



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO

Poznań, dnia 17 czerwca 2026 r.

Poz. 4724

UCHWAŁA NR XXII/432/2026 RADY MIEJSKIEJ LESZNA

z dnia 11 czerwca 2026 r.

w sprawie: uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic: Słowiańskiej, Przemysłowej, Księcia Józefa Poniatowskiego, Gabriela Narutowicza, Karola Marcinkowskiego oraz Alei Zygmunta Krasińskiego w Lesznie

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 662), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 538) w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688 ze zm.), oraz w związku z uchwałą Nr IX/147/2025 Rady Miejskiej Leszna z dnia 13 lutego 2025 r. w sprawie: przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic: Słowiańskiej, Przemysłowej, Księcia Józefa Poniatowskiego, Gabriela Narutowicza, Karola Marcinkowskiego oraz Alei Zygmunta Krasińskiego w Lesznie oraz po stwierdzeniu, że w niniejszej uchwale nie zostały naruszone ustalenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Leszna, zatwierdzonego uchwałą Nr XXXIX/526/2021 Rady Miejskiej Leszna z dnia 24 czerwca 2021 r., Rada Miejska Leszna uchwala co następuje:

Rozdział 1. Przepisy ogólne

§ 1.1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic: Słowiańskiej, Przemysłowej, Księcia Józefa Poniatowskiego, Gabriela Narutowicza, Karola Marcinkowskiego oraz Alei Zygmunta Krasińskiego w Lesznie, zwany dalej planem miejscowym.

2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) część graficzna planu miejscowego, zwana dalej rysunkiem planu miejscowego, stanowiąca załącznik Nr 1 w skali 1:1000;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie miejscowym inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik Nr 2;
- 3) dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stanowiące załącznik Nr 3.

3. Obszar objęty planem miejscowym określono na rysunku planu miejscowego, o którym mowa w ust. 2 pkt 1.

§ 2.1. Ustaleniami planu miejscowego objęto następujące tereny wyznaczone na rysunku planu miejscowego liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług, oznaczony symbolem MW-U;
- 2) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej przezeowej lub usług, oznaczony symbolem MWK-U;
- 3) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wolnostojącej lub usług, oznaczony symbolem MWW-U;
- 4) teren usług, oznaczony symbolem U;
- 5) teren usług edukacji, oznaczony symbolem UE;
- 6) teren usług edukacji lub usług biurowych i administracji, oznaczony symbolem UE-UA;
- 7) teren usług kultu religijnego, oznaczony symbolem UR;
- 8) teren drogi zbiorczej, oznaczony symbolem KDZ;
- 9) teren drogi lokalnej, oznaczony symbolem KDL;
- 10) teren drogi dojazdowej, oznaczony symbolem KDD;
- 11) teren komunikacji pieszo-rowerowej lub zieleni urządzonej, oznaczony symbolem KP-ZP.

2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu miejscowego są obowiązującymi ustaleniami planu miejscowego:

- 1) granica obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego;
- 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) obowiązująca linia zabudowy;
- 5) obowiązująca ciągła linia zabudowy;
- 6) oś widokowa;
- 7) szpaler drzew;
- 8) granica reliktywów fortyfikacji ziemnych wpisanych do rejestru zabytków;
- 9) granica historycznego założenia urbanistycznego miasta Leszna wpisanego do rejestru zabytków;
- 10) dominanta;
- 11) akcent architektoniczny;
- 12) punkt szczególny;
- 13) obiekt figurujący w rejestrze zabytków;
- 14) obiekt figurujący w gminnej ewidencji zabytków;
- 15) strefa zieleni;
- 16) strefa obsługi komunikacji;
- 17) symbol klasy przeznaczenia terenu wraz z numeracją wyróżniającą go spośród innych terenów.

3. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu miejscowego nie są obowiązującymi ustaleniami planu miejscowego i stanowią jedynie informację.

4. Oznaczenia graficzne, o których mowa w ust. 2, poza granicami obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego stanowią jedynie informację.

§ 3. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) „akcencie architektonicznym” – należy przez to rozumieć część budynku, która dzięki swojej formie koncentruje uwagę obserwatorów na określonym elemencie tego obiektu;
- 2) „dachu symetrycznym” – należy przez to rozumieć dach o głównych połaciach nachylonych pod tym samym kątem do płaszczyzny poziomej, które stykają się wzdłuż wspólnej kalenicy, z wyłączeniem elementów technicznych i wzbogacających konstrukcję dachu, w szczególności lukarn, naczółków, ryzalitów, zadaszeń nad wejściami i wykuszami;

- 3) „dominancie” – należy przez to rozumieć budynek lub jego część wyróżniającą się na tle zespołu zabudowy i przyciągającą uwagę obserwatora ze względu na swoją wysokość oraz indywidualne cechy architektoniczne lub konstrukcyjne;
- 4) „dystrybucyjnych urządzeniach infrastruktury technicznej” – należy przez to rozumieć urządzenia w ramach poszczególnych sieci uzbrojenia terenu (elektroenergetyczne, gazownicze, wodociągowe, kanalizacyjne, telekomunikacyjne, ciepłownicze) wraz z urządzeniami pomocniczymi (w szczególności stacje transformatorowe, skrzynki i studnie z urządzeniami pomiarowymi, rewizyjnymi i zaworami), które służą zaopatrzeniu i obsłudze odbiorców;
- 5) „istniejącej zabudowie” – należy przez to rozumieć:
 - a) budynki lub budowle, ujawnione w ewidencji gruntów i budynków do dnia wejścia w życie planu miejscowego,
 - b) budynki lub budowle, możliwe do realizacji lub realizowane na podstawie zgłoszenia budowy lub wykonywania innych robót budowlanych (bez wniesionego sprzeciwu) lub prawomocnego pozwolenia na budowę, wydanych przed dniem wejścia w życie planu miejscowego;
- 6) „nieprzekraczalnej linii zabudowy” – należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się budowę budynków; przy czym, poza obszarem wyznaczonym przez nieprzekraczalną linię zabudowy, lecz w granicy planu miejscowego, dopuszcza się:
 - a) podziemne części budynków;
 - b) dystrybucyjne urządzenia infrastruktury technicznej,
 - c) wykusze o łącznej szerokości nieprzekraczającej 33% całkowitej szerokości elewacji, na której mają być umieszczone, przekraczające tę linię o nie więcej niż 2 m,
 - d) wiatrołapy przekraczające tę linię o nie więcej niż 2 m,
 - e) zadaszenia nad wejściami, rampy, schody, urządzenia dla osób ze szczególnymi potrzebami, podesty, tarasy, balkony i okapy, przekraczające tę linię o nie więcej niż 3 m,
 - f) ocieplenia i okładziny zewnętrzne;
- 7) „obowiązującej ciągłej linii zabudowy” – należy przez to rozumieć nieprzekraczalną linię zabudowy, na której musi stać ściana zewnętrzna pierwszych dwóch nadziemnych kondygnacji budynku, przynajmniej na 85% swojej długości;
- 8) „obowiązującej linii zabudowy” – należy przez to rozumieć nieprzekraczalną linię zabudowy, na której musi stać ściana zewnętrzna pierwszych dwóch nadziemnych kondygnacji budynku, przynajmniej na 50% swojej długości;
- 9) „reprezentacyjnym zagospodarowaniu przestrzeni” – należy przez to rozumieć spójne ukształtowanie posadzki, z zastosowaniem zieleni towarzyszącej, elementów małej architektury i oświetlenia;
- 10) „szczególnych wymaganiach architektonicznych” – należy przez to rozumieć wymóg wysokiego poziomu estetycznego obiektu, ukształtowania jego formy oraz zastosowanie na elewacjach wysokiej jakości materiałów budowlanych;
- 11) „szpalerze drzew” – należy przez to rozumieć pojedynczy szereg drzew liściastych nasadzonych w odległościach nie większych niż 10 m od siebie, o docelowej wysokości przekraczającej 5 m, których lokalizacja może podlegać przesunięciom w liniach rozgraniczających terenu o nie więcej niż 5 m od osi szpaleru drzew wyznaczonego zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, a przerwanie szeregu jest możliwe w dostosowaniu do usytuowania istniejących i projektowanych urządzeń infrastruktury technicznej, w miejscach dojazdów lub w miejscach, gdzie występują ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych.

§ 4. W zakresie zasad zagospodarowania terenu:

- 1) tereny objęte planem miejscowym stanowią obszar zabudowy śródmiejskiej;
- 2) dopuszcza się łączną lub zamienną realizację przeznaczenia, określonego w przepisach szczegółowych dla poszczególnych terenów;

- 3) na każdym terenie dopuszcza się zieleń, dojścia i dojazdy oraz dystrybucyjne urządzenia infrastruktury technicznej, z uwzględnieniem przepisów odrębnych;
- 4) na terenach przeznaczonych pod zabudowę dopuszcza się miejsca do parkowania, parkingi, obiekty użytkowe służące rekreacji codziennej i utrzymaniu porządku oraz inne urządzenia budowlane, o ile nie jest to sprzeczne z innymi ustaleniami planu miejscowego;
- 5) nakazuje się zagospodarować dojścia jako przestrzenie wolne od barier, w tym przeszkód lub ograniczeń architektonicznych, zapewniające dostępność bez ograniczeń zwłaszcza dla osób ze szczególnymi potrzebami.

§ 5. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasad, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy, obowiązujące linie zabudowy i obowiązujące ciągłe linie zabudowy jak na rysunku planu miejscowego;
- 2) dopuszcza się realizację budynków w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej lub bezpośrednio przy granicy działki budowlanej, z uwzględnieniem pkt 1;
- 3) dla budynków gospodarczych i garaży, obowiązujące linie zabudowy i obowiązujące ciągłe linie zabudowy stanowią nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) na dachach płaskich nakazuje się realizację konstrukcji służącej utrzymaniu estetycznych walorów obiektu i stanowiącej architektoniczną osłonę urządzeń budowlanych, technicznych i instalacji, zamontowanych na dachu budynku, z wyłączeniem anten, kolektorów słonecznych, urządzeń fotowoltaicznych i instalacji odgromowej;
- 5) dla konstrukcji, o których mowa w pkt 4 obowiązuje:
 - a) wysokość nie większa niż 2,5 m,
 - b) wycofanie na odległość co najmniej 3,0 m od zewnętrznej krawędzi zewnętrznej ściany budynku;
- 6) dopuszcza się dowolną formę zadaszeń nad wejściami do budynków lub nad tarasami;
- 7) dopuszcza się, w przypadku istniejącej zabudowy, zachowanie istniejącej liczby kondygnacji i wysokości zabudowy oraz istniejących geometrii dachów;
- 8) o ile przepisy szczegółowe nie stanowią inaczej, dopuszcza się sposób realizacji miejsc do parkowania samochodów i rowerów w garażach podziemnych, nadziemnych lub na terenie;
- 9) o ile przepisy szczegółowe nie stanowią inaczej, nakazuje się realizację co najmniej 75% miejsc do parkowania samochodów, o których mowa w pkt 10, w granicach działki budowlanej;
- 10) ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania samochodów na:
 - a) 1 na każdy lokal mieszkalny,
 - b) 1 na każde rozpoczęte 8 miejsc konsumpcyjnych obiektów usług gastronomii,
 - c) 1 na każde rozpoczęte 20 m² powierzchni sprzedaży obiektów handlowych, z zastrzeżeniem lit. d,
 - d) 1 na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej obiektów usług publicznych, edukacji lub nauki,
 - e) 1 na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej pozostałych obiektów lub lokali usługowych;
- 11) ustala się maksymalną liczbę miejsc do parkowania samochodów na 2 na każdy lokal mieszkalny;
- 12) nakazuje się co najmniej 25% powierzchni zajętej przez miejsca do parkowania samochodów na terenach, o których mowa w pkt 10, zrealizować jako nawierzchnie umożliwiające naturalną vegetację roślin lub retencję wód opadowych;
- 13) nakazuje się co najmniej 5% miejsc do parkowania samochodów, o których mowa w pkt 10, przeznaczyć do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;
- 14) ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania rowerów na:
 - a) 1 na każdy lokal mieszkalny,

- b) 1 na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej obiektów lub lokali usługowych;
- 15) ustala się zaokrąglenie liczby miejsc do parkowania, o których mowa w pkt 10, 13 i 14, do najbliższej wartości całkowitej, przy czym nie mniej niż 1 miejsce do parkowania;
- 16) dla obiektów wymagających obsługi pojazdami ciężarowymi nakazuje się zapewnić stanowiska przeładunku i postoju w ramach działki budowlanej;
- 17) zakazuje się lokalizacji blaszanych garaży i blaszanych budynków gospodarczych.

§ 6. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu:

- 1) prowadzona działalność nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) zakazuje się emisji substancji powodujących ryzyko w glebie, ziemi lub wodzie w sposób powodujący szkodę w środowisku, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) tereny oznaczone symbolami: MW-U, MWK-U, MWW-U stanowią podlegające ochronie akustycznej tereny przeznaczone na cele mieszkaniowo-usługowe, gdzie obowiązują dopuszczalne dla tego rodzaju terenu poziomy hałasu określone w przepisach odrębnych;
- 4) tereny oznaczone symbolami: UE, UE-UA stanowią podlegające ochronie akustycznej tereny przeznaczone na cele zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, gdzie obowiązują dopuszczalne dla tego rodzaju terenu poziomy hałasu określone w przepisach odrębnych;
- 5) o ile przepisy szczegółowe nie stanowią inaczej, zakazuje się przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco lub zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego lub przedsięwzięć infrastrukturalnych zabezpieczających funkcjonowanie miasta;
- 6) dopuszcza się pokrycie dachów, tarasów i stropów powierzchnią zapewniającą naturalną vegetację roślin, z uwzględnieniem przepisów szczegółowych;
- 7) dopuszcza się pokrycie elewacji roślinnością;
- 8) powierzchnie niezabudowane i nieutwardzone nakazuje się zagospodarować zielenią.

§ 7. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) obszar objęty planem miejscowym znajduje się w granicy historycznego założenia urbanistycznego miasta Leszna, wpisanego do rejestru zabytków pod nr rej. 975/A decyzją Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków z dnia 20 sierpnia 1985 r., wyznaczonej zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, dla którego obowiązują zasady ochrony ustalone w przepisach odrębnych;
- 2) obszar objęty planem miejscowym znajduje się w granicy reliktów fortyfikacji ziemnych przy ul. Słowackiego-Poniatowskiego-Kurpińskiego, wpisanych do rejestru zabytków pod nr rej. 868/Wlkp/A decyzją Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków z dnia 20 lipca 2012 r., wyznaczonej zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, dla której obowiązują zasady ochrony ustalone w przepisach odrębnych;
- 3) na obszarze objętym planem miejscowym występują obiekty figurujące w rejestrze zabytków, wyznaczone zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, dla których obowiązują zasady ochrony ustalone w przepisach odrębnych:
 - a) dom przy ul. Ignacego Paderewskiego nr 5 pod nr rej. 1185/A decyzją z dnia 2 maja 1991 r.,
 - b) dom przy ul. Ignacego Paderewskiego nr 8 pod nr rej. 1186/A decyzją z dnia 2 maja 1991 r.,
 - c) dom przy ul. Gabriela Narutowicza nr 47 pod nr rej. 1193/A z dnia 11 maja 1991 r.,
 - d) dom przy ul. Gabriela Narutowicza nr 49 pod nr rej. 1194/A decyzją z dnia 11 maja 1991 r.,
 - e) willa przy ul. Przemysłowej 10 pod nr rej. 1472/A z dnia 28 grudnia 1993 r.,
 - f) dawna fabryka odzieżowa przy ul. Skarbowej 1 pod nr rej. 1332/A z dnia 1 września 1992 r.,
 - g) zespół banku: budynek dawnego banku oraz ogrodzenia (od ul. Skarbowej) przy Al. Zygmunta Krasińskiego 26 pod nr rej. 1139/Wlkp/A z dnia 18 stycznia 2022 r.,

- h) dom przy ul. Słowiańskiej 32 pod nr rej. 1207/A z dnia 24 maja 1991 r.,
 - i) poczta przy ul. Słowiańskiej 26 pod nr rej. 1172/A z dnia 8 sierpnia 1990 r.;
- 4) na obszarze objętym planem miejscowym występują obiekty figurujące w gminnej ewidencji zabytków, wyznaczone zgodnie z rysunkiem planu miejscowego:
- a) pozostałości fortyfikacji miejskich przy ul. Księcia Józefa Poniatowskiego, ul. Karola Kurpińskiego i ul. Juliusza Słowackiego,
 - b) przy ul. Ignacego Paderewskiego:
 - kaplica luterńska przy ul. Ignacego Paderewskiego nr 11,
 - wille pod nr 2, 3, 4, 5, 8, 9, 10,
 - dom pod nr 13 (narożny z ul. Gabriela Narutowicza 51),
 - c) przy ul. Karola Kurpińskiego 1 – seminarium męskie (obecnie I Liceum Ogólnokształcące),
 - d) przy ul. Przemysłowej:
 - dom pod nr 3,
 - stare koszary artylerii „Nissinga” (obecnie dom mieszkalny) pod nr 7,
 - zespół domów spółdzielni mieszkaniowej urzędników: 2 domy mieszkalne pod nr 8 i 9,
 - willa pod nr 10,
 - zespół elektrowni pod nr 12: kotłownia, warsztat, hala maszyn i akumulatorów (obecnie biuro),
 - e) przy Al. Zygmunta Krasińskiego:
 - szkoła żydowska (obecnie szkoła specjalna) pod nr 22,
 - bank pod nr 26
 - osiedle spółdzielni mieszkaniowej urzędników państwowych pod nr 15/17, 19/21, 23/25 i 32,
 - dom mieszkalny pod nr 32 (narożny z ul. Karola Marcinkowskiego 11),
 - f) przy ul. Karola Marcinkowskiego:
 - willa pod nr 4,
 - pięć budynków mieszkalnych pod nr 6-10,
 - g) przy ul. Skarbowej – fabryka odzieży A.W. Goldschmidta (obecnie budynek mieszkalny) pod nr 1,
 - h) przy ul. Słowiańskiej:
 - poczta pod nr 26,
 - domy pod nr 28, 32, 38,
 - dawny hotel (obecnie dom mieszkalny) pod nr 40,
 - i) przy ul. Gabriela Narutowicza:
 - budynek uboju rytualnego (obecnie budynek gospodarczy) pod nr 47,
 - domy pod nr 41, 43, 45, 47, 49, 51, 55,
 - j) przy ul. Księcia Józefa Poniatowskiego – dom pod nr 10;
- 5) dla obiektów, o których mowa w pkt 4, ustala się:
- a) zachowanie lub odtworzenie bryły historycznego budynku, jego detali architektonicznych, kolorystyki i materiałów,
 - b) zachowanie kompozycji i wystroju elewacji oraz wielkości i wystroju otworów okiennych i drzwiowych,
 - c) wyeksponowanie lub zachowanie istniejących, podziemnych reliktyw fortyfikacji;

- 6) obszar objęty planem miejscowym znajduje się w całości w granicach strefy „W” ochrony archeologicznej nawarstwień kulturowych i osadniczych na obszarze historycznego zespołu budowlanego i układu urbanistycznego miasta Leszna, gdzie obowiązują zasady ochrony zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) przedmiotem ochrony w strefie, o której mowa w pkt 6 są znajdujące się w niej zabytki archeologiczne stanowiące świadectwo życia i działalności człowieka.

§ 8. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) nakazuje się stosowanie nawierzchni spójnych pod względem: form, materiałów, wzorów i stylu;
- 2) dopuszcza się realizację tras dla pieszych, tras dla rowerów, zieleni urządzonej i obiektów małej architektury, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) o ile przepisy szczegółowe nie stanowią inaczej, dopuszcza się lokalizację tymczasowych obiektów usługowych o:
 - a) maksymalnej wysokości zabudowy 5 m,
 - b) dowolnej geometrii dachów,
 - c) współczesnych formach architektonicznych.

§ 9. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa:

- 1) obszar objęty planem miejscowym znajduje się w krajobrazie priorytetowym „Leszno” nr 2319 ustalonym w audycie krajobrazowym województwa wielkopolskiego, dla którego obowiązują zasady ochrony ustalone w przepisach odrębnych;
- 2) na obszarze objętym planem miejscowym nie występują:
 - a) tereny górnicze,
 - b) obszary szczególnego zagrożenia powodzią,
 - c) obszary osuwania się mas ziemnych;
- 3) z uwagi na brak obszarów wymienionych w pkt 2 w planie miejscowym nie ustala się ich granic.

§ 10. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) nie wyznacza się terenów wymagających przeprowadzenia postępowania scalania i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 2) w przypadku wszczęcia postępowania scalania i podziału nieruchomości dopuszczonego w przepisach odrębnych dotyczących gospodarki nieruchomościami:
 - a) ustala się, że powierzchnia działki nie może być mniejsza niż 1500 m²,
 - b) ustala się, że szerokość frontu działki nie może być mniejsza niż 25 m,
 - c) ustala się kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego na 70-110°, z dopuszczeniem odstępstwa w miejscach łuków dróg lub zakończenia dojazdów,
 - d) dopuszcza się wydzielanie działek o parametrach mniejszych niż ustalone w lit. a i b, przeznaczonych na dojścia, dojazdy lub dystrybucyjne urządzenia infrastruktury technicznej, dla których:
 - minimalną powierzchnię działki ustala się na 1 m²,
 - minimalną szerokość frontu działki ustala się na 1 m.

§ 11. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu: w granicy planu miejscowego ustala się uwzględnienie dopuszczalnych wysokości obiektów budowlanych i drzew, wynikających z położenia w zasięgu powierzchni ograniczających przeszkody wokół Lotniska Leszno, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 12. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji: ustala się powiązania układu komunikacyjnego na obszarze objętym planem miejscowym z układem komunikacyjnym poza obszarem objętym planem miejscowym poprzez ul. Księcia Józefa Poniatowskiego, ul. Gabriela Narutowicza, ul. Karola Marcinkowskiego, Al. Zygmunta Krasińskiego, ul. Słowiańską i ul. Przemysławą.

§ 13. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) zakazuje się lokalizacji elektrowni wiatrowych;
- 2) w zakresie zaopatrzenia w wodę: nakazuje się zapewnić zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) w zakresie odprowadzania ścieków: nakazuje się zapewnić odprowadzenie ścieków systemem kanalizacji sanitarnej lub ogólnospławnej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych: nakazuje się stosować rozwiązania polegające na zagospodarowaniu wód w całości lub w części w miejscu opadu, w szczególności poprzez gospodarcze wykorzystanie, odparowywanie, rozsączenie do gruntów lub retencjonowanie, odprowadzanie wód opadowych i roztopowych systemem kanalizacji ogólnospławnej lub kanalizacji deszczowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
 - a) zaopatrzenie w energię elektryczną nakazuje się zapewnić z dystrybucyjnej sieci elektroenergetycznej lub z odnawialnych źródeł energii, z zastrzeżeniem pkt 1 oraz na warunkach określonych w przepisach odrębnych,
 - b) zakazuje się prowadzenia nowych napowietrznych linii elektroenergetycznych;
- 6) w zakresie zaopatrzenia w gaz: zaopatrzenie w gaz nakazuje się zapewnić z rozbudowanej dystrybucyjnej sieci gazowej, na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 7) w zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą: nakazuje się zapewnić zaopatrzenie w energię ciepłą z indywidualnych lub grupowych źródeł zaopatrzenia w ciepło, w tym z odnawialnych źródeł energii, na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 8) w zakresie telekomunikacji: dostęp do sieci telekomunikacyjnej nakazuje się zapewnić kablową lub bezprzewodową siecią telekomunikacyjną;
- 9) w zakresie gospodarowania odpadami: nakazuje się prowadzić gospodarowanie odpadami zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku w mieście oraz wymogami przepisów odrębnych;
- 10) w zakresie melioracji: na obszarze objętym planem miejscowym nie występuje sieć melioracyjna.

§ 14. W zakresie sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie ustala się sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 15. W zakresie stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4. ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: stawki procentowe ustala się na 30%.

§ 16. W zakresie granic terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym: granicę terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym ustala się tożsamą z granicą planu miejscowego.

§ 17. Ze względu na brak występowania lub brak potrzeby w planie miejscowym nie ustala się:

- 1) granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
- 2) granic obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej;
- 3) granic obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji;
- 4) granic terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym umieszczonych w planie zagospodarowania przestrzennego województwa lub w ostatecznych decyzjach o lokalizacji drogi publicznej, linii kolejowej, linii tramwajowej, lotniska użytku publicznego, sieci przesyłowej, budowli przeciwpowodziowej, sieci szerokopasmowej, inwestycji w zakresie terminalu, inwestycji w zakresie

Centralnego Portu Komunikacyjnego, przedsięwzięcia Euro 2012 lub decyzji lokalizacyjnych wydanych przez Komisję Planowania przy Radzie Ministrów w związku z realizacją inwestycji w zakresie obronności i bezpieczeństwa państwa;

- 5) granic terenów rekreacyjno-wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych;
- 6) granic pomników zagłady oraz ich stref ochronnych, a także ograniczeń dotyczących prowadzenia na ich terenie działalności gospodarczej, określonych w ustawie z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady;
- 7) granic terenów zamkniętych i granic stref ochronnych terenów zamkniętych;
- 8) sposobu usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości oraz pokrycia dachów;
- 9) linii zabudowy dla kondygnacji podziemnych.

Rozdział 2.

Przepisy szczegółowe

§ 18. 1. Ustala się tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług, oznaczone na rysunku planu miejscowego 1MW-U i 2MW-U.

2. W zakresie przeznaczenia terenu:

- 1) ustala się przeznaczenie:
 - a) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
 - b) teren usług, z zastrzeżeniem pkt 3;
- 2) dopuszcza się przeznaczenie uzupełniające:
 - a) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,
 - b) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej,
 - c) teren parkingu;
- 3) ustala się przeznaczenie wykluczane:
 - a) teren usług handlu hurtowego,
 - b) teren usług handlu wielkopowierzchniowego.

3. W zakresie zasad zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszcza się lokalizację budynków:
 - a) mieszkalnych wielorodzinnych,
 - b) usługowych,
 - c) mieszkalno-usługowych,
 - d) gospodarczych,
 - e) garaży podziemnych lub nadziemnych;
- 2) dopuszcza się lokalizację przeznaczenia uzupełniającego, o którym mowa w:
 - a) ust. 2 pkt 2 lit. a i b, wyłącznie w ramach istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) ust. 2 pkt 2 lit. c, wyłącznie w ramach strefy obsługi komunikacji wyznaczonej zgodnie z rysunkiem planu miejscowego na terenie 2MW-U;
- 3) zakazuje się lokalizacji obiektów:
 - a) handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²,
 - b) związanych z dystrybucją paliw,
 - c) punktów do zbierania, przeładunku lub przetwarzania odpadów,

- d) związanych z naprawą, serwisowaniem, sprzedażą i wynajmem pojazdów samochodowych,
- e) myjni samochodowych;

4) obowiązują szczególne wymagania architektoniczne.

4. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasad, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się maksymalną nadziemną intensywność zabudowy na 1,20;
- 2) ustala się maksymalną intensywność zabudowy na 2,00;
- 3) ustala się minimalną nadziemną intensywność zabudowy na 0,01;
- 4) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na 0,30;
- 5) ustala się maksymalny udział powierzchni zabudowy na 0,40;
- 6) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na:
 - a) 19 m, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) 6 m dla budynków gospodarczych i garaży nadziemnych;
- 7) ustala się geometrię dachów, z zastrzeżeniem pkt 8:
 - a) dla budynków, o których mowa w ust. 3 pkt 1 lit. a–c, na:
 - dachy płaskie, o kącie nachylenia nie większym niż 12° lub
 - dachy symetryczne, dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 30° do 45°;
 - b) dla budynków, o których mowa w ust. 3 pkt 1 lit. d i e, na:
 - dachy płaskie, o kącie nachylenia nie większym niż 12° lub
 - dachy symetryczne, dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 12° do 45°;
 - dachy jednospadowe o kącie nachylenia głównej połaci dachowej od 12° do 45°;
- 8) nakazuje się zachowanie istniejących geometrii dachów dla akcentu architektonicznego, wyznaczonego zgodnie z rysunkiem planu miejscowego;
- 9) dopuszcza się realizację miejsc do parkowania samochodów, o których mowa w § 5 pkt 9, w ramach strefy obsługi komunikacji wyznaczonej zgodnie z rysunkiem planu miejscowego na terenach 2MW-U i 1MWW-U;
- 10) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej na 1000 m², z zastrzeżeniem pkt 11;
- 11) dopuszcza się wydzielanie mniejszych działek budowlanych pod dystrybucyjne urządzenia infrastruktury technicznej, dojścia i dojazdy, powiększenie sąsiedniej nieruchomości lub regulację granic między sąsiednimi nieruchomościami.

5. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) dopuszcza się nową zabudowę wyłącznie we współczesnych formach architektonicznych;
- 2) nakazuje się kształtować nową zabudowę z poszanowaniem historycznego, zabytkowego kontekstu oraz dostosować ją do otaczającego krajobrazu miasta, stosując wysokiej jakości nowoczesne rozwiązania materiałowe i architektoniczne;
- 3) nakazuje się zachować istniejący akcent architektoniczny, wyznaczony zgodnie z rysunkiem planu miejscowego.

6. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu ustala się strefę zieleni, wyznaczoną zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, dla której z uwzględnieniem przepisów odrębnych:

- 1) nakazuje się zagospodarować jako powierzchnię biologicznie czynną, co najmniej 80% powierzchni tej strefy w granicach działki budowlanej;
- 2) nakazuje się zachować istniejące ukształtowanie terenu i istniejące drzewa.

7. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji dostęp do terenów, o których mowa w ust. 1, nakazuje się zapewnić z terenu 4KDD.

§ 19. 1. Ustala się teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług, oznaczony na rysunku planu miejscowego 3MW-U.

2. W zakresie przeznaczenia terenu:

- 1) ustala się przeznaczenie:
 - a) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
 - b) teren usług, z zastrzeżeniem pkt 3;
- 2) dopuszcza się przeznaczenie uzupełniające:
 - a) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,
 - b) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej;
- 3) ustala się przeznaczenie wykluczane:
 - a) teren usług handlu hurtowego,
 - b) teren usług handlu wielkopowierzchniowego.

3. W zakresie zasad zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszcza się lokalizację budynków:
 - a) mieszkalnych wielorodzinnych,
 - b) usługowych,
 - c) mieszkalno-usługowych,
 - d) gospodarczych,
 - e) garaży podziemnych lub nadziemnych;
- 2) dopuszcza się lokalizację przeznaczenia uzupełniającego, o którym mowa w ust. 2 pkt 2 lit. a i b, wyłącznie w ramach istniejących budynków mieszkalnych jednorodzinnych;
- 3) zakazuje się lokalizacji obiektów:
 - a) handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²,
 - b) związanych z dystrybucją paliw,
 - c) punktów do zbierania, przeładunku lub przetwarzania odpadów,
 - d) związanych z naprawą, serwisowaniem, sprzedażą i wynajmem pojazdów samochodowych,
 - e) myjni samochodowych;
- 4) obowiązują szczególne wymagania architektoniczne.

4. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasad, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się maksymalną nadziemną intensywność zabudowy na 1,60;
- 2) ustala się maksymalną intensywność zabudowy na 2,40;
- 3) ustala się minimalną nadziemną intensywność zabudowy na 0,01;

- 4) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na 0,30;
- 5) ustala się maksymalny udział powierzchni zabudowy na 0,40;
- 6) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na:
 - a) 13 m, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) 6 m dla budynków, o których mowa w ust. 3 pkt 1 lit d i e;
- 7) ustala się geometrię dachów:
 - a) dla budynków, o których mowa w ust. 3 pkt 1 lit. a–c, na:
 - dachy płaskie, o kącie nachylenia nie większym niż 12° lub
 - dachy symetryczne, dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 30° do 45°,
 - b) dla budynków, o których mowa w ust. 3 pkt 1 lit. d i e, na:
 - dachy płaskie, o kącie nachylenia nie większym niż 12° lub
 - dachy symetryczne, dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 12° do 45°,
 - dachy jednospadowe o kącie nachylenia głównej połaci dachowej od 12° do 45°;
- 8) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej na 1000 m², z zastrzeżeniem pkt 9;
- 9) dopuszcza się wydzielanie mniejszych działek budowlanych pod dystrybucyjne urządzenia infrastruktury technicznej, dojeżdża i dojazdu, powiększenie sąsiedniej nieruchomości lub regulację granic między sąsiednimi nieruchomościami.

5. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) dopuszcza się nową zabudowę wyłącznie we współczesnych formach architektonicznych;
- 2) nakazuje się kształtować nową zabudowę z poszanowaniem historycznego, zabytkowego kontekstu oraz dostosować ją do otaczającego krajobrazu miasta, stosując wysokiej jakości nowoczesne rozwiązania materiałowe i architektoniczne.

6. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji dostęp do terenu, o którym mowa w ust. 1, nakazuje się zapewnić z ul. Karola Marcinkowskiego.

§ 20. 1. Ustala się tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej pierzejowej lub usług, oznaczone na rysunku planu miejscowego 1MWK-U, 2MWK-U i 3MWK-U.

2. W zakresie przeznaczenia terenu:

- 1) ustala się przeznaczenie:
 - a) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej pierzejowej,
 - b) teren usług, z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) ustala się przeznaczenie wykluczane:
 - a) teren usług handlu hurtowego,
 - b) teren usług handlu wielkopowierzchniowego.

3. W zakresie zasad zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszcza się lokalizację budynków:
 - a) mieszkalnych wielorodzinnych,
 - b) usługowych,
 - c) mieszkalno-usługowych,

- d) gospodarczych,
- e) garaży podziemnych lub nadziemnych;

2) zakazuje się lokalizacji obiektów:

- a) handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²,
- b) związanych z dystrybucją paliw,
- c) punktów do zbierania, przeładunku lub przetwarzania odpadów,
- d) związanych z naprawą, serwisowaniem, sprzedażą i wynajmem pojazdów samochodowych,
- e) myjni samochodowych;

3) obowiązują szczególne wymagania architektoniczne.

4. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasad, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się maksymalną nadziemną intensywność zabudowy na 3,00;
- 2) ustala się maksymalną intensywność zabudowy na 3,80;
- 3) ustala się minimalną nadziemną intensywność zabudowy na 0,01;
- 4) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na 0,10;
- 5) ustala się maksymalny udział powierzchni zabudowy na 0,70;
- 6) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na:
 - a) 17 m, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) 6 m dla budynków gospodarczych i garaży nadziemnych;
- 7) ustala się geometrię dachów:
 - a) dla budynków, o których mowa w ust. 3 pkt 1 lit. a–c, na:
 - dachy płaskie, o kącie nachylenia nie większym niż 12° lub
 - dachy symetryczne, dwuspadowe, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 12° do 45°,
 - b) dla budynków, o których mowa w ust. 3 pkt 1 lit. d i e, na:
 - dachy płaskie, o kącie nachylenia nie większym niż 12° lub
 - dachy symetryczne, dwuspadowe, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 12° do 45°,
 - dachy jednospadowe o kącie nachylenia głównej połaci dachowej od 12° do 45°;
- 8) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej na 1500 m², z zastrzeżeniem pkt 9;
- 9) dopuszcza się wydzielanie mniejszych działek budowlanych pod dystrybucyjne urządzenia infrastruktury technicznej, dojeżdża i dojazdu, powiększenie sąsiedniej nieruchomości lub regulację granic między sąsiednimi nieruchomościami.

5. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) dopuszcza się nową zabudowę wyłącznie we współczesnych formach architektonicznych;
- 2) nakazuje się kształtować nową zabudowę z poszanowaniem historycznego, zabytkowego kontekstu oraz dostosować ją do otaczającego krajobrazu miasta, stosując wysokiej jakości nowoczesne rozwiązania materiałowe i architektoniczne;
- 3) nakazuje się zachować zabudowę zwartą, stanowiącą ciągłą pierzeję wzdłuż ul. Gabriela Narutowicza i Al. Zygmunta Krasińskiego.

6. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu ustala się strefę zieleni, wyznaczoną zgodnie z rysunkiem planu miejscowego na terenie 2MWK-U, dla której z uwzględnieniem przepisów odrębnych:

- 1) nakazuje się zagospodarować jako powierzchnię biologicznie czynną, co najmniej 80% powierzchni tej strefy w granicach działki budowlanej;
- 2) nakazuje się zachować istniejące krzewy.

7. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji dostęp do terenu:

- 1) 1MWK-U nakazuje się zapewnić z terenu 4KDD lub ul. Gabriela Narutowicza;
- 2) 2MWK-U nakazuje się zapewnić z terenów 4KDD, ul. Gabriela Narutowicza lub ul. Karola Marcinkowskiego;
- 3) 3MWK-U nakazuje się zapewnić z terenu 1KDZ lub 1KDL.

§ 21. 1. Ustala się teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej pierzejowej lub usług, oznaczony na rysunku planu miejscowego 4MWK-U.

2. W zakresie przeznaczenia terenu:

- 1) ustala się przeznaczenie:
 - a) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej pierzejowej,
 - b) teren usług, z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) ustala się przeznaczenie wykluczane:
 - a) teren usług handlu hurtowego,
 - b) teren usług handlu wielkopowierzchniowego.

3. W zakresie zasad zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszcza się lokalizację budynków:
 - a) mieszkalnych wielorodzinnych,
 - b) usługowych,
 - c) mieszkalno-usługowych,
 - d) gospodarczych,
 - e) garaży podziemnych lub nadziemnych;
- 2) zakazuje się lokalizacji obiektów:
 - a) handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²,
 - b) związanych z dystrybucją paliw,
 - c) punktów do zbierania, przeładunku lub przetwarzania odpadów,
 - d) związanych z naprawą, serwisowaniem, sprzedażą i wynajmem pojazdów samochodowych,
 - e) myjni samochodowych.

4. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasad, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się maksymalną nadziemną intensywność zabudowy na 1,20;
- 2) ustala się maksymalną intensywność zabudowy na 1,70;
- 3) ustala się minimalną nadziemną intensywność zabudowy na 0,01;
- 4) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na 0,20;
- 5) ustala się maksymalny udział powierzchni zabudowy na 0,40;

6) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na:

- a) 12 m, z zastrzeżeniem lit. b,
- b) 6 m dla budynków gospodarczych i garaży nadziemnych;

7) ustala się geometrię dachów:

- a) dla budynków, o których mowa w ust. 3 pkt 1 lit. a–c, na dachy płaskie, o kącie nachylenia nie większym niż 12° lub
- b) dla budynków, o których mowa w ust. 3 pkt 1 lit. d i e, na:
 - dachy płaskie, o kącie nachylenia nie większym niż 12° lub
 - dachy symetryczne, dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 12° do 45°,
 - dachy jednospadowe o kącie nachylenia głównej połaci dachowej od 12° do 45°;

8) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej na 400 m², z zastrzeżeniem pkt 9;

9) dopuszcza się wydzielanie mniejszych działek budowlanych pod dystrybucyjne urządzenia infrastruktury technicznej, dojścia i dojazdy, powiększenie sąsiedniej nieruchomości lub regulację granic między sąsiednimi nieruchomościami.

5. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji dostęp do terenu, o którym mowa w ust. 1, nakazuje się zapewnić z terenu 2KDL.

§ 22. 1. Ustala się teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej pierzejowej lub usług, oznaczony na rysunku planu miejscowego 5MWK-U.

2. W zakresie przeznaczenia terenu:

1) ustala się przeznaczenie:

- a) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej pierzejowej,
- b) teren usług, z zastrzeżeniem pkt 2;

2) ustala się przeznaczenie wykluczane:

- a) teren usług handlu hurtowego,
- b) teren usług handlu wielkopowierzchniowego.

3. W zakresie zasad zagospodarowania terenu:

1) dopuszcza się lokalizację budynków:

- a) mieszkalnych wielorodzinnych,
- b) usługowych,
- c) mieszkalno-usługowych,
- d) gospodarczych,
- e) garaży podziemnych lub nadziemnych;

2) zakazuje się lokalizacji obiektów:

- a) handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²,
- b) związanych z dystrybucją paliw,
- c) punktów do zbierania, przeładunku lub przetwarzania odpadów,
- d) związanych z naprawą, serwisowaniem, sprzedażą i wynajmem pojazdów samochodowych,
- e) myjni samochodowych;

3) obowiązują szczególne wymagania architektoniczne.

4. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasad, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się maksymalną nadziemną intensywność zabudowy na 2,40;
- 2) ustala się maksymalną intensywność zabudowy na 3,20;
- 3) ustala się minimalną nadziemną intensywność zabudowy na 0,50;
- 4) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na 0,20;
- 5) ustala się maksymalny udział powierzchni zabudowy na 0,80;
- 6) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na:
 - a) 15 m, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) 7 m dla budynków gospodarczych i garaży nadziemnych;
- 7) ustala się minimalną liczbę kondygnacji nadziemnych na 3 dla budynków, o których mowa w ust. 3 pkt 1 lit. a–c;
- 8) ustala się geometrię dachów:
 - a) dla budynków, o których mowa w ust. 3 pkt 1 lit. a–c, na dachy płaskie, o kącie nachylenia nie większym niż 12°,
 - b) dla budynków, o których mowa w ust. 3 pkt 1 lit. d i e, na:
 - dachy płaskie, o kącie nachylenia nie większym niż 12° lub
 - dachy symetryczne, dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 12° do 45°,
 - dachy jednospadowe o kącie nachylenia głównej połaci dachowej od 12° do 45°;
- 9) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej na 400 m², z zastrzeżeniem pkt 10;
- 10) dopuszcza się wydzielanie mniejszych działek budowlanych pod dystrybucyjne urządzenia infrastruktury technicznej, dojeżdża i dojazdu, powiększenie sąsiedniej nieruchomości lub regulację granic między sąsiednimi nieruchomościami.

5. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) nakazuje się kształtować nową zabudowę z poszanowaniem historycznego, zabytkowego kontekstu oraz dostosować ją do otaczającego krajobrazu miasta, stosując wysokiej jakości nowoczesne rozwiązania materiałowe i architektoniczne;
- 2) nakazuje się zachować zabudowę zwartą, stanowiącą ciągłą pierzeję wzdłuż ul. Karola Marcinkowskiego.

6. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji dostęp do terenu, o którym mowa w ust. 1, nakazuje się zapewnić z terenu 2KDL, 2KDD lub Al. Zygmunta Krasińskiego.

§ 23. 1. Ustala się tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej pierzejowej lub usług, oznaczone na rysunku planu miejscowego 6MWK-U i 7MWK-U.

2. W zakresie przeznaczenia terenu:

- 1) ustala się przeznaczenie:
 - a) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej pierzejowej,
 - b) teren usług, z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) ustala się przeznaczenie wykluczane:
 - a) teren usług handlu hurtowego,
 - b) teren usług handlu wielkopowierzchniowego.

3. W zakresie zasad zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszcza się lokalizację budynków:
 - a) mieszkalnych wielorodzinnych,
 - b) usługowych,
 - c) mieszkalno-usługowych,
 - d) garaży podziemnych;
- 2) nakazuje się lokalizację usług na terenie 6MWK-U co najmniej w pierwszej kondygnacji nadziemnej budynków od strony terenu 3KP-ZP.
- 3) zakazuje się lokalizacji obiektów:
 - a) handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²,
 - b) związanych z dystrybucją paliw,
 - c) punktów do zbierania, przeładunku lub przetwarzania odpadów,
 - d) związanych z naprawą, serwisowaniem, sprzedażą i wynajmem pojazdów samochodowych,
 - e) myjni samochodowych;
- 4) obowiązują szczególne wymagania architektoniczne.

4. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasad, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się maksymalną nadziemną intensywność zabudowy na 2,50;
- 2) ustala się maksymalną intensywność zabudowy na 3,50;
- 3) ustala się minimalną nadziemną intensywność zabudowy na 0,01;
- 4) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na 0,20;
- 5) ustala się maksymalny udział powierzchni zabudowy na 0,50;
- 6) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 20 m;
- 7) ustala się geometrię dachów na:
 - a) dachy płaskie, o kącie nachylenia nie większym niż 12° lub
 - b) dachy symetryczne, dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 12° do 45°,
 - c) dachy jednospadowe o kącie nachylenia głównej połaci dachowej od 12° do 45°;
- 8) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej na 1000 m², z zastrzeżeniem pkt 9;
- 9) dopuszcza się wydzielanie mniejszych działek budowlanych pod dystrybucyjne urządzenia infrastruktury technicznej, dojeżdża i dojazdy, powiększenie sąsiedniej nieruchomości lub regulację granic między sąsiednimi nieruchomościami.

5. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) dopuszcza się nową zabudowę wyłącznie we współczesnych formach architektonicznych;
- 2) nakazuje się kształtować nową zabudowę z poszanowaniem historycznego, zabytkowego kontekstu oraz dostosować ją do otaczającego krajobrazu miasta, stosując wysokiej jakości nowoczesne rozwiązania materiałowe i architektoniczne;
- 3) nakazuje się na terenie 6MWK-U ukształtować zabudowę zwartą, stanowiącą ciągłą pierzeję wzdłuż terenu 3KP-ZP, 2KDL i Al. Zygmunta Krasińskiego.

6. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji dostęp pojazdami silnikowymi do terenu:

- 1) 6MWK-U nakazuje się zapewnić z terenu 2KDL lub Al. Zygmunta Krasińskiego;
- 2) 7MWK-U nakazuje się zapewnić z terenu 2KDL, 1KDD lub Al. Zygmunta Krasińskiego.

§ 24. 1. Ustala się teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej pierzejowej lub usług, oznaczony na rysunku planu miejscowego 8MWK-U.

2. W zakresie przeznaczenia terenu:

- 1) ustala się przeznaczenie:
 - a) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej pierzejowej,
 - b) teren usług, z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) ustala się przeznaczenie wykluczane:
 - a) teren usług handlu hurtowego,
 - b) teren usług handlu wielkopowierzchniowego.

3. W zakresie zasad zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszcza się lokalizację budynków:
 - a) mieszkalnych wielorodzinnych,
 - b) usługowych,
 - c) mieszkalno-usługowych,
 - d) gospodarczych,
 - e) garaży podziemnych lub nadziemnych;
- 2) zakazuje się lokalizacji obiektów:
 - a) handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²,
 - b) związanych z dystrybucją paliw,
 - c) punktów do zbierania, przeładunku lub przetwarzania odpadów,
 - d) związanych z naprawą, serwisowaniem, sprzedażą i wynajmem pojazdów samochodowych,
 - e) myjni samochodowych;
- 3) obowiązują szczególne wymagania architektoniczne.

4. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasad, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się maksymalną nadziemną intensywność zabudowy na 4,25;
- 2) ustala się maksymalną intensywność zabudowy na 5,25;
- 3) ustala się minimalną nadziemną intensywność zabudowy na 0,50;
- 4) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na 0,10;
- 5) ustala się maksymalny udział powierzchni zabudowy na 0,90;
- 6) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 20 m;
- 7) ustala się minimalną liczbę kondygnacji nadziemnych na 3 dla budynków, o których mowa w ust. 3 pkt 1 lit. a–c;
- 8) ustala się geometrię dachów:
 - a) dla budynków, o których mowa w ust. 3 pkt 1 lit. a–c, na:
 - dachy płaskie, o kącie nachylenia nie większym niż 12° lub

- dachy symetryczne, dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 30° do 45°,

b) dla budynków, o których mowa w ust. 3 pkt 1 lit. d i e, na:

- dachy płaskie, o kącie nachylenia nie większym niż 12° lub
- dachy symetryczne, dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 12° do 45°,
- dachy jednospadowe o kącie nachylenia głównej połaci dachowej od 12° do 45°;

9) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej na 600 m², z zastrzeżeniem pkt 10;

10) dopuszcza się wydzielanie mniejszych działek budowlanych pod dystrybucyjne urządzenia infrastruktury technicznej, dojeżdża i dojazdu, powiększenie sąsiedniej nieruchomości lub regulację granic między sąsiednimi nieruchomościami.

5. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) nakazuje się kształtować nową zabudowę z poszanowaniem historycznego, zabytkowego kontekstu oraz dostosować ją do otaczającego krajobrazu miasta, stosując wysokiej jakości nowoczesne rozwiązania materiałowe i architektoniczne;
- 2) nakazuje się zachować zabudowę zwartą, stanowiącą ciągłą pierzeję wzdłuż ul. Słowiańskiej, ul. Przemysłowej, ul. Skarbowej i Al. Zygmunta Krasińskiego.

6. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji dostęp do terenu, o którym mowa w ust. 1, nakazuje się zapewnić z terenu 2KDL, 1KDD, Al. Zygmunta Krasińskiego lub ul. Słowiańskiej.

§ 25. 1. Ustala się teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wolnostojącej lub usług, oznaczony na rysunku planu miejscowego 1MWW-U.

2. W zakresie przeznaczenia terenu:

1) ustala się przeznaczenie:

- a) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wolnostojącej,
- b) teren usług, z zastrzeżeniem pkt 2;

2) ustala się przeznaczenie wykluczane:

- a) teren usług handlu hurtowego,
- b) teren usług handlu wielkopowierzchniowego.

3. W zakresie zasad zagospodarowania terenu:

1) dopuszcza się lokalizację budynków:

- a) mieszkalnych wielorodzinnych,
- b) usługowych,
- c) mieszkalno-usługowych,
- d) garaży podziemnych;

2) zakazuje się lokalizacji obiektów:

- a) handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²,
- b) związanych z dystrybucją paliw,
- c) punktów do zbierania, przeładunku lub przetwarzania odpadów,
- d) związanych z naprawą, serwisowaniem, sprzedażą i wynajmem pojazdów samochodowych,

- e) myjni samochodowych,
- f) budynków gospodarczych,
- g) garaży nadziemnych;

3) obowiązują szczególne wymagania architektoniczne.

4. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasad, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) obowiązująca linia zabudowy w odległości powyżej 25 m od niej w głąb terenu, o którym mowa w ust. 1, stanowi nieprzekraczalną linię zabudowy;
- 2) obszar zajęty przez każdy z budynków, ograniczony nadziemnym i zewnętrznym obrysem ścian zewnętrznych w ich rzucie o największej powierzchni, musi zawierać się w kwadracie o boku nie większym niż 20 m;
- 3) ustala się minimalną odległość pomiędzy kondygnacjami nadziemnymi każdego z budynków na 8 m;
- 4) ustala się maksymalną nadziemną intensywność zabudowy na 1,60;
- 5) ustala się maksymalną intensywność zabudowy na 2,40;
- 6) ustala się minimalną nadziemną intensywność zabudowy na 0,40;
- 7) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na 0,40;
- 8) ustala się maksymalny udział powierzchni zabudowy na 0,40;
- 9) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 13 m;
- 10) ustala się geometrię dachów na dachy płaskie, o kącie nachylenia nie większym niż 12°;
- 11) nakazuje się lokalizację miejsc do parkowania samochodów na terenie wyłącznie w strefach obsługi komunikacji wyznaczonych zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, z zastrzeżeniem miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;
- 12) ustala się kolorystykę budynków w odcieniach pastelowych lub ceglanych;
- 13) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej na 3000 m², z zastrzeżeniem pkt 14;
- 14) dopuszcza się wydzielanie mniejszych działek budowlanych pod dystrybucyjne urządzenia infrastruktury technicznej, dojścia i dojazdy, powiększenie sąsiedniej nieruchomości lub regulację granic między sąsiednimi nieruchomościami.

5. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) dopuszcza się nową zabudowę wyłącznie we współczesnych formach architektonicznych;
- 2) nakazuje się kształtować nową zabudowę z poszanowaniem historycznego, zabytkowego kontekstu oraz dostosować ją do otaczającego krajobrazu miasta, stosując wysokiej jakości nowoczesne rozwiązania materiałowe i architektoniczne.

6. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji dostęp do terenu, o którym mowa w ust. 1, nakazuje się zapewnić z terenu 3KDD przez teren 2KP-ZP lub z terenu 4KDD przez teren 2MW-U.

§ 26. 1. Ustala się teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wolnostojącej lub usług, oznaczony na rysunku planu miejscowego 2MWW-U.

2. W zakresie przeznaczenia terenu:

- 1) ustala się przeznaczenie:
 - a) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wolnostojącej,
 - b) teren usług, z zastrzeżeniem pkt 2;

2) ustala się przeznaczenie wykluczane:

- a) teren usług handlu hurtowego,
- b) teren usług handlu wielkopowierzchniowego.

3. W zakresie zasad zagospodarowania terenu:

5) dopuszcza się lokalizację budynków:

- a) mieszkalnych wielorodzinnych,
- b) usługowych,
- c) mieszkalno-usługowych.

6) zakazuje się lokalizacji obiektów:

- a) handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²,
- b) związanych z dystrybucją paliw,
- c) punktów do zbierania, przeładunku lub przetwarzania odpadów,
- d) związanych z naprawą, serwisowaniem, sprzedażą i wynajmem pojazdów samochodowych,
- e) myjni samochodowych,
- f) garaży podziemnych lub nadziemnych;

7) obowiązują szczególne wymagania architektoniczne.

4. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasad, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się maksymalną nadziemną intensywność zabudowy na 2,10;
- 2) ustala się maksymalną intensywność zabudowy na 2,40;
- 3) ustala się minimalną nadziemną intensywność zabudowy na 0,40;
- 4) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na 0,30;
- 5) ustala się maksymalny udział powierzchni zabudowy na 0,70;
- 6) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 21 m;
- 7) ustala się geometrię dachów, z zastrzeżeniem pkt 8, na dachy wielospadowe, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 30° do 50°;
- 8) nakazuje się zachowanie istniejących geometrii dachów dla akcentu architektonicznego, wyznaczonego zgodnie z rysunkiem planu miejscowego;
- 9) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej na 1000 m², z zastrzeżeniem pkt 10;
- 10) dopuszcza się wydzielanie mniejszych działek budowlanych pod dystrybucyjne urządzenia infrastruktury technicznej, dojeżdża i dojazdy, powiększenie sąsiedniej nieruchomości lub regulację granic między sąsiednimi nieruchomościami.

5. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) dopuszcza się nową zabudowę wyłącznie we współczesnych formach architektonicznych;
- 2) nakazuje się kształtować nową zabudowę z poszanowaniem historycznego, zabytkowego kontekstu oraz dostosować ją do otaczającego krajobrazu miasta, stosując wysokiej jakości nowoczesne rozwiązania materiałowe i architektoniczne;
- 3) nakazuje się zachować istniejący akcent architektoniczny, wyznaczony zgodnie z rysunkiem planu miejscowego.

6. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji dostęp do terenu, o którym mowa w ust. 1, nakazuje się zapewnić z terenu 2KDL lub 2KDD.

§ 27. 1. Ustala się teren usług, oznaczony na rysunku planu miejscowego 1U.

2. W zakresie przeznaczenia terenu:

- 1) ustala się przeznaczenie: teren usług;
- 2) ustala się przeznaczenie wykluczane: teren usług handlu wielkopowierzchniowego.

3. W zakresie zasad zagospodarowania terenu dopuszcza się lokalizację:

- 1) budynków usługowych;
- 2) garaży podziemnych lub nadziemnych, z wyłączeniem jednokondygnacyjnych garaży nadziemnych;
- 3) wiat.

4. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasad, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się maksymalną nadziemną intensywność zabudowy na 1,50;
- 2) ustala się maksymalną intensywność zabudowy na 2,00;
- 3) ustala się minimalną nadziemną intensywność zabudowy na 0,01;
- 4) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na 0,30;
- 5) ustala się maksymalny udział powierzchni zabudowy na 0,50;
- 6) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 15 m;
- 7) ustala się geometrię dachów na:
 - a) dachy płaskie, o kącie nachylenia nie większym niż 12° lub
 - b) dachy symetryczne, dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 12° do 50°,
 - c) dachy jednospadowe o kącie nachylenia głównej połaci dachowej od 12° do 45°;
- 8) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej na 800 m², z zastrzeżeniem pkt 9;
- 9) dopuszcza się wydzielanie mniejszych działek budowlanych pod dystrybucyjne urządzenia infrastruktury technicznej, dojeżdża i dojazdu, powiększenie sąsiedniej nieruchomości lub regulację granic między sąsiednimi nieruchomościami;

5. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu:

- 1) ustala się szpaler drzew w miejscu wyznaczonym na rysunku planu miejscowego;
- 2) dopuszcza się przedsięwzięcia mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.

6. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji dostęp do terenu, o którym mowa w ust. 1 nakazuje się zapewnić z terenu 1KDZ, 2KDL lub 2KDD.

§ 28. 1. Ustala się teren usług edukacji, oznaczony na rysunku planu miejscowego 1UE.

2. W zakresie przeznaczenia terenu:

- 1) ustala się przeznaczenie: teren usług edukacji;
- 2) dopuszcza się przeznaczenie uzupełniające:
 - a) teren usług handlu detalicznego,
 - b) teren usług turystyki,
 - c) teren usług gastronomii,
 - d) teren usług zdrowia i pomocy społecznej,

- e) teren usług nauki,
- f) teren usług sportu i rekreacji,
- g) teren usług kultury i rozrywki,
- h) teren usług biurowych i administracji.

3. W zakresie zasad zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszcza się lokalizację:
 - a) budynków usługowych,
 - b) garaży podziemnych lub nadziemnych, z wyłączeniem jednokondygnacyjnych garaży nadziemnych,
 - c) wiat;
- 2) dopuszcza się lokalizację przeznaczenia uzupełniającego, o którym mowa w ust. 2 pkt 2:
 - a) lit. a–e i lit. g–h, wyłącznie w budynkach usług edukacji,
 - b) lit. f, wyłącznie na obszarze obejmującym nie więcej niż 45% powierzchni działki.

4. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasad, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się maksymalną nadziemną intensywność zabudowy na 1,20;
- 2) ustala się maksymalną intensywność zabudowy na 2,00;
- 3) ustala się minimalną nadziemną intensywność zabudowy na 0,01;
- 4) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na 0,30;
- 5) ustala się maksymalny udział powierzchni zabudowy na 0,30;
- 6) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 15 m;
- 7) ustala się geometrię dachów na dachy płaskie, o kącie nachylenia nie większym niż 12°;
- 8) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej na 1000 m², z zastrzeżeniem pkt 9;
- 9) dopuszcza się wydzielanie mniejszych działek budowlanych pod dystrybucyjne urządzenia infrastruktury technicznej, dojeżdża i dojazdu, powiększenie sąsiedniej nieruchomości lub regulację granic między sąsiednimi nieruchomościami;

5. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu:

- 1) ustala się szpalery drzew w miejscach wyznaczonych na rysunku planu miejscowego;
- 2) dopuszcza się przedsięwzięcia mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.

6. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji dostęp do terenu, o którym mowa w ust. 1 nakazuje się zapewnić z terenu 1KDZ, 3KDD lub ul. Karola Marcinkowskiego.

§ 29. 1. Ustala się teren usług edukacji lub usług biurowych i administracji, oznaczony na rysunku planu miejscowego 1UE-UA.

2. W zakresie przeznaczenia terenu:

- 1) ustala się przeznaczenie:
 - a) teren usług edukacji,
 - b) teren usług biurowych i administracji;
- 2) dopuszcza się przeznaczenie uzupełniające:
 - a) teren usług handlu detalicznego,
 - b) teren usług turystyki,

- c) teren usług gastronomii,
- d) teren usług zdrowia i pomocy społecznej,
- e) teren usług nauki,
- f) teren usług sportu i rekreacji,
- g) teren usług kultury i rozrywki,
- h) teren usług biurowych i administracji.

3. W zakresie zasad zagospodarowania terenu:

1) dopuszcza się lokalizację:

- a) budynków usługowych,
- b) garaży podziemnych lub nadziemnych, z wyłączeniem jednokondygnacyjnych garaży nadziemnych,
- c) wiat;

2) dopuszcza się lokalizację przeznaczenia uzupełniającego, o którym mowa w:

- a) ust. 2 pkt 2 lit. a–e i lit. g–h, wyłącznie w budynkach usług edukacji lub usług biurowych i administracji,
- b) ust. 2 pkt 2 lit. f, wyłącznie na obszarze obejmującym nie więcej niż 45% powierzchni działki budowlanej.

4. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasad, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się maksymalną nadziemną intensywność zabudowy na 1,80;
- 2) ustala się maksymalną intensywność zabudowy na 2,60;
- 3) ustala się minimalną nadziemną intensywność zabudowy na 0,50;
- 4) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na 0,30;
- 5) ustala się maksymalny udział powierzchni zabudowy na 0,35;
- 6) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na:
 - a) 15 m, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) 17 m na części budynku stanowiącej dominantę;
- 7) ustala się geometrię dachów na dachy płaskie, o kącie nachylenia nie większym niż 12°;
- 8) ustala się akcenty architektoniczne, wyznaczone zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, dla których nakazuje się wyeksponowanie części budynku od strony ul. Berwińskich i ul. Księcia Józefa Poniatowskiego;
- 9) ustala się dominantę, wyznaczoną zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, dla której nakazuje się wyeksponowanie budynku lub jego części od strony osi widokowej na ul. Ignacego Paderewskiego;
- 10) dopuszcza się realizację miejsc do parkowania samochodów poza granicami działki budowlanej;
- 11) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej na 1000 m², z zastrzeżeniem pkt 12;
- 12) dopuszcza się wydzielanie mniejszych działek budowlanych pod dystrybucyjne urządzenia infrastruktury technicznej, dojeżdża i dojazdy, powiększenie sąsiedniej nieruchomości lub regulację granic między sąsiednimi nieruchomościami.

5. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu dopuszcza się przedsięwzięcia mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.

6. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji dostęp do terenu, o którym mowa w ust. 1 nakazuje się zapewnić z terenu 3KDD lub 1KDL.

§ 30. 1. Ustala się teren usług kultu religijnego, oznaczony na rysunku planu miejscowego 1UR.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się przeznaczenie: teren usług kultu religijnego.

3. W zakresie zasad zagospodarowania terenu dopuszcza się lokalizację budynków usługowych.

4. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasad, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się maksymalną nadziemną intensywność zabudowy na 0,80;
- 2) ustala się maksymalną intensywność zabudowy na 1,60;
- 3) ustala się minimalną nadziemną intensywność zabudowy na 0,01;
- 4) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na 0,30;
- 5) ustala się maksymalny udział powierzchni zabudowy na 0,40;
- 6) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 17 m;
- 7) ustala się geometrię dachów na dachy symetryczne, dwuspadowe, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 30° do 45°;
- 8) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej na 1000 m², z zastrzeżeniem pkt 9;
- 9) dopuszcza się wydzielanie mniejszych działek budowlanych pod dystrybucyjne urządzenia infrastruktury technicznej, dojeżdża i dojazdu, powiększenie sąsiedniej nieruchomości lub regulację granic między sąsiednimi nieruchomościami.

5. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji dostęp do terenu, o którym mowa w ust. 1 nakazuje się zapewnić z terenu 4KDD.

§ 31. 1. Ustala się teren drogi zbiorczej, oznaczony na rysunku planu miejscowego 1KDZ.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się przeznaczenie: teren drogi zbiorczej.

3. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu ustala się szpalery drzew w miejscu wyznaczonym na rysunku planu miejscowego.

4. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów usługowych.

5. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) ustala się drogę klasy zbiorczej;
- 2) ustala się szerokość drogi w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu miejscowego.

§ 32. 1. Ustala się tereny dróg lokalnych, oznaczone na rysunku planu miejscowego 1KDL i 2KDL.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się przeznaczenie: teren drogi lokalnej.

3. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów usługowych.

4. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) ustala się drogę klasy lokalnej;
- 2) ustala się szerokość drogi w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu miejscowego.

§ 33. 1. Ustala się tereny dróg dojazdowych, oznaczone na rysunku planu miejscowego 1KDD, 2KDD i 3KDD.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się przeznaczenie: teren drogi dojazdowej.

3. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) ustala się ochronę widoku wzdłuż osi widokowej, wyznaczonej zgodnie z rysunkiem planu miejscowego na terenie 2KDD;

2) w widoku, o którym mowa w pkt 1, zakazuje się sytuowania obiektów przesłaniających budynek elewatora III figurującego w rejestrze zabytków w zespole młyna parowego, zlokalizowanego poza granicą obszaru objętego planem miejscowym, w szczególności drzew o wysokości powyżej 5 m.

4. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów usługowych.

5. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) ustala się drogę klasy dojazdowej;
- 2) ustala się szerokość drogi w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu miejscowego.

§ 34. 1. Ustala się teren drogi dojazdowej, oznaczony na rysunku planu miejscowego 4KDD.

2. W zakresie przeznaczenia terenu:

- 1) ustala się przeznaczenie: teren drogi dojazdowej;
- 2) dopuszcza się przeznaczenie uzupełniające: teren parkingu.

3. W zakresie zasad zagospodarowania terenu dopuszcza się w lokalizację przeznaczenia uzupełniającego, o którym mowa w ust. 2 pkt 2, wyłącznie w strefie obsługi komunikacji wyznaczonej zgodnie z rysunkiem planu miejscowego.

4. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej nakazuje się stosowanie nawierzchni z kamienia naturalnego.

5. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów usługowych.

6. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) ustala się drogę klasy dojazdowej;
- 2) ustala się szerokość drogi w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu miejscowego.

7. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu ustala się strefę obsługi komunikacji, wyznaczoną zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, dla której z uwzględnieniem przepisów odrębnych, nakazuje się wyposażyć miejsca do parkowania samochodów w obszary zieleni o nawierzchni ziemnej umożliwiającej naturalną roślinność, przy czym:

- 1) na każde rozpoczęte 4 miejsca do parkowania obowiązuje nie mniej niż 8 m² zieleni urządzonej w formie skupisk roślin o charakterze trwałym, wykonanych w gruncie zapewniającym prawidłowe warunki do ich wzrostu,
- 2) obowiązuje co najmniej 1 drzewo o koronach ukształtowanych w formie kulistej lub stożkowej i docelowej wysokości nieprzekraczającej 7 m na każdą powierzchnię, o której mowa w pkt 1,
- 3) obszary zieleni nakazuje się sytuować pomiędzy miejscami do parkowania, a ich krótszy bok nie może być mniejszy niż 2 m.

§ 35. 1. Ustala się tereny komunikacji pieszo-rowerowej lub zieleni urządzonej, oznaczone na rysunku planu miejscowego 1KP-ZP, 2KP-ZP i 3KP-ZP.

2. W zakresie przeznaczenia terenu:

- 1) ustala się przeznaczenie:
 - a) teren komunikacji pieszo-rowerowej,
 - b) teren zieleni urządzonej;
- 2) dopuszcza się przeznaczenie uzupełniające:
 - a) teren komunikacji drogowej wewnętrznej,
 - b) teren parkingu.
3. W zakresie zasad zagospodarowania terenu:

1) dopuszcza się w lokalizację przeznaczenia uzupełniającego, o którym mowa w:

- a) ust. 2 pkt 2 lit. a, wyłącznie w strefie obsługi komunikacji wyznaczonej zgodnie z rysunkiem planu miejscowego na terenie 2KP-ZP;
- b) ust. 2 pkt 2 lit. b, wyłącznie w strefie obsługi komunikacji wyznaczonej zgodnie z rysunkiem planu miejscowego na terenach 1KP-ZP i 3KP-ZP;

2) nakazuje się reprezentacyjne zagospodarowanie przestrzeni;

3) obowiązują szczególne wymagania architektoniczne.

4. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasad, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) zakazuje się realizacji budynków;
- 2) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na 0,70;
- 3) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 5 m.

5. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej nakazuje się zachować istniejący punkt szczególny w formie obiektu o walorach kulturowych, wyznaczony zgodnie z rysunkiem planu miejscowego.

6. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się szerokość terenów, o których mowa w ust. 1, zgodnie z rysunkiem planu miejscowego.

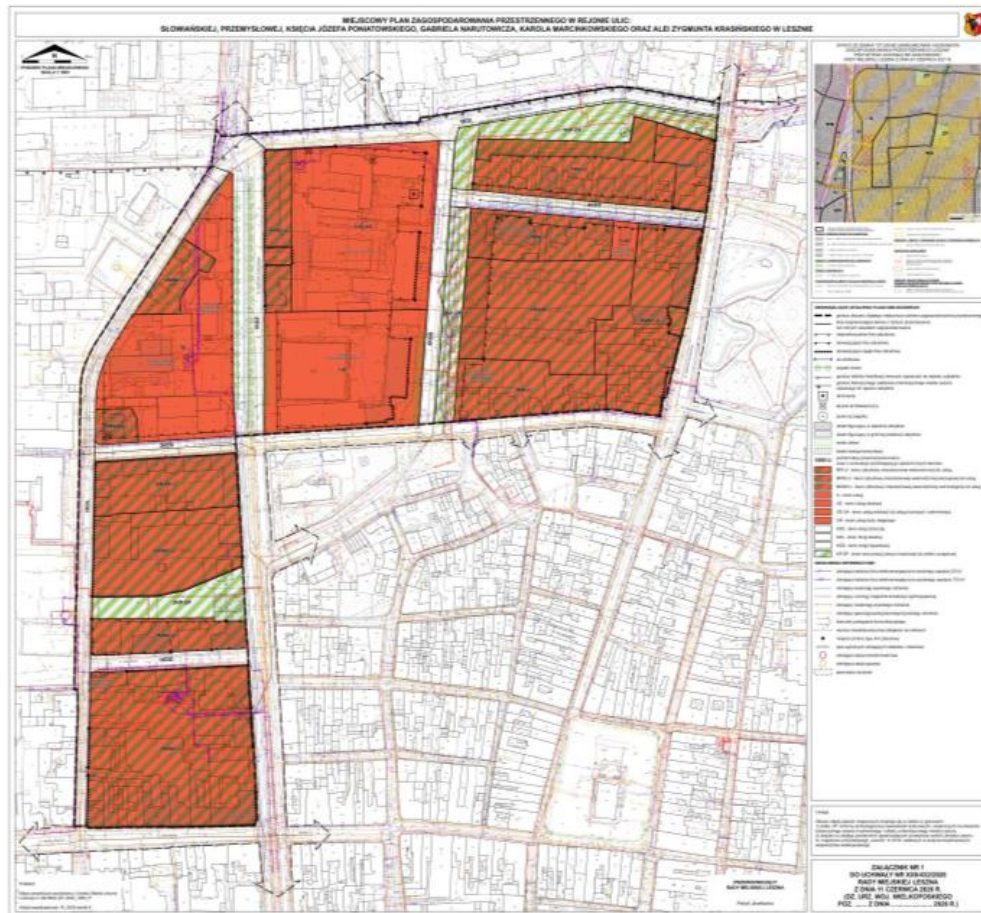
Rozdział 3. Przepisy końcowe

§ 36. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Leszna.

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

Przewodniczący
Rady Miejskiej Leszna
(-) Patryk Józefowicz

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr XXII/432/2026
Rady Miejskiej Leszna
z dnia 11 czerwca 2026 r.



Przewodniczący Rady
Miejskiej Leszna

Patryk Józefowicz

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XXII/432/2026
Rady Miejskiej Leszna
z dnia 11 czerwca 2026 r.

**ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE REALIZACJI ZAPISANYCH W PLANIE
MIEJSCOWYM INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, KTÓRE
NALEŻĄ DO ZADAŃ WŁASNYCH GMINY ORAZ O ZASADACH ICH FINANSOWANIA,
ZGODNIE Z PRZEPISAMI O FINANSACH PUBLICZNYCH**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 538) w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688 ze zm.), oraz w związku z art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 662) i art. 216 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 1483 ze zm.), Rada Miejska Leszna rozstrzyga, co następuje:

1. Zgodnie z ustaleniami zawartymi w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic: Słowiańskiej, Przemysłowej, Księcia Józefa Poniatowskiego, Gabriela Narutowicza, Karola Marcinkowskiego oraz Alei Zygmunta Krasińskiego w Lesznie, przedmiotem rozstrzygnięcia są inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, polegające na:

- 1) modernizacji dróg zbiorczych, lokalnych, dojazdowych i komunikacji pieszo-rowerowej w ramach terenów oznaczonych symbolami **KDZ**, **KDL**, **KDD** i **KP-ZP**, należących do miasta Leszna;
 - 2) rozbudowie sieci wodociągowej, kanalizacji deszczowej i sanitarnej.
2. Realizacja ww. zadań odbywać się będzie etapowo, zgodnie z wieloletnim planem inwestycyjnym i środkami finansowymi zapisanymi w budżecie.

Realizacja inwestycji zostanie sfinansowana z dochodów własnych gminy bądź innych źródeł finansowania przewidzianych przepisami ustawy o finansach publicznych.

Przewodniczący Rady
Miejskiej Leszna

Patryk Józefowicz

Załącznik Nr 3
do uchwały Nr XXII/432/2026
Rady Miejskiej Leszna
z dnia 11 czerwca 2026 r.

Zalacznik3.gml

**Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu
i zagospodarowaniu przestrzennym**