

**UCHWAŁA NR XLVI/303/2018  
RADY MIEJSKIEJ W LEŚNEJ**

z dnia 27 kwietnia 2018 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w rejonie nieruchomości d. „Dolwisu” w mieście Leśna**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz. U. z 2017 r. poz. 1875 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 w związku z art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 z późn. zm.), w związku z uchwałą Nr XXXVI/233/2017 Rady Miejskiej w Leśnej z dnia 26 maja 2017 r. w sprawie przystąpienia do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w rejonie nieruchomości d. „Dolwisu” w mieście Leśna, po stwierdzeniu, że projekt planu nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Leśna” uchwalonego uchwałą Rady Miejskiej w Leśnej Nr XI/64/2015 z dnia 28 sierpnia 2015 r. z późniejszymi zmianami – uchwała się, co następuje:

**Rozdział 1.**

**Przedmiot i zakres ustaleń planu.**

**§ 1.** Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w rejonie nieruchomości d. „Dolwisu” w mieście Leśna, zwany dalej planem. Granice obszaru objętego planem określono na rysunku planu (załączniku graficznym do niniejszej uchwały). Obejmują one w szczególności dawną nieruchomość „Dolwisu”.

**§ 2. 1.** Integralną częścią niniejszej uchwały jest rysunek planu – załącznik graficzny (nr 1) w skali 1:1000.

2. Załącznikami do niniejszej uchwały – nie zawierającymi ustaleń planu – są:

- 1) załącznik Nr 2 – „Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej ustalonych w planie oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych”;
- 2) załącznik Nr 3 – „Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu planu”.

**§ 3. 1.** Oznaczenia na rysunku wskazujące na obowiązujące ustalenia planu to: przebiegi linii rozgraniczających, oznaczenia terenów, przebiegi linii zabudowy, lokalizacje punktów formalnie ważnych, granice obszaru wpisanego do ewidencji zabytków, granice obszarów ochrony konserwatorskiej, przebiegi granic stref ochrony wokół cmentarza (położonego poza obszarem planu) oraz przebieg granicy obszaru objętego planem.

2. Na rysunku planu i w tekście uchwały dla poszczególnych terenów wydzielanych liniami rozgraniczającymi zastosowano oznaczenia symbolami służącymi powiązaniu rysunku planu z ustaleniami tekstowymi, w szczególności zawartymi w rozdziale 3 uchwały. Symbole składają się z liter, a w niektórych przypadkach z liter i cyfr. Użyte w symbolach oznaczenia literowe wskazują na podstawowe przeznaczenie terenu.

3. Dla uniknięcia wielokrotnego powtarzania zwrotów typu: „teren oznaczony symbolem „U, AG/1”, „na terenie oznaczonym symbolem „U,AG/1” – zastąpiono je odpowiednio zwrotami: „teren U, AG/1”, „na terenie U, AG/1”.

**§ 4. 1.** Dla całego obszaru objętego planem obowiązują ogólne ustalenia funkcjonalno-przestrzenne, zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej, zasady ochrony dóbr kultury i środowiska oraz inne reguły realizacji zagospodarowania, zawarte w ustaleniach tekstowych w rozdziałach 2 i 4 uchwały.

2. Szczegółowe ustalenia planu dotyczące poszczególnych wydzielonych liniami rozgraniczającymi terenów zawarto w rozdziale 3 uchwały.

3. Przebiegi linii rozgraniczających przedstawiono na rysunku planu. Przebiegi orientacyjnych linii rozgraniczających mogą być korygowane w zakresie określonym w ustaleniach szczegółowych odnoszących się do poszczególnych terenów, zawartych w rozdziale 3 uchwały, pod warunkiem zachowania możliwości realizacji funkcji i spełnienia zasad zagospodarowania ustalonych planem dla wszystkich terenów.

4. Na rysunku planu przedstawiono przebiegi linii zabudowy. Regulacjom liniami zabudowy nie podlegają wykusze, balkony, zadaszenia przedwejsciowe, schody i pochylnie oraz okapy wysunięte mniej niż 1,2 m poza obrys rzutu budynku. Wymaga się, aby usytuowanie projektowanych budynków respektowało ustalone w planie obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy.

5. Obowiązujące linie zabudowy odnoszą się do zabudowy podstawowej, w szczególności mieszkaniowej, usługowej, mieszkaniowo-usługowej, produkcyjnej, magazynów i obiektów infrastruktury sytuowanych na terenach wskazanych w planie na te cele. Dla zabudowy pomocniczej, w szczególności wolnostojących garaży, komórek i innych obiektów gospodarczych (które powinny być sytuowane w głębi działek budowlanych) linie te należy interpretować jako nieprzekraczalne linie zabudowy.

6. Ustalone w rozdziale 3 dla poszczególnych terenów kąty spadku dachów odnoszą się do zabudowy podstawowej, w szczególności mieszkaniowej, usługowej, mieszkaniowo-usługowej, produkcyjnej, magazynów i obiektów infrastruktury sytuowanych na terenach wskazanych w planie na te cele.

7. Użyte w uchwale określenia: „ustala się”, „wymaga się”, „winny” i „należy” formułują wymagania, które są ustaleniami planu.

8. Użyte w uchwale określenie „wartościowa zieleń wysoka” oznacza inne niż topole drzewa, grupy drzew lub szpalery drzew starszych niż 50 lat, w dobrym stanie zdrowotnym, o nieznkształconym pokroju.

## **Rozdział 2.**

### **Przeznaczenie i warunki zagospodarowania terenów.**

#### **§ 5. Przeznaczenie terenów – podstawowe ustalenia funkcjonalne.**

1. W planie ustalono podstawowe przeznaczenie terenów wydzielanych liniami rozgraniczającymi, które winno stać się w trakcie realizacji ustaleń planu dominującą formą wykorzystania terenu, a uzupełniające przeznaczenia dopuszczalne – nie zmieniające generalnego charakteru zagospodarowania terenu oraz nie pogarszające jego stanu środowiska przyrodniczego i kulturowego – oraz warunki ich dopuszczenia określono w ust. 2 i 3 oraz w szczegółowych ustaleniach funkcjonalnych (odnoszących się do poszczególnych terenów) zawartych w rozdziale 3 uchwały.

2. Na wszystkich terenach, w oznaczeniach których występują literowo określone przeznaczenia: „AG”, „U”, „M” i „KS” jako przeznaczenia uzupełniające towarzyszące przeznaczeniu podstawowemu – jeżeli szczegółowe ustalenia funkcjonalne nie stanowią inaczej – dopuszcza się:

- 1) obiekty i urządzenia sportowe i rekreacyjne;
- 2) drogi wewnętrzne;
- 3) miejsca postojowe dla samochodów osobowych;
- 4) ciągi pieszko-jezdne i przejścia piesze oraz ścieżki rowerowe;
- 5) obiekty małej architektury i zieleń.

3. Na wszystkich terenach poza punktami formalnie ważnymi dopuszcza się lokalizowanie nieuciążliwych urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej: pompowni wody, przepompowni ścieków, separatorów ropopochodnych, urządzeń telekomunikacyjnych, komór ciepłowniczych, a poza terenami dróg – również stacji transformatorowych i stacji redukcyjno-pomiarowych gazu, z zastrzeżeniem § 14 ust. 4.

#### **§ 6. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego.**

1. W rozdziale 3 uchwały w ustaleniach szczegółowych dotyczących poszczególnych wydzielonych terenów ustalono zasady przekształcania istniejącego zainwestowania, gabaryty i charakter projektowanych obiektów kubaturowych oraz określono wymagania dotyczące sposobów zagospodarowania terenów. Na rysunku planu ustalono przebiegi linii zabudowy uwzględniając przebiegi istniejących sieci infrastruktury technicznej i inne ograniczenia, w tym na terenach obecnie zainwestowanych – w nawiązaniu do zabudowy istniejącej.

2. Przystępując do projektowania nowego zainwestowania oraz przebudowy, nadbudowy i rozbudowy obiektów istniejących oraz zagospodarowania terenów – wymaga się zachowania standardów odpowiednich do charakteru miasta o walorach historycznych:

- 1) projektując nowe budynki na terenie zabytkowego układu urbanistycznego Leśnej lub przeprowadzając remonty istniejących obiektów należy w elewacjach stosować tynki oraz szlachetne materiały kamienne i ceramiczne; wyklucza się stosowanie sidingów z tworzyw sztucznych;

2) kolorystyki istniejącej zabudowy na terenie zabytkowego układu urbanistycznego winny respektować historyczny charakter całego zespołu; wyklucza się stosowanie jaskrawych kolorów podstawowych dalekich od naturalnych barw stosowanych w elewacjach w przeszłości;

3) zaleca się, aby projekty elementów informacji wizualnej umieszczane na budynkach (szyldy, reklamy) na terenie zabytkowego układu urbanistycznego przedstawiane były na zdjęciach dokumentujących inne, istniejące już w sąsiedztwie reklamy i szyldy dla stwierdzenia, czy nowe elementy usytuowaniem, kolorystyką i gabarytami odpowiadają elementom istniejącym i charakterowi budynku, na którym mają być mocowane.

3. We wskazanych na rysunku planu punktach formalnie ważnych – miejscach szczególnie eksponowanych widokowo, zamykających osie wglądów lub szczególnie znaczących dla kompozycji zainwestowania miejskiego – wymaga się zachowania istniejących wartościowych architektonicznie obiektów.

4. Ustala się, że nowe kioski, stragany i parterowe pawilony usługowe (gastronomiczne, handlowe i rzemieślnicze o powierzchni użytkowej do 50 m<sup>2</sup>) mogą być na obszarze objętym planem sytuowane jedynie jako obiekty o lokalizacji czasowej.

5. Dopuszcza się rozbudowy i przebudowy istniejących budynków. Jeżeli ustalenia szczegółowe zawarte w rozdziale 3 nie stanowią inaczej – rozbudowy i przebudowy winny respektować następujące warunki:

1) kąt spadku połaci dachowych nad częścią dobudowywaną lub przebudowywaną winien być równy kątowi głównej istniejącej połaci dachowej;

2) dach części dobudowywanych lub rozbudowywanych należy pokryć tym samym materiałem i w takim samym kolorze, co pokrycie dachu istniejącego;

3) dopuszcza się przebudowywanie dachów płaskich na dachy strome; kąt spadku połaci dachowych i rodzaj pokrycia – jeżeli ustalenia szczegółowe planu nie stanowią inaczej – należy dostosować do spadków i pokrycia dachu budynku istniejącego na danym terenie lub na jednej z sąsiednich działek;

4) jeżeli istniejący budynek lub zespół zabudowy posiadają oś symetrii – należy zachować tę symetrię.

6. Dopuszcza się – jeżeli ustalenia szczegółowe zawarte w rozdziale 3 nie stanowią inaczej – nadbudowywanie istniejących budynków do wysokości nie przekraczającej wysokości najwyższego budynku istniejącego na działkach bezpośrednio sąsiednich oraz ustala się geometrię i pokrycie dachu nadbudowywanej części budynku jak dachu budynku istniejącego na jednej z działek bezpośrednio sąsiednich.

7. Dopuszcza się sytuowanie budynków i budowli w odległości mniejszej niż 4 m od granic działek lub bezpośrednio przy granicach działek – o ile nie narusza to ustalonych planem linii zabudowy oraz nie stoi w sprzeczności z przepisami odrębnymi, w szczególności dotyczącymi ochrony przeciwpożarowej.

8. Wzdłuż dróg nie dopuszcza się realizacji nowych ogrodzeń pełnych, z zastrzeżeniem § 9 ust. 4. Dopuszcza się ogrodzenie posesji ogrodzeniami metalowymi, ażurowymi, na podmurówkach.

9. W ustaleniach szczegółowych dla niektórych terenów ustalono warunek zachowania istniejącej wartościowej zieleni wysokiej. Istniejącą zielenią wysoką wskazano na rysunku planu za treścią map sytuacyjno-wysokościowych oraz ortofotomapy. Zalecenie zachowania istniejącej zieleni może dotyczyć również innych wartościowych drzew nie wskazanych na rysunku planu. Dopuszcza się przebudowę gatunkową istniejącej zieleni, w szczególności przyulicznej.

10. Na rysunku planu i w ustaleniach szczegółowych dla niektórych terenów zalecono lokalizację zespołów projektowanej zieleni wysokiej, której nasadzenia powinny być realizowane w trakcie zagospodarowywania poszczególnych terenów.

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

1. Obejmuje się ochroną istniejącą wartościową zielenią wysoką na obszarze objętym planem. Na wszystkich terenach nie ogranicza się wprowadzania nasadzeń zieleni, o ile nie stoi to w sprzeczności z innymi ustaleniami planu i nie ogranicza możliwości realizowania ustalonego planem zainwestowania.

2. Zaleca się realizację szpalerów projektowanej zieleni wysokiej w zakresie wskazanym w szczegółowych ustaleniach tekstowych i na rysunku planu.

3. W zasięgu wskazanych na rysunku planu stref ochrony cmentarza zagospodarowanie podlega ograniczeniom w zakresie określonym w przepisach prawa powszechnego dotyczących cmentarzy.

4. Dla określenia dopuszczanych poziomów hałasu zalicza się – w rozumieniu przepisów prawa powszechnego dotyczących ochrony środowiska – tereny, w oznaczeniach których występują literowo określone przeznaczenia:

- 1) M – do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) U – do terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży.

5. W przypadku realizowania nowych kotłowni lokalnych wymaga się stosowania paliw oraz urządzeń zapewniających dotrzymywanie obowiązujących norm emisji zanieczyszczeń.

6. Wymaga się, aby realizując obiekty kubaturowe i sieci infrastruktury technicznej nie naruszać systemów korzeniowych drzew, prowadząc roboty ziemne – w miarę możliwości – poza zasięgiem ich koron. Wymaga się zabezpieczania drzew na placach budów dla ich ochrony przed zniszczeniem mechanicznym.

7. Wymaga się, aby emisje związane z realizacją i funkcjonowaniem istniejącego i projektowanego zainwestowania nie powodowały przekroczeń standardów jakości środowiska określonych w przepisach prawa powszechnego poza granicami nieruchomości, do których inwestor posiada tytuł prawny.

8. Wzdłuż dróg, linii elektroenergetycznych i wokół instalacji radiokomunikacyjnych nie ogranicza się możliwości tworzenia obszarów ograniczonego użytkowania, o których mowa w przepisach prawa powszechnego dotyczących ochrony środowiska.

9. Budynki z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi należy sytuować poza granicami terenów, na których występują przekroczenia standardów jakości środowiska. Dopuszcza się ich lokalizowanie na takich terenach pod warunkiem zastosowania rozwiązań odpowiednio eliminujących tego rodzaju oddziaływanie.

### **§ 8. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.**

1. Cały obszar objęty planem leży w granicach chronionego **zabytkowego układu urbanistycznego Leśnej wpisanego do rejestru zabytków** 25 listopada 1956 r., nr rejestru 131/375, obejmującego obszar historycznie ukształtowanej zabudowy miasta. W granicach zabytkowego układu urbanistycznego:

- 1) wymaga się dostosowania nowej zabudowy do wartościowej zabudowy historycznej w zakresie skali, historycznych form architektonicznych, podziałów otworów okiennych i drzwiowych oraz materiałów elewacyjnych, skali, ukształtowania bryły, w tym kształtu i wysokości dachu;
- 2) ustala się wymóg dostosowania współczesnych funkcji do wartości zabytkowych obszarów położonych w granicach zabytkowego układu; w przypadku nowych inwestycji należy dążyć do rozszerzania lub uzupełniania istniejących form zainwestowania terenu, przy założeniu maksymalnego zachowania i utrwalenia form istniejących, a także maksymalnego zachowania i utrwalenia istniejących już relacji oraz pod warunkiem, że nie kolidują one z historycznym charakterem obiektów i obszarów położonych w granicach zabytkowego układu;
- 3) zakazuje się sytuowania obiektów o gabarytach i formie obcej w historycznie ukształtowanej przestrzeni oraz agresywnej, wyróżniającej się z otoczenia krzykliwej kolorystyki;
- 4) dla nowej zabudowy ponadto:
  - a) zaleca się jej dostosowanie do historycznej kompozycji przestrzennej w zakresie gabarytów i formy, przy założeniu harmonijnego współistnienia elementów kompozycji historycznej i współczesnej,
  - b) zaleca się nawiązanie gabarytami nowej zabudowy i sposobem kształtowania bryły do lokalnej tradycji architektonicznej, bez możliwości stosowania kolorów kontrastujących oraz elementów obcych, nie pasujących do miejscowej tradycji;
  - c) wyklucza się dominowanie nowej zabudowy nad zabudową historyczną,
  - d) wyklucza się stosowanie dachów o połaciach mijających się na wysokości kalenicy oraz dachów o asymetrycznym nachyleniu połaci.

2. Na obszarze objętym planem ochroną konserwatorską poprzez wpisanie do **ewidencji zabytków** objęto zespół zabudowy dawnego zakładu „Dolwis”. Zasięg tego terenu wskazano na rysunku planu. Ustalenia dotyczące jego ochrony wynikają z przepisów prawa powszechnego dotyczących ochrony zabytków. W szczególności należy dążyć do restaurowania i modernizacji technicznej obiektów o wartościach kulturowych z dostosowaniem współczesnej funkcji do wartości zabytkowych. Prace budowlane w obrębie zespołu należy prowadzić zgodnie z przepisami prawa powszechnego dotyczącymi ochrony zabytków.

3. Na obszarze objętym planem ochroną konserwatorską poprzez wyznaczenie granic **strefy „B” ochrony konserwatorskiej** objęto zespół zabudowy dawnego zakładu „Dolwis” oraz tereny leżące na południowy wschód od zabytkowego zespołu – jak na rysunku planu. W strefie „B” zaleca się:

- 1) restaurację i modernizację techniczną obiektów o wartościach kulturowych z dostosowaniem współczesnej funkcji do wartości historycznych obiektów;
- 2) dostosowanie nowej zabudowy do historycznej kompozycji przestrzennej w zakresie skali i formy bryły zabudowy, przy założeniu harmonijnego współistnienia elementów kompozycji historycznej i współczesnej;
- 3) nawiązywanie gabarytami i sposobem kształtowania brył nowej zabudowy do miejscowej tradycji architektonicznej;
- 4) przystosowywanie wysokości nowych budynków do wysokości budynków sąsiadujących;
- 5) sukcesywne usuwanie lub przebudowywanie obiektów dysharmonizujących;
- 6) zachowanie historycznego krajobrazu miejskiego i porządkowanie terenów niezainwestowanych.

4. Cały obszar objęty planem leży w granicach **strefy „OW” obserwacji archeologicznej**, w obrębie której obowiązuje prowadzenie badań archeologicznych na podstawie przepisów odrębnych.

5. Wszelkie przedmioty, co do których istnieje przypuszczenie, że są zabytkiem, pozyskane w trakcie prac ziemnych lub odkryte jako przypadkowe znalezisko na całym obszarze objętym planem – podlegają ochronie prawnej na podstawie przepisów odrębnych.

6. Obszar, o którym mowa w ust. 2, wymaga restauracji i rewaloryzacji w rozumieniu przepisów prawa powszechnego dotyczących prac konserwatorskich i restauratorskich prowadzonych przy zabytkach.

7. Na obszarze objętym planem nie ma obiektów uznawanych za dobra kultury współczesnej.

#### **§ 9. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.**

1. Na obszarze objętym planem przestrzeniami publicznymi są tereny dróg wydzielonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi.

2. W przestrzeniach publicznych – jeżeli ustalenia szczegółowe zawarte w rozdziale 3 w odniesieniu do poszczególnych terenów nie stanowią inaczej – nie dopuszcza się sytuowania zabudowy.

3. Wzdłuż granic przestrzeni publicznych nadziemne części nowych ogrodzeń należy wykonywać jako metalowe kute lub z siatek metalowych, mury kamienne lub ceglane albo betonowe tynkowane lub z okładziną klinkierową – z zastrzeżeniem ust. 4.

4. Wzdłuż granic przestrzeni publicznych nie dopuszcza się nowych ogrodzeń pełnych, z zastrzeżeniem, że nie dotyczy to sytuacji:

- 1) gdy ogrodzenie jest murem oporowym;
- 2) gdy ogrodzenie stanowi element ochrony akustycznej, którego zastosowanie jest konieczne dla spełnienia wymagań przepisów prawa powszechnego dotyczących ochrony przed hałasem;
- 3) gdy zastosowanie ogrodzenia pełnego wynika z wymagań konserwatorskich.

5. Pozostałe wymagania dotyczące kształtowania przestrzeni publicznych zawarto w rozdziale 3 uchwały w ustaleniach szczegółowych dotyczących dróg.

#### **§ 10. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu.**

1. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu ustalono w rozdziale 3 uchwały w ustaleniach szczegółowych dotyczących terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi, z zastrzeżeniem kolejnych ustępów.

2. Przebiegi linii zabudowy ustalono na rysunku planu, nawiązując w szczególności do usytuowania elewacji istniejącej zabudowy historycznej i granic działek.

3. Minimalne liczby miejsc postojowych dla terenów o poszczególnych przeznaczeniach ustalono w § 13 ust. 6 uchwały.

4. W planie nie ustalono zasad kształtowania tymczasowych obiektów budowlanych sytuowanych na okres krótszy niż 18 miesięcy jako zaplecza budów.

5. Użyte w rozdziale 3 uchwały określenia odnoszące się maksymalnych dopuszczanych wysokości budynków (odnoszące się do kondygnacji nadziemnych) oznaczają:

- 1) 1 kondygnacja – powierzchnia użytkowa budynku może być realizowana jedynie w parterze;
- 2) 2 kondygnacje przy jednoczesnym warunku stosowania dachów stromych – powierzchnia użytkowa budynku może być realizowana w parterze i na kondygnacji poddasza użytkowego;
- 3) 3 i więcej kondygnacji przy jednoczesnym warunku stosowania dachów stromych – przez analogię do punktu 2 (poddasze użytkowe jest kondygnacją).

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

1. Zasady gospodarowania na terenach podlegających ochronie ustalonej przepisami dotyczącymi ochrony środowiska i przyrody ustalono w § 7 uchwały.

2. Zasady ochrony krajobrazu kulturowego określono w § 7 i 8 uchwały.

3. Na obszarze objętym planem nie występują:

- 1) tereny i obszary górnicze;
- 2) udokumentowane złoża surowców;
- 3) obszary szczególnego zagrożenia powodzią;
- 4) obszary osuwania się mas ziemnych.

4. Na terenach, których rzeźba wskazuje na występowanie zagrożenia gwałtownymi spływami powierzchniowymi wód nakazuje się uwzględniać w projektach zagospodarowania terenów możliwość wystąpienia takich zagrożeń.

#### **§ 12. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu.**

1. Na podstawie ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Leśna (uchwalonego uchwałą Rady Miejskiej w Leśnej Nr XI/64/2015 z dnia 28 sierpnia 2015 r. z późniejszymi zmianami) na obszarze objętym planem:

- 1) na wszystkich terenach, w oznaczeniach których występują literowo określone przeznaczenia „U” lub „AG” dopuszcza się lokalizowanie obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m<sup>2</sup>;
- 2) zakazuje się lokalizacji:
  - a) elektrowni wiatrowych,
  - b) innych urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW.

2. W sąsiedztwie lasów nową zabudowę należy sytuować zachowując związane z ochroną przeciwpożarową odległości określone w przepisach prawa budowlanego.

3. W sąsiedztwie istniejącego cmentarza w granicach wskazanych na rysunku planu stref w odległości 50 i 150 m wokół cmentarza obowiązują ograniczenia w gospodarowaniu określone w przepisach prawa powszechnego dotyczących cmentarzy.

4. Pozostałe warunki zagospodarowania terenów, ograniczenia w ich użytkowaniu oraz wskaźniki kształtowania zagospodarowania ustalone zostały w § 7 do 10 i w § 13 i 14 oraz w rozdziale 3 uchwały.

5. Na obszarze objętym planem nie ma terenów śródmiejskiej zabudowy uzupełniającej, o których mowa w przepisach wykonawczych do ustawy Prawo budowlane.

#### **§ 13. Podstawowe zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji.**

1. Obsługę komunikacyjną terenów przeznaczonych do zainwestowania ustala się poprzez sieć istniejących i projektowanych dróg wskazanych w planie, z zastrzeżeniem ust. 2 i 4.

2. Powiązania układu komunikacyjnego obszaru objętego planem z układem zewnętrznym winny być realizowane poprzez wskazane w planie drogi wewnętrzne oraz poprzez wjazdy na poszczególne tereny z dróg istniejących poza granicami planu.

3. Warunki dla wskazanych w planie dróg wewnętrznych ustalono w rozdziale 3 uchwały, w § 21 i 22.

4. Dopuszcza się wydzielenie innych niż przedstawione na rysunku planu niezbędnych dróg wewnętrznych, ciągów pieszo-jezdnych i pieszych – o ile nie stoi to w sprzeczności z innymi ustaleniami planu i nie ograniczy możliwości realizowania ustalonego planem zainwestowania. Ustala się ich minimalną szerokość w liniach rozgraniczających: dróg wewnętrznych – 6 m, ciągów pieszo-jezdnych i ciągów pieszych – 4 m.

5. Dopuszcza się sytuowanie miejsc postojowych dla samochodów osobowych na terenach dróg, terenach obsługi komunikacji samochodowej („KS”) oraz na innych terenach – jak w § 5 ust. 2.

6. Ustala się wskaźniki dotyczące minimalnej liczby miejsc postojowych dla samochodów osobowych (dalej: mp), które winny być realizowane wraz z projektowanym zagospodarowaniem na poszczególnych terenach – jeżeli ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej, z zastrzeżeniem następnego ustępu:

- 1) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna – 1,5 mp/ 1 mieszkanie;
- 2) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna – 2 mp/ 1 mieszkanie;
- 3) biura i budynki administracji – 1 mp/ 30 m<sup>2</sup> pow. użytkowej;
- 4) usługi o dużej częstotliwości odwiedzających (poczta, biura wysyłkowe) – 1 mp/ 20 m<sup>2</sup> pow. użytkowej;
- 5) sklepy do 700 m<sup>2</sup> pow. użytkowej – 1 mp/ 30 m<sup>2</sup> pow. użytkowej, ale nie mniej niż 2 mp/ 1 sklep;
- 6) sklepy powyżej 700 m<sup>2</sup> pow. użytkowej – 1 mp/ 25 m<sup>2</sup> pow. użytkowej;
- 7) restauracje – 1 mp/ 5 m<sup>2</sup> pow. sali dla gości;
- 8) hotele, pensjonaty, schroniska – 1 mp/ 4 łóżka;
- 9) szkoły średnie – 1 mp/ 25 uczniów + 1 mp/ 10 uczniów powyżej 18 roku życia;
- 10) szkoły wyższe – 1 mp/ 3 studentów;
- 11) zakłady produkcyjne, hurtownie, bazy, inne przedsiębiorstwa – 1 mp/ 50 m<sup>2</sup> pow. użytkowej lub 1 mp/ na 3 osoby zatrudnione;
- 12) magazyny, place magazynowe, składy – 1 mp/ 120 m<sup>2</sup> pow. użytkowej lub na 3 osoby zatrudnione;
- 13) place wystawowe i targowe – 1 mp/ 80 m<sup>2</sup> pow. użytkowej lub 1 mp/ na 1 osobę zatrudnioną;
- 14) warsztaty samochodowe, stacje paliw z warsztatami napraw – 6 mp/ 1 stanowisko napraw;
- 15) myjnie samochodowe – 1 mp/ 1 stanowisko do mycia;
- 16) pozostałe usługi – 1 mp/ 40 m<sup>2</sup> pow. użytkowej.

7. Miejsca postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na terenach, na których nie jest to regulowane przez przepisy odrębne, wyznacza się w liczbie nie mniejszej niż 4% ogólnej liczby miejsc postojowych.

#### **§ 14. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.**

1. Dopuszcza się trwałą adaptację wszystkich istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej nie kolidujących z zainwestowaniem przesądzonym niniejszym planem – jeżeli ustalenia odnoszące się do poszczególnych terenów nie stanowią inaczej. Nie ogranicza się – z zastrzeżeniem kolejnych ustępów – możliwości budowy, modernizacji, przebudowy, rozbudowy i wymiany elementów istniejących systemów infrastruktury technicznej, w szczególności kablowania napowietrznych sieci EE i sieci telekomunikacyjnych.

2. W liniach rozgraniczających dróg oraz na częściach terenów nie przeznaczonych pod zabudowę dopuszcza się prowadzenie nowych sieci magistralnych (przesyłowych) zgodnie z przepisami odrębnymi pod warunkiem, że nie spowoduje to ograniczeń w użytkowaniu tych terenów na zasadach określonych w planie.

3. Projektowane zainwestowanie będzie obsługiwane z istniejących i projektowanych dystrybucyjnych (rozdzielczych) sieci infrastruktury technicznej biegnących w istniejących i projektowanych drogach, z zastrzeżeniem ust. 4, 5 i 6. Nowe odcinki sieci sanitarnych, gazowych, elektroenergetycznych i telekomunikacyjnych oraz ciepłowniczych należy prowadzić w liniach rozgraniczających dróg, jako sieci podziemne – zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. Dopuszcza się lokalizowanie nowych elementów systemów infrastruktury technicznej – w tym napowietrznych sieci elektroenergetycznych SN – na terenach innych niż wymienione w ust. 2 i 3, o ile nie utrudni to ustalonego w planie zagospodarowywania tych terenów i nie zostaną naruszone przepisy odrębne.

5. Nowe zainwestowanie należy zaopatrywać w wodę z sieci wodociągowych. Dopuszcza się wymianę istniejącej sieci na sieć o większych średnicach lub realizację nowego systemu zaopatrzenia w wodę, w szczególności dla zapewnienia właściwych warunków ochrony przeciwpożarowej.

6. Gospodarowanie ściekami komunalnymi należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi utrzymania czystości i porządku w gminach. Dopuszcza się indywidualne rozwiązania gospodarki ściekowej w przypadkach, gdzie jest to ekonomicznie i technicznie uzasadnione.

7. Wody opadowe i roztopowe należy odprowadzać do systemu kanalizacji deszczowej, cieków lub do gruntu na zasadach określonych w przepisach prawa powszechnego dotyczących ochrony środowiska (po ich stosownym podczyszczeniu).

8. Dopuszcza się ogrzewanie obiektów kubaturowych w sposób respektujący przepisy prawa powszechnego dotyczące dopuszczalnych emisji.

9. Ustala się zaopatrzenie w gaz z istniejącej i projektowanej rozdzielczej sieci gazowej.

10. Ustala się doprowadzenie energii elektrycznej do wszystkich terenów przewidywanych do zagospodarowania. Ustala się zasilanie zainwestowania z istniejących i projektowanych sieci EE SN, nn oraz stacji transformatorowych. Dopuszcza się rozbudowę systemu sieci EE WN, SN i nn według ustaleń określonych w ust. 3 i 4.

11. Na terenach przeznaczonych pod zabudowę poza punktami formalnie ważnymi dopuszcza się realizowanie nowych stacji transformatorowych 20/0,4 kV stosownie do potrzeb, dopuszczając zbliżanie budynków stacji na odległość min. 1,5 m od granic sąsiednich działek budowlanych.

12. W sąsiedztwie istniejących sieci i obiektów infrastruktury technicznej należy respektować określone w przepisach prawa powszechnego ograniczenia w zagospodarowywaniu i użytkowaniu terenów, w szczególności w sąsiedztwie napowietrznych linii EE 20 kV – w pasach terenu o szerokości 6 m od osi linii, z zastrzeżeniem przepisów odrębnych.

13. Na obszarze objętym planem poza obszarem wpisanym do ewidencji zabytków nie ogranicza się możliwości rozbudowy systemów łączności, w tym w szczególności nie ogranicza się możliwości sytuowania konstrukcji wsporczych anten i innych urządzeń telekomunikacyjnych, z zastrzeżeniem, że szkodliwe oddziaływanie tych urządzeń i obiektów nie będzie sięgać terenów, na których zgodnie z ustaleniami planu mogą być sytuowane budynki z pomieszczeniami przeznaczonymi na stały pobyt ludzi.

14. Odpady wytwarzane na obszarze objętym planem winny być gromadzone i zagospodarowywane selektywnie w sposób zabezpieczający środowisko przed zanieczyszczeniami – zgodnie z przepisami prawa powszechnego i miejscowego dotyczącymi utrzymania czystości i porządku w gminach oraz odpadów i ochrony środowiska.

15. Parametry sieci infrastruktury technicznej winny zapewniać prawidłową obsługę terenów wyznaczonych w planie pod zabudowę i odpowiadać przepisom prawa powszechnego. W odniesieniu do sytuowania obiektów budowlanych i zieleni w sąsiedztwie sieci istniejących obowiązują przepisy prawa powszechnego.

16. W zagospodarowaniu poszczególnych terenów należy uwzględniać wymagania wynikające z przepisów prawa powszechnego dotyczących ochrony przeciwpożarowej, odnoszące się w szczególności do zaopatrzenia w wodę, rozmieszczenia zewnętrznych hydrantów przeciwpożarowych i dróg pożarowych – ich parametrów, ilości i rodzaju.

### **Rozdział 3.**

#### **Ustalenia szczegółowe dla terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi.**

##### **§ 15. U,AG,M**

1. Wielofunkcyjne tereny usługowe, aktywności gospodarczej i mieszkaniowe, z dopuszczeniem przeznaczenia uzupełniającego, o którym mowa w § 5 ust. 2 i 3 uchwały, oznaczono symbolami od U,AG,M/1 do U, AG, M/3.

2. Na terenach o przeznaczeniu określonym jako U,AG,M – jeżeli ustalenia szczegółowe w kolejnych ustępach odnoszących się do poszczególnych terenów nie stanowią inaczej – dopuszcza się sytuowanie zabudowy respektującej wskazane na rysunku planu przebiegi linii zabudowy przy zachowaniu następujących wskaźników i parametrów:

- 1) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 1.500 m<sup>2</sup>;
- 2) intensywność zabudowy działki budowlanej – od 0,05 do 4,00;



- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej nowo wydzielanych działek budowlanych – 10%;
- 4) maksymalna dopuszczana wysokość budynku – 4 kondygnacje;
- 5) geometria dachów budynków projektowanych – dachy symetryczne dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci 20-45°.

3. Wszystkie tereny U,AG,M leżą w granicach obszaru wpisanego do ewidencji zabytków, o którym mowa w § 8 ust. 2 uchwały oraz w strefie „B” ochrony konserwatorskiej, o której mowa w § 8 ust. 3 uchwały.

4. Dla terenu **U,AG,M/1** ustala się:

- 1) zachowanie północnej elewacji istniejącego budynku jak w stanie istniejącym, dopuszczając umieszczenie szyldów jedynie w punkcie formalnie ważnym w pasie na wysokości stropu nad wejściem;
- 2) nie dopuszcza się sytuowania nowej zabudowy;
- 3) zaleca się zachowanie istniejącej zieleni wysokiej w południowej części terenu.

5. Dla terenu **U,AG,M/2** ustala się:

- 1) zachowanie zachodniej i południowej elewacji istniejącej zabudowy w północno-zachodniej części terenu w rejonie wskazanego na rysunku planu punktu formalnie ważnego – jak w stanie istniejącym;
- 2) zaleca się zachowanie elewacji dwóch segmentów historycznej hali przemysłowej wzdłuż ul. Orzeszkowej (sąsiadujących z terenem KDW,Z) – jak w stanie istniejącym;
- 3) zaleca się zachowanie elewacji czterech segmentów historycznej hali przemysłowej wzdłuż ul. Orzeszkowej w południowo-zachodniej części terenu – jak w stanie istniejącym;
- 4) północno-wschodnia część terenu leży w granicach strefy sanitarnej cmentarza (150 m), o której mowa w § 12 ust. 3 uchwały;
- 5) krótkie odcinki linii rozgraniczających pomiędzy terenami U,AG,M/2 i KDW oznaczono na rysunku planu jako orientacyjne; dopuszcza się włączenie części terenu U,AG,M/2 o powierzchni do 19,2 m<sup>2</sup> do terenu KDW i odpowiednie skorygowanie przebiegu granic działek nr 793/33 i 793/48;
- 6) zaleca się nasadzenie szpaleru krzewów wzdłuż linii rozgraniczającej teren KS/1.

6. Dla terenu **U,AG,M/3** ustala się:

- 1) północno-wschodnia część terenu leży w granicach strefy sanitarnej cmentarza (150 m), o której mowa w § 12 ust. 3 uchwały;
- 2) odcinek linii rozgraniczającej pomiędzy terenami U,AG,M/3 i KDW oznaczono na rysunku planu jako orientacyjny; dopuszcza się włączenie części terenu U,AG,M/3 o powierzchni do 99,5 m<sup>2</sup> do terenu KDW (przesunięcie linii rozgraniczającej na wschód do 3,5 m) i odpowiednie skorygowanie przebiegu granic działek nr 793/44 i 793/48;
- 3) dopuszcza się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej nowo wydzielanych działek budowlanych – 0%.

## **§ 16. U,AG**

1. Dwufunkcyjne tereny usługowe i aktywności gospodarczej, z dopuszczeniem przeznaczenia uzupełniającego, o którym mowa w § 5 ust. 2 i 3 uchwały, oznaczono symbolami U,AG/1 i U,AG/2.

2. Na terenach o przeznaczeniu określonym jako U,AG – jeżeli ustalenia szczegółowe w kolejnych ustępach odnoszących się poszczególnych terenów nie stanowią inaczej – dopuszcza się sytuowanie zabudowy respektującej wskazane na rysunku planu przebiegi linii zabudowy przy zachowaniu następujących wskaźników i parametrów:

- 1) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 1.500 m<sup>2</sup>;
- 2) intensywność zabudowy działki budowlanej – od 0,05 do 4,00;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej nowo wydzielanych działek budowlanych – 20%;
- 4) maksymalna dopuszczana wysokość budynku – 4 kondygnacje;
- 5) geometria dachów budynków projektowanych – dachy symetryczne dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci 20-45°.

3. Wszystkie tereny U,AG leżą w granicach obszaru wpisanego do ewidencji zabytków, o którym mowa w § 8 ust. 2 uchwały oraz w strefie „B” ochrony konserwatorskiej, o której mowa w § 8 ust. 3 uchwały.

4. Dla terenu **U,AG/1** ustala się:

- 1) prawie cały teren (jak na rysunku planu) leży w granicach strefy sanitarnej cmentarza (150 m), o której mowa w § 12 ust. 3 uchwały;
- 2) wymaga się uporządkowania zagospodarowania działki nr 793/7, w szczególności dla wypełnienia wymagań, o których mowa w § 8 ust. 3 pkt 5 uchwały;
- 3) dla zapewnienia dojazdu do działki nr 793/39 zaleca się – po wyburzeniu starej hali – wytyczenie drogi wewnętrznej jak w § 13 ust. 4 uchwały.

5. Dla terenu **U,AG/2** ustala się:

- 1) dwa odcinki linii rozgraniczającej pomiędzy terenami U,AG/2 i KDW oznaczono na rysunku planu jako orientacyjne; dopuszcza się włączenie dwóch części terenu U,AG/2 o powierzchni do 53,0 m<sup>2</sup> i 33,0 m<sup>2</sup> do terenu KDW (przesunięcie linii rozgraniczającej na zachód do 3,0 m) i odpowiednie skorygowanie przebiegu granic działek nr 793/37, 793/38 i 793/48;
- 2) dopuszcza się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej nowo wydzielanych działek budowlanych – 0%.

### **§ 17. AG**

1. Teren aktywności gospodarczej z dopuszczeniem usług jako przeznaczenia uzupełniającego oraz przeznaczeń uzupełniających, o których mowa w § 5 ust. 2 i 3 uchwały.

2. Na terenie AG dopuszcza się sytuowanie zabudowy respektującej wskazane na rysunku planu przebiegi linii zabudowy przy zachowaniu następujących wskaźników i parametrów:

- 1) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 1.500 m<sup>2</sup>;
- 2) intensywność zabudowy działki budowlanej – od 0,05 do 3,00;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej nowo wydzielanych działek budowlanych – 10%;
- 4) maksymalna dopuszczana wysokość budynku – 4 kondygnacje;
- 5) geometria dachów budynków projektowanych – dachy symetryczne dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci 20-45°.

3. Części terenu AG leżą – jak na rysunku planu - w granicach obszaru wpisanego do ewidencji zabytków, o którym mowa w § 8 ust. 2 uchwały oraz w strefie „B” ochrony konserwatorskiej, o której mowa w § 8 ust. 3 uchwały.

4. Większa część terenu AG leży w granicach strefy sanitarnej cmentarza 150 m, a części działek nr 652/6 i 652/4 w granicach strefy sanitarnej cmentarza 50 m, o których mowa w § 12 ust. 3 uchwały.

5. Wzdłuż zachodniej linii rozgraniczającej w sąsiedztwie terenów M i U,AG.M/3 zaleca się nasadzenie intensywnego szpaleru zieleni izolacyjnej wskazanego na rysunku planu.

### **§ 18. M**

1. Teren zabudowy mieszkaniowej, o którym mowa w § 5 ust. 2 i 3 uchwały, na którym dopuszcza się ponadto jako przeznaczenia uzupełniające:

- 1) zabudowę usługową;
- 2) zespoły garaży;
- 3) zielen w ogrodach przydomowych.

2. Na terenie M dopuszcza się sytuowanie zabudowy respektującej wskazane na rysunku planu przebiegi linii zabudowy przy zachowaniu następujących wskaźników i parametrów:

- 1) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych dla zabudowy jednorodzinnej – 800 m<sup>2</sup>;
- 2) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych dla zabudowy wielorodzinnej – 1.000 m<sup>2</sup>;

- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych dla zabudowy usługowej – 1.200 m<sup>2</sup>;
- 4) intensywność zabudowy działki budowlanej – od 0,05 do 2,00;
- 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej nowo wydzielanych działek budowlanych – 20%;
- 6) maksymalna dopuszczana wysokość budynku – 3 kondygnacje;
- 7) geometria dachów budynków projektowanych – dachy symetryczne dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci 30-45°.

3. Część terenu M leży – jak na rysunku planu - w granicach obszaru wpisanego do ewidencji zabytków, o którym mowa w § 8 ust. 2 uchwały, a cały teren – w strefie „B” ochrony konserwatorskiej, o której mowa w § 8 ust. 3 uchwały.

4. Zaleca się trwałą adaptację istniejących budynków wskazanych na rysunku planu jak „zalecane do zachowania”. Wyklucza się ich nadbudowywanie. Ustala się zachowanie podcieni w północnej elewacji.

5. Wymaga się usunięcia ruin położonych w południowej części terenu i uporządkowania terenu, w szczególności dla wypełnienia wymagań, o których mowa w § 8 ust. 3 pkt 5 uchwały.

### **§ 19. KS**

1. Tereny obsługi komunikacji samochodowej – zespołu garaży boksowych i parkingu, z dopuszczeniem przeznaczenia uzupełniającego, o którym mowa w § 5 ust. 2 pkt 5 i § 5 ust. 3 uchwały, oznaczono symbolami KS/1 i KS/2.

2. Wszystkie tereny KS leżą w granicach obszaru wpisanego do ewidencji zabytków, o którym mowa w § 8 ust. 2 uchwały, oraz w strefie „B” ochrony konserwatorskiej, o której mowa w § 8 ust. 3 uchwały.

3. Dla terenu **KS/1** ustala się:

- 1) teren przeznaczony pod zespół murowanych garaży boksowych;
- 2) wysokość garażu w elewacji frontowej 2,70 m, a w elewacji tylnej – 2,50 m;
- 3) wymiary wrót garażowych: szerokość 2,3 m i wysokość 2 m w świetle;
- 4) intensywność zabudowy działki budowlanej – od 0,8 do 1,00;
- 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej nowo wydzielanych działek budowlanych – 0%;

4. Dla terenu **KS/2** ustala się:

- 1) projektowany parking, na którym nie dopuszcza się sytuowania zabudowy kubaturowej;
- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 20%;
- 3) zaleca się zasadzenie ozdobnego szpaleru zieleni wzdłuż zachodniej linii rozgraniczającej na odcinku wskazanym na rysunku planu.

### **§ 20. E**

1. Teren istniejącej infrastruktury technicznej elektroenergetycznej (stacja transformatorowa) – do zachowania.

2. Zaleca się przebudowę budynku stacji transformatorowej dla dostosowania jej formy do sąsiedniej historycznej zabudowy, nie ograniczając intensywności ani wysokości zabudowy oraz zalecając zastosowanie dachu symetrycznego, czterospadowego, o nachyleniu połaci 30-45°.

3. Dopuszczany minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej terenu – 0%;

4. Teren E leży w granicach obszaru wpisanego do ewidencji zabytków, o którym mowa w § 8 ust. 2 uchwały oraz w strefie „B” ochrony konserwatorskiej, o której mowa w § 8 ust. 3 uchwały.

### **§ 21. KDW,Z**

1. Teren istniejącej drogi wewnętrznej i projektowanej zieleni urządzonej, z dopuszczeniem przeznaczenia uzupełniającego, o którym mowa w § 5 ust. 2 pkt 3, 4 i 5 oraz § 5 ust. 3 uchwały.

2. Na terenie KDW,Z nie dopuszcza się sytuowania zabudowy kubaturowej.

3. Dopuszcza się poszerzenie istniejącej jezdni.

4. Ustala się usunięcie istniejącego muru usytuowanego na wschodniej linii rozgraniczającej.
5. W południowej części terenu zaleca się zrealizowanie ciągu pieszego lub pieszo-jezdnego wzdłuż południowej linii rozgraniczającej.
6. Zaleca się zachowanie istniejącej zieleni lub zrealizowanie skweru nie ogrodzonego od strony ul. Orzeszkowej.

## **§ 22. KDW**

1. Teren projektowanej drogi wewnętrznej, z dopuszczeniem przeznaczenia uzupełniającego, o którym mowa w § 5 ust. 3 uchwały.

2. Dla projektowanej drogi KDW ustala się parametry i wymagania:

- 1) droga jednojezdniowa, dwupasowa, o przekroju ulicznym, z dopuszczeniem jednoprzestrzennego ciągu pieszo-jezdnego (na całym terenie lub odcinkami – dopuszcza się jednoprzestrzenny przekrój na odcinkach zbyt wąskich dla realizacji wydzielonych chodników); przebieg linii rozgraniczających wskazano na rysunku planu uwzględniając istniejące granice działek;
- 2) dwa odcinki linii rozgraniczającej pomiędzy terenami KDW i U,AG/2 oznaczono na rysunku planu jako orientacyjne; dopuszcza się powiększenie terenu KDW poprzez dołączenie dwóch części terenu U,AG/2 o powierzchni do 53,0 m<sup>2</sup> i do 33,0 m<sup>2</sup> do terenu KDW (przesunięcie linii rozgraniczającej na zachód do 3,0 m) i odpowiednie skorygowanie przebiegu granic działek nr 793/37, 793/38 i 793/48;
- 3) odcinek linii rozgraniczającej pomiędzy terenami KDW i U,AG,M/3 oznaczono na rysunku planu jako orientacyjny; dopuszcza się włączenie części terenu U,AG,M/3 o powierzchni do 99,5 m<sup>2</sup> do terenu KDW (przesunięcie linii rozgraniczającej na wschód do 3,5 m) i odpowiednie skorygowanie przebiegu granic działek nr 793/44 i 793/48;
- 4) krótkie odcinki linii rozgraniczających pomiędzy terenami KDW i U,AG,M/2 oznaczono na rysunku planu jako orientacyjne; dopuszcza się włączenie części terenu U,AG,M/2 o powierzchni do 19,2 m<sup>2</sup> do terenu KDW i odpowiednie skorygowanie przebiegu granic działek nr 793/33 i 793/48;

3. Teren KDW w części południowej (część działki 793/49 – jak na rysunku planu) należy włączyć do pasa drogowego wjazdu leżącego poza granicami planu na działce 793/5.

4. Cały teren KDW leży w granicach obszaru wpisanego do ewidencji zabytków, o którym mowa w § 8 ust. 2 uchwały, oraz w strefie „B” ochrony konserwatorskiej, o której mowa w § 8 ust. 3 uchwały. Północno-wschodnie naroże terenu leży w granicach strefy sanitarnej cmentarza 150 m, o której mowa w § 12 ust. 3 uchwały.

## **Rozdział 4.**

### **Ustalenia dotyczące zasad realizacji planu.**

#### **§ 23. Szczegółowe zasady i warunki scalania oraz podziału nieruchomości objętych planem.**

1. Na obszarze objętym planem nie wyznaczono terenów wymagających przeprowadzenia scaleń nieruchomości i ich ponownego podziału.

2. Ustala się parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:

- 1) ustala się minimalną powierzchnię działek przeznaczanych pod zabudowę inną niż obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej oraz pod drogi wewnętrzne – 0,03 ha;
- 2) ustala się minimalną szerokość frontów działek, o których mowa w punkcie 1 – 20 m;
- 3) ustala się, że kąt zawarty pomiędzy granicą nowo wydzielanej działki, o której mowa w punkcie 1, a linią rozgraniczającą drogi nie może być mniejszy niż 45o;
- 4) dopuszcza się wydzielanie działek przeznaczanych pod obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej oraz drogi wewnętrzne nie wyznaczone na rysunku planu:
  - a) o powierzchni minimalnej – 1 m<sup>2</sup>,
  - b) o minimalnej szerokości frontu – 1 m,
  - c) o minimalnym kącie pomiędzy granicą nowo wydzielanej działki a linią rozgraniczającą drogi – 10o,z zastrzeżeniem ust. 3.

3. Granice nieruchomości powstałych w wyniku scalania i podziału nieruchomości winny umożliwiać zagospodarowanie terenów zgodne z innymi ustaleniami planu.

**§ 24. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.**

1. Poza terenami dróg na niezabudowanych terenach mogą być lokalizowane do czasu zrealizowania zagospodarowania ustalonego w planie: parkingi, zaplecza budów realizowanych w sąsiedztwie oraz obiekty i urządzenia gospodarki komunalnej – zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 25. Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.**

1. Ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30%.

**Rozdział 5.  
Ustalenia końcowe.**

**§ 26.** W przypadku zmiany użytych w uchwale nazw ulic lub numerów działek – odpowiednie ustalenia planu należy dostosować do zmian, co nie wymaga przeprowadzenia procedury zmiany planu.

**§ 27.** Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Leśnej.

**§ 28.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

Przewodniczący Rady

**Stanisław Marczyński**

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XLVI/303/2018  
Rady Miejskiej w Leśnej  
z dnia 27 kwietnia 2018 r.  
Zalacznik1.pdf

**Uzasadnienie**

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XLVI/303/2018  
Rady Miejskiej w Leśnej  
z dnia 27 kwietnia 2018 r.  
Zalacznik2.pdf

**Załącznik graficzny nr 1**

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XLVI/303/2018  
Rady Miejskiej w Leśnej

z dnia 27 kwietnia 2018 r.

Zalacznik3.pdf

**Zalacznik nr 2 - rozstrzygnięcie**

Załącznik Nr 4 do Uchwały Nr XLVI/303/2018

Rady Miejskiej w Leśnej

z dnia 27 kwietnia 2018 r.

Zalacznik4.pdf

**Załącznik nr 3 - rozstrzygnięcie**