



# DZIENNIK URZĘDOWY WOJEWÓDZTWA POMORSKIEGO

Gdańsk, dnia 6 grudnia 1999 r.

129  
Nr 1

## UCHWAŁY:

### TREŚĆ:

Poz.:

- 1117 — Nr X/91/99 Rady Gminy Słupsk z dnia 22 września 1999 r. w sprawie zmian miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Słupsk obejmujących następujące obszary: obszar nr 1 obejmujący działki nr 209, 212/2 w miejscowości Strzelinko oraz działkę nr 30 położoną w miejscowości Strzelino, przeznaczony w zmieniającym planie pod uprawy rolne a przedmiotową zmianą przeznaczony pod funkcję przemysłowo – usługowo – mieszkaniowe, obszar nr 2 obejmujący działkę nr 127/1 w miejscowości Włynkówko, przeznaczony w zmieniającym planie pod uprawy rolne a przedmiotową zmianą przeznaczony pod funkcję mieszkaniowe, obszar nr 3 obejmujący działki nr 37, 38, 39, 40/3, 41, 40/1 w miejscowości Bydlino, przeznaczony w zmieniającym planie pod dolesienia i użytki zielone a przedmiotową zmianą przeznaczony pod funkcję mieszkaniową, obszar nr 4 obejmujący działkę nr 105 w miejscowości Bydlino, przeznaczony w zmieniającym planie pod uprawy rolne a przedmiotową zmianą przeznaczony pod funkcję budowlane o charakterze nieuciążliwym ..... 12
- 1118 — Nr 80/XII/99 Rady Gminy w Przechlewie z dnia 30 września 1999 r. w sprawie uchwalenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego terenów pod zabudowę mieszkaniowo – usługową u zbiegu ulic Człuchowskiej i Dworcowej oraz przy ulicy Dworcowej 21 w Przechlewie ..... 12
- 1119 — Nr XIX/165/99 Rady Miejskiej w Lęborku z dnia 1 października 1999 r. w sprawie zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Lęborka na obszarze obejmującym część jednostki terytorialnej T1 ..... 12
- 1120 — Nr XI/81/99 Rady Gminy Rzeczenica z dnia 29 października 1999 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Rzeczenica uchwalonego uchwałą Gminnej Rady Narodowej w Rzecznicy nr 51/85 z dnia 12 grudnia 1985 r. w obrębie geodezyjnym Rzewnica ..... 13
- 1121 — Nr 82/XIV/99 Rady Miejskiej w Lebie z dnia 15 października 1999 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Leby w obszarze przylegającym do ul. Sienkiewicza i 11-go Listopada ..... 13
- 1122 — Nr VII/56/99 Rady Gminy w Kołczygłowach z dnia 29 października 1999 r. w sprawie zmiany Statutu Gminy Kołczygłowy ..... 13

## OBWIESZCZENIE GMINNEJ KOMISJI D/S REFERENDUM W SMÓLDZINIE

- 1123 — z dnia 5 grudnia 1999 r. o wynikach referendum gminnego w sprawie odwołania Rady Gminy w Smołdzinie ..... 13

1117

### UCHWAŁA Nr X/91/99

Rady Gminy Słupsk

z dnia 22 września 1999 r.

w sprawie zmian miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Słupsk obejmujących następujące obszary:

Obszar nr 1 obejmujący działki nr: 209; 212/2 w miejscowości Strzelinko oraz działkę nr 30 położoną w miejscowości Strzelino, przeznaczony w zmieniającym planie pod uprawy rolne a przedmiotową zmianą przeznaczony pod funkcję przemysłowo – usługowo – mieszkaniowe.

Obszar nr 2 obejmujący działkę nr: 127/1 w miejscowości Włynkówko, przeznaczony w zmieniającym planie pod uprawy rolne a przedmiotową zmianą przeznaczony pod funkcję mieszkaniowe.

Obszar nr 3 obejmujący działki nr: 37; 38; 39; 40/3; 41 40/1 w miejscowości Bydlino, przeznaczony w zmieniającym planie pod dolesienia i użytki zielone a przedmiotową zmianą przeznaczony pod funkcję mieszkaniową.

Obszar nr 4 obejmujący działkę nr 105 w miejscowości Bydlino, przeznaczony w zmieniającym planie pod uprawy rolne a przedmiotową zmianą przeznaczony pod funkcję budowlane o charakterze nieuciążliwym.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 1996 r. Nr 13, poz. 74, Nr 58, poz. 261, Nr 106, poz. 496, Nr 132, poz. 622, z 1997 r. Nr 9, poz. 43, Nr 106, poz. 679, Nr 107, poz. 686, Nr 113, poz. 734 i Nr 123, poz. 775 i z 1998 r. Nr 155, poz. 1014 i Nr 162, poz. 1126) oraz art. 8, ust.

1 i 2, art. 9, 10, 26, 28 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 1999 r. Nr 15, poz. 139, Nr 41, p. 412) Rada Gminy Słupsk uchwala, co następuje:

### Rozdział I Przepisy ogólne

#### § 1

Uchwala się 4 zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Słupsk, których ustalenia wyrażone są w postaci:

- 1) zasad zagospodarowania obszarów objętych niniejszą uchwałą
- 2) rysunków zmian planu w skali 1:2000, stanowiących załączniki nr 1, 2, 3, 4 do przedmiotowej uchwały, znajdujący się w siedzibie Urzędu Gminy Słupsk.

#### § 2

Ikroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały mowa jest o

- 1) zmianach planu – należy przez to rozumieć ustalenia zmian planu gminy Słupsk o których mowa w § 1 niniejszej uchwały,
- 2) przepisach szczególnych – należy przez to rozumieć przepisy ustawy wraz z aktami wykonawczymi,
- 3) granicach opracowania – należy przez to rozumieć granice obszarów objętych opracowaniem pokazane na rysunkach zmian planu stanowiących załączniki do niniejszej uchwały,
- 4) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które winno przeważać na danym obszarze wyznaczonym liniami rozgraniczającymi,
- 5) obszarach – należy przez to rozumieć obszary o przeznaczeniu podstawowym wyznaczone na rysunkach zmian planu liniami rozgraniczającymi.

UCHWAŁA NR XIX/105/99  
RADY Miejskiej w Lęborku  
Z DNIA 11.10. 1999 R.

w sprawie zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego  
miasta Lęborka na obszarze obejmującym część jednostki terytorialnej T.1.

Na podstawie art. 26 w związku z art. 7-12, art.18-25, art. 27-29 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 1999r. Nr 15, poz. 139) oraz art.18, ust.2, pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (j.t. Dz.U. z 1996r. Nr 13 poz. 74, zm.: Dz.U. z 1996r. Nr 58 poz. 261, Nr 106 poz. 496, Nr 132 poz. 622, z 1997r. Nr 9 poz. 43, Nr 106 poz. 679, Nr 107 poz. 686, Nr 113 poz. 734, Nr 123 poz. 775, z 1998r. Nr 155 poz. 1014, Nr 162 poz. 1126)

W celu określenia zasad gospodarki przestrzennej uwzględniającej politykę przestrzenną państwa, interes publiczny wspólnoty samorządowej i interesy władających gruntami, w wykonaniu Uchwały nr XLVI-432/98 Rady Miejskiej w Lęborku z dnia 28 kwietnia 1998r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Lęborka na obszarze obejmującym część jednostki terytorialnej T.1.,

Rada Miejska w Lęborku uchwała zmianę miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Lęborka na obszarze obejmującym część jednostki terytorialnej T.1.,

## Rozdział 1. Przepisy ogólne

### § 1.

1. Ustalenia tekstowe zmiany planu: ogólne, morfoplanistyczne i szczegółowe mają jednolity układ formalny. Ustalenia prawne przepisu gminnego, jakim jest plan miejscowy zagospodarowania przestrzennego, są zawarte w jedenastu grupach ustaleń, oznaczonych numerami od 1 do 10. Są to:

- 1) ustalenia funkcjonalne – 1.
- 2) ustalenia ekologiczne – 2.
- 3) ustalenia kompozycji urbanistycznej – 3.
- 4) ustalenia form zabudowy – 4.
- 5) inne ustalenia ochrony dóbr kultury – 5.
- 6) ustalenia zasad parcelacji – 6.
- 7) ustalenia planistyczne i proceduralne – 7.
- 8) ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej – 8.
- 9) ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej – 9.
- 10) inne ustalenia stanowiące – 10.

2. Grupa oznaczona numerem 11. zawiera informację o obiektach i terenach chronionych mocą innych aktów prawnych, niż plan zagospodarowania przestrzennego.

3. Brak ustaleń prawnych, czy informacji – na poziomie ustaleń ogólnych, morfoplanistycznych lub szczegółowych – należących do którejś z grup, o których mowa w ust. 1. lub 2. oznacza, że nie wprowadza się żadnych regulacji na tym poziomie. Obowiązują ustalenia pozostałych poziomów. W takim przypadku pomija się w ogóle tę grupę, a ich numeracja staje się nieciągła.

### § 2.

Uchwala się definicje terminów używanych w zmianie planu uchwalonej niniejszą uchwałą, zawarte w "Słowniku terminów użytych w tekście planu":

- 1) **dach stromy** - forma dachu budynku, w którym poszczególne połacie pochylone są pod kątem co najmniej 30 stopni.

- 2) **dominanta przestrzenna** - obiekt (grupa obiektów) o szczególnych wymaganiach budowlanych (w rozumieniu planu) wyraźnie odróżniający się od otaczającej zabudowy formą całego obiektu lub gabarytami (np. wysokością). Także obiekt pojedynczy (grupa obiektów) o szczególnych wymaganiach budowlanych w obszarze niezabudowanym i niezasłonięty drzewami.
- 3) **dostęp ogólny** (teren, obiekt ogólnodostępny) - dostęp do terenu (obiektu) nie limitowany żadnymi ograniczeniami podmiotowymi ani przedmiotowymi, w szczególności ogrodzeniami, biletami wstępu, porą doby.
- 4) **funkcja dominująca** - funkcja główna (najważniejsza) terenu, określona w planie pośrednio, ustaleniami jakościowymi (np. zakaz lokalizacji obiektów obniżających standard warunków mieszkaniowych, zakaz lokalizacji obiektów szkodliwych, zakaz lokalizacji funkcji chronionych). Ustalenie funkcji dominującej na danym terenie nie wyłącza możliwości lokalizacji na nim innych funkcji.
- 5) **funkcje chronione** - mieszkalnictwo, usługi oświaty, usługi służby zdrowia i opieki społecznej.
- 6) **funkcje komercyjne** (o charakterze komercyjnym) - funkcje terenów, na których prowadzona jest (będzie) działalność nastawiona na zysk, np.: produkcyjna, przemysłowa, składowa, usługowa, a także przeznaczonych dla urządzeń infrastruktury technicznej.
- 7) **harmonijna sylweta (panorama, pierzeja)** - ciąg obiektów budowlanych, zieleni i innych obiektów naturalnych (przede wszystkim ukształtowanie powierzchni terenu) wzajemnie dostosowanych do siebie pod względem estetycznym.
- 8) **kompozycja obiektu** - układ eksponowanych elewacji oraz dachu i zwieńczenia budowli z rozmieszczeniem, wielkością i proporcjami otworów, elementami programu architektoniczno - estetycznego (detale, faktury materiałów, zasada kolorystyki itp.), stolarką, urządzeniami łączącymi obiekt z otaczającym terenem, towarzyszącymi obiektami pomocniczymi wspierającymi kompozycyjnie obiekt główny.
- 9) **kompozycja zespołu zabudowy** - układ ulic, placów, budynków i zieleni z uwzględnieniem linii zabudowy, wysokości zabudowy, kształtu dachów i zwieńczenia budynków, podziału własnościowego, nawierzchni utwardzonych.
- 10) **kompozycja zespołu zieleni** - układ przestrzenny drzew, krzewów i powierzchni trawiastych oraz trwałych i głównych elementów wyposażenia parkowego (np. założenia pomnikowe, baseny i stawy, obiekty kubaturowe).
- 11) **niezakłócony widok z punktu, ciągu widokowego lub wzdłuż osi widokowej** - widok na zespół obiektów budowlanych, zieleni i inne obiekty naturalne (przede wszystkim ukształtowanie powierzchni terenu) z punktu, ciągu widokowego lub wzdłuż osi widokowej, którego przekształcanie (w szczególności poprzez budowę nowych obiektów) może być dokonywane pod warunkiem dostosowania do istniejących walorów estetycznych. W przypadku osi widokowej wykluczone jest zasłonięcie obiektu stanowiącego zamknięcie osi.
- 12) **obiekt obniżający standard warunków mieszkaniowych** -
  - a) powodujący w trakcie normalnej działalności osiągnięcie 80% dopuszczalnej normy szkodliwego oddziaływania na środowisko na granicy przynależnej mu działki lub obiektu w sytuacji współużytkowania działki (dla bezpośrednich sąsiadów), lub
  - b) każdy obiekt emitujący nieprzyjemny zapach, lub
  - c) w sposób oczywisty pogarszający warunki życia sąsiadów (np. obiekt emitujący widoczny dym, opary itp., wymagający składowania odpadów na otwartej przestrzeni, generujący ruch drogowy lub hałas o dużym natężeniu w porze nocnej).
 W szczególności obiektem obniżającym standard warunków mieszkaniowych jest: lokal gastronomiczny z działalnością nocną. W szczególności obiektem obniżającym standard warunków mieszkaniowych nie jest: parking dla samochodów osobowych, garaż dla samochodów osobowych.
- 13) **obiekt o szczególnych wymaganiach budowlanych** - obiekt budowlany zaprojektowany indywidualnie z zastosowaniem na elewacjach przyległych do przestrzeni publicznych materiałów elewacyjnych trwałych o wysokiej jakości, np.: kamień naturalny, ceramika, masy sztukatorsko - tynkarskie, wszelkie materiały uzyskiwane dzięki tradycyjnym technologiom rzemieślniczym.
- 14) **obiekt o dużym zatrudnieniu** - obiekt o zatrudnieniu powyżej 30 osób.
- 15) **obiekt szkodliwy** - obiekt powodujący przekroczenie dopuszczalnych norm szkodliwego oddziaływania na środowisko poza granicami przynależnej mu działki.
- 16) **obiekt usług publicznych o charakterze niekomercyjnym** - administracja publiczna, parki i skwery ogólnodostępne, cmentarze, obiekty sakralne, obiekty służące porządkowi publicznemu, obiekty ochrony

- przeciwpozarowej, usługi oświaty, zdrowia, opieki społecznej, sportu (za wyjątkiem sportu wyczynowego) i obiekty kultury - nie nastawione na przynoszenie zysku.
- 17) **powierzchnia aktywna przyrodniczo** - niezabudowana i nieutwardzona powierzchnia terenu (działki), pokryta roślinnością (naturalną lub urządzoną), stanowiąca powierzchnię ekologicznie czynną. Do powierzchni tej zalicza się powierzchnie cieków i zbiorników wodnych naturalnych i sztucznych.
  - 18) **reklama wolno stojąca** - obiekt budowlany przeznaczony do ekspozycji reklam, napisów i elementów dekoracyjnych, także obiekt budowlany sam będący reklamą.
  - 19) **reklama wbudowana** - miejsce lub element, nie przewidziany pierwotnie, umieszczony na obiekcie budowlanym, wykorzystywany do ekspozycji reklam, napisów i elementów dekoracyjnych. Szyld o powierzchni do 0,3 m<sup>2</sup> nie jest reklamą wbudowaną.
  - 20) **teren elementarny** - fragment terenu miasta wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, dla którego sformułowane są ustalenia szczegółowe planu. Podział miasta na tereny elementarne jest spójny i rozłączny: wszystkie tereny miejskie należą do któregoś z terenów elementarnych i żaden nie należy równocześnie do dwu terenów elementarnych.
  - 21) **tereny mieszkaniowe** - tereny mieszkaniowe zabudowane, z wyłączeniem położonych w - ustalonych w planie - obszarach ograniczeń dla funkcji chronionych lub projektowane do zabudowy obiektami mieszkalnictwa rodzinnego lub zbiorowego wraz z niezbędnymi obiektami i urządzeniami infrastruktury technicznej oraz obiektami i urządzeniami usług podstawowych
  - 22) **strefa** - grupa terenów elementarnych (w rozumieniu planu) o identycznych elementach polityki przestrzennej (planistycznych), które wynikają przede wszystkim z podobieństwa istniejącego zagospodarowania (morfologii). Podział miasta na strefy jest rozłączny, ale nie spójny: żaden z terenów elementarnych nie należy równocześnie do dwu rodzajów stref. W strefach obowiązują ustalenia morfoplanistyczne.
  - 23) **typ zabudowy** - zespół następujących cech zabudowy: usytuowanie na działce, gabaryty, kształt dachu. Jeżeli w ustaleniu jest mowa o projektowanej zabudowie w typie zabudowy istniejącej - typ ten określa zabudowa istniejąca w bezpośrednim sąsiedztwie projektowanej. Na fragmentach niezabudowanych, poza bezpośrednim sąsiedztwem zabudowy istniejącej - ustalenie typu zabudowy nie obowiązuje, chyba że także te fragmenty zostały włączone odpowiednim zapisem.
  - 24) **wartościowy drzewostan** - pojedyncze drzewa lub ich grupy spełniające jedną z poniższych cech:
    - a) zadrzewienia na terenie o powierzchni min. 0,05 ha oraz aleje (poza lasami i parkami),
    - b) drzewa i krzewy objęte ochroną na podstawie ustawy o ochronie przyrody;
    - c) drzewa i krzewy na usunięcie których zezwolenie wydaje Wojewódzki Konserwator Zabytków;
    - d) drzewa i krzewy na usunięcie których zezwolenie wydaje Burmistrz;
    - e) drzewa i krzewy za usunięcie których pobierana jest prawem przewidziana opłata;
  - 25) **wtórna parcelacja** - parcelacja nieruchomości dokonana w okresie obowiązywania niniejszego planu, w wyniku której powstaje konieczność wydzielenia nowych dróg, dojazdów, lub uzyskania służebności drogi lub dojazdu, bądź następuje zmiana zasad obsługi komunikacyjnej;
  - 26) **wydzielenie wewnętrzne** - fragment terenu elementarnego (w rozumieniu planu) wydzielony na rysunku planu liniami wewnętrznego podziału, dla którego sformułowano (w tekście lub na rysunku planu) dodatkowe ustalenia szczegółowe. Podział terenu elementarnego na wydzielania wewnętrzne nie jest spójny ani rozłączny: mogą istnieć fragmenty terenu nie należące do żadnego z wydzielen w wewnętrznych, mogą też istnieć fragmenty terenu należące równocześnie do dwu i więcej wydzielen w wewnętrznych.
  - 27) **wysokość zabudowy** - wysokość obiektu budowlanego jest to różnica pomiędzy średnią rzędną poziomu terenu po stronie ulicy (placu), dojazdu na działkę a rzędną poziomu najwyższego, stałego elementu tego obiektu (z wyłączeniem komina);
  - 28) **zabudowa zagrodowa** - zespół zabudowy związanej z produkcją rolną i ogrodnictwem, składający się co najmniej z budynku mieszkalnego i budynku (lub budynków) inwentarskiego lub magazynowego przeznaczonego do przechowywania płodów rolnych wyprodukowanych u siebie.
  - 29) **zagospodarowanie tymczasowe** - sposób wykorzystania i urządzenia terenu, a także sposób użytkowania obiektu, dopuszczone na czas określony. Na obszarze zagospodarowania tymczasowego mogą być realizowane tymczasowe obiekty budowlane w rozumieniu ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo Budowlane (Dz. U. Nr 89, poz. 414). Reklama (w rozumieniu planu) dopuszczona na czas określony nie jest zagospodarowaniem tymczasowym (w rozumieniu planu).
  - 30) **zamknięcie kompozycyjne** - ograniczenie widokowe przestrzeni publicznej obiektem budowlanym (grupą obiektów), ukształtowaniem powierzchni terenu lub zielenią wysoką.

- 31) **zasób zieleni** - suma przestrzeni zajętej przez elementy zieleni w środowisku miejskim, występujące pojedynczo lub w grupach (drzewa, krzewy, trawniki, a także np. pnącza, żywopłoty, roślinność ozdobna w donicach).
- 32) **zielen izolacyjna** - dostatecznie szeroki (min. - 10 m) pas zwartej zieleni wysokiej (rolę tę może pełnić też płat lasu lub zadrzewienia), złożonej z gatunków odpornych na zanieczyszczenia, oddzielającej (także optycznie) obiekty uciążliwe od terenów funkcji chronionych (w rozumieniu planu), terenów rolnych lub rekreacyjnych.
- 33) **zorganizowana zielen wysoka o charakterze publicznym** - zespół drzew ukształtowany w formie liniowej (np. aleja, rząd drzew przyulicznych) lub grupowej (np. na terenie parku, skweru) na terenie komunalnym, lub na terenie ulic i placów.

### § 3

Uchwała się "Ustalenia ogólne - OG" obowiązujące na obszarze zmiany planu uchwalonej niniejszą uchwałą:

1) ustalenia funkcjonalne -1;

- 1.1. Wyklucza się lokalizację obiektów o dużym zatrudnieniu (w rozumieniu planu).
- 1.2. Zakaz lokalizacji wydzielonych parkingów dla samochodów ciężarowych.

2) ustalenia ekologiczne - 2;

2.1. Wyklucza się lokalizacje inwestycji szczególnie uciążliwych dla środowiska i zdrowia ludzi, w rozumieniu Rozporządzenia Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa.

2.2. Wyklucza się lokalizację inwestycji mogących mieć szkodliwy wpływ na zasoby wód podziemnych Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 107.

2.3. Wyklucza się magazynowanie, składowanie odpadów i substancji niebezpiecznych bez utwardzonego podłoża i izolacji wykluczającej możliwość przenikania zanieczyszczeń do gruntu.

2.4. Na całym terenie obowiązuje zachowanie istniejącego zasobu zieleni (w rozumieniu planu). Wszelkie zmiany zagospodarowania na obszarze niniejszego planu uwarunkowane są powiększeniem zasobu zieleni (w rozumieniu planu) w zakresie określonym w ustaleniach morfoplanistycznych dla wyróżnionych stref i ustaleniach szczegółowych dla terenów elementarnych.

2.5. Obowiązuje wprowadzanie, odtwarzanie i uzupełnianie zadrzewień przyulicznych.

3) ustalenia form zabudowy - 4;

4.1. Wyklucza się lokalizację obiektów i budowli o wysokości przekraczającej 80m.

4) ustalenia zasad parcelacji - 6;

6.1. W przypadku rezerwacji terenu dla zieleni parkowej (ZP) istniejącej i projektowanej ustala się dostęp ogólny lub publiczny (w rozumieniu planu) terenu. Ustalenie nie dotyczy obiektów istniejących w dniu uchwalenia planu, które nie mają żadnej z tych dostępności.

6.2. Wtórna parcelacja (w rozumieniu planu) wymaga opracowania koncepcji podziału geodezyjnego obejmującej przedmiotową nieruchomość i obszar na którym może nastąpić zmiana warunków obsługi komunikacyjnej, nie mniej jednak niż wszystkie działki budowlane bezpośrednio sąsiadujące z nieruchomością podlegającą parcelacji. Inwestor przedstawia koncepcję podziału wraz z wnioskiem o ocenę zgodności projektowanego podziału z ustaleniami niniejszego planu.

5) ustalenia planistyczne i proceduralne -7;

7.1. Burmistrz Miasta może odmówić lokalizacji obiektu powodującego groźbę zaistnienia nadzwyczajnego zagrożenia dla środowiska.

7.2. Projekty przedsięwzięć inwestycyjno – budowlanych polegających na budowie, odbudowie, rozbudowie, przebudowie i modernizacji obiektów budowlanych:

- a) kształtujących zamknięcie kompozycyjne (w rozumieniu planu);
- b) mogących wpłynąć na zachowanie niezakłóconego widoku z punktu, ciągu widokowego lub osi widokowej (w rozumieniu planu);
- c) tworzących harmonijną sylwetę, panoramę, pierzeję (w rozumieniu planu);

a także mogących wywołać zmianę innych elementów kompozycji urbanistycznej, w szczególności obowiązujących linii zabudowy sporządza się wraz z analizą i oceną wpływu inwestycji na otaczający krajobraz, określającą sposób realizacji wymogów kompozycji urbanistycznej, które to opracowanie inwestor, po zaopiniowaniu przez Burmistrza, przedstawia wraz z wnioskiem o wydanie decyzji o pozwoleniu na budowę.

6) ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej -8;

8.1. Realizacja każdego nowego obiektu, rozbudowa, modernizacja lub zmiana sposobu użytkowania obiektu istniejącego, jest uwarunkowana, z zastrzeżeniem ustaleń 8.3 i 8.4, umieszczeniem na terenie inwestycji odpowiedniej dla jego prawidłowego funkcjonowania ilości miejsc postojowych.

8.2. Jeżeli lokalizacja lub rozbudowa obiektu powoduje ubytek istniejących stałych miejsc parkingowych muszą one być odtworzone na terenie inwestycji. Ustalenie nie dotyczy:

- a) modernizacji ulicy lub zmiany funkcji ulicy na ciąg pieszy lub rowerowy,
- b) realizacji urządzeń dla potrzeb komunikacji zbiorowej,
- c) likwidacji garaży jednokondygnacyjnych, boksowych z powodu budowy urządzeń infrastruktury technicznej, w tym ulic,
- d) likwidacji garaży jednokondygnacyjnych, boksowych z powodu realizacji zagospodarowania, dla którego zarezerwowano teren w planie.

8.3. Jeżeli realizacja potrzeb parkingowych, o których mowa w ustaleniu 8.1. i 8.2. jest niemożliwa na terenie inwestycji - dopuszcza się inny sposób rozwiązania przez inwestora potrzeb parkingowych w drodze porozumienia z Zarządem Miasta.

8.4. Obszar zmiany planu obsługiwany jest przez układ dróg i ulic oznaczonych na rysunku planu jako K.D. i stanowiących system transportowy miasta.

8.5. Ustala się układ dróg rowerowych, których schemat przebiegu przedstawia rysunek planu.

7) ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej -9;

9.1. Linie regulacyjne ulic, dojazdów oraz ciągów pieszych i komunikacji rowerowej wyznaczają korytarze infrastruktury technicznej. Prowadzenie sieci inżynierskich poza ulicami jest możliwe pod warunkiem uzgodnienia z ich gestorami i władającymi gruntem.

9.2. Ustala się rozbudowę sieci przesyłu energii elektrycznej w zakresie niezbędnym do zaopatrzenia w energię elektryczną zabudowy na całym obszarze zmiany planu.

9.3. Ustala się rozbudowę sieci gazowej w zakresie niezbędnym do zaopatrzenia w gaz zabudowy na całym obszarze zmiany planu.

9.4. Wyklucza się zrzut ścieków sanitarnych, przemysłowych, technicznych i innych do gruntu lub suchych rowów melioracyjnych i bez oczyszczenia do wód powierzchniowych.

9.5. W strefach MN i UG wyklucza się lokalizację nowej zabudowy bez odprowadzenia ścieków komunalnych do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej.

9.6. Wyklucza się zrzut kanalizacji deszczowej z terenów zabudowanych do gruntu lub suchych rowów melioracyjnych i bez oczyszczenia do wód powierzchniowych.

9.7. Na terenie jednostki terytorialnej T-1 projektuje się jedną studnię awaryjną usytuowaną na terenie o dostępie publicznym (w rozumieniu planu), tj. placu publicznym lub terenie zieleni publicznej, o wydatku co najmniej  $7,5 \text{ dm}^3/\text{d} \cdot \text{M}$ .

9.8. Zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej.

9.9. Zakaz instalowania nowych systemów grzewczych opartych na paliwach stałych.

8) inne ustalenia stanowiące - 10;

10.1. Tereny zieleni o dostępie ogólnym (w rozumieniu planu) rezerwuje się dla potrzeb przygotowania budowli ochronnych na wypadek zagrożenia państwa.

10.2. W przypadku przekształcenia istniejącej substancji budowli ochronnych należy dokonać uzgodnienia projektu z właściwym organem Obrony Cywilnej.

10.3. Ustalenia niniejszego planu obowiązują w przypadku lokalizacji tymczasowego zagospodarowania i tymczasowych obiektów budowlanych.

8) Informacje - 11;

11.1. Cały obszar położony jest w strefie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 107, gdzie obowiązuje decyzja (znak KDH2/013/5914/96) MOŚZNiL zatwierdzająca dokumentację zawierającą warunki hydrologiczne, hydrogeologiczne zbiornika wód podziemnych.

11.2. Na obszarze zmiany planu nie występują obiekty i obszary podlegające ochronie Konserwatora Zabytków.

11.3. Na obszarze zmiany planu nie występują obiekty i obszary podlegające ochronie Konserwatora Przyrody.

11.4. Dla projektowanej studni awaryjnej należy opracować dokumentację hydrogeologiczną oraz zapewnić ochronę sanitarną zgodnie z obowiązującymi przepisami.

11.5. Inwestorzy winni zapewnić zaopatrzenie wodne do gaszenia pożarów oraz drogi i dojazdu pożarowe zgodnie z rozporządzeniem MSWiA z dnia 15.01.1999r w sprawie szczegółowych wymagań w zakresie przeciwpożarowego zaopatrzenia wodnego, ratownictwa technicznego, chemicznego, ekologicznego lub medycznego oraz warunków, jakim powinny odpowiadać drogi pożarowe (Dz.U. Nr 7, poz. 64 z 1999r.)

#### § 4

Uchwała się "Ustalenia morfoplanistyczne", dla poszczególnych stref wyróżnionych w planie, obowiązujące na obszarze zmiany planu uchwalonego niniejszą uchwałą.

1. Dla strefy MN, uchwała się, z zastrzeżeniem § 5, ustalenia morfoplanistyczne:

1) ustalenia funkcjonalne -1;

1.1. Funkcja dominująca (w rozumieniu planu) - mieszkalnictwo.

1.2. Z zastrzeżeniem ustaleń 1.3., 1.4., na działkach budowlanych przeznaczonych pod zabudowę obowiązuje lokalizacja zabudowy mieszkaniowej z niezbędnymi dla budynków mieszkalnych obiektami i urządzeniami towarzyszącymi.

1.3. Na działkach położonych przy ulicach oznaczonych na rysunku planu jako system transportowy dopuszcza się lokalizację obiektów o funkcjach komercyjnych (w rozumieniu planu), jako towarzyszących zabudowie mieszkaniowej. Dotyczy również adaptacji obiektów istniejących lub ich części.

1.4. Wyklucza się lokalizację obiektów funkcji komercyjnych (w rozumieniu planu) a także adaptację na powyższe cele obiektów istniejących, w przypadku ich usytuowania na działkach przy ulicach węższych niż 10m w liniach rozgraniczających. Powyższe ustalenie nie dotyczy adaptacji na cele funkcji komercyjnych części obiektu istniejącego, która nie może stanowić samodzielnego lokalu w rozumieniu ustawy o własności lokali;

1.5. Zakaz lokalizacji zabudowy zagrodowej (w rozumieniu planu). Zakaz lokalizacji nowych obiektów inwentarskich oraz rozbudowy obiektów istniejących.

1.6. Wyklucza się lokalizację zespołów garaży i stacji paliw;

1.7. Rezerwacja terenu pod zieleń parkową i zakaz zabudowy terenu zieleni nie wykluczają realizacji budowli podziemnych, jeżeli nie zagrażają one istniejącym drzewom.

2) ustalenia ekologiczne-2;

2.1. Zakaz lokalizacji obiektów szkodliwych (w rozumieniu planu) oraz rozbudowy i przebudowy istniejących obiektów prowadzącej do wzrostu szkodliwości. Rozbudowa i przebudowa obiektów istniejących jest dopuszczalna pod warunkiem usunięcia istniejącej szkodliwości obiektu.

2.2. Zakaz lokalizacji obiektów obniżających standard warunków mieszkaniowych (w rozumieniu planu). Lokalizacja każdego obiektu mogącego obniżyć standard warunków mieszkaniowych (w rozumieniu planu) wymaga od inwestora analizy sąsiedztwa z funkcjami chronionymi (w rozumieniu planu) i wykazania przez inwestora braku zagrożenia obniżenia standardu warunków mieszkaniowych.

2.3. Zakaz wycinki wartościowego drzewostanu (w rozumieniu planu) za wyjątkiem cięć sanitarnych. Zakaz nie dotyczy przypadku, gdy pojedyncze drzewo uniemożliwia spełnienie ustaleń kompozycji urbanistycznej lub ustaleń form zabudowy.

2.4. Tereny zieleni oraz zieleń towarzysząca, urządzone jako zagospodarowanie tymczasowe (w rozumieniu planu) mogą być likwidowane w związku z realizacją zagospodarowania zgodnego z planem.

2.5. Wyklucza się lokalizacje inwestycji mogących pogorszyć stan środowiska, za wyjątkiem związanych z:

- a) ochroną przeciwpowodziową,
- b) infrastrukturą techniczną niezbędną dla miasta;

3) ustalenia kompozycji urbanistycznej-3;

3.1. Na terenach zabudowanych od strony ulic i placów publicznych linię zabudowy nowych budynków wyznacza się odpowiednio w oparciu o linię zabudowy budynków istniejących w bezpośrednim sąsiedztwie. Obowiązuje zachowanie linii zabudowy w przypadku przekształceń istniejących obiektów. Istniejącej linii zabudowy nie wyznaczają obiekty przebudowane w sposób naruszający kompozycję zespołu zabudowy (w rozumieniu planu) oraz obiekty tymczasowe w dniu uchwalenia niniejszego planu,

3.2. Dopuszcza się ustalenie nowej linii zabudowy jeśli przebudowywana jest zabudowa w całej pierzei ulicy lub w wyniku wtórnej parcelacji (w rozumieniu planu) tworzy się nowa pierzeja zabudowy, pod warunkiem zachowania wymogów harmonijnej pierzei (w rozumieniu planu).

3.3. Lokalizacja obiektów spełniających wymogi obiektu o szczególnych wymaganiach budowlanych (w rozumieniu planu) oraz obiektów usług publicznych o charakterze niekomercyjnym (w rozumieniu planu) nie wymaga zachowania istniejących obowiązujących linii zabudowy. Na terenach zabudowy mieszkaniowej obiekty te pełnią funkcję dominanty przestrzennej (w rozumieniu planu), a linia zabudowy obowiązująca dla ww. obiektów stanowi linie nieprzekraczalną.

3.4. Na pozostałym obszarze, o ile rysunek planu nie określa przebiegu linii zabudowy, obowiązuje usytuowanie budynków wzdłuż linii zabudowy wyznaczonej od strony ulic, placów i dojazdów w odległości 6m od granicy działki.

3.5. Kompozycja zespołów zabudowy powstających w wyniku wtórnych podziałów w typie kompozycji zespołu zabudowy (w rozumieniu planu) istniejącej w bezpośrednim sąsiedztwie.

4) ustalenia form zabudowy-4;

4.1. Nowa zabudowa w typie zabudowy (w rozumieniu planu) istniejącej. Powyższe ustalenie nie dotyczy obowiązku zachowania dachu płaskiego o ile z działki inwestora widoczna jest zabudowa o innym kształcie dachu usytuowana w tym samym kwartale zabudowy lub przy tej samej ulicy. Ustalenie nie dotyczy obiektów spełniających wymogi obiektu o szczególnych wymaganiach budowlanych (w rozumieniu planu) oraz obiektów usług publicznych o charakterze niekomercyjnym (w rozumieniu planu) i niezbędnych urządzeń infrastruktury technicznej.

4.2. Dla obiektów lokalizowanych według ustalenia 3.2. obowiązuje dach stromy (w rozumieniu planu) o maksymalnym spadku 51 stopni lub mansardowy oraz wysokość zabudowy (w rozumieniu planu) nie przekraczająca wysokości zabudowy występującej na terenie elementarnym.

4.3. Wyklucza się rozbudowę obiektów istniejących w dniu uchwalenia niniejszego planu i nie spełniających ustaleń niniejszego planu. Zakaz rozbudowy nie dotyczy dostosowania formy tych obiektów do typu zabudowy (w rozumieniu planu) istniejącej, kompozycji zespołu zabudowy i obowiązujących linii zabudowy.

4.4. Lokalizacja na działce zabudowanej kolejnego budynku mieszkalnego jest dopuszczalna, jeśli budynek może być usytuowany zgodnie z obowiązującą linią zabudowy i spełnia warunki typu zabudowy (w rozumieniu planu) istniejącej.

4.5. Zakaz lokalizacji nowych i przedłużania lokalizacji istniejących reklam wolno stojących (w rozumieniu planu) na tle i wśród zorganizowanej zieleni wysokiej o charakterze publicznym (w rozumieniu planu). Ustalenie nie dotyczy tradycyjnych słupów ogłoszeniowych.

4.6. Zakaz lokalizacji nowych i przedłużania lokalizacji istniejących reklam wolno stojących i wbudowanych (w rozumieniu planu) emitujących światło pulsujące mogące zakłócać warunki mieszkaniowe w bezpośrednim sąsiedztwie.

5) ustalenia zasad parcelacji -6;

6.1. Za niezgodny z planem uznaje się projekt podziału na działki budowlane, na których nie jest możliwe zachowanie ustaleń kompozycji i form zabudowy oraz wskaźników potrzeb parkingowych. Dla zabudowy innej niż mieszkaniowa wraz z niezbędnymi obiektami infrastruktury technicznej osiedla dopuszcza się wydzielanie działek budowlanych wyłącznie na terenie objętym ustaleniami 1.3. i 1.4.

6.2. Zakaz wydzielenia jako odrębnych działek, terenów pod budynkami po obrysie tych budynków, bez wydzielenia terenu przynależnego niezbędnego do racjonalnego korzystania z budynku. Wydzielenie działki po obrysie budynku dopuszcza się jedynie w sytuacji gdy na tak wydzielonej działce możliwe jest odtworzenie budynku z zachowaniem obowiązujących przepisów.

6.3. Dopuszcza się wydzielenie nowej drogi w sytuacji wydzielenia co najmniej 5 nowych działek budowlanych. Obowiązuje 30m, jako maksymalna szerokość działki budowlanej od strony drogi. Obowiązuje zachowanie szerokości drogi w liniach rozgraniczających min. 8m i max. 12m.

6.4. W przypadku podziału na nie więcej niż 4 działki budowlane dopuszcza się wydzielenie działki na niezbędny dojazd o szerokości min. 5m i max. 8m.

6.5. Wyklucza się wydzielenie nowej drogi lub dojazdu wzdłuż działek budowlanych, które już posiadają dostęp do drogi.

6.6. W przypadku podziału terenu o powierzchni większej niż 1 ha powierzchnia terenu przeznaczanego pod drogi i place nie może przekraczać 15% powierzchni terenu parcelacji.

6.7. Zakaz wydzielenia działek dla indywidualnych garaży wolno stojących.

6.8. Zakaz dokonywania podziałów i wydzielenia nowych działek wynikających z potrzeb zagospodarowania tymczasowego i lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych.

6.9. Wyklucza się scalanie istniejących w dniu uchwalenia niniejszego planu działek budowlanych dla zabudowy mieszkaniowej, posiadających dostęp do drogi publicznej jeżeli na działkach przed scaleniem jest możliwa realizacja zabudowy spełniającej ustalenia niniejszego planu. Powyższe ustalenie nie dotyczy scalań niezbędnych do wtórnego podziału na działki budowlane.

7) Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej -8;

8.1. Ustala się wskaźniki potrzeb parkingowych, o których mowa w ustaleniu OG 8.1. oraz zasady innych rozwiązań potrzeb parkingowych:

- a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej i bliźniaczej 2 miejsca postojowe na działce; W przypadku adaptacji na cele mieszkaniowe i realizacji budynków jednorodzinnych na wspólnej działce ustalony wskaźnik przelicza się odpowiednio na ilość budynków.
  - b) dla pozostałych form zabudowy mieszkaniowej 1 miejsce na 1 mieszkanie,
  - c) dla innych obiektów nie mniej niż 1 miejsce na 40m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej obiektu;
- Z zapewnienia miejsc postojowych na terenie działki zwalnia się obiekty usług handlu detalicznego i rzemiosła usługowego o powierzchni użytkowej do 50m<sup>2</sup>, zlokalizowane zgodnie z ustaleniem 1.3. i 1.4., jako towarzyszące zabudowie mieszkaniowej.

8.2. Lokalizacja obiektów a także rozbudowa i adaptacja istniejących obiektów na cele o których mowa w ustaleniu 1.3. jest dopuszczalna pod warunkiem zapewnienia dojazdu bezpośrednio z ulicy oznaczonej na rysunku planu jako system transportowy.

8.3. Zagospodarowanie tymczasowe (w rozumieniu planu) wywołujące potrzeby parkingowe mniejsze niż 3 miejsca postojowe i ustanowione na okres do 3 lat zwalnia się z wymogów określonych w ustaleniach OG 8.1., O.G.8.2. i O.G.8.3 W pozostałych przypadkach, także w przypadku przedłużenia lokalizacji ponad 3 lata, zagospodarowanie tymczasowe podlega wymogom określonym w tych ustaleniach.

2. Dla strefy UG, uchwała się, z zastrzeżeniem § 5, ustalenia morfoplanistyczne:

1) ustalenia funkcjonalne - 1;

1.1. Funkcja dominująca (w rozumieniu planu) - funkcje komercyjne (w rozumieniu planu);

1.2. Wyklucza się lokalizację obiektów funkcji komercyjnych a także adaptację na powyższe cele obiektów istniejących, w przypadku ich usytuowania na działkach przy ulicach węższych niż 10m w liniach rozgraniczających. Powyższe ustalenie nie dotyczy adaptacji na cele funkcji komercyjnych części obiektu istniejącego, która nie może stanowić samodzielnego lokalu w rozumieniu ustawy o własności lokali;

1.3. Zakaz lokalizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i innych niż wolno stojąca i bliźniacza form zabudowy jednorodzinnej.

1.4. Zakaz lokalizacji nowych obiektów inwentarskich oraz rozbudowy obiektów istniejących.

1.5. Zakaz lokalizacji zabudowy zagrodowej (w rozumieniu planu).

## 2) ustalenia ekologiczne - 2;

2.1. Zakaz lokalizacji obiektów szkodliwych (w rozumieniu planu) oraz rozbudowy i przebudowy obiektów istniejących, które powodowałyby wzrost szkodliwości. Rozbudowa i przebudowa obiektów istniejących jest dopuszczalna pod warunkiem usunięcia istniejącej szkodliwości obiektu.

2.2. Zakaz wycinki wartościowego drzewostanu (w rozumieniu planu) za wyjątkiem cięć sanitarnych. Zakaz nie dotyczy przypadku, gdy pojedyncze drzewo uniemożliwia spełnienie ustaleń kompozycji urbanistycznej lub ustaleń form zabudowy.

2.3. Na działkach o powierzchni powyżej 300m<sup>2</sup>, na których lokalizuje się obiekty funkcji komercyjnych (w rozumieniu planu), obowiązuje lokalizacja zieleni w formie zwartej grupy drzew i krzewów (biogrupy), zajmującej 1% powierzchni działki, nie mniej jednak niż 25m<sup>2</sup>.

2.4. Tereny zieleni oraz zieleni towarzysząca, urządzone jako zagospodarowanie tymczasowe (w rozumieniu planu) mogą być likwidowane w związku z realizacją zagospodarowania zgodnego z planem.

2.5. Wyklucza się lokalizacje inwestycji mogących pogorszyć stan środowiska, za wyjątkiem związanych z:

- a) ochroną przeciwpowodziową,
- b) infrastrukturą techniczną niezbędną dla miasta;
- c) obsługą lub remontem sprzętu budowlanego i środków transportu oraz stacji paliw płynnych;

## 3) Ustalenia kompozycji urbanistycznej - 3;

3.1. Na terenach zabudowanych od strony ulic i placów publicznych linię zabudowy nowych budynków wyznacza się odpowiednio w oparciu o linię zabudowy budynków istniejących w bezpośrednim sąsiedztwie. Obowiązuje zachowanie linii zabudowy w przypadku przekształceń istniejących obiektów. Istniejącej linii zabudowy nie wyznaczają obiekty przebudowane w sposób naruszający kompozycję zespołu zabudowy (w rozumieniu planu) oraz obiekty tymczasowe w dniu uchwalenia niniejszego planu,

3.2. Dopuszcza się ustalenie nowej linii zabudowy w sytuacji, gdy przebudowywana jest zabudowa w całej pierzei ulicy spełniającej wymogi obowiązującego prawa w zakresie zasad zabudowy i zagospodarowania działek budowlanych oraz wymogów harmonijnej pierzei (w rozumieniu planu).

3.3. Lokalizacja obiektów spełniających wymogi obiektu o szczególnych wymaganiach budowlanych (w rozumieniu planu) oraz obiektów usług publicznych o charakterze niekomercyjnym (w rozumieniu planu) nie wymaga zachowania istniejących obowiązujących linii zabudowy. Obiekty te pełnią funkcję dominanty przestrzennej (w rozumieniu planu), a linia zabudowy obowiązująca dla ww. obiektów stanowi linie nieprzekraczalną.

3.4. Na pozostałym obszarze, o ile rysunek planu nie określa przebiegu linii zabudowy, obowiązuje zachowanie nieprzekraczalnej linii zabudowy wyznaczonej od strony ulic i placów w odległości 6m od granicy działki.

## 4) ustalenia form zabudowy - 4;

4.1. Zakaz lokalizacji nowych i przedłużania lokalizacji istniejących reklam wolno stojących (w rozumieniu planu) na tle i wśród zorganizowanej zieleni wysokiej o charakterze publicznym (w rozumieniu planu). Ustalenie nie dotyczy tradycyjnych słupów ogłoszeniowych.

4.2. Zakaz lokalizacji nowych i przedłużania lokalizacji istniejących reklam wolno stojących i wbudowanych (w rozumieniu planu) emitujących światło pulsujące mogące zakłócać warunki mieszkaniowe zabudowy mieszkaniowej istniejącej w bezpośrednim sąsiedztwie.

## 5) ustalenia zasad parcelacji - 6;

6.1. Wyklucza się wydzielanie nowej drogi wzdłuż działek budowlanych, które już posiadają dostęp do drogi.

6.2. Zakaz wydzielania jako odrębnych działek, terenów pod budynkami po obrysie tych budynków, bez wydzielenia terenu przynależnego niezbędnego do racjonalnego korzystania z budynku. Wydzielenie działki po obrysie budynku dopuszcza się jedynie w sytuacji gdy na tak wydzielonej działce możliwe jest odtworzenie budynku z zachowaniem obowiązujących przepisów.

6.3. W przypadku podziału terenu o powierzchni większej niż 1 ha powierzchnia terenu przeznaczanego pod drogi, place i dojazdy nie może przekraczać 15% powierzchni terenu parcelacji.

6.4. Zakaz wydzielania działek dla nowych, indywidualnych garaży wolno stojących.

6.5. Zakaz dokonywania podziałów i wydzielania nowych działek wynikających z potrzeb zagospodarowania tymczasowego i lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych.

6) ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej -8;

8.1. Ustala się wskaźniki potrzeb parkingowych, o których mowa w ustaleniu OG 8.1. oraz zasady innych rozwiązań potrzeb parkingowych,

- a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej i bliźniaczej 2 miejsca postojowe na działce; W przypadku adaptacji na cele mieszkaniowe i realizacji budynków jednorodzinnych na wspólnej działce ustalony wskaźnik przelicza się odpowiednio na ilość budynków.
- b) dla pozostałych form zabudowy mieszkaniowej 1 miejsce na 1 mieszkanie,
- c) dla innych obiektów nie mniej niż 1 miejsce na 40m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej obiektu. Z zapewnienia miejsc postojowych na terenie działki zwalnia się obiekty usług handlu detalicznego i rzemiosła usługowego o powierzchni użytkowej do 50m<sup>2</sup>, zlokalizowane jako towarzyszące zabudowie mieszkaniowej.

8.2. Zagospodarowanie tymczasowe (w rozumieniu planu) wywołujące potrzeby parkingowe podlega wymogom określonym w tych ustaleniach.

3. Dla strefy ER, uchwała się, z zastrzeżeniem § 5, ustalenia morfoplanistyczne:

1) ustalenia funkcjonalne - 1;

1.1. Funkcja dominująca (w rozumieniu planu) - rolnictwo. Teren nie jest przeznaczony pod zainwestowanie miejskie.

1.2. Dopuszcza się wyłącznie lokalizację obiektów gospodarczych związanych z produkcją rolniczą oraz zabudowy zagrodowej (w rozumieniu planu). Budynek mieszkalny dopuszcza się wyłącznie w formie budynku jednorodzinnego.

1.3. Dopuszcza się lokalizację systemów infrastruktury technicznej.

2) ustalenia ekologiczne - 2;

2.1. Zakaz lokalizacji obiektów szkodliwych (w rozumieniu planu).

2.2. Zakaz likwidacji zadrzewień i zakrzewień śródpolnych, przywodnych i przydrożnych,

2.3. Zakaz kanalizacji otwartych cieków naturalnych i rowów melioracyjnych wzdłuż istniejących w dniu uchwalenia niniejszego planu geodezyjnie wydzielonych dróg, poza miejscami niezbędnymi do przeprowadzenia infrastruktury i dojazdów.

3) ustalenia zasad parcelacji - 6;

6.1. Zakaz dokonywania podziałów i wydzielania nowych działek wynikających z potrzeb:

- a) zagospodarowania tymczasowego (w rozumieniu planu),
- b) lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych.

6.2. Wyklucza się podziały gruntów prowadzące do wydzielania nowych dróg publicznych.

## § 5

Dla każdego obszaru objętego zmianami planu uchwalonymi niniejszą uchwałą obowiązują równocześnie ustalenia ogólne -OG, o których mowa w § 3, ustalenia morfoplanistyczne, o których mowa w § 4 i ustalenia szczegółowe, o których mowa w Rozdziale 2. Ustalenie ogólne obowiązuje jeżeli ustalenie morfoplanistyczne lub ustalenie szczegółowe regulujące tę samą materię nie stanowi inaczej. Ustalenie morfoplanistyczne obowiązuje jeżeli ustalenie szczegółowe regulujące tę samą materię nie stanowi inaczej.

## § 6.

Uchwała się Legendę rysunku zmiany planu uchwalonej niniejszą uchwałą, zawartą w załączniku nr 1 do niniejszej uchwały. Rysunek zmiany planu obowiązuje w części określonej w Legendzie jako "Ustalenia".

## Rozdział 2. Przepisy szczegółowe

### § 7.

Uchwała się rysunek zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Lęborka na obszarze obejmującym część jednostki terytorialnej T.1. w dwóch skalach

- a) rys. nr 1 w skali 1: 5000, zawarty w załączniku nr 2. Rysunek w skali 1: 5000 nie obejmuje obszaru na którym obowiązuje rysunek w skali 1: 1000.
- b) rys. nr 2 w skali 1: 1000, zawarty w załączniku nr 3, dla terenu działki nr 18, obr. 5 wraz z otaczającymi ulicami Artylerzystów, Spółdzielczą i Harcerzy.

### § 8.

1. Dla terenu elementarnego **01.01.ER** uchwała się, z zastrzeżeniem § 5, ustalenia szczegółowe:

1) ustalenia funkcjonalne -1;

1.1. Rezerwa terenu dla funkcji ogrodów działkowych.

1.2. Zakaz lokalizacji zabudowy, za wyjątkiem lokalizacji obiektów niezbędnych do prawidłowego funkcjonowania zespołu ogrodów działkowych i obsługi użytkowników działek.

1.3. Na terenie wydzielenia wewnętrznego oznaczonego na rysunku planu jako 1.3. obowiązuje zakaz lokalizacji obiektów na stały pobyt ludzi. Wyklucza się także lokalizację składów lub zbiorników z materiałami łatwopalnymi, wybuchowymi oraz z paliwem.

2) ustalenia kompozycji urbanistycznej - 3;

3.1. Obowiązuje wprowadzenie pasa zieleni wysokiej wzdłuż otwartych cieków naturalnych i rowów melioracyjnych istniejących w dniu uchwalenia niniejszego planu wzdłuż geodezyjnie wydzielonych dróg. Za pas zieleni wysokiej uznaje się rząd drzew usytuowanych jak wyżej na działce rolnej, tj. poza pasem wydzielonej drogi. Na terenie wydzielenia wewnętrznego 1.3. wyklucza się lokalizację zieleni wysokiej.

3) ustalenia form zabudowy - 4;

4.1. Maksymalna wysokość zabudowy (w rozumieniu planu) - 6,5 m.

4.2. Na terenie wydzielenia wewnętrznego oznaczonego na rysunku planu jako 1.3. obowiązują ograniczenia wysokości zagospodarowania wynikające z przebiegu linii energetycznej wysokiego napięcia. Wysokość obiektów należy uzgadniać z odpowiednim gestorem sieci.

4.3. Obowiązuje dach stromy (w rozumieniu planu) o maksymalnym nachyleniu połąci 51 stopni, lub mansardowy.

2. Dla terenu elementarnego **01.02.ER** uchwała się, z zastrzeżeniem § 5, ustalenia szczegółowe:

1) ustalenia funkcjonalne -1;

1.1. Rezerwa terenu dla funkcji ogrodów działkowych.

1.2. Zakaz lokalizacji zabudowy, za wyjątkiem lokalizacji obiektów niezbędnych do prawidłowego funkcjonowania zespołu ogrodów działkowych i obsługi użytkowników działek.

1.3. Na terenie wydzielenia wewnętrznego oznaczonego na rysunku planu jako 1.3. obowiązuje zakaz lokalizacji obiektów na stały pobyt ludzi. Wyklucza się także lokalizację składów lub zbiorników z materiałami łatwopalnymi, wybuchowymi oraz z paliwem.

2) ustalenia kompozycji urbanistycznej - 3;

3.1. Obowiązuje wprowadzenie pasa zieleni wysokiej wzdłuż otwartych cieków naturalnych i rowów melioracyjnych istniejących w dniu uchwalenia niniejszego planu wzdłuż geodezyjnie wydzielonych dróg. Za pas zieleni wysokiej uznaje się rząd drzew usytuowanych jak wyżej na działce rolnej, tj. poza pasem wydzielonej drogi. Na terenie wydzielenia wewnętrznego 1.3. wyklucza się lokalizację zieleni wysokiej.

3) ustalenia form zabudowy - 4;

4.1. Maksymalna wysokość zabudowy (w rozumieniu planu) - 6,5 m.

4.2. Na terenie wydzielenia wewnętrznego oznaczonego na rysunku planu jako 1.3. obowiązują ograniczenia wysokości zagospodarowania wynikające z przebiegu linii energetycznej wysokiego napięcia. Wysokość obiektów należy uzgadniać z odpowiednim gestorem sieci.

4.3. Obowiązuje dach stromy (w rozumieniu planu) o maksymalnym nachyleniu połąci 51 stopni, lub mansardowy.

3. Dla terenu elementarnego **01.03.ER** uchwała się, z zastrzeżeniem § 5, ustalenia szczegółowe:

1) ustalenia funkcjonalne - 1;

1.1. Rezerwa terenu dla funkcji ogrodów działkowych.

1.2. Zakaz lokalizacji zabudowy, za wyjątkiem lokalizacji obiektów niezbędnych do prawidłowego funkcjonowania zespołu ogrodów działkowych i obsługi użytkowników działek.

2) ustalenia kompozycji urbanistycznej - 3;

3.1. Obowiązuje wprowadzenie pasa zieleni wysokiej wzdłuż otwartych cieków naturalnych i rowów melioracyjnych istniejących w dniu uchwalenia niniejszego planu wzdłuż geodezyjnie wydzielonych dróg. Za pas zieleni wysokiej uznaje się rząd drzew usytuowanych jak wyżej na działce rolnej, tj. poza pasem wydzielonej drogi.

3) ustalenia form zabudowy - 4;

4.1. Maksymalna wysokość zabudowy (w rozumieniu planu) - 6,5 m.

4.2. Obowiązuje dach stromy (w rozumieniu planu) o maksymalnym nachyleniu połąci 51 stopni, lub mansardowy.

4. Dla terenu elementarnego **01.04.ER** uchwała się, z zastrzeżeniem § 5, ustalenia szczegółowe:

1) ustalenia funkcjonalne - 1.

1.1. Zabudowa zagrodowa (w rozumieniu planu) może być realizowana na działkach istniejących, o których mowa w ustaleniu 6.1 oraz na działkach wydzielonych po dniu uchwalenia niniejszego planu, jeżeli spełniają one ustalenie 6.2.

1.2. Na terenie wydzielenia wewnętrznego oznaczonego na rysunku planu jako 1.2. obowiązuje zakaz lokalizacji obiektów na stały pobyt ludzi. Wyklucza się także lokalizację składów lub zbiorników z materiałami łatwopalnymi, wybuchowymi oraz z paliwem.

1.3. Na terenie wydzielenia wewnętrznego oznaczonego na rysunku planu jako 1.3. obowiązuje zakaz lokalizacji obiektów na stały pobyt ludzi.

2) ustalenia ekologiczne - 2.

2.1. Zakaz kanalizacji otwartych cieków naturalnych i rowów melioracyjnych wzdłuż istniejących w dniu uchwalenia niniejszego planu geodezyjnie wydzielonych dróg, poza miejscami niezbędnymi do przeprowadzenia infrastruktury i dojazdów.

2.2. Na terenie wydzielenia wewnętrznego 1.2. wyklucza się lokalizację zieleni wysokiej.

3) ustalenia kompozycji urbanistycznej - 3

3.1. Zabudowę, o której mowa w ustaleniu 1.1. lokalizuje się wyłącznie wzdłuż ulicy Spółdzielczej. Ustala się linie zabudowy obowiązującą i nieprzekraczalną, zgodnie z rysunkiem planu. Nieprzekraczalna linia zabudowy nie dotyczy obiektów wynikających z technologii produkcji ogrodniczej, np. szklarni.

3.2. Obowiązuje wprowadzenie pasa zieleni wysokiej wzdłuż otwartych cieków naturalnych i rowów melioracyjnych istniejących w dniu uchwalenia niniejszego planu wzdłuż geodezyjnie wydzielonych dróg. Za pas zieleni wysokiej uznaje się rząd drzew usytuowanych jak wyżej na działce rolnej, tj. poza pasem wydzielonej drogi.

3.3. Na działkach przylegających do ul. Spółdzielczej obowiązuje lokalizacja na działce inwestora jednego rzędu drzew w odległości 4 m od linii regulacyjnej ulic, istniejących w dniu uchwalenia niniejszego planu.

4) ustalenia form zabudowy - 4.

4.1. Maksymalna wysokość zabudowy (w rozumieniu planu) - 8,5 m.

4.2. Na terenie wydzielenia wewnętrznego oznaczonego na rysunku planu jako 1.2. obowiązują ograniczenia wysokości zagospodarowania wynikające z przebiegu linii energetycznej wysokiego napięcia. Wysokość obiektów należy uzgadniać z odpowiednim gestorem sieci energetycznej wysokiego napięcia.

4.3. Obowiązuje dach stromy (w rozumieniu planu) o maksymalnym nachyleniu połaci 51 stopni, lub mansardowy.

5) ustalenia zasad parcelacji - 6.

6.1. Na terenie wydzielenia wewnętrznego oznaczonego na rysunku planu nr 6.1. obowiązuje zakaz podziału działek istniejących w dniu uchwalenia planu, a także zakaz podziału działek zabudowanych.

6.2. Na terenie wydzielenia wewnętrznego oznaczonego na rysunku planu nr 6.2. dopuszcza się parcelację na działki zagrodowe, pod warunkiem, że każda działka przylega do ul. Spółdzielczej, jej szerokość wynosi nie mniej niż 70m a powierzchnia nie mniej niż 5000 m<sup>2</sup>.

6) Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej- 8;

8.1. Realizacja każdego nowego obiektu, rozbudowa, modernizacja lub zmiana sposobu użytkowania obiektu istniejącego, jest uwarunkowana umieszczeniem na terenie inwestycji odpowiedniej dla jego prawidłowego funkcjonowania ilości miejsc postojowych, w szczególności placu postojowego i manewrowego dla maszyn do produkcji rolnej i samochodów dostawczych, oraz dwóch miejsc postojowych dla samochodów osobowych na każde mieszkanie.

8.2. Dojazd na działkę wymagający kanalizacji istniejącego rowu melioracyjnego dopuszcza się tylko w sytuacjach gdy nie ma innej racjonalnej możliwości urządzenia wjazdu.

7) Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej - 9;

9.1. Urządzone place postojowe i manewrowe dla maszyn i samochodów niezbędnych do produkcji rolnej wymagają wyposażenia w urządzenia do oczyszczania wód opadowych. Obowiązuje lokalizacja separatorów zanieczyszczeń na działce inwestora.

5. Dla terenu elementarnego **01.05.MN** uchwała się, z zastrzeżeniem § 5, ustalenia szczegółowe:

1) ustalenia funkcjonalne - 1;

1.1. Na terenie wydzielenia wewnętrznego oznaczonego na rysunku planu jako 1.1. obowiązuje zakaz lokalizacji nowych obiektów funkcji chronionych (w rozumieniu planu). Istniejące obiekty tych funkcji mogą być poddawane remontom kapitalnym i modernizacyjnym bez prawa powiększania ilości mieszkań.

1.2. Na terenie wydzielenia wewnętrznego oznaczonego na rysunku planu jako 1.2. obowiązuje zakaz lokalizacji obiektów na stały pobyt ludzi. Wyklucza się także lokalizację składów lub zbiorników z materiałami łatwopalnymi, wybuchowymi oraz z paliwem.

3) ustalenia form zabudowy - 4;

4.1. Na terenie wydzielenia wewnętrznego oznaczonego na rysunku planu jako 1.2. obowiązują ograniczenia wysokości zagospodarowania wynikające z przebiegu linii energetycznej wysokiego napięcia. Wysokość obiektów należy uzgadniać z odpowiednim gestorem sieci energetycznej wysokiego napięcia.

4) ustalenia obsługi komunikacyjnej - 8;

8.1. W bilansie miejsc postojowych dopuszcza się uwzględnienie możliwości parkowania na drodze wzdłuż granicy działki na której zlokalizowana jest działalność wymagająca miejsc postojowych, o ile droga ma szerokość co najmniej 12m w liniach rozgraniczających.

6. Dla terenu elementarnego **01.06.MN** uchwała się, z zastrzeżeniem § 5, ustalenia szczegółowe:

1) ustalenia funkcjonalne - 1.

1.1. Na terenie wydzielenia wewnętrznego oznaczonego na rysunku planu jako 1.1. obowiązuje zakaz lokalizacji nowych obiektów funkcji chronionych (w rozumieniu planu). Istniejące obiekty tych funkcji mogą być poddawane remontom kapitalnym i modernizacyjnym bez prawa powiększania ilości mieszkań.

2) ustalenia obsługi komunikacyjnej - 8;

8.1. W bilansie miejsc postojowych dopuszcza się uwzględnienie możliwości parkowania na drodze wzdłuż granicy działki na której zlokalizowana jest działalność wymagająca miejsc postojowych, o ile droga ma szerokość co najmniej 12m w liniach rozgraniczających.

7. Dla terenu elementarnego **01.07.MN** uchwała się, z zastrzeżeniem § 5, ustalenia szczegółowe:

1) ustalenia funkcjonalne - 1.

1.1. Na terenie wydzielenia wewnętrznego oznaczonego na rysunku planu jako 1.1. obowiązuje zakaz lokalizacji nowych obiektów funkcji chronionych (w rozumieniu planu). Istniejące obiekty tych funkcji mogą być poddawane remontom kapitalnym i modernizacyjnym bez prawa powiększania ilości mieszkań.

1.2. Na terenie wydzielenia wewnętrznego oznaczonego na rysunku planu jako 1.2. obowiązuje zakaz lokalizacji obiektów na stały pobyt ludzi. Wyklucza się także lokalizację składów lub zbiorników z materiałami łatwopalnymi, wybuchowymi oraz z paliwem.

3) ustalenia form zabudowy - 4;

4.1. Na terenie wydzielenia wewnętrznego oznaczonego na rysunku planu jako 1.2. obowiązują ograniczenia wysokości zagospodarowania wynikające z przebiegu linii energetycznej wysokiego napięcia. Wysokość obiektów należy uzgadniać z odpowiednim gestorem sieci energetycznej wysokiego napięcia.

4) ustalenia obsługi komunikacyjnej - 8;

8.1. W bilansie miejsc postojowych dopuszcza się uwzględnienie możliwości parkowania na drodze wzdłuż granicy działki na której zlokalizowana jest działalność wymagająca miejsc postojowych, o ile droga ma szerokość co najmniej 12m w liniach rozgraniczających.

8. Dla terenu elementarnego **01.08.MN**, z zastrzeżeniem § 5, nie wprowadza się ustaleń szczegółowych.

9. Dla terenu elementarnego **01.09.MN** uchwała się, z zastrzeżeniem § 5, ustalenia szczególne:

1) ustalenia funkcjonalne -1;

1.1. Rezerwacja terenów oznaczonych jako 1.1.ZP dla zieleni parkowej z zagospodarowaniem dla codziennej rekreacji mieszkańców.

1.2. Rezerwacja terenu oznaczonego jako 1.2.ZP dla zieleni parkowej z zagospodarowaniem dla potrzeb rekreacji i sportu mieszkańców osiedla.

1.3. Rezerwacja terenu oznaczonego jako 1.3.KX dla placu publicznego z obiektami usługowymi, z wyłączeniem zabudowy mieszkaniowej. Lokalizacja obiektów w sposób określony na rysunku planu obowiązującymi liniami zabudowy. Zagospodarowanie placu w formie zorganizowanej zieleni wysokiej (w rozumieniu planu), z uwzględnieniem możliwości lokalizacji pętli autobusowej.

1.4. Rezerwacja terenu oznaczonego jako 1.4.KX dla ciągu pieszego. Na terenie obowiązuje zachowanie rowu melioracyjnego jako odkrytego. Poza istniejącą w dniu uchwalenia planu działką ulicy Artylerzystów obowiązuje lokalizacja zorganizowanej zieleni wysokiej o charakterze publicznym (w rozumieniu planu) w formie grupowej.

1.5. Rezerwacja terenów oznaczonych jako 1.5.EE dla punktu zasilania w energię elektryczną średniego napięcia.

✓ 1.6. Rezerwacja terenu oznaczonego jako 1.6.EG dla stacji redukcyjnej gazu.

✓ 1.7. Rezerwacja terenu oznaczonego jako 1.7.NO dla urządzeń do oczyszczania wód deszczowych.

1.8. Rezerwacja terenów oznaczonych jako 1.8.NO dla przepompowni ścieków sanitarnych.

1.9. Rezerwacja terenów oznaczonych jako 1.9.KW dla ulicy wewnętrznej. Szerokość w liniach rozgraniczających 9 m.

1.10. Rezerwacja terenu oznaczonego jako 1.10.KW dla ulicy wewnętrznej.

1.11. Rezerwacja terenów oznaczonych jako 1.11.KW dla ulicy wewnętrznej. Szerokość w liniach rozgraniczających 12m.

1.12. Rezerwacja terenu oznaczonego jako 1.12.KX dla ciągu pieszego.

2) ustalenia ekologiczne -2;

2.1. Na działkach budowlanych przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową obowiązuje zachowanie 75% powierzchni działki jako powierzchni aktywnej przyrodniczo (w rozumieniu planu).

3) ustalenia kompozycji urbanistycznej -3;

3.1. Na terenie ulic 1.11.KW, wzdłuż całej ulicy, obowiązuje lokalizacja zorganizowanej zieleni wysokiej o charakterze publicznym (w rozumieniu planu), co najmniej jako jednego rzędu drzew liściastych jednolitego gatunku .

3.2. Na terenie ulicy 1.10.KW, w rejonie skrzyżowań z innymi ulicami wewnętrznymi obowiązuje lokalizacja zorganizowanej zieleni wysokiej o charakterze publicznym (w rozumieniu planu), w formie grupowej i jednego rzędu drzew liściastych jednolitego gatunku wzdłuż południowej krawędzi jezdni.

4) ustalenia form zabudowy - 4;

4.1. Ustala się następujące wymogi dotyczące dachów zabudowy w osiedlu:

- a) dla wszystkich rodzajów zabudowy obowiązuje dach stromy (w rozumieniu planu) maksymalnym kącie nachylenia połaci dachu 51 stopni, lub mansardowy;
- b) główne połacie dachu winny być nachylone pod jednakowym kątem i posiadać wspólną kalenicę;
- c) główna kalenica budynku mieszkalnego winna być równoległa do frontu działki od strony ulicy.
- d) w całym zespole zabudowy obowiązuje jednolita kolorystyka dachów wszystkich obiektów ograniczona do tonacji tradycyjnej dachówki ceramicznej;

4.2. Maksymalna wysokość zabudowy w osiedlu (w rozumieniu planu) wynosi 8,5m. Budynki o innych funkcjach zlokalizowane na tej samej działce co budynek mieszkalny nie mogą być od niego wyższe. Na terenie wydzielienia wewnętrznego 1.3.K.X. maksymalna wysokość zabudowy wynosi 6.5m.

4.3. Szerokość frontu budynku mieszkalnego od strony ulicy publicznej nie może być większa niż 55% szerokości działki.

4.4. Obiekty usług zlokalizowane na terenie wydzielienia wewnętrznego 1.3.KX obowiązuje jednolita kompozycja obiektów (w rozumieniu planu) według zasad ustalonych przez pierwszego inwestora lub według jednolitego projektu w przypadku realizacji zespołu jako jednego przedsięwzięcia. Obiekty te tworzą zamknięcie kompozycyjne (w rozumieniu planu) przestrzeni publicznych.

5) ustalenia zasad parcelacji -6;

6.1. Na terenach rezerwowanych dla zieleni parkowej obowiązuje dostęp ogólny (w rozumieniu planu).

6) ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej - 8;

8.1. Na terenach 1.1.ZP obowiązuje zapewnienie wjazdów na sąsiadujące działki budowlane w formie ciągu pieszo jezdni.

7) ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej - 9;

9.1. Zasilanie osiedla w energię elektryczną z trzech stacji transformatorowych 15/0,4KV.

9.2. Odprowadzenie ścieków sanitarnych do miejskiej kanalizacji sanitarnej, z wykorzystaniem możliwości grawitacyjnego odprowadzenia ścieków z południowej części osiedla do przepompowni przy ul. Spółdzielczej.

9.3. Odprowadzenie wód deszczowych z utwardzonych powierzchni ulic i placów, po odpowiednim oczyszczeniu do istniejących w ulicy Spółdzielczej, Harcerzy i Artylerzystów otwartych rowów melioracyjnych, także w celu zwiększenia przepływu i lepszej wymiany wody.

10. Dla terenu elementarnego 01.10.UG uchwała się, z zastrzeżeniem § 5, ustalenia szczegółowe:

1) ustalenia ekologiczne - 2;

2.1. Obowiązuje zachowanie powierzchni aktywnej przyrodniczo (w rozumieniu planu), zajmującej minimum 40% powierzchni działki. Ustalenie nie dotyczy działek zagospodarowywanych na cele produkcji ogrodniczej.

2) ustalenia form zabudowy - 4;

4.1. Dopuszczalna wysokość nowej zabudowy nie może przekraczać wysokości budynków istniejących na terenie elementarnym w dniu uchwalenia planu.

4.2. Dopuszcza się zabudowę o wskaźniku intensywności nie przekraczającym 0,5.

4.3. Nowa zabudowa w typie zabudowy (w rozumieniu planu) istniejącej. Powyższe ustalenie nie dotyczy obowiązku zachowania dachu płaskiego o ile z działki inwestora widoczna jest zabudowa o innym kształcie dachu usytuowana w tym samym kwartale zabudowy lub przy tej samej ulicy.

4.4. Lokalizacja na działce zabudowanej kolejnego budynku mieszkalnego jest dopuszczalna, jeśli budynek może być usytuowany zgodnie z linią zabudowy i spełnia warunki typu zabudowy (w rozumieniu planu) istniejącej.

4.5. Maksymalna powierzchnia zabudowy na działce wynosi 500m<sup>2</sup> i dotyczy sumy powierzchni zabudowy wszystkich budynków usytuowanych na działce.

3) ustalenia zasad parcelacji -6;

6.1. Wyklucza się wtórną parcelację (w rozumieniu planu);

6.2. Wyklucza się scalanie istniejących w dniu uchwalenia niniejszego planu działek budowlanych, posiadających dostęp do drogi publicznej, za wyjątkiem scaleń niezbędnych do wtórnego podziału na działki budowlane. Zakaz wydzielania działek większych niż 5000 m<sup>2</sup>. Zakaz nie dotyczy działek dla lokalizacji obiektów usług publicznych o charakterze niekomercyjnym (w rozumieniu planu).

11. Dla terenu elementarnego **01.11.MN**, z zastrzeżeniem § 5, nie wprowadza się ustaleń szczegółowych.

12. Dla terenu elementarnego **01.12.UG** uchwała się, z zastrzeżeniem § 5, ustalenia szczegółowe:

1) ustalenia funkcjonalne -1;

1.1. Zakaz lokalizacji obiektów na stały pobyt ludzi. Wyklucza się także lokalizację składów lub zbiorników z materiałami łatwopalnymi, wybuchowymi oraz z paliwem.

2) ustalenia form zabudowy -4;

4.1. Obowiązują ograniczenia wysokości zagospodarowania wynikające z przebiegu linii energetycznej wysokiego napięcia. Wyklucza się lokalizacje obiektów wyższych niż istniejące w dniu uchwalenia niniejszego planu.

13. Dla terenu elementarnego **01.13.MN**, z zastrzeżeniem § 5, nie wprowadza się ustaleń szczegółowych.

14. Dla terenu elementarnego **01.14.UG** uchwała się, z zastrzeżeniem § 5, ustalenia szczegółowe:

1) ustalenia ekologiczne - 2;

2.1. Obowiązuje zachowanie powierzchni aktywnej przyrodniczo (w rozumieniu planu), zajmującej minimum 40% powierzchni działki. Ustalenie nie dotyczy działek zagospodarowywanych na cele produkcji ogrodniczej.

2) ustalenia form zabudowy - 4;

4.1. Dopuszczalna wysokość nowej zabudowy nie może przekraczać wysokości budynków istniejących na terenie elementarnym w dniu uchwalenia planu.

4.2. Dopuszcza się zabudowę o wskaźniku intensywności nie przekraczającym 0,5.

4.3. Nowa zabudowa w typie zabudowy (w rozumieniu planu) istniejącej. Powyższe ustalenie nie dotyczy obowiązku zachowania dachu płaskiego o ile z działki inwestora widoczna jest zabudowa o innym kształcie dachu usytuowana w tym samym kwartale zabudowy lub przy tej samej ulicy.

4.4. Lokalizacja na działce zabudowanej kolejnego budynku mieszkalnego jest dopuszczalna, jeśli budynek może być usytuowany zgodnie z linią zabudowy i spełnia warunki typu zabudowy (w rozumieniu planu) istniejącej.

4.5. Maksymalna powierzchnia zabudowy na działce wynosi 500m<sup>2</sup> i dotyczy sumy powierzchni zabudowy wszystkich budynków usytuowanych na działce.

3) ustalenia zasad parcelacji -6;

6.1. Wyklucza się wtórną parcelację (w rozumieniu planu);

6.2. Wyklucza się scalanie istniejących w dniu uchwalenia niniejszego planu działek budowlanych, posiadających dostęp do drogi publicznej, za wyjątkiem scaleń niezbędnych do wtórnego podziału na działki budowlane. Zakaz wydzielania działek większych niż 5000 m<sup>2</sup>. Zakaz nie dotyczy działek dla lokalizacji obiektów usług publicznych o charakterze niekomercyjnym (w rozumieniu planu).

15. Dla terenu elementarnego **01.15.MN** uchwała się, z zastrzeżeniem § 5, ustalenia szczegółowe:

1) ustalenia ekologiczne - 2;

2.1. Obowiązuje zachowanie powierzchni aktywnej przyrodniczo (w rozumieniu planu), zajmującej minimum 40% powierzchni działki. Ustalenie nie dotyczy działek zagospodarowywanych na cele produkcji ogrodniczej.

2) ustalenia form zabudowy - 4;

4.1. Ustala się następujące wymogi dotyczące dachów zabudowy w osiedlu:

- a) dla wszystkich rodzajów zabudowy obowiązuje dach stromy (w rozumieniu planu) o maksymalnym kącie nachylenia połaci dachu 51 stopni lub mansardowy;
- b) główne połacie dachu winny być nachylone pod jednakowym kątem i posiadać wspólną kalenicę;
- c) główna kalenica budynku mieszkalnego winna być równoległa do frontu działki od strony ulicy stanowiącej dojazd do działki;
- d) w całym zespole zabudowy obowiązuje jednolita kolorystyka dachów wszystkich obiektów ograniczona do tonacji tradycyjnej dachówki ceramicznej;

4.2. Maksymalna wysokość zabudowy (w rozumieniu planu) wynosi 8,5m. Budynki o innych funkcjach zlokalizowane na tej samej działce co budynek mieszkalny nie mogą być od niego wyższe.

4.3. Szerokość frontu budynku mieszkalnego od strony ulicy publicznej nie może być większa niż 55% szerokości działki.

4.4. Dopuszcza się zabudowę o wskaźniku intensywności nie przekraczającym 0,5.

4.5. Maksymalna powierzchnia zabudowy na działce wynosi 500m<sup>2</sup> i dotyczy sumy powierzchni zabudowy wszystkich budynków usytuowanych na działce.

3) ustalenia zasad parcelacji - 6;

6.1. maksymalna wielkość działek wydzielanych przy ulicach oznaczonych na rysunku planu jako system transportowy wynosi 2000m<sup>2</sup>; Ustalenia nie dotyczy wielkości działek dla obiektów usług publicznych o charakterze niekomercyjnym (w rozumieniu planu).

6.2. Podział terenu na 10 i więcej działek budowlanych dla zabudowy mieszkaniowej wymaga wydzielenia terenu o dostępie ogólnym (w rozumieniu planu), przeznaczonego na cele wypoczynku codziennego mieszkańców i kształtowania zasobu zieleni (w rozumieniu planu), o powierzchni 200m<sup>2</sup> na każde 10 działek, o ile w odległości do 200m od wydzielanych działek budowlanych taki obszar nie został już wyodrębniony.

2) ustalenia planistyczne i proceduralne - 7;

7.1. Parcelacja terenu na działki budowlane wymaga opracowania koncepcji obejmującej cały teren elementarny i przylegający do niego odcinek ulicy Pomorskiej;

3) Informacje - 11;

11.1. W koncepcji o której mowa w ustaleniu 7.1. należy uwzględnić konieczność lokalizacji stacji GPZ 15/0,4 kV zamiast istniejącej stacji słupowej nr T - 714.

16. Dla terenu elementarnego 01.16.MN uchwała się, z zastrzeżeniem § 5, ustalenia szczegółowe:

1) ustalenia funkcjonalne - 1;

1.1. Rezerwacja terenu oznaczonego jako 1.1. KW dla ulicy wewnętrznej. Szerokość w liniach rozgraniczających 9m. (wydzielenie na rysunku stanowiącym załącznik nr 3)

2) ustalenia ekologiczne - 2;

2.1. Obowiązuje zachowanie powierzchni aktywnej przyrodniczo (w rozumieniu planu), zajmującej minimum 40% powierzchni działki. Ustalenie nie dotyczy działek zagospodarowywanych na cele produkcji ogrodniczej.

3) ustalenia kompozycji urbanistycznej - 3;

3.1. Na terenie wydzielenia wewnętrznego 3.1. obowiązuje lokalizacja budynku mieszkalnego zgodnie z linią zabudowy wzdłuż ulicy oznaczonej jako 1.1.KW., a budynków funkcji komercyjnych (w rozumieniu planu) zgodnie z linią zabudowy wzdłuż ulicy lokalnej.

4) ustalenia form zabudowy - 4;

4.1. Ustala się następujące wymogi dotyczące dachów zabudowy na terenie wydzielenia wewnętrznego 4.1.:

- a) dla wszystkich rodzajów zabudowy obowiązuje dach stromy (w rozumieniu planu o maksymalnym kącie nachylenia połaci dachu 51 stopni, lub mansardowy;
- b) główne połacie dachu winny być nachylone pod jednakowym kątem i posiadać wspólną kalenicę;
- c) główna kalenica budynku mieszkalnego winna być równoległa do frontu działki od strony ulicy;
- d) w całym zespole zabudowy obowiązuje jednolita kolorystyka dachów wszystkich obiektów ograniczona do tonacji tradycyjnej dachówki ceramicznej;

4.2. Na terenie wydzielenia wewnętrznego 4.1. obowiązuje:

- a) maksymalna wysokość zabudowy (w rozumieniu planu) wynosi 8,5m. Budynki o innych funkcjach zlokalizowane na tej samej działce co budynek mieszkalny nie mogą być od niego wyższe.
- b) szerokość frontu budynku mieszkalnego od strony ulicy i obowiązującej linii zabudowy nie może być większa niż 55% szerokości działki.

4.3. Dopuszcza się zabudowę o wskaźniku intensywności nie przekraczającym 0,5.

4.4. Maksymalna powierzchnia zabudowy na działce wynosi 500m<sup>2</sup> i dotyczy sumy powierzchni zabudowy wszystkich budynków usytuowanych na działce.

17. Dla terenu elementarnego 01.17.MN, z zastrzeżeniem § 5, nie wprowadza się ustaleń szczegółowych.

18. Dla terenu elementarnego 01.18.MN uchwała się, z zastrzeżeniem § 5, ustalenia szczegółowe:

1) ustalenia ekologiczne - 2;

2.1. Obowiązuje zachowanie powierzchni aktywnej przyrodniczo (w rozumieniu planu), zajmującej minimum 40% powierzchni działki. Ustalenie nie dotyczy działek zagospodarowywanych na cele produkcji ogrodniczej.

2) ustalenia form zabudowy - 4:

4.1. Ustala się następujące wymogi dotyczące dachów zabudowy na terenie wydzielenia wewnętrznego 4.1.:

- a) dla wszystkich rodzajów zabudowy obowiązuje dach stromy (w rozumieniu planu) o maksymalnym kącie nachylenia połaci dachu 51 stopni lub mansardowy;
- b) główne połacie dachu winny być nachylone pod jednakowym kątem i posiadać wspólną kalenicę;
- c) główna kalenica budynku mieszkalnego winna być równoległa do frontu działki od strony ulicy lub obowiązującej linii zabudowy;
- d) w całym zespole zabudowy obowiązuje jednolita kolorystyka dachów wszystkich obiektów ograniczona do tonacji tradycyjnej dachówki ceramicznej;

4.2. Na terenie wydzielenia wewnętrznego 4.1. obowiązuje:

- a) maksymalna wysokość zabudowy (w rozumieniu planu) wynosi 8,5m. Budynki o innych funkcjach zlokalizowane na tej samej działce co budynek mieszkalny nie mogą być od niego wyższe.
- b) szerokość frontu budynku mieszkalnego od strony ulicy lub obowiązującej linii zabudowy nie może być większa niż 55% szerokości działki.

4.3. Dopuszcza się zabudowę o wskaźniku intensywności nie przekraczającym 0,5.

4.4. Maksymalna powierzchnia zabudowy na działce wynosi 500m<sup>2</sup> i dotyczy sumy powierzchni zabudowy wszystkich budynków usytuowanych na działce.

3) ustalenia zasad parcelacji -6;

6.1. Podział terenu na 10 i więcej działek budowlanych dla zabudowy mieszkaniowej wymaga wydzielenia terenu o dostępie ogólnym (w rozumieniu planu), przeznaczonego na cele wypoczynku codziennego mieszkańców i kształtowania zasobu zieleni (w rozumieniu planu), o powierzchni 200m<sup>2</sup> na każde 10 działek, o ile w odległości do 200m od wydzielanych działek budowlanych taki obszar nie został już wyodrębniony.

19. Dla terenu elementarnego 01.19.MN, z zastrzeżeniem § 5, nie wprowadza się ustaleń szczegółowych.

20. Dla terenu elementarnego 01.20.MN uchwała się, z zastrzeżeniem § 5, ustalenia szczegółowe:

## 1) ustalenia form zabudowy - 4;

4.1. Ustala się następujące wymogi dotyczące dachów zabudowy na terenie wydzielenia wewnętrznego 4.1.:

- a) dla wszystkich rodzajów zabudowy obowiązuje dach stromy (w rozumieniu planu o maksymalnym kącie nachylenia połaci dachu 51 stopni, lub mansardowy;
- b) główne połacie dachu winny być nachylone pod jednakowym kątem i posiadać wspólną kalenicę;
- c) główna kalenica budynku mieszkalnego winna być równoległa do frontu działki od strony ulicy;
- d) w całym zespole zabudowy obowiązuje jednolita kolorystyka dachów wszystkich obiektów ograniczona do tonacji tradycyjnej dachówki ceramicznej;

4.2. Na terenie wydzielenia wewnętrznego 4.1. obowiązuje:

- a) maksymalna wysokość zabudowy (w rozumieniu planu) wynosi 8,5m. Budynki o innych funkcjach zlokalizowane na tej samej działce co budynek mieszkalny nie mogą być od niego wyższe.
- b) szerokość frontu budynku mieszkalnego od strony ulicy i obowiązującej linii zabudowy nie może być większa niż 55% szerokości działki.

4.3. Dopuszcza się zabudowę o wskaźniku intensywności nie przekraczającym 0,5.

4.4. Maksymalna powierzchnia zabudowy na działce wynosi 500m<sup>2</sup> i dotyczy sumy powierzchni zabudowy wszystkich budynków usytuowanych na działce.

## 2) ustalenia zasad parcelacji -6;

6.1. Podział terenu na 10 i więcej działek budowlanych dla zabudowy mieszkaniowej wymaga wydzielenia terenu o dostępie ogólnym (w rozumieniu planu), przeznaczonego na cele wypoczynku codziennego mieszkańców i kształtowania zasobu zieleni (w rozumieniu planu), o powierzchni 200m<sup>2</sup> na każde 10 działek, o ile w odległości do 200m od wydzielanych działek budowlanych taki obszar nie został już wyodrębniony.

21. Dla terenu elementarnego **01.21.MN** uchwała się, z zastrzeżeniem § 5, ustalenia szczegółowe:

## 1) ustalenia ekologiczne - 2;

2.1. Obowiązuje zachowanie powierzchni aktywnej przyrodniczo (w rozumieniu planu), zajmującej minimum 40% powierzchni działki. Ustalenie nie dotyczy działek zagospodarowywanych na cele produkcji ogrodniczej.

## 2) ustalenia form zabudowy - 4;

4.1. Ustala się następujące wymogi dotyczące dachów zabudowy:

- a) dla wszystkich rodzajów zabudowy obowiązuje dach stromy (w rozumieniu planu o maksymalnym kącie nachylenia połaci dachu 51 stopni, lub mansardowy;
- b) główne połacie dachu winny być nachylone pod jednakowym kątem i posiadać wspólną kalenicę;
- c) główna kalenica budynku mieszkalnego winna być równoległa do frontu działki od strony ulicy;
- d) w całym zespole zabudowy obowiązuje jednolita kolorystyka dachów wszystkich obiektów ograniczona do tonacji tradycyjnej dachówki ceramicznej;

4.2. Maksymalna wysokość zabudowy (w rozumieniu planu) wynosi 8,5m. Budynki o innych funkcjach zlokalizowane na tej samej działce co budynek mieszkalny nie mogą być od niego wyższe.

4.3. Szerokość frontu budynku mieszkalnego od strony ulicy i obowiązującej linii zabudowy nie może być większa niż 55% szerokości działki.

4.4. Dopuszcza się zabudowę o wskaźniku intensywności nie przekraczającym 0,5.

4.5. Maksymalna powierzchnia zabudowy na działce wynosi 500m<sup>2</sup> i dotyczy sumy powierzchni zabudowy wszystkich budynków usytuowanych na działce.

## 2) ustalenia zasad parcelacji -6;

6.1. Wyklucza się wtórną parcelację (w rozumieniu planu).

22. Dla terenu elementarnego **K.D.01.L** uchwała się, z zastrzeżeniem § 5, ustalenia szczegółowe:

## 1) ustalenia funkcjonalne - 1;

1.2. Obowiązuje zachowanie parametrów odpowiednich do prowadzenia linii autobusowych;

1.3. Układ dróg rowerowych stanowią;

- a) ścieżka dwukierunkowa w ulicy Glinianej;

- b) dwie ścieżki jednokierunkowe w ulicy Topolowej, na odcinku między ul. Glinianą i ul. Mireckiego;
- c) dwie ścieżki rowerowe w ulicy Komuny Paryskiej, na odcinku od ul. Harcerzy do linii kolejowej do Łeby;

Przebieg dróg rowerowych zawiera rysunek planu.

2) ustalenia ekologiczne 2;

2.1. Zakaz kanalizacji otwartych cieków naturalnych i rowów melioracyjnych wzdłuż istniejących w dniu uchwalenia niniejszego planu geodezyjnie wydzielonych dróg, poza miejscami niezbędnymi do przeprowadzenia infrastruktury i dojazdów;

3) ustalenia kompozycji urbanistycznej - 3;

3.1. Wzdłuż ulic o szerokości w liniach rozgraniczających 12m. i więcej, obowiązuje lokalizacja zorganizowanej zieleni wysokiej o charakterze publicznym (w rozumieniu planu), co najmniej jako jednego rzędu drzew liściastych jednolitego gatunku.

4) ustalenia form zabudowy 4;

4.1. Dla ulic wzdłuż których nie występują chronione rowy melioracyjne, obowiązuje przekrój poprzeczny 1 1/2.

4.2. Na odcinkach ulic wzdłuż rowów melioracyjnych wymagających zachowania obowiązuje przekrój L 2/1, za wyjątkiem ulicy Harcerzy wzdłuż terenu elementarnego 01.09.MN, gdzie dopuszcza się przekrój poprzeczny L 1/2.

5) ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej -8;

8.1. Na odcinkach ulic wzdłuż terenów elementarnych strefy UG obowiązuje zapewnienie miejsc postojowych wzdłuż jezdni.

### Rozdział 3. Przepisy końcowe

#### § 9.

1. Utrzymuje się w mocy przepisy:

1) planu uproszczonego dla Osiedla Artylerzystów, uchwalonego Uchwałą Nr XXV-297/92 Rady Miejskiej w Łęborku z dnia 17 grudnia 1992r (Dz. Urz. Województwa Słupskiego z dnia 11.02.1993r. poz.27)

2) planu uproszczonego dla Osiedla Przy Torze, uchwalonego uchwałą Nr XXV – 298/92 Rady Miejskiej w Łęborku z dnia 17 grudnia 1992r. (Dz. Urz. Województwa Słupskiego z dnia 11.02.1993r, poz. 28).

2. Na obszarze objętym zmianą planu uchwaloną niniejszą uchwałą tracą moc przepisy Miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Łęborka uchwalonego uchwałą Nr XXXIX-443/94 Rady Miejskiej w Łęborku z dnia 24 maja 1994r, w sprawie Miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego m. Łęborka (Dz. Urz. Województwa Słupskiego z dnia 29 lipca 1994r. poz.167).

#### § 10.

Ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 3 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości:

1) 30% dla obszarów:

- a) wydzielenia wewnętrznego 6.2. na terenie elementarnym 01.04.ER;
- b) wydzielenia wewnętrznego 4.1. na terenie elementarnym 01.16.MN;
- c) wydzielenia wewnętrznego 4.1. na terenie elementarnym 01.18.MN;
- d) wydzielenia wewnętrznego 4.1. na terenie elementarnym 01.20.MN;

2) 0 % dla pozostałego obszaru zmiany planu.

#### § 11.

Zobowiązuje się Zarząd Miasta do ogłoszenia niniejszej uchwały wraz z rysunkiem zmiany planu na urzędowej tablicy ogłoszeń w Urzędzie Miejskim w Lęborku i skierowania do ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego.

§ 12.

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

Sprawdzono pod względem  
formalno-prawnym

RADCA PRAWNY

*[Signature]*  
Bożena Bodnar  
SL 148.86

*[Signature]*

Przewodniczący Miejskiej  
Rady w Lęborku  
*[Signature]*  
Jarosław Szydrzejewski