

UCHWAŁA NR. XXXII - 316/2000
 RADY MIEJSKIEJ W LĘBORKU
 z dnia 4-07-2000

w sprawie zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Lęborka na obszarze obejmującym jednostkę terytorialną T.3. i część T.7.

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, zm.: Dz.U. z 1999r. Nr 41 poz. 412, Nr 111 poz. 1279, z 2000r. Nr 12 poz. 136) 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-437/98 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 jednostkę terytorialną T.3. i część T.7.

Rada Miejska w Lęborku uchwala zmianę miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Lęborka na obszarze obejmującym jednostkę terytorialną T.3. i część T.7.

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 którejsz 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) **ekwiwalentna rekompensata zasobu zieleni** - zastąpienie zlikwidowanego na danym terenie zasobu zieleni, w rozumieniu planu, innym zasobem, (niekoniecznie zawierającym te same elementy i zajmującym tę samą powierzchnię, którego sposób oddziaływania na środowisko i człowieka będzie podobny. Przy wartościowaniu drzewostanu pomocne mogą być tabele opłat za usuwanie drzew i krzewów.
- 5) **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.
- 6) **funkcje chronione** - mieszkalnictwo, usługi oświaty, usługi służby zdrowia i opieki społecznej.
- 7) **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.
- 8) **harmonijna sylweta (panorama, pierzeja)** - ciąg obiektów budowlanych, zieleni i innych obiektów naturalnych (przede wszystkim ukształtowanie powierzchni terenu) wzajemnie dostosowanych do siebie pod względem estetycznym.
- 9) **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.
- 10) **kompozycja zespołu zabudowy** - układ ulic, placów, budynków i zieleni z uwzględnieniem linii zabudowy, wysokości zabudowy, kształtu dachów i zwieńczenia budynków, zasad podziału własnościowego, nawierzchni utwardzonych.
- 11) **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).
- 12) **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.
- 13) **obiekt obniżający standard warunków mieszkaniowych** -
 - a) powodujący w trakcie normalnej działalności osiągnięcie 80% dopuszczalnej normy zanieczyszczenia środowiska 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.
- 14) **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.

- 15) **obiekt o dużym zatrudnieniu** - obiekt o zatrudnieniu powyżej 30 osób.
- 16) **obiekt szkodliwy** - obiekt powodujący przekroczenie dopuszczalnych norm szkodliwego oddziaływania na środowisko poza granicami przynależnej mu działki.
- 17) **obiekt usług publicznych o charakterze niekomercyjnym** - administracja publiczna, parki i skwery ogólnodostępne, cmentarze, obiekty sakralne, obiekty służące porządkowi publicznemu, obiekty ochrony przeciwpożarowej, usługi oświaty, zdrowia, opieki społecznej, sportu (za wyjątkiem sportu wyczynowego) i obiekty kultury - nie nastawione na przynoszenie zysku.
- 18) **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.
- 19) **reklama wolno stojąca** - obiekt budowlany przeznaczony do ekspozycji reklam, napisów i elementów dekoracyjnych, także obiekt budowlany sam będący reklamą.
- 20) **reklama wbudowana** - miejsce lub element, nie przewidziany pierwotnie, umieszczony na obiekcie budowlanym, wykorzystywany do ekspozycji reklam, napisów i elementów dekoracyjnych. Sztyt o powierzchni do 0,3 m² nie jest reklamą wbudowaną.
- 21) **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.
- 22) **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
- 23) **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.
- 24) **strefa B ochrony konserwatorskiej zachowanych elementów zabytkowych** - obszar zawierający znaczącą lecz nie dominującą część elementów historycznie ukształtowanej struktury przestrzennej o wartości kulturowej w skali lokalnej. Celami ochrony są:
- utrzymanie zasadniczego układu ulic i placów,
 - utrzymanie historycznej zasady podziałów parcelacyjnych,
 - utrzymanie istniejącej zabudowy o wartości historycznej lub lokalnej-kulturowej we właściwym stanie technicznym i funkcjonalnym,
 - utrzymanie historycznej kompozycji obiektów (w rozumieniu planu) z dostosowaniem elementów nowych do kompozycji istniejącej,
 - zachowanie kompozycji układów zieleni wraz z koniecznością uzupełniania ubytków i kontrolą dosadzeń,
 - nawiązanie w nowej zabudowie do zasad historycznej kompozycji zespołu zabudowy (w rozumieniu planu) i typu zabudowy (w rozumieniu planu) sąsiadującej.
- Cele powyższe realizuje się w planie poprzez: określone w ustaleniach dla wyróżnionych stref morfoplanistycznych i ustaleniach szczegółowych dla terenów elementarnych - ustalenia kompozycji urbanistycznej, ustalenia form zabudowy, ustalenia parcelacyjne, inne ustalenia ochrony dóbr kultury uwzględniające wytyczne konserwatorskie a także ustalenia ekologiczne oraz planistyczne i proceduralne.
- 25) **strefa OW obserwacji archeologicznej i ochrony stanowisk archeologicznych** - oznaczony na rysunku planu obszar występowania stanowisk archeologicznych ujętych w ewidencji organu właściwego w zakresie ochrony dóbr kultury. Celem ochrony jest udokumentowanie śladów osadniczych poprzez prowadzenie obserwacji archeologicznej w formie nadzoru nad realizacją robót ziemnych, po zakończeniu których teren może być trwale zainwestowany. W strefie "OW" Obserwacji Archeologicznej w przypadku stwierdzenia reliktyw archeologicznych ustala się konieczność przeprowadzenia archeologicznych badań ratowniczych w zakresie określonym przez WKZ.

- 26) **Strefa OW 1 względnej ochrony stanowisk archeologicznych** – oznaczony na rysunku planu obszar występowania stanowisk archeologicznych ujętych w ewidencji organu właściwego w zakresie ochrony dóbr kultury. Celem ochrony jest udokumentowanie śladów osadniczych poprzez przeprowadzenie archeologicznych badań ratowniczych wyprzedzających proces zainwestowania terenu. Zakres badań określi każdorazowo WKZ.
- 27) **Strefa Ekologicznie Ważna** – obszar ochrony powiązań przyrodniczych miasta z otoczeniem. Celami ochrony są:
- Zachowanie przestrzeni przyrodniczej w formie zbliżonej do naturalnej,
 - Rekultywacja terenów zdegradowanych na cele zieleni parkowej,
 - Kształtowanie użytkowania i zagospodarowania w sposób zapewniający możliwie wysoki potencjał biologiczny środowiska, także cieków wodnych,
 - Zachowanie istniejącej zieleni jako ogólnodostępnej,
- Cele powyższe realizuje się w planie poprzez: określone w ustaleniach dla wyróżnionych stref morfoplanistycznych i ustaleniach szczegółowych dla terenów elementarnych - ustalenia funkcjonalne, ustalenia ekologiczne, ustalenia parcelacyjne, ustalenia planistyczne i proceduralne, a także ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej i obsługi inżynierskiej. W SEW dąży się do ukształtowania następujących form użytkowania terenów:
- a) związanych z ogólnodostępną rekreacją i usługami kultury,
 - b) użytkowania rolniczego z przeważającym kierunkiem łąkowo – pastwiskowym i ogrodniczego bez używania środków chemicznych do nawożenia i ochrony,
 - c) użytkowania leśnego, a także wszystkich innych form zieleni o odpowiednim do naturalnego siedliska składzie,
- Ponadto dopuszcza się niezbędne inwestycje w sferze infrastruktury technicznej i transportu, wyłącznie te których lokalizacja poza SEW jest niemożliwa lub ewidentnie nieopłacalna, a także inwestycje związane z wykorzystaniem cieków wodnych jako źródła energii,
- 28) **system przestrzeni publicznych miasta**: obszar określony w ustaleniach planu, stanowiący ważny element kompozycji miasta. W obrębie systemu przestrzeni publicznych celem publicznym jest kształtowanie zagospodarowania o wysokim standardzie estetycznym.
- 29) **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.
- 30) **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 odpowiedni organ,
 - d) drzewa i krzewy za usunięcie których pobierana jest prawem przewidziana opłata;
- 31) **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;
- 32) **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 wydzielenia 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.
- 33) **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);
- 34) **zabudowa obrzeżna** – zabudowa ciągła wzdłuż przestrzeni publicznej ulic i placów;
- 35) **zabudowa zagrodowa** - zespół zabudowy związanej z produkcją rolną i ogrodniczą, składający się co najmniej z budynku mieszkalnego i budynku (lub budynków) inwentarskiego lub magazynowego przeznaczonego do przechowywania płodów rolnych wyprodukowanych u siebie.

- 36) **zabytek** – obiekt (lub strefa) wpisany do Rejestru Zabytków Województwa, w trakcie procedury wpisu do rejestru.
- 37) **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).
- 38) **zamknięcie kompozycyjne** - ograniczenie widokowe przestrzeni publicznej obiektem budowlanym (grupą obiektów), ukształtowaniem powierzchni terenu lub zielenią wysoką.
- 39) **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).
- 40) **zielen izolacyjna** - pas zwartej, wielowarstwowej zieleni (rolę tę może pełnić też płat lasu lub zadrzewienia), złożonej z gatunków odpornych na zanieczyszczenia, oddzielającej (także krajobrazowo) obiekty uciążliwe od terenów funkcji chronionych (w rozumieniu planu), rolnych lub rekreacyjnych.
- 41) **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. Poza terenami elementarnymi należącymi do strefy ER wyklucza się rolnicze użytkowanie terenu we wszystkich formach.

1.2. Ustala się Strefę Ekologicznie Ważną (w rozumieniu planu), obejmującą tereny elementarne 07.05.ER i 07.11.ER.

2) ustalenia ekologiczne - 2;

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

2.2. 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.

2.3. Obowiązuje wprowadzanie, odtwarzanie i uzupełnianie zadrzewień przyulicznych.

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

3) ustalenia kompozycji urbanistycznej – 3;

3.1. Ustala się system przestrzeni publicznych, stanowiący główny element kompozycji miasta i obejmujący pierzeje ulic: Gdańskiej, Alei Niepodległości, Kossaka, Syrokomli. W obrębie ustalonego systemu przestrzeni publicznych obowiązuje kształtowanie zagospodarowania o wysokim standardzie estetycznym i tworzenie harmonijnych pierzei (w rozumieniu planu).

4) ustalenia form zabudowy - 4;

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

4.2. W systemie przestrzeni publicznych określonym w ustaleniu 3.1. obowiązuje zakaz lokalizacji nowych obiektów i zagospodarowania tymczasowego.

5) inne ustalenia ochrony dóbr kultury -5;

5.1. Na części terenu elementarnego 07.06.MC ustanawia się strefę B ochrony konserwatorskiej zachowanych elementów zabytkowych (w rozumieniu planu). Granice strefy zawiera rysunek planu. Na terenie 07.06.MC strefa B ochrony konserwatorskiej pokrywa się ze strefą OW obserwacji

7

archeologicznej.

5.2. Strefa OW I względnej ochrony stanowisk archeologicznych (w rozumieniu planu) obejmuje część terenu elementarnego 03.01.ER, 03.02.ER, 07.11.ER. Granice strefy OW I zawiera rysunek planu.

5.3. Strefa OW obserwacji archeologicznej (w rozumieniu planu) obejmuje część terenu elementarnego 03.01.ER, 03.02.ER, 03.06.MN oraz część terenu elementarnego 07.06.MC gdzie pokrywa się ze strefą B ochrony konserwatorskiej. Granice strefy OW zawiera rysunek planu.

6) 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.

7) 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) usytuowanych w systemie przestrzeni publicznych, określonym w ustaleniu OG.3.1.
- b) kształtujących zamknięcie kompozycyjne (w rozumieniu planu), oznaczonych na rysunku planu;
- c) stanowiących dominantę przestrzenną (w rozumieniu planu) i oznaczonych na rysunku planu;
- d) mogących wpłynąć na zachowanie niezakłóconego widoku z punktu, ciągu widokowego lub osi widokowej (w rozumieniu planu), zgodnie z rysunkiem planu;
- e) tworzących harmonijną sylwetę, panoramę, pierzeję (w rozumieniu planu), zgodnie z rysunkiem 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 stosownej decyzji.

7.3. W systemie przestrzeni publicznych ustalenie lokalizacji stałej i utrwalanie istniejących w dniu uchwalenia niniejszego planu obiektów o charakterze czasowym uwarunkowane jest wynikiem analizy i oceny 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 stosownej decyzji.

7.4. W przypadku obiektów będących w ewidencji konserwatorskiej i usytuowanych w systemie przestrzeni publicznych (w rozumieniu planu), inwestor występuje do organu właściwego w zakresie ochrony dóbr kultury o opinie w sprawie dokumentacji projektowej przebudowy, którą to opinię przedstawia wraz z wnioskiem o wydanie decyzji o pozwoleniu na budowę.

8) 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. System ten tworzą:

- a) ul. Gdańska jako ulica zbiorcza,
- b) ul. Syrokomli, ul. Polna, ul. Pułaskiego jako ulice lokalne.

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

9) 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. Na całym obszarze zmiany planu wyklucza się lokalizację nowej zabudowy bez odprowadzenia ścieków komunalnych do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej.

9.6. Wyklucza się zrzut wód opadowych do gruntu lub suchych rowów melioracyjnych i bez oczyszczenia do wód powierzchniowych z terenów przemysłowych, komunikacji drogowej i terenów o innym użytkowaniu powodującym zanieczyszczenie wód opadowych.

9.7. Zaopatrzenie w wodę z miejskiej sieci wodociągowej.

9.8. Na obszarze zmiany planu 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 dm³/d*M. Lokalizacja winna uwzględniać niezbędną ochronę ujęcia zgodnie z obowiązującymi przepisami.

9.9. Na terenie objętym niniejszą zmianą planu obowiązuje zaopatrzenie zabudowy w wodę z sieci wodociągowej.

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

9.11. Utylizacja odpadów stałych poza terenem zmiany planu.

10) inne ustalenia stanowiące - 10;

10.1. Ustalenia kompozycji urbanistycznej lub ustalenia form zabudowy określone w planie są ważnymi celami społecznymi gospodarki przestrzennej miasta.

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

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

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

10.5. W systemie przestrzeni publicznych (w rozumieniu planu) zakaz nowego zagospodarowania tymczasowego (w rozumieniu planu, za wyjątkiem zagospodarowania likwidowanego na noc i imprez okolicznościowych kilkudniowych (jarmarków, festynów, odpustów, wystaw itp.) lub sezonowych (letnie ogródki gastronomiczne, kiermasze świąteczne itp.).

11) Informacje - 11;

11.1. Zgodnie z decyzją (znak KDH2/013/5914/96) MOŚZNiL zatwierdzająca dokumentację zawierającą warunki hydrologiczne, hydrogeologiczne zbiornika wód podziemnych GZWP nr 107 cały obszar zmiany planu położony jest w projektowanych strefach ochrony Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP Nr 107. Załączniki graficzne powyższej dokumentacji opracowane są w skali 1: 25000. Południowa część obszaru zmiany planu położona jest w projektowanej strefie ochrony Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 107 ONO (Obszar Najwyższej Ochrony). Obejmuje siedem terenów elementarnych:

7

07.01.UG, 07.03.MW, 07.04.UG, 07.05.ER, 07.06.MC, 07.10.UG. Pozostała część obszaru zmiany planu położona jest w projektowanej strefie ochronnej OWO (Obszar Wysokiej Ochrony). W projektowanych strefach wyklucza się lokalizację zabudowy bez odprowadzenia ścieków do miejskiej kanalizacji sanitarnej a także inwestycji mogących zagrozić zanieczyszczeniem wód podziemnych.

11.2. Wschodni kraniec obszaru zmiany planu – część terenu elementarnego 07.05.ER obejmuje Obszar Chronionego Krajobrazu Nr 3 pod nazwą „Fragment pradoliny Łeby z kompleksem leśnym i wzgórzami morenowymi na południe od Lęborka”, gdzie obowiązują zasady zagospodarowania i zakazy zawarte w uchwale Nr X/42/81 Wojewódzkiej Rady Narodowej w Słupsku z dnia 8 grudnia 1981r. w sprawie utworzenia Parku Krajobrazowego „Dolina Stupii” i obszarów krajobrazu chronionego (tekst jednolity Dz. Urz. Woj. Słupskiego z 1994r Nr 31, poz.185).

11.3. Na obszarze zmiany planu nie występują inne niż wymienione w pkt. 11.2 obiekty i obszary podlegające ochronie Konserwatora Przyrody.

11.4. Na obszarze zmiany planu nie występują obiekty i obszary wpisane do wojewódzkiego rejestru zabytków.

11.5. Na obszarze zmiany planu występują obiekty, będące w ewidencji WKZ:

- a) ul. Gdańska 10, ul. Gdańska 11, ul. Gdańska 12, ul. Gdańska 98, ul. Gdańska 99, ul. Gdańska 107, ul. Gdańska 108, ul. Gdańska 110;
- b) ul. Pułaskiego – obiekt przemysłowy, obiekty starej cegielni na działce nr 254/4
- c) ul. Kossaka 3-4, ul. Kossaka 10.

11.6. Na obszarze zmiany planu występuje mikroregion osadniczy dwudziestu jeden stanowisk archeologicznych, głównie ziemnych reliktyw osad średniowiecznych i późnośredniowiecznych z udziałem reliktyw osadnictwa wczesnośredniowiecznego i horyzontu łużycko – pomorskiego. Stanowiska archeologiczne, zgodnie z ustaleniami OG.5.2. i OG.5.3. zostały objęte ochroną konserwatorską w formie strefy OW 1 – względnej ochrony stanowisk archeologicznych (w rozumieniu planu) i strefy OW obserwacji archeologicznej (w rozumieniu planu). Wniosek do zmiany planu dotyczący ochrony stanowisk archeologicznych zawarty w piśmie nr SOZ/D/I – 5346/34/99 z dnia 19.11.1999r. został wniesiony na etapie uzgodnień zmiany planu.

11.7. Na obszarze zmiany planu, w granicach terenu elementarnego 03.04.PE, znajduje się obszar zasobowy złoża surowców ilastych „Lębork V”. Złoże udokumentowane jest w kat. A i w kat. B.

11.8. Dla projektowanej studni awaryjnej należy opracować dokumentację hydrogeologiczną oraz zapewnić ochronę sanitarną zgodnie z obowiązującymi przepisami (będzie to teren o promieniu ok.10m i powierzchni rzędu 300m²).

11.9. 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 UU, uchwała się, z zastrzeżeniem § 5, ustalenia morfoplanistyczne:

1) ustalenia funkcjonalne -1:

- 1.1. Funkcja dominująca (w rozumieniu planu) – usługi,
- 1.2. Spośród funkcji komercyjnych (w rozumieniu planu) dopuszcza się lokalizację wyłącznie funkcji usługowych z niezbędnymi urządzeniami infrastruktury technicznej.
- 1.3. Wyklucza się lokalizację zabudowy mieszkaniowej. Mieszkania dopuszcza się wyłącznie jako towarzyszące w obiekcie usługowym. Wyklucza się lokalizację funkcji mieszkaniowej w poziomie parteru.
- 1.4. Rezerwacja terenu pod zielen parkową i zakaz zabudowy terenu zieleni nie wykluczają realizacji budowli podziemnych, jeżeli nie zagrażają one istniejącym drzewom.

2) ustalenia ekologiczne -2;

- 2.1. Wyklucza się lokalizację inwestycji mogących pogorszyć stan środowiska, za wyjątkiem

2

związanych z:

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

2.2. 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.

2.3. 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. Realizacja parkingów naziemnych większych niż 8 miejsc postojowych jest uwarunkowana wprowadzeniem zieleni wysokiej (drzew i krzewów) na terenie parkingu.

3) ustalenia zasad kompozycji - 3.

3.1. Obowiązuje utrzymanie i odtwarzanie zorganizowanej zieleni wysokiej o charakterze publicznym (w rozumieniu planu).

3.2. Wzdłuż ciągów komunikacyjnych o dostępie ogólnym (w rozumieniu planu) pieszych, rowerowych i ulic oraz wzdłuż cieków i otwartych rowów melioracyjnych obowiązuje wprowadzenie zieleni wysokiej co najmniej jako jednego szpaleru drzew. Wzdłuż cieków na terenach niezabudowanych obowiązują nasadzenia w formie zwartej grupy drzew i krzewów (biogrupy) o zróżnicowanym składzie gatunkowym.

4) ustalenia form zabudowy - 4;

4.1. Dopuszcza się lokalizację nowych i przedłużania lokalizacji istniejących: reklam wolno stojących i wbudowanych (w rozumieniu planu), a także pomników i fontann pod następującymi warunkami:

- a) dostosowanie obiektów do istniejącego krajobrazu i otaczającej zabudowy,
- b) braku kolizji z sieciami i urządzeniami podziemnymi,
- c) nie powodowania ograniczeń dla komunikacji kołowej, rowerowej i pieszej, w tym dla umieszczania znaków i sygnałów drogowych.

4.2. 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.

4.3. Zakaz lokalizacji nowych i przedłużania lokalizacji istniejących reklam wolno stojących (w rozumieniu planu) na tle zabytków (w rozumieniu planu) i zieleni powiązanej z nimi kompozycyjnie.

4.4. Zakaz umieszczania nowych reklam wbudowanych (w rozumieniu planu) na elewacjach budynków w sposób zmieniający lub zakrywający istotne elementy wystroju architektonicznego, np.: obramowań portali i okien, balustrad, gzymsów i zwieńczeń, płycin i kompozycji sztukatorskich, połaci dachowych itp.

4.5. Lokalizację nowych i przedłużanie lokalizacji istniejących obiektów stanowiących niezbędne wyposażenie obszarów zainwestowania miejskiego, takich jak budki telefoniczne, wiaty przystankowe, kosze na śmieci, ławki parkowe, lampy itp., dopuszcza się pod następującymi warunkami:

- a) dostosowanie obiektów do istniejącego krajobrazu i otaczającej zabudowy,
 - b) brak kolizji z sieciami i urządzeniami podziemnymi,
 - c) nie powodowania istotnych ograniczeń w komunikacji kołowej, rowerowej i pieszej,
- w tym dla umieszczania znaków i sygnałów drogowych.

4.6. W przypadku ustalenia, w ustaleniach szczegółowych planu, formy konkretnego obiektu jako niezgodnej z planem - ustalenie to obowiązuje do czasu wyburzenia obiektu lub jego przebudowy zgodnej z ustaleniami planu.

4) ustalenia zasad parcelacji - 6:

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

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

5) 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) zapewnienie co najmniej 1 miejsca na 40m² powierzchni użytkowej obiektu lub 1 miejsce parkingowe na każdego zatrudnionego;

b) z zapewnienia miejsc postojowych na terenie działki zwalnia się obiekty usług handlu detalicznego i rzemiosła usługowego o powierzchni użytkowej do 50m²,

8.2. 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 O.G.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.

7) ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej - 9.

9.1. Zakaz budowy nowych sieci inżynierskich i inżynierskich urządzeń sieciowych jako obiektów nadziemnych i napowietrznych.

9.2. Zakaz lokalizacji inżynierskich urządzeń sieciowych w budynkach wolnostojących.

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

1) ustalenia funkcjonalne -1.

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

1.2. Zakaz lokalizacji parkingów dla samochodów ciężarowych, stacji paliw.

1.3. W budynkach wielorodzinnych przeznaczenie pomieszczeń na lokale użytkowe dopuszcza się pod warunkiem zapewnienia bezpośredniego wejścia (dojścia) od ulic i placów ogólnodostępnych i niezależnego od wejścia (dojścia), z którego korzystają mieszkańcy budynku.

1.4. Poza działkami przylegającymi do ulic o szerokości co najmniej 12m w liniach rozgraniczających obowiązuje zakaz lokalizacji obiektów o dużym zatrudnieniu (w rozumieniu planu). Obiekty o dużym zatrudnieniu można lokalizować wyłącznie w zabudowie tworzącej pierzeje tych ulic.

1.5. 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;

1.6. Zespół zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej można dogęszczać obiektami budowlanymi naziemnymi (dotyczy także nadbudowy i rozbudowy obiektów istniejących) w oparciu o projekt dogęszczenia, jeżeli nie będzie przekroczony żaden z poniższych wskaźników określających minimalny standard warunków mieszkaniowych:

1) maksymalna intensywność zabudowy 1.15,

2) minimalny wskaźnik zieleni (wraz z placami zabaw dla dzieci): 22 m² na 1 mieszkanie,

3) minimalny udział powierzchni zieleni wypoczynkowej i zieleni izolacyjnej w powierzchni działki wynosi 50%

4) minimalny standard miejsc postojowych: 1mp na 1 mieszkanie.

1.7. Rezerwacja terenu pod zielenią parkową i zakaz zabudowy terenu zieleni nie wykluczają realizacji budowli podziemnych, jeżeli nie zagrażą istniejącym drzewom.

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. Poza pierzejami ulic oznaczonych na rysunku planu jako system transportowy miasta obowiązuje 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. Na nowo wydzielanych działkach przylegających do ulic oznaczonych na rysunku planu jako

system transportowy miasta obowiązuje zachowanie udziału powierzchni aktywnych przyrodniczo (w rozumieniu planu) w wysokości co najmniej 30%. Na pozostałym obszarze minimalny udział powierzchni aktywnych przyrodniczo (w rozumieniu planu) na nowo wydzielanych działkach wynosi 50%.

2.4. Uszczuplenie zasobu zieleni (w rozumieniu planu) spowodowane zabudową kubaturową wymaga ekwiwalentnej rekompensaty (w rozumieniu planu).

2.5. 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.

2.6. Zakaz kanalizacji cieków.

2.7. Realizacja parkingów naziemnych większych niż 8 miejsc postojowych jest uwarunkowana wprowadzeniem zieleni wysokiej (drzew i krzewów) na terenie parkingu.

3) Ustalenia kompozycji urbanistycznej-3.

3.1. Linie zabudowy nowych budynków na terenach zabudowanych, obowiązującą i nieprzekraczalną, 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 linię nieprzekraczalną.

3.4. Na działkach powstałych po wydzieleniu działki po obrysie budynku wyklucza się lokalizację nowych obiektów tymczasowych.

3.5. Małe obiekty kubaturowe, uzupełniające zabudowę osiedla (pawilony usługowe, kioski, garaże itp.) realizuje się jako skomponowane z istniejącą zabudową.

4) ustalenia form zabudowy - 4.

4.1. Zakaz lokalizacji garaży jednokondygnacyjnych na poziomie terenu. Zakaz nie dotyczy:

- a) garaży wbudowanych w skarpy,
- b) zespołów garaży o minimalnej ilości 5 miejsc postojowych,
- c) zespołów garaży przyległych do budynku wielokondygnacyjnego, pod warunkiem użytkowego wykorzystania dachów.
- d) uzupełnień kompozycji istniejących zespołów garaży,

4.2. Dopuszcza się lokalizację nowych i przedłużania lokalizacji istniejących: reklam wolno stojących i wbudowanych (w rozumieniu planu), a także pomników i fontann pod następującymi warunkami:

- a) dostosowanie obiektów do istniejącego krajobrazu i otaczającej zabudowy,
- b) braku kolizji z sieciami i urządzeniami podziemnymi,
- c) nie powodowania ograniczeń dla komunikacji kołowej, rowerowej i pieszej, w tym dla umieszczania znaków i sygnałów drogowych.

4.3. 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.

4.4. 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.

4.5. Zakaz lokalizacji nowych i przedłużania lokalizacji istniejących reklam wolno stojących (w rozumieniu planu) na tle zabytków (w rozumieniu planu) i zieleni powiązanej z nimi kompozycyjnie.

4.6. Zakaz umieszczania nowych reklam wbudowanych (w rozumieniu planu) na elewacjach z cegły

2

licówki i z kamienia naturalnego, a także na innych elewacjach budynków w sposób zmieniający lub zakrywający istotne elementy wystroju architektonicznego, np.: obramowań portali i okien, balustrad, gzymsów i zwieńczeń, płycin i kompozycji sztukatorskich, połączeń dachowych itp.

4.7. Lokalizację nowych i przedłużanie lokalizacji istniejących obiektów stanowiących niezbędne wyposażenie obszarów zainwestowania miejskiego, takich jak budki telefoniczne, wiaty przystankowe, kosze na śmieci, ławki parkowe, lampy itp., dopuszcza się pod następującymi warunkami:

- a) dostosowanie obiektów do istniejącego krajobrazu i otaczającej zabudowy,
- b) brak kolizji z sieciami i urządzeniami podziemnymi,
- c) nie powodowania istotnych ograniczeń w komunikacji kołowej, rowerowej i pieszej.

4.8. W przypadku ustalenia, w ustaleniach szczegółowych planu, formy konkretnego obiektu jako niezgodnej z planem - ustalenie to obowiązuje do czasu wyburzenia obiektu lub jego przebudowy zgodnej z ustaleniami planu.

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 planu, w szczególności ustaleń ekologicznych, kompozycji i form zabudowy oraz wskaźników potrzeb parkingowych. Dla zabudowy innej niż mieszkaniowa wraz z niezbędnymi obiektami infrastruktury technicznej, dopuszcza się wydzielanie działek budowlanych pod warunkiem zachowania ustaleń funkcjonalnych dla strefy MW.

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. Zakaz ustanawiania jako odrębnej własności (oddawania w użytkowanie wieczyste) terenu jeśli:

- a) nie ma on dostępu do drogi publicznej,
- b) nie ma on dostępu pośredniego do drogi publicznej poprzez działkę, na której ustanowiono służebność drogową (przejazdu, przejścia) na rzecz wyodrębnianego terenu.

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

6.5. W przypadku podziału terenu o powierzchni większej niż 1 ha powierzchnia terenu przeznaczanego pod drogi i place nie może przekraczać 15% powierzchni terenu parcelacji. Dla ulicy obsługującej zespół budynków wielorodzinnych obowiązuje szerokość w liniach rozgraniczających min. 8m, max. 12m. Szerokość dojazdu do budynku nie może przekraczać 8m.

6.6. Zakaz wydzielania działek dla lokalizacji nowych indywidualnych garaży wolno stojących.

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

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

6.8. W przypadku rezerwacji terenu dla zieleni parkowej (ZP) istniejącej i projektowanej ustala się dostęp ogólny (w rozumieniu planu) terenu

6.9. Place i dojazdy urządzone jako zagospodarowanie tymczasowe (w rozumieniu planu) nie stanowią dostępu do drogi publicznej dla terenów przyległych.

6.10. Na terenach zabudowanych ustalenia zasad parcelacji zawarte w niniejszym planie obowiązują do czasu opracowania planu podziału parcelacyjnego obejmującego:

- a) cały teren elementarny (w rozumieniu planu), lub
- b) jego część określoną w przepisach szczegółowych jako teren wymagający sporządzenia jednego, wspólnego opracowania planistycznego, lub
- c) cały kwartał zabudowy

i zaakceptowania go przez Zarząd Miasta. Ustalenia zasad parcelacji zawarte w niniejszym planie są zaleceniami zasad parcelacji uwzględnianymi w planie podziału.

6) ustalenia planistyczne i proceduralne - 7.

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

7.2. Projekt dogęszczenia o którym mowa w ustaleniu MW. 1.6 opracowuje się dla całego

terenu elementarnego.

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 40m² powierzchni użytkowej obiektu lub 1 miejsce postojowe na każdego zatrudnionego,

Z zapewnienia miejsc postojowych na terenie działki zwalnia się obiekty usług o powierzchni użytkowej do 50m².

8.2. 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 O.G.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.

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

1) ustalenia funkcjonalne -1.

1.1. Funkcja dominująca (w rozumieniu planu) - mieszkalnictwo i usługi;

1.2. Zakaz lokalizacji parkingów dla samochodów ciężarowych, stacji paliw.

1.3. W budynkach wielorodzinnych przeznaczenie pomieszczeń na lokale użytkowe dopuszcza się pod warunkiem zapewnienia bezpośredniego wejścia (dojścia) od ulic i placów ogólnodostępnych i niezależnego od wejścia (dojścia), z którego korzystają mieszkańcy budynku.

1.4. Zakaz lokalizacji obiektów o dużym zatrudnieniu (w rozumieniu planu) poza posesjami nie przylegającymi do ulic oznaczonych jako system transportowy.

1.5. Rezerwacja terenu pod zielenią parkową i zakaz zabudowy terenu zieleni nie wykluczają realizacji budowli podziemnych, jeżeli nie zagrażą one istniejącym drzewom.

2) ustalenia ekologiczne - 2.

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

a) ochroną przeciwpowodziową,

b) infrastrukturą techniczną niezbędną dla miasta;

2.2. Zakaz lokalizacji obiektów szkodliwych (w rozumieniu planu)

2.3. Minimalny udział powierzchni aktywnych przyrodniczo (w rozumieniu planu) na nowo wydzielanych działkach - 50%. Dopuszcza się zastępowanie powierzchni aktywnych przyrodniczo (w rozumieniu planu) innym zasobem zieleni (w rozumieniu planu).

2.4. Uszczuplenie zasobu zieleni (w rozumieniu planu) spowodowane zabudową kubaturową wymaga ekwiwalentnej rekompensaty (w rozumieniu planu).

2.5. Zakaz kanalizacji cieków.

2.6. Ustalenia ekologiczne obowiązują także w przypadku nowego zagospodarowania tymczasowego (w rozumieniu planu).

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

3) Ustalenia kompozycji urbanistycznej-3.

3.1. Linie zabudowy nowych budynków na terenach zabudowanych, obowiązującą i nieprzekraczalną, wyznacza się odpowiednio w oparciu o linię zabudowy budynków istniejących w bezpośrednim sąsiedztwie.

4) ustalenia form zabudowy - 4.

9

4.1. Nowe obiekty kubaturowe, za wyjątkiem spełniających warunki obiektu o szczególnych wymaganiach (w rozumieniu planu) w typie zabudowy (w rozumieniu planu) istniejącej.

4.2. Nowe obiekty użyteczności publicznej realizuje się jako obiekty o szczególnych wymaganiach budowlanych (w rozumieniu planu).

4.3. Zakaz zmiany kompozycji obiektów (w rozumieniu planu) historycznych. Wymiana stolarki okiennej jest możliwa pod warunkiem zachowania kompozycji elewacji widocznych od strony ogólnodostępnych przestrzeni. Dopuszcza się zmianę kompozycji parterów budynków w zakresie proporcji otworów w przypadku przekształceń pomieszczeń w lokale użytkowe.

4.4. W przypadku zabudowy obrzeżnej (w rozumieniu planu), w istniejących budynkach o funkcji mieszkaniowej, przeznaczenie pomieszczeń na lokale użytkowe dopuszcza się pod warunkiem zapewnienia bezpośredniego wejścia (dojścia) od ulic i placów ogólnodostępnych i niezależnego od wejścia (dojścia), z którego korzystają mieszkańcy budynku.

4.5. Zakaz lokalizacji garaży jednokondygnacyjnych na poziomie terenu. Zakaz nie dotyczy:

- a) garaży wbudowanych w skarpy,
- b) zespołów garaży o minimalnej ilości 5 miejsc postojowych,
- c) zespołów garaży przyległych do budynku wielokondygnacyjnego, pod warunkiem użytkowego wykorzystania dachów.
- d) uzupełnień kompozycji istniejących zespołów garaży,

4.6. Dopuszcza się lokalizację nowych i przedłużania lokalizacji istniejących: reklam wolno stojących i wbudowanych (w rozumieniu planu), a także pomników i fontann pod następującymi warunkami:

- a) dostosowanie obiektów do istniejącego krajobrazu i otaczającej zabudowy,
- b) braku kolizji z sieciami i urządzeniami podziemnymi,
- c) nie powodowania ograniczeń dla komunikacji kołowej, rowerowej i pieszej, w tym dla umieszczania znaków i sygnałów drogowych.

4.7. 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.

4.8. 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.

4.9. Zakaz lokalizacji nowych i przedłużania lokalizacji istniejących reklam wolno stojących (w rozumieniu planu) na tle zabytków (w rozumieniu planu) i zieleni powiązanej z nimi kompozycyjnie.

4.10. Zakaz umieszczania nowych reklam wbudowanych (w rozumieniu planu) na elewacjach w sposób zmieniający lub zakrywający istotne elementy wystroju architektonicznego, np.: obramowań portali i okien, balustrad, gzymsów i zwieńczeń, płycin i kompozycji sztukatorskich, połączeń dachowych itp.

4.11. Dopuszcza się lokalizację nowych i przedłużania lokalizacji istniejących obiektów stanowiących niezbędne wyposażenie obszarów zainwestowania miejskiego, takich jak budki telefoniczne, wiaty przystankowe, kosze na śmieci, ławki parkowe, lampy itp. pod następującymi warunkami:

- a) dostosowanie obiektów do istniejącego krajobrazu i otaczającej zabudowy,
- b) brak kolizji z sieciami i urządzeniami podziemnymi,
- c) nie powodowania istotnych ograniczeń w komunikacji kołowej, rowerowej i pieszej.

4.12. W przypadku ustalenia, w ustaleniach szczegółowych planu, formy konkretnego obiektu jako niezgodnej z planem - ustalenie to obowiązuje do czasu wyburzenia obiektu lub jego przebudowy zgodnej z ustaleniami planu.

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.

6.2. Zakaz wydzielania jako odrębnych działek, terenów pod budynkami po obrysie tych budynków, bez wydzielania 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. Na posesjach powstałych po wydzieleniu działki po obrysie budynku, z zastrzeżeniem ustalenia 6.2., wyklucza się lokalizację nowych obiektów tymczasowych do czasu opracowania planu parcelacyjnego, o którym mowa w ustaleniu 6.5.

6.4. Zakaz ustanawiania jako odrębnej własności (oddawania w użytkowanie wieczyste) terenu jeśli:

- a) nie ma on dostępu do drogi publicznej,
- b) nie ma on dostępu pośredniego do drogi publicznej poprzez działkę, na której ustanowiono służebność drogową (przejazdu, przejścia) na rzecz wyodrębnianego terenu.

6.5. Na terenach zabudowanych ustalenia zasad parcelacji zawarte w niniejszym planie obowiązują do czasu opracowania planu podziału parcelacyjnego obejmującego:

- a) cały teren elementarny (w rozumieniu planu), lub
- b) jego część określona na rysunku planu jako teren wymagający sporządzenia jednego, wspólnego opracowania planistycznego, lub
- c) cały kwartał zabudowy

i zaakceptowania go przez Zarząd Miasta. Ustalenia zasad parcelacji zawarte w niniejszym planie są zaleceniami zasad parcelacji uwzględnianymi w planie podziału.

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

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

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

6.8. Place i dojazdy urządzone jako zagospodarowanie tymczasowe (w rozumieniu planu) nie stanowią dostępu do drogi publicznej dla terenów przyległych. Ustalenie nie dotyczy sytuacji, gdy takie place lub dojazdy są zgodne z planem.

6) ustalenia planistyczne i proceduralne - 7.

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

7.2. Zainwestowanie i użytkowanie miejskie istniejące legalnie w dniu wejścia w życie niniejszego planu uznaje się za zgodne z planem, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej. Niezgodne z planem istniejące legalnie budynki mogą być poddawane remontom i modernizacji bez prawa powiększania kubatury budynku. Dopuszcza się jedynie możliwość rozbudowy budynków użyteczności publicznej o charakterze niekomercyjnym w ramach modernizacji i tylko o pomieszczenia niezbędne dla podniesienia standardu użytkowego i bezpieczeństwa w budynku (np. toalety, klatka schodowa).

7.3. Lokalizacje nowych obiektów budowlanych wewnątrz kwartałów zabudowy obrzeżnej (w rozumieniu planu) wymagają opracowania planistycznego, o którym mowa w ustaleniu 6.5., obejmującego cały kwartał.

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 40m² powierzchni użytkowej obiektu lub 1 miejsce postojowe na każdego zatrudnionego,
Z zapewnienia miejsc postojowych na terenie działki zwalnia się obiekty usług o powierzchni użytkowej do 50m².

8.2. 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 O.G.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.

8) ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej - 9;

9.1. Zakaz lokalizacji inżynierskich urządzeń sieciowych w obiektach wolnostojących.

9.2. Zakaz instalowania w obiektach nowych i modernizowanych lokalnych systemów grzewczych na paliwa stałe.

9) inne ustalenia stanowiące - 10;

10.1. Ustalenia kompozycji urbanistycznej lub ustalenia form zabudowy określone w planie są ważnymi celami społecznymi gospodarki przestrzennej miasta.

10.2. Garaże podziemne, określone w ustaleniach szczegółowych planu, dostosowuje się do wymagań ukryć obrony cywilnej.

4. 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 zagrażą 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 linię 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 wydzielania jako odrębnych działek, terenów pod budynkami po obrysie tych budynków, bez wydzielania 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 wydzielania 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

2

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 scaleń 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 40m² powierzchni użytkowej obiektu;

Z zapewnienia miejsc postojowych na terenie działki zwalnia się obiekty usług handlu detalicznego i rzemiosła usługowego o powierzchni użytkowej do 50m², 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.

5. 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 300m², na których lokalizuje się obiekty funkcji

2

komercyjnych (w rozumieniu planu), obowiązuje lokalizacja zieleni w formie zwartej grupy drzew i krzewów (biogrupy), zajmującej 1% powierzchni działki, nie mniej jednak niż 25m².

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;
- 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.

2

- b) dla pozostałych form zabudowy mieszkaniowej 1 miejsce na 1 mieszkanie,
- c) dla innych obiektów nie mniej niż 1 miejsce na 40m² powierzchni użytkowej obiektu. Z zapewnienia miejsc postojowych na terenie działki zwalnia się obiekty usług handlu detalicznego i rzemiosła usługowego o powierzchni użytkowej do 50m², zlokalizowane jako towarzyszące zabudowie mieszkaniowej.

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

6. Dla strefy **PP**, 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. Zakaz lokalizacji nowych obiektów funkcji chronionych (w rozumieniu planu). Istniejące obiekty tych funkcji mogą być poddawane remontom i modernizacji bez prawa powiększania kubatury budynku. Rozbudowa istniejących budynków jest dopuszczalna w ramach modernizacji i tylko o pomieszczenia niezbędne dla podniesienia standardu użytkowego i bezpieczeństwa w budynku (np. toalety, klatka schodowa).

1.3. Zakaz lokalizacji nowych obiektów 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. Na działkach o powierzchni powyżej 300m², 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 25m².

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

3) Ustalenia kompozycji urbanistycznej - 3;

3.1. Wzdłuż ciągów komunikacyjnych o dostępie ogólnym (w rozumieniu planu) pieszych, rowerowych i ulic oraz wzdłuż cieków i otwartych rowów melioracyjnych obowiązuje wprowadzenie zieleni wysokiej co najmniej jako jednego szpaleru drzew;

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.

5) ustalenia zasad parcelacji - 6;

6.1. Wyklucza się wydzielenie nowej drogi wzdłuż działek budowlanych, które już posiadają dostęp do drogi. Place i dojazdy urządzone jako zagospodarowanie tymczasowe (w rozumieniu planu) nie stanowią dostępu do drogi publicznej dla terenów przyległych. Ustalenie nie dotyczy sytuacji, gdy takie place lub dojazdy są zgodne z planem.

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. Na posesjach powstałych po wydzieleniu działki po obrysie budynku, z zastrzeżeniem ustalenia 6.2., wyklucza się lokalizację nowych obiektów tymczasowych do czasu opracowania planu parcelacyjnego, o którym mowa w ustaleniu 6.5.

6.4. Zakaz ustanawiania jako odrębnej własności (oddawania w użytkowanie wieczyste) terenu jeśli:

a) nie ma on dostępu do drogi publicznej,

b) nie ma on dostępu pośredniego do drogi publicznej poprzez działkę, na której ustanowiono służebność drogową (przejazdu, przejścia) na rzecz wyodrębnianego terenu.

2

6.5. Na terenach zabudowanych ustalenia zasad parcelacji zawarte w niniejszym planie obowiązują do czasu opracowania planu podziału parcelacyjnego obejmującego:

- a) cały teren elementarny (w rozumieniu planu), lub
- b) jego część określoną na rysunku planu jako teren wymagający sporządzenia jednego, wspólnego opracowania planistycznego, lub
- c) cały kwartał zabudowy

i zaakceptowania go przez Zarząd Miasta. Ustalenia zasad parcelacji zawarte w niniejszym planie są zaleceniami zasad parcelacji uwzględnianymi w planie podziału. 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.

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

6.7. 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.

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

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) zapewnienie co najmniej 1 miejsca na 40m² powierzchni użytkowej obiektu lub 1 miejsce parkingowe na każdego zatrudnionego;

b) z zapewnienia miejsc postojowych na terenie działki zwalnia się obiekty usług handlu detalicznego i rzemiosła usługowego o powierzchni użytkowej do 50m²,

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

7) ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej - 9:

9.1. Dla terenów wymagających wyposażenia w urządzenia do oczyszczania wód opadowych obowiązuje lokalizacja separatorów zanieczyszczeń na działce inwestora.

7. 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.

8. Dla strefy **PE**, uchwała się z zastrzeżeniem § 5, ustalenia morfoplanistyczne:

1) ustalenia funkcjonalne - 1;

1.1. Funkcja dominująca (w rozumieniu planu) – powierzchniowa eksploatacja kopalni.

§ 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. Rysunek zmiany planu obowiązuje w części określonej w Legendzie jako "Ustalenia".

Rozdział 2. Przepisy szczegółowe

§ 7.

Uchwała się rysunek zmiany planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego miasta Lęborka na obszarze obejmującym jednostkę terytorialną T. 3. i część jednostki terytorialnej T.7.

§ 8.

1. Dla terenu elementarnego **03.01.ER** uchwała się, z zastrzeżeniem § 5, ustalenia szczegółowe:

1) ustalenia funkcjonalne - 1.

1.1. Dopuszcza się lokalizację zabudowy zagrodowej (w rozumieniu planu) wyłącznie na obszarze określonym w ustaleniu 3.1.

2) ustalenia ekologiczne - 2.

2.1. Zakaz kanalizacji otwartych cieków naturalnych i rowów poza miejscami niezbędnymi do przeprowadzenia infrastruktury i dojazdów.

2.2. Obowiązuje wprowadzenie pasa zieleni wysokiej wzdłuż otwartych cieków naturalnych i rowów melioracyjnych. Za pas zieleni wysokiej uznaje się minimum rząd drzew usytuowanych jak wyżej na działce rolnej.

3) ustalenia kompozycji urbanistycznej - 3

3.1. Zabudowę, o której mowa w ustaleniu 1.1. lokalizuje się wyłącznie wzdłuż ulicy Polnej i drogi pomiędzy ul. Polną i Pułaskiego na obszarze określonym liniami zabudowy. Ustala się linie zabudowy obowiązującą i nieprzekraczalną, zgodnie z rysunkiem planu:

a) wzdłuż ulicy Polnej obowiązująca linia zabudowy w odległości 10m od istniejącej linii regulacyjnej ulicy Polnej, nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 65m od istniejącej linii regulacyjnej ulicy Polnej;

b) wzdłuż drogi pomiędzy ulicą Polną i Pułaskiego linie zabudowy po wschodniej stronie oddalone są od istniejącej linii regulacyjnej drogi: obowiązująca w odległości 15m, a nieprzekraczalna w odległości 70m. Po stronie zachodniej linia obowiązująca jest w odległości 10m od istniejącej linii regulacyjnej drogi, a nieprzekraczalna w odległości 70m.

Nieprzekraczalna linia zabudowy nie dotyczy obiektów wynikających z technologii produkcji ogrodniczej, np. szklarni.

3.2. Na działkach przylegających do ulic wzdłuż których dopuszcza się lokalizację zabudowy zagrodowej obowiązuje wprowadzenie i utrzymanie 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. 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 całym terenie wyklucza się wtórną parcelację (w rozumieniu planu). Dopuszcza się wydzielenie nowych działek zagrodowych o szerokości nie mniej niż 50m i powierzchni nie mniej niż 5000 m² z bezpośrednim dostępem do istniejących w dniu uchwalenia planu dróg i ulic.

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.

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.

2. Dla terenu elementarnego **03.02.ER** uchwała się, z zastrzeżeniem § 5, ustalenia szczegółowe:

1) ustalenia funkcjonalne - 1.

1.1. Dopuszcza się lokalizację zabudowy zagrodowej (w rozumieniu planu) wyłącznie na obszarze określonym w ustaleniu 3.1.

1.2. Na terenie wydzielenia wewnętrznego oznaczonego na rysunku planu 1.2. obowiązuje rekultywacja terenów poeksploatacyjnych w kierunku leśnym lub rolnym.

2) ustalenia ekologiczne - 2.

2.1. Zakaz kanalizacji otwartych cieków naturalnych i rowów poza miejscami niezbędnymi do przeprowadzenia infrastruktury i dojazdów.

2.2. Obowiązuje wprowadzenie pasa zieleni wysokiej wzdłuż otwartych cieków naturalnych i rowów melioracyjnych. Za pas zieleni wysokiej uznaje się minimum rząd drzew usytuowanych jak wyżej na działce rolnej.

3) ustalenia kompozycji urbanistycznej - 3

3.1. Zabudowę, o której mowa w ustaleniu 1.1. lokalizuje się wyłącznie wzdłuż ulicy Polnej na obszarze określonym liniami zabudowy. Ustala się linie zabudowy obowiązującą i nieprzekraczalną, zgodnie z rysunkiem planu. Wzdłuż ulicy Polnej obowiązująca linia zabudowy usytuowana jest w odległości 10m od istniejącej linii regulacyjnej ulicy Polnej, nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 65m od istniejącej linii regulacyjnej ulicy Polnej.

3.2. Na działkach przylegających do ulic wzdłuż których dopuszcza się lokalizację zabudowy zagrodowej obowiązuje wprowadzenie i utrzymanie 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. Obowiązuje dach stromy (w rozumieniu planu) o maksymalnym nachyleniu połaci 51 stopni, lub mansardowy.

5) ustalenia zasad parcelacji - 6.

6.1. Na całym terenie wyklucza się wtórną parcelację (w rozumieniu planu). Dopuszcza się wydzielenie nowych działek zagrodowych o szerokości nie mniej niż 50m i powierzchni nie mniej niż 5000 m² z bezpośrednim wjazdem z ulicy Polnej.

6) Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej- 8;

2

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.

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.

3. Dla terenu elementarnego **03.03.UU**, z zastrzeżeniem § 5, nie wprowadza się ustaleń szczegółowych.

4. Dla terenu elementarnego **03.04.PE** uchwała się, z zastrzeżeniem § 5, ustalenia szczegółowe:

1) ustalenia funkcjonalne – 1;

1.1. Wydzielenie wewnętrzne oznaczone na rysunku planu jako 1.1. obejmuje obszar zasobowy złoża surowców ilastych „Lębork V”, złożę udokumentowane w kat.A, w trakcie eksploatacji.

1.2. Wydzielenie wewnętrzne oznaczone na rysunku planu jako 1.2. obejmuje obszar zasobowy złoża surowców ilastych „Lębork V”, złożę udokumentowane w kat.B. Do czasu podjęcia eksploatacji dotychczasowy sposób wykorzystania terenu, jakim jest użytkowanie rolnicze.

1.3. Wydzielenie wewnętrzne oznaczone na rysunku planu jako 1.3. obejmuje obszar zasobowy złoża surowców ilastych „Lębork V”, teren zasobów nieprzemysłowych.

1.4. Wydzielenie wewnętrzne oznaczone na rysunku planu jako 1.4. ZP obejmuje tereny poeksploatacyjne do rekultywacji na cele zieleni parkowej z urządzeniami i obiektami usług sportu i rekreacji.

2) ustalenia form zabudowy – 4;

4.1. Na terenie wydzieleni wewnętrznych oznaczonych na rysunku planu jako 1.2 i 1.3. obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowy.

3) ustalenia planistyczne i proceduralne - 7;

7.1. Rekultywacja na terenie wydzielenia wewnętrznego 1.4.ZP wymaga opracowania koncepcji zagospodarowania obejmującej cały obszar przewidziany do rekultywacji.

4) ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej – 8;

8.1. Wjazd na teren 1.1. i 1.4. od strony ulicy Pułaskiego.

5) informacje – 11;

11.1. Wydzielenie wewnętrzne oznaczone na rysunku planu jako 11.1 określa teren górniczy wyznaczony decyzją Nr 553/98 Urzędu Wojewódzkiego w Słupsku z dnia 29.05.98r. dla złoża Lębork V Nr IB2481 – surowców ilastych ceramiki budowlanej o udzieleniu koncesji na wydobycie kopaliny pospolitej. Granice terenu decyzja wyznacza na okres ważności koncesji, tj. do 30.04.2000r. Powyższa decyzja określa również obszar górniczy zawierający się wewnątrz wydzielenia wewnętrznego oznaczonego na rysunku planu jako 1.1. Obszar górniczy wyznaczony został również na okres ważności koncesji.

11.2. Wydobycie kopaliny może odbywać się na podstawie koncesji i innych zezwoleń określonych przepisami ustawy z dnia 4 lutego 1994 roku Prawo geologiczne i górnicze (Dz.U. nr 27/94 z późn. zm.)

5. Dla terenu elementarnego **03.05.MW** uchwała się, z zastrzeżeniem § 5, ustalenia szczegółowe:

1) ustalenia funkcjonalne – 1:

1.1. Rezerwacja terenu oznaczonego jako 1.1.ZP dla zieleni parkowej.

2) ustalenia form zabudowy - 4.

4.1. Maksymalna wysokość zabudowy (w rozumieniu planu) wynosi 11,5m.

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

4.3. Maksymalna powierzchnia zabudowy dla poszczególnych budynków wynosi 350m². Powyższe ustalenie nie dotyczy garaży.

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 200m² na każde 10 działek, o ile w odległości do 200m od wydzielanych działek budowlanych taki obszar nie został już wyodrębniony.

4) ustalenia planistyczne i proceduralne - 7;

7.1. Parcelacja terenu na działki budowlane wymaga opracowania koncepcji obejmującej cały teren elementarny.

5) ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej - 8;

8.1. Wyklucza się wjazd na działki bezpośrednio z ulicy Syrokomli. Obsługa komunikacyjna działek sąsiadujących z ul. Syrokomli poprzez zbiorcze zjazdy z tej ulicy lub wewnętrzny układ ulic.

6) inne ustalenia stanowiące - 10;

10.1. Określa się wydzielenie wewnętrzne oznaczone na rysunku planu jako 10.1. dla potrzeb ustalenia stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 3 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym.

6. Dla terenu elementarnego **03.06.MN** uchwała się, z zastrzeżeniem § 5, ustalenia szczegółowe:

1) ustalenia form zabudowy - 4.

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

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

4.3. Maksymalna powierzchnia zabudowy dla poszczególnych budynków wynosi 250m².

2) ustalenia planistyczne i proceduralne - 7;

7.1. Parcelacja na działki budowlane terenu wydzielenia wewnętrznego 7.1. oznaczonego na rysunku planu wymaga opracowania koncepcji obejmującej ten teren.

7. Dla terenu elementarnego **07.01.UG** uchwała się, z zastrzeżeniem § 5, ustalenia szczegółowe:

1) ustalenia funkcjonalne - 1:

1.1. Rezerwacja terenu oznaczonego jako 1.1.ZP dla zieleni parkowej.

8. Dla terenu elementarnego **07.02.PP**, uchwała się, z zastrzeżeniem § 5, ustalenia szczegółowe:

1) ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej - 8;

8.1. Obowiązuje zachowanie zasad obsługi komunikacyjnej terenu poprzez nie więcej niż dwa zbiorcze zjazdy do ul. Gdańskiej.

9. Dla terenu elementarnego **07.03.MW**, uchwała się, z zastrzeżeniem § 5, ustalenia szczegółowe:

1) ustalenia funkcjonalne - 1;

1.1. Wzdłuż ul. Gdańskiej ustala się oznaczoną na rysunku planu nieprzekraczalną linię zabudowy dla nowych obiektów funkcji chronionych (w rozumieniu planu). Linia ta obowiązuje także w przypadku przebudowy, rozbudowy istniejących w dniu uchwalenia planu obiektów funkcji chronionych.

2) ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej - 8;

8.1. Wyklucza się obsługę komunikacyjną posesji bezpośrednio z ul. Gdańskiej. Obowiązuje zachowanie zasady obsługi komunikacyjnej terenu poprzez ulicę istniejącą w dniu uchwalenia niniejszego planu.

10. Dla terenu elementarnego **07.04.UG** uchwała się, z zastrzeżeniem § 5, ustalenia szczegółowe:

2

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 kompozycji urbanistycznej - 3;

3.1. Wzdłuż ul. Gdańskiej ustala się oznaczoną na rysunku planu obowiązującą linię zabudowy. Dla obiektów funkcji chronionych (w rozumieniu planu) stanowi ona nieprzekraczalną linię zabudowy.

3.2. Wzdłuż ulicy Gdańskiej obowiązuje wprowadzenie i utrzymanie na działce inwestora jednego rzędu drzew w odległości 4 m od linii regulacyjnej ulicy.

3.3. Lokalizacja i utrzymanie zieleni, o której mowa w ustaleniu morfoplanistycznym 2.3.UG obowiązuje wzdłuż południowej granicy działek. Zieleni pełnić będzie istotne funkcje w kompozycji krajobrazu otwartej doliny rzeki Łeby.

3) ustalenia form zabudowy - 4;

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

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

4.3. Maksymalna powierzchnia zabudowy dla poszczególnych budynków wynosi 350m².

Powyższe ustalenie nie dotyczy garaży.

4) ustalenia zasad parcelacji -6;

6.1. Zakaz wydzielania działek większych niż 5000 m². Zakaz nie dotyczy działek dla lokalizacji obiektów usług publicznych o charakterze niekomercyjnym (w rozumieniu planu).

5) Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej -8;

8.1. Wyklucza się obsługę komunikacyjną posesji bezpośrednio z ul. Gdańskiej. Do działek przylegających do ul. Gdańskiej obowiązuje dojazd poprzez zbiorcze zjazdy z ul. Gdańskiej. Do działek posiadających dostęp do drogi istniejącej w dniu uchwalenia niniejszego planu obowiązuje wjazd z tej drogi.

6) Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej - 9;

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

11. Dla terenu elementarnego **07.05.ER** uchwała się, z zastrzeżeniem § 5, ustalenia szczegółowe:

1) ustalenia form zabudowy -4;

4.1. Zakaz lokalizacji zabudowy.

12. Dla terenu elementarnego **07.06.MC** uchwała się, z zastrzeżeniem § 5, ustalenia szczegółowe:

1) ustalenia kompozycji urbanistycznej -3;

3.1. Na terenie wydzielania wewnętrznego oznaczonego na rysunku planu jako 3.1. obowiązuje ochrona niezakłóconego widoku (w rozumieniu planu) z punktu widokowego.

3.2. ustala się zamknięcia kompozycyjne (w rozumieniu planu) oznaczone na rysunku planu:

a) osi widokowej ul. Aleja Niepodległości,

b) osi widokowej ul. Gdańskiej,

3.3. 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.

2) ustalenia form zabudowy - 4:

4.1. Nowa zabudowa w typie zabudowy istniejącej (w rozumieniu planu),

3) ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej - 8;

8.1. W ulicach Wita Stwosza i Jana Styki ustala się oznaczony na rysunku planu przebieg dróg rowerowych o parametrach ulicy rowerowej, którą stanowią odcinki ulic o ruchu samochodowo rowerowym, z oznakowaniem kierunkowym dla rowerzystów i ograniczeniem prędkości samochodów do 50km/h.

8.2. Wzdłuż ulicy Kossaka ustala się oznaczony na rysunku planu przebieg dróg rowerowych o parametrach dwukierunkowej ścieżki rowerowej.

8.3. Wyklucza się wjazd na działki bezpośrednio z ul. Kossaka. Obsługa komunikacyjna działek sąsiadujących z ul. Kossaka poprzez zbiorcze zjazdy z tej ulicy lub wewnętrzny układ ulic.

8.4. Na działkach przylegających do ulicy Kossaka lokalizacja nowych obiektów funkcji komercyjnych (w rozumieniu planu) a także adaptacja na powyższe cele obiektów istniejących wymaga każdorazowo uzgodnienia z zarządcą drogi w zakresie dostosowania układów komunikacyjnych do zagospodarowania działek.

8.5. Funkcjonowanie kina przy ul. Gdańskiej, będącego obiektem wysokiej klasy zagrożenia pożarowego wymaga zapewnienia drogi pożarowej, którą to funkcję pełni ulica Gdańska, z odpowiednim placem manewrowym, objazdem pętlicowym lub innym równorzędnym rozwiązaniem.

13. Dla terenu elementarnego **07.07.MC** uchwała się, z zastrzeżeniem § 5, ustalenia szczegółowe:

1) ustalenia funkcjonalne – 1:

1.1. Rezerwacja terenu oznaczonego jako 1.1.ZP dla zieleni parkowej.

2) ustalenia kompozycji urbanistycznej – 3;

3.1. Ustala się zamknięcia kompozycyjne (w rozumieniu planu) oznaczone na rysunku planu osi widokowej ulicy Aleja Niepodległości, którym są obiekty w narożniku ulic Gdańskiej i Syrokomli.

3) ustalenia form zabudowy – 4:

4.1. Nowa zabudowa w typie zabudowy istniejącej (w rozumieniu planu),

4) ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej – 8;

8.1. Wyklucza się wjazd na działki bezpośrednio z ulic Gdańskiej i Syrokomli. Obsługa komunikacyjna działek sąsiadujących z ul. Gdańską i z ul. Syrokomli poprzez zbiorcze zjazdy z tej ulicy lub wewnętrzny układ ulic.

14. Dla terenu elementarnego **07.08.UG** uchwała się, z zastrzeżeniem § 5, ustalenia szczegółowe:

1) ustalenia funkcjonalne – 1:

1.1. Ustala się oznaczony na rysunku planu przebieg ciągu pieszego. Wzdłuż ciągu pieszego obowiązuje wprowadzenie i utrzymanie zorganizowanej zieleni wysokiej (w rozumieniu planu) w formie alei drzew liściastych, uzupełniająco grupy zróżnicowanej zieleni (biogrupy).

2) ustalenia ekologiczne - 2;

2.1. Na terenie wydzielenia wewnętrznego oznaczonego na rysunku planu jako 2.1. obowiązuje zachowanie powierzchni aktywnej przyrodniczo (w rozumieniu planu), zajmującej minimum 40% powierzchni działki. Wzdłuż ulicy Gdańskiej obowiązuje wprowadzenie i utrzymanie na działce inwestora jednego rzędu drzew w odległości 4 m od linii regulacyjnej ulicy.

2.2. Na terenie wydzielenia wewnętrznego oznaczonego na rysunku planu jako 6.3. obowiązuje zachowanie powierzchni aktywnej przyrodniczo (w rozumieniu planu) zajmującej minimum 70% powierzchni terenu.

3) ustalenia kompozycji urbanistycznej – 3;

3.1. Zespół zabudowy starej cegielni stanowi dominantę przestrzenną (w rozumieniu planu),

3.2. Wzdłuż ul. Gdańskiej ustala się oznaczoną na rysunku planu obowiązującą linię zabudowy. Dla obiektów funkcji chronionych (w rozumieniu planu) stanowi ona nieprzekraczalną linię zabudowy.

4) ustalenia form zabudowy - 4;

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

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

4.3. Maksymalna powierzchnia zabudowy dla poszczególnych budynków wynosi 350m².

Powyższe ustalenie nie dotyczy garaży.

5) ustalenia zasad parcelacji -6;

6.1. Zakaz wydziałania działek większych niż 5000 m². Zakaz nie dotyczy działek dla lokalizacji obiektów usług publicznych o charakterze niekomercyjnym (w rozumieniu planu).

6.2. Na terenie wydziałenia wewnętrznego oznaczonego na rysunku planu jako 6.3. obowiązuje dostęp ogólny (w rozumieniu planu). Granice wydziałenia wewnętrznego są jednocześnie nieprzekraczalnymi liniami zabudowy.

6) ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej –8;

8.1. Wyklucza się wjazd na działki bezpośrednio z ul. Gdańskiej. Obsługa komunikacyjna działek sąsiadujących z ul. Gdańską poprzez zbiorcze zjazdy z tej ulicy lub wewnętrzny układ ulic.

8.2. Na działkach przylegających do ulicy Gdańskiej lokalizacja nowych obiektów funkcji komercyjnych (w rozumieniu planu) a także adaptacja na powyższe cele obiektów istniejących wymaga każdorazowo uzgodnienia z zarządcą drogi w zakresie dostosowania układów komunikacyjnych do zagospodarowania działek.

15. Dla terenu elementarnego **07.09.MN** uchwała się, z zastrzeżeniem § 5, ustalenia szczegółowe:

1) ustalenia funkcjonalne – 1:

1.1. Rezerwacja terenu oznaczonego jako 1.1.ZP dla zieleni parkowej.

1.2. Wzdłuż ul. Gdańskiej ustala się oznaczoną na rysunku planu nieprzekraczalną linię zabudowy dla nowych obiektów funkcji chronionych (w rozumieniu planu). Linia ta obowiązuje także w przypadku przebudowy, rozbudowy istniejących w dniu uchwalenia planu obiektów funkcji chronionych.

2) ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej –8;

8.1. Wyklucza się wjazd na działki bezpośrednio z ul. Gdańskiej. Obsługa komunikacyjna działek sąsiadujących z ul. Gdańską poprzez zbiorcze zjazdy z tej ulicy lub wewnętrzny układ ulic.

16. Dla terenu elementarnego **07.10.UG** uchwała się, z zastrzeżeniem § 5, ustalenia szczegółowe:

1) ustalenia funkcjonalne - 1;

1.1. Na terenie wydziałenia wewnętrznego oznaczonego na rysunku planu jako 1.1. obowiązuje zakaz lokalizacji obiektów na stały pobyt ludzi. Wyklucza się także lokalizację składów lub zbiorników z materiałami łatwopalnymi, wybuchowymi oraz z paliwem.

2) ustalenia ekologiczne - 2;

2.1. Obowiązuje zachowanie powierzchni aktywnej przyrodniczo (w rozumieniu planu), zajmującej minimum 40% powierzchni działki.

3) ustalenia kompozycji urbanistycznej – 3;

3.1. Wzdłuż ul. Gdańskiej ustala się oznaczoną na rysunku planu obowiązującą linię zabudowy. Dla obiektów funkcji chronionych (w rozumieniu planu) stanowi ona nieprzekraczalną linię zabudowy.

3.2. Wzdłuż ulicy Gdańskiej obowiązuje wprowadzenie i utrzymanie na działce inwestora jednego rzędu drzew w odległości 4 m od linii regulacyjnej ulicy. Ustalenie nie dotyczy terenu wydziałenia wewnętrznego oznaczonego jako 1.1.

3.3. Lokalizacja i utrzymanie zieleni, o której mowa w ustaleniu morfoplanistycznym 2.3.UG obowiązuje wzdłuż północnej granicy działek. Zieleni pełnić będzie istotne funkcje w kompozycji krajobrazu na styku terenów zabudowanych z rolniczymi. Ustalenie nie dotyczy terenu wydziałenia wewnętrznego oznaczonego jako 1.1.

4) ustalenia form zabudowy - 4;

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

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

4.3. Maksymalna powierzchnia zabudowy dla poszczególnych budynków wynosi 350m².

Powyższe ustalenie nie dotyczy garaży.

4.4. Na terenie wydziałenia wewnętrznego oznaczonego na rysunku planu jako 1.1. obowiązują ograniczenia wysokości zagospodarowania wynikające z przebiegu linii energetycznej wysokiego napięcia. Wysokość obiektów należy uzgadniać z odpowiednim gestorem sieci energetycznej wysokiego napięcia.

5) ustalenia zasad parcelacji -6;

6.1. Zakaz wydzielania działek większych niż 5000 m². Zakaz nie dotyczy działek dla lokalizacji obiektów usług publicznych o charakterze niekomercyjnym (w rozumieniu planu).

6) Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej -8;

8.1. Wyklucza się obsługę komunikacyjną posesji bezpośrednio z ul. Gdańskiej. Do działek przylegających do ul. Gdańskiej obowiązuje dojazd poprzez zbiorcze zjazdy z ul. Gdańskiej. Do działek posiadających dostęp do drogi istniejącej w dniu uchwalenia niniejszego planu obowiązuje wjazd z tej drogi.

7) Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej - 9;

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

17. Dla terenu elementarnego **07.11.ER** uchwała się, z zastrzeżeniem § 5, ustalenia szczegółowe:

1) ustalenia form zabudowy -4;

4.1. Zakaz lokalizacji zabudowy.

18. Dla terenu elementarnego **KD.01.Z** uchwała się, z zastrzeżeniem § 5, ustalenia szczegółowe:

1) ustalenia funkcjonalne - 1;

1.2. Ulica zbiorcza z zachowaniem parametrów odpowiednich do prowadzenia linii autobusowych;

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 dotyczące obsługi komunikacyjnej - 8;

8.1. dla odcinka drogi rowerowej oznaczonego jako 8.1. (fragment ulicy Gdańskiej) obowiązuje zachowanie parametrów ciągu pieszo rowerowego. Rysunek planu określa stronę ulicy Gdańskiej, po której należy go zlokalizować.

5) Zakłada się urządzenie i funkcjonowanie ulicy w istniejących liniach regulacyjnych.

19. Dla terenu elementarnego **KD.02.L** uchwała się, z zastrzeżeniem § 5, ustalenia szczegółowe:

1) ustalenia funkcjonalne - 1;

1.2. Ulica lokalna z zachowaniem parametrów odpowiednich do prowadzenia linii autobusowych;

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 dotyczące obsługi komunikacyjnej -8;

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

2

postojowych wzdłuż jezdni.

5) informacje – 11;

11.1. Zakłada się urządzenie i funkcjonowanie ulicy w istniejących liniach regulacyjnych.

Rozdział 3. Przepisy końcowe

§ 9.

Na obszarze objętym zmianą planu uchwaloną niniejszą uchwałą tracą moc przepisy Miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Lęborka uchwalonego uchwałą Nr XXXIX-443/94 Rady Miejskiej w Lęborku z dnia 24 maja 1994r, w sprawie Miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego m. Lęborka (Dz. Urz. Województwa Słupskiego Nr 26 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 wydzielenia wewnętrznego 10.1 na terenie elementarnym 03.05.MW;
- 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

Bożena Bodnar
Bożena Bodnar
SL-148/86

Przewodniczący Rady Miejskiej
w Lęborku
Jarosław Jędrzejewski
Jarosław Jędrzejewski