

UCHWAŁA Nr XLVIII- 505/2001.....

Rady Miejskiej w Łęborku

z dnia 31.08..... 2001 r.

w sprawie : zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Łęborka dla obszaru oznaczonego w tym planie jako T.6 i część T.1. wraz z odpowiednim fragmentem Strefy Ekologicznie Ważnej

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 (tekst jednolity Dz.U. z 1999 r. Nr 15, poz. 139, z późn. zmianami)
art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz.U. z 1996 r. Nr 13, poz. 74, z późn. zmianami)

W celu określenia zasad gospodarki przestrzennej uwzględniającej politykę przestrzenną państwa, interes publiczny wspólnoty samorządowej i interesy władających gruntami, w wykonaniu Uchwały nr XLVI-433/98 Rady Miejskiej w Łęborku z dnia 28 kwietnia 1998r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Łęborka

Rada Miejska w Łęborku uchwala zmianę miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Łęborka dla obszaru oznaczonego w tym planie jako T.6 i część T.1. wraz z odpowiednim fragmentem Strefy Ekologicznie Ważnej

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 dziesięciu 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 informacje o obiektach i terenach wynikające z innych aktów prawnych, niż plan zagospodarowania przestrzennego.

3. Brak ustaleń prawnych, czy informacji – na poziomie ustaleń ogólnych, morfoplanistycznych lub szczegółowych – należących do którejś z grup, o których mowa w ust. 1. lub 2. oznacza, że nie wprowadza się żadnych regulacji na tym poziomie. Obowiązują ustalenia pozostałych poziomów.

§ 2

Dla całego obszaru objętego zmianą planu obowiązują równocześnie ustalenia ogólne -OG, o których mowa w § 5, ustalenia morfoplanistyczne, o których mowa w § 6 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.

§ 3.

Uchwała się rysunek zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Łęborka dla obszaru oznaczonego w tym planie jako T.6 i część T.1. wraz z odpowiednim fragmentem Strefy Ekologicznie Ważnej, stanowiący wraz z legendą załącznik nr 1 do niniejszej uchwały. Rysunek zmiany planu obowiązuje w części określonej w Legendzie jako "Ustalenia".

§ 4.

Uchwała 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) **dostęp ogólny** (teren, obiekt ogólnodostępny) - dostęp do terenu (obiektu) nie limitowany żadnymi ograniczeniami podmiotowymi ani przedmiotowymi, w szczególności ogrodzeniami, biletami wstępu, porą doby.
- 3) **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.
- 4) **funkcja dominująca** - funkcja główna (najważniejsza) terenu, określona w planie pośrednio, ustaleniami jakościowymi (np. zakaz lokalizacji obiektów obniżających standard warunków mieszkaniowych, zakaz lokalizacji obiektów szkodliwych, zakaz lokalizacji funkcji chronionych). Ustalenie funkcji dominującej na danym terenie nie wyłącza możliwości lokalizacji na nim innych funkcji.
- 5) **funkcje chronione** - mieszkalnictwo, usługi oświaty, usługi służby zdrowia i opieki społecznej.
- 6) **funkcje komercyjne** (o charakterze komercyjnym) - funkcje terenów, na których prowadzona jest (będzie) działalność nastawiona na zysk, np.: produkcyjna, przemysłowa, składowa, usługowa, a także przeznaczonych dla urządzeń infrastruktury technicznej.
- 7) **harmonijna sylweta (panorama, pierzeja)** - ciąg obiektów budowlanych, zieleni i innych obiektów naturalnych (przede wszystkim ukształtowanie powierzchni terenu) wzajemnie dostosowanych do siebie pod względem estetycznym.
- 8) **kompozycja obiektu** - układ eksponowanych elewacji oraz dachu i zwieńczenia budowli z rozmieszczeniem, wielkością i proporcjami otworów, elementami programu architektoniczno - estetycznego (detale, faktury materiałów, zasada kolorystyki itp.), stolarką, urządzeniami łączącymi obiekt z otaczającym terenem, towarzyszącymi obiektami pomocniczymi wspierającymi kompozycyjnie obiekt główny.
- 9) **kompozycja zespołu zabudowy** - układ ulic, placów, budynków i zieleni z uwzględnieniem linii zabudowy, wysokości zabudowy, kształtu dachów i zwieńczenia budynków, zasad podziału własnościowego, nawierzchni utwardzonych.
- 10) **kompozycja zespołu zieleni** - układ przestrzenny drzew, krzewów i powierzchni trawiastych oraz trwałych i głównych elementów wyposażenia parkowego (np. założenia pomnikowe, baseny i stawy, obiekty kubaturowe).
- 11) **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.
- 12) **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.

- 13) **obiekt o dużym zatrudnieniu** - obiekt o zatrudnieniu powyżej 30 osób.
 - 14) **obiekt szkodliwy** - obiekt powodujący przekroczenie dopuszczalnych norm szkodliwego oddziaływania na środowisko poza granicami przynależnej mu działki.
 - 15) **obiekt usług publicznych** - 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.
 - 16) **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.
 - 17) **reklama wolno stojąca** - obiekt budowlany przeznaczony do ekspozycji reklam, napisów i elementów dekoracyjnych, także obiekt budowlany sam będący reklamą.
 - 18) **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.
 - 19) **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.
 - 20) **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,
- 21) **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.
 - 22) **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.
 - 23) **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;

- 24) **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;
- 25) **wydzielenie wewnętrzne** - fragment terenu elementarnego (w rozumieniu planu) wydzielony na rysunku planu liniami wewnętrznego podziału, dla którego sformułowano (w tekście lub na rysunku planu) dodatkowe ustalenia szczegółowe. Podział terenu elementarnego na wydzielania wewnętrzne nie jest spójny ani rozłączny: mogą istnieć fragmenty terenu nie należące do żadnego z wydzieleni wewnętrznych, mogą też istnieć fragmenty terenu należące równocześnie do dwu i więcej wydzieleni wewnętrznych.
- 26) **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);
- 27) **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 produktów rolnych wyprodukowanych u siebie.
- 28) **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).
- 29) **zamknięcie kompozycyjne** - ograniczenie widokowe przestrzeni publicznej obiektem budowlanym (grupą obiektów), ukształtowaniem powierzchni terenu lub zielenią wysoką.
- 30) **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).
- 31) **zieleni 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.

§ 5

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

- 1) **ustalenia funkcjonalne - 1;**
 - 1.1. Wzdłuż rzeki Łeby ustala się Strefę Ekologicznie Ważną (w rozumieniu planu), obejmującą cały teren elementarny 01.25.ER, część terenów elementarnych 01.26.MN, 01.27.MN, 06.02.PP, 06.03.UG, 06.04.UG na obszarze rezerwowanym dla zieleni parkowej lub zieleni izolacyjnej.
 - 1.2. Na całym obszarze objętym zmianą planu wyklucza się lokalizację wielkopowierzchniowych obiektów handlowych.
- 2) **ustalenia ekologiczne - 2;**
 - 2.1. Wyklucza się lokalizację inwestycji mogących mieć szkodliwy wpływ na zasoby wód podziemnych Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 107.
 - 2.2. Wyklucza się magazynowanie, składowanie odpadów i substancji niebezpiecznych bez utwardzonego podłoża i izolacji wykluczającej możliwość przenikania zanieczyszczeń do gruntu.
 - 2.3. 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.
 - 2.4. Obowiązuje wprowadzanie, odtwarzanie i uzupełnianie zadrzewień przyulicznych.
- 3) **ustalenia kompozycji urbanistycznej - 3;**
 - 3.1. Ustala się system przestrzeni publicznych, stanowiący główny element kompozycji miasta i obejmujący Strefę Ekologicznie Ważną. 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 (w rozumieniu planu).

5) inne ustalenia ochrony dóbr kultury -5;

5.1. Obszar zmiany planu położony jest w strefie o potencjalnie bardzo wysokich walorach dla osadnictwa pradziejowego. W przypadku stwierdzenia reliktyw archeologicznych w trakcie prowadzenia prac ziemnych inwestycyjnych należy powiadomić WKZ, który określi niezbędny do przeprowadzenia zakres archeologicznych badań ratowniczych.

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.

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 usytuowanych w systemie przestrzeni publicznych, określonym w ustaleniu OG.3.1, 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, określając 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, określając sposób realizacji wymogów kompozycji urbanistycznej, które to opracowanie inwestor, po zaopiniowaniu przez Burmistrza, przedstawia wraz z wnioskiem o wydanie stosownej decyzji.

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 transportowy miasta tworzą:

- a) ulica zbiorcza oznaczona na rysunku planu jako KD.01.Z – fragment ulicy Pionierów;
- b) ulice lokalne oznaczone na rysunku planu jako KD.02.L – pozostała część ulicy Pionierów, KD.03.L – ul. Weterynaryjna, KD.04.L – ulica Kanałowa, KD.05.L – ulica Lubelska,
- c) ulica dojazdowa oznaczona na rysunku planu jako KD.06.D – ulica Myśliwska.

Pozostałe ulice istniejące i projektowane na terenie zamiany planu stanowią elementy wewnętrznego układu ulic, obsługującego poszczególne tereny elementarne.

8.5. Ustala się układ dróg rowerowych, których schemat przebiegu przedstawia rysunek planu. Przebieg drogi rowerowej rezerwuje się w liniach rozgraniczających ulicy Pionierów.

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. Obowiązuje zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej.

9.3. Wyklucza się lokalizację nowej zabudowy bez odprowadzenia ścieków komunalnych do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej.

9.4. Wyklucza się zrzut ścieków sanitarnych, przemysłowych, technicznych i innych do gruntu lub suchych rowów melioracyjnych i bez oczyszczenia do wód powierzchniowych. Obowiązuje odprowadzenie ścieków bytowych do sieci kanalizacji sanitarnej.

9.5. 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.

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

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

9.8. Na terenie 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 $7,5 \text{ dm}^3/\text{d} \cdot \text{M}$. Dla projektowanej studni awaryjnej należy opracować dokumentację hydrogeologiczną oraz zapewnić ochronę sanitarną zgodnie z obowiązującymi przepisami (teren o promieniu ok. 10m i powierzchni rzędu 300m²).

9.9. Zakaz instalowania nowych systemów grzewczych powodujących ponadnormatywną emisję zanieczyszczeń powietrza.

9.10. 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 projektowanej strefie ochrony ONO (Obszar Najwyższej Ochrony) Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP Nr 107. W projektowanej strefie wyklucza się lokalizację zabudowy bez odprowadzenia ścieków do miejskiej kanalizacji sanitarnej a także inwestycji mogących zagrozić zanieczyszczeniem wód podziemnych.

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

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

11.4. Na obszarze zmiany planu nie występują obiekty, będące w ewidencji WKZ.

11.5. Przy ul. Pionierów zlokalizowana jest miejska oczyszczalnia ścieków. Uchwałą nr XXI/134/2000 Rady Powiatu Lęborskiego z dnia 1 grudnia 2000 roku został utworzony dla miejskiej oczyszczalni ścieków w Lęborku obszar ograniczonego użytkowania. (Dz. Urz. Woj. Pom nr 15 z dnia 21.02.2001. poz. 120). Zasięg obszaru ograniczonego użytkowania wynosi 240m od granicy działek, na których położona jest oczyszczalnia. Zgodnie z w/w uchwałą Rady Powiatu w obszarze ograniczonego użytkowania nie należy budować domów mieszkalnych, użyteczności publicznej oraz obiektów

2

przeznaczonych na stały pobyt ludzi, z wyłączeniem należących do eksploatatora oczyszczalni, ponadto nie należy lokalizować ogródków działkowych, urządzeń i obiektów sportowych i rekreacyjnych, lokalizować obiektów przeznaczonych do magazynowania i przetwarzania żywności, uprawiać roślin warzywnych.

11.6. Inwestorzy winni zapewnić zaopatrzenie wodne do gaszenia pożarów oraz drogi i dojazdu pożarowe zgodnie z obowiązującymi przepisami.

11.7. Większość terenu wzdłuż rzeki Łeby pomiędzy ul. Pionierów a ul. Komuny Paryskiej i wzdłuż rzeki Kisewy leży w obszarze narażonym na niebezpieczeństwo powodzi o prawdopodobieństwie wystąpienia wody stuletniej $H_{max}=1\%$.

11.8. W sąsiedztwie obszaru kolejowego występują ograniczenia dla lokalizacji zagospodarowania i prowadzenia robót budowlanych wynikające z obowiązujących przepisów.

11.9. Wielkopowierzchniowym obiektem handlowym w Lęborku liczącym ponad 20 000 mieszkańców jest obiekt handlowy o powierzchni sprzedażowej ponad 2000m².

§ 6

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

1. Dla strefy MN, uchwała się 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 zieleni parkową i zakaz zabudowy terenu zieleni nie wykluczają realizacji budowli podziemnych, jeżeli nie zagrażają one istniejącym drzewom.

2) ustalenia ekologiczne-2;

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

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

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

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

2.5. Wyklucza się lokalizacje inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko (mogących pogorszyć stan środowiska), za wyjątkiem związanych z:

a) ochroną przeciwpowodziową,

2

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 (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 (w rozumieniu planu) i niezbędnych urządzeń infrastruktury technicznej.

4.2. Dla obiektów lokalizowanych według ustalenia MN.3.2. obowiązuje zachowanie typu zabudowy (w rozumieniu planu) występującej na terenie elementarnym, na którym zlokalizowana jest inwestycja.

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 (w rozumieniu planu) 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. Ustalenie nie dotyczy adaptacji na cele mieszkaniowe budynków istniejących w dniu uchwalenia zmiany planu.

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 MN.1.3. i MN.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.

2

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 na niezbędny dojazd o szerokości min. 5m i max. 8m.

6.5. Wyklucza się wydzielanie 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 wydzielania działek dla indywidualnych garaży wolno stojących.

6.8. Zakaz dokonywania podziałów i wydzielania 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 MN.1.3. i MN.1.4., jako towarzyszące zabudowie mieszkaniowej.

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

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

2. Dla strefy UG, uchwała się 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 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 zieleni towarzysząca, urządzone jako zagospodarowanie tymczasowe (w rozumieniu planu) mogą być likwidowane w związku z realizacją zagospodarowania zgodnego z planem.

2.5. Wyklucza się lokalizacje inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko (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 (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 linię 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 wydzielania terenu przynależnego niezbędnego do racjonalnego korzystania z budynku. Wydzielanie działki po obrysie budynku dopuszcza się jedynie w sytuacji gdy na tak wydzielonej działce możliwe jest odtworzenie budynku z zachowaniem obowiązujących przepisów.

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

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

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

6) ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej -8;

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

- a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej i bliźniaczej 2 miejsca postojowe na działce; W przypadku adaptacji na cele mieszkaniowe i realizacji budynków jednorodzinnych na wspólnej działce ustalony wskaźnik przelicza się odpowiednio na ilość budynków.
- b) dla pozostałych form zabudowy mieszkaniowej 1 miejsce na 1 mieszkanie,
- c) dla innych obiektów nie mniej niż 1 miejsce na 40m² powierzchni użytkowej obiektu. Z zapewnienia miejsc postojowych na terenie działki zwalnia się obiekty usług handlu detalicznego i

2

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.

3. Dla strefy PP, uchwała się 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 wydzielanie 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 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 określoną na rysunku planu jako teren wymagający sporządzenia jednego, wspólnego opracowania planistycznego, lub

c) cały kwartał zabudowy

2

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.

4. Dla strefy ER uchwała się 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.

Rozdział 2. Przepisy szczegółowe

§ 7.

1. Dla terenu elementarnego 01.22. MN uchwała się ustalenia szczegółowe:

1) ustalenia ekologiczne - 2;

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

2) ustalenia kompozycji urbanistycznej - 3:

3.1. Wzdłuż ulic wewnętrznych 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.

3) ustalenia form zabudowy -4;

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

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

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

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

4.4. Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy wynosi 0,5.

4.5. Maksymalna powierzchnia zabudowy na działce wynosi 500m² i dotyczy sumy powierzchni zabudowy wszystkich budynków usytuowanych na działce.

4) ustalenia zasad parcelacji - 6;

6.1. Maksymalna wielkość działek wydzielanych przy ulicach oznaczonych na rysunku planu jako system transportowy wynosi 2000m²; Ustalenie nie dotyczy wielkości działek dla obiektów usług publicznych (w rozumieniu planu).

6.2. Podział terenu na 10 i więcej działek budowlanych dla zabudowy mieszkaniowej wymaga wydzielenia terenu o dostępie ogólnym (w rozumieniu planu), przeznaczonego na cele wypoczynku codziennego mieszkańców i kształtowania zasobu zieleni (w rozumieniu planu), o powierzchni 200m² na każde 10 działek, o ile w odległości do 200m od wydzielanych działek budowlanych taki obszar nie został już wyodrębniony.

5) ustalenia planistyczne i proceduralne - 7;

7.1. Parcelacja terenu na działki budowlane na terenie wydzielenia wewnętrznego oznaczonego na rysunku planu jako 7.1. wymaga opracowania koncepcji podziału geodezyjnego obejmującej cały ten teren. Inwestor przedstawia koncepcję podziału geodezyjnego wraz z wnioskiem o ocenę zgodności projektowanego podziału z ustaleniami niniejszego planu.

6) ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej -8;

8.1. Na terenie oznaczonym jako 7.1. obowiązuje w sąsiedztwie ul. Lubelskiej lokalizacja pętli autobusowej.

2. Dla terenu elementarnego 01.23. UG uchwala się ustalenia szczegółowe:

1) ustalenia ekologiczne - 2;

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

2) ustalenia kompozycji urbanistycznej -3;

3.1. Wzdłuż ulicy Myśliwskiej ustala się określoną na rysunku planu nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 55m od linii rozgraniczającej ul. Myśliwskiej.

3.2. Wzdłuż ulic wewnętrznych 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.

3) ustalenia form zabudowy - 4;

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

4.2. Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy wynosi 0,5.

4.3. Nowa zabudowa w typie zabudowy (w rozumieniu planu) istniejącej. Powyższe ustalenie nie dotyczy obowiązku zachowania dachu płaskiego.

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

2

4.5. Maksymalna powierzchnia zabudowy na działce wynosi 500m² i dotyczy sumy powierzchni zabudowy wszystkich budynków usytuowanych na działce.

4) ustalenia zasad parcelacji -6;

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

6.2. Wyklucza się scalanie istniejących w dniu uchwalenia niniejszego planu działek budowlanych, posiadających dostęp do drogi publicznej, za wyjątkiem scaleń niezbędnych do wtórnego podziału na działki budowlane. Zakaz wydzielania działek większych niż 5000 m². Zakaz nie dotyczy działek dla lokalizacji obiektów usług publicznych (w rozumieniu planu).

5) ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej - 8;

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

3. Dla terenu elementarnego 01.24. MN uchwała się ustalenia szczegółowe:

1) ustalenia ekologiczne - 2;

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

2) ustalenia kompozycji urbanistycznej -3;

3.1. Wzdłuż ulic wewnętrznych 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.

3) ustalenia form zabudowy -4;

4.1. Na terenie wydzielienia wewnętrznego oznaczonego na rysunku planu jako 7.1. obowiązują następujące wymogi dotyczące form zabudowy:

a) dla wszystkich rodzajów zabudowy obowiązuje dach stromy (w rozumieniu planu) o maksymalnym kącie nachylenia połaci dachu 51 stopni lub mansardowy;

b) główne połacie dachu winny być nachylone pod jednakowym kątem i posiadać wspólną kalenicę;

c) główna kalenica budynku mieszkalnego winna być równoległa do frontu działki od strony ulicy stanowiącej dojazd do działki;

d) w całym zespole zabudowy obowiązuje jednolita kolorystyka dachów wszystkich obiektów ograniczona do tonacji tradycyjnej dachówki ceramicznej;

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

f) szerokość frontu budynku mieszkalnego od strony ulicy publicznej nie może być większa niż 55% szerokości działki.

g) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy wynosi 0,5.

h) maksymalna powierzchnia zabudowy na działce wynosi 500m² i dotyczy sumy powierzchni zabudowy wszystkich budynków usytuowanych na działce.

4) inne ustalenia ochrony dóbr kultury - 5;

5.1. Na terenie wydzielienia wewnętrznego oznaczonego na rysunku planu jako 5.1. obowiązuje zachowanie kompozycji zespołu zabudowy (w rozumieniu planu). Zachowanie historycznie ukształtowanej kompozycji budynków (w rozumieniu planu) obowiązuje w zakresie nie naruszającym reguły kompozycji pierzei zabudowy widocznych od strony ulic: Myśliwskiej, Lubelskiej, Kujawskiej, Sandomierskiej, Łowickiej.

5) ustalenia zasad parcelacji - 6;

6.1. Maksymalna wielkość działek wydzielanych przy ulicach oznaczonych na rysunku planu jako system transportowy wynosi 2000m²; Ustalenia nie dotyczą wielkości działek dla obiektów usług publicznych (w rozumieniu planu).

6.2. Podział terenu na 10 i więcej działek budowlanych dla zabudowy mieszkaniowej wymaga wydzielienia 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.

2

6) ustalenia planistyczne i proceduralne - 7;

7.1. Parcelacja terenu na działki budowlane na terenie wydzielenia wewnętrznego oznaczonego na rysunku planu jako 7.1. wymaga opracowania koncepcji podziału geodezyjnego obejmującej cały ten teren. Inwestor przedstawia koncepcję podziału geodezyjnego wraz z wnioskiem o ocenę zgodności projektowanego podziału z ustaleniami niniejszego planu.

4. Dla terenu elementarnego 01.25. ER uchwala się ustalenia szczegółowe:

1) ustalenia funkcjonalne -1:

1.1. Wyklucza się lokalizację ogrodów działkowych.

2) ustalenia ekologiczne -2:

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

3) ustalenia form zabudowy - 4:

4.1. Wyklucza się lokalizację zabudowy zagrodowej (w rozumieniu planu).

5. Dla terenu elementarnego 01.26. MN uchwala się ustalenia szczegółowe:

1) ustalenia funkcjonalne -1:

1.1. Rezerwacja terenu oznaczonego na rysunku planu jako 1.1.ZP dla zieleni parkowej z zagospodarowaniem dla rekreacji i wypoczynku mieszkańców. Rezerwacja dla funkcji zieleni parkowej nie dotyczy istniejących działek budowlanych przy ul. Matejki, ul. Saperów i ul. Lotników. Na terenie 1.2.ZP obowiązuje zachowanie dostępu do rowu melioracyjnego.

1.2. Rezerwacja terenu oznaczonego na rysunku planu jako 1.2.ZI dla zieleni izolacyjnej. Rezerwacja dla funkcji zieleni izolacyjnej nie dotyczy istniejących działek budowlanych przy ul. Matejki. Na terenie 1.2.ZI obowiązuje zachowanie dostępu do rowu melioracyjnego.

1.3. Na terenie oznaczonym na rysunku planu jako 1.2.ZI wyklucza się lokalizację nowej zabudowy mieszkaniowej. W zabudowie istniejącej wyklucza się inwestycje zmierzające do powiększenia powierzchni lokali przeznaczonych na stały pobyt ludzi.

1.4. Rezerwacja terenu oznaczonego na rysunku planu jako 1.4.KW dla ulicy wewnętrznej w istniejących liniach rozgraniczających.

2) ustalenia ekologiczne - 2:

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

2.2. Na istniejących działkach budowlanych przy ul. Matejki i ul. Lotników, położonych w obrębie wydzielenia wewnętrznego 1.1. ZP i 1.2.ZI obowiązuje zachowanie 75% powierzchni działki jako powierzchni aktywnej przyrodniczo (w rozumieniu planu).

2.3. Zakaz kanalizacji otwartych cieków naturalnych i rowów melioracyjnych, poza miejscami niezbędnymi do przeprowadzenia infrastruktury i dojazdów;

3) ustalenia kompozycji urbanistycznej - 3:

3.1. Wzdłuż ulic wewnętrznych 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 zasad parcelacji -6:

6.1. Na terenach oznaczonych na rysunku planu jako 1.1.ZP i 1.2.ZI wyklucza się wydzielanie nowych działek budowlanych.

6. Dla terenu elementarnego 01.27.MN uchwala się ustalenia szczegółowe:

1) ustalenia funkcjonalne -1;

1.1.Rezerwacja terenu oznaczonego na rysunku planu jako 1.1.ZP dla zieleni parkowej z zagospodarowaniem dla rekreacji i wypoczynku mieszkańców.

1.2. Rezerwacja terenu oznaczonego na rysunku planu jako 1.2.ZI dla zieleni izolacyjnej.

1.3. Rezerwacja terenu oznaczonego na rysunku planu jako 1.3.NO dla przepompowni ścieków z zielenią izolacyjną.

1.4. Na terenie wydzielenia wewnętrznego oznaczonego na rysunku planu jako 1.4. obowiązuje zakaz lokalizacji obiektów na stały pobyt ludzi. Wyklucza się także lokalizację składów lub zbiorników z materiałami łatwopalnymi, wybuchowymi oraz z paliwem.

2

2) ustalenia ekologiczne –2:

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

2.2. Poza terenami 1.1.ZP, 1.2.ZI i 1.3.NO obowiązuje zachowanie powierzchni aktywnej przyrodniczo (w rozumieniu planu), zajmującej minimum 40% powierzchni działki.

3) ustalenia kompozycji urbanistycznej –3:

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

4) ustalenia form zabudowy –4;

4.1. Na terenie wydzielienia wewnętrznego oznaczonego na rysunku planu jako 1.4. obowiązują ograniczenia wysokości zagospodarowania wynikające z przebiegu linii energetycznej wysokiego napięcia. Wysokość budynków należy uzgadniać z odpowiednim gestorem sieci wysokiego napięcia.

7. Dla terenu elementarnego 06. 01. UG uchwała się ustalenia szczegółowe:

1) ustalenia funkcjonalne –1:

1.1. Rezerwacja terenu oznaczonego na rysunku planu jako 1.1.KW dla ulicy wewnętrznej

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

1.3. Na cele zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i obiektów mieszkalnictwa zbiorowego dopuszcza się adaptację istniejących obiektów biurowych usytuowanych w pierzei ulicy Pionierów przy zachowaniu następujących zasad zagospodarowania:

a) na terenie działki lub w jej najbliższym sąsiedztwie obowiązuje lokalizacja miejsc parkingowych w ilości 1 miejsce na każde mieszkanie,

b) na terenie działki wzdłuż jej granic obowiązuje lokalizacja pasa zieleni o charakterze izolacyjnym o szerokości nie mniej niż 5m. Na działkach istniejących w dniu wejścia w życie niniejszego planu, na których nie jest możliwe urządzenie ustalonego wyżej pasa zieleni izolacyjnej, obowiązuje lokalizacja innego zasobu zieleni (w rozumieniu planu).

2) ustalenia form zabudowy – 4:

4.1. Na terenie wydzielienia wewnętrznego oznaczonego na rysunku planu jako 4.1. obowiązuje zakaz zabudowy i lokalizacji naziemnych obiektów infrastruktury technicznej.

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

3) ustalenia planistyczne i proceduralne –7:

7.1. Wtórna parcelacja (w rozumieniu planu) na terenie wydzielienia wewnętrznego oznaczonego na rysunku planu jako 7.1. wymaga opracowania koncepcji podziału geodezyjnego obejmującej cały ten teren. Inwestor przedstawia koncepcję podziału geodezyjnego wraz z wnioskiem o ocenę zgodności projektowanego podziału z ustaleniami niniejszego planu.

4) ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej - 8;

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

8. Dla terenu elementarnego 06. 02. PP uchwała się ustalenia szczegółowe:

1) ustalenia funkcjonalne –1:

1.1. Na cele zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i obiektów mieszkalnictwa zbiorowego dopuszcza się adaptację istniejących obiektów biurowych usytuowanych w pierzei ulicy Pionierów przy zachowaniu następujących zasad zagospodarowania:

a) na terenie działki lub w jej najbliższym sąsiedztwie obowiązuje lokalizacja miejsc parkingowych w ilości 1 miejsce na każde mieszkanie,

b) na terenie działki wzdłuż jej granic obowiązuje lokalizacja pasa zieleni o charakterze izolacyjnym o szerokości nie mniej niż 5m. Na działkach istniejących w dniu wejścia w życie

2

niniejszego planu, na których nie jest możliwe urządzenie ustalonego wyżej pasa zieleni izolacyjnej, obowiązuje lokalizacja innego zasobu zieleni (w rozumieniu planu).

1.2. Rezerwacja terenu oznaczonego na rysunku planu jako 1.2.ZI dla pasa zieleni izolacyjnej o szerokości 20m wzdłuż koryta rzeki Łeby.

1.3. Rezerwacja terenu oznaczonego na rysunku planu jako 1.3.NO dla miejskiej oczyszczalni ścieków z pasem zieleni izolacyjnej wzdłuż granicy terenu.

1.4. Rezerwacja terenu oznaczonego na rysunku planu jako 1.4.KW dla ulicy wewnętrznej w istniejących liniach rozgraniczających.

1.5. Rezerwacja terenu oznaczonego na rysunku planu jako 1.5.KW dla ulicy wewnętrznej w istniejących liniach rozgraniczających, z przedłużeniem pasa terenu przeznaczanego na drogę aż do granicy administracyjnej miasta.

1.6. Rezerwacja terenu oznaczonego na rysunku planu jako 1.6.KW dla ulicy wewnętrznej w istniejących liniach rozgraniczających.

1.7. Rezerwacja terenu oznaczonego na rysunku planu jako 1.7.KW dla ulicy wewnętrznej w istniejących liniach rozgraniczających.

1.8. Rezerwacja terenu oznaczonego na rysunku planu jako 1.8.ZI, obejmującego sąsiedztwo ujścia rzeki Kisewy do rzeki Łeby, na cele zieleni izolacyjnej.

2) ustalenia ekologiczne -2:

2.1. Na terenach 1.2.ZI i 1.8.ZI obowiązują nasadzenia zróżnicowanej zieleni w formie grupowej, o składzie gatunkowym odpowiadającym naturalnym warunkom siedliska..

3) ustalenia kompozycji urbanistycznej -3:

3.1. Wzdłuż rzeki Łeby ustala się oznaczoną na rysunku planu nieprzekraczalną linię zabudowy, w odległości 50m od koryta rzeki.

3.2. Wzdłuż ulicy wewnętrznej oznaczonej na rysunku planu jako 1.6.KW ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 20m od linii rozgraniczającej tej ulicy.

4) ustalenia planistyczne i proceduralne -7:

7.1. 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 geodezyjnego wraz z wnioskiem o ocenę zgodności projektowanego podziału z ustaleniami niniejszego planu.

5) ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej - 8;

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

9. Dla terenu elementarnego 06. 03. UG uchwała się ustalenia szczegółowe:

1) ustalenia funkcjonalne -1:

1.1. Na cele zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i obiektów mieszkalnictwa zbiorowego dopuszcza się adaptację istniejących obiektów biurowych usytuowanych w pierzei ulicy Pionierów przy zachowaniu następujących zasad zagospodarowania:

a) na terenie działki lub w jej najbliższym sąsiedztwie obowiązuje lokalizacja miejsc parkingowych w ilości 1 miejsce na każde mieszkanie,

b) na terenie działki wzdłuż jej granic obowiązuje lokalizacja pasa zieleni o charakterze izolacyjnym o szerokości nie mniej niż 5m. Na działkach istniejących w dniu wejścia w życie niniejszego planu, na których nie jest możliwe urządzenie ustalonego wyżej pasa zieleni izolacyjnej, obowiązuje lokalizacja innego zasobu zieleni (w rozumieniu planu).

1.2. Rezerwacja terenu oznaczonego na rysunku planu jako 1.2.ZI dla pasa zieleni izolacyjnej o szerokości 20m wzdłuż koryta rzeki Łeby.

2) ustalenia ekologiczne -2:

2.1. Na terenie 1.2.ZI obowiązują nasadzenia zróżnicowanej zieleni w formie grupowej, o składzie gatunkowym odpowiadającym naturalnym warunkom siedliska.

3) ustalenia kompozycji urbanistycznej -3:

3.1. Wzdłuż rzeki Łeby ustala się oznaczoną na rysunku planu nieprzekraczalną linię zabudowy, w odległości 50m od koryta rzeki.

4) ustalenia planistyczne i proceduralne 7:

7.1. 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 geodezyjnego wraz z wnioskiem o ocenę zgodności projektowanego podziału z ustaleniami niniejszego planu.

5) ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej - 8;

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

10. Dla terenu elementarnego 06. 04. UG uchwala się ustalenia szczegółowe:

1) ustalenia funkcjonalne – 1:

1.1. Na terenie wydzielenia 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.

1.2. Rezerwacja terenu oznaczonego na rysunku planu jako 1.2.ZP dla zieleni parkowej z zagospodarowaniem dla rekreacji i wypoczynku mieszkańców.

2) ustalenia ekologiczne –2:

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

3) ustalenia form zabudowy – 4:

4.1. Na terenie wydzielenia 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.

4.2. Nowa zabudowa w typie zabudowy (w rozumieniu planu) istniejącej.

4) ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej - 8;

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

11. Dla terenu elementarnego KD.01.Z obejmującego fragment ul. Pionierów, uchwala się ustalenia szczegółowe:

1) ustalenia funkcjonalne - 1;

1.1. Rezerwacja terenu w istniejących liniach rozgraniczających na cele ulicy zbiorczej.

1.2. W układzie dróg rowerowych w mieście ulicę Pionierów rezerwuje się na cele ulicy rowerowej. Obowiązuje ograniczenie prędkości dla innych pojazdów i odpowiednie oznakowanie ulicy.

2) ustalenia kompozycji urbanistycznej –3:

3.1. Wzdłuż ulicy obowiązuje wprowadzenie i utrzymanie co najmniej jednego rzędu drzew liściastych.

3) ustalenia form zabudowy –4:

4.1. Obowiązuje przekrój poprzeczny Z 1/2, tj. ulica jednojezdniowa, dwupasowa z zachowaniem parametrów odpowiednich do prowadzenia linii autobusowych.

4.2. Obowiązuje lokalizacja chodnika po obu stronach ulicy.

4.3. Wzdłuż ulicy obowiązuje lokalizacja zatok parkingowych.

4) ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej -8:

8.1. Skrzyżowanie z ul. Weterynaryjną realizuje się jako skrzyżowanie skanalizowane.

12. Dla terenu elementarnego KD.02.L obejmującego fragment ul. Pionierów, uchwala się ustalenia szczegółowe:

1) ustalenia funkcjonalne - 1;

1.1. Rezerwacja terenu oznaczonego na rysunku planu jako 1.1. na cele ulicy lokalnej w istniejących liniach rozgraniczających.

1.2. Rezerwacja terenu oznaczonego na rysunku planu jako 1.2. na cele ulicy lokalnej i placu z pętlą autobusową.

1.3. W układzie dróg rowerowych w mieście ulicę Pionierów rezerwuje się na cele ulicy rowerowej. Obowiązuje ograniczenie prędkości dla innych pojazdów i odpowiednie oznakowanie ulicy.

2) ustalenia kompozycji urbanistycznej -3:

3.1. Wzdłuż ulicy obowiązuje wprowadzenie i utrzymanie co najmniej jednego rzędu drzew liściastych.

3) ustalenia form zabudowy -4:

4.1. Obowiązuje przekrój poprzeczny L 1/2 , tj. ulica jednojezdniowa, dwupasowa z zachowaniem parametrów odpowiednich do prowadzenia linii autobusowych.

4.2. Obowiązuje lokalizacja chodnika po obu stronach ulicy.

4.3. Wzdłuż ulicy obowiązuje lokalizacja zatok parkingowych.

13. Dla terenu elementarnego KD.03.L obejmującego ul. Weterynaryjną, uchwała się ustalenia szczegółowe:

1) ustalenia funkcjonalne - 1;

1.1. Rezerwacja terenu oznaczonego na rysunku planu jako 1.1. na cele ulicy lokalnej. Obowiązuje poszerzenie pasa ulicy w liniach rozgraniczających do 15m, z zachowaniem istniejącej linii rozgraniczającej od strony terenu elementarnego 06.04.UG.

1.2. Rezerwacja terenu oznaczonego na rysunku planu jako 1.2. na cele ulicy lokalnej, będącej przedłużeniem istniejącej ul. Weterynaryjnej. Szerokość terenu w liniach rozgraniczających nie mniej niż 15m.

2) ustalenia form zabudowy -4:

4.1. Obowiązuje przekrój poprzeczny L 1/2 , tj. ulica jednojezdniowa, dwupasowa z zachowaniem parametrów odpowiednich do prowadzenia linii autobusowych.

4.2. Obowiązuje lokalizacja chodnika po obu stronach ulicy.

14. Dla terenu elementarnego KD.04.L obejmującego ul. Kanałową, uchwała się ustalenia szczegółowe:

1) ustalenia funkcjonalne - 1;

1.1. Rezerwacja terenu w istniejących liniach rozgraniczających na cele ulicy lokalnej.

2) ustalenia ekologiczne -2;

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

3) ustalenia form zabudowy -4:

4.1. Obowiązuje przekrój poprzeczny L 1/2 , tj. ulica jednojezdniowa, dwupasowa z zachowaniem parametrów odpowiednich do prowadzenia linii autobusowych.

4.2. Obowiązuje lokalizacja chodnika po jednej stronie ulicy, nie przylegającej do rowu melioracyjnego.

15. Dla terenu elementarnego K.D.05.L obejmującego ul. Lubelską, uchwała się ustalenia szczegółowe:

1) ustalenia funkcjonalne - 1;

1.1. Rezerwacja terenu w istniejących liniach rozgraniczających na cele ulicy dojazdowej.

2) ustalenia ekologiczne -2;

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

3) ustalenia form zabudowy -4:

4.1. Obowiązuje przekrój poprzeczny L 1/1 , tj. ulica jednojezdniowa o szerokości jezdni nie mniej niż 4,5m, z zachowaniem parametrów odpowiednich do prowadzenia linii autobusowych.

4.2. Obowiązuje lokalizacja chodnika o szerokości 1,5m po jednej stronie ulicy, nie przylegającej do rowu melioracyjnego.

4) ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej -8:

8.1. Wyklucza się parkowanie na chodniku.

8.2. W kwartale ulic: Topolowa, Artylerzystów, Kanałowa i Pomorska obowiązuje organizacja ruchu umożliwiająca użytkowanie ulic Lubelskiej i Pomorskiej jako ulic jednokierunkowych.

2

16. Dla terenu elementarnego K.D.06.D obejmującego ul. Myśliwską, uchwala się ustalenia szczegółowe:

- 1) ustalenia funkcjonalne - 1;
 - 1.1. Rezerwacja terenu w istniejących liniach rozgraniczających na cele ulicy dojazdowej.
- 2) ustalenia ekologiczne -2;
 - 2.1. Zakaz kanalizacji otwartych cieków naturalnych i rowów melioracyjnych, poza miejscami niezbędnymi do przeprowadzenia infrastruktury i dojazdów;
- 3) ustalenia form zabudowy -4:
 - 4.1. Obowiązuje przekrój poprzeczny D 2/1 , tj. ulica dwujezdniowa, dwupasowa, z zachowaniem rowu melioracyjnego w środku..
 - 4.2. Obowiązuje lokalizacja chodnika po obu stronach ulicy.
- 4) ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej -8:
 - 8.1. Wyklucza się parkowanie na chodniku.
 - 8.2. W kwartale ulic: Topolowa, Artylerzystów, Kanałowa i Pomorska obowiązuje organizacja ruchu umożliwiająca użytkowanie ulic Lubelskiej i Pomorskiej jako ulic jednokierunkowych.

Rozdział 3. Przepisy końcowe

§ 8

Na obszarze objętym zmianą planu uchwaloną niniejszą uchwałą tracą moc przepisy Miejsowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Łęborka uchwalonego uchwałą Nr XXXIX-443/94 Rady Miejskiej w Łęborku z dnia 24 maja 1994r. w sprawie miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego m. Łęborka (Dz. Urz. Województwa Słupskiego Nr 26 z dnia 29 lipca 1994r. poz.167).

§ 9.

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

§ 10.

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 Łęborku

Jarosław Jędrzejewski
Jarosław Jędrzejewski