

UCHWAŁA Nr XLVIII-453/2006
Rady Miejskiej w Lęborku
z dnia 17.03.2006

w sprawie: **uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego pomiędzy zabudową przy ul. 9-go Maja a rzeką Okalicą w Lęborku.**

na podstawie: art. 18 ust.2 pkt 5, art. 40 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, z późn. zmianami); art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717, z późn. zmianami),

uchwala się, co następuje:

Rozdział I
Przepisy wstępne

§ 1

1. Stwierdza się zgodność planu, o którym mowa w ust. 2 z ustaleniami Studium określonymi w Uchwale nr LXVI/655/2002 z dnia 10.10.2002 r. w sprawie uchwalania Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Lębork.
2. Uchwala się Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego pomiędzy zabudową przy ul. 9-go Maja a rzeką Okalicą w Lęborku, zwany dalej planem.
3. Plan obejmuje obszar o powierzchni ok. 2,27 ha, w granicach określonych na załączniku nr 1 do uchwały, to jest rysunku planu w skali 1:1000, stanowiącym integralną część uchwały.

§ 2

1. Ustalenia planu przedstawiono w części tekstowej – stanowiącej treść uchwały oraz w części graficznej- na rysunku planu w skali 1: 1000 stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały.
2. Integralną częścią uchwały jest też:
 - 1) załącznik nr 2 - rozstrzygnięcie o sposobie realizacji oraz zasadach finansowania zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy.
3. Część tekstowa planu przedstawiona jest w następujący sposób:
 - 1) przepisy ogólne dotyczące całego obszaru objętego planem, a więc mające zastosowanie dla poszczególnych terenów wyodrębnionych w dalszych przepisach, zawarte w Rozdziale II od § 3 do § 13; w skład tych przepisów wchodzi:
 - a) ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów i definicje pojęć stosowanych w planie - zawarte w § 3 uchwały,
 - b) ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - zawarte w § 4 uchwały,
 - c) ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska i przyrody - zawarte w § 5 uchwały,

- d) ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, dóbr kultury współczesnej oraz krajobrazu kulturowego - zawarte w § 6 uchwały,
 - e) ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych - zawarte w § 7 uchwały,
 - f) ustalenia dotyczące zagospodarowania obszarów i obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych - zawarte w § 8 uchwały,
 - g) ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalenia i podziału nieruchomości - zawarte w § 9 uchwały,
 - h) ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej - zawarte w § 10 uchwały,
 - i) ustalenia dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów - zawarte w § 11 uchwały,
 - j) ustalenia dotyczące stawek procentowych stanowiących podstawę do określenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - zawarte w kartach terenów i w § 12 uchwały;
- 2) przepisy szczegółowe, dotyczące poszczególnych terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi, z których każdy posiada odrębne ustalenia zapisane w karcie terenu - zawarte w Rozdziale III § 14 ust. 2.
4. Następujące oznaczenia graficzne występujące na rysunkach planu, są obowiązującymi ustaleniami planu:
- 1) oznaczenia ogólne: granice obszaru objętego planem miejscowym;
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 3) przeznaczenie terenów: MN - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna; R-RO – tereny rolnicze (uprawy ogrodnicze); tereny dróg publicznych: KD-D - ulice dojazdowe, KD-X – ciąg pieszy ze ścieżką rowerową;
 - 4) zasady zabudowy i zagospodarowania terenu: obowiązujące linie zabudowy, maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy, maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy dla budynków gospodarczych i garaży na działkach przeznaczonych na powiększenie działek położonych przy ul. 9 Maja 13,14,15,16, zieleń krajobrazowa, strefa ochronna gazociągu średniego ciśnienia, strefa ochronna napowietrznej linii energetycznej;
- Pozostałe oznaczenia na rysunku planu stanowią informację lub zalecenia i nie są ustaleniami planu miejscowego.
5. Oznaczenia poszczególnych terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi, są następujące:
- 1) poz.1. numer porządkowy terenu (od 1 do 8);
 - 2) poz.2. symbol literowy, oznaczający przeznaczenie terenu, zgodnie z klasyfikacją scharakteryzowaną w § 3 ust.1.
6. Ilekroć w przepisach niniejszej ustawy jest mowa o:
- 1) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę;
 - 2) rysunku planu - należy przez to rozumieć rysunek wymieniony w § 2 ust. 1;
 - 3) terenie, z podaniem jego symbolu - należy przez to rozumieć teren wydzielony liniami rozgraniczającymi, oznaczony takim samym symbolem na rysunku planu.

Rozdział II

Przepisy ogólne dotyczące całego obszaru objętego planem

§ 3

Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów

1. Przeznaczenie i charakterystyka terenów:
- 1) Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN);
 - 2) Tereny rolnicze (uprawy ogrodnicze) (R-RO);

- 3) Tereny dróg publicznych – ulice dojazdowe (KD-D);
 - 4) Tereny dróg publicznych – ciąg pieszy ze ścieżką rowerową (KD-X).
2. Dla terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi obowiązujące dla nich przeznaczenie i zasady zagospodarowania zawarto w kartach terenów w § 14 ust. 2.

§ 4

Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

1. Kształtowanie struktury przestrzennej wzdłuż ulicy dojazdowej stanowiącej główną ulicę dojazdową obsługującą nowe tereny budowlane (ulica oznaczona na rysunku planu symbolem 6 KD-D) w formie zabudowy usytuowanej wzdłuż obowiązującej linii zabudowy, w sposób tworzący pierzeję.
2. Kształtowanie nowej zabudowy w oparciu o ustalone zasady kształtowania zabudowy – jednolite dla całego terenu objętego planem.
3. Ograniczenie intensywności i gabarytów zabudowy w celu ochrony walorów krajobrazowych obszaru.
4. Szczegółowe warunki ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, odnoszące się do poszczególnych terenów położonych na obszarze opracowania planu, zawarto w kartach tych terenów w § 14 ust. 2.

§ 5

Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska i przyrody

1. Teren objęty planem położony jest w projektowanym obszarze ochronnym - Obszarze Najwyższej Ochrony (ONO) Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 107; ustalone funkcje i zasady inżynierskiego uzbrojenia terenu, są zgodne z wymogami ochrony tego obszaru.
2. W sąsiedztwie terenu znajduje się ujęcie wody „Dolina Łeby”; ustalone funkcje i zasady inżynierskiego uzbrojenia terenu zapewniają ochronę zasobów wodnych ujęcia wody.
3. Teren położony jest w obrębie korytarza ekologicznego – rzeki Okalicy oraz w obrębie korytarza ekologicznego dna Pradoliny Redy – Łeby; w celu utrzymania walorów przyrodniczych tego obszaru ustala się wprowadzenie zieleni krajobrazowej w południowej części działek budowlanych przyległych do tego ciągu, co umożliwi zachowanie ciągu ekologicznego wzdłuż ciek.
4. Na terenie objętym planem ustala się pozostawienie dużego udziału powierzchni biologicznie czynnej w obrębie działek budowlanych (minimum 40%).

§ 6

Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, dóbr kultury współczesnej oraz krajobrazu kulturowego

1. Obszar objęty planem położony jest w obrębie strefy ochrony archeologiczno – konserwatorskiej; ustala się obowiązek przeprowadzenia badań archeologicznych o charakterze nadzoru archeologicznego nad pracami ziemnymi inwestycyjnymi (związanymi z realizacją budynków i budowli), w zakresie określonym w zezwoleniu Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.
2. Na obszarze objętym planem ustala się ograniczenie intensywności i gabarytów zabudowy w celu ochrony walorów krajobrazowych obszaru.

§ 7

Ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

1. Na obszarze objętym planem nie ustala się przestrzeni publicznych w rozumieniu art. 10 ust. 2 pkt 8 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. (Dz.U. nr 80 poz.717 z późniejszymi zmianami).
2. Na obszarze objętym planem, terenami publicznymi są tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: 4 KD-D, 5 KD-D, 6 KD-D, 7 KD-D, 8 KD-X. W terenach publicznych ustala się:
 - 1) dopuszczenie lokalizacji nośników reklamowych (poza terenem 8 KD-X) o maksymalnej wysokości 3,00m i maksymalnej powierzchni 1,50 m²;
 - 2) dopuszczenie lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej i zieleni.
3. Określenie innych zakazów i nakazów, dopuszczeń i ograniczeń w zagospodarowaniu terenów podano w kartach terenów § 14 pkt. 2.

§ 8

Ustalenia dotyczące zagospodarowania obszarów i obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych

1. Na terenie objętym planem przeznaczają się na cele nierolnicze grunty rolne o ogólnej powierzchni 2,27 ha, w tym grunty rolne klasy III pochodzenia mineralnego o powierzchni 0,54 ha i grunty rolne klasy IV pochodzenia mineralnego o powierzchni 1,73 ha. Przed uzyskaniem pozwolenia na budowę należy uzyskać decyzję zezwalającą na wyłączenie gruntów z produkcji rolniczej.
2. Przez teren objęty planem przechodzą gazociągi średniego ciśnienia; wzdłuż gazociągu obowiązuje strefa ochronna - strefa kontrolowana, której linia środkowa pokrywa się z osią gazociągu, o szerokości 4m (jak oznaczono na rysunku planu), zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Gospodarki z dnia 30 lipca 2001 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać sieci gazowe).
W strefie kontrolowanej:
 - operator sieci powinien kontrolować wszelkie działania, które mogłyby spowodować uszkodzenie gazociągu,
 - ustala się między innymi: zakaz wznoszenia budynków, sadzenia drzew, podejmowania działalności mogącej zagrozić trwałości gazociągu podczas jego eksploatacji,
 - dopuszcza się, za zgodą operatora sieci urządzenie parkingów nad gazociągiem.
3. Przez północno – wschodni fragment terenu przechodzi napowietrzna linia energetyczna niskiego napięcia; wzdłuż linii ustala się strefę ochronną o szerokości 5,00 m od osi linii; w strefie ochronnej ustala się zakaz nasadzeń drzew wysokich (o maksymalnej wysokości wzrostu powyżej 2 m) oraz zakaz prowadzenia robót budowlanych; strefa ochronna nie obowiązuje w razie likwidacji linii i zastąpienia jej linią kablową.
4. Obszar objęty planem położony jest w obrębie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 110 oraz w obrębie Obszaru Najwyższej Ochrony GZWP nr 107.
Na podstawie Ustawy Prawo Wodne z dnia 18 lipca 2001r, ustala się ochronę zasobów wód podziemnych:
 - 1) Zakazuje się:
 - a) lokalizowania wysypisk odpadów komunalnych, składowisk odpadów przemysłowych i promieniotwórczych oraz innych niebezpiecznych dla wód podziemnych;
 - b) lokalizowania wylewisk ścieków, gnojowicy i innych substancji niebezpiecznych;
 - c) zrzutu ścieków sanitarnych, przemysłowych, technologicznych i innych do gruntu lub suchych rowów melioracyjnych;
 - d) w/w zakaz obejmuje również zrzuty kanalizacji deszczowej z terenów zabudowy mieszkaniowej, obiektów przemysłowych oraz gospodarstw rolnych;

- e) zrzutu ścieków i wód wymienionych w podpunkcie c) i d) bez oczyszczenia do wód powierzchniowych;
 - f) magazynowania, składowania odpadów oraz substancji niebezpiecznych bez utwardzonego podłoża i izolacji wykluczającej możliwość przenikania zanieczyszczeń do gruntu;
 - g) lokalizowania innych obiektów (w tym fermy hodowlane oraz fermy zwierząt futerkowych) lub prowadzenie działalności gospodarczej bez stosowania rygorów w punkcie a) – e), f);
 - h) eksploatacji torfów.
- 2) Nakazuje się:
- a) lokalizacja obiektów potencjalnie niebezpiecznych dla wód podziemnych powinna być poprzedzona rozważeniem alternatywnej lokalizacji, budowa obiektu poza terenem ONO. W przypadku braku innej lokalizacji, budowa obiektu powinna być poprzedzona: rozpoznaniem hydrogeologicznym, hydrochemicznym, zaprojektowaniem zabezpieczeń na wypadek awarii. Wody podziemne wokół obiektu powinny być objęte monitoringiem lokalnym. Zrzut wód technologicznych, opadowych i innych powinien być regulowany pozwoleniem wodnoprawnym i objęty systematyczną kontrolą. Zaleca się preferowanie budowy obiektów z zamkniętym systemem krążenia wody.
 - b) należy objąć lokalnymi systemami kanalizacyjnymi miejscowości, gospodarstwa rolne oraz inne obiekty zlokalizowane na terenie ONO. Istniejące systemy oczyszczania i odprowadzania ścieków należy zmodyfikować.
5. Dla otoczenia rzeki Okalicy, zgodnie z Ustawą z dnia 18 lipca 2001 r. „Prawo wodne” ustala się zakaz grodzenia nieruchomości przyległych do powierzchniowych wód w odległości mniejszej niż 1,5m od linii brzegowej, a także zakazywania lub uniemożliwiania przechodzenia przez ten teren.
6. Na obszarze objętym planem nie występują tereny górnicze.
7. Obszar objęty planem położony jest poza obszarami narażonymi na niebezpieczeństwo powodzi wodą 100 letnią i wodą 10 letnią – to jest poza zasięgiem obszarów zalewowych wodą powodziową o prawdopodobieństwie wystąpienia 1% i 10% wyznaczonymi w „Studium określającym granice obszarów bezpośredniego zagrożenia powodzią dla obszarów nieobwałowanych rzeki Łeby..., 2005 IMGW, Gdańsk”.
- Z uwagi na położenie obszaru w sąsiedztwie rzeki Okalica w okresach szczególnych wezbrań wody w rzece może wystąpić zalanie lub podtopienie terenów przyległych do rzeki.
8. Na obszarze objętym planem nie występują tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych.

§ 9

Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalenia i podziału nieruchomości

Na obszarze objętym planem nie ustala się szczegółowych zasad scalenia i podziału nieruchomości.

§ 10

Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

1. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

1) Ustala się rozbudowę systemów komunikacji w sposób następujący:

- a) wydzielenie ulicy łączącej ulicę Staszica z ulicą 9 Maja (teren oznaczony na rysunku planu symbolem 5 KD-D) o szerokości w liniach rozgraniczających 10 m,
- b) wydzielenie ulicy łączącej ulicę 5 KD-D z ulicą łączącą ulicę 9 Maja z ulicą Moniuszki (teren oznaczony na rysunku planu symbolem 6 KD-D) o szerokości minimum 8m w liniach rozgraniczających,

- c) wydzielenie w zachodniej części obszaru objętego planem terenu dla przeprowadzenia ulicy łączącej ulicę 9 Maja z ulicą Moniuszki (teren oznaczony na rysunku planu symbolem 7 KD-D),
 - d) wydzielenie wzdłuż południowo – wschodniej granicy obszaru objętego planem terenu dla poszerzenia ulicy Staszica (teren oznaczony na rysunku planu symbolem 4 KD-D),
 - e) wydzielenie wzdłuż rzeki Okalica ciągu pieszego ze ścieżką rowerową (stanowiącą fragment miejskiej sieci ścieżek rowerowych) z możliwością lokalizacji miejsc wypoczynku i zieleni (teren oznaczony na rysunku planu symbolem 8 KD-X);
- 2) Ustala się powiązanie komunikacyjne terenów przeznaczonych do zabudowy z drogami publicznymi, poprzez:
- a) dojazd do działek budowlanych bezpośrednio z dróg publicznych 5 KD-D, 6 KD-D oraz z ulicy Staszica, przyległej do terenu od strony południowej, przez teren 4 KD-D,
 - b) zjazdy i wjazdy na drogi publiczne należy lokalizować w uzgodnieniu z zarządcą drogi;
- 3) Ustala się minimalną wymaganą ilość miejsc postojowych według następujących wskaźników:
- a) 2 miejsca postojowe/ 1 mieszkanie w zabudowie jednorodzinnej,
 - b) 1 miejsce postojowe/ 1 punkt usługowy,
 - c) miejsca postojowe lokalizować w obrębie działek budowlanych;
- 4) Inne zasady obsługi komunikacyjnej:
- a) planowane drogi spełniają wymogi dla dróg pożarowych wynikających z przepisów odrębnych;
 - b) szczegółowe zasady określono w kartach terenów w § 14 ust. 2.
2. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:
- 1) Zaopatrzenie w wodę:
- a) z sieci wodociągowej zasilanej z miejskiego ujęcia wody, poprzez rozbudowę sieci wodociągowej istniejącej w ulicy 9 Maja i w ulicy Staszica - wzdłuż ulicy 5 KD-D, 6 KD-D, 7 KD-D, oraz w terenie 8 KD-X i 4 KD-D,
 - b) przy planowaniu budowy sieci wodociągowej należy uwzględnić wymagane ilości wody dla celów przeciwpożarowych oraz zaopatrzenie wodne dla potrzeb obrony cywilnej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) Odprowadzanie ścieków sanitarnych:
- a) ustala się odprowadzenie ścieków sanitarnych do kanalizacji sanitarnej; kanalizacja sanitarna obszaru objętego planem połączona będzie z siecią istniejącą w ul. 9 Maja; ścieki odprowadzane do przepompowni na terenie sąsiadującym z terenem opracowania;
- 3) Odprowadzanie ścieków deszczowych:
- a) z dachów budynków: w obrębie terenu działki budowlanej lub terenu objętego inwestycją,
 - b) z ulic 5 KD-D, 6 KD-D, 7 KD-D do kanalizacji deszczowej a następnie do odbiornika (cieku lub zbiornika) lub do kanalizacji deszczowej w przyległej ulicy; wody opadowe przed wprowadzeniem do odbiornika oczyszczyć z zanieczyszczeń i osadów; na odprowadzenie oczyszczonych wód opadowych do wód powierzchniowych należy uzyskać pozwolenie wodno – prawne (zgodnie z przepisami odrębnymi),
 - c) z terenu 8 KD-X i terenu 4 KD-D powierzchniowo, w obrębie tych terenów,
 - d) z dróg wewnętrznych, które mogą być wydzielone w obrębie terenów: do kanalizacji deszczowej w tych drogach lub powierzchniowo do kanalizacji deszczowej w przyległych drogach publicznych;
- 4) Zasilanie w energię elektryczną:
- a) w oparciu o istniejącą w pobliżu urządzenia elektroenergetyczne,
 - b) sieć elektroenergetyczną należy przyjąć jako kablową (podziemną), usytuowaną w liniach rozgraniczających dróg lub jako napowietrzną, prowadzoną wzdłuż dróg;
- 5) Zaopatrzenie w ciepło: z indywidualnych źródeł ciepła niskoemisyjnych lub nieemisyjnych;
- 6) Telekomunikacja:
- a) ustala się podłączenie zabudowy do urządzeń telekomunikacyjnych znajdujących się w sąsiedztwie,
 - b) planowaną sieć telekomunikacyjną należy sytuować w liniach rozgraniczających dróg publicznych i wewnętrznych;

7) Gospodarka odpadami: gromadzenie w pojemnikach i wywóz na gminne składowisko odpadów.

§ 11

Ustalania dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów

Na obszarze objętym planem nie ustala się sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów.

§ 12

Stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. ustala się w wysokości 0,00% dla całego obszaru objętego planem.

§ 13

Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności terenu dla poszczególnych terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi określono w kartach tych terenów w § 14 ust. 2.

Rozdział III

Przepisy szczegółowe

§ 14

1. Wyjaśnienia pojęć użytych w „kartach terenów”:

1) miejsca postojowe: miejsca postojowe dla samochodów, na powierzchni terenu, w garażach (wbudowanych lub wolnostojących) lub wiatkach – w obrębie działek budowlanych;

2) nieprzekraczalne linie zabudowy: linie, których nie może przekroczyć lico (ściana) budynku; linie te nie dotyczą schodów o różnicy poziomów do 1,00m, balkonów, wykuszy, które mogą być wysunięte poza nieprzekraczalną linię zabudowy do 1,00 m;

3) obowiązujące linie zabudowy: linie, wzdłuż których muszą być usytuowane ściany frontowe budynku; dopuszcza się odsunięcie od tej linii części ściany (maksimum 30% długości ściany) na głębokość do 2 m; linie te nie dotyczą schodów o różnicy poziomów do 1,00m, balkonów, wykuszy, które mogą być wysunięte poza nieprzekraczalną linię zabudowy do 1,00 m;

4) powierzchnia terenów biologicznie czynnych: powierzchnia gruntu rodzimego pokrytego roślinnością i wodą powierzchniową, a także 50% sumy nawierzchni tarasów i stropodachów, urządzonych jako stałe trawniki lub kwietniki na podłożu zapewniającym ich naturalną vegetację, o powierzchni nie mniejszej niż 10 m² (do powierzchni terenów biologicznie czynnych zalicza się tereny “zieleni krajobrazowej” oznaczone na rysunku planu);

5) przepisach odrębnych: należy przez to rozumieć obowiązujące przepisy prawne ustaw wraz z aktami wykonawczymi do tych ustaw;

6) ściana frontowa: ściana usytuowana od strony linii rozgraniczającej z ulicą, z której następuje dojazd;

7) wskaźnik zabudowy: określa maksymalną dopuszczalną wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki;

8) wysokość budynku: dopuszczalna maksymalna wysokość budynków, liczona od najwyższego poziomu terenu przyległego bezpośrednio do budynku do kalenicy lub najwyższego punktu na pokryciu budynku - w metrach (nie dotyczy masztów odgromnikowych, anten, kominów, dominant i akcentów architektonicznych);

9) zielen krajobrazowa: zielen wysoka (drzewa), średnia (krzewy) w formie biogrup (grup drzew i krzewów o różnych gatunkach), wprowadzona w celu wzbogacenia krajobrazowego i przyrodniczego terenów. Powierzchnię zajmowaną przez zielen krajobrazową wlicza się do powierzchni terenów biologicznie czynnych.

2. Szczegółowy zakres funkcji i zagospodarowania oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy dla poszczególnych terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi, są następujące:

**KARTA DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
DLA TERENU POŁOŻONEGO POMIĘDZY ZABUDOWĄ PRZY UL. 9-GO MAJA A
RZEKĄ OKALICĄ W LĘBORKU.**

1) SYMBOL TERENU: 1 MN;

2) POWIERZCHNIA TERENU: 0,78 ha;

3) PRZEZNACZENIE TERENU:

- a) MN – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna; lokalizacja budynków mieszkalnych wolnostojących,
- b) w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych dopuszcza się lokalizację usług wbudowanych (lokalu użytkowego) o powierzchni całkowitej nie przekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku; zakres dopuszczalnych usług: biura, gabinety lekarskie, pracownie artystyczne i inne o podobnym charakterze,
- c) dopuszcza się lokalizację:
 - garaży wolnostojących lub dobudowanych (maksymalnie 3 stanowiska dla samochodów); garaże mogą być usytuowane na granicy działki budowlanej, jeżeli będą przylegać do garażu usytuowanego na działce sąsiedniej,
 - budynków gospodarczych o powierzchni zabudowy do 50 m²; budynki gospodarcze mogą być usytuowane na granicy działki budowlanej, jeżeli będą przylegać do budynku gospodarczego usytuowanego na działce sąsiedniej;

4) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I PRZYRODY:

- a) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu teren zalicza się do terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową,
- b) ustala się wymóg wprowadzenia zieleni krajobrazowej wzdłuż linii rozgraniczającej z terenem 7 KD-D i 8 KD-X (teren zielni oznaczony na rysunku planu),
- c) powierzchnia biologicznie czynna: minimum 40% powierzchni działki budowlanej lub terenu objętego inwestycją;

5) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO, ZABYTEKÓW, DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ ORAZ KRAJOBRAZU KULTUROWEGO : według ustaleń § 6;

6) PARAMETRY I WSKAŹNIKI URBANISTYCZNE:

- a) wskaźnik zabudowy: do 0,30,
- b) linie zabudowy:
 - obowiązujące linie zabudowy: równoległe do linii rozgraniczającej z terenem 6 KD-D, jak oznaczono na rysunku planu,
 - maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy: jak oznaczono na rysunku planu;

7) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY:

- a) usytuowanie budynków mieszkalnych:
 - na działkach przyległych do ulicy 6 KD-D: ściana frontowa usytuowana wzdłuż obowiązującej linii zabudowy, kalenica budynku usytuowana równoległe lub prostopadle do tej linii,
 - na działkach przyległych do ulicy 5 KD-D: kalenica budynku usytuowana równoległe lub prostopadle do maksymalnej nieprzekraczalnej linii zabudowy,
- b) dopuszczalne gabaryty budynków:
 - budynki mieszkalne: szerokość ściany frontowej budynków mieszkalnych: maksimum 70% długości boku działki, wzdłuż którego sytuowana jest ściana frontowa; wysokość 1 kondygnacja nadziemna i poddasze, wysokość do 9,00 m,
 - garaże i budynki gospodarcze: 1 kondygnacja nadziemna, dopuszczone poddasze, wysokość do 5,00 m,
- c) geometria dachu (w odniesieniu do bryły głównej i skrzydeł bocznych):
 - budynki mieszkalne: dachy dwuspadowe o kącie nachylenia w przedziale od 35° - 45° (dopuszczone naczółki),
 - garaże i budynki gospodarcze: dach płaski lub spadzisty, kąt nachylenia do 45°;

- 8) WYMOGI DLA PODZIAŁU TERENU NA DZIAŁKI BUDOWLANE:
- a) powierzchnia działki: minimum 600 m²,
 - b) zasady podziału:
 - szerokość frontu działki: minimum 20,00 m,
 - linie podziału na działki prostopadłe i równoległe do linii rozgraniczającej z terenem 6 KD-D;
- 9) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURA:
- a) drogi – dojazd: od drogi publicznej 5 KD-D i 6 KD-D,
 - b) wymagania parkingowe: według ustaleń podanych § 10 ust.1 pkt 3,
 - c) pozostałe elementy obsługi infrastrukturą – według § 10 ust. 2;
- 10) INNE ZAPISY:
- a) realizacja budynków wymaga ustalenia geotechnicznych warunków posadawiania obiektów i wykonania badań geotechnicznych,
 - b) obiekty budowlane zabezpieczyć przed zmiennym poziomem wód gruntowych,
 - c) we wschodniej części terenu znajduje się strefa ochronna gazociągu średniego ciśnienia (oznaczona na rysunku planu), obowiązują ustalenia podane w § 8 ust. 2.

**KARTA DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
DLA TERENU POŁOŻONEGO POMIĘDZY ZABUDOWĄ PRZY UL. 9-GO MAJA A
RZEKĄ OKALICĄ W LĘBORKU.**

- 1) SYMBOL TERENU: 2 MN;
- 2) POWIERZCHNIA TERENU: 0,80 ha;
- 3) PRZEZNACZENIE TERENU:
- a) MN – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna; lokalizacja budynków mieszkalnych wolnostojących,
 - b) w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych dopuszcza się lokalizację usług wbudowanych (lokalu użytkowego), o powierzchni całkowitej nie przekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku; zakres dopuszczalnych usług: biura, gabinety lekarskie, pracownie artystyczne i inne o podobnym charakterze,
 - c) dopuszcza się przeznaczenie północnej części terenu (pas o szerokości do 15m), przyległej do działek nr 51/1/ 51/2, 52, 53, 54, 55 na powiększenie tych działek; dla terenu przeznaczanego na powiększenie przyległych działek ustala się funkcje rolnicze - uprawy ogrodnicze, z dopuszczeniem lokalizacji garaży i budynków gospodarczych w obszarze wyznaczonym maksymalnymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy dla budynków gospodarczych i garaży na działkach przeznaczonych na powiększenie działek położonych przy ul. 9 Maja 13,14,15,16 zgodnie z warunkami podanymi w pkt.d,
 - d) dopuszcza się lokalizację:
 - garaży wolnostojących lub dobudowanych (maksymalnie 3 stanowiska dla samochodów); garaże mogą być usytuowane na granicy działki budowlanej, jeżeli będą przylegać do garażu usytuowanego na granicy działki sąsiedniej,
 - budynków gospodarczych o powierzchni zabudowy do 50 m²; budynki gospodarcze mogą być usytuowane na granicy działki budowlanej, jeżeli będą przylegać do budynku gospodarczego usytuowanego na granicy działki sąsiedniej;
- 4) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I PRZYRODY:
- a) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu teren zalicza się do terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową,
 - b) powierzchnia biologicznie czynna: minimum 60% powierzchni działki budowlanej lub terenu objętego inwestycją;
- 5) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO, ZABYTEKÓW, DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ ORAZ KRAJOBRAZU KULTUROWEGO : według ustaleń § 6;
- 6) PARAMETRY I WSKAŹNIKI URBANISTYCZNE:
- a) wskaźnik zabudowy: do 0,20,
 - b) linie zabudowy:

- obowiązująca linia zabudowy: równoległa do linii rozgraniczającej z terenem ul. 9 Maja, jak oznaczono na rysunku planu (usytuowanie budynku wzdłuż tej linii obowiązuje przy lokalizacji budynków w północnej części terenu, z dojazdem od strony ul. 9 Maja),
- maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy na działce przyległej do ulicy 9 Maja: jak oznaczono na rysunku planu (linia obowiązuje przy lokalizacji budynków w północnej części terenu z dojazdem od strony ul. 9 Maja),
- maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy na pozostałym terenie: od strony ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem 4 KD-D i 5 KD-D jak na rysunku planu;
- maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy dla budynków gospodarczych i garaży na działkach przeznaczonych na powiększenie działek położonych przy ul. 9 Maja 13,14,15,16 jak na rysunku planu,

7) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY:

a) usytuowanie budynków mieszkalnych:

- na działkach przyległych do ulicy 5 KD-D kalenica budynku usytuowana równoległe lub prostopadłe do maksymalnej nieprzekraczalnej linii zabudowy oznaczonej na rysunku planu wzdłuż tej ulicy,
- na działce przyległej do ul. 9 Maja - ściana frontowa usytuowana wzdłuż obowiązującej linii zabudowy (obowiązuje przy lokalizacji budynków w północnej części terenu z dojazdem od strony ul. 9 Maja), kalenica budynku usytuowana równoległe lub prostopadłe do tej linii,
- na działkach przyległych do ulicy 4 KD-D - ściana frontowa i kalenica równoległe lub prostopadłe do maksymalnej nieprzekraczalnej linii zabudowy, oznaczonej na rysunku planu wzdłuż tej ulicy,

b) dopuszczalne gabaryty budynków:

- szerokość ściany frontowej budynku mieszkalnego: maksimum 70% długości boku działki, wzdłuż którego sytuowana jest ściana frontowa,
- wysokość budynków mieszkalnych: 1 kondygnacja nadziemna i poddasze, wys. do 9,00 m,
- wysokość garaży i budynków gospodarczych: 1 kondygnacja nadziemna, wysokość do 5,00 m;

c) geometria dachu (w odniesieniu do bryły głównej i skrzydeł bocznych):

- budynki mieszkalne: dachy dwuspadowe o kącie nachylenia w przedziale od 35° - 45° (dopuszczone naczółki),
- garaże i budynki gospodarcze: dach płaski lub spadzisty, kąt nachylenia do 45°;

8) WYMOGI DLA PODZIAŁU TERENU NA DZIAŁKI BUDOWLANE

a) powierzchnia działki: minimum 1500 m²,

b) zasady podziału:

- podział na maksymalnie 5 działek budowlanych lub 4 działki budowlane i maksymalnie 4 na powiększenie działek przyległych,
- szerokość frontu działki: minimum 20,00m,
- linie podziału na działki prostopadłe i równoległe do północnej granicy terenu,

9) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ:

a) drogi – dojazd:

- od drogi publicznej 5 KD-D,
- od ulicy Staszica – przez teren oznaczony na rysunku planu symbolem 4 KD-D,
- od ulicy 9-go Maja,

b) wymagania parkingowe: według ustaleń podanych § 10 ust.1 pkt 3,

c) pozostałe elementy obsługi infrastrukturą – według § 10 ust. 2;

10) INNE ZAPISY:

- a) realizacja budynków wymaga ustalenia geotechnicznych warunków posadawiania obiektów i wykonania badań geotechnicznych,
- b) obiekty budowlane zabezpieczyć przed zmiennym poziomem wód gruntowych,
- c) w północno – wschodniej części terenu występuje strefa ochronna napowietrznej linii energetycznej – obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust 3.

DLA TERENU POŁOŻONEGO POMIĘDZY ZABUDOWĄ PRZY UL. 9-GO MAJA A RZEKĄ OKALICĄ W LĘBORKU.

- 1) **SYMBOL TERENU: 3 R-RO;**
- 2) **POWIERZCHNIA TERENU:** 0,28 ha;
- 3) **PRZEZNACZENIE TERENU:**
 - a) R-RO – tereny rolnicze (uprawy ogrodnicze),
 - b) dopuszcza się lokalizację:
 - garaży wolnostojących lub dobudowanych (maksymalnie 2 stanowiska dla samochodów); garaże mogą być usytuowane na granicy działki budowlanej, jeżeli będą przylegać do garażu usytuowanego na działce sąsiedniej,
 - budynków gospodarczych o powierzchni zabudowy do 50 m²; budynki gospodarcze mogą być usytuowane na granicy działki budowlanej, jeżeli będą przylegać do budynku gospodarczego usytuowanego na działce sąsiedniej,
- 4) **ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU:** nie ustala się;
- 5) **ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY:** według ustaleń § 6;
- 6) **PARAMETRY I WSKAŹNIKI URBANISTYCZNE:**
 - a) wskaźnik zabudowy: do 0,10,
 - b) linie zabudowy: maksymalne, nieprzekraczalne linie zabudowy jak na rysunku planu,
 - c) powierzchnia biologicznie czynna: minimum 80% powierzchni działki;
- 7) **ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY:**
 - a) usytuowanie budynków: dłuższym bokiem prostopadle do linii rozgraniczającej z terenem 6 KD-D,
 - b) dopuszczalne gabaryty budynków:
 - 1 kondygnacja nadziemna, wysokość do 6m,
 - c) rodzaj dachu:
 - dach płaski lub spadzisty, kąt nachylenia do 45°;
- 8) **ZASADY PODZIAŁU TERENU NA DZIAŁKI BUDOWLANE**
 - a) powierzchnia działki: nie ustala się,
 - b) zasady podziału: nie ustala się,
 - c) wyklucza się wydzielenie dróg wewnętrznych;
- 9) **ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ:**
 - a) od drogi publicznej 6 KD-D,
 - b) wymagania parkingowe: nie ustala się,
 - c) pozostałe elementy obsługi infrastrukturą – według §10 ust. 2;
- 10) **INNE ZAPISY:**
 - a) realizacja budynków wymaga ustalenia geotechnicznych warunków posadawiania obiektów i wykonania badań geotechnicznych,
 - b) obiekty budowlane zabezpieczyć przed zmiennym poziomem wód gruntowych.

KARTA DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA TERENU POŁOŻONEGO POMIĘDZY ZABUDOWĄ PRZY UL. 9-GO MAJA A RZEKĄ OKALICĄ W LĘBORKU.

- 1) **SYMBOL TERENU: 4 KD-D;**
- 2) **POWIERZCHNIA TERENU:** 0,11 ha;
- 3) **PRZEZNACZENIE TERENU:**
 - a) KD – D – droga publiczna, ulica dojazdowa, teren przeznaczony do włączenia w obszar drogi publicznej - ulicy Staszica,
 - b) w liniach rozgraniczających ustala się lokalizację ścieżki rowerowej o szerokości minimum 2,00 m,
 - c) w liniach rozgraniczających terenu dopuszcza się lokalizację: chodnika, zieleni niskiej i wysokiej, obiektów i sieci infrastruktury technicznej.
- 4) **ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU:**
 - a) odprowadzanie wód opadowych: powierzchniowo, w obrębie terenu;
- 5) **ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY:** według ustaleń § 6;

- 6) SZEROKOŚĆ W LINIACH ROZGRANICZAJĄCYCH:
 - a) minimum 6 m, jak na rysunku planu;
- 7) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURA: wg § 10 ust. 2;
- 8) INNE ZAPISY:
 - a) dopuszcza się lokalizację wjazdów na działki budowlane w obrębie terenu 2 MN,
 - b) nawierzchnia: chodników utwardzona przepuszczalna,
 - c) przez teren przechodzi gazociąg średniego ciśnienia ze strefą ochronną (kontrolowaną) – obowiązują ustalenia podane w § 8 ust. 2.

**KARTA DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
DLA TERENU POŁOŻONEGO DLA TERENU POŁOŻONEGO POMIĘDZY ZABUDOWĄ
PRZY UL. 9-GO MAJA A RZEKĄ OKALICĄ W LĘBORKU.**

- 1) **SYMBOL TERENU: 5 KD-D, 6 KD-D, 7 KD-D;**
- 2) **POWIERZCHNIA TERENU:**
 - a) 5 KD-D: 0,08 ha,
 - b) 6 KD-D: 0,13 ha,
 - c) 7 KD-D: 0,04 ha.
- 3) **PRZEZNACZENIE TERENU:**
 - a) KD – D – droga publiczna, ulica dojazdowa,
 - b) w liniach rozgraniczających terenów ustala się lokalizację: jezdni, chodników (minimum chodnik jednostronny).
 - c) dopuszcza się lokalizację obiektów i sieci infrastruktury technicznej;
- 4) **ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU:**
 - a) odprowadzanie wód opadowych: do kanalizacji deszczowej w drodze a następnie do odbiornika;
- 5) **ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY:** według ustaleń § 6;
- 6) **SZEROKOŚĆ W LINIACH ROZGRANICZAJĄCYCH:**
 - a) teren 5 KD-D - minimum 10 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) teren 6 KD-D – minimum 8 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) teren 7 KD-D – zgodnie z rysunkiem planu;
- 7) **ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURA:** wg § 10 ust. 2;
- 8) **INNE ZAPISY:**
 - a) dopuszcza się lokalizację wjazdów na działki budowlane w obrębie terenów 1 MN, 2 MN i na działki w obrębie terenu 3 R-RO),
 - b) nawierzchnia: jezdni utwardzona, nieprzepuszczalna; chodników utwardzona przepuszczalna,
 - c) teren 5 KD-D, 6 KD-D, 7 KD-D - przez tereny przechodzą gazociągi średniego ciśnienia ze strefą ochronną (kontrolowaną) - obowiązują ustalenia podane w § 8 ust. 2.

**KARTA DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
DLA TERENU POŁOŻONEGO DLA TERENU POŁOŻONEGO POMIĘDZY ZABUDOWĄ
PRZY UL. 9-GO MAJA A RZEKĄ OKALICĄ W LĘBORKU.**

- 1) **SYMBOL TERENU: 8 KD-X;**
- 2) **POWIERZCHNIA TERENU:** 0,12 ha;
- 3) **PRZEZNACZENIE TERENU**
 - a) KD – X – droga publiczna, ciąg pieszy,
 - b) w liniach rozgraniczających ustala się lokalizację chodnika o szerokości minimum 1,50 m i ścieżki rowerowej o szerokości minimum 2,00 m,
 - c) dopuszcza się lokalizację obiektów i sieci infrastruktury technicznej, obiektów małej architektury, miejsc wypoczynku;

- 4) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU:
 - a) odprowadzanie wód opadowych: powierzchniowo, w obrębie terenu;
- 5) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY: według ustaleń § 6;
- 6) SZEROKOŚĆ W LINIACH ROZGRANICZAJĄCYCH:
 - a) minimum 5,00 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 7) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURA: wg § 10 ust. 2;
- 8) INNE ZAPISY:
 - a) teren położony w bezpośrednim sąsiedztwie rzeki Okalica – obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 5.

§ 15

1. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Lęborka.
2. Zobowiązuje się Burmistrza Miasta Lęborka do:
 - 1) niezwłocznego przekazania niniejszej uchwały Wojewodzie Pomorskiemu wraz z dokumentacją planistyczną w celu oceny zgodności z prawem;
 - 2) publikacji niniejszej uchwały wraz z częścią graficzną na stronie internetowej gminy;
 - 3) umożliwienia zainteresowanym osobom wglądu do dokumentów przedstawiających plan i wydania tych dokumentów na wniosek zainteresowanych, a także potrzebnych im wyrysów i wypisów na zasadach określonych w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 16

Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego.

Sprawdzono pod względem
formalno-prawnym

RADCA PRAWNY

Bogdana Bodnar
SL 148/66

PRZEWODNICZĄCY
Rady Miejskiej w Lęborku
Zenon Roman Pryl