



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA POMORSKIEGO

Gdańsk, dnia piątek, 1 grudnia 2017 r.

Poz. 4125

UCHWAŁA NR XXXI-434/2017 RADY MIEJSKIEJ W LĘBORKU

z dnia 20 października 2017 r.

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w rejonie ulic Polnej i Pułaskiego w Lęborku

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2017 r., poz. 1875), art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2017 r., poz. 1073)

- w wykonaniu uchwały Nr XIX-254/2012 Rady Miejskiej w Lęborku z dnia 27 czerwca 2012 r. o przystąpieniu do sporządzenia zmiany zatwierdzonego Uchwałą Nr XXXII-316/2000 Rady Miejskiej w Lęborku z dnia 7 lipca 2000 r. (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego Nr 88 z dnia 18 września 2000 r., poz. 573) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w rejonie ulic Polnej i Pułaskiego w Lęborku

uchwała się co następuje:

Rozdział 1. Przepisy ogólne

§ 1. 1. Po stwierdzeniu, iż Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego nie narusza ustaleń polityki przestrzennej Gminy określonej w Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Lęborka, zatwierdzonego Uchwałą Nr LXVI/655/2002 Rady Miejskiej w Lęborku z dnia 10 października 2002 r. zmienionego uchwałą Nr LVI-482/2010 Rady Miejskiej w Lęborku z dnia 9 lipca 2010 r., **uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w rejonie ulic Polnej i Pułaskiego w Lęborku** zatwierdzonego uchwałą Nr XXXII-316/2000 Rady Miejskiej w Lęborku z dnia 7 lipca 2000 r. (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego Nr 88 z dnia 18 września 2000 r., poz. 573), zwaną dalej planem.

2. Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w rejonie ulic Polnej i Pułaskiego w Lęborku składa się z tekstu planu stanowiącego treść niniejszej uchwały oraz następujących załączników:

- 1) Załącznik Nr 1 - Rysunek Planu;
- 2) Załącznik Nr 2 - Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do projektu planu.
- 3) Załącznik Nr 3 - Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych Gminy oraz zasadach ich finansowania.

§ 2. Przedmiotem planu są ustalenia dotyczące:

- 1) przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;

- 3) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 4) zasad kształtowania krajobrazu;
- 5) zasad i warunków sytuowania tablic i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabaryty, standardy jakościowe oraz rodzaje materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane.
- 6) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
- 7) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 8) zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalna i minimalna intensywność zabudowy, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 9) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 10) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 11) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy;
- 12) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 13) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 14) stawek procentowych, służących naliczaniu opłat z tytułu wzrostu nieruchomości.

§ 3. Ustala się następujące zasady konstrukcji planu:

1. Ustalenia ogólne zawarte w Rozdziale I obowiązują na całym obszarze objętym planem a ustalenia szczegółowe zawarte w Rozdziale II obowiązują dla poszczególnych terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonymi symbolem cyfrowo-literowym;

2. Każdą strefę funkcyjną oznaczono na rysunku planu oraz w tekście niniejszej uchwały symbolem cyfrowo-literowym, określającym w kolejności:

1) Tereny komunikacji:

- a) symbol pierwszy – cyfra arabska (z kropką) oznaczająca kolejny numer terenu komunikacji wydzielonego liniami rozgraniczającymi. Kolejny numer terenu poprzedza cyfra 0 (bez kropki),
- b) symbol drugi – jedna lub kilka dużych liter alfabetu (bez kropki) określających klasyfikację terenu komunikacji.

2) Pozostałe tereny funkcyjne:

- a) symbol pierwszy – cyfra arabska (z kropką) oznaczająca kolejny numer terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi.
- b) symbol drugi – jedna lub kilka dużych liter alfabetu (bez kropki) określających rodzaj funkcji terenu.

3. Na rysunku planu oznaczenia graficzne zawarte w pkt. I. legendy są obowiązującymi ustaleniami planu, pozostałe oznaczenia graficzne zawarte w pkt. II. legendy są informacjami i zaleceniami.

§ 4. Ustala się następujące definicje użytych pojęć w ustaleniach planu:

- 1) **Strefa funkcyjna** – fragment terenu (objętego granicami opracowania planu), ograniczony liniami rozgraniczającymi, charakteryzujący się określoną funkcją i jednolitymi zasadami zagospodarowania oraz oznaczony własnym symbolem literowo-cyfrowym;
- 2) **Nieprzekraczalna linia zabudowy** – jest to nieprzekraczalna linia lokalizacji projektowanych obiektów budowlanych nadziemnych oznaczona graficznie na rysunku planu. Nie dotyczy: schodów zewnętrznych,

podestów, pochylni, zejść i zjazdów do piwnic i garaży wbudowanych, tarasów naziemnych (niepodpiwniczonych), zadaszeń nad wejściem oraz balkonów i wykuszy wystających na maksymalnie

1,5 m i o szerokości maks. 30% szerokości frontu budynku;

3) **Obowiązująca linia zabudowy** – jest to linia wyznaczająca lokalizację budynku, którego ściana frontowa pokrywa się z obowiązującą linią zabudowy na szerokości minimum 60%. Nie dotyczy schodów zewnętrznych, podestów, pochylni, zejść i zjazdów do piwnic i garaży wbudowanych, tarasów naziemnych (niepodpiwniczonych), zadaszeń nad wejściem oraz balkonów i wykuszy wystających na maksymalnie

1,5 m i o szerokości maks. 30% szerokości frontu budynku. Wzdłuż obowiązującej linii zabudowy wyklucza się lokalizację zabudowy towarzyszącej;

4) **Dachy dwuspadowe** – dachy o dwóch symetrycznych połaciach i tych samych spadkach, stanowiących pokrycie głównych brył budynku, które zajmują powierzchnię minimum 70% powierzchni rzutu budynku (zapis o stosowaniu dachów dwuspadowych nie dotyczy wykuszy, lukarn, werand, tarasów itp.);

5) **Dachy wielospadowe** – dachy składające się z kilku dwuspadowych lub wielospadowych połaci, które zajmują powierzchnię minimum 70% powierzchni rzutu budynku (zapis o stosowaniu dachów wielospadowych nie dotyczy wykuszy, lukarn, werand, tarasów itp.);

6) **Zabudowa usługowa** – wszelka działalność usługowa publiczna i niepubliczna z zakresu handlu, gastronomii, hotelarstwa, usług zdrowia, opieki społecznej, administracji, rekreacji i wypoczynku itp. poza usługami z zakresu handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m². Wyklucza się usługi związane z rzemiosłem samochodowym, warsztatami ślusarskimi, mechanicznymi, lakierniczymi itp.;

7) **Zabudowa towarzysząca** – są to obiekty budowlane o funkcji gospodarczej, garażowej lub obiekty małej architektury;

8) **Rzemiosło** – działalność gospodarcza prowadzona przez mikroprzedsiębiorców zgodnie z przepisami odrębnymi;

9) **Pas techniczny** – wydzielony pas terenu przeznaczony na budowę obiektów liniowych oraz budowli niezbędnych dla realizacji obiektów liniowych.

Rozdział 2.

Ustalenia ogólne

§ 5. Ustala się przeznaczenie terenów o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania wyznaczone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczone n/w symbolami literowymi (strefy funkcyjne):

- 1) Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolem - **MN**;
- 2) Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej, oznaczone symbolem - **MN,U**;
- 3) Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i jednorodzinnej, oznaczone symbolem - **MW,MN**;
- 4) Tereny zabudowy usługowej i rzemiosła, oznaczone symbolem - **U,Prz**;
- 5) Tereny zabudowy usługowej, oznaczone symbolem - **U**;
- 6) Tereny zieleni urządzonej, oznaczone symbolem - **ZP**;
- 7) Tereny dróg publicznych klasy głównej, oznaczone symbolem - **KDG**;
- 8) Tereny dróg publicznych klasy lokalnej, oznaczone symbolem - **KDL**;
- 9) Tereny dróg publicznych klasy dojazdowej, oznaczone symbolem - **KDD**;
- 10) Tereny pasa technicznego i zieleni urządzonej, oznaczone symbolem - **PT,ZP**.

§ 6. Ustala się zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

- 1) Estetykę zabudowy i zagospodarowania terenu należy realizować poprzez kształtowanie formy architektonicznej i gabarytu budynków, które zostały określone szczegółowo w rozdziale 2 uchwały.
- 2) W strefach funkcyjnych MN i MN,U zabrania się lokalizowania wolnostojącej zabudowy towarzyszącej od frontu działek wzdłuż dróg publicznych oznaczonych symbolami: 02.KDL, 03.KDD, 04.KDD i 05.KDD.

- 3) W obrębie działek budowlanych należy wprowadzić zieleń wysoką z zastosowaniem gatunków rodzimych np. wierzba, osika, sosna, lipa, kasztan, brzoza, klon, dąb, grab, głóg itp., w liczbie minimum 1 drzewo na 400 m² powierzchni działki budowlanej.
- 4) Dla zabudowy bliźniaczej i szeregowej dopuszcza się sytuowanie budynków na granicy działek budowlanych zlokalizowanych w obrębie jednej strefy funkcyjnej.
- 5) W zabudowie bliźniaczej i szeregowej dla poszczególnych segmentów budynków bliźniaczych i dla poszczególnych segmentów zespołów zabudowy szeregowej należy obowiązkowo zachować wspólną frontową linię zabudowy oraz jednolite pokrycie i kształt dachu.

§ 7. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) Ustala się następujące zasady ochrony powierzchni ziemi i wód:
 - a) Należy chronić powierzchnię terenu przed erozją wodną poprzez zapewnienie swobodnego odpływu wód opadowych, nie dopuszczając do ich zalegania i do zalewania działek sąsiednich;
 - b) Należy zapewnić spójny system gospodarki wodami gruntowymi (np. drenaż, przepusty itp.) biorąc pod uwagę uwarunkowania terenów przyległych. W przypadku natrafienia w trakcie realizacji robót budowlanych na istniejący drenaż należy go bezwzględnie zachować lub przełożyć zachowując spójność systemu drenażowego całego obszaru;
 - c) Wszelkie ciekły wodne naturalne i rowy melioracyjne, oczka wodne oraz zbiorniki wodne podlegają ochronie, konserwacji i udrożnieniu z zapewnieniem nienaruszalnego przepływu wód. Dopuszcza się skanalizowanie cieków wodnych z zapewnieniem spójności swobodnego przepływu wód dla całego systemu hydrologicznego i pod warunkiem uzyskania pozytywnych decyzji administracyjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi. W strefie funkcyjnej 3.MN ustala się możliwość skanalizowania istniejącego rowu odwadniającego w pasie terenu po 4,0 m od osi rowu.
- 2) Ustala się następujące zasady ochrony przed hałasem:
 - a) Dopuszczalne poziomy hałasu:
 - dla stref funkcyjnych oznaczonych symbolem MN ustala się dopuszczalny poziom hałasu odpowiadający terenom zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej określony w przepisach odrębnych;
 - dla stref funkcyjnych oznaczonych symbolem MW,MN ustala się dopuszczalny poziom hałasu odpowiadający terenom zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej określony w przepisach odrębnych;
 - dla stref funkcyjnych oznaczonych symbolami MN,U ustala się dopuszczalny poziom hałasu odpowiadający terenom zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
 - b) W przypadku zlokalizowania zabudowy w zasięgu uciążliwości związanych z drogą powiatową nr 1322G i projektowaną obwodnicą Lęborka, należy uwzględnić oddziaływanie hałasu wynikające z ruchu drogowego, stosując rozwiązania techniczne nieprzekraczające poziomów dopuszczalnych uciążliwości hałasu i drgań określonych w przepisach odrębnych.
- 3) Ustala się następujące zasady ochrony powietrza:
 - a) nakaz eksploatacji instalacji powodujących wprowadzenie gazów lub pyłów do powietrza w sposób nieprzekraczający standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych;
 - b) preferencję dla zabudowy zorientowanej na wykorzystanie energii słonecznej lub OZE;
 - c) projektowanie budynków w sposób optymalny wykorzystujący ich ekspozycję na światło słoneczne, itp.
- 4) Ustala się ochronę siedlisk i stanowisk ochronnych gatunków, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa dotyczącymi ochrony gatunkowej: dziko występujących roślin objętych ochroną, dziko występujących zwierząt objętych ochroną, dziko występujących grzybów objętych ochroną.
- 5) Nie dopuszcza się likwidacji istniejących zbiorników wodnych, jeżeli stanowią miejsce rozrodu płazów.
- 6) Zaleca się objąć ochroną istniejącą zieleń wysoką, ewentualna wycinka drzew i krzewów nie może odbywać się w okresie lęgowym ptaków.
- 7) Ustala się zasady ochrony krajobrazu poprzez jego harmonijne kształtowanie określone szczegółowo w § 8.

- 8) W obszarze planu przebiegają napowietrzne linie elektroenergetyczna SN i nn. Działania inwestycyjne w sąsiedztwie tych linii należy realizować z uwzględnieniem ich oddziaływania elektromagnetycznego i w uzgodnieniu z zarządcami sieci.

§ 8. Ustala się następujące zasady kształtowania krajobrazu:

- 1) Zabrania się posadowienia budynków na nasypach przekraczających 1,5 m w stosunku do naturalnej rzędnej terenu.
- 2) W strefach funkcyjnych 1.MN, 2.MN, 3.MN, 4.MN, 5.MN, 6.MN,U, 7.MN,U, 12.MN,U ustala się posadowienie posadzki parteru maksymalnie na wysokości 0,8 m od poziomu terenu przy głównym wejściu do budynku.
- 3) W strefach funkcyjnych 8.MW,MN, 9.MW,MN, 10.MW,MN ustala się posadowienie posadzki parteru maksymalnie na wysokości 1,0 m od poziomu terenu przy głównym wejściu do budynku.

§ 9. Ustala się następujące zasady i warunki sytuowania tablic i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabaryty, standardy jakościowe oraz rodzaje materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane:

- 1) Zasady i warunki sytuowania reklam:
 - a) W strefach funkcyjnych dróg publicznych dopuszcza się tablice reklamowe o maksymalnej powierzchni 3,0 m² oraz urządzenia reklamowe w formie tradycyjnych słupów ogłoszeniowych;
 - b) W strefach funkcyjnych MN oraz MW,MN dopuszcza się szyldy o maksymalnej powierzchni 1,0 m²;
 - c) W strefach funkcyjnych U, U,Prz oraz MN,U dopuszcza się szyldy, tablice reklamowe i urządzenia reklamowe o maksymalnej powierzchni 3,0 m².

- 2) Zasady i warunki realizacji ogrodzeń:

Od strony dróg publicznych i wewnętrznych ustala się maksymalną wysokość ogrodzeń 1,5 m (nie dotyczy strefy funkcyjnej 11.U,Prz).

- 3) Zasady i warunki realizacji znaków informacji miejskiej dotyczące: nazw ulic, nazw instytucji publicznych, numerów posesji itp.

Dopuszcza się umieszczenie znaków informacji miejskiej na budynkach, na ogrodzeniach lub w formie wolnostojących znaków.

§ 10. Ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

1. W części obszaru planu znajduje się strefa W.II ochrony konserwatorskiej, z występującymi stanowiskami archeologicznymi ujętymi w wojewódzkiej ewidencji zabytków, oznaczonymi graficznie na rysunku planu, w której obowiązują następujące ustalenia:

- 1) Wszelkie działania inwestycyjne realizowane na terenie stanowisk archeologicznych wymagają przeprowadzenia archeologicznych badań ratowniczych wyprzedzających proces zainwestowania terenu.
- 2) Zakres badań archeologicznych określa właściwy terenowo konserwator zabytków. Wszelkie zamierzenia inwestycyjne na terenie stanowiska archeologicznego podlegają uzgodnieniu z właściwym terenowo konserwatorem zabytków.

2. Część obszaru planu znajduje się w strefie W.III ochrony konserwatorskiej, z występującymi stanowiskami archeologicznymi ujętymi w wojewódzkiej ewidencji zabytków, oznaczonymi graficznie na rysunku planu, w której obowiązują następujące ustalenia:

- 1) Wszelkie działania inwestycyjne realizowane na terenie stanowisk archeologicznych wymagają przeprowadzenia archeologicznych badań interwencyjnych o charakterze nadzoru archeologicznego, w celu rozpoznania wartości kulturowych stanowiska archeologicznego oraz w celu podjęcia decyzji o konieczności przeprowadzenia archeologicznych badań ratowniczych.
- 2) Zakres badań archeologicznych określa właściwy terenowo konserwator zabytków. Wszelkie zamierzenia inwestycyjne na terenie stanowiska archeologicznego podlegają uzgodnieniu z właściwym terenowo konserwatorem zabytków.

§ 11. Ustala się następujące zasady kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) W obszarze planu wyodrębnia się przestrzenie publiczne z zakresu komunikacji oznaczone symbolami: KDG, KDL, KDD, w których ustala się następujące zasady zagospodarowania:
 - a) Dopuszcza się realizację obiektów małej architektury zachowując jednakową formę tych obiektów w obszarze minimum jednej strefy funkcyjnej (dotyczy to: np. ławek, śmietników, oświetlenia itp.);
 - b) Ustala się stosowanie jednolitego rodzaju nawierzchni dla poszczególnych elementów dróg publicznych (dotyczy to ścieżek rowerowych, miejsc postojowych, chodników, jezdni itp.).
- 2) W każdej strefie funkcyjnej dopuszcza się realizację obiektów i terenów o funkcji publicznej typu: zieleńce, skwery, place zabaw, urządzenia sportowo-rekreacyjne, fontanny, zbiorniki retencyjne itp.

§ 12. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalna i minimalna intensywność zabudowy, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalna wysokość zabudowy, minimalna liczba miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów:

Zasady kształtowania zabudowy wraz ze wskaźnikami zostały określone dla poszczególnych stref funkcyjnych w Rozdziale 3 uchwały - ustalenia szczegółowe.

§ 13. Ustalenia dotyczące sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa:

1. W obszarze planu występują następujące tereny i obiekty podlegające ochronie ustanowione na podstawie odrębnych przepisów, których granice zostały oznaczone na rysunku planu:

- 1) Strefa ochronna urządzeń pomiarowych Instytutu Meteorologii i Gospodarki Wodnej Państwowego Instytutu Badawczego - Stacji Synoptycznej w Łęborku, ustalona Decyzją Starosty Powiatowego w Łęborku nr OŚ.III.7632-2/10 z dnia 18.07.2011r., w której obowiązują zakazy i nakazy określone w obowiązujących przepisach odrębnych.
- 2) Strefy ochrony konserwatorskiej W.II i W.III z występującymi stanowiskami archeologicznymi ujętymi w wojewódzkiej ewidencji zabytków. Sposób zagospodarowania terenów i obiektów wymienionych w pkt. 2) określono w § 10.

2. Cały obszar planu znajduje się w Obszarze Wysokiej Ochrony (OWO) Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 107 „Pradolina Łeby”. Obowiązują wymagania w zakresie ochrony środowiska stawiane obszarom ochronnym GZWP. Należy zastosować rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne gwarantujące zabezpieczenie przed zanieczyszczeniem warstwy wodonośnej.

§ 14. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

W granicach obszaru planu nie ustala się granic terenów wymagających procedury scalania i podziału nieruchomości, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 15. Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- 1) Ustala się zasady podziału terenu na działki budowlane dla poszczególnych stref funkcyjnych, które zostały określone szczegółowo w Rozdziale 3 - ustalenia szczegółowe.
- 2) Zasady podziału terenu na działki budowlane nie dotyczą wydzielenia dla potrzeb: obiektów infrastruktury technicznej oraz dojazdów i dojeżdż koniecznie, a także na powiększenie działki sąsiedniej i regulację stosunków własnościowych.
- 3) W każdej strefie funkcyjnej dopuszcza się wydzielenie działek oraz regulację działek dla potrzeb obiektów budowlanych liniowych i nieliniowych z zakresu infrastruktury technicznej, hydrotechnicznej i komunikacyjnej o parametrach wynikających z technologii i przepisów odrębnych.

- 4) W strefach funkcyjnych 7.MN,U, 12.MN,U i 13.U, w zasięgu strefy ochronnej urządzeń pomiarowych Instytutu Meteorologii i Gospodarki Wodnej Państwowego Instytutu Badawczego - Stacji Synoptycznej w Łęborku obowiązują zakazy i nakazy określone w obowiązujących przepisach odrębnych.

§ 16. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

1. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) W obszarze planu wyznacza się następujące tereny komunikacji publicznej:
 - a) Istniejąca droga publiczna oznaczona symbolem 02.KDL (ul. Polna) przewidziana w planie do poszerzenia w liniach rozgraniczających od 14 m do 22 m (nie dotyczy poszerzeń w rejonie skrzyżowań lub zwężeń wynikających z zainwestowania);
 - b) Drogi publiczne klasy dojazdowej oznaczone symbolami 03.KDD, 04.KDD, 05.KDD i 06.KDD o szerokości pasów drogowych w liniach rozgraniczających od 14 m do 17 m (nie dotyczy poszerzeń w rejonie skrzyżowań lub zwężeń wynikających z zainwestowania);
 - c) Droga publiczna klasy głównej oznaczona symbolem 01.KDG.
 - 2) W pasie drogi publicznej 02.KDL ustala się realizację ścieżki rowerowej, w pozostałych pasach dróg publicznych dopuszcza się realizację ścieżek rowerowych lub pieszo-rowerowych.
 - 3) W pasie drogi publicznej 02.KDL ustala się realizację chodników dwustronnych, w pozostałych pasach dróg publicznych ustala się realizację chodników jednostronnych lub dwustronnych.
 - 4) W każdej strefie funkcyjnej MN, MW,MN, MN,U dopuszcza się wydzielenie nieoznaczonych na rysunku planu dróg wewnętrznych lub ciągów pieszo-jezdných wewnętrznych, o minimalnej szerokości pasów drogowych:
 - 8 m dla dróg wewnętrznych,
 - 6 m dla ciągów pieszo-jezdných stanowiących dojazd do więcej niż pięciu działek budowlanych,
 - 5 m dla ciągów pieszo-jezdných stanowiących dojazd do maksymalnie pięciu działek budowlanych.
 - 5) W pasach dróg publicznych, dróg wewnętrznych i ciągów pieszo-jezdných wewnętrznych, o których mowa w pkt. 4) oraz w strefach funkcyjnych według ustaleń szczegółowych, dopuszcza się realizację obiektów budowlanych liniowych i nieliniowych z zakresu infrastruktury technicznej, hydrotechnicznej i komunikacyjnej.
 - 6) Ustala się następujące wymagania parkingowe:
 - min. 2 miejsca parkingowe / 1 lokal w zabudowie jednorodzinnej,
 - min. 1 miejsce parkingowe / 1 lokal mieszkalny w zabudowie wielorodzinnej,
 - min. 1 miejsce parkingowe/100 m² powierzchni użytkowej obiektów usługowych,
 - min. 1 miejsce parkingowe / 5 zatrudnionych.
 - 7) W zabudowie o funkcji usługowej, rzemiosła i mieszkaniowej wielorodzinnej, ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową tj.:
 - min. 1 miejsce przy wymaganej liczbie miejsc parkingowych wynoszącej do 15 (włącznie),
 - min. 2 miejsca przy wymaganej liczbie miejsc parkingowych wynoszącej od 16 do 40 (włącznie),
 - min. 3 miejsca przy wymaganej liczbie miejsc parkingowych powyżej 40.
2. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:
- 1) Zaopatrzenie w wodę – z miejskiej sieci wodociągowej.
 - 2) Odprowadzenie ścieków bytowych – do sieci kanalizacji sanitarnej. W przypadku braku kanalizacji sanitarnej, dopuszcza się odprowadzenie ścieków bytowych do zbiorników bezodpływowych (nie dotyczy zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i jednorodzinnej szeregowej).
 - 3) Odprowadzenie ścieków przemysłowych – na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

- 4) Odprowadzenie wód opadowych – do sieci kanalizacji deszczowej lub do gruntu lub do cieków wodnych lub powierzchniowo. Zanieczyszczone wody opadowe należy podczyścić w stopniu określonym w przepisach odrębnych. Gospodarka wodami powierzchniowymi powinna zabezpieczać teren inwestycji i teren sąsiedni przed zaleganiem i zalewaniem wodami opadowymi.
- 5) Zaopatrzenie w ciepło – z miejskiej sieci ciepłowniczej lub indywidualnych źródeł ciepła w oparciu o niskoemisyjne lub nieemisyjne źródła ciepła. Zaleca się stosowanie odnawialnych źródeł energii cieplnej.
- 6) Gospodarka odpadami – gromadzenie oraz wywóz zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.
- 7) Zaopatrzenie w energię elektryczną – z sieci elektroenergetycznej.
- 8) Zaopatrzenie w gaz – z sieci gazowej.
- 9) Dopuszcza się przebudowę istniejących sieci i urządzeń elektroenergetycznych w przypadku kolizji z istniejącym i projektowanym zainwestowaniem terenu.
- 10) W obszarze planu przebiegają napowietrzne linie elektroenergetyczne o napięciu 15kV, wzdłuż których należy zachować pas wolny od zabudowy o szerokości 7,5 m po obu stronach osi linii wyznaczonej przez słupy. Dopuszcza się również przebudowę linii 15 kV na wniosek inwestora, na warunkach określonych przez gestora sieci, zgodnie z obowiązującymi przepisami.

W przypadku przebudowy (skablowania linii) nakaz zachowania pasa wolnego od zabudowy nie obowiązuje.

§ 17. Tymczasowe zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie terenów:

W obszarze planu nie przewiduje się tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów, za wyjątkiem strefy funkcyjnej 10.MW,MN, w której dopuszcza się tymczasową zabudowę mieszkaniową.

§ 18. Stawki procentowe służące naliczaniu opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości:

Ustala się stawkę procentową w wysokości:

- a) Dla terenów oznaczonych symbolami: MN; MN,U; MW,MN; U,Prz; U – 30%;
- b) Dla pozostałych terenów – 0%.

Rozdział 3. Ustalenia szczegółowe

§ 19. Ustalenia szczegółowe dla poszczególnych stref funkcyjnych obszaru planu.

1. STREFY FUNKCYJNE OZNACZONE NA RYSUNKU PLANU SYMBOLAMI: 1.MN (pow.ok.10,56ha); 2.MN (pow.ok.5,29ha); 3.MN (pow.ok.7,16ha); 4.MN (pow.ok.2,88ha)

1) Przeznaczenie terenu:

- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
- w budynkach mieszkaniowych jednorodzinnych dopuszcza się wydzielenie lokalu użytkowego o maksymalnej powierzchni określonej w przepisach odrębnych i rodzaju usług określonych w § 4 pkt. 6) uchwały,
- dopuszcza się zabudowę towarzyszącą o funkcji określonej w § 4 pkt. 7) uchwały,
- dopuszcza się obiekty budowlane liniowe i nieliniowe z zakresu infrastruktury technicznej, hydrotechnicznej i komunikacyjnej.

2) Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

Zgodnie z ustaleniami § 6.

3) Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- a) Zgodnie z ustaleniami § 7.
- b) W strefie funkcyjnej 3.MN ustala się możliwość skanalizowania istniejącego rowu odwadniającego w pasie terenu po 4,0 m od osi rowu zgodnie z ustaleniami § 7.

4) Zasady kształtowania krajobrazu:

Zgodnie z ustaleniami § 8.

5) Zasady i warunki sytuowania tablic i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabaryty, standardy jakościowe oraz rodzaje materiałów z jakich mogą być wykonane:

Zgodnie z ustaleniami § 9.

6) Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

- a) Tereny znajdują się częściowo w strefie W.II ochrony konserwatorskiej, z występującymi stanowiskami archeologicznymi ujętymi w wojewódzkiej ewidencji zabytków, oznaczonymi graficznie na rysunku planu, w której obowiązują ustalenia zawarte w § 10 ust.1.

Powyższe wymagania nie dotyczą działek nr 145/1 i 145/2, dla których badania archeologiczne zostały wykonane.

- b) Tereny znajdują się częściowo w strefie W.III ochrony konserwatorskiej, z występującymi stanowiskami archeologicznymi ujętymi w wojewódzkiej ewidencji zabytków, oznaczonymi graficznie na rysunku planu, w której obowiązują ustalenia zawarte w § 10 ust.2.

7) Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

Zgodnie z ustaleniami § 11.

8) Zasady kształtowania zabudowy:

- a) Forma zabudowy realizowana w zależności od wielkości działek określonych w pkt.11) tj.: wolnostojąca, bliźniacza lub szeregowa;

- b) Minimalny procent terenu biologicznie czynnego – 30%;

- c) Wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki:

- dla zabudowy wolnostojącej: do 30%; dla działki nr 123 do 40%;
- dla zabudowy bliźniaczej: do 35%;
- dla zabudowy szeregowej: do 40%;

- d) Intensywność zabudowy:

Minimalna: 0,1;

Maksymalna:

- 0,7 dla zabudowy wolnostojącej,
- 0,8 dla zabudowy bliźniaczej,
- 1,0 dla zabudowy szeregowej;

- e) Parametry dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:

- Ilość kondygnacji: max. 2 kondygnacje nadziemne, dopuszcza się kondygnacje podziemne;
- Wysokość budynków: max 9,0 m;
- Dachy: dwuspadowe lub wielospadowe zgodnie z definicją w § 4, o spadku $30^{\circ} \div 50^{\circ}$; kolorystyka dachów w tonacji czerwieni, brązu, grafitu, czerni;

- f) Parametry dla zabudowy towarzyszącej:

- Ilość kondygnacji: max 1 kondygnacja nadziemna;
- Wysokość budynków: max 6,0 m;
- Dachy: dowolne;

- g) Linie zabudowy:

- od pasów drogowych dróg publicznych należy zachować nieprzekraczalne linie zabudowy, jak na rysunku planu;
- od pasów drogowych dróg wewnętrznych (nieoznaczonych na rysunku planu, o których mowa w §16 ust. 1 pkt. 4) należy zachować nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości: minimum 6,0 m;
- od pasów drogowych ciągów pieszo-jezdných wewnętrznych (nieoznaczonych na rysunku planu, o których mowa w §16 ust.1 pkt. 4) należy zachować nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości: minimum 3,0 m.

9) Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa:

Zgodnie z ustaleniami § 13.

10) Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

Zgodnie z ustaleniami § 14.

11) Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- a) Zgodnie z ustaleniami § 15;
- b) Dopuszcza się podział terenu na działki budowlane o minimalnej powierzchni działki:

- dla zabudowy wolnostojącej: 700 m²,
- dla zabudowy bliźniaczej: 500 m² dla każdego segmentu,
- dla zabudowy szeregowej: 300 m² dla każdego segmentu;

- c) Dopuszcza się łączenie działek.

12) Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- a) Zasady obsługi w zakresie komunikacji:

- Dla stref funkcyjnych przylegających do dróg publicznych oznaczonych symbolami 02.KDL, 03.KDD, 04.KDD, 05.KDD, dojazd z tych dróg;
- Dla stref funkcyjnych przylegających do ul. Pułaskiego, zlokalizowanej poza obszarem planu, dojazd z ul. Pułaskiego;
- Dla stref funkcyjnych przylegających do ul. Syrokomli, zlokalizowanej poza obszarem planu, dopuszcza się dojazd z ul. Syrokomli poprzez drogi wewnętrzne niewydzielone na rysunku planu na warunkach

i w uzgodnieniu z Zarządcą drogi;

- Dla istniejących działek gruntu, nie posiadających dostępu do drogi publicznej, należy zapewnić dojazd poprzez wydzielenie dojazdu wewnętrznego lub zapewnienie służebności przechodu i przejazdu na następujących zasadach:

Dojazd do działki nr 127/7 na zasadzie służebności przechodu i przejazdu przez działkę nr 127/4;

Dojazd do działki nr 127/8 na zasadzie służebności przechodu i przejazdu przez działkę nr 127/3;

Dojazd do działki nr 127/9 na zasadzie służebności przechodu i przejazdu przez działkę nr 127/2;

Dojazd do działki nr 127/10 na zasadzie służebności przechodu i przejazdu przez działkę nr 127/14;

- b) Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:

Zgodnie z ustaleniami § 16.

13) Tymczasowe zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie terenu:

Zgodnie z ustaleniami § 17.

14) Stawki procentowe służące naliczaniu opłat z tytułu wzrostu nieruchomości:

Zgodnie z ustaleniami § 18.

15) Inne ustalenia:

Nie występują.

2. STREFA FUNKCYJNA OZNACZONA NA RYSUNKU PLANU SYMBOLEM: 5.MN (pow. ok. 1,58 ha);

1) Przeznaczenie terenu:

- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
- w budynkach mieszkaniowych jednorodzinnych dopuszcza się wydzielenie lokalu użytkowego o maksymalnej powierzchni określonej w przepisach odrębnych i rodzaju usług określonych w § 4 pkt. 6) uchwały,
- dopuszcza się zabudowę towarzyszącą o funkcji określonej w § 4 pkt. 7) uchwały,
- dopuszcza się obiekty budowlane liniowe i nieliniowe z zakresu infrastruktury technicznej, hydrotechnicznej i komunikacyjnej.

2) Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

Zgodnie z ustaleniami § 6.

3) Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

Zgodnie z ustaleniami § 7.

4) Zasady kształtowania krajobrazu:

Zgodnie z ustaleniami § 8.

5) Zasady i warunki sytuowania tablic i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabaryty, standardy jakościowe oraz rodzaje materiałów z jakich mogą być wykonane:

Zgodnie z ustaleniami § 9.

6) Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

Część terenu znajduje się w strefie W.III ochrony konserwatorskiej, z występującymi stanowiskami archeologicznymi ujętymi w wojewódzkiej ewidencji zabytków, oznaczonymi graficznie na rysunku planu, w której obowiązują ustalenia zawarte w § 10 ust. 2.

7) Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

Zgodnie z ustaleniami § 11.

8) Zasady kształtowania zabudowy:

- a) Forma zabudowy realizowana w zależności od wielkości działek określonych w pkt.11) tj.: wolnostojąca, bliźniacza lub szeregowa;
- b) Minimalny procent terenu biologicznie czynnego – 30%;
- c) Wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki:
 - dla zabudowy wolnostojącej: do 30%,
 - dla zabudowy bliźniaczej: do 40%,
 - dla zabudowy szeregowej: do 45%;

d) Intensywność zabudowy:

Minimalna: 0,1;

Maksymalna:

- 1,0 dla zabudowy wolnostojącej,
- 1,3 dla zabudowy bliźniaczej,
- 1,5 dla zabudowy szeregowej;

e) Parametry dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:

- Ilość kondygnacji: max. 3 kondygnacje nadziemne, dopuszcza się kondygnacje podziemne;
- Wysokość budynków: max 12,0 m;
- Dachy: dwuspadowe lub wielospadowe zgodnie z definicją w § 4, o spadku $30^{\circ} \div 50^{\circ}$; kolorystyka dachów w tonacji czerwieni i brązu;

f) Parametry dla zabudowy towarzyszącej:

- Ilość kondygnacji: max 1 kondygnacja nadziemna;
- Wysokość budynków: max 6,0 m;
- Dachy: dowolne;

g) Linie zabudowy:

- od pasów drogowych dróg publicznych należy zachować nieprzekraczalne linie zabudowy, jak na rysunku planu;
- od pasów drogowych dróg wewnętrznych (nieoznaczonych na rysunku planu, o których mowa w § 16 ust. 1 pkt. 4) należy zachować nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości: minimum 6,0 m;
- od pasów drogowych ciągów pieszo-jezdných wewnętrznych (nieoznaczonych na rysunku planu, o których mowa w § 16 ust.1 pkt. 4) należy zachować nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości: minimum 3,0 m.

9) Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa:

Zgodnie z ustaleniami § 13.

10) Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

Zgodnie z ustaleniami § 14.

11) Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- a) Zgodnie z ustaleniami § 15;
- b) Dopuszcza się podział terenu na działki budowlane o minimalnej powierzchni działek:
 - dla zabudowy wolnostojącej: 700 m²,
 - dla zabudowy bliźniaczej: 500 m² dla każdego segmentu,
 - dla zabudowy szeregowej: 300 m² dla każdego segmentu;
- c) Dopuszcza się łączenie działek.

12) Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- a) Zasady obsługi w zakresie komunikacji:
 - Dojazd z drogi 02.KDL;

- Dopuszcza się obsługę komunikacyjną z terenów nie objętych planem miejscowym.

b) Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:

Zgodnie z ustaleniami § 16.

13) Tymczasowe zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie terenu:

Zgodnie z ustaleniami §17.

14) Stawki procentowe służące naliczaniu opłat z tytułu wzrostu nieruchomości:

Zgodnie z ustaleniami §18.

15) Inne ustalenia:

Nie występują.

3. STREFY FUNKCYJNE OZNACZONE NA RYSUNKU PLANU SYMBOLAMI: 6.MN,U (pow. ok. 2,05 ha); 7.MN,U (pow. ok. 2,20 ha);

1) Przeznaczenie terenu:

- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
- zabudowa usługowa,
- dopuszcza się zabudowę towarzyszącą o funkcji określonej w § 4 pkt. 7) uchwały,
- dopuszcza się obiekty budowlane liniowe i nieliniowe z zakresu infrastruktury technicznej, hydrotechnicznej i komunikacyjnej.

2) Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

Zgodnie z ustaleniami § 6.

3) Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

Zgodnie z ustaleniami § 7.

4) Zasady kształtowania krajobrazu:

Zgodnie z ustaleniami § 8.

5) Zasady i warunki sytuowania tablic i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabaryty, standardy jakościowe oraz rodzaje materiałów z jakich mogą być wykonane:

Zgodnie z ustaleniami § 9.

6) Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

- a) Tereny znajdują się częściowo w strefie W.II ochrony konserwatorskiej, z występującymi stanowiskami archeologicznymi ujętymi w wojewódzkiej ewidencji zabytków, oznaczonymi graficznie na rysunku planu, w której obowiązują ustalenia zawarte w § 10 ust.1.
- b) Tereny znajdują się częściowo w strefie W.III ochrony konserwatorskiej, z występującymi stanowiskami archeologicznymi ujętymi w wojewódzkiej ewidencji zabytków, oznaczonymi graficznie na rysunku planu, w której obowiązują ustalenia zawarte w § 10 ust.2.

7) Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

Zgodnie z ustaleniami § 11.

8) Zasady kształtowania zabudowy:

- a) Forma zabudowy: wolnostojąca, bliźniacza lub szeregowa;
- b) Minimalny procent terenu biologicznie czynnego – 20%;
- c) Wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: do 40%;
- d) Intensywność zabudowy:

Minimalna - 0,1;

Maksymalna - 1,3;

e) Parametry dla zabudowy mieszkaniowej i usługowej:

- Ilość kondygnacji, wysokość budynków:

▪ Dla budynków położonych w strefie ochronnej urządzeń pomiarowych stacji synoptycznej: max 2 kondygnacje nadziemne; wysokość budynków: max 10,0 m;

▪ Dla budynków położonych poza strefą ochronną urządzeń pomiarowych stacji synoptycznej: max. 3 kondygnacje nadziemne; wysokość budynków: max 12,0 m;

▪ Dopuszcza się kondygnacje podziemne;

- Dachy: dowolne, kolorystyka dachów w tonacji czerwieni, brązu, grafitu, czerni;

f) Parametry dla zabudowy towarzyszącej:

- Ilość kondygnacji: max 1 kondygnacja nadziemna;

- Wysokość budynków: max 6,0 m;

- Dachy: dowolne;

g) Linie zabudowy:

- od pasów drogowych dróg publicznych należy zachować nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy, jak na rysunku planu;

- od pasów drogowych dróg wewnętrznych (nieoznaczonych na rysunku planu, o których mowa

w § 16 ust.1 pkt. 4) należy zachować nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości: minimum 6,0 m;

- od pasów drogowych ciągów pieszo-jezdnych wewnętrznych (nieoznaczonych na rysunku planu, o których mowa w § 16 ust.1 pkt. 4) należy zachować nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości: minimum 3,0 m.

9) Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa:

a) Zgodnie z ustaleniami §13;

b) Strefa funkcyjna 7.MN,U znajduje się częściowo w zasięgu strefy ochronnej urządzeń pomiarowych Instytutu Meteorologii i Gospodarki Wodnej Państwowego Instytutu Badawczego - Stacji Synoptycznej w Łęborku, ustalonej Decyzją Starosty Powiatowego w Łęborku nr OŚ.III.7632-2/10 z dnia 18.07.2011r., oznaczonej graficznie na rysunku planu, w której obowiązują zakazy i nakazy określone w obowiązujących przepisach odrębnych.

10) Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

Zgodnie z ustaleniami § 14.

11) Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

a) Zgodnie z ustaleniami § 15;

b) Dopuszcza się podział terenu na działki budowlane na zasadach:

- minimalna powierzchnia działki: 1000 m²;

c) Dopuszcza się łączenie działek.

12) Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

a) Zasady obsługi w zakresie komunikacji:

Dojazd z dróg: 02.KDL, 03.KDD i 04.KDD.

b) Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:

Zgodnie z ustaleniami § 16.

13) **Tymczasowe zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie terenu:**

Zgodnie z ustaleniami § 17.

14) **Stawki procentowe służące naliczaniu opłat z tytułu wzrostu nieruchomości:**

Zgodnie z ustaleniami § 18.

15) **Inne ustalenia:**

W przypadku likwidacji stacji synoptycznej i stref ochronnych od stacji, przepisy odrębne dotyczące terenów lokalizacji stacji przestają obowiązywać.

4. STREFY FUNKCYJNE OZNACZONE NA RYSUNKU PLANU SYMBOLAMI: 8.MW,MN (pow. ok. 9,22 ha); 9.MW,MN (pow. ok. 6,43 ha);

1) **Przeznaczenie terenu:**

- zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
- w budynkach mieszkaniowych jednorodzinnych dopuszcza się wydzielenie lokalu użytkowego o maksymalnej powierzchni określonej w przepisach odrębnych i rodzaju usług określonych w § 4 pkt. 6) uchwały,
- w budynkach mieszkaniowych wielorodzinnych dopuszcza się funkcję usługową (o rodzaju usług określonych w § 4 pkt. 6 uchwały) zlokalizowaną w parterach budynków pod warunkiem zachowania oddzielnego wejścia,
- dopuszcza się zabudowę towarzyszącą o funkcji określonej w § 4 pkt. 7) uchwały,
- dopuszcza się obiekty budowlane liniowe i nieliniowe z zakresu infrastruktury technicznej, hydrotechnicznej i komunikacyjnej.

2) **Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:**

Zgodnie z ustaleniami § 6.

3) **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:**

Zgodnie z ustaleniami § 7.

4) **Zasady kształtowania krajobrazu:**

Zgodnie z ustaleniami § 8.

5) **Zasady i warunki sytuowania tablic i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabaryty, standardy jakościowe oraz rodzaje materiałów z jakich mogą być wykonane:**

Zgodnie z ustaleniami § 9.

6) **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:**

- a) Tereny znajdują się częściowo w strefie W.II ochrony konserwatorskiej, z występującymi stanowiskami archeologicznymi ujętymi w wojewódzkiej ewidencji zabytków, oznaczonymi graficznie na rysunku planu, w której obowiązują ustalenia zawarte w § 10 ust.1.
- b) Tereny znajdują się częściowo w strefie W.III ochrony konserwatorskiej, z występującymi stanowiskami archeologicznymi ujętymi w wojewódzkiej ewidencji zabytków, oznaczonymi graficznie na rysunku planu, w której obowiązują ustalenia zawarte w § 10 ust.2.

7) **Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:**

Zgodnie z ustaleniami § 11.

8) **Zasady kształtowania zabudowy:**

A. Dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:

- a) Forma zabudowy realizowana w zależności od wielkości działek określonych w pkt.11) tj.: wolnostojąca, bliźniacza lub szeregowa;
- b) Minimalny procent terenu biologicznie czynnego – 30%;
- c) Wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki:
 - dla zabudowy wolnostojącej: do 30%,
 - dla zabudowy bliźniaczej: do 35%,
 - dla zabudowy szeregowej: do 40%;
- d) Intensywność zabudowy:
 - Minimalna: 0,1;
 - Maksymalna:
 - 0,7 dla zabudowy wolnostojącej,
 - 0,8 dla zabudowy bliźniaczej,
 - 1,0 dla zabudowy szeregowej;
- e) Parametry dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:
 - Ilość kondygnacji: max. 2 kondygnacje nadziemne, dopuszcza się kondygnacje podziemne;
 - Wysokość budynków: max 9,0 m;
 - Dachy: dwuspadowe lub wielospadowe zgodnie z definicją w § 4, o spadku $30^{\circ} \div 50^{\circ}$; kolorystyka dachów w tonacji czerwieni, brązu, grafitu, czerni;
- f) Parametry dla zabudowy towarzyszącej:
 - Ilość kondygnacji: max 1 kondygnacja nadziemna;
 - Wysokość budynków: max 6,0 m;
 - Dachy: dowolne.
- g) Linie zabudowy:
 - od pasów drogowych dróg publicznych należy zachować nieprzekraczalne linie zabudowy, jak na rysunku planu;
 - od pasów drogowych dróg wewnętrznych (nieoznaczonych na rysunku planu, o których mowa w §16 ust.1 pkt. 4) należy zachować nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości: minimum 6,0 m;
 - od pasów drogowych ciągów pieszo-jezdných wewnętrznych (nieoznaczonych na rysunku planu, o których mowa w §16 ust.1 pkt. 4) należy zachować nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości: minimum 3,0 m.

B. Dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej:

- a) Minimalny procent terenu biologicznie czynnego – 30%;
- b) Wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: do 30%;
- c) Intensywność zabudowy:
 - Minimalna – 0,1;
 - Maksymalna – 1,3;
- d) Parametry dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej:
 - Ilość kondygnacji, wysokość budynków: max 4 kondygnacje nadziemne, dopuszcza się kondygnacje podziemne;
 - Wysokość budynków: max 14,0 m;

- Dachy: dowolne; kolorystyka dachów w tonacji czerwieni, brązu, grafitu, czerni;
- Elewacje: kolorystyka elewacji w tonacji bieli, beżów, odcieni szarości, pastelii;

e) Parametry dla zabudowy towarzyszącej:

- Ilość kondygnacji: max 1 kondygnacja nadziemna;
- Wysokość budynków: max 6,0 m;
- Dachy: dowolne;

f) Linie zabudowy:

- od pasów drogowych dróg publicznych należy zachować nieprzekraczalne linie zabudowy, jak na rysunku planu;
- od pasów drogowych dróg wewnętrznych (nieoznaczonych na rysunku planu, o których mowa w §16 ust.1 pkt. 4) należy zachować nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości: minimum 6,0 m;
- od pasów drogowych ciągów pieszo-jezdných wewnętrznych (nieoznaczonych na rysunku planu, o których mowa w §16 ust.1 pkt. 4) należy zachować nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości: minimum 3,0 m.

9) Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa:

Zgodnie z ustaleniami § 13.

10) Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

Zgodnie z ustaleniami § 14.

11) Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- a) Zgodnie z ustaleniami § 15.
- b) Dopuszcza się podział terenu na działki budowlane o minimalnej powierzchni działek:
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej: 700 m²,
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej: 500 m² dla każdego segmentu,
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej: 300 m² dla każdego segmentu,
 - dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej: nie określa się;
- c) Dopuszcza się łączenie działek.

12) Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- a) Zasady obsługi w zakresie komunikacji:

Dojazd z dróg: 02.KDL, 04.KDD i 06.KDD i ul. Pułaskiego;
- b) Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:

Zgodnie z ustaleniami § 16.

13) Tymczasowe zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie terenu:

Zgodnie z ustaleniami §17.

14) Stawki procentowe służące naliczaniu opłat z tytułu wzrostu nieruchomości:

Zgodnie z ustaleniami §18.

15) Inne ustalenia:

Nie występują.

5. STREFA FUNKCYJNA OZNACZONA NA RYSUNKU PLANU SYMBOLEM: 10.MW,MN (pow. ok. 2,04 ha);

1) Przeznaczenie terenu:

- zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
- w budynkach mieszkaniowych jednorodzinnych dopuszcza się wydzielenie lokalu użytkowego o maksymalnej powierzchni określonej w przepisach odrębnych i rodzaju usług określonych w § 4 pkt. 6) uchwały,
- w budynkach mieszkaniowych wielorodzinnych dopuszcza się funkcję usługową (o rodzaju usług określonych w § 4 pkt. 6 uchwały) zlokalizowaną w parterach budynków pod warunkiem zachowania oddzielnego wejścia,
- dopuszcza się zabudowę towarzyszącą o funkcji określonej w § 4 pkt. 7) uchwały,
- dopuszcza się obiekty budowlane liniowe i nieliniowe z zakresu infrastruktury technicznej, hydrotechnicznej i komunikacyjnej.

2) Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

Zgodnie z ustaleniami § 6.

3) Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

Zgodnie z ustaleniami § 7.

4) Zasady kształtowania krajobrazu:

Zgodnie z ustaleniami § 8.

5) Zasady i warunki sytuowania tablic i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabaryty, standardy jakościowe oraz rodzaje materiałów z jakich mogą być wykonane:

Zgodnie z ustaleniami § 9.

6) Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

- a) Teren znajduje się częściowo w strefie W.II ochrony konserwatorskiej, z występującymi stanowiskami archeologicznymi ujętymi w wojewódzkiej ewidencji zabytków, oznaczonymi graficznie na rysunku planu, w której obowiązują ustalenia zawarte w § 10 ust.1.
- b) Teren znajduje się częściowo w strefie W.III ochrony konserwatorskiej, z występującymi stanowiskami archeologicznymi ujętymi w wojewódzkiej ewidencji zabytków, oznaczonymi graficznie na rysunku planu, w której obowiązują ustalenia zawarte w § 10 ust.2.

7) Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

Zgodnie z ustaleniami § 11.

8) Zasady kształtowania zabudowy:

A. Dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:

- a) Forma zabudowy realizowana w zależności od wielkości działek określonych w pkt.11) tj.: wolnostojąca, bliźniacza lub szeregowa;
- b) Minimalny procent terenu biologicznie czynnego – 30%;
- c) Wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki:
 - dla zabudowy wolnostojącej: do 35%,
 - dla zabudowy bliźniaczej: do 40%,
 - dla zabudowy szeregowej: do 45%;
- d) Intensywność zabudowy:

Minimalna: 0,1;

Maksymalna:

- 0,7 dla zabudowy wolnostojącej,
- 0,8 dla zabudowy bliźniaczej,
- 1,0 dla zabudowy szeregowej;

e) Parametry dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:

- Wysokość budynków: max 9,0 m;
- Dachy: dwu lub wielospadowe zgodnie z definicją w § 4, o spadku $30^{\circ} \div 50^{\circ}$; kolorystyka dachów w tonacji czerwieni, brązu, grafitu, czerni;

f) Parametry dla zabudowy towarzyszącej:

- Ilość kondygnacji: max 1 kondygnacja nadziemna;
- Wysokość budynków: max 6,0 m;
- Dachy: dowolne;

g) Linie zabudowy:

- od pasów drogowych dróg publicznych należy zachować nieprzekraczalne linie zabudowy, jak na rysunku planu;
- od pasów drogowych dróg wewnętrznych (nieoznaczonych na rysunku planu, o których mowa w § 16 ust.1 pkt. 4) należy zachować nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości: minimum 6,0 m;
- od pasów drogowych ciągów pieszo-jezdných wewnętrznych (nieoznaczonych na rysunku planu, o których mowa w § 16 ust.1 pkt. 4) należy zachować nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości: minimum 3,0 m.

B. Dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej:

a) Minimalny procent terenu biologicznie czynnego: 30%;

b) Wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: do 30%;

c) Intensywność zabudowy:

Minimalna – 0,1;

Maksymalna – 1,2.

d) Parametry dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej:

- Ilość kondygnacji, wysokość budynków: max 4 kondygnacje nadziemne, dopuszcza się kondygnacje podziemne;
- Wysokość budynków: max 14,0 m;
- Dachy: dowolne; kolorystyka dachów w tonacji czerwieni, brązu, grafitu, czerni;
- Elewacje: kolorystyka elewacji w tonacji bieli, beżów, odcieni szarości, pastelii;

e) Parametry dla zabudowy towarzyszącej:

- Ilość kondygnacji: max 1 kondygnacja nadziemna;
- Wysokość budynków: max 6,0 m;
- Dachy: dowolne;

f) Linie zabudowy:

- od pasów drogowych dróg publicznych należy zachować nieprzekraczalne linie zabudowy, jak na rysunku planu;

- od pasów drogowych dróg wewnętrznych (nieoznaczonych na rysunku planu, o których mowa w §16 ust.1 pkt. 4) należy zachować nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości: minimum 6,0 m;
- od pasów drogowych ciągów pieszo-jezdných wewnętrznych (nieoznaczonych na rysunku planu, o których mowa w §16 ust.1 pkt. 4) należy zachować nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości: minimum 3,0 m.

9) Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa:

- a) Zgodnie z ustaleniami §13;
- b) Ze względu na występujące zróżnicowanie terenu pomiędzy terenem strefy i terenem po zachodniej stronie strefy, działania inwestycyjne należy poprzedzić działaniem geologicznym i określeniem stateczności zbocza w celu zabezpieczenia przed osuwaniem mas ziemnych.

10) Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

Zgodnie z ustaleniami § 14.

11) Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- a) Zgodnie z ustaleniami § 15.
- b) Dopuszcza się podział terenu na działki budowlane o minimalnej powierzchni działek:
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej: 700 m²,
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej: 500 m² dla każdego segmentu,
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej: 300 m² dla każdego segmentu,
 - dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej: nie określa się;
- c) Dopuszcza się łączenie działek.

12) Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- a) Zasady obsługi w zakresie komunikacji:

Dojazd z drogi 05.KDD i ul. Pułaskiego;
- b) Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:

Zgodnie z ustaleniami § 16.

13) Tymczasowe zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie terenu:

W strefie funkcyjnej dopuszcza się tymczasową zabudowę mieszkaniową.

14) Stawki procentowe służące naliczaniu opłat z tytułu wzrostu nieruchomości:

Zgodnie z ustaleniami §18.

15) Inne ustalenia:

Nie występują.

6. STREFA FUNKCYJNA OZNACZONA NA RYSUNKU PLANU SYMBOLEM: 11.U,Prz (pow. ok. 0,26 ha);

1) Przeznaczenie terenu:

- zabudowa usługowa,
- rzemiosło,

- dopuszcza się zabudowę mieszkaniową towarzyszącą, związaną z prowadzoną działalnością – max. 1 lokal lub budynek mieszkalny w obrębie nieruchomości, przeznaczony dla prowadzących działalność na nieruchomości gruntowej,
- dopuszcza się zabudowę towarzyszącą o funkcji określonej w § 4 pkt. 7) uchwały,
- dopuszcza się obiekty budowlane liniowe i nieliniowe z zakresu infrastruktury technicznej, hydrotechnicznej i komunikacyjnej.

2) Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

Zgodnie z ustaleniami § 6.

3) Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

Zgodnie z ustaleniami § 7.

4) Zasady kształtowania krajobrazu:

Zgodnie z ustaleniami § 8.

5) Zasady i warunki sytuowania tablic i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabaryty, standardy jakościowe oraz rodzaje materiałów z jakich mogą być wykonane:

Zgodnie z ustaleniami § 9.

6) Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

Nie występują.

7) Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

Zgodnie z ustaleniami § 11.

8) Zasady kształtowania zabudowy:

a) Forma zabudowy: wolnostojąca.

b) Minimalny procent terenu biologicznie czynnego: 10%;

c) Wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: do 40%;

d) Intensywność zabudowy:

Minimalna – 0,1;

Maksymalna – 1,0;

e) Parametry dla zabudowy usługowej, rzemieślniczej, mieszkaniowej:

- Ilość kondygnacji: max. 2 kondygnacje nadziemne, dopuszcza się kondygnacje podziemne;

- Wysokość budynków: max 10,0 m;

- Dachy: dowolne; kolorystyka dachów w tonacji czerwieni, brązu, grafitu, czerni;

f) Parametry dla zabudowy towarzyszącej:

- Ilość kondygnacji: max 1 kondygnacja nadziemna;

- Wysokość budynków: max 6,0 m;

- Dachy: dowolne;

g) Linie zabudowy:

- od pasów drogowych dróg publicznych należy zachować nieprzekraczalne linie zabudowy, jak na rysunku planu;

- od pasów drogowych dróg wewnętrznych (nieoznaczonych na rysunku planu, o których mowa

w § 16 ust.1 pkt. 4) należy zachować nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości: minimum 6,0 m;

- od pasów drogowych ciągów pieszo-jezdných wewnętrznych (nieoznaczonych na rysunku planu, o których mowa w § 16 ust.1 pkt. 4) należy zachować nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości: minimum 3,0 m.

9) Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa:

- a) Zgodnie z ustaleniami §13;
- b) Ze względu na występujące zróżnicowanie terenu pomiędzy terenem strefy i terenem po zachodniej stronie strefy, działania inwestycyjne należy poprzedzić działaniem geologicznym i określeniem stateczności zbocza w celu zabezpieczenia przed osuwaniem mas ziemnych.

10) Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

Zgodnie z ustaleniami § 14.

11) Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- a) Zgodnie z ustaleniami § 15.
- b) Dopuszcza się podział terenu na działki budowlane na zasadach:
 - minimalna powierzchnia działki – 1000 m²;
- c) Dopuszcza się łączenie działek.

12) Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- a) Zasady obsługi w zakresie komunikacji:
 - Dojazd z ulicy Pułaskiego.
- b) Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:

Zgodnie z ustaleniami § 16.

13) Tymczasowe zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie terenu:

Zgodnie z ustaleniami §17.

14) Stawki procentowe służące naliczaniu opłat z tytułu wzrostu nieruchomości:

Zgodnie z ustaleniami §18.

15) Inne ustalenia:

Nie występują.

7. STREFA FUNKCYJNA OZNACZONA NA RYSUNKU PLANU SYMBOLEM: 12.MN,U

(pow. ok. 0,72 ha);

1) Przeznaczenie terenu:

- zabudowa usługowa,
- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
- dopuszcza się zabudowę towarzyszącą o funkcji określonej w § 4 pkt. 7) uchwały,
- dopuszcza się obiekty budowlane liniowe i nieliniowe z zakresu infrastruktury technicznej, hydrotechnicznej i komunikacyjnej.

2) Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

Zgodnie z ustaleniami § 6.

3) Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

Zgodnie z ustaleniami § 7.

4) Zasady kształtowania krajobrazu:

Zgodnie z ustaleniami § 8.

5) Zasady i warunki sytuowania tablic i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabaryty, standardy jakościowe oraz rodzaje materiałów z jakich mogą być wykonane:

Zgodnie z ustaleniami § 9.

6) Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

Nie występują.

7) Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

Zgodnie z ustaleniami § 11.

8) Zasady kształtowania zabudowy:

a) Forma zabudowy: wolnostojąca;

b) Minimalny procent terenu biologicznie czynnego: 20%;

c) Wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: do 30%;

d) Intensywność zabudowy:

Minimalna – 0,1;

Maksymalna – 1,0.

e) Parametry dla zabudowy mieszkaniowej i usługowej:

- Ilość kondygnacji, wysokość budynków:

▪Dla budynków położonych w strefie ochronnej urządzeń pomiarowych stacji synoptycznej: max 2 kondygnacje nadziemne; wysokość budynków: max 10,0 m;

▪Dla budynków położonych poza strefą ochronną urządzeń pomiarowych stacji synoptycznej: max. 3 kondygnacje nadziemne; wysokość budynków: max 12,0 m;

▪Dopuszcza się kondygnacje podziemne.

- Dachy: dowolne, kolorystyka dachów w tonacji czerwieni, brązu, grafitu, czerni.

f) Parametry dla zabudowy towarzyszącej:

- Ilość kondygnacji: max 1 kondygnacja nadziemna;

- Wysokość budynków: max 6,0 m;

- Dachy: dowolne.

g) Linie zabudowy:

- od pasów drogowych dróg publicznych należy zachować nieprzekraczalne linie zabudowy, jak na rysunku planu;

- od pasów drogowych dróg wewnętrznych (nieoznaczonych na rysunku planu, o których mowa w §16 ust.1 pkt. 4) należy zachować nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości: minimum 6,0 m;

- od pasów drogowych ciągów pieszo-jezdnych wewnętrznych (nieoznaczonych na rysunku planu, o których mowa w § 16 ust.1 pkt. 4) należy zachować nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości: minimum 3,0 m.

9) Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa:

- a) Zgodnie z ustaleniami §13;
- b) Teren znajduje się częściowo w zasięgu strefy ochronnej urządzeń pomiarowych Instytutu Meteorologii i Gospodarki Wodnej Państwowego Instytutu Badawczego - Stacji Synoptycznej w Lęborku, ustalonej Decyzją Starosty Powiatowego w Lęborku nr OŚ.III.7632-2/10 z dnia 18.07.2011r., oznaczonej graficznie na rysunku planu, w której obowiązują zakazy i nakazy określone w obowiązujących przepisach odrębnych.

10) Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

Zgodnie z ustaleniami § 14.

11) Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- a) Zgodnie z ustaleniami § 15;
- b) Dopuszcza się podział terenu na działki budowlane na zasadach:
 - minimalna powierzchnia działki – 1000 m²;
- c) Dopuszcza się łączenie działek.

12) Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- a) Zasady obsługi w zakresie komunikacji:

Dojazd z drogi: 02.KDL;
- b) Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:

Zgodnie z ustaleniami § 16.

13) Tymczasowe zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie terenu:

Zgodnie z ustaleniami § 17.

14) Stawki procentowe służące naliczaniu opłat z tytułu wzrostu nieruchomości:

Zgodnie z ustaleniami § 18.

15) Inne ustalenia:

W przypadku likwidacji stacji synoptycznej i stref ochronnych od stacji, przepisy odrębne dotyczące terenów lokalizacji stacji przestają obowiązywać.

8. STREFA FUNKCYJNA OZNACZONA NA RYSUNKU PLANU SYMBOLEM: 13.U (pow. ok. 1,59 ha);

1) Przeznaczenie terenu:

- zabudowa usługowa,
- dopuszcza się zabudowę towarzyszącą o funkcji określonej w § 4 pkt. 7) uchwały,
- dopuszcza się obiekty budowlane liniowe i nieliniowe z zakresu infrastruktury technicznej, hydrotechnicznej i komunikacyjnej.

2) Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

Zgodnie z ustaleniami § 6.

3) Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

Zgodnie z ustaleniami § 7.

4) Zasady kształtowania krajobrazu:

Zgodnie z ustaleniami § 8.

5) Zasady i warunki sytuowania tablic i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabaryty, standardy jakościowe oraz rodzaje materiałów z jakich mogą być wykonane:

Zgodnie z ustaleniami § 9.

6) Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

Nie występują.

7) Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

Zgodnie z ustaleniami § 11.

8) Zasady kształtowania zabudowy:

a) Forma zabudowy: wolnostojąca;

b) Minimalny procent terenu biologicznie czynnego: 20%;

c) Wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: do 30%;

d) Intensywność zabudowy:

Minimalna – 0,1;

Maksymalna – 0,8;

e) Parametry dla zabudowy usługowej:

- Ilość kondygnacji: max. 2 kondygnacje nadziemne, dopuszcza się kondygnacje podziemne;

- Wysokość budynków: max 10,0 m;

- Dachy: dowolne; kolorystyka dachów w tonacji czerwieni, brązu, grafitu, czerni.

f) Parametry dla zabudowy towarzyszącej:

- Ilość kondygnacji: max 1 kondygnacja nadziemna;

- Wysokość budynków: max 6,0 m;

- Dachy: dowolne.

g) Linie zabudowy:

- od pasów drogowych dróg publicznych należy zachować nieprzekraczalne linie zabudowy, jak na rysunku planu;

- od pasów drogowych dróg wewnętrznych (nieoznaczonych na rysunku planu, o których mowa

w § 16 ust.1 pkt. 4) należy zachować nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości: minimum 6,0 m;

- od pasów drogowych ciągów pieszo-jezdných wewnętrznych (nieoznaczonych na rysunku planu, o których mowa w § 16 ust.1 pkt. 4) należy zachować nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości: minimum 3,0 m.

9) Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa:

a) Zgodnie z ustaleniami §13;

b) Teren znajduje się częściowo w zasięgu strefy ochronnej urządzeń pomiarowych Instytutu Meteorologii i Gospodarki Wodnej Państwowego Instytutu Badawczego - Stacji Synoptycznej w Lęborku, ustalonej Decyzją Starosty Powiatowego w Lęborku nr OŚ.III.7632-2/10 z dnia 18.07.2011r., oznaczonej graficznie na rysunku planu, w której obowiązują zakazy i nakazy określone w obowiązujących przepisach odrębnych.

10) Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

Zgodnie z ustaleniami § 14.

11) Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- a) Zgodnie z ustaleniami § 15;
- b) Dopuszcza się podział terenu na działki budowlane na zasadach:
 - minimalna powierzchnia działki – 1000 m²;
- c) Dopuszcza się łączenie działek.

12) Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- a) Zasady obsługi w zakresie komunikacji:
 - Dojazd z drogi: 02.KDL;
- b) Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:
 - Zgodnie z ustaleniami § 16;

13) Tymczasowe zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie terenu:

Zgodnie z ustaleniami § 17.

14) Stawki procentowe służące naliczaniu opłat z tytułu wzrostu nieruchomości:

Zgodnie z ustaleniami § 18.

15) Inne ustalenia:

W przypadku zmiany funkcji terenu tj. likwidacji stacji synoptycznej i stref ochronnych od stacji, przepisy odrębne dotyczące terenów lokalizacji stacji przestają obowiązywać.

9. STREFA FUNKCYJNA OZNACZONA NA RYSUNKU PLANU SYMBOLEM: 14.PT,ZP (pow. ok. 0,04 ha);

1) Przeznaczenie terenu:

Teren pasa technicznego i zieleni urządzonej.

2) Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

Zgodnie z ustaleniami § 6.

3) Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

Zgodnie z ustaleniami § 7.

4) Zasady kształtowania krajobrazu:

Zgodnie z ustaleniami § 8.

5) Zasady i warunki sytuowania tablic i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabaryty, standardy jakościowe oraz rodzaje materiałów z jakich mogą być wykonane:

Zgodnie z ustaleniami § 9.

6) Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

Teren znajduje się częściowo w strefie W.II ochrony konserwatorskiej, z występującymi stanowiskami archeologicznymi ujętymi w wojewódzkiej ewidencji zabytków, oznaczonymi graficznie na rysunku planu, w której obowiązują ustalenia zawarte w § 10 ust.1.

7) Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

Zgodnie z ustaleniami § 11.

8) Zasady kształtowania zabudowy:

Zakaz zabudowy z wyłączeniem obiektów budowlanych liniowych i nieliniowych z zakresu infrastruktury technicznej, hydrotechnicznej i komunikacyjnej.

- 9) **Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa:**

Zgodnie z ustaleniami § 13.

- 10) **Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:**

Zgodnie z ustaleniami § 14.

- 11) **Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**

- a) W obrębie projektowanych linii rozgraniczających dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych liniowych i nieliniowych z zakresu infrastruktury technicznej, hydrotechnicznej i komunikacyjnej, w tym ścieżek rowerowych;
- b) Przebieg i lokalizację sieci, obiektów i urządzeń inżynierskich należy podporządkować obowiązującym przepisom szczegółowym oraz uzgodnić z zarządcami lub właścicielami.

- 12) **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:**

Zgodnie z ustaleniami § 16.

- 13) **Tymczasowe zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie terenu:**

Zgodnie z ustaleniami § 17.

- 14) **Stawki procentowe służące naliczaniu opłat z tytułu wzrostu nieruchomości:**

Zgodnie z ustaleniami § 18.

- 15) **Inne ustalenia:**

Nie występują.

10. **STREFA FUNKCYJNA OZNACZONA NA RYSUNKU PLANU SYMBOLEM: 15.ZP** (pow. ok.3,26 ha);

- 1) **Przeznaczenie terenu:**

- tereny zieleni urządzonej,
- dopuszcza się obiekty małej architektury,
- dopuszcza się obiekty budowlane liniowe i nieliniowe z zakresu infrastruktury technicznej, hydrotechnicznej i komunikacyjnej.

- 2) **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**

Zgodnie z ustaleniami § 6.

- 3) **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:**

Zgodnie z ustaleniami § 7.

- 4) **Zasady kształtowania krajobrazu:**

Zgodnie z ustaleniami § 8.

- 5) **Zasady i warunki sytuowania tablic i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabaryty, standardy jakościowe oraz rodzaje materiałów z jakich mogą być wykonane:**

Zgodnie z ustaleniami § 9.

- 6) **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:**

Teren znajduje się częściowo w strefie W.II ochrony konserwatorskiej, z występującymi stanowiskami archeologicznymi ujętymi w wojewódzkiej ewidencji zabytków, oznaczonymi graficznie na rysunku planu, w której obowiązują ustalenia zawarte w § 10 ust.1.

7) Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

Zgodnie z ustaleniami § 11.

8) Zasady kształtowania zabudowy:

- a) Zakaz zabudowy z wyłączeniem obiektów budowlanych liniowych i nieliniowych z zakresu infrastruktury technicznej, hydrotechnicznej i komunikacyjnej oraz obiektów małej architektury;
- b) Minimalny procent terenu biologicznie czynnego: 90%.

9) Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa:

Zgodnie z ustaleniami §13.

10) Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

Zgodnie z ustaleniami § 14.

11) Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

Zgodnie z ustaleniami § 15.

12) Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- a) Zasady obsługi w zakresie komunikacji:

Dojazd z drogi: 03.KDD;

- b) Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:

Zgodnie z ustaleniami § 16.

13) Tymczasowe zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie terenu:

Zgodnie z ustaleniami § 17.

14) Stawki procentowe służące naliczaniu opłat z tytułu wzrostu nieruchomości:

Zgodnie z ustaleniami § 18.

15) Inne ustalenia:

Nie występują.

11. STREFA FUNKCYJNA OZNACZONA NA RYSUNKU PLANU SYMBOLEM: 01.KDG

(pow. ok.0,24 ha);

1) Przeznaczenie terenu:

droga publiczna klasy głównej.

2) Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

Zgodnie z ustaleniami § 6.

3) Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

Zgodnie z ustaleniami § 7.

4) Zasady kształtowania krajobrazu:

Zgodnie z ustaleniami § 8.

5) Zasady i warunki sytuowania tablic i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabaryty, standardy jakościowe oraz rodzaje materiałów z jakich mogą być wykonane:

Zgodnie z ustaleniami § 9.

6) Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

Teren znajduje się częściowo w strefie W.II ochrony konserwatorskiej, z występującymi stanowiskami archeologicznymi ujętymi w wojewódzkiej ewidencji zabytków, oznaczonymi graficznie na rysunku planu, w której obowiązują ustalenia zawarte w § 10 ust.1.

7) Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

Zgodnie z ustaleniami § 11.

8) Zasady kształtowania zabudowy:

Zakaz zabudowy z wyłączeniem obiektów budowlanych liniowych i nieliniowych z zakresu infrastruktury technicznej, hydrotechnicznej i komunikacyjnej.

9) Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa:

Zgodnie z ustaleniami §13.

10) Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

Zgodnie z ustaleniami § 14.

11) Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

Nie występują.

12) Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

a) Zgodnie z ustaleniami § 16;

b) Droga główna wchodzi w skład istniejącego i projektowanego układu dróg publicznych.

13) Tymczasowe zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie terenu:

Zgodnie z ustaleniami §17.

14) Stawki procentowe służące naliczaniu opłat z tytułu wzrostu nieruchomości:

Zgodnie z ustaleniami §18.

15) Inne ustalenia:

Nie występują.

12. STREFA FUNKCYJNA OZNACZONA NA RYSUNKU PLANU SYMBOLEM: 02.KDL

(pow. ok.1,49 ha);

1) Przeznaczenie terenu:

droga publiczna klasy lokalnej.

2) Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

Zgodnie z ustaleniami § 6.

3) Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

Zgodnie z ustaleniami § 7.

4) Zasady kształtowania krajobrazu:

Zgodnie z ustaleniami § 8.

5) Zasady i warunki sytuowania tablic i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabaryty, standardy jakościowe oraz rodzaje materiałów z jakich mogą być wykonane:

Zgodnie z ustaleniami § 9.

6) Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

a) Teren znajduje się częściowo w strefie W.II ochrony konserwatorskiej, z występującymi stanowiskami archeologicznymi ujętymi w wojewódzkiej ewidencji zabytków, oznaczonymi graficznie na rysunku planu, w której obowiązują ustalenia zawarte w § 10 ust.1.

b) Teren znajduje się częściowo w strefie W.III ochrony konserwatorskiej, z występującymi stanowiskami archeologicznymi ujętymi w wojewódzkiej ewidencji zabytków, oznaczonymi graficznie na rysunku planu, w której obowiązują ustalenia zawarte w § 10 ust.2.

7) Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

Zgodnie z ustaleniami § 11.

8) Zasady kształtowania zabudowy:

Zakaz zabudowy z wyłączeniem obiektów budowlanych liniowych i nieliniowych z zakresu infrastruktury technicznej, hydrotechnicznej i komunikacyjnej.

9) Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa:

a) Zgodnie z ustaleniami §13.

b) Teren znajduje się częściowo w zasięgu strefy ochronnej urządzeń pomiarowych Instytutu Meteorologii i Gospodarki Wodnej Państwowego Instytutu Badawczego - Stacji Synoptycznej w Lęborku, ustalonej Decyzją Starosty Powiatowego w Lęborku nr OŚ.III.7632-2/10 z dnia 18.07.2011r., oznaczonej graficznie na rysunku planu, w której obowiązują zakazy i nakazy określone w obowiązujących przepisach odrębnych.

10) Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

Zgodnie z ustaleniami § 14.

11) Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

a) Szerokość w liniach rozgraniczających: - zmienna od 14 m do 22 m; wg rysunku planu; nie dotyczy narożnych ścieg i skrzyżowań;

b) Parametry jezdni i chodników - zgodnie zobowiązującymi przepisami dla drogi klasy lokalnej;

c) W obrębie projektowanych linii rozgraniczających dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych liniowych i nieliniowych z zakresu infrastruktury technicznej, hydrotechnicznej i komunikacyjnej, w tym ścieg rowerowych;

d) Przebieg i lokalizację sieci, obiektów i urządzeń inżynierskich należy podporządkować obowiązującym przepisom szczegółowym oraz uzgodnić z zarządcami lub właścicielami.

e) Dopuszcza się miejscowe zawężenia parametrów określonych w pkt. a) i b) na terenach zainwestowanych w zależności od warunków lokalnych.

12) Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

a) Zgodnie z ustaleniami § 16;

b) Droga lokalna wchodzi w skład istniejącego i projektowanego układu dróg publicznych.

13) Tymczasowe zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie terenu:

Zgodnie z ustaleniami § 17.

14) Stawki procentowe służące naliczaniu opłat z tytułu wzrostu nieruchomości:

Zgodnie z ustaleniami § 18.

15) Inne ustalenia:

Nie występują.

13. STREFY FUNKCYJNE OZNACZONE NA RYSUNKU PLANU SYMBOLAMI: 03.KDD (pow.ok.0,75ha); 04.KDD (pow.ok.0,74ha); 05.KDD (pow.ok.0,88ha); 06.KDD (pow.ok.0,82ha);

1) Przeznaczenie terenu:

droga publiczna klasy dojazdowej.

2) Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

Zgodnie z ustaleniami § 6.

3) Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

Zgodnie z ustaleniami § 7.

4) Zasady kształtowania krajobrazu:

Zgodnie z ustaleniami § 8.

5) Zasady i warunki sytuowania tablic i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabaryty, standardy jakościowe oraz rodzaje materiałów z jakich mogą być wykonane:

Zgodnie z ustaleniami § 9.

6) Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

- a) Tereny 03.KDD, 04.KDD, 05.KDD i 06.KDD znajdują się częściowo w strefie W.II ochrony konserwatorskiej, z występującymi stanowiskami archeologicznymi ujętymi w wojewódzkiej ewidencji zabytków, oznaczonymi graficznie na rysunku planu, w której obowiązują ustalenia zawarte w § 10 ust.1.

Powyższe wymagania nie dotyczą działek nr 145/1 i 145/2, dla których badania archeologiczne zostały wykonane.

- b) Tereny 03.KDD, 04.KDD i 05.KDD znajdują się częściowo w strefie W.III ochrony konserwatorskiej, z występującymi stanowiskami archeologicznymi ujętymi w wojewódzkiej ewidencji zabytków, oznaczonymi graficznie na rysunku planu, w której obowiązują ustalenia zawarte w § 10. ust.2.

7) Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

Zgodnie z ustaleniami § 11.

8) Zasady kształtowania zabudowy:

Zakaz zabudowy z wyłączeniem obiektów budowlanych liniowych i nieliniowych z zakresu infrastruktury technicznej, hydrotechnicznej i komunikacyjnej.

9) Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa:

Zgodnie z ustaleniami §13.

10) Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

Zgodnie z ustaleniami § 14.

11) Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- a) Szerokość w liniach rozgraniczających: - zmienna min. 14 m; wg rysunku planu; nie dotyczy narożnych ściąć i skrzyżowań;
- b) Parametry jezdni i chodników - zgodnie zobowiązującymi przepisami dla drogi klasy dojazdowej;
- c) W obrębie projektowanych linii rozgraniczających dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych liniowych i nieliniowych z zakresu infrastruktury technicznej, hydrotechnicznej i komunikacyjnej, w tym ścieżek rowerowych;
- d) Przebieg i lokalizację sieci, obiektów i urządzeń inżynierskich należy podporządkować obowiązującym przepisom szczegółowym oraz uzgodnić z zarządcami lub właścicielami;
- e) Dopuszcza się miejscowe zawężenia parametrów określonych w pkt. a) i b) na terenach zainwestowanych w zależności od warunków lokalnych.

12) Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- a) Zgodnie z ustaleniami § 16;
- b) Drogi dojazdowe wchodzą w skład istniejącego i projektowanego układu dróg publicznych.

13) Tymczasowe zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie terenu:

Zgodnie z ustaleniami § 17.

14) Stawki procentowe służące naliczaniu opłat z tytułu wzrostu nieruchomości:

Zgodnie z ustaleniami § 18.

15) Inne ustalenia:

Nie występują.

**Rozdział 4.
Przepisy końcowe**

§ 20. Wejście w życie niniejszego planu miejscowego powoduje utratę mocy planu miejscowego uchwalonego uchwałą nr XXXII/316/2000 Rady Miejskiej w Lęborku z dnia 7 lipca 2000r. w części objętej niniejszym planem miejscowym.

§ 21. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Lęborka.

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

PRZEWODNICZĄCY
RADY

Bogdan Oszmian

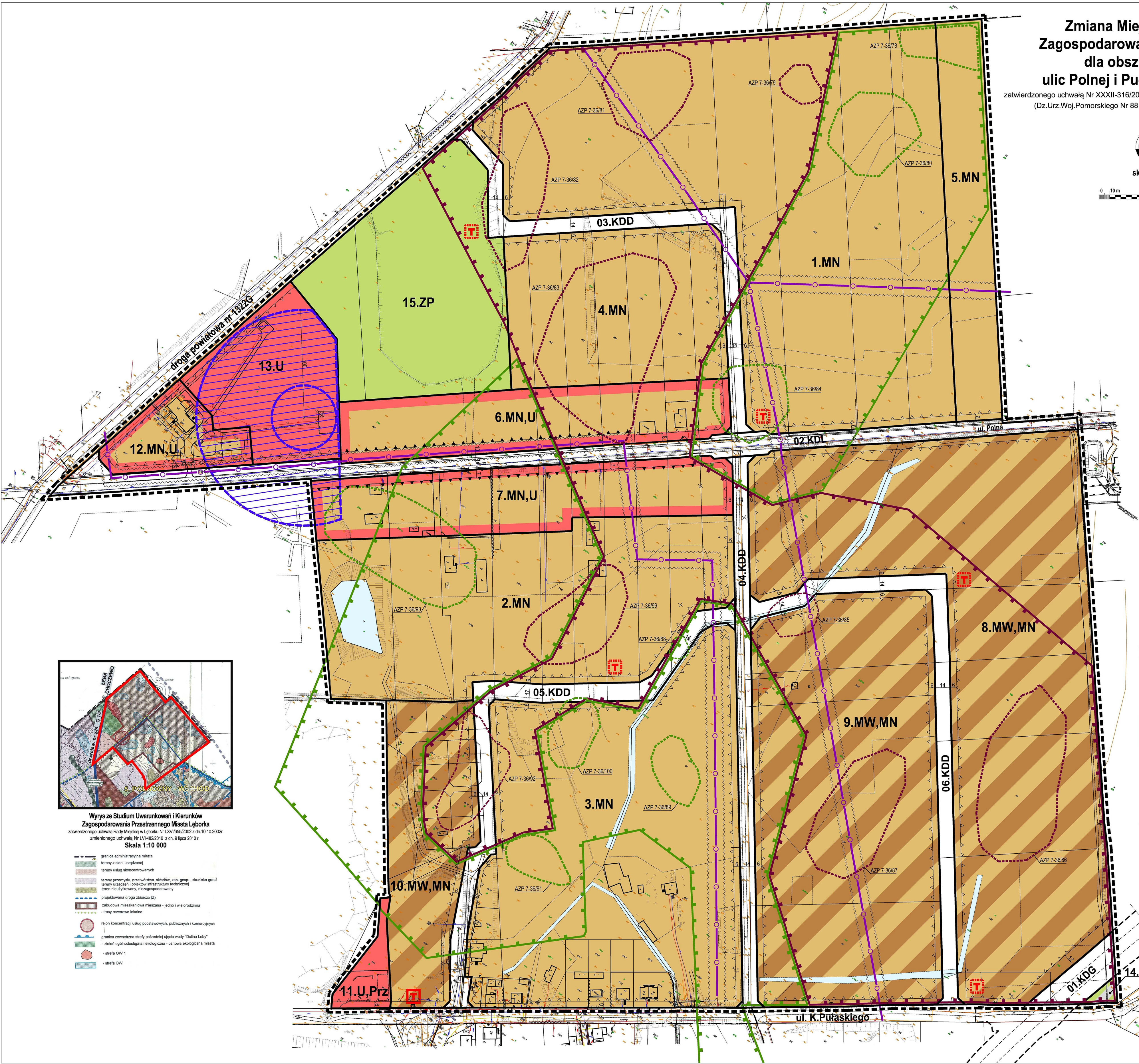
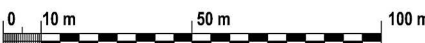
Załącznik Nr 1 do uchwały Nr XXXI-434/2017
Rady Miejskiej w Lęborku
z dnia 20 października 2017 r.

Zmiana Miejscowego Planu
Zagospodarowania Przestrzennego
dla obszaru w rejonie
ulic Polnej i Pułaskiego w Lęborku

zatwierdzonego uchwałą Nr XXXII-316/2000 Rady Miejskiej w Lęborku z dnia 7 lipca 2000r.
(Dz.Urz.Woj.Pomorskiego Nr 88 z dnia 18 września 2000 roku, poz. 573)



skala 1:1000

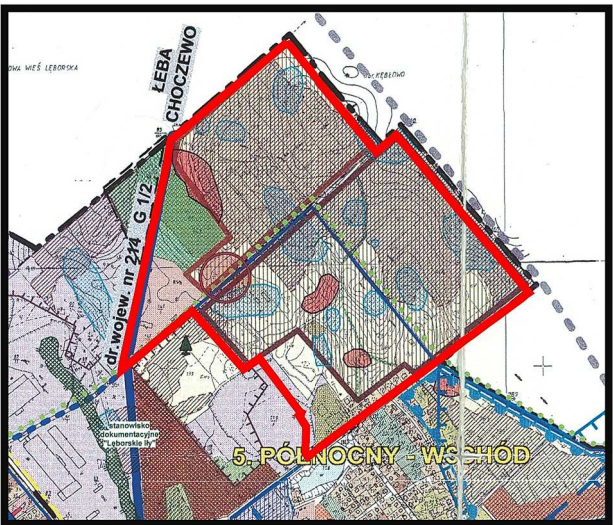


Legenda
I. USTALENIA PLANU

1. Ustalenia ogólne
- granicę obszaru objętego planem miejscowym
 - linię rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu
 - linię rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu
 - nieprzekraczalne linie zabudowy
 - obowiązujące linie zabudowy
 - strefa ochronna urządzeń pomiarowych Instytutu Meteorologii i Gospodarki Wodnej Państwowego Instytutu Badawczego - Stacji Synoptycznej w Lęborku
 - strefa W.II ochrony konserwatorskiej
 - strefa W.III ochrony konserwatorskiej
 - stanowiska archeologiczne
 - pas ochronny wolny od zabudowy wzdłuż napowietrznych linii elektroenergetycznych 15kV
2. Ustalenia funkcji terenów
- MN tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
 - MW,MN tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
 - MN,U tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej
 - U,Prz tereny zabudowy usługowej i rzemiosła
 - U tereny zabudowy usługowej
 - ZP tereny zieleni urządzonej
 - PT,ZP tereny pasa technicznego i zieleni urządzonej
 - KDG tereny dróg publicznych klasy głównej
 - KDL tereny dróg publicznych klasy lokalnej
 - KDD tereny dróg publicznych klasy dojazdowej

II. INFORMACJE I ZALECENIA

- istniejące napowietrzne linie elektroenergetyczne średniego napięcia 15kV
- istniejące stacje transformatorowe
- projektowane stacje transformatorowe
- wody otwarte i ciekł wodne
- krawężnik projektowanej jezdni



Wyrzys ze Studium Uwarunkowań i Kierunków
Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Lęborka
zatwierdzonego uchwałą Rady Miejskiej w Lęborku Nr LXVI/655/2002 z dn.10.10.2002r.
zmienionego uchwałą Nr LVI-482/2010 z dn. 9 lipca 2010 r.

Skala 1:10 000

- granicę administracyjną miasta
- tereny zieleni urządzonej
- tereny usług skoncentrowanych
- tereny przemysłu, przetwórstwa, składów, zab. gosp., składowiska gazu
- tereny urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej
- teren nieużytkowany, niezagospodarowany
- projektowana droga zbiorcza (Z)
- zabudowa mieszkaniowa mieszana - jedno i wielorodzinna
- trasy rowerowe lokalne
- rejon koncentracji usług podstawowych, publicznych i komercyjnych
- granicę zewnętrzną strefy pośredniej ujścia wody "Dolina Leby"
- zielen ogólnodostępna i ekologiczna - osnowa ekologiczna miasta
- strefa OW 1
- strefa OW

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XXXI-434/2017

Rady Miejskiej w Lęborku

z dnia 20 października 2017 r.

ROZSTRZYGNIECIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG DO PROJEKTU PLANU

Projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w rejonie ulic Polnej i Pułaskiego w Lęborku wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 29.05.2017r. do 28.06.2017r. w siedzibie Urzędu Miasta w Lęborku. Uwagi można było składać do dnia 14.07.2017r.

W wyznaczonym terminie wpłynęły 4 uwagi, z których 3 uwagi nie zostały uwzględnione w planie. Są to nw. uwagi:

1. Uwaga złożona w dniu 29.06.2017r. dotycząca działki nr 128, obręb 4.

Składający uwagę wnosił o rozszerzenie funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej na mieszkaniowo-usługową. Uwaga została rozstrzygnięta negatywnie.

Uzasadnienie: Uwagi nie uwzględniono, ponieważ intencją władz miasta w sporządzaniu planu jest pogrupowanie poszczególnych funkcji użytkowania terenu. Działka nr 128 położona jest w obrębie strefy zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. W strefie tej nie przewiduje się mieszania funkcji mieszkaniowych i usługowych, aby uniknąć konfliktów pomiędzy mieszkańcami w wyniku działalności usługowej, która zawsze oddziałuje w pewien sposób na zabudowę sąsiednią, generując większy ruch usługobiorców w obszarach osiedli mieszkaniowych jednorodzinnych. Nie znaczy to, że projekt planu nie dopuszcza lokalizowania usług w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych o małej skali, głównie dla właścicieli tych budynków. Wynika to z ustawy dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane – art. 3 pkt 2a) w brzmieniu cyt.: „*Ilekoć w ustawie jest mowa o: (...) budynku mieszkalnym jednorodzinnym – należy przez to rozumieć budynek wolno stojący albo budynek w zabudowie bliźniaczej, szeregowej lub grupowej, służący zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych, stanowiący konstrukcyjnie samodzielną całość, w którym dopuszcza się wydzielenie nie więcej niż dwóch lokali mieszkalnych albo jednego lokalu mieszkalnego i lokalu użytkowego o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku,*” k.c.

2. Uwaga złożona w dniu 10.07.2017r. dotycząca działki nr 128, obręb 4. Uwaga dotyczyła dwóch zagadnień:

- 1) Rozszerzenia funkcji mieszkalnej o funkcję usługową lub rozszerzenia definicji funkcji towarzyszącej o dopisanie obiektów usługowych o maksymalnej wielkości zadanej lub procentowej np. 50% powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego. Propozycja, aby umożliwić taką funkcję dla działek o pow. większej niż 2000 m².

Uwaga została rozstrzygnięta negatywnie.

Uzasadnienie: Uwagi nie uwzględniono, ponieważ intencją władz miasta w sporządzaniu planu jest pogrupowanie poszczególnych funkcji użytkowania terenu. Działka nr 128 położona jest w obrębie strefy zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. W strefie tej nie przewiduje się mieszania funkcji mieszkaniowych i usługowych, aby uniknąć konfliktów pomiędzy mieszkańcami w wyniku działalności usługowej, która zawsze oddziałuje w pewien sposób na zabudowę sąsiednią, generując większy ruch usługobiorców w obszarach osiedli mieszkaniowych jednorodzinnych. Nie znaczy to, że projekt planu nie dopuszcza lokalizowania usług w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych o małej skali, głównie dla właścicieli tych budynków. Wynika to z ustawy dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane – art. 3 pkt 2a) w brzmieniu cyt.: „*Ilekoć w ustawie jest mowa o: (...) budynku mieszkalnym jednorodzinnym – należy przez to rozumieć budynek wolno stojący albo budynek w zabudowie bliźniaczej, szeregowej lub grupowej, służący zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych, stanowiący konstrukcyjnie samodzielną całość, w którym dopuszcza się wydzielenie nie więcej niż dwóch lokali mieszkalnych albo jednego*

lokalu mieszkalnego i lokalu użytkowego o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku;” k.c.

Natomiast zwiększenie proporcji procentowej dla funkcji usług do 50% w istniejącej zabudowie mieszkaniowej z jednoczesną propozycją zwiększenia min. działki budowlanej do powierzchni 2000 m², w praktyce skutkowałoby możliwością realizacji dużych obiektów usługowo-mieszkaniowych. Dla przykładu na działce o powierzchni 2000 m² przy dopuszczonej w planie intensywności wynoszącej 0,7, umożliwiłoby to realizację obiektu o powierzchni całkowitej ok. 1400 m², z czego na usługi przypadłoby 700 m², co w praktyce w przybliżeniu odpowiadałoby średniej wielkości marketowi handlowemu. Biorąc powyższe pod uwagę, nie jest intencją władz miasta umożliwienie tego typu obiektów w strefach osiedli mieszkaniowych jednorodzinnych.

- 2) Usunięcia zapisu dotyczącego minimalnej intensywności zabudowy, uniemożliwiającego budowę budynku mieszkalnego na dużej działce. Uwaga została rozstrzygnięta negatywnie.

Uzasadnienie: Uwagi nie uwzględniono, ponieważ zapis dotyczący minimalnej intensywności zabudowy, w żadnym wypadku nie ogranicza, ani nie zmusza właściciela do budowania dużego obiektu na dużej działce, którego jest on właścicielem. Ponieważ w praktyce, każdy właściciel z dużej działki może wydzielić działkę mniejszą na zasadach określonych w planie i zrealizować na tej działce budynek mieszkalny, pozostając w dalszym ciągu właścicielem obu części działki i użytkować je jako jedną nieruchomość. Natomiast docelowo zapis uszczegółwiający intensywność zabudowy powoduje w polityce długofalowej dążenie do zachowania harmonii przestrzennej polegającej z jednej strony na realizowaniu zabudowy na działkach o zbliżonych parametrach powierzchniowych, a z drugiej strony polegającej na osiągnięciu harmonii i ładu przestrzennego pod względem kubatury budynków.

3. Uwaga złożona w dniu 13.07.2017r. dotycząca działek nr 141/1 i nr 141/2, obręb 4.

Składający uwagę wnosili o zmianę funkcji części działki oznaczonej w planie symbolem 15.ZP na funkcję zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz o dopuszczenie skomunikowania z drogą powiatową nr 1322G. Uwaga została rozstrzygnięta negatywnie.

Uzasadnienie: Uwagi dotyczącej wprowadzenia funkcji mieszkaniowej na części działki oznaczonej w planie symbolem 15.ZP nie uwzględniono, ponieważ wynika to z zapisów studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Lęborka zatwierdzonego uchwałą Rady Miejskiej w Lęborku Nr LXVI/655/2002 z dnia 10 października 2002r. zmienionego uchwałą Nr LVI-482/2010 z dnia 9 lipca 2010r. W studium jednoznacznie jest określona funkcja tego terenu jako zieleń.

W świetle powyższego, uwaga dotycząca dojazdu do tego terenu z drogi powiatowej jest bezzasadna i uwagę odrzucono w całości.

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XXXI-434/2017

Rady Miejskiej w Lęborku

z dnia 20 października 2017 r.

**ROZSTRZYGNIECIE O SPOSOBIE REALIZACJI, ZAPISANYCH W PLANIE INWESTYCJI
Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, KTÓRE NALEŻĄ DO ZADAŃ WŁASNYCH
GMINY ORAZ ZASADACH ICH FINANSOWANIA**

W związku z uchwaleniem zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w rejonie ulic Polnej i Pułaskiego w Lęborku, gmina będzie musiała przeznaczyć środki na infrastrukturę techniczną, która należy do zadań własnych gminy.

Wydatki te będą spowodowane rozbudową zlokalizowanych w obszarze planu istniejących dróg publicznych oznaczonych symbolami 02.KDL i 04.KDD oraz budową projektowanych w planie nowych dróg publicznych oznaczonych symbolami 03.KDD, 05.KDD, 06.KDD wraz z wykupem gruntów pod te drogi oraz budową infrastruktury technicznej z zakresu sieci wodociągowych i kanalizacji sanitarnej.

Finansowanie inwestycji gmina realizuje w oparciu o każdorazowo uchwalony budżet, w którym przewiduje należność środków, które może przeznaczyć na inwestycje. Każdego roku gmina może wystąpić o pozyskanie środków celowych (dotacje i inne fundusze związane z ochroną środowiska, w tym fundusze unijne).

Z wyżej wymienionych dwóch elementów tj. budżetu i środków ewentualnych dotacji, gmina będzie sukcesywnie realizowała obowiązki wynikające z uchwalenia niniejszego planu.