

**UCHWAŁA Nr LXV/643/2002  
Rady Miejskiej w Lęborku**

z dnia 27 września 2002 r.

**w sprawie zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta  
Lęborka na obszarze obejmującym jednostki terytorialne T.8, T.II i część T.7**

(Gdańsk, dnia 8 stycznia 2003 r.)

Na podstawie art. 26 w związku z art. 7-9, art. 11, art. 18, art. 28 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 1999 r. Nr 15, poz. 139, z późn. zm.) art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, z późn. zm.) w celu określenia zasad gospodarki przestrzennej uwzględniającej politykę przestrzenną państwa, interes publiczny wspólnoty samorządowej i interesy władających gruntami, w wykonaniu Uchwały nr XLVI-438/98 Rady Miejskiej w Lęborku z dnia 28 kwietnia 1998 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Lęborka na obszarze obejmującym jednostki terytorialne T.8, T.II i część T.7 Rada Miejska w Lęborku uchwala zmianę miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Lęborka na obszarze obejmującym jednostki terytorialne T.8, T.II i część T.7.

**Rozdział 1**

**Przepisy ogólne**

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

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

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

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

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

- 1) dach stromy - forma dachu budynku, w którym poszczególne połacie pochylone są pod kątem co najmniej 30 stopni.
- 2) dominanta przestrzenna - obiekt (grupa obiektów) o szczególnych wymaganiach budowlanych (w rozumieniu planu) wyraźnie odróżniający się od otaczającej zabudowy formą całego obiektu lub gabarytami (np. wysokością). Także obiekt pojedynczy (grupa obiektów) o szczególnych wymaganiach budowlanych w obszarze niezabudowanym i niezasłonięty drzewami.

- 3) dostęp ogólny (teren, obiekt ogólnodostępny) - dostęp do terenu (obiektu) nie limitowany żadnymi ograniczeniami podmiotowymi ani przedmiotowymi, w szczególności ogrodzeniami, biletami wstępu, porą doby.
- 4) ekwiwalentna rekompensata zasobu zieleni - zastąpienie zlikwidowanego na danym terenie zasobu zieleni, w rozumieniu planu, innym zasobem, (niekoniecznie zawierającym te same elementy i zajmującym tę samą powierzchnię, którego sposób oddziaływania na środowisko i człowieka będzie podobny. Przy wartościowaniu drzewostanu pomocne mogą być tabele opłat za usuwanie drzew i krzewów.
- 5) funkcja dominująca - funkcja główna (najważniejsza) terenu, określona w planie pośrednio, ustaleniami jakościowymi (np. zakaz lokalizacji obiektów obniżających standard warunków mieszkaniowych, zakaz lokalizacji obiektów szkodliwych, zakaz lokalizacji funkcji chronionych). Ustalenie funkcji dominującej na danym terenie nie wyłącza możliwości lokalizacji na nim innych funkcji.
- 6) funkcje chronione - mieszkalnictwo, usługi oświaty, usługi służby zdrowia i opieki społecznej.
- 7) funkcje komercyjne (o charakterze komercyjnym) - funkcje terenów, na których prowadzona jest (będzie) działalność nastawiona na zysk, np.: produkcyjna, przemysłowa, składowa, usługowa, a także przeznaczonych dla urządzeń infrastruktury technicznej.
- 8) harmonijna sylweta (panorama, pierzeja) - ciąg obiektów budowlanych, zieleni i innych obiektów naturalnych (przede wszystkim ukształtowanie powierzchni terenu) wzajemnie dostosowanych do siebie pod względem estetycznym.
- 9) kompozycja obiektu - układ eksponowanych elewacji oraz dachu i zwieńczenia budowli z rozmieszczeniem, wielkością i proporcjami otworów, elementami programu architektoniczno-estetycznego (detale, faktury materiałów, zasada kolorystyki itp.), stolarką, urządzeniami łączącymi obiekt z otaczającym terenem, towarzyszącymi obiektami pomocniczymi wspierającymi kompozycyjnie obiekt główny.
- 10) kompozycja zespołu zabudowy - układ ulic, placów, budynków i zieleni z uwzględnieniem linii zabudowy, wysokości zabudowy, kształtu dachów i zwieńczenia budynków, zasad podziału własnościowego, nawierzchni utwardzonych.
- 11) kompozycja zespołu zieleni - układ przestrzenny drzew, krzewów i powierzchni trawiastych oraz trwałych i głównych elementów wyposażenia parkowego (np. założenia pomni-kowe, baseny i stawy, obiekty kubaturowe).
- 12) niezakłócony widok z punktu, ciągu widokowego lub wzdłuż osi widokowej - widok na zespół obiektów budowlanych, zieleni i inne obiekty naturalne (przede wszystkim ukształtowanie powierzchni terenu) z punktu, ciągu widokowego lub wzdłuż osi widokowej, którego przekształcanie (w szczególności poprzez budowę nowych obiektów) może być dokonywane pod warunkiem dostosowania do istniejących walorów estetycznych. W przy-padku osi widokowej wykluczone jest zasłonięcie obiektu stanowiącego zamknięcie osi.
- 13) obiekt obniżający standard warunków mieszkaniowych:
  - a) powodujący w trakcie normalnej działalności osiągnięcie 80% dopuszczalnej normy zanieczyszczenia środowiska na granicy przynależnej mu działki lub obiektu w sytuacji współużytkowania działki (dla bezpośrednich sąsiadów), lub
  - b) każdy obiekt emitujący nieprzyjemny zapach, lub
  - c) w sposób oczywisty pogarszający warunki życia sąsiadów (np. obiekt emitujący widoczny dym, opary itp., wymagający składowania odpadów na otwartej przestrzeni, generujący ruch drogowy lub hałas o dużym natężeniu w porze nocnej).

W szczególności obiektem obniżającym standard warunków mieszkaniowych jest: lokal gastronomiczny z działalnością nocną. W szczególności obiektem obniżającym standard warunków mieszkaniowych nie jest: parking dla samochodów osobowych, garaż dla samochodów osobowych.
- 14) obiekt o szczególnych wymaganiach budowlanych - obiekt budowlany zaprojektowany indywidualnie z zastosowaniem na elewacjach przyległych do przestrzeni publicznych ma-teriałów elewacyjnych trwałych o wysokiej jakości, np.: kamień naturalny, ceramika, masy sztukatorsko-tynkarskie, wszelkie materiały uzyskiwane dzięki tradycyjnym technologiom rzemieślniczym.
- 15) obiekt o dużym zatrudnieniu - obiekt o zatrudnieniu powyżej 30 osób.
- 16) obiekt szkodliwy- obiekt powodujący przekroczenie dopuszczalnych norm szkodliwego oddziaływania na środowisko poza granicami przynależnej mu działki.

- 17) obiekt usług publicznych o charakterze niekomercyjnym - administracja publiczna, parki i skwery ogólnodostępne, cmentarze, obiekty sakralne, obiekty służące porządkowi publicznemu, obiekty ochrony przeciwpożarowej, usługi oświaty, zdrowia, opieki społecznej, sportu (za wyjątkiem sportu wyczynowego) i obiekty kultury - nie nastawione na przynoszenie zysku.
- 18) powierzchnia aktywna przyrodniczo - niezabudowana i nieutwardzona powierzchnia terenu (działki), pokryta roślinnością (naturalną lub urządzoną), stanowiąca powierzchnię ekologicznie czynną. Do powierzchni tej zalicza się powierzchnie cieków i zbiorników wodnych naturalnych i sztucznych.
- 19) reklama wolno stojąca - obiekt budowlany przeznaczony do ekspozycji reklam, napisów i elementów dekoracyjnych, także obiekt budowlany sam będący reklamą.
- 20) reklama wbudowana - miejsce lub element, nie przewidziany pierwotnie, umieszczony na obiekcie budowlanym, wykorzystywany do ekspozycji reklam, napisów i elementów dekoracyjnych. Sztyld o powierzchni do 0,3 m<sup>2</sup> nie jest reklamą wbudowaną.
- 21) teren elementarny - fragment terenu miasta wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, dla którego sformułowane są ustalenia szczegółowe planu. Podział miasta na tereny elementarne jest spójny i ro złączny: wszystkie tereny miejskie należą do któregoś z terenów elementarnych i żaden nie należy równocześnie do dwu terenów elementarnych.
- 22) tereny mieszkaniowe - tereny mieszkaniowe zabudowane, z wyłączeniem położonych w - ustalonych w planie - obszarach ograniczeń dla funkcji chronionych lub projektowane do zabudowy obiektami mieszkalnictwa rodzinnego lub zbiorowego wraz z niezbędnymi obiektami i urządzeniami infrastruktury technicznej oraz obiektami i urządzeniami usług podstawowych
- 23) strefa - grupa terenów elementarnych (w rozumieniu planu) o identycznych elementach polityki przestrzennej (planistycznych), które wynikają przede wszystkim z podobieństwa istniejącego zagospodarowania (morfologii). Podział miasta na strefy jest ro złączny, ale nie spójny: żaden z terenów elementarnych nie należy równocześnie do dwu rodzajów stref. W strefach obowiązują ustalenia morfoplanistyczne.
- 24) strefa B ochrony konserwatorskiej zachowanych elementów zabytkowych - obszar zawierający znaczącą lecz nie dominującą część elementów historycznie ukształtowanej struktury przestrzennej o wartości kulturowej w skali lokalnej. Celami ochrony są:
  - utrzymanie zasadniczego układu ulic i placów,
  - utrzymanie historycznej zasady podziałów parcelacyjnych,
  - utrzymanie istniejącej zabudowy o wartości historycznej lub lokalnej-kulturowej we właściwym stanie technicznym i funkcjonalnym,
  - utrzymanie historycznej kompozycji obiektów (w rozumieniu planu) z dostosowaniem elementów nowych do kompozycji istniejącej,
  - zachowanie kompozycji układów zieleni wraz z koniecznością uzupełniania ubytków i kontrolą dosadzeń,
  - nawiązanie w nowej zabudowie do zasad historycznej kompozycji zespołu zabudowy (w rozumieniu planu) i typu zabudowy (w rozumieniu planu) sąsiadującej. Cele powyższe realizuje się w planie poprzez:  
określone w ustaleniach dla wyróżnionych stref morfoplanistycznych i ustaleniach szczegółowych dla terenów elementarnych - ustalenia kompozycji urbanistycznej, ustalenia form zabudowy, ustalenia parcelacyjne, inne ustalenia ochrony dóbr kultury uwzględniające wytyczne konserwatorskie a także ustalenia ekologiczne oraz planistyczne i proceduralne.
- 25) strefa OW obserwacji archeologicznej i ograniczonej ochrony stanowisk archeologicznych - oznaczony na rysunku planu obszar występowania stanowisk archeologicznych ujętych w ewidencji organu właściwego w zakresie ochrony dóbr kultury. Celem ochrony jest wszechstronne udokumentowanie śladów osadniczych poprzez prowadzenie obserwacji archeologicznej w formie nadzoru nad realizacją robót ziemnych, po zakończeniu których teren może być trwale zainwestowany. W strefie "OW" Obserwacji Archeologicznej w przypadku stwierdzenia reliktywów archeologicznych ustala się konieczność przeprowadzenia badań archeologicznych w zakresie określonym przez WKZ.
- 26) Strefa Ekologicznie Ważna - obszar ochrony powiązań przyrodniczych miasta z otoczeniem. Celami ochrony są:
  - Zachowanie przestrzeni przyrodniczej w formie zbliżonej do naturalnej,
  - Rekultywacja terenów zdegradowanych na cele zieleni parkowej,

- Kształtowanie użytkowania i zagospodarowania w sposób zapewniający możliwie wysoki potencjał biologiczny środowiska, także cieków wodnych,
- Zachowanie istniejącej zieleni jako ogólnodostępnej,

Cele powyższe realizuje się w planie poprzez: określone w ustaleniach dla wyróżnionych stref morfoplanistycznych i ustaleniach szczegółowych dla terenów elementarnych - ustalenia funkcjonalne, ustalenia ekologiczne, ustalenia parcelacyjne, ustalenia planistyczne i proceduralne, a także ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej i obsługi inżynierskiej. W SEW dąży się do ukształtowania następujących form użytkowania terenów:

- a) związanych z ogólnodostępną rekreacją i usługami kultury,
- b) użytkowania rolniczego z przeważającym kierunkiem łąkowo - pastwiskowym i ogrodniczego bez używania środków chemicznych do nawożenia i ochrony,
- c) użytkowania leśnego, a także wszystkich innych form zieleni o odpowiednim do naturalnego siedliska składzie.

Ponadto dopuszcza się niezbędne inwestycje w sferze infrastruktury technicznej i transportu, wyłącznie te których lokalizacja poza SEW jest niemożliwa lub ewidentnie nieopłacalna, a także inwestycje związane z wykorzystaniem cieków wodnych jako źródła energii.

- 27) system przestrzeni publicznych miasta: obszar określony w ustaleniach planu, stanowiący ważny element kompozycji miasta. W obrębie systemu przestrzeni publicznych celem publicznym jest kształtowanie zagospodarowania o wysokim standardzie estetycznym.
- 28) typ zabudowy - zespół następujących cech zabudowy: usytuowanie na działce, gabaryty, kształt dachu. Jeżeli w ustaleniu jest mowa o projektowanej zabudowie w typie zabudowy istniejącej - typ ten określa zabudowa istniejąca w bezpośrednim sąsiedztwie projektowanej. Na fragmentach niezabudowanych, poza bezpośrednim sąsiedztwem zabudowy istniejącej - ustalenie typu zabudowy nie obowiązuje, chyba że także te fragmenty zostały włączone odpowiednim zapisem.
- 29) wartościowy drzewostan - pojedyncze drzewa lub ich grupy spełniające jedną z poniższych cech:
  - a) zadrzewienia na terenie o powierzchni min. 0,05 ha oraz aleje (poza lasami i parkami),
  - b) drzewa i krzewy objęte ochroną na podstawie ustawy o ochronie przyrody;
  - c) drzewa i krzewy na usunięcie których zezwolenie wydaje odpowiedni organ,
  - d) drzewa i krzewy za usunięcie których pobierana jest prawem przewidziana opłata;
- 30) wtórna parcelacja - parcelacja nieruchomości dokonana w okresie obowiązywania niniejszego planu, w wyniku której powstaje konieczność wydzielenia nowych dróg, dojazdów, lub uzyskania służebności drogi lub dojazdu, bądź następuje zmiana zasad obsługi komunikacyjnej;
- 31) wydzielenie wewnętrzne - fragment terenu elementarnego (w rozumieniu planu) wydzielony na rysunku planu liniami wewnętrznego podziału, dla którego sformułowano (w tekście lub na rysunku planu) dodatkowe ustalenia szczegółowe. Podział terenu elementarnego na wydzielania wewnętrzne nie jest spójny ani ro złączny: mogą istnieć fragmenty terenu nie należące do żadnego z wydzieleni wewnętrznych, mogą też istnieć fragmenty terenu należące równocześnie do dwu i więcej wydzieleni wewnętrznych.
- 32) wysokość zabudowy - wysokość obiektu budowlanego jest to różnica pomiędzy średnią rzędną poziomu terenu po stronie ulicy (placu), dojazdu na działkę a rzędną poziomu najwyższego, stałego elementu tego obiektu (z wyłączeniem komina);
- 33) zabudowa obrzeżna - zabudowa ciągła wzdłuż przestrzeni publicznej ulic i placów;
- 34) zabudowa zagrodowa - zespół zabudowy związanej z produkcją rolną i ogrodniczą, składający się co najmniej z budynku mieszkalnego i budynku (lub budynków) inwentarskiego lub magazynowego przeznaczonego do przechowywania produktów rolnych wyprodukowanych u siebie.
- 35) zabytek - obiekt (lub strefa) wpisany do Rejestru Zabytków Województwa, w trakcie procedury wpisu do rejestru.
- 36) zagospodarowanie tymczasowe - sposób wykorzystania i urządzenia terenu, a także sposób użytkowania obiektu, dopuszczone na czas określony. Na obszarze zagospodarowania tymczasowego mogą być realizowane tymczasowe obiekty budowlane w rozumieniu ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo Budowlane (Dz. U. Nr 89, poz. 414). Reklama (w rozumieniu planu) dopuszczona na czas określony nie jest zagospodarowaniem tymczasowym (w rozumieniu planu).
- 37) zamknięcie kompozycyjne - ograniczenie widokowe przestrzeni publicznej obiektem budowlanym (grupą obiektów), ukształtowaniem powierzchni terenu lub zielenią wysoką.

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

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

- 1) ustalenia funkcjonalne - 1;
  - 1.1. Wyklucza się rolnicze użytkowanie terenu we wszystkich formach za wyjątkiem terenu elementarnego 02.10.ER.
  - 1.2. Ustala się Strefę Ekologicznie Ważną (w rozumieniu planu), obejmującą pas terenu o szerokości 15 m wzdłuż rzeki Łeby (teren elementarny 02.01 .UG).
  - 1.3. Na całym obszarze objętym zmianą planu wyklucza się lokalizację wielkopowierzchniowych obiektów handlowych, tj. obiektów handlowych w których powierzchnia sprzedażowa przekracza 2.000 m<sup>2</sup>.
- 2) ustalenia ekologiczne - 2;
  - 2.1. Wyklucza się lokalizację inwestycji mogących mieć szkodliwy wpływ na zasoby wód podziemnych Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 107.
  - 2.2. Wyklucza się magazynowanie, składowanie odpadów i substancji niebezpiecznych bez utwardzonego podłoża i izolacji wykluczającej możliwość przenikania zanieczyszczeń do gruntu.
  - 2.3. Na całym terenie obowiązuje zachowanie istniejącego zasobu zieleni (w rozumieniu planu). Wszelkie zmiany zagospodarowania na obszarze niniejszego planu uwarunkowane są powiększeniem zasobu zieleni (w rozumieniu planu) w zakresie określonym w ustaleniach morfoplanistycznych dla wyróżnionych stref i ustaleniach szczegółowych dla terenów elementarnych.
  - 2.4. Obowiązuje wprowadzanie, odtwarzanie i uzupełnianie zadrzewień przyulicznych.
- 3) ustalenia kompozycji urbanistycznej - 3;
  - 3.1. Ustala się system przestrzeni publicznych, stanowiący główny element kompozycji miasta i obejmujący Plac Piastowski i Plac Kopernika wraz z przylegającymi do nich fragmentami posesji. W obrębie ustalonego systemu przestrzeni publicznych obowiązuje kształtowanie zagospodarowania o wysokim standardzie estetycznym i tworzenie harmonijnych pierzei (w rozumieniu planu).
- 4) ustalenia form zabudowy - 4;
  - 4.1. Wyklucza się lokalizację obiektów i budowli o wysokości przekraczającej 80 m.
  - 4.2. W systemie przestrzeni publicznych określonym w ustaleniu 3.1. obowiązuje zakaz lokalizacji nowych obiektów i zagospodarowania tymczasowego.
- 5) inne ustalenia ochrony dóbr kultury - 5;
  - 5.1. Ustanawia się strefy B ochrony konserwatorskiej zachowanych elementów zabytkowych (w rozumieniu planu) i strefę OW obserwacji archeologicznej i ograniczonej ochrony stanowisk archeologicznych (w rozumieniu planu). Granice stref pokrywają się i zawiera je rysunek planu.
- 6) ustalenia zasad parcelacji - 6;
  - 6.1. W przypadku rezerwacji terenu dla zieleni parkowej (ZP) istniejącej i projektowanej ustala się dostęp ogólny lub publiczny (w rozumieniu planu) terenu. Ustalenie nie dotyczy obiektów istniejących w dniu uchwalenia planu, które nie mają żadnej z tych dostępności.
  - 6.2. Wtórna parcelacja (w rozumieniu planu) wymaga opracowania koncepcji podziału geodezyjnego obejmującej przedmiotową nieruchomość i obszar na którym może nastąpić zmiana warunków obsługi komunikacyjnej, nie mniej jednak niż wszystkie działki budowlane bezpośrednio sąsiadujące z nieruchomością podlegającą parcelacji. Inwestor przedstawia

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

7) ustalenia planistyczne i proceduralne - 7;

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

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

a) usytuowanych w systemie przestrzeni publicznych, określonym w ustaleniu OG.3.1.

b) kształtujących zamknięcie kompozycyjne (w rozumieniu planu), oznaczonych na rysunku planu;

c) stanowiących dominantę przestrzenną (w rozumieniu planu) i oznaczonych na rysunku planu;

d) mogących wpłynąć na zachowanie niezakłóconego widoku z punktu, ciągu widokowego lub osi widokowej (w rozumieniu planu), zgodnie z rysunkiem planu;

e) tworzących harmonijną sylwetę, panoramę, pierzeję (w rozumieniu planu), zgodnie z rysunkiem planu;

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

7.3. W systemie przestrzeni publicznych ustalanie lokalizacji stałej i utrwalanie istniejących w dniu uchwalenia niniejszego planu obiektów o charakterze czasowym uwarunkowane jest wynikiem analizy i oceny wpływu inwestycji na otaczający krajobraz, określającą sposób realizacji wymogów kompozycji urbanistycznej, które to opracowanie inwestor, po zaopiniowaniu przez Burmistrza, przedstawia wraz z wnioskiem o wydanie stosownej decyzji.

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

8) ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej - 8;

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

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

a) modernizacji ulicy lub zmiany funkcji ulicy na ciąg pieszy lub rowerowy,

b) realizacji urządzeń dla potrzeb komunikacji zbiorowej,

c) likwidacji garaży jednokondygnacyjnych, boksowych z powodu budowy urządzeń infrastruktury technicznej, w tym ulic,

d) likwidacji garaży jednokondygnacyjnych, boksowych z powodu realizacji zagospodarowania, dla którego zarezerwowano teren w planie.

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

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

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

9) ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej - 9;

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

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

- 9.3. Ustala się rozbudowę sieci gazowej w zakresie niezbędnym do zaopatrzenia w gaz zabudowy na całym obszarze zmiany planu.
- 9.4. Wyklucza się zrzut ścieków sanitarnych, przemysłowych, technicznych i innych do gruntu lub suchych rowów melioracyjnych i bez oczyszczenia do wód powierzchniowych.
- 9.5. Wyklucza się lokalizację nowej zabudowy bez odprowadzenia ścieków komunalnych do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej.
- 9.6. Wyklucza się zrzut wód opadowych do gruntu lub suchych rowów melioracyjnych i bez oczyszczenia do wód powierzchniowych z terenów przemysłowych, komunikacji drogowej i terenów o innym użytkowaniu powodującym zanieczyszczenie wód opadowych.
- 9.7. Na terenie opracowania projektuje się jedną studnię awaryjną usytuowaną na terenie o dostępie publicznym (w rozumieniu planu), tj. placu publicznym lub terenie zieleni publicznej, o wydatku co najmniej  $7,5 \text{ dm}^3/\text{d} \cdot \text{M}$ .
- 9.8. Zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej.
- 9.9. Zakaz instalowania nowych systemów grzewczych powodujących ponadnormatywną emisję zanieczyszczeń powietrza.
- 9.10. Utylizacja odpadów stałych poza terenem zmiany planu.
- 10) inne ustalenia stanowiące - 10;
  - 10.1. Ustalenia kompozycji urbanistycznej lub ustalenia form zabudowy określone w planie są ważnymi celami społecznymi gospodarki przestrzennej miasta.
  - 10.2. Tereny zieleni o dostępie ogólnym (w rozumieniu planu) rezerwuje się dla potrzeb przygotowania budowli ochronnych na wypadek zagrożenia państwa.
  - 10.3. W przypadku przekształcenia istniejącej substancji budowli ochronnych należy dokonać uzgodnienia projektu z właściwym organem Obrony Cywilnej.
  - 10.4. Ustalenia niniejszego planu obowiązują także w przypadku lokalizacji tymczasowego zagospodarowania i tymczasowych obiektów budowlanych.
  - 10.5. W systemie przestrzeni publicznych (w rozumieniu planu) zakaz nowego zagospodarowania tymczasowego (w rozumieniu planu, za wyjątkiem zagospodarowania likwidowanego na noc i imprez okolicznościowych kilkudniowych (jarmarków, festynów, odpustów, wystaw itp.) lub sezonowych (letnie ogródki gastronomiczne, kiermasze świąteczne itp.).
- 11) Informacje- 11;
  - 11.1. Cały obszar położony jest w strefie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 107, gdzie obowiązuje decyzja (znak KDH2/013/5914/96) MOŚZNiL zatwierdzająca dokumentację zawierającą warunki hydrologiczne, hydrogeologiczne zbiornika wód podziemnych.
  - 11.2. Na obszarze zmiany planu nie występują obiekty i obszary podlegające ochronie Konserwatora Przyrody.

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

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

- 1) ustalenia funkcjonalne - 1.
  - 1.1. Funkcja dominująca (w rozumieniu planu) - mieszkalnictwo i usługi;
  - 1.2. Zakaz lokalizacji parkingów dla samochodów ciężarowych, stacji paliw.
  - 1.3. W budynkach wielorodzinnych przeznaczenie pomieszczeń na lokale użytkowe dopuszcza się pod warunkiem zapewnienia bezpośredniego wejścia (dojścia) od ulic i placów ogólnodostępnych i niezależnego od wejścia (dojścia), z którego korzystają mieszkańcy budynku.
  - 1.4. Zakaz lokalizacji obiektów o dużym zatrudnieniu (w rozumieniu planu) poza posesjami nie przylegającymi do ulic oznaczonych jako system transportowy.
  - 1.5. Rezerwacja terenu pod zieleń parkową i zakaz zabudowy terenu zieleni nie wykluczają realizacji budowli podziemnych, jeżeli nie zagrażają one istniejącym drzewom.
- 2) ustalenia ekologiczne - 2.
  - 2.1. Wyklucza się lokalizacje inwestycji mogących pogorszyć stan środowiska, za wyjątkiem związanych z:
    - a) ochroną przeciwpowodziową,
    - b) infrastrukturą techniczną niezbędną dla miasta;
  - 2.2. Zakaz lokalizacji obiektów szkodliwych (w rozumieniu planu)

- 2.3. Minimalny udział powierzchni aktywnych przyrodniczo (w rozumieniu planu) na nowo wydzielanych działkach - 50%. Dopuszcza się zastępowanie powierzchni aktywnych przyrodniczo (w rozumieniu planu) innym zasobem zieleni (w rozumieniu planu).
  - 2.4. Uszczuplenie zasobu zieleni (w rozumieniu planu) spowodowane zabudową kubaturową wymaga ekwiwalentnej rekompensaty (w rozumieniu planu).
  - 2.5. Zakaz kanalizacji cieków.
  - 2.6. Ustalenia ekologiczne obowiązują także w przypadku nowego zagospodarowania tymczasowego (w rozumieniu planu).
  - 2.7. Tereny zieleni oraz zieleń towarzysząca, urządzone jako zagospodarowanie tymczasowe (w rozumieniu planu) mogą być likwidowane w związku z realizacją zagospodarowania zgodnego z planem bez żadnych ograniczeń i uwarunkowań.
- 3) ustalenia kompozycji urbanistycznej - 3.
- 3.1. Linie zabudowy nowych budynków na terenach zabudowanych, obowiązującą i nieprzekraczalną, wyznacza się odpowiednio w oparciu o linię zabudowy budynków istniejących w bezpośrednim sąsiedztwie.
- 4) ustalenia form zabudowy - 4.
- 4.1. Nowe obiekty kubaturowe, za wyjątkiem spełniających warunki obiektu o szczególnych wymaganiach (w rozumieniu planu) w typie zabudowy (w rozumieniu planu) istniejącej.
  - 4.2. Nowe obiekty użyteczności publicznej realizuje się jako obiekty o szczególnych wymaganiach budowlanych (w rozumieniu planu).
  - 4.3. Zakaz zmiany kompozycji obiektów (w rozumieniu planu) historycznych. Wymiana stolarki okiennej jest możliwa pod warunkiem zachowania kompozycji elewacji widocznych od strony ogólnodostępnych przestrzeni. Dopuszcza się zmianę kompozycji parterów budynków w zakresie proporcji otworów w przypadku przekształceń pomieszczeń w lokale użytkowe.
  - 4.4. W przypadku zabudowy obrzeżnej (w rozumieniu planu), w istniejących budynkach o funkcji mieszkaniowej, przeznaczenie pomieszczeń na lokale użytkowe dopuszcza się pod warunkiem zapewnienia bezpośredniego wejścia (dojścia) od ulic i placów ogólnodostępnych i niezależnego od wejścia (dojścia), z którego korzystają mieszkańcy budynku.
  - 4.5. Zakaz lokalizacji garaży jednokondygnacyjnych na poziomie terenu. Zakaz nie dotyczy:
    - a) garaży wbudowanych w skarpy,
    - b) zespołów garaży o minimalnej ilości 5 miejsc postojowych,
    - c) zespołów garaży przyległych do budynku wielokondygnacyjnego, pod warunkiem użytkowego wykorzystania dachów.
    - d) uzupełnień kompozycji istniejących zespołów garaży,
  - 4.6. Dopuszcza się lokalizację nowych i przedłużania lokalizacji istniejących: reklam wolno stojących i wbudowanych (w rozumieniu planu), a także pomników i fontann pod następującymi warunkami:
    - a) dostosowanie obiektów do istniejącego krajobrazu i otaczającej zabudowy,
    - b) braku kolizji z sieciami i urządzeniami podziemnymi,
    - c) nie powodowania ograniczeń dla komunikacji kołowej, rowerowej i pieszej, w tym dla umieszczania znaków i sygnałów drogowych.
  - 4.7. Zakaz lokalizacji nowych i przedłużania lokalizacji istniejących reklam wolno stojących (w rozumieniu planu) na tle i wśród zorganizowanej zieleni wysokiej o charakterze publicznym (w rozumieniu planu). Ustalenie nie dotyczy tradycyjnych słupów ogłoszeniowych.
  - 4.8. Zakaz lokalizacji nowych i przedłużania lokalizacji istniejących reklam wolno stojących i wbudowanych (w rozumieniu planu) emitujących światło pulsujące mogące zakłócać warunki mieszkaniowe w bezpośrednim sąsiedztwie.
  - 4.9. Zakaz lokalizacji nowych i przedłużania lokalizacji istniejących reklam wolno stojących (w rozumieniu planu) na tle zabytków (w rozumieniu planu) i zieleni powiązanej z nimi kompozycyjnie.
  - 4.10. Zakaz umieszczania nowych reklam wbudowanych (w rozumieniu planu) na elewacjach w sposób zmieniający lub zakrywający istotne elementy wystroju architektonicznego, np.: obramowań portali i okien, balustrad, gzymsów i zwieńczeń, płycin i kompozycji sztukatorskich, połaci dachowych itp.



- 4.11. Dopuszcza się lokalizację nowych i przedłużania lokalizacji istniejących obiektów stanowiących niezbędne wyposażenie obszarów zainwestowania miejskiego, takich jak budki telefoniczne, wiaty przystankowe, kosze na śmieci, ławki parkowe, lampy itp. pod następującymi warunkami:
    - a) dostosowanie obiektów do istniejącego krajobrazu i otaczającej zabudowy,
    - b) brak kolizji z sieciami i urządzeniami podziemnymi,
    - c) nie powodowania istotnych ograniczeń w komunikacji kołowej, rowerowej i pieszej.
  - 4.12. W przypadku ustalenia, w ustaleniach szczegółowych planu, formy konkretnego obiektu jako niezgodnej z planem - ustalenie to obowiązuje do czasu wyburzenia obiektu lub jego przebudowy zgodnej z ustaleniami planu.
- 5) ustalenia zasad parcelacji - 6.
- 6.1. Za niezgodny z planem uznaje się projekt podziału na działki budowlane, na których nie jest możliwe zachowanie ustaleń kompozycji i form zabudowy oraz wskaźników potrzeb parkingowych.
  - 6.2. Zakaz wydzielania jako odrębnych działek, terenów pod budynkami po obrysie tych budynków, bez wydzielania terenu przynależnego niezbędnego do racjonalnego korzystania z budynku. Wydzielenie działki po obrysie budynku dopuszcza się jedynie w sytuacji gdy na tak wydzielonej działce możliwe jest odtworzenie budynku z zachowaniem obowiązujących przepisów.
  - 6.3. Na posesjach powstałych po wydzieleniu działki po obrysie budynku, z zastrzeżeniem ustalenia 6.2., wyklucza się lokalizację nowych obiektów tymczasowych do czasu opracowania planu parcelacyjnego, o którym mowa w ustaleniu 6.5.
  - 6.4. Zakaz ustanawiania jako odrębnej własności (oddawania w użytkowanie wieczyste) terenu jeśli:
    - a) nie ma on dostępu do drogi publicznej,
    - b) nie ma on dostępu pośredniego do drogi publicznej poprzez działkę, na której ustanowiono służebność drogową (przejazdu, przejścia) na rzecz wyodrębnianego terenu.
  - 6.5. Na terenach zabudowanych ustalenia zasad parcelacji zawarte w niniejszym planie obowiązują do czasu opracowania planu podziału parcelacyjnego obejmującego:
    - a) cały teren elementarny (w rozumieniu planu), lub
    - b) jego część określoną na rysunku planu jako teren wymagający sporządzenia jednego, wspólnego opracowania planistycznego, lub
    - c) cały kwartał zabudowy i zaakceptowania go przez Zarząd Miasta. Ustalenia zasad parcelacji zawarte w niniejszym planie są zaleceniami zasad parcelacji uwzględnianymi w planie podziału.
  - 6.6. Zakaz dokonywania podziałów i wydzielania nowych działek wynikających z potrzeb:
    - a) istniejącego zagospodarowania tymczasowego (w rozumieniu planu),
    - b) nowego zagospodarowania tymczasowego (w rozumieniu planu),
    - c) lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych.
  - 6.7. W przypadku rezerwacji terenu dla zieleni parkowej (ZP) istniejącej i projektowanej ustala się dostęp ogólny (w rozumieniu planu) terenu. Ustalenie nie dotyczy obiektów istniejących w dniu uchwalenia planu, które nie mają żadnej z tych dostępności.
  - 5.8. Place i dojazdy urządzone jako zagospodarowanie tymczasowe (w rozumieniu planu) nie stanowią dostępu do drogi publicznej dla terenów przyległych. Ustalenie nie dotyczy sytuacji, gdy takie place lub dojazdy są zgodne z planem.
- 6) ustalenia planistyczne i proceduralne - 7.
- 7.1. Burmistrz Miasta może odmówić lokalizacji obiektu powodującego groźbę zaistnienia nadzwyczajnego zagrożenia dla środowiska.
  - 7.2. Zainwestowanie i użytkowanie miejskie istniejące legalnie w dniu wejścia w życie niniejszego planu uznaje się za zgodne z planem, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej. Niezgodne z planem istniejące legalnie budynki mogą być poddawane remontom i modernizacji bez prawa powiększania kubatury budynku. Dopuszcza się jedynie możliwość rozbudowy budynków użyteczności publicznej o charakterze niekomercyjnym w ramach modernizacji i tylko o pomieszczenia niezbędne dla podniesienia standardu użytkowego i bezpieczeństwa w budynku (np. toalety, klatka schodowa).

- 7.3. Lokalizacje nowych obiektów budowlanych wewnątrz kwartałów zabudowy obrzeżnej (w rozumieniu planu) wymagają opracowania planistycznego, o którym mowa w ustaleniu 6.5., obejmującego cały kwartał.
- 7) ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej - 8;
- 8.1. Ustala się wskaźniki potrzeb parkingowych, o których mowa w ustaleniu OG. 8.1. oraz zasady innych rozwiązań potrzeb parkingowych,
- a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej i bliźniaczej 2 miejsca postojowe na działce; W przypadku adaptacji na cele mieszkaniowe i realizacji budynków jednorodzinnych na wspólnej działce ustalony wskaźnik przelicza się odpowiednio na ilość budynków.
- b) dla pozostałych form zabudowy mieszkaniowej 1 miejsce na 1 mieszkanie,
- c) dla innych obiektów nie mniej niż 1 miejsce na 40m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej obiektu lub 1 miejsce postojowe na każdego zatrudnionego. Z zapewnienia miejsc postojowych na terenie działki zwalnia się obiekty usług o powierzchni użytkowej do 50m<sup>2</sup>.
- 8.2. Zagospodarowanie tymczasowe (w rozumieniu planu) wywołujące potrzeby parkingowe mniejsze niż 3 miejsca postojowe i ustanowione na okres do 3 lat zwalnia się z wymogów określonych w ustaleniach O.G.8.1., O.G.8.2. i O.G.8.3. W pozostałych przypadkach, także w przypadku przedłużenia lokalizacji ponad 3 lata, zagospodarowanie tymczasowe podlega wymogom określonym w tych ustaleniach.
- 8) ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej - 9;
- 9.1. Zakaz lokalizacji inżynierskich urządzeń sieciowych w obiektach wolnostojących.
- 9.2. Zakaz instalowania w obiektach nowych i modernizowanych lokalnych systemów grzewczych powodujących ponadnormatywną emisję zanieczyszczeń powietrza.
- 9) inne ustalenia stanowiące - 10;
- 10.1. Ustalenia kompozycji urbanistycznej lub ustalenia form zabudowy określone w planie są ważnymi celami społecznymi gospodarki przestrzennej miasta.
- 10.2. Garaże podziemne, określone w ustaleniach szczegółowych planu, dostosowuje się do wymagań ukryć obrony cywilnej.
2. Dla strefy MN, uchwała się, z zastrzeżeniem § 5, ustalenia morfoplanistyczne:
- 1) ustalenia funkcjonalne - 1;
- 1.1. Funkcja dominująca (w rozumieniu planu) - mieszkalnictwo.
- 1.2. Z zastrzeżeniem ustaleń 1.3., 1.4., na działkach budowlanych przeznaczonych pod zabudowę obowiązuje lokalizacja zabudowy mieszkaniowej z niezbędnymi dla budynków mieszkalnych obiektami i urządzeniami towarzyszącymi.
- 1.3. Na działkach położonych przy ulicach oznaczonych na rysunku planu jako system transportowy dopuszcza się lokalizację obiektów o funkcjach komercyjnych (w rozumieniu planu), jako towarzyszących zabudowie mieszkaniowej. Dotyczy również adaptacji obiektów istniejących lub ich części.
- 1.4. Wyklucza się lokalizację obiektów funkcji komercyjnych (w rozumieniu planu) a także adaptację na powyższe cele obiektów istniejących, w przypadku ich usytuowania na działkach przy ulicach węższych niż 10m w liniach rozgraniczających. Powyższe ustalenie nie dotyczy adaptacji na cele funkcji komercyjnych części obiektu istniejącego, która nie może stanowić samodzielnego lokalu w rozumieniu ustawy o własności lokali;
- 1.5. Zakaz lokalizacji zabudowy zagrodowej (w rozumieniu planu). Zakaz lokalizacji nowych obiektów inwentarskich oraz rozbudowy obiektów istniejących.
- 1.6. Wyklucza się lokalizację zespołów garaży i stacji paliw;
- 1.7. Rezerwacja terenu pod zielenią parkową i zakaz zabudowy terenu zieleni nie wykluczają realizacji budowli podziemnych, jeżeli nie zagrażają one istniejącym drzewom.
- 2) ustalenia ekologiczne - 2;
- 2.1. Zakaz lokalizacji obiektów szkodliwych (w rozumieniu planu) oraz rozbudowy i przebudowy istniejących obiektów prowadzącej do wzrostu szkodliwości. Rozbudowa i przebudowa obiektów istniejących jest dopuszczalna pod warunkiem usunięcia istniejącej szkodliwości obiektu.
- 2.2. Zakaz lokalizacji obiektów obniżających standard warunków mieszkaniowych (w rozumieniu planu). Lokalizacja każdego obiektu mogącego obniżyć standard warunków mieszkaniowych (w rozumieniu planu) wymaga od inwestora analizy sąsiedztwa z funkcjami chronionymi (w

rozumieniu planu) i wykazania przez inwestora braku zagrożenia obniżenia standardu warunków mieszkaniowych.

- 2.3. Zakaz wycinki wartościowego drzewostanu (w rozumieniu planu) za wyjątkiem cięć sanitarnych. Zakaz nie dotyczy przypadku, gdy pojedyncze drzewo uniemożliwia spełnienie ustaleń kompozycji urbanistycznej lub ustaleń form zabudowy.
- 2.4. Tereny zieleni oraz zieleń towarzysząca, urządzone jako zagospodarowanie tymczasowe (w rozumieniu planu) mogą być likwidowane w związku z realizacją zagospodarowania zgodnego z planem.
- 2.5. Wyklucza się lokalizacje inwestycji mogących pogorszyć stan środowiska, za wyjątkiem związanych z:
  - a) ochroną przeciwpowodziową,
  - b) infrastrukturą techniczną niezbędną dla miasta;

3) ustalenia kompozycji urbanistycznej - 3;

- 3.1. Na terenach zabudowanych od strony ulic i placów publicznych linię zabudowy nowych budynków wyznacza się odpowiednio w oparciu o linię zabudowy budynków istniejących w bezpośrednim sąsiedztwie. Obowiązuje zachowanie linii zabudowy w przypadku przekształceń istniejących obiektów. Istniejącej linii zabudowy nie wyznaczają obiekty przebudowane w sposób naruszający kompozycję zespołu zabudowy (w rozumieniu planu) oraz obiekty tymczasowe w dniu uchwalenia niniejszego planu,
- 3.2. Dopuszcza się ustalenie nowej linii zabudowy jeśli przebudowywana jest zabudowa w całej pierzei ulicy lub w wyniku wtórnej parcelacji (w rozumieniu planu) tworzy się nowa pierzeja zabudowy, pod warunkiem zachowania wymogów harmonijnej pierzei (w rozumieniu planu).
- 3.3. Lokalizacja obiektów spełniających wymogi obiektu o szczególnych wymaganiach budowlanych (w rozumieniu planu) oraz obiektów usług publicznych o charakterze niekomercyjnym (w rozumieniu planu) nie wymaga zachowania istniejących obowiązujących linii zabudowy. Na terenach zabudowy mieszkaniowej obiekty te pełnią funkcję dominanty przestrzennej (w rozumieniu planu), a linia zabudowy obowiązująca dla ww. obiektów stanowi linie nieprzekraczalną.
- 3.4. Na pozostałym obszarze, o ile rysunek planu nie określa przebiegu linii zabudowy, obowiązuje usytuowanie budynków wzdłuż linii zabudowy wyznaczonej od strony ulic, placów i dojazdów w odległości 6m od granicy działki.
- 3.5. Kompozycja zespołów zabudowy powstających w wyniku wtórnych podziałów w typie kompozycji zespołu zabudowy (w rozumieniu planu) istniejącej w bezpośrednim sąsiedztwie.

4) ustalenia form zabudowy - 4;

- 4.1. Nowa zabudowa w typie zabudowy (w rozumieniu planu) istniejącej. Powyższe ustalenie nie dotyczy obowiązku zachowania dachu płaskiego o ile z działki inwestora widoczna jest zabudowa o innym kształcie dachu usytuowana w tym samym kwartale zabudowy lub przy tej samej ulicy. Ustalenie nie dotyczy obiektów spełniających wymogi obiektu o szczególnych wymaganiach budowlanych (w rozumieniu planu) oraz obiektów usług publicznych o charakterze niekomercyjnym (w rozumieniu planu) i niezbędnych urządzeń infrastruktury technicznej.
- 4.2. Dla obiektów lokalizowanych według ustalenia 3.2. obowiązuje dach stromy (w rozumieniu planu) o maksymalnym spadku 51 stopni lub mansardowy oraz wysokość zabudowy (w rozumieniu planu) nie przekraczająca wysokości zabudowy występującej na terenie elementarnym.
- 4.3. Wyklucza się rozbudowę obiektów istniejących w dniu uchwalenia niniejszego planu i nie spełniających ustaleń niniejszego planu. Zakaz rozbudowy nie dotyczy dostosowania formy tych obiektów do typu zabudowy (w rozumieniu planu) istniejącej, kompozycji zespołu zabudowy i obowiązujących linii zabudowy.
- 4.4. Lokalizacja na działce zabudowanej kolejnego budynku mieszkalnego jest dopuszczalna, jeśli budynek może być usytuowany zgodnie z obowiązującą linią zabudowy i spełnia warunki typu zabudowy (w rozumieniu planu) istniejącej.
- 4.5. Zakaz lokalizacji nowych i przedłużania lokalizacji istniejących reklam wolno stojących (w rozumieniu planu) na tle i wśród zorganizowanej zieleni wysokiej o charakterze publicznym (w rozumieniu planu). Ustalenie nie dotyczy tradycyjnych słupów ogłoszeniowych.

- 4.6. Zakaz lokalizacji nowych i przedłużania lokalizacji istniejących reklam wolno stojących i wbudowanych (w rozumieniu planu) emitujących światło pulsujące mogące zakłócać warunki mieszkaniowe w bezpośrednim sąsiedztwie.
- 5) ustalenia zasad parcelacji - 6;
- 6.1. Za niezgodny z planem uznaje się projekt podziału na działki budowlane, na których nie jest możliwe zachowanie ustaleń kompozycji i form zabudowy oraz wskaźników potrzeb parkingowych. Dla zabudowy innej niż mieszkaniowa wraz z niezbędnymi obiektami infrastruktury technicznej osiedla dopuszcza się wydzielanie działek budowlanych wyłącznie na terenie objętym ustaleniami 1.3. i 1.4.
- 6.2. Zakaz wydzielania jako odrębnych działek, terenów pod budynkami po obrysie tych budynków, bez wydzielania terenu przynależnego niezbędnego do racjonalnego korzystania z budynku. Wydzielenie działki po obrysie budynku dopuszcza się jedynie w sytuacji gdy na tak wydzielonej działce możliwe jest odtworzenie budynku z zachowaniem obowiązujących przepisów.
- 6.3. Dopuszcza się wydzielenie nowej drogi w sytuacji wydzielania co najmniej 5 nowych działek budowlanych. Obowiązuje 30m, jako maksymalna szerokość działki budowlanej od strony drogi. Obowiązuje zachowanie szerokości drogi w liniach rozgraniczających min. 8m i max. 12m.
- 6.4. W przypadku podziału na nie więcej niż 4 działki budowlane dopuszcza się wydzielenie działki na niezbędny dojazd o szerokości min. 5m i max. 8m.
- 6.5. Wyklucza się wydzielanie nowej drogi lub dojazdu wzdłuż działek budowlanych, które już posiadają dostęp do drogi.
- 6.6. W przypadku podziału terenu o powierzchni większej niż 1 ha powierzchnia terenu przeznaczanego pod drogi i place nie może przekraczać 15% powierzchni terenu parcelacji.
- 6.7. Zakaz wydzielania działek dla indywidualnych garaży wolno stojących.
- 6.8. Zakaz dokonywania podziałów i wydzielania nowych działek wynikających z potrzeb zagospodarowania tymczasowego i lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych.
- 6.9. Wyklucza się scalanie istniejących w dniu uchwalenia niniejszego planu działek budowlanych dla zabudowy mieszkaniowej, posiadających dostęp do drogi publicznej jeżeli na działkach przed scaleniem jest możliwa realizacja zabudowy spełniającej ustalenia niniejszego planu. Powyższe ustalenie nie dotyczy scaleń niezbędnych do wtórnego podziału na działki budowlane.
- 6) ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej - 8;
- 8.1. Ustala się wskaźniki potrzeb parkingowych, o których mowa w ustaleniu OG 8.1. oraz zasady innych rozwiązań potrzeb parkingowych:
- a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej i bliźniaczej 2 miejsca postojowe na działce; W przypadku adaptacji na cele mieszkaniowe i realizacji budynków jednorodzinnych na wspólnej działce ustalony wskaźnik przelicza się odpowiednio na ilość budynków.
- b) dla pozostałych form zabudowy mieszkaniowej 1 miejsce na 1 mieszkanie,
- c) dla innych obiektów nie mniej niż 1 miejsce na 40m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej obiektu;
- Z zapewnienia miejsc postojowych na terenie działki zwalnia się obiekty usług handlu detalicznego i rzemiosła usługowego o powierzchni użytkowej do 50m<sup>2</sup>, zlokalizowane zgodnie z ustaleniem 1.3. i 1.4., jako towarzyszące zabudowie mieszkaniowej.
- 8.2. Lokalizacja obiektów a także rozbudowa i adaptacja istniejących obiektów na cele o których mowa w ustaleniu 1.3. jest dopuszczalna pod warunkiem zapewnienia dojazdu bezpośrednio z ulicy oznaczonej na rysunku planu jako system transportowy.
- 8.3. Zagospodarowanie tymczasowe (w rozumieniu planu) wywołujące potrzeby parkingowe mniejsze niż 3 miejsca postojowe i ustanowione na okres do 3 lat zwalnia się z wymogów określonych w ustaleniach OG 8.1., O.G.8.2. i O.G.8.3 W pozostałych przypadkach, także w przypadku przedłużenia lokalizacji ponad 3 lata, zagospodarowanie tymczasowe podlega wymogom określonym w tych ustaleniach.
3. Dla strefy UG, uchwała się, z zastrzeżeniem § 5, ustalenia morfoplanistyczne:
- 1) ustalenia funkcjonalne - 1;
- 1.1. Funkcja dominująca (w rozumieniu planu) - funkcje komercyjne (w rozumieniu planu);

- 1.2. Wyklucza się lokalizację obiektów funkcji komercyjnych a także adaptację na powyższe cele obiektów istniejących, w przypadku ich usytuowania na działkach przy ulicach węższych niż 10 m w liniach rozgraniczających. Powyższe ustalenie nie dotyczy adaptacji na cele funkcji komercyjnych części obiektu istniejącego, która nie może stanowić samodzielnego lokalu w rozumieniu ustawy o własności lokali;
- 1.3. Zakaz lokalizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i innych niż wolno stojąca i bliźniacza form zabudowy jednorodzinnej.
- 1.4. Zakaz lokalizacji nowych obiektów inwentarskich oraz rozbudowy obiektów istniejących.
- 1.5. Zakaz lokalizacji zabudowy zagrodowej (w rozumieniu planu).
- 2) ustalenia ekologiczne - 2;
  - 2.1. Zakaz lokalizacji obiektów szkodliwych (w rozumieniu planu) oraz rozbudowy i przebudowy obiektów istniejących, które powodowałyby wzrost szkodliwości. Rozbudowa i przebudowa obiektów istniejących jest dopuszczalna pod warunkiem usunięcia istniejącej szkodliwości obiektu.
  - 2.2. Zakaz wycinki wartościowego drzewostanu (w rozumieniu planu) za wyjątkiem cięć sanitarnych. Zakaz nie dotyczy przypadku, gdy pojedyncze drzewo uniemożliwia spełnienie ustaleń kompozycji urbanistycznej lub ustaleń form zabudowy.
  - 2.3. Na działkach o powierzchni powyżej 300m<sup>2</sup>, na których lokalizuje się obiekty funkcji komercyjnych (w rozumieniu planu), obowiązuje lokalizacja zieleni w formie zwartej grupy drzew i krzewów (biogrupy), zajmującej 1% powierzchni działki, nie mniej jednak niż 25 m<sup>2</sup>.
  - 2.4. Tereny zieleni oraz zieleń towarzysząca, urządzone jako zagospodarowanie tymczasowe (w rozumieniu planu) mogą być likwidowane w związku z realizacją zagospodarowania zgodnego z planem.
  - 2.5. Wyklucza się lokalizacje inwestycji mogących pogorszyć stan środowiska, za wyjątkiem związanych z:
    - a) ochroną przeciwpowodziową,
    - b) infrastrukturą techniczną niezbędną dla miasta;
    - c) obsługą lub remontem sprzętu budowlanego i środków transportu oraz stacji paliw płynnych;
- 3) ustalenia kompozycji urbanistycznej - 3;
  - 3.1. Na terenach zabudowanych od strony ulic i placów publicznych linię zabudowy nowych budynków wyznacza się odpowiednio w oparciu o linię zabudowy budynków istniejących w bezpośrednim sąsiedztwie. Obowiązuje zachowanie linii zabudowy w przypadku przekształceń istniejących obiektów. Istniejącej linii zabudowy nie wyznaczają obiekty przebudowane w sposób naruszający kompozycję zespołu zabudowy (w rozumieniu planu) oraz obiekty tymczasowe w dniu uchwalenia niniejszego planu,
  - 3.2. Dopuszcza się ustalenie nowej linii zabudowy w sytuacji, gdy przebudowywana jest zabudowa w całej pierzei ulicy spełniającej wymogi obowiązującego prawa w zakresie zasad zabudowy i zagospodarowania działek budowlanych oraz wymogów harmonijnej pierzei (w rozumieniu planu).
  - 3.3. Lokalizacja obiektów spełniających wymogi obiektu o szczególnych wymaganiach budowlanych (w rozumieniu planu) oraz obiektów usług publicznych o charakterze niekomercyjnym (w rozumieniu planu) nie wymaga zachowania istniejących obowiązujących linii zabudowy. Obiekty te pełnią funkcję dominanty przestrzennej (w rozumieniu planu), a linia zabudowy obowiązująca dla ww. obiektów stanowi linię nieprzekraczalną.
  - 3.4. Na pozostałym obszarze, o ile rysunek planu nie określa przebiegu linii zabudowy, obowiązuje zachowanie nieprzekraczalnej linii zabudowy wyznaczonej od strony ulic i placów w odległości 6m od granicy działki.
- 4) ustalenia form zabudowy - 4;
  - 4.1. Zakaz lokalizacji nowych i przedłużania lokalizacji istniejących reklam wolno stojących (w rozumieniu planu) na tle i wśród zorganizowanej zieleni wysokiej o charakterze publicznym (w rozumieniu planu). Ustalenie nie dotyczy tradycyjnych słupów ogłoszeniowych.
  - 4.2. Zakaz lokalizacji nowych i przedłużania lokalizacji istniejących reklam wolno stojących i wbudowanych (w rozumieniu planu) emitujących światło pulsujące mogące zakłócać warunki mieszkaniowe zabudowy mieszkaniowej istniejącej w bezpośrednim sąsiedztwie.
- 5) ustalenia zasad parcelacji - 6;

- 6.1. Wyklucza się wydzielanie nowej drogi wzdłuż działek budowlanych, które już posiadają dostęp do drogi.
- 6.2. Zakaz wydzielania jako odrębnych działek, terenów pod budynkami po obrysie tych budynków, bez wydzielania terenu przynależnego niezbędnego do racjonalnego korzystania z budynku. Wydzielenie działki po obrysie budynku dopuszcza się jedynie w sytuacji gdy na tak wydzielonej działce możliwe jest odtworzenie budynku z zachowaniem obowiązujących przepisów.
- 6.3. W przypadku podziału terenu o powierzchni większej niż 1 ha powierzchnia terenu przeznaczanego pod drogi, place i dojazdy nie może przekraczać 15% powierzchni terenu parcelacji.
- 6.4. Zakaz wydzielania działek dla nowych, indywidualnych garaży wolno stojących.
- 6.5. Zakaz dokonywania podziałów i wydzielania nowych działek wynikających z potrzeb zagospodarowania tymczasowego i lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych.
- 6) ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej - 8;
  - 8.1. Ustala się wskaźniki potrzeb parkingowych, o których mowa w ustaleniu OG 8.1. oraz zasady innych rozwiązań potrzeb parkingowych,
    - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej i bliźniaczej 2 miejsca postojowe na działce; W przypadku adaptacji na cele mieszkaniowe i realizacji budynków jednorodzinnych na wspólnej działce ustalony wskaźnik przelicza się odpowiednio na ilość budynków.
    - b) dla pozostałych form zabudowy mieszkaniowej 1 miejsce na 1 mieszkanie,
    - c) dla innych obiektów nie mniej niż 1 miejsce na 40 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej obiektu. Z zapewnienia miejsc postojowych na terenie działki zwalnia się obiekty usług handlu detalicznego i rzemiosła usługowego o powierzchni użytkowej do 50m<sup>2</sup>, zlokalizowane jako towarzyszące zabudowie mieszkaniowej.
  - 8.2. Zagospodarowanie tymczasowe (w rozumieniu planu) wywołujące potrzeby parkingowe podlega wymogom określonym w tych ustaleniach.
4. Dla strefy ER, uchwała się, z zastrzeżeniem § 5, ustalenia morfoplanistyczne:
  - 1) ustalenia funkcjonalne - 1;
    - 1.1. Funkcja dominująca (w rozumieniu planu) - rolnictwo. Teren nie jest przeznaczony pod zainwestowanie miejskie.
    - 1.2. Dopuszcza się wyłącznie lokalizację obiektów gospodarczych związanych z produkcją rolniczą oraz zabudowy zagrodowej (w rozumieniu planu). Budynek mieszkalny dopuszcza się wyłącznie w formie budynku jednorodzinnego.
    - 1.3. Dopuszcza się lokalizację systemów infrastruktury technicznej.
  - 2) ustalenia ekologiczne - 2;
    - 2.1. Zakaz lokalizacji obiektów szkodliwych (w rozumieniu planu).
    - 2.2. Zakaz likwidacji zadrzewień i zakrzewień śródpolnych, przywodnych i przydrożnych,
    - 2.3. Zakaz kanalizacji otwartych cieków naturalnych i rowów melioracyjnych wzdłuż istniejących w dniu uchwalenia niniejszego planu geodezyjnie wydzielonych dróg, poza miejscami niezbędnymi do przeprowadzenia infrastruktury i dojazdów.
  - 3) ustalenia zasad parcelacji - 6;
    - 6.1. Zakaz dokonywania podziałów i wydzielania nowych działek wynikających z potrzeb:
      - a) zagospodarowania tymczasowego (w rozumieniu planu),
      - b) lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych.
    - 6.2. Wyklucza się podziały gruntów prowadzące do wydzielania nowych dróg publicznych.

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

**§ 6.** Uchwała się rysunek zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Łęborka na obszarze obejmującym jednostki terytorialne T.8, T.II i część T.7. stanowiący wraz z legendą załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.  
Rysunek zmiany planu obowiązuje w części określonej w Legendzie jako "Oznaczenia".

## **Rozdział 2**

### **Przepisy szczegółowe**

**§ 7.** Dla terenów elementarnych uchwała się, z zastrzeżeniem § 5, ustalenia szczegółowe:

1. Teren elementarny 02.01 .UG - pow. 7,25
  - 1) ustalenia funkcjonalne - 1:
    - 1.1. teren 01.EE - G.P.Z.
    - 1.2. teren 02.US - teren sportu - ogólnodostępny
    - 1.3. teren 03.US - teren sportu - ogólnodostępny
  - 2) ustalenia ekologiczne - 2:
    - 2.1. Wzdłuż rzeki Łeby wprowadzić biologiczną obudowę (pasy zieleni) o funkcjach ekologicznych, hydrosanitarnych, krajobrazowych. W odległości do 10 m od brzegu rzeki należy wprowadzić pasy zieleni niskiej.
    - 2.2. Wprowadza się zakaz instalowania nowych systemów grzewczych powodujących ponadnormatywną emisję zanieczyszczeń powietrza.
  - 3) ustalenia form zabudowy - 4:
    - 4.1. Nowa zabudowa w typie zabudowy (w rozumieniu planu) istniejącej. Powyższe ustalenie nie dotyczy obowiązku zachowania dachu płaskiego o ile z działki inwestora widoczna jest zabudowa o innym kształcie dachu, usytuowana w tym samym kwartale zabudowy lub przy tej samej ulicy.
    - 4.2. Maksymalna wysokość (w rozumieniu planu) nowej zabudowy - 15,0 m. Ustalenie nie dotyczy obiektów spełniających wymogi obiektu o szczególnych wymaganiach budowlanych (w rozumieniu planu) oraz obiektów usług publicznych o charakterze niekomercyjnym (w rozumieniu planu) i niezbędnych urządzeń infrastruktury technicznej.
  - 4) inne ustalenia ochrony dóbr kultury - 5;
    - 5.1. Fragment terenu objęty strefą B ochrony konserwatorskiej zachowanych elementów zabytkowych i strefą "OW" Obserwacji Archeologicznej.
    - 5.2. W obrębie terenu budynki przy:
      - ul. Mostnika 22
      - ul. Wolności 20, 22ujęte w ewidencji konserwatorskiej.
  - 5) ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej - 8
    - 8.1. Dojazd z istniejącego układu ulicznego.
  - 6) inne ustalenia stanowiące - 10
    - 10.1. Część terenu (pas wzdłuż rzeki Łeby, po okolice ul. Mostnika) narażona jest na niebezpieczeństwo powodzi w wypadku wystąpienia wody stuletniej.
  2. Teren elementarny 02.02.MN - pow. 3,12 ha
    - 1) ustalenia funkcjonalne - 1
      - 1.1. Teren 01 .UI - teren usług innych
    - 2) ustalenia ekologiczne - 2
      - 2.1. Wprowadza się zakaz instalowania nowych systemów grzewczych powodujących ponadnormatywną emisję zanieczyszczeń powietrza.
    - 3) ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej - 8
      - 3.1. Dojazd z istniejącego układu ulicznego.
  3. Teren elementarny 02.03.MN - pow. 3,12 ha
    - 1) ustalenia funkcjonalne - 1
      - 1.1. Teren 03.01.UZ - teren usług zdrowia
    - 2) ustalenia ekologiczne - 2
      - 2.1. Wprowadza się zakaz instalowania nowych systemów grzewczych powodujących ponadnormatywną emisję zanieczyszczeń powietrza.

- 3) inne ustalenia dotyczące ochrony dóbr kultury - 5
  - 5.1. Budynek przy ul. Stryjewskiego 23 (szpital z pocz. XX w.) ujęty w ewidencji konserwatorskiej.
- 4) ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej - 8
  - 8.1. Dojazd z istniejącego układu ulicznego.
4. Teren elementarny 02.04.MC - pow. 3,33 ha
- 1) ustalenia ekologiczne - 2
  - 2.1. Wprowadza się zakaz instalowania nowych systemów grzewczych powodujących ponadnormatywną emisję zanieczyszczeń powietrza.
- 2) ustalenia kompozycji urbanistycznej - 3
  - 3.1. Zakaz zmiany kompozycji zespołów zabudowy obrzeżnej.
- 3) ustalenia form zabudowy - 4
  - 4.1. Intensywność zabudowy- max. 0,60.
- 4) inne ustalenia ochrony dóbr kultury - 5
  - 5.1. Fragment terenu objęty strefą B ochrony konserwatorskiej. Zachowanych elementów zabytkowych i strefą "OW" Obserwacji Archeologicznej.
  - 5.2. W obrębie terenu budynki przy- ul. Bohaterów Westerplatte 5,9,11 (koniec XIX w.) ujęte w ewidencji konserwatorskiej.
- 5) ustalenia zasad parcelacji - 6
  - 6.1. Realizacja nowej zabudowy (doinwestowanie) po uprzednim scaleniu istniejących podziałów geodezyjnych. Wtórna parcelacja obejmować winna min. 1 kwartał zabudowy.
- 6) ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej - 8
  - 8.1. Dojazd z istniejącego układu ulicznego.
- 7) ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej - 9
  - 9.1. W kwartale ulic Rodła, Stryjewskiego, Mostnika i Obr. Westerplatte rezerwować teren dla trafostacji.
5. Teren elementarny 02.05.MC - pow. 5,50 ha
- 1) ustalenia funkcjonalne - 1
  - 1.1. Teren 01.UZ - teren usług zdrowia i opieki społecznej
  - 1.2. Teren 02.ZP - teren zieleni parkowej - ogólnodostępny
  - 1.3. Teren 03.KP - teren urządzeń obsługi komunikacji - parkingogaraż oraz usług. Docelowa likwidacja istniejącej funkcji.
- 2) ustalenia ekologiczne - 2
  - 2.1. Wprowadza się zakaz instalowania nowych systemów grzewczych powodujących ponadnormatywną emisję zanieczyszczeń powietrza.
- 3) ustalenia kompozycji urbanistycznej - 3
  - 3.1. Zakaz zmiany kompozycji zespołów zabudowy obrzeżnej.
- 4) ustalenia form zabudowy - 4
  - 4.1. Intensywność zabudowy- max. 0,80.
- 5) inne ustalenia ochrony dóbr kultury - 5
  - 5.1. Teren w obrębie strefy B ochrony konserwatorskiej zachowanych elementów zabytkowych i strefy "OW" obserwacji archeologicznej.
  - 5.2. W obrębie terenu budynki ujęte w ewidencji konserwatorskiej:
    - Pl. Piastowski nr 16 (K. XIX w.) - d. bóżnica
    - ul. Łokietka nr 9, 10, 16, 17, 18 (pocz. XX w.)
    - ul. Kopernika nr 9, 10
    - ul. Stryjewskiego nr 58, 59, 60.
- 6) ustalenia zasad parcelacji - 6
  - 6.1. Realizacja nowej zabudowy (doinwestowania) po uprzednim scaleniu istniejących podziałów geodezyjnych. Wtórny podział wymaga opracowania koncepcji podziału obejmującej 1 kwartał zabudowy.
- 7) Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej - 8
  - 8.1. Dojazd z istniejącego układu ulicznego.
- 8) Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej - 9
  - 9.1. Rezerwacja terenu dla 2 trafostacji.
6. Teren elementarny 02.06.MC - pow. 7,50 ha
- 1) ustalenia funkcjonalne - 1



- 1.1. Teren 01 .UK - teren usług kultury
- 1.2. Teren 02.UO - teren usług oświaty
- 2) ustalenia ekologiczne - 2
  - 2.1. Wprowadza się zakaz instalowania nowych systemów grzewczych powodujących ponadnormatywną emisję zanieczyszczeń powietrza.
- 3) ustalenia kompozycji urbanistycznej - 3
  - 3.1. Zakaz zmiany kompozycji zespołów zabudowy obrzeżnej.
- 4) ustalenia form zabudowy - 4
  - 4.1. Proj. zabudowa II-IV kondygnacji w nawiązaniu do istniejącego sąsiedztwa. Kąt pochylenia połaci dachowych 30°- 51°, bądź dachy mansardowe.
  - 4.2. Intensywność zabudowy - max. 0,80.
- 5) inne ustalenia ochrony dóbr kultury - 5
  - 5.1. Fragment terenu w obrębie strefy B ochrony konserwatorskiej zachowanych elementów zabytkowych. Cały teren w obrębie strefy "OW" obserwacji archeologicznej.
  - 5.2. W obrębie terenu:
    - kościół p.w. NMP Królowej Polski (z r. 1866) - w rejestrze zabytków (poz. rej. A-279)
    - budynki przy ul. Kopernika nr 6, 7, ul. Stryjewskiego 10, 11
    - budynki przy ul. Malczewskiego 19, 30, 32, 36 (2 poł. XIX w. i pocz. XX w.) ujęte w ewidencji konserwatorskiej.
- 6) ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej - 8
  - 8.1. Dojazd z istniejącego układu ulicznego.
- 7) ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej - 9
  - 9.1. Rezerwa terenu dla trafostacji
- 8) inne ustalenia stanowiące - 10
  - 10.1. W obrębie terenu 02.UO zabezpieczyć ukrycie dla ludności zgodnie z wymogami obrony cywilnej.
7. Teren elementarny 02.07.MN - pow. 6,25 ha
- 1) ustalenia ekologiczne - 2
  - 2.1. Wprowadza się zakaz instalowania nowych systemów grzewczych powodujących ponadnormatywną emisję zanieczyszczeń powietrza.
- 2) ustalenia form zabudowy - 4
  - 4.1. Max. wysokość- 12,0 m. Kąt pochylenia połaci dachowych - 30°-51°.
  - 4.2. Intensywność zabudowy - max. 0,4.
- 3) inne ustalenia ochrony dóbr kultury - 5
  - 5.1. Budynki przy ul. Kossaka nr 82, 89 ujęte w ewidencji konserwatorskiej.
- 4) ustalenia zasad parcelacji - 6
  - 6.1. min. pow. działki dla zabudowy wolnostojącej - 600 m<sup>2</sup>
  - 6.2. min. front działki dla zabudowy wolnostojącej -20 m.
- 5) ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej - 8
  - 8.1. Dojazd z istniejącego układu ulicznego poprzez proj. układ dróg dojazdowych.
- 6) ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej - 9
  - 9.1. Rezerwa terenu pod proj. trafostację w południowej części terenu.
  - 9.2. U zbiegu ulic Poznańskiej z rowem melioracyjnym (ul. Z. Witkowskiej) rezerwa terenu pod przepompownię ścieków, z wydzieleniem dojazdu (ulica) wzdłuż ww. rowu do przepompowni, separatora piasku i lokalizacji sieci kanałów sanitarnych i deszczowych.
8. Teren elementarny 02.08.MN - pow. 14,90 ha
- 1) ustalenia ekologiczne - 2
  - 2.1. Wprowadza się zakaz instalowania nowych systemów grzewczych powodujących ponadnormatywną emisję zanieczyszczeń powietrza.
- 2) ustalenia form zabudowy - 4
  - 4.1. Max. wysokość bud. mieszk. - 12,0 m. Kąt pochylenia połaci dachowych - 30°-51°.
  - 4.2. Intensywność zabudowy - max. 0,4.
- 3) ustalenia zasad parcelacji - 6
  - 6.1. Min. pow. działki dla zabudowy wolnostojącej - 600 m<sup>2</sup>.
  - 6.2. Min. front działki dla zabudowy wolnostojącej -20 m.

- 6.3. Realizacja nowej zabudowy (doinwestowania) po uprzednim scaleniu istniejących podziałów geodezyjnych. Wtórny podział wymaga opracowania koncepcji podziału obejmującej całe wydzielenie wewnętrzne 01.MN
- 4) ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej - 8
  - 8.1. Dojazd z istniejącego układu ulicznego poprzez proj. układ dróg dojazdowych.
- 5) ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej - 9
  - 9.1. Rezerwa terenu dla proj. 2 trafostacji.
  - 9.2. Rezerwa terenu dla stacji redukcyjnej gazu u zbiegu ulic Poznańskiej i Buczka.
  - 9.3. Przy ul. Buczka rezerwa terenu pod przepompownię ścieków.
9. Teren elementarny 02.09.UG - pow. 5,75 ha
- 1) ustalenia ekologiczne - 2
  - 2.1. Wprowadza się zakaz instalowania nowych systemów grzewczych powodujących ponadnormatywną emisję zanieczyszczeń powietrza.
- 2) ustalenia form zabudowy - 4
  - 4.1. Nowa zabudowa w typie zabudowy (w rozumieniu planu) istniejącej. Powyższe ustalenie nie dotyczy obowiązku zachowania dachu płaskiego o ile z działki inwestora widoczna jest zabudowa o innym kształcie dachu usytuowana w tym samym kwartale zabudowy lub przy tej samej ulicy.
  - 4.2. Maksymalna wysokość (w rozumieniu planu) nowej zabudowy - 15,0 m. Ustalenie nie dotyczy obiektów spełniających wymogi obiektu o szczególnych wymaganiach budowlanych (w rozumieniu planu) oraz obiektów usług publicznych o charakterze niekomercyjnym (w rozumieniu planu) i niezbędnych urządzeń infrastruktury technicznej.
- 3) inne ustalenia ochrony dóbr kultury - 5
  - 5.1. Fragment terenu objęty strefą B ochrony konserwatorskiej zachowanych elementów zabytkowych i strefą "OW" obserwacji archeologicznej.
  - 5.2. W obrębie terenu
    - bud. przy ul. Kossaka 25 (spichlerz) obiekt w rejestrze zabytków
    - budynki przy ul. Kossaka nr 14, 16, 17, 26 ujęte w ewidencji konserwatorskiej.
- 4) ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej - 8.
  - 8.1. Dojazd z istniejącego układu ulicznego.
10. Teren elementarny 02.10.ER - pow. 42,75 ha
- 1) ustalenia funkcjonalne - 1
  - 1.1. Zakaz lokalizacji nowej zabudowy mieszkaniowej.
  - 1.2. Teren 10.1.ZD - ogrody działkowe, na których obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowy, za wyjątkiem obiektów niezbędnych do prawidłowego funkcjonowania ogrodów i obsługi użytkowników działek.
- 2) ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej - 9
  - 9.1. Rezerwa terenu dla 2 proj. trafostacji.
11. Teren elementarny 02.11.UG - pow. 0,12 ha
- 1) ustalenia ekologiczne - 2
  - 2.1. Wprowadza się zakaz instalowania nowych systemów grzewczych powodujących ponadnormatywną emisję zanieczyszczeń powietrza.
- 2) ustalenia form zabudowy - 4
  - 4.1. Nowa zabudowa w typie zabudowy (w rozumieniu planu) istniejącej.
  - 4.2. Maksymalna wysokość (w rozumieniu planu) nowej zabudowy - 15,0 m. Ustalenie nie dotyczy obiektów spełniających wymogi obiektu o szczególnych wymaganiach budowlanych (w rozumieniu planu) oraz obiektów usług publicznych o charakterze niekomercyjnym (w rozumieniu planu) i niezbędnych urządzeń infrastruktury technicznej.
- 3) ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej - 8
  - 8.1. Dojazd z istniejącego układu ulicznego.
12. Tereny elementarne komunikacji
- 1) 02.12.KG - pow. 1,81 ha KG - ul. Kossaka, prowadząca trasa drogi woj. Nr 214. Ulica "GŁÓWNA". Korekty istniejących linii rozgraniczających:
  - a) przy istniejącej zabudowie obustronnej - min. 12,0 m,
  - b) przy istniejącej zabudowie jednostronnej - min. 20,0 m,

- c) na odc. między ul. Wita Stwosza a Al. Wolności - min. 17,0 m po wschodniej stronie ulicy ścieżka rowerowa szer. 2,5 m,
- d) na odcinku między ul. Poznańską i ul. Witkowskiej - rezerwa terenu na utworzenie równoległego ciągu komunikacyjnego.

Dla działek niezabudowanych sąsiadujących z ul. Kossaka /teren 02.08.MN/ - należy planować zbiorcze zjazdy z drogi wojewódzkiej.

Lokalizacja obiektów komercyjnych, a także adaptacja na powyższe cele obiektów istniejących na działkach przylegających do ul. Kossaka /teren 02.08.MN/, wymaga każdorazowo uzgodnienia z zarządcą drogi wojewódzkiej w zakresie dostosowania układów komunikacyjnych do nowej funkcji obiektów.

- 2) 02.13.KZ 2Sr - pow. 0,93 ha - Al. Wolności, ulica "ZBIORCZA". Linie rozgraniczające jak w stanie istniejącym. Ścieżki rowerowe jednokierunkowe szer. min. 1,5 m po obu stronach jezdni. Zachowanie istniejącego zadrzewienia.
- 3) 02.14.KZ Sr2 - pow. 0,12 ha - ul. Bohaterów Westerplatte, ulica "ZBIORCZA". Linie rozgraniczające jak w stanie istniejącym. Ścieżka rowerowa dwukierunkowa o szer. 2,5 m po stronie pl. Piastowskiego. Chodnik jednostronny po stronie zabudowy o szer. min. 2,0 m. Zachowanie istniejącego zadrzewienia.
- 4) 02.15.KZ 2Sr - pow. 0,82 ha - ul. Mostnika, ulica "ZBIORCZA". Linie rozgraniczające jak w stanie istniejącym. Dwie ścieżki rowerowe o szer. 1,5 m po obu stronach ulicy. Zachowanie istniejącego zadrzewienia.
- 5) 02.16.KL - pow. 0,26 ha - ul. Bohaterów Westerplatte i ul. Stryjewskiego, ulica "LOKALNA". Linie rozgraniczające jak w stanie istniejącym.
- 6) 02.17.KLr - pow. 0,18 ha - ul. Buczka, ulica "LOKALNA-rowerowa". Urządzenie "ulicy rowerowej" polega na:
  - a) ograniczeniu prędkości do max. 40 km/godz. przez zastosowanie środków technicznych, łącznie z odcinkowymi przewężeniami jezdni z szerokości 6,0 m do szerokości 3,0 m,
  - b) oznakowaniu: dla rowerzystów - wyznaczające trasę przejazdu i pasy ruchu rowerowego dla kierowców - informującym o zaliczeniu ulicy do dróg rowerowych, ograniczającym prędkość.
- 7) 02.18.KLr - pow. 0,48 ha - Projektowana ulica "LOKALNA-rowerowa" szer. w liniach rozgraniczających - min. 15,0 m. Szer. jezdni 6,0 m. Ustalenia dotyczące urządzenia ulicy rowerowej" jak w 06.KLr.
- 8) 02.19.KLr - pow. 0,61 ha - ul. Poznańska ulica "LOKALNA-rowerowa". Korekty istniejących linii rozgraniczających - min. 15,0 m. Ustalenia dotyczące urządzenia "ulicy rowerowej" -jak w 02.17 KLr.
- 9) 02.20.KDr - pow. 0,64 ha - ul. Skarżyńskiego i ul. Orlińskiego ulica "DOJAZDOWA-rowerowa". Szerokość linii rozgraniczających jak w stanie istniejącym. Szerokość jezdni 6,0 m. Ustalenia dot. urządzenia "ulicy rowerowej" jak dla 02.17.KLr.
- 10) 02.21.KDr - pow. 0,77 ha - projektowana ulica "DOJAZDOWA rowerowa". Linie rozgraniczające min. 10,0 m szerokość jezdni min. 5,5 m. Linie rozgraniczające jak w stanie istniejącym. Jezdnia pieszorowerowa o szerokości min. 5,5 m. Możliwość dojazdu samochodem tylko dla mieszkańców. Ograniczenie prędkości do max. 30 km/godz.  
Urządzenie ulicy przy zastosowaniu środków technicznych spowalniających ruch, łącznie z małą architekturą wymuszającą załamanie osi korytarza ruchu i odcinkowe przewężenia do szer. 2,5 m.
- 11) 02.22.KDr - pow. 0,28 ha - ul. Stryjewskiego ulica "DOJAZDOWA - rowerowa" ustalenia jak dla 02.21.KDr.
- 12) 02.23.Sr2 - pow. 0,48 ha - Wydzielone ścieżki rowerowe dwukierunkowe o szerokości w liniach rozgraniczających min. 3,0 m.
- 13) 02.24.KK - pow. 2,12 ha - tereny kolejowe.
- 14) 02.25.KK - pow. 0,37 ha - tereny kolejowe.

### **Rozdział 3**

#### **Przepisy końcowe**

**§ 8.** Na obszarze objętym zmianą planu uchwaloną niniejszą uchwałą tracą moc przepisy miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Łęborka uchwalonego uchwałą Nr XXXIX - 443/94 Rady Miejskiej w Łęborku z dnia 24 maja 1994 r. w sprawie miejscowego planu

ogólnego zagospodarowania przestrzennego m. Lęborka (Dz. Urz. Województwa Słupskiego Nr 26 z dnia 29 lipca 1994 r. poz. 167).

**§ 9.** Ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 3 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30% dla obszaru wydzielenia wewnętrznego 01.MN w terenie elementarnym 02.08.MN.

Dla pozostałego obszaru zmiany planu stawki procentowej nie ustala się.

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

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

**ZAŁĄCZNIK**

#### **LĘBORK**

**ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU OGÓLNEGO ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
MIASTA LĘBORKA NA OBSZARZE JEDNOSTEK TERYTORIALNYCH T.8, T.II I CZĘŚĆ T.7**

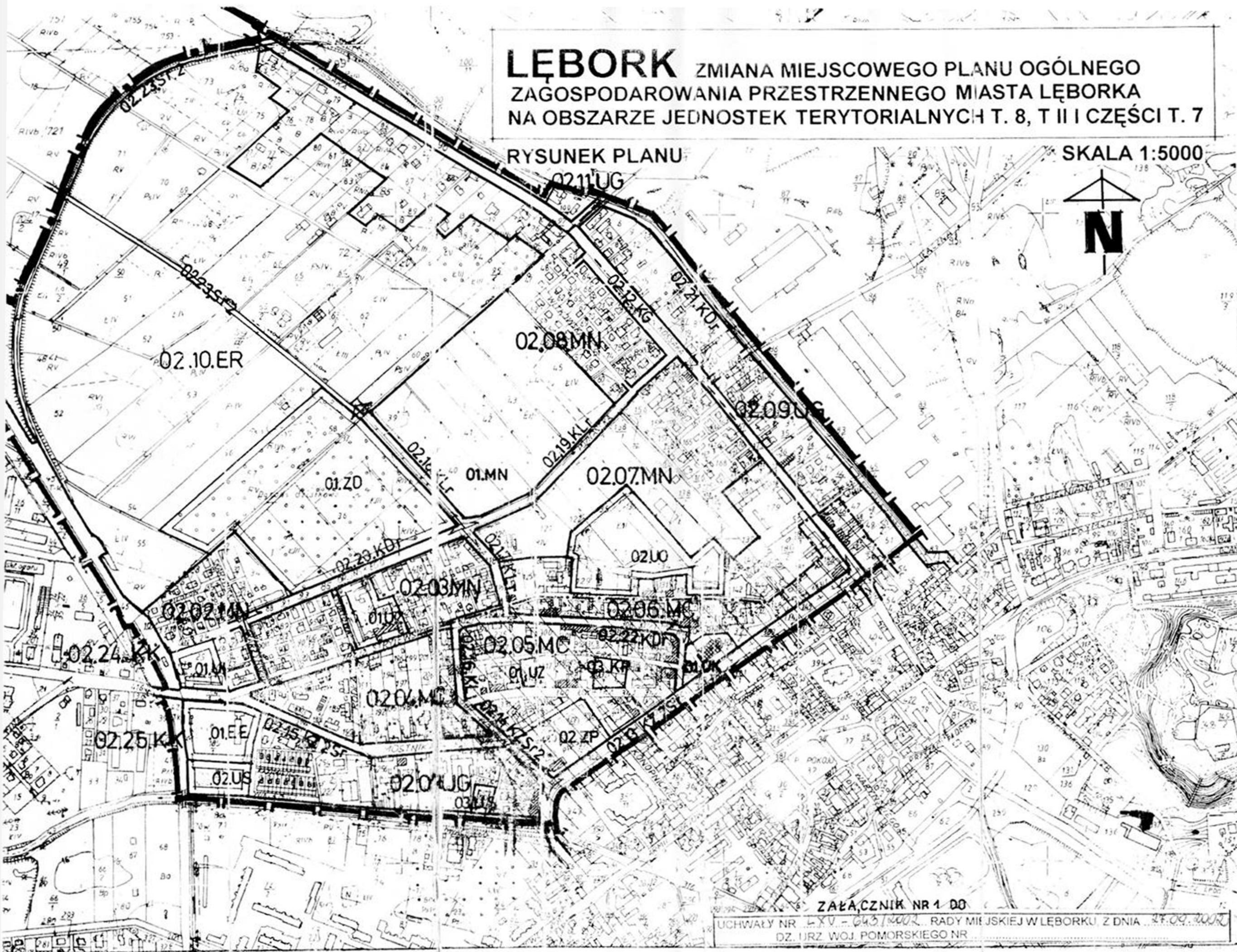


# LĘBORK

## ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU OGÓLNEGO ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA LĘBORKA NA OBSZARZE JEDNOSTEK TERYTORIALNYCH T. 8, T II I CZĘŚCI T. 7

RYSUNEK PLANU

SKALA 1:5000



### OZNACZENIA

	GRANICA ADMINISTRACYJNA
	GRANICA OPRACOWANIA PLANU
	LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERYTORIAŁY
	LINIE PODZIAŁÓW WEWNĘTRZNYCH
	SYMBOL ADRESOWY TERENU
	(3) SYMBOL STREFY / KLASA
	(2) KOLEJNY NUMER TERENU
	(1) SYMBOL JEDNOSTKI TERYTORIALNEJ
	SYMBOL ADRESOWY WYDZIAŁU
	(2) FUNKCJA TERENU
	(1) NUMER USTALENIA
	GRANICE STREFY „B” - OCHRONA
	GRANICE STREFY „OW” - OCHRONA
	OBIEKTY ZABYTKOWE
	OBIEKTY CHRONIONE / OCHRONA
	STREFY FUNKCJONALNE
	MN MIESZKANIOWA O NISKIEJ INTENSYWNOŚCI
	MC MIESZKANIOWO - USŁUGOWA
	UG KOMERCYJNA
	ER ROLNICZA
	TERENY USŁUG
	UO - OŚWIATY, UK - KULTURY
	US - SPORTU, UI - INNYCH
	ZP TERENY PARKÓW I ZIELEŃCOWISK
	ZII TERENY OGRODÓW DZIAŁKOWYCH
	KK TERENY KOLEJOWE
	KG ULICA „GŁÓWNA”
	KZ ULICA ZBIORCZA
	KL ULICA „LOKALNA”
	KD ULICA „DOJAZDOWA” WAŻNA
	Sr2 ŚCIEŻKA ROWEROWA DWUKIERUNKOWA
	2Sr DWIE ŚCIEŻKI ROWEROWE
	r ULICA ROWEROWA
	KP TERENY URZĄDZEŃ OBSŁUGI
	EE TERENY URZĄDZEŃ ELEKTRYCZNYCH

ZAŁĄCZNIK NR 1 DO

UCHWAŁY NR LXV - 643/2002 RADY MIEJSKIEJ W LĘBORKU Z DZIA 27.09.2002  
DZ. URZ. WOJ. POMORSKIEGO NR