

Nr AR.6727.276.2018.Y z dnia 24.10.2018 UCHWAŁA NR. X.XV-220/99  
stanowiący integralną część decyzji RODY Miejskiej w Lęborku  
Z DNIA 29.12.1999 R.

*piśmo  
Lębork*

w sprawie zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego  
miasta Lęborka na obszarze obejmującym jednostkę terytorialną T.11.

Na podstawie art. 26 w związku z art. 7-12, art.18-25, art. 27-29 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 1999r. Nr 15, poz. 139) oraz art.18, ust.2, pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (j.t. Dz.U. z 1996r. Nr 13 poz. 74, zm.: Dz.U. z 1996r. Nr 58 poz. 261, Nr 106 poz. 496, Nr 132 poz. 622, z 1997r. Nr 9 poz. 43, Nr 106 poz. 679, Nr 107 poz. 686, Nr 113 poz. 734, Nr 123 poz. 775, z 1998r. Nr 155 poz. 1014, Nr 162 poz. 1126)

W celu określenia zasad gospodarki przestrzennej uwzględniającej politykę przestrzenną państwa, interes publiczny wspólnoty samorządowej i interesy władających gruntami, w wykonaniu Uchwały nr XLVI-431/98 Rady Miejskiej w Lęborku z dnia 28 kwietnia 1998r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Lęborka na obszarze obejmującym jednostkę terytorialną T.11.,

Rada Miejska w Lęborku uchwała zmianę miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Lęborka na obszarze obejmującym jednostkę terytorialną T.11.,

### 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.

Dla każdego obszaru objętego zmianą planu uchwaloną niniejszą uchwałą obowiązują równocześnie ustalenia ogólne -OG, o których mowa w § 6, ustalenia morfoplanistyczne, o których mowa w § 7 i ustalenia szczegółowe, o których mowa w Rozdziale 2. Ustalenie ogólne obowiązuje jeżeli ustalenie morfoplanistyczne lub ustalenie szczegółowe regulujące tę samą materię nie stanowi inaczej. Ustalenie

morfoplanistyczne obowiązuje jeżeli ustalenie szczegółowe regulujące tę samą materię nie stanowi inaczej.

### § 3.

Uchwala się Legendę rysunku zmiany planu uchwalonej niniejszą uchwałą, zawartą w załączniku nr 1 do niniejszej uchwały. Rysunek zmiany planu obowiązuje w części określonej w Legendzie jako „Ustalenia”.

### § 4.

Uchwala się rysunek zmiany planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego miasta Lęborka na obszarze obejmującym jednostkę terytorialną T.11., stanowiący załącznik nr 2 do niniejszej uchwały.

### § 5.

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 niezastłonięty drzewami.
- 3) **dostęp ogólny** (teren, obiekt ogólnodostępny) - dostęp do terenu (obiektu) nie limitowany żadnymi ograniczeniami podmiotowymi ani przedmiotowymi, w szczególności ogrodzeniami, biletami wstępu, porą doby.
- 4) **ekwiwalentna rekompensata zasobu zieleni** – zastąpienie zlikwidowanego na danym terenie zasobu zieleni, w rozumieniu planu, innym zasobem, (niekoniecznie zawierającym te same elementy i zajmującym tę samą powierzchnię), którego sposób oddziaływania na środowisko i człowieka będzie podobny. Przy wartościowaniu drzewostanu pomocne mogą być tabele opłat za usuwanie drzew i krzewów.
- 5) **funkcja dominująca** - funkcja główna (najważniejsza) terenu, określona w planie pośrednio, ustaleniami jakościowymi (np. zakaz lokalizacji obiektów obniżających standard warunków mieszkaniowych, zakaz lokalizacji obiektów szkodliwych, zakaz lokalizacji funkcji chronionych). Ustalenie funkcji dominującej na danym terenie nie wyłącza możliwości lokalizacji na nim innych funkcji.
- 6) **funkcje chronione** - mieszkalnictwo, usługi oświaty, usługi służby zdrowia i opieki społecznej.
- 7) **funkcje komercyjne** (o charakterze komercyjnym) - funkcje terenów, na których prowadzona jest (będzie) działalność nastawiona na zysk, np.: produkcyjna, przemysłowa, składowa, usługowa, a także przeznaczonych dla urządzeń infrastruktury technicznej.
- 8) **harmonijna sylweta (panorama, pierzeja)** - ciąg obiektów budowlanych, zieleni i innych obiektów naturalnych (przede wszystkim ukształtowanie powierzchni terenu) wzajemnie dostosowanych do siebie pod względem estetycznym.
- 9) **kompozycja obiektu** - układ eksponowanych elewacji oraz dachu i zwieńczenia budowli z rozmieszczeniem, wielkością i proporcjami otworów, elementami programu architektoniczno - estetycznego (detale, faktury materiałów, zasada kolorystyki itp.), stolarką, urządzeniami łączącymi obiekt z otaczającym terenem, towarzyszącymi obiektami pomocniczymi wspierającymi kompozycyjnie obiekt główny.
- 10) **kompozycja zespołu zabudowy** - układ ulic, placów, budynków i zieleni z uwzględnieniem linii zabudowy, wysokości zabudowy, kształtu dachów i zwieńczenia budynków, zasad podziału własnościowego, nawierzchni utwardzonych.
- 11) **kompozycja zespołu zieleni** - układ przestrzenny drzew, krzewów i powierzchni trawiastych oraz trwałych i głównych elementów wyposażenia parkowego (np. założenia pomnikowe, baseny i stawy, obiekty kubaturowe).
- 12) **niezakłócony widok z punktu, ciągu widokowego lub wzdłuż osi widokowej** - widok na zespół obiektów budowlanych, zieleni i inne obiekty naturalne (przede wszystkim ukształtowanie powierzchni terenu) z punktu, ciągu widokowego lub wzdłuż osi widokowej, którego przekształcanie (w

szczególności poprzez budowę nowych obiektów) może być dokonywane pod warunkiem dostosowania do istniejących walorów estetycznych. W przypadku osi widokowej wykluczone jest zasłonięcie obiektu stanowiącego zamknięcie osi.

**13) obiekt obniżający standard warunków mieszkaniowych -**

a) powodujący w trakcie normalnej działalności osiągnięcie 80% dopuszczalnej normy zanieczyszczenia środowiska na granicy przynależnej mu działki lub obiektu w sytuacji współużytkowania działki (dla bezpośrednich sąsiadów), lub

b) każdy obiekt emitujący nieprzyjemny zapach, lub

c) w sposób oczywisty pogarszający warunki życia sąsiadów (np. obiekt emitujący widoczny dym, opary itp., wymagający składowania odpadów na otwartej przestrzeni, generujący ruch drogowy lub hałas o dużym natężeniu w porze nocnej).

W szczególności obiektem obniżającym standard warunków mieszkaniowych jest: lokal gastronomiczny z działalnością nocną. W szczególności obiektem obniżającym standard warunków mieszkaniowych nie jest: parking dla samochodów osobowych, garaż dla samochodów osobowych.

**14) obiekt o szczególnych wymaganiach budowlanych -** obiekt budowlany zaprojektowany indywidualnie z zastosowaniem na elewacjach przyległych do przestrzeni publicznych materiałów elewacyjnych trwałych o wysokiej jakości, np.: kamień naturalny, ceramika, masy sztukatorsko - tynkarskie, wszelkie materiały uzyskiwane dzięki tradycyjnym technologiom rzemieślniczym.

**15) obiekt o dużym zatrudnieniu -** obiekt o zatrudnieniu powyżej 30 osób.

**16) obiekt szkodliwy -** obiekt powodujący przekroczenie dopuszczalnych norm szkodliwego oddziaływania na środowisko poza granicami przynależnej mu działki.

**17) obiekt usług publicznych o charakterze niekomercyjnym -** administracja publiczna, parki i skwery ogólnodostępne, cmentarze, obiekty sakralne, obiekty służące porządkowi publicznemu, obiekty ochrony przeciwpożarowej, usługi oświaty, zdrowia, opieki społecznej, sportu (za wyjątkiem sportu wyczynowego) i obiekty kultury - nie nastawione na przynoszenie zysku.

**18) powierzchnia aktywna przyrodniczo -** niezabudowana i nieutwardzona powierzchnia terenu (działki), pokryta roślinnością (naturalną lub urządzoną), stanowiąca powierzchnię ekologicznie czynną. Do powierzchni tej zalicza się powierzchnie cieków i zbiorników wodnych naturalnych i sztucznych.

**19) reklama wolno stojąca -** obiekt budowlany przeznaczony do ekspozycji reklam, napisów i elementów dekoracyjnych, także obiekt budowlany sam będący reklamą.

**20) reklama wbudowana -** miejsce lub element, nie przewidziany pierwotnie, umieszczony na obiekcie budowlanym, wykorzystywany do ekspozycji reklam, napisów i elementów dekoracyjnych. Szyld 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 rozłączny: wszystkie tereny miejskie należą do któregoś z terenów elementarnych i żaden nie należy równocześnie do dwu terenów elementarnych.

**22) tereny mieszkaniowe -** tereny mieszkaniowe zabudowane, z wyłączeniem położonych w - ustalonych w planie - obszarach ograniczeń dla funkcji chronionych lub projektowane do zabudowy obiektami mieszkalnictwa rodzinnego lub zbiorowego wraz z niezbędnymi obiektami i urządzeniami infrastruktury technicznej oraz obiektami i urządzeniami usług podstawowych

**23) strefa -** grupa terenów elementarnych (w rozumieniu planu) o identycznych elementach polityki przestrzennej (planistycznych), które wynikają przede wszystkim z podobieństwa istniejącego zagospodarowania (morfologii). Podział miasta na strefy jest rozłączny, ale nie spójny: żaden z terenów elementarnych nie należy równocześnie do dwu rodzajów stref. W strefach obowiązują ustalenia morfoplanistyczne.

**24) strefa B ochrony konserwatorskiej zachowanych elementów zabytkowych -** obszar zawierający znaczącą lecz nie dominującą część elementów historycznie ukształtowanej struktury przestrzennej o wartości kulturowej w skali lokalnej. Celami ochrony są:

- utrzymanie zasadniczego układu ulic i placów,
- utrzymanie historycznej zasady podziałów parcelacyjnych,
- utrzymanie istniejącej zabudowy o wartości historycznej lub lokalnej-kulturowej we właściwym stanie technicznym i funkcjonalnym,

- utrzymanie historycznej kompozycji obiektów (w rozumieniu planu) z dostosowaniem elementów nowych do kompozycji istniejącej,
- zachowanie kompozycji układów zieleni wraz z koniecznością uzupełniania ubytków i kontrolą dosadzeń,
- nawiązanie w nowej zabudowie do zasad historycznej kompozycji zespołu zabudowy (w rozumieniu planu) i typu zabudowy (w rozumieniu planu) sąsiadującej.

Cele powyższe realizuje się w planie poprzez: określone w ustaleniach dla wyróżnionych stref morfoplanistycznych i ustaleniach szczegółowych dla terenów elementarnych - ustalenia kompozycji urbanistycznej, ustalenia form zabudowy, ustalenia parcelacyjne, inne ustalenia ochrony dóbr kultury uwzględniające wytyczne konserwatorskie a także ustalenia ekologiczne oraz planistyczne i proceduralne.

**25) strefa OW obserwacji archeologicznej i 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 relikwów 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 rozłączny: mogą istnieć fragmenty terenu nie należące do żadnego z wydzieleni wewnętrznych, mogą też istnieć fragmenty terenu należące równocześnie do dwu i więcej wydzieleni wewnętrznych.
- 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) **zieleni izolacyjna** - pas zwartej, wielowarstwowej zieleni (rolę tę może pełnić też płat lasu lub zadrzewienia), złożonej z gatunków odpornych na zanieczyszczenia, oddzielającej (także krajobrazowo) obiekty uciążliwe od terenów funkcji chronionych (w rozumieniu planu), rolnych lub rekreacyjnych.
- 40) **zorganizowana zieleni 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.

## § 6.

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 i całej jednostce terytorialnej za wyjątkiem terenu elementarnego 11.12.ER.

1.2. Ustala się Strefę Ekologicznie Ważną (w rozumieniu planu), obejmującą tereny elementarne 11.12.ER, 11.13.UG oraz część terenu 11.11.MW na obszarze rezerwowanym dla zieleni parkowej.

### 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 pierzeje ulic: I Armii Wojska Polskiego, Okrzei, Mireckiego na odcinku od Legionów Polskich do Emilii Plater, 1 Maja, Al. Wolności, Armii Krajowej, Czolgistów na odcinku od 1 Maja do Jagiellońskiej oraz cały teren elementarny 11.09.UU, Plac Młodzieży, Park Miejski i Strefę Ekologicznie Ważną. W obrębie ustalonego systemu przestrzeni publicznych obowiązuje kształtowanie zagospodarowania o wysokim standardzie estetycznym i tworzenie harmonijnych pierzei (w rozumieniu planu).

3) ustalenia form zabudowy - 4;

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

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

4) inne ustalenia ochrony dóbr kultury -5;

5.1. W północno - wschodniej części obszaru jednostki terytorialnej T.11 ustanawia się strefę 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.

5) 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.

6) ustalenia planistyczne i proceduralne -7;

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

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

- a) usytuowanych w systemie przestrzeni publicznych, określonym w ustaleniu OG.3.1.
- b) kształtujących zamknięcie kompozycyjne (w rozumieniu planu), oznaczonych na rysunku planu;
- c) stanowiących dominantę przestrzenną (w rozumieniu planu) i oznaczonych na rysunku planu;
- d) mogących wpłynąć na zachowanie niezakłóconego widoku z punktu, ciągu widokowego lub osi widokowej (w rozumieniu planu), zgodnie z rysunkiem planu;
- e) tworzących harmonijną sylwetę, panoramę, pierzeję (w rozumieniu planu), zgodnie z rysunkiem planu; a także mogących wywołać zmianę innych elementów kompozycji urbanistycznej, w szczególności obowiązujących linii zabudowy sporządza się wraz z analizą i oceną wpływu inwestycji na otaczający krajobraz, określającą sposób realizacji wymogów kompozycji urbanistycznej, które to opracowanie inwestor, po zaopiniowaniu przez Burmistrza, przedstawia wraz z wnioskiem o wydanie stosownej decyzji.

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

**BURMISTRZ  
MIASTA LĘBORKA**  
(5)

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.

7) 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.

8) 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 jednostki terytorialnej T-11 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 opartych na paliwach stałych.

9.10. Utylizacja odpadów stałych poza terenem zmiany planu.

8) 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.

BURMISTRZ  
MIASTA LĘBORKA  
(5)

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.).

9) 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.

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

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

- a) ul. Czolgistów 2, ul. Czolgistów 4, ul. Czolgistów 5
- b) ul. Armii Krajowej 31, ul. Armii Krajowej 33, ul. Armii Krajowej 35,
- c) ul. I Armii Wojska Polskiego 32, ul. I Armii Wojska Polskiego 38, ul. I Armii Wojska Polskiego 39, ul. I Armii Wojska Polskiego 42, ul. I Armii Wojska Polskiego 45, ul. I Armii Wojska Polskiego 46, ul. I Armii Wojska Polskiego 47
- d) ul. Okrzei 1, ul. Okrzei 2, ul. Okrzei 8, ul. Okrzei 10,

11.5. Niniejsza zmiana planu zachowuje granice stref ochrony konserwatorskiej:

- a) strefę B ochrony konserwatorskiej zachowanych elementów zabytkowych,
- b) strefę OW obserwacji archeologicznej i ograniczonej ochrony stanowisk archeologicznych które zostały ustalone w miejscowym szczegółowym planie zagospodarowania przestrzennego Śródmieścia Lęborka.

11.6. Dla projektowanej studni awaryjnej należy opracować dokumentację hydrogeologiczną oraz zapewnić ochronę sanitarną zgodnie z obowiązującymi przepisami (będzie to teren o promieniu ok.10m i powierzchni rzędu 300m<sup>2</sup>).

11.7. Inwestorzy winni zapewnić zaopatrzenie wodne do gaszenia pożarów oraz drogi i dojazdu pożarowe zgodnie z rozporządzeniem MSWiA z dnia 15.01.1999r w sprawie szczegółowych wymagań w zakresie przeciwpożarowego zaopatrzenia wodnego, ratownictwa technicznego, chemicznego, ekologicznego lub medycznego oraz warunków, jakim powinny odpowiadać drogi pożarowe (Dz.U. Nr 7, poz. 64 z 1999r.)

## § 7

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

1. Dla strefy UU, uchwała się, z zastrzeżeniem § 2, ustalenia morfoplanistyczne:

1) ustalenia funkcjonalne -1:

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

2) ustalenia ekologiczne -2;

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

- a) ochroną przeciwpowodziową,



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

a) zapewnienie co najmniej 1 miejsca na 40m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej obiektu lub 1 miejsce parkingowe na każdego zatrudnionego;

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

7) ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej - 9.

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

9.2. Zakaz lokalizacji inżynierskich urządzeń sieciowych w budynkach wolnostojących.

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

1) ustalenia funkcjonalne -1.

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

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

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

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

1.5. Wyklucza się lokalizację obiektów funkcji komercyjnych a także adaptację na powyższe cele obiektów istniejących, w przypadku ich usytuowania na działkach przy ulicach węższych niż 10m w liniach rozgraniczających. Powyższe ustalenie nie dotyczy adaptacji na cele funkcji komercyjnych części obiektu istniejącego, która nie może stanowić samodzielnego lokalu w rozumieniu ustawy o własności lokali;

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

1) maksymalna intensywność zabudowy 1.15,

2) minimalny wskaźnik zieleni (wraz z placami zabaw dla dzieci): 22 m<sup>2</sup> na 1 mieszkanie,

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

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

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

2) ustalenia ekologiczne - 2.

2.1. Zakaz lokalizacji obiektów szkodliwych (w rozumieniu planu) oraz rozbudowy i przebudowy obiektów istniejących, które powodowałyby wzrost szkodliwości. Rozbudowa i przebudowa obiektów istniejących jest dopuszczalna pod warunkiem usunięcia istniejącej szkodliwości obiektu.

2.2. Poza pierzejami ulic oznaczonych na rysunku planu jako system transportowy miasta obowiązuje zakaz lokalizacji obiektów obniżających standard warunków mieszkaniowych (w rozumieniu planu). Lokalizacja każdego obiektu mogącego obniżyć standard warunków mieszkaniowych (w rozumieniu planu) wymaga od inwestora analizy sąsiedztwa z funkcjami chronionymi (w rozumieniu planu) i wykazania przez inwestora braku zagrożenia obniżenia standardu warunków mieszkaniowych.

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

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

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

2.6. Zakaz kanalizacji cieków.

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

### 3) Ustalenia kompozycji urbanistycznej-3.

3.1. Linie zabudowy nowych budynków na terenach zabudowanych, obowiązującą i nieprzekraczalną, wyznacza się odpowiednio w oparciu o linię zabudowy budynków istniejących w bezpośrednim sąsiedztwie. Obowiązuje zachowanie linii zabudowy w przypadku przekształceń istniejących obiektów. Istniejącej linii zabudowy nie wyznaczają obiekty przebudowane w sposób naruszający kompozycję zespołu zabudowy (w rozumieniu planu) oraz obiekty tymczasowe w dniu uchwalenia niniejszego planu,

3.2. Dopuszcza się ustalenie nowej linii zabudowy jeśli przebudowywana jest zabudowa w całej pierzei ulicy lub w wyniku wtórnej parcelacji (w rozumieniu planu) tworzy się nowa pierzeja zabudowy, pod warunkiem zachowania wymogów harmonijnej pierzei (w rozumieniu planu).

3.3. Lokalizacja obiektów spełniających wymogi obiektu o szczególnych wymaganiach budowlanych (w rozumieniu planu) oraz obiektów usług publicznych o charakterze niekomercyjnym (w rozumieniu planu) nie wymaga zachowania istniejących obowiązujących linii zabudowy. Na terenach zabudowy mieszkaniowej obiekty te pełnią funkcję dominanty przestrzennej (w rozumieniu planu), a linia zabudowy obowiązująca dla ww. obiektów stanowi linię nieprzekraczalną.

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

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

### 4) ustalenia form zabudowy - 4.

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

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

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

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

4.3. Zakaz lokalizacji nowych i przedłużania lokalizacji istniejących reklam wolno stojących (w rozumieniu planu) na tle i wśród zorganizowanej zieleni wysokiej o charakterze publicznym (w rozumieniu planu). Ustalenie nie dotyczy tradycyjnych słupów ogłoszeniowych.

4.4. Zakaz lokalizacji nowych i przedłużania lokalizacji istniejących reklam wolno stojących i wbudowanych (w rozumieniu planu) emitujących światło pulsujące mogące zakłócać warunki mieszkaniowe w bezpośrednim sąsiedztwie.

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

4.6. Zakaz umieszczania nowych reklam wbudowanych (w rozumieniu planu) na elewacjach z cegły licówki i z kamienia naturalnego, a także na innych elewacjach budynków w sposób zmieniający lub zakrywający istotne elementy wystroju architektonicznego, np.: obramowań portali i okien, balustrad, gzymsów i zwieńczeń, płycin i kompozycji sztukatorskich, połączeń dachowych itp.

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

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

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

5) ustalenia zasad parcelacji - 6.

6.1. Za niezgodny z planem uznaje się projekt podziału na działki budowlane, na których nie jest możliwe zachowanie ustaleń planu, w szczególności ustaleń ekologicznych, kompozycji i form zabudowy oraz wskaźników potrzeb parkingowych. Dla zabudowy innej niż mieszkaniowa wraz z niezbędnymi obiektami infrastruktury technicznej, dopuszcza się wydzielanie działek budowlanych pod warunkiem zachowania ustaleń funkcjonalnych dla strefy MW.

6.2. Zakaz wydzielania jako odrębnych działek, terenów pod budynkami po obrysie tych budynków, bez wydzielania terenu przynależnego niezbędnego do racjonalnego korzystania z budynku. Wydzielanie działki po obrysie budynku dopuszcza się jedynie w sytuacji gdy na tak wydzielonej działce możliwe jest odtworzenie budynku z zachowaniem obowiązujących przepisów.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

BURMISTRZ  
MIASTA LĘBORKA  
(5)

6) ustalenia planistyczne i proceduralne - 7.

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

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

7) ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej -8;

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

a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej i bliźniaczej 2 miejsca postojowe na działce; W przypadku adaptacji na cele mieszkaniowe i realizacji budynków jednorodzinnych na wspólnej działce ustalony wskaźnik przelicza się odpowiednio na ilość budynków.

b) dla pozostałych form zabudowy mieszkaniowej 1 miejsce na 1 mieszkanie,

c) dla innych obiektów nie mniej niż 1 miejsce na 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.

3. Dla strefy MC, uchwała się, z zastrzeżeniem § 2, 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 zielen parkową i zakaz zabudowy terenu zieleni nie wykluczają realizacji budowli podziemnych, jeżeli nie zagrażą one istniejącym drzewom.

2) ustalenia ekologiczne - 2.

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

a) ochroną przeciwpowodziową,

b) infrastrukturą techniczną niezbędną dla miasta;

2.2. Zakaz lokalizacji obiektów szkodliwych (w rozumieniu planu)

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

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

2.5. Zakaz kanalizacji cieków.

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

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

7. Dla strefy **ER**, uchwała się, z zastrzeżeniem § 2, ustalenia morfoplanistyczne:

1) ustalenia funkcjonalne - 1;

1.1. Funkcja dominująca (w rozumieniu planu) - rolnictwo. Teren nie jest przeznaczony pod zainwestowanie miejskie.

1.2. Dopuszcza się wyłącznie lokalizację obiektów gospodarczych związanych z produkcją rolniczą oraz zabudowy zagrodowej (w rozumieniu planu). Budynek mieszkalny dopuszcza się wyłącznie w formie budynku jednorodzinnego.

1.3. Dopuszcza się lokalizację systemów infrastruktury technicznej.

2) ustalenia ekologiczne - 2;

2.1. Zakaz lokalizacji obiektów szkodliwych (w rozumieniu planu).

2.2. Zakaz likwidacji zadrzewień i zakrzewień śródpolnych, przywodnych i przydrożnych,

2.3. Zakaz kanalizacji otwartych cieków naturalnych i rowów melioracyjnych wzdłuż istniejących w dniu uchwalenia niniejszego planu geodezyjnie wydzielonych dróg, poza miejscami niezbędnymi do przeprowadzenia infrastruktury i dojazdów.

3) ustalenia zasad parcelacji - 6;

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

a) zagospodarowania tymczasowego (w rozumieniu planu),

b) lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych.

6.2. Wyklucza się podziały gruntów prowadzące do wydzielania nowych dróg publicznych.

## Rozdział 2. Przepisy szczególne

### § 8.

Uchwała się „ustalenia szczególne”, dla poszczególnych terenów elementarnych wyróżnionych w planie, obowiązujące na obszarze zmiany planu uchwalonej niniejszą uchwałą.

1. Dla terenu elementarnego **11. 01. MC** uchwała się, z zastrzeżeniem § 2, ustalenia szczególne:

1) ustalenia funkcjonalne – 1:

1.1. rezerwacja terenu oznaczonego jako 1.1.ZP dla zieleni parkowej,

2) ustalenia ekologiczne –2;

2.1. W pierzei zabudowy ul. I Armii Wojska Polskiego wyklucza się lokalizację nowych obiektów funkcji chronionych (w rozumieniu planu) bez odpowiednich zabezpieczeń umożliwiających dotrzymanie warunków normatywnych poziomu hałasu.

3) ustalenia kompozycji urbanistycznej –3;

3.1. ustala się zamknięcia kompozycyjne (w rozumieniu planu):

a) osi widokowej ul. Aleja Niepodległości, którym jest obiekt usytuowany na terenie 1.1. ZP,

b) osi widokowej ul. 10-go Marca, którym są obiekty w narożniku ulic Okrzei i I Armii Wojska Polskiego;

c) osi widokowej Al. Zwycięstwa, którym są obiekty w narożniku ul. 1 Maja i Al. Wolności;

Wymienione obiekty oznaczone są na rysunku planu.

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

4) ustalenia form zabudowy – 4:

**BURMISTRZ**  
**MIASTA LĘBORKA**  
(5)

5.1. na terenie wydzielenia wewnętrznego oznaczonego jako 5.1. obowiązuje zachowanie kompozycji zespołu zabudowy (w rozumieniu planu) i historycznie ukształtowanej kompozycji budynków (w rozumieniu planu).

5. Dla terenu elementarnego **11.05.UG**, z zastrzeżeniem § 2, nie wprowadza się ustaleń szczegółowych.

6. Dla terenu elementarnego **11.06.MW**, z zastrzeżeniem § 2, nie wprowadza się ustaleń szczegółowych.

7. Dla terenu elementarnego **11. 07. MN** uchwała się, z zastrzeżeniem § 2, ustalenia szczegółowe:

1) ustalenia kompozycji urbanistycznej –3;

3.1. ustala się zamknięcia kompozycyjne (w rozumieniu planu) na osi widokowej ul. Armii Krajowej, oznaczone na rysunku planu,

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

2) inne ustalenia ochrony dóbr kultury – 5;

5.1. na terenie wydzielenia wewnętrznego oznaczonego na rysunku planu jako 5.1. obowiązuje zachowanie kompozycji zespołu zabudowy (w rozumieniu planu) i historycznie ukształtowanej kompozycji budynków (w rozumieniu planu).

8. Dla terenu elementarnego **11. 08.MW**, uchwała się, z zastrzeżeniem § 2, ustalenia szczegółowe:

1) ustalenia funkcjonalne – 1:

1.1. ustala się oznaczoną na rysunku planu nieprzekraczalną linię zabudowy dla nowych obiektów funkcji chronionych (w rozumieniu planu)

2) ustalenia kompozycji urbanistycznej -3;

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

9. Dla terenu elementarnego **11. 09.UU** uchwała się, z zastrzeżeniem § 2, ustalenia szczegółowe:

1) ustalenia funkcjonalne –1:

1.1. rezerwacja terenu oznaczonego jako 1.1.ZP dla zieleni parkowej,

2) ustalenia kompozycji urbanistycznej –3;

3.1. zagospodarowanie całego terenu elementarnego, tj. zespół obiektów wraz z parkiem stanowi dominantę przestrzenną (w rozumieniu planu)

3) ustalenia form zabudowy – 4;

4.1. Zakaz lokalizacji nowej zabudowy,

4) inne ustalenia ochrony dóbr kultury – 5;

5.1. Obowiązuje zachowanie kompozycji zespołu zabudowy (w rozumieniu planu), historycznie ukształtowanej kompozycji budynków (w rozumieniu planu) i kompozycji zespołu zieleni.

5) ustalenia zasad parcelacji –6;

6.1. Na terenie oznaczonym jako 1.1.ZP obowiązuje dostęp ogólny (w rozumieniu planu).

10. Dla terenu elementarnego **11. 10.MW**, uchwała się, z zastrzeżeniem § 2, ustalenia szczegółowe:

1) ustalenia funkcjonalne – 1:

BURMISTRZ  
MIASTA LĘBORKA  
(5)

1.1. ustala się oznaczoną na rysunku planu nieprzekraczalną linię zabudowy dla nowych obiektów funkcji chronionych (w rozumieniu planu) w odległości 20,0 m od granicy terenu linii kolejowej oznaczonej na rysunku planu K.K.03.K.

2) ustalenia kompozycji urbanistycznej -3;

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

3) ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej - 8;

8.1. dla odcinka drogi rowerowej w ulicy Jagiellońskiej, oznaczonego jako 8.1. obowiązuje zachowanie parametrów ulicy rowerowej. Po ul. Jagiellońskiej odbywać się będzie ruch samochodowo rowerowy.

**11. Dla terenu elementarnego 11.11. MW** uchwała się, z zastrzeżeniem § 2, ustalenia szczegółowe:

1) ustalenia funkcjonalne - 1:

1.1. rezerwacja terenu oznaczonego jako 1.1.ZP dla zieleni parkowej,

1.2. wzdłuż linii kolejowej do Łeby ustala się oznaczoną na rysunku planu nieprzekraczalną linię zabudowy dla nowych obiektów funkcji chronionych (w rozumieniu planu)

2) ustalenia kompozycji urbanistycznej - 3;

3.1. na terenie wydzielenia wewnętrznego oznaczonego na rysunku planu jako 3.1. kompozycja zespołu zabudowy (w rozumieniu planu) niezgodna z planem. Obowiązuje kształtowanie harmonijnej pierzei (w rozumieniu planu) ulic Czołgistów i Armii Krajowej.

3.2. ustala się zamknięcia kompozycyjne (w rozumieniu planu) na osiach widokowych ul. Armii Krajowej, oznaczone na rysunku planu,

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

3) ustalenia form zabudowy - 4:

4.1. Na terenie wydzielenia wewnętrznego 1.1.ZP obowiązuje zakaz lokalizacji budynków,

4) inne ustalenia ochrony dóbr kultury - 5;

5.1. na terenie wydzielenia wewnętrznego oznaczonego na rysunku planu jako 5.1. obowiązuje zachowanie kompozycji zespołu zabudowy (w rozumieniu planu) i historycznie ukształtowanej kompozycji budynków (w rozumieniu planu).

5) ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej - 8;

8.1. dla odcinka drogi rowerowej oznaczonego jako 8.1. obowiązuje zachowanie parametrów ciągu pieszo rowerowego;

6) informacje - 11;

11.1. Na terenie wydzielenia wewnętrznego 1.1.ZP istnieje zagrożenie powodziowe i prawdopodobieństwo zalania w przypadku wystąpienia wody stuletniej.

**12. Dla terenu elementarnego 11.12.ER** uchwała się, z zastrzeżeniem § 2, ustalenia szczegółowe:

1) ustalenia funkcjonalne -1;

1.1. Rezerwa terenu dla funkcji ogrodów działkowych.

2) ustalenia kompozycji urbanistycznej - 3;

3.1. Obowiązuje wprowadzenie pasa zieleni wysokiej wzdłuż granic terenu i drogi wewnętrznej. Za pas zieleni wysokiej uznaje się co najmniej jeden rząd drzew liściastych.

3) informacje - 11;

BURMISTRZ  
MIASTA ŁĘBORKA  
(5)

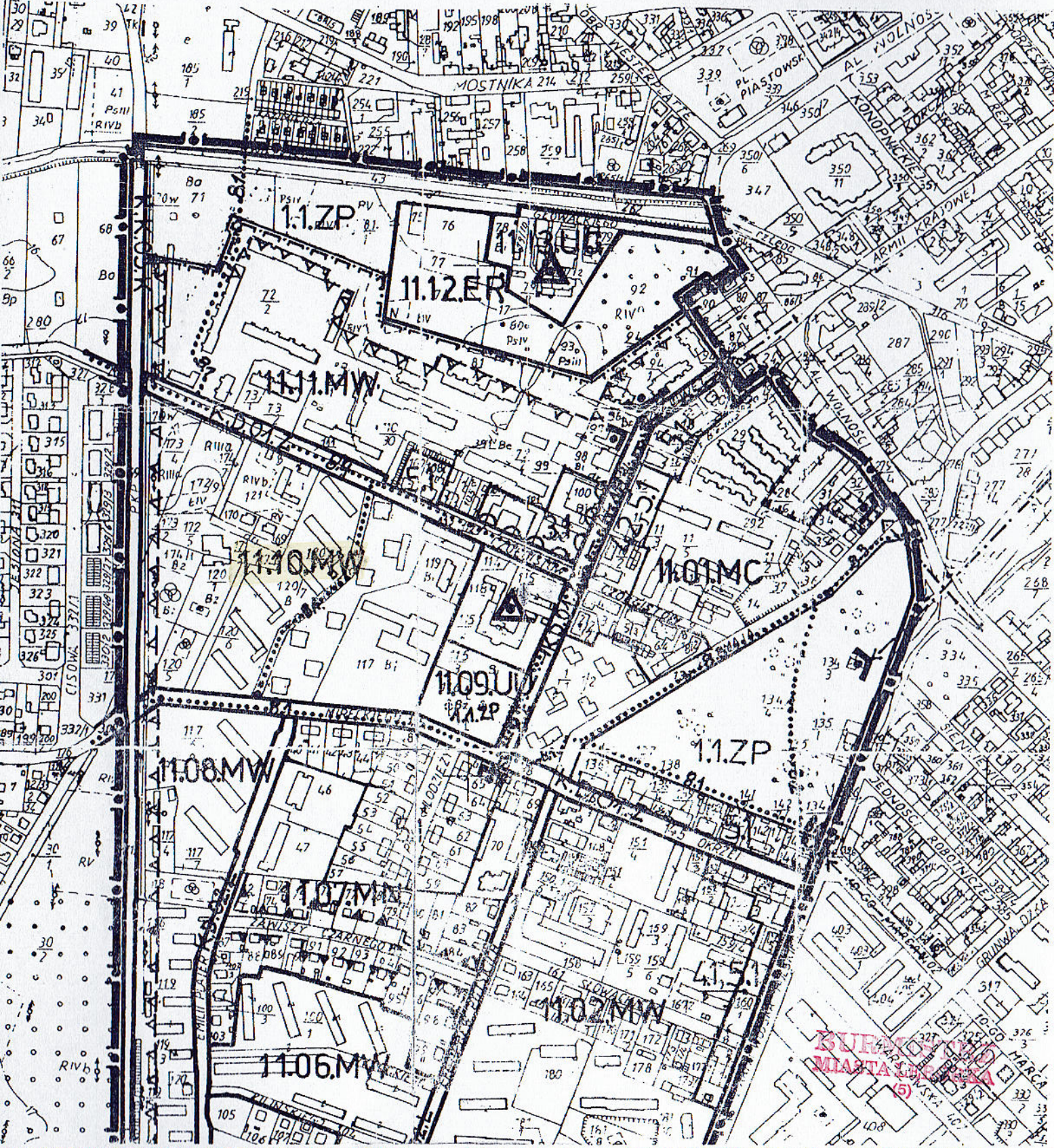
# LĘBORK

## ZMIANA MIEJSCOWEGO OG ZAGOSPODAROWANIA PR

JEDNOSTKA TERYTORIA

- REJON ULIC CZOLGISTÓW, I ARMII

ZAŁĄCZNIK NR 2 - RYS. NR 1,  
SKALA 1: 5000





## ZAŁĄCZNIK NR 1 - LEGENDA

### INFORMACJE

 GRANICE OBSZARU NA KTÓRYM OBOWIĄZUJE MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

### USTALENIA

 GRANICE ZMIANY PLANU

LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM SPOSOBIE UŻYTKOWANIA

 LINIE ROZGRANICZAJĄCE DLA TERENÓW ELEMENTARNYCH  
 LINIE WEWNĘTRZNYCH PODZIAŁÓW

OZNACZENIA TERENÓW ELEMENTARNYCH

(1). (2). (3) SYMBOL ADRESOWY TERENU ELEMENTARNEGO  
 (3) SYMBOL STREFY/ KLASA ULICY  
 (2) KOLEJNY NUMER TERENU ELEMENTARNEGO W JEDNOSTCE TERYTORIALNEJ  
 (1) SYMBOL JEDNOSTKI TERYTORIALNEJ/ PRZYNALEŻNOŚĆ TERENU DO SYSTEMU TRANSPORTOWEGO

OZNACZENIA TERENÓW WYODRĘBNIONYCH LINIAMI WEWNĘTRZNEGO PODZIAŁU:  
 (1). (2). SYMBOL ADRESOWY WYDZIELENIA WEWNĘTRZNEGO  
 (2) FUNKCJA DLA KTÓREJ REZERWUJE SIĘ TEREN  
 (1) NUMER USTALEN SZCZEGÓŁOWYCH DLA TERENÓW ELEMENTARNYCH

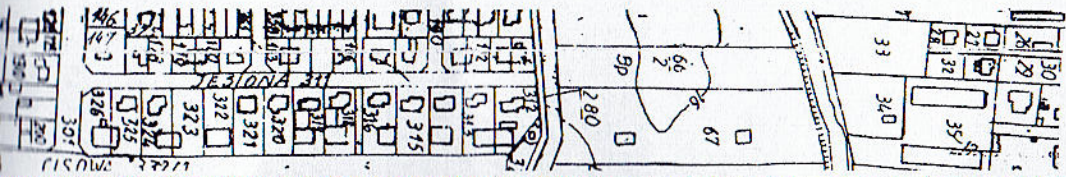
USTALENIA FUNKCJONALNE

### STREFY FUNKCJONALNE

MC	MIESZKANIOWO USŁUGOWA
MW	MIESZKANIOWA
MN	MIESZKANIOWA O NISKIEJ INTENSYWNOŚCI
UU	USŁUGOWA
UG	KOMERCYJNA
PP	PRZEMYSŁOWA
ER	ROLNICZA


Burmistrz  
MIASTA LĘBORKA

ZAL  
SKA




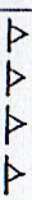
ZP - PARK, SKWER;


USTALENIA EKOLOGICZNE

 GRANICE STREFY EKOLOGICZNIIE WAŻNEJ

USTALENIA KOMPOZYCJI URBANISTYCZNEJ

 OBOWIĄZUJĄCE LINIE ZABUDOWY

 NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY

 OŚ WIDOKOWA I ZAMKNIĘCIE KOMPZYCZYJNE

 HARMONIJNA SYLWETA, PIERZEJA

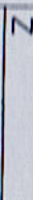
 BOWIĄZUJĄCA REZERWACJA


INNE USTALENIA OCHRONY DÓBR KULTURY

 STREFA B OCHRONY KONSERWATORSKIEJ ZACHOWANYCH  
ELEMENTÓW ZABYTKOWYCH  
STREFA OW OBSERWACJI ARCHEOLOGICZNEJ

USTALENIA OBSŁUGI KOMUNIKACYJNEJ

SYSTEM TRANSPORTOWY MIASTA:  
KD DROGI

 - ULICA ZBIORCZA

 - ULICA LOKALNA

 KK KOLEJ

 POZOSTAŁE USTALENIA OBSŁUGI KOMUNIKACYJNEJ  
PRZEBIEG DROGI ROWEROWEJ

*Włodzisław Piłkowski*  
Miejscowy Architekt Urbanistyczny

