

UCHWAŁA Nr XV-170/2012  
Rady Miejskiej w Lęborku  
z dnia 2.02.2012

**w sprawie : uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w rejonie ulic Buczka i Kossaka w Lęborku**

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

- w wykonaniu uchwały Nr XL-361/2005 Rady Miejskiej w Lęborku z dnia 29 czerwca 2005 roku o przystąpieniu do sporządzenia zmiany zatwierdzonego Uchwałą Nr LXV-643/2002 Rady Miejskiej w Lęborku z dnia 27 września 2002 roku (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego Nr 5 z dnia 8 stycznia 2003 roku, poz.46) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w rejonie ulic Buczka i Kossaka w Lęborku

**uchwała się, co następuje:**

**Rozdział 1. Przepisy ogólne**

**§ 1.**

1. Po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Lęborka” uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w rejonie ulic Buczka i Kossaka w Lęborku o powierzchni około 40,5 ha.

2. Granice terenu objętego zmianą planu określa załącznik do uchwały Nr XL-361/2005 Rady Miejskiej w Lęborku z dnia 29 czerwca 2005 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w rejonie ulic Buczka i Kossaka w Lęborku:

- a) od północy – nasyp kolejowy i granica administracyjna miasta,
- b) od wschodu – droga wojewódzka DW Z nr 214 (ul. Kossaka),
- c) od południa – rów melioracyjny, wzdłuż fragmentu drogi gruntowej (ul. Buczka) oraz wzdłuż północnej granicy ogródków działkowych,
- d) od zachodu – linia kolejowa nr 229 do Łeby.

**§ 2.**

1. Integralną częścią uchwały jest:

- 1) Załącznik nr 1 do uchwały zawierający rysunek zmiany planu;
- 2) Załącznik nr 2 do uchwały zawierający rozstrzygnięcie w sprawie rozpatrzenia uwag do projektu zmiany planu;
- 3) Załącznik nr 3 do uchwały zawierający rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w zmianie planu, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

2. Część tekstowa uchwały składa się z następujących rozdziałów:

- 1) Rozdział 1 – Przepisy ogólne;
- 2) Rozdział 2 – Ustalenia ogólne dotyczące całego terenu;
- 3) Rozdział 3 – Ustalenia szczegółowe dla terenów elementarnych;
- 4) Rozdział 4 – Ustalenia dla terenów systemu komunikacyjnego;
- 5) Rozdział 5 – Ochrona gruntów rolnych i leśnych;
- 6) Rozdział 6 – Przepisy końcowe.

**§ 3.**

Na terenie objętym zmianą planu obowiązują następujące definicje terminów użytych w zmianie planu:

**1) budynki zamieszkania zbiorowego** – należy przez to rozumieć budynki przeznaczone do okresowego lub stałego pobytu ludzi:

- a) zaspakajające specyficzne potrzeby mieszkaniowe – dom dziecka, dom rencistów, dom zakonny, internat, dom studencki,
- b) związane ze świadczeniem usług turystycznych w obiektach hotelarskich – hotel, motel, pensjonat, dom

wycieczkowy, dom wypoczynkowy, schronisko młodzieżowe, schronisko,

c) inne specjalistyczne – budynek koszarowy, budynek zakwaterowania na terenie zakładu karnego, aresztu śledczego, zakładu poprawczego, schroniska dla nieletnich;

**2) dostęp do terenu:**

a) dostęp ogólny – należy przez to rozumieć dostęp do terenu nie limitowany żadnymi ograniczeniami podmiotowymi ani przedmiotowymi, w szczególności ogrodzeniami, biletami wstępu, porą doby,

b) dostęp publiczny – należy przez to rozumieć dostęp do terenu nielimitowany żadnymi ograniczeniami podmiotowymi. Wstęp na teren o dostępie publicznym zapewniony jest każdej osobie spełniającej warunki o charakterze organizacyjnym (np. dostęp tylko w ustalonych godzinach, dostęp w określonym celu) lub finansowym (np. bilety wstępu, ustalone opłaty za korzystanie z terenu czy obiektu);

**3) funkcje komercyjne:** funkcje terenów na których prowadzona będzie działalność gospodarcza. Do funkcji komercyjnych zalicza się funkcje przemysłowe oraz funkcje usług komercyjnych;

**4) funkcje przemysłowe** – rozumie się przez to wszelką działalność polegającą na wytwórczości i składowaniu, obejmującą zakłady przemysłowe, urządzenia produkcji budowlanej, centra technologiczne, centra logistyczne, bazy transportowe, składy, magazyny, hurtownie, rzemiosło o charakterze produkcyjnym oraz inna działalność prowadzona na zbliżonej zasadzie do wymienionych powyżej;

**5) funkcje obsługi komunikacji** – rozumie się przez to funkcje związane z obsługą transportu samochodowego takie jak: stacje paliw, myjnia, serwis samochodowy, diagnostyka, stacje obsługi samochodów;

**6) funkcje usługowe (usługi)** – należy przez to rozumieć:

a) usługi publiczne jak: administracja publiczna, wymiar sprawiedliwości, kultury, kultu religijnego, oświaty, szkolnictwa wyższego, nauki, opieki zdrowotnej, opieki społecznej i socjalnej, porządku publicznego, ochrony przeciwpożarowej, rekreacji i kultury fizycznej, sportu (za wyjątkiem sportu wyczynowego),

b) usługi komercyjne jak: handel, gastronomia, usługi turystyczne, obsługi łączności w transporcie, świadczenia usług pocztowych lub telekomunikacyjnych, obsługa bankowa, usługi finansowe, centra konferencyjne i wystawiennicze, działalność gospodarcza związana z wykonywaniem wolnych zawodów,

c) rzemiosło o charakterze usługowym – rozumiane jako działalność usługowa a nie produkcyjna, jak np. szewc, krawiec, fryzjer, zakład naprawy sprzętu RTV, tapicer, itp. oraz inna działalność usługowa na zbliżonej zasadzie do wymienionych powyżej, niepowodująca ponadnormatywnych zanieczyszczeń środowiska, jak również powstawania odorów i nieorganizowanej emisji zanieczyszczeń, oraz inna działalność usługowa na zbliżonej zasadzie do wymienionych powyżej;

**7) linie zabudowy:**

a) nieprzekraczalna linia zabudowy – rozumie się przez to linię, poza którą wyklucza się lokalizację zewnętrznej ściany budynku,

b) obowiązująca linia zabudowy – rozumie się przez to linię, wzdłuż której obowiązuje lokalizacja zewnętrznej ściany budynku,

- zewnętrznej ściany budynku nie stanowią w kondygnacji parteru - schody i pochylnie wejściowe do budynku a także ganki wejściowe, wiatrołapy wysunięte poza zewnętrzną ścianę budynku o nie więcej niż 2,5m, w wyższych kondygnacjach – wykusze, loggie, balkony i inne podobne elementy bryły budynku;

**8) miejsce postojowe** – rozumie się przez to teren przeznaczony do postawienia samochodu, przy czym jako miejsce postojowe można zaliczyć miejsce w garażu oraz na podjeździe do budynku;

**9) reklama** – rozumie się przez to nośnik informacji wizualnej w jakiegokolwiek materialnej formie wraz z elementami konstrukcyjnymi, zamocowaniami. Rozróżnia się dwa rodzaje nośników reklamowych:

a) reklama wolnostojąca – należy przez to rozumieć obiekt budowlany przeznaczony do ekspozycji reklam, napisów i elementów dekoracyjnych, także obiekt budowlany sam będący reklamą,

b) reklama wbudowana – należy przez to rozumieć miejsce lub element, nieprzewidziany pierwotnie, umieszczony na obiekcie budowlanym, wykorzystywany do ekspozycji reklam, napisów i elementów dekoracyjnych, sztyłd o powierzchni do 0,3 m<sup>2</sup> nie jest reklamą wbudowaną;

**10) obiekt budowlany jest to:**

a) budynek wraz z instalacjami i urządzeniami technicznymi,

b) budowla stanowiąca całość techniczno-użytkową wraz z instalacjami i urządzeniami,

c) obiekt małej architektury,

d) tymczasowy obiekt budowlany – należy przez to rozumieć obiekt budowlany przeznaczony do czasowego użytkowania w okresie krótszym od jego trwałości technicznej, przewidziany do przeniesienia w inne miejsce lub rozbiórki, a także obiekt budowlany niepołączony trwale z gruntem, jak: strzelnice, kioski uliczne, pawilony sprzedaży ulicznej i wystawowe, przekrycia namiotowe i powłoki pneumatyczne, urządzenia rozrywkowe,

barakowozy, obiekty kontenerowe;

**11) obiekt o dużym zatrudnieniu:** obiekt o zatrudnieniu powyżej 30 osób;

**12) obiekt o szczególnych wymaganiach budowlanych** – obiekt budowlany zaprojektowany indywidualnie z zastosowaniem:

- na elewacjach przyległych do przestrzeni publicznych materiałów elewacyjnych trwałych o wysokiej jakości, np. kamień naturalny, ceramika, masy sztukatorsko – tynkarskie, inne materiały uzyskiwane dzięki tradycyjnym technologiom rzemieślniczym,

- na dachach w części widocznej z poziomu człowieka znajdującego się na terenie przestrzeni publicznych pokryć dachowych z materiałów trwałych o wysokiej jakości, z wykluczeniem stosowania materiałów imitujących pokrycia z materiałów naturalnych, np. blachodachówka, dachówka bitumiczna, płyty faliste, blacha powlekana, papa termozgrzewalna, i.t.p.;

**13) powierzchnia terenu biologicznie czynna** – należy przez to rozumieć grunt rodzimy oraz wodę powierzchniową na terenie działki budowlanej, a także 50% sumy powierzchni tarasów i stropodachów o powierzchni nie mniejszej niż 10m<sup>2</sup> urządzonych jako stałe trawniki lub kwietniki na podłożu zapewniającym im naturalną vegetację;

**14) powierzchnia zabudowy** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni zabudowy budynków i tymczasowych obiektów budowlanych o terminie lokalizacji powyżej 120 dni zlokalizowanych na działce budowlanej;

**15) typ zabudowy** – należy przez to rozumieć 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;

**16) wskaźnik powierzchni zabudowy:** stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni działki/terenu, wskaźnik powierzchni zabudowy ustala się w ustaleniach szczegółowych dla terenów elementarnych;

**17) wysokość zabudowy** – należy przez to rozumieć wysokość budynku mierzoną od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku lub jego części pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku do najwyższego punktu dachu (z wyłączeniem komina);

**18) zabudowa zagrodowa** – należy przez to rozumieć w szczególności budynki mieszkalne, budynki gospodarcze lub inwentarskie w rodzinnych gospodarstwach rolnych, hodowlanych lub ogrodniczych oraz gospodarstwach leśnych;

**19) zagospodarowanie tymczasowe** – należy przez to rozumieć sposób wykorzystania i urządzenia terenu a także sposób użytkowania obiektu inny niż przeznaczenie terenu, dopuszczone na czas określony tj. do czasu ich zagospodarowania zgodnie z planem, zasady tymczasowego zagospodarowania określają ustalenia zmiany planu.

#### § 4.

1. Obszar objęty zmianą planu dzieli się na tereny elementarne, czyli wyróżnione na rysunku zmiany planu liniami rozgraniczającymi tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania. Podział obszaru objętego zmianą planu na tereny elementarne jest spójny i rozłączny, co oznacza, że wszystkie części obszaru objętego zmianą planu należą do któregoś z terenów elementarnych i żadna część nie należy równocześnie do dwóch terenów elementarnych.

2. Każdy teren elementarny jest oznaczony w tekście i na rysunku zmiany planu numerem adresowym gdzie określa się:

1) numer jednostki, w której jest położony (nie dotyczy terenów przynależnych do układu dróg publicznych);

2) przeznaczenie terenu, a dla dróg publicznych również klasę ulicy;

3) kolejny numer terenu elementarnego.

3. Dla terenów wyróżnionych w zmianie planu liniami rozgraniczającymi tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania ustala się między innymi przeznaczenie terenu. Ustalenie podstawowego przeznaczenia terenu nie wyklucza możliwości lokalizacji na nim innych funkcji na zasadach określonych w ustaleniach szczegółowych.

4. Liniami rozgraniczającymi wewnętrznego podziału wyróżnia się w zmianie planu fragmenty terenu elementarnego, dla których sformułowano dodatkowe ustalenia szczegółowe dotyczące zasad zagospodarowania lub określono ściśle ustalony sposób użytkowania i zagospodarowania. Podział terenu elementarnego na wydzielania wewnętrzne nie jest spójny ani rozłączny: mogą istnieć fragmenty terenu nienależące do żadnego z wydzieleń wewnętrznych, mogą też istnieć fragmenty terenu należące równocześnie do dwu i więcej wydzieleń wewnętrznych.

5. Każdy teren wydzielania wewnętrznego wyróżniony na rysunku zmiany planu liniami rozgraniczającymi wewnętrznego podziału oznaczony jest w tekście i na rysunku zmiany planu numerem adresowym. Numer adresowy składa się z oznaczeń cyfrowych i literowych. Oznaczenie terenu wydzielania wewnętrznego zawiera:

1) numer terenu elementarnego, w którym teren wydzielania wewnętrznego jest położony;

2) numer ustalenia szczegółowego obowiązującego wyłącznie na tym terenie.

## § 5.

1. Zmiana planu zawiera dwuszczeblowy układ ustaleń – ustalenia ogólne obowiązujące na całym obszarze zmiany planu oraz ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów elementarnych. Dla każdego terenu elementarnego obowiązują równocześnie ustalenia ogólne i ustalenia szczegółowe.
2. Ustalenia ogólne, dotyczące całego terenu objętego zmianą planu, dla elementów struktury funkcjonalno - przestrzennej, w tym systemów komunikacji i systemów infrastruktury technicznej, zawierają :
  - 1) przeznaczenie terenu;
  - 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
  - 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
  - 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
  - 5) ustalenia dotyczące przestrzeni publicznych;
  - 6) sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych;
  - 7) zasady scalania i podziału nieruchomości;
  - 8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu;
  - 9) ustalenia dla systemów komunikacji, zasady ich modernizacji i rozbudowy;
  - 10) ustalenia dla systemów infrastruktury technicznej, zasady ich modernizacji i rozbudowy;
3. Ustalenia szczegółowe dla terenów elementarnych mają jednolity układ formalny i zawierają:
  - 1) przeznaczenie terenu;
  - 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
  - 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
  - 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
  - 5) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu;
  - 6) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu;
  - 7) obsługa komunikacyjna;
  - 8) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów;
  - 9) ustalenie stawki procentowej, służącej naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tzw. „opłaty planistycznej”).
4. Ustalenia tekstowe zmiany planu dla terenów układu komunikacyjnego, mają jednolity układ formalny i zawierają:
  - 1) przeznaczenie terenu;
  - 2) parametry, wyposażenie, dostępność;
  - 3) zasady kształtowania przestrzeni publicznych;
  - 4) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu;
  - 5) inne ustalenia;
  - 6) stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tzw. „opłaty planistycznej”).

## § 6.

1. Rysunek zmiany planu stanowiący załącznik nr 1 do uchwały zawiera następujące oznaczenia:
  - 1) granica obszaru objętego zmianą planu;
  - 2) linie rozgraniczające
    - a) tereny o różnym przeznaczeniu,
    - b) tereny o różnych zasadach zagospodarowania;
  - 3) oznaczenie terenu elementarnego i terenu wydzielenia wewnętrznego;
  - 4) przeznaczenie terenów:
    - a) MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
    - b) MM – tereny zabudowy mieszkaniowej,
    - c) UG - tereny funkcji komercyjnych i mieszkaniowych,
    - d) ZP - tereny zieleni urządzonej (parki, skwery, zieleńce);
  - 5) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
    - a) oś widokowa,
    - b) otwarcie widokowe,
    - c) zamknięcie kompozycyjne,
    - d) dominanta przestrzenna;

- 6) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
    - a) szpaler drzew,
    - b) istniejące drzewa do zachowania,
    - c) granica GZWP Nr 107;
  - 7) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, w tym:
    - a) granice strefy OW1 względnej ochrony archeologiczno – konserwatorskiej,
    - b) granice strefy OW względnej ochrony archeologiczno – konserwatorskiej,
    - c) granice strefy O obserwacji archeologiczno – konserwatorskiej;
  - 8) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
    - a) obowiązująca linia zabudowy,
    - b) nieprzekraczalna linia zabudowy;
  - 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym:
    - a) napowietrzna linia energetyczna SN 15kV ze strefą ograniczeń dla lokalizacji zagospodarowania;
  - 10) ustalenia dla systemu komunikacji :
    - a) KD.L – ulica klasy L, lokalna
    - b) KD.D – ulica klasy D, dojazdowa,
    - c) KX– dojazd, ciąg pieszo jezdny, ciąg pieszy,
    - d) TK – linia kolejowa,
  - 11) ustalenia dla systemów infrastruktury technicznej:
    - a) IT – pas techniczny infrastruktury,
    - b) E – stacja transformatorowa,
    - c) Ks – przepompownia ścieków,
    - d) rowy zbiorcze do zachowania.
2. Przebieg linii rozgraniczających dla celów opracowań geodezyjnych należy określać zgodnie z przebiegiem istniejących granic działek. W przypadku przebiegu linii rozgraniczających nie po istniejących granicach działek, należy go określać poprzez odczyt graficzny osi linii z rysunku zmiany planu.

## **Rozdział 2. - Ustalenia ogólne dotyczące całego terenu**

### **§ 7. Przeznaczenie terenów**

1. Na całym terenie obowiązuje zakaz lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400m<sup>2</sup>.
2. Wyklucza się lokalizację obiektów o dużym zatrudnieniu, ustalenie nie dotyczy terenu 2.UG.12.
3. Na całym terenie obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowy zagrodowej.

### **§ 8. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego**

1. W celu kształtowania właściwych warunków ekspozycji krajobrazu obowiązuje kształtowanie przestrzeni uwzględniające:
  - 1) dominanty przestrzenne, którymi są obiekty lub ich grupy wyraźnie odróżniające się od otaczającej zabudowy formą całego obiektu lub jego gabarytami,
  - 2) zamknięcie kompozycyjne, akcent kompozycyjny: wyróżnienie widokowe przestrzeni publicznej elementem kompozycji obiektu, obiektem budowlanym (grupą obiektów), ukształtowaniem powierzchni terenu lub zieleni,
  - 3) niezakłócony widok z punktu, ciągu widokowego lub wzdłuż osi widokowej, jest to widok na zespół obiektów budowlanych, zieleni i inne obiekty naturalne z punktu, którego przekształcanie (w szczególności poprzez budowę nowych obiektów) może być dokonane tak, aby nie zakłócić widoku obszarów i obiektów określonych w zmianie planu (harmonijnej pierzei lub sylwety), które były podstawą jego wyznaczenia, w przypadku osi widokowej wykluczone jest zasłonięcie obiektu stanowiącego zamknięcie osi,  
- jako elementy zagospodarowania o szczególnym znaczeniu dla kształtowania przestrzeni w systemie przestrzeni publicznych miasta.
2. Ustala się następujące zasady kompozycji krajobrazu:
  - 1) ochronę powiązań widokowych z obszarem Śródmieścia - widok na północną sylwetę miasta lokacyjnego z osi widokowej w ulicy Buczka, widoczne są prawie wszystkie lęborskie dominanty, tj wieże obu kościołów, fragment Ratusza;
  - 2) ukształtowanie centralnego założenia kompozycyjnego przestrzeni publicznych w oparciu o ulicę Buczka – KD.L.01, oraz teren zieleni publicznej 13/1.6.ZP;
  - 3) ukształtowanie wizualnej granicy na granicy administracyjnej miasta w oparciu o komponowaną zieleni na nasypie

dawnej kolei;

4) projekty wszystkich przedsięwzięć budowlanych mających wpływ na realizację ustaleń zawartych w punktach: 1), 2) i 3) realizuje się jako obiekty o szczególnych wymaganiach budowlanych i sporządza się wraz z analizą i oceną wpływu inwestycji na realizację wymogów kompozycji urbanistycznej ustalonych w zmianie planu.

3. W zakresie dostosowania form zabudowy do istniejącego zagospodarowania oraz w zakresie kolorystyki ustala się:

1) na terenach o przeznaczeniu ustalonym w planie jako MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, MM – tereny zabudowy mieszkaniowej:

- a) dostosowanie form zabudowy do zabudowy istniejącej w sąsiedztwie, w zakresie ilości kondygnacji nadziemnych, kąta nachylenia połaci dachowych i położenia głównej kalenicy dachu w stosunku do ulicy,
- b) wykończenie elewacji z materiałów o charakterze mineralnym lub naturalnym, np. tynk, cegła, drewno, kamień, dopuszcza się kolorystykę elewacji w tonacji zbliżonej do barw naturalnych materiałów typu cegła, kamień, z wykluczeniem palety kolorów różowych, fioletowych i niebieskich;

2) na terenach o przeznaczeniu ustalonym w planie jako MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, MM – tereny zabudowy mieszkaniowej, UG – tereny zabudowy komercyjnej i mieszkaniowej obowiązuje ujednolicona kolorystyka pokrycia dachów ograniczona do tonacji naturalnej dachówki ceramicznej, brązów, szarości i czerni.

### § 9. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

1. W zakresie ochrony powietrza ustala się: wyklucza się lokalizację nowych źródeł ciepła powodujących niską emisję zanieczyszczeń do powietrza, produkcja ciepła winna się odbywać się w oparciu o nieemisyjne lub niskoemisyjne źródła ciepła.

2. Na całym terenie obowiązuje zachowanie dopuszczalnych norm hałasu:

1) na terenach MN – zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz MM – tereny zabudowy mieszkaniowej, jak na obszarach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ,

2) na terenach UG – funkcji komercyjnych i mieszkaniowych, jak na obszarach zabudowy mieszkaniowo - usługowej, - należy stosować rozwiązania projektowo budowlane zapewniające w pomieszczeniach warunki akustyczne zgodne z obowiązującymi normami.

3. W zakresie ochrony wód powierzchniowych i podziemnych:

1) wyklucza się lokalizacje inwestycji mogących mieć szkodliwy wpływ na zasoby wód podziemnych Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 107;

2) wyklucza się magazynowanie, składowanie odpadów i substancji niebezpiecznych bez utwardzonego podłoża i izolacji wykluczającej możliwość przenikania zanieczyszczeń do gruntu;

3) na całym terenie obowiązuje zakaz rolniczego wykorzystania ścieków;

4) należy zastosować takie rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne, aby na terenie objętym zmianą planu oraz na terenach przyległych nie naruszyć w sposób trwały stosunków wód gruntowych.

4. Ustala się następujące zasady dotyczące kształtowania zasobu zieleni:

1) zachowanie i pielęgnacja istniejącego drzewostanu, uzupełnienie zieleni przyulicznej wzdłuż istniejących dróg stosując gatunki roślin rodzimych, zgodnych z lokalnymi warunkami siedliskowymi;

2) wzbogacenie szaty roślinnej a tym samym krajobrazu poprzez wprowadzanie zadrzewień, grup drzew i krzewów, zróżnicowanych pod względem gatunkowym, zgodnych z lokalnymi warunkami siedliskowymi:

a) na całym terenie obowiązuje zachowanie i ochrona wskazanego w zmianie planu zasobu zieleni, zmiany zagospodarowania na obszarze zmiany planu uwarunkowane są powiększeniem zasobu zieleni w zakresie określonym w ustaleniach szczegółowych dla terenów elementarnych, uszczuplenie zasobu zieleni wymaga ekwiwalentnej rekompensaty, polegającej na zastąpieniu zlikwidowanego na danym terenie zasobu zieleni innym zasobem, którego sposób oddziaływania na środowisko i człowieka będzie podobny,

b) odtwarzanie i uzupełnianie zadrzewień przyulicznych, w szczególności wprowadzenie wzdłuż istniejących i projektowanych ciągów komunikacyjnych zieleni wysokiej,

c) realizacja parkingów naziemnych większych niż 8 miejsc postojowych jest uwarunkowana wprowadzeniem zieleni wysokiej (drzew i krzewów) na terenie parkingu, zajmującej powierzchnię nie mniejszą niż 20% powierzchni terenu przeznaczonego dla miejsc postojowych;

- powyższe zasady realizuje się zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów elementarnych.

5. Dla przedsięwzięć lokalizowanych na terenie objętym zmianą planu ustala się:

1) na całym terenie objętym zmianą planu wyklucza się lokalizację działalności i przedsięwzięć uciążliwych, tj:

a) mogących spowodować zanieczyszczenie środowiska, tj emisję, która jest szkodliwa dla zdrowia ludzi lub stanu środowiska, powoduje szkodę w dobrach materialnych lub koliduje z innymi, uzasadnionymi sposobami

korzystania ze środowiska,

b) wymagających instalacji mogących powodować przekroczenia standardów jakości środowiska,

c) związanych ze stosowaniem substancji stanowiących szczególne zagrożenie dla środowiska;

2) zasięg uciążliwości dla środowiska działalności gospodarczej, prowadzonej na danym terenie, winien być bezwzględnie ograniczony do granic obszaru, do którego inwestor posiada tytuł prawny, a znajdujące się w nim pomieszczenia przeznaczone na pobyt ludzi, winny być wyposażone w środki techniczne ochrony przed tymi uciążliwościami.

#### **§ 10. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej**

1. Ustala się strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, granice stref oznaczone są na rysunku zmiany planu:

1) większa część terenu objęta jest ochroną konserwatorską jako strefa O obserwacji archeologiczno – konserwatorskiej; w strefie O ustala się obowiązek przeprowadzenia archeologicznych badań interwencyjnych w formie nadzoru archeologicznego nad pracami ziemnymi, w przypadku stwierdzenia relikwów archeologicznych ustala się obowiązek przeprowadzenia archeologicznych badań ratowniczych;

2) płat terenu w rejonie nasypu d. kolei, objęty jest ochroną konserwatorską jako strefa OW1 względnej ochrony archeologiczno – konserwatorskiej (obejmuje zarejestrowane stanowisko archeologiczne, pradziejowe i o rodowodzie średniowiecznym); w strefie OW1 ustala się obowiązek przeprowadzenia archeologicznych badań ratowniczych wyprzedzających proces zainwestowania terenu;

3) płat terenu w rejonie nasypu d. kolei przy ul. Kossaka objęty jest ochroną konserwatorską jako strefa OW względnej ochrony archeologiczno – konserwatorskiej; w strefie OW ustala się obowiązek przeprowadzenia badań archeologicznych dla wszystkich inwestycji w formie nadzoru archeologicznego w trakcie realizacji inwestycji, w przypadku stwierdzenia relikwów archeologicznych ustala się obowiązek przeprowadzenia archeologicznych badań ratowniczych;

- zakres badań każdorazowo określi inwestorowi WKZ.

2. Na obszarze objętym zmianą planu nie występują obiekty i obszary wpisane do rejestru zabytków, ani ujęte w ewidencji zabytków WKZ.

#### **§ 11. Ustalenia dotyczące przestrzeni publicznych**

1. Obowiązuje zagospodarowanie bez barier architektonicznych dla niepełnosprawnych:

1) w ciągach komunikacyjnych należących zarówno do głównego układu drogowego jak i do wewnętrznego układu drogowego;

2) na terenach o ustalonym dostępie ogólnym lub publicznym.

2. Dla ogrodzeń ustala się:

1) ogrodzenie działki nie może przekraczać granicy działki oraz linii rozgraniczającej ulicy ustalonej w zmianie planu;

2) na terenach z zabudową mieszkaniową o przeznaczeniu ustalonym w planie jako MN, MM, UG:

a) wymaga się ogrodzeń ażurowych co najmniej powyżej 0,6 m od poziomu terenu,

b) łączna powierzchnia prześwitów powinna wynosić co najmniej 50% powierzchni ażurowej części ogrodzenia między słupami,

c) wyklucza się stosowanie ogrodzeń prefabrykowanych i pełnych betonowych;

3) ogrodzenie nie może stwarzać zagrożenia dla bezpieczeństwa ludzi i zwierząt.

#### **§ 12. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych**

Na terenie objętym zmianą planu nie występują obiekty lub tereny podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych.

#### **§ 13. Scalanie i podział nieruchomości**

Na terenie objętym zmianą planu nie określa się obszarów wymagających przeprowadzenia procedury scaleń i podziałów.

#### **§ 14. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu**

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

2. Obowiązuje zakaz dokonywania podziałów i wydzielania nowych działek wynikających z potrzeb lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych.
3. W budynkach wielorodzinnych przeznaczanie 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. Zainwestowanie i użytkowanie istniejące w dniu wejścia w życie niniejszej zmiany planu uznaje się za zgodne ze zmianą planu, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej:
  - 1) wyklucza się rozbudowę obiektów i zespołów zabudowy istniejących w dniu uchwalenia zmiany planu i nie spełniających jego ustaleń; ustalenie to obowiązuje do czasu wyburzenia tych obiektów / zespołów lub ich przebudowy zgodnej z ustaleniami zmiany planu;
  - 2) niezgodne ze zmianą planu istniejące budynki mogą być poddawane remontom i przebudowie bez prawa powiększania kubatury budynku.
5. W przypadku przekształcania istniejącej substancji budowli ochronnych należy dokonać uzgodnienia projektu z właściwym organem Obrony Cywilnej.
6. Przez teren objęty zmianą planu przebiegają oznaczone na rysunku zmiany planu, istniejące linie elektroenergetyczne SN 15 kV. Do czasu ich przebudowy (np. skablowania) lub likwidacji, w sąsiedztwie linii obowiązuje strefa ograniczeń dla wysokości zagospodarowania i lokalizacji obiektów na stały pobyt ludzi. Szerokość strefy wynosi 14m, tj. po 7m na każdą stronę od osi słupów. W strefie wysokość zagospodarowania i usytuowanie obiektów na stały pobyt ludzi należy uzgodnić z właściwym gestorem sieci energetycznej średniego napięcia.
7. Wznoszenie budynków w zasięgu zagrożeń i uciążliwości określonych w przepisach odrębnych jest możliwe pod warunkiem zastosowania środków technicznych zmniejszających uciążliwość poniżej poziomu ustalonego w tych przepisach bądź zwiększających odporność budynku na te zagrożenia i uciążliwości.
8. Wyklucza się lokalizację obiektów i budowli o wysokości przekraczającej 80m.

#### **§ 15. Ustalenia dla systemów komunikacji, zasady ich modernizacji i rozbudowy**

1. Teren obsługiwany jest przez
  - 1) układ dróg publicznych, który tworzą:
    - a) ulice klasy L – lokalne, oznaczone na rysunku zmiany planu,
    - b) ulice klasy D – dojazdowe, oznaczone na rysunku zmiany planu,
  - 2) wewnętrzny układ komunikacyjny, który tworzą dojazdy, ciągi pieszo-jezdne oznaczone na rysunku zmiany planu jako KX.
2. Przyjmuje się następujące zasady powiązań z zewnętrznym układem drogowym:
  - 1) wyklucza się lokalizację nowych bezpośrednich zjazdów z ulicy Kossaka, zakłada się modernizację istniejącego skrzyżowania ulicy Kossaka z drogą oznaczoną na rysunku zmiany planu jako KD.L.02;
  - 2) połączenie drogowe z gminą sąsiednią zapewnia ulica oznaczona na rysunku zmiany planu jako KD.L.01 (ul. Buczka);
  - 3) powiązanie z terenami, po drugiej stronie linii kolejowej zapewnia projektowana ulica KD.L.03, z przejazdem przez tory kolejowe;
  - 4) powiązanie z ulicą Skarżyńskiego zapewnia projektowana ulica KD.L.04 w części usytuowana na istniejącym nasypie dawnej linii kolejowej.
3. Ustala się przebieg trasy rowerowej, usytuowanej w liniach rozgraniczających ulicy Buczka. W zależności od potrzeb dopuszcza się lokalizację innych tras rowerowych w liniach rozgraniczających dróg, ulic, dojazdów i ciągów pieszych.
4. Ogólne zasady dotyczące zapewnienia miejsc parkingowych:
  - 1) ustala się minimalne wskaźniki zaspokojenia potrzeb parkingowych:
    - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – min. 2 stanowiska postojowe na jeden budynek mieszkalny,
    - b) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – min. 1 miejsce postojowe na mieszkanie,
    - c) dla innych funkcji: nie mniej niż 1 miejsce na 40m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej obiektu i 1 miejsce postojowe na trzech zatrudnionych;
  - 2) obowiązuje zaspokojenie potrzeb parkingowych w granicach działki lub posesji przynależnej do budynku, o ile ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów elementarnych nie stanowią inaczej;
  - 3) z zapewnienia miejsc postojowych na terenie działki zwalnia się budynki i lokale usługowe o pow. użytkowej do 40m<sup>2</sup>;
  - 4) tymczasowe obiekty budowlane o funkcjach wywołujących potrzeby parkingowe, a w szczególności obiekty o funkcjach usługowych, podlegają powyższym wymogom;



5) przebudowa, rozbudowa, nadbudowa istniejących obiektów, lokalizacja nowych obiektów o funkcjach określonych w ustaleniach szczegółowych dla terenów elementarnych jako podstawowe przeznaczenie terenu a także zmiana sposobu użytkowania istniejących lokali i budynków, wymaga zaspokojenia potrzeb parkingowych zgodnie z zasadami ustalonymi w niniejszym ustępie.

#### § 16. Ustalenia dla systemów infrastruktury technicznej, zasady ich modernizacji i rozbudowy

1. Ustala się następujące zasady lokalizacji infrastruktury technicznej, a także przebudowy, rozbudowy sieci i urządzeń istniejących:

- 1) w liniach rozgraniczających dróg, ulic, dojazdów, ciągów pieszych i rowerowych, po uzgodnieniu projektowanego przebiegu z odpowiednim zarządcą terenu,
- 2) w wyznaczonych pasach technicznych,
- 3) w uzasadnionych przypadkach dopuszcza się lokalizację infrastruktury w pasach wyznaczonych przez nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku zmiany planu,
- 4) na innych terenach wynikających z lokalizacji uzgodnionych na etapie projektowania.

2. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu zaopatrzenia w wodę:

1) obowiązuje zaopatrzenie w wodę z wodociągu miejskiego, a konkretnie z istniejących sieci wodociągowych  $\Phi$  160,  $\Phi$ 90,  $\Phi$ 100 poprzez:

- a) budowę sieci rozdzielczej,
- b) budowę odcinków sieci w nowych ulicach, tworzących sieć obwodową (razem z siecią istniejącą);

2) obowiązuje zapewnienie wody z sieci wodociągowej do zewnętrznego gaszenia pożaru zgodnie z obowiązującymi przepisami (zapewnienie aby sieci wodociągowe miały odpowiednie średnice minimalne przewodów wodociągowych oraz hydranty naziemne z dopuszczeniem w wyjątkowych sytuacjach hydrantów podziemnych);

3) zaopatrzenie w wodę w sytuacjach kryzysowych – wg ustaleń Burmistrza jako szefa obrony cywilnej.

3. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu kanalizacji sanitarnej:

1) obowiązuje odprowadzenie ścieków do kanalizacji sanitarnej, wyklucza się lokalizację nowej zabudowy w oparciu o zbiorniki bezodpływowe;

2) kanalizację sanitarną na planowanym terenie projektuje się w systemie grawitacyjno – pompowym, zakłada się odprowadzenie ścieków do trzech przepompowni:

- a) do istniejącej na działce nr 45/2( poza obszarem opracowania) przy ul. Poznańskiej z pld – wsch fragmentu terenu,
- b) do istniejącej przepompowni na działce 77/4 z ptn. – wsch. i wschodniego fragmentu terenu, poprzez włączenie do istniejących grawitacyjnych kanałów sanitarnych w pobliskich drogach,
- c) do nowej przepompowni projektowanej na fragmencie działki miejskiej nr 48 na rzędnej terenu ok. 16,7 m npm, dla zabudowy usytuowanej na zachód od ul. Buczka,
- d) odprowadzenie ścieków z pd. – zach. fragmentu terenu ( zespołu działek powstałych z podziału działki nr 55) poprzez lokalną przepompownię usytuowaną na działce nr 55/5, do istniejącej kanalizacji w ul. Pilotów;

3) z przepompowni ścieki będą odprowadzane kolektorami tłocznymi do istniejącego kolektora tłoczego wzdłuż ul. Buczka lub do najbliższej studzienki sieci grawitacyjnej.

4. Ustala się następujące zasady budowy systemu kanalizacji deszczowej:

1) wody opadowe i roztopowe z powierzchni szczelnych terenów przemysłowych, składowych, baz transportowych, z terenów komunikacji drogowej, z powierzchni placów utwardzonych związanych z obsługą transportu oraz z terenów o innym użytkowaniu powodującym zanieczyszczenie wód opadowych przed odprowadzeniem do gruntu i do wód powierzchniowych wymagają oczyszczenia zgodnie z obowiązującymi przepisami; obowiązuje oczyszczenie wód opadowych i roztopowych z terenów:

- a) UG – tereny funkcji komercyjnych i mieszkaniowych,
- b) dróg publicznych obsługujących tereny o przeznaczeniu określonym w planie jako UG,
- c) tereny parkingów o powierzchni powyżej 0,1 ha;

- dopuszcza się lokalizację indywidualnych systemów oczyszczania wód opadowych i roztopowych na działce inwestora;

2) wody opadowe lub roztopowe pochodzące z dachów oraz powierzchni innych niż powierzchnie, o których mowa w pkt 1) wymagają zagospodarowania w granicach własnej działki;

3) zakłada się zachowanie części istniejących zbiorczych rowów melioracyjnych jako otwartych, odcinkami zakrytych – w miejscach skrzyżowań ulic i wjazdów na działki i częściowe zlikwidowanie rowów szczegółowych o mniejszym znaczeniu, zachowanie głównej sieci rowów melioracyjnych zapewni prawidłowe odwodnienie terenu;

- a) zakłada się pozostawienie rowów zbiorczych oznaczonych na rysunku zmiany planu symbolami: R-F, R-F-2;

R-F-8 i R-F-9 z jednoczesnym wykonaniem ich konserwacji gruntowej, pozostałe rowy należy zasypać po uprzednim wykonaniu w ciągu tych rowów rurociągów drenarskich, pozostawione rowy melioracyjne znajdują się w liniach rozgraniczających projektowanych i istniejących ulic, co ułatwi prawidłową eksploatację tych urządzeń,

b) z uwagi na zmianę charakteru użytkowania odwadnianych gruntów z rolniczego na zurbanizowany, nie jest wymagane zagęszczenie rowów mających na celu szybsze odprowadzanie wód powierzchniowych i przewietrzanie gruntów, dla gruntów przepuszczalnych rozstawa rowów może wynosić 200 m, powierzchnia odwadniana, leżąca pomiędzy rowami, powinna być nie mniejsza niż 30 ha,

c) konserwacja rowu R-F począwszy od rzeki Kisewy polegać będzie na obniżeniu poziomu dna rowu i zapewnieniu jego minimalnego spadku podłużnego, pozwalającego na maksymalne obniżenie dna przepustu pod torami PKP, przepust o średnicy 0,60 m winien być przebudowany, a średnica rur nie mniejsza niż 1,0 m,

d) obniżenie dna rowu R-F pozwoli na obniżenie dna pozostałych rowów, do których odprowadzane będą oczyszczone wody deszczowe z projektowanych separatorów piasku, tłuszczu i substancji ropopochodnych,

e) rowy melioracyjne służące do odwodnienia dróg, zlokalizowane będą w projektowanych pasach tych dróg, wody opadowe doprowadzane będą z korpusów dróg poprzez wpusty deszczowe z osadnikami i rurociągi deszczowe do projektowanych separatorów lamelowych, skąd, po oczyszczeniu z piasku, zawiesin i substancji ropopochodnych, kierowane będą grawitacyjnie do rowów przydrożnych,

f) wszelką ingerencję w systemy rowów melioracyjnych należy każdorazowo uzgodnić z zarządcą sieci kanalizacji deszczowej.

5. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu zaopatrzenia w energię elektryczną:

1) do obsługi terenu objętego zmianą planu obowiązuje rozbudowa linii energetycznych średniego napięcia 15 kV oraz budowa stacji transformatorowych 15/0,4 kV ;

2) zasady realizacji stacji transformatorowych - zabudowa na obszarze objętym zmianą planu będzie zasilana w energię elektryczną z następujących stacji transformatorowych:

a) z istniejącej stacji transformatorowej słupowej T-942 "Lębork Baza WSTW", ze względu na brak miejsca w okolicy jej posadowienia oraz już ukształtowaną sieć niskiego napięcia, nie przewiduje się przebudowy stacji ze słupowej na kontenerową, przewidziana jest do wymiany na nowoczesny typ stacji słupowej; zasilanie tej stacji należy wykonać linią kablową średniego napięcia od strony wschodniej, przez ul. Kossaka, z istniejącej tam linii napowietrznej średniego napięcia nr 330 (przebiega poza zmianą planu),

b) z dwóch stacji będących w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru objętego opracowaniem, tj. T-212 "Nowa Wieś Mostowa", która zlokalizowana jest na północ na przedłużeniu ul. Buczka oraz T-487 "Lębork Osiedle Witkowskiej", zlokalizowana na południe od terenu objętego zmianą planu w rejonie tzw. Osiedla Witkowskiej,

c) z trzech projektowanych stacji kontenerowych, oznaczonych na rysunku zmiany planu,

d) dopuszcza się budowę nowych stacji transformatorowych poza wyznaczonymi w niniejszej zmianie planu, o ile będzie to wynikało z potrzeb odbiorców energii elektrycznej;

3) obowiązuje rozbudowa sieci i urządzeń przesyłu energii elektrycznej w zakresie niezbędnym do zaopatrzenia w energię elektryczną zabudowy na całym terenie opracowania;

a) zasady zasilania stacji transformatorowych: zasilanie trzech projektowanych stacji przewiduje się linią kablową średniego napięcia nr 330 od projektowanej stacji "Lębork Kellera" (poza obszarem opracowania), do istniejącej stacji T-212 na terenie gminy Nowa Wieś Lęborska,

b) zasilanie poszczególnych działek przewiduje się liniami kablowymi niskiego napięcia wyprowadzonymi z poszczególnych stacji transformatorowych, z szafkami złączowo-pomiarowymi w granicach działek,

c) oświetlenie terenu powinno być wykonane jako kablowe z latarniami umieszczonymi w pasie drogowym,

d) istniejącą linią napowietrzną średniego napięcia zasilającą stację T-942, kolidującą z projektowaną zabudową, należy zlikwidować,

e) istniejąca linia napowietrzna średniego napięcia wzdłuż południowej granicy opracowania, powinna być skablowana;

4) budowę sieci SN i NN realizuje się :

a) w wyznaczonych pasach infrastruktury technicznej,

b) w liniach rozgraniczających ulic, dojazdów i ciągów pieszych po uzgodnieniu projektowanego przebiegu z odpowiednim zarządcą terenu,

c) po innych trasach wynikających ze szczegółowych uzgodnień na etapie projektowania.

6. Zaopatrzenie w ciepło z sieci albo z indywidualnych niskoemisyjnych lub nieemisyjnych źródeł.

7. Zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej lub z indywidualnych źródeł.

8. Utylizacja odpadów stałych poza terenem objętym zmianą planu. Regulamin gospodarki odpadami komunalnymi stałymi i płynnymi oraz utrzymania czystości i porządku na terenie planu określają stosowne uchwały Rady Miejskiej w Lęborku.

### **Rozdział 3 - Ustalenia szczegółowe dla terenów elementarnych**

#### **§ 17. Ustalenia dla terenu 2.MN.11 o powierzchni 5,46 ha**

**1. Przeznaczenie terenu:** tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

- 1) dopuszcza się zabudowę jednorodziną w formie zabudowy wolnostojącej i bliźniaczej;
- 2) dopuszcza się lokalizację funkcji usługowych w budynkach usytuowanych w pierzei ulicy KD.L.01, jako towarzyszących funkcji mieszkaniowej, ustalenie powyższe dotyczy również adaptacji obiektów istniejących lub ich części;
- 3) ustala się następujące zasady zagospodarowania:
  - a) tereny wydzielen wewnątrznych 11/1.1.KX, 11/1.2.KX przeznaczone są dla dojazdów,
  - b) teren wydzielenia wewnętrznego 11/1.3.E przeznaczony jest dla stacji transformatorowej.

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

- 1) zasady lokalizacji reklam: na całym terenie obowiązuje zakaz lokalizacji reklam;
- 2) formy i kolorystyka zabudowy zgodnie z ustaleniami w § 8;
- 3) ogrodzenia zgodnie z ustaleniami w § 11 ust. 2.

**3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:** zasady kompozycji zieleni: ukształtowanie zieleni przyrodznej wzdłuż ulic KD.D.06 i KD.D.07 oraz wzdłuż dojazdu 11/1.1.KX.

**4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**

- 1) część terenu położona jest w granicach strefy O – obserwacji archeologicznej, oznaczonej na rysunku zmiany planu właściwym symbolem, obowiązuje ochrona stanowisk archeologicznych zgodnie z ustaleniami zawartymi w par. 10 ust. 1 pkt 1).

**5. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:**

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku zmiany planu
  - a) w odległości od 10m do 13m od ulicy KD.L.01, zgodnie z rysunkiem zmiany planu,
  - b) w odległości minimum 6 m od linii rozgraniczających pozostałych ulic i dojazdów;
- 2) parametry zagospodarowania terenu:
  - a) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 0,3,
  - b) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 50%;
- 3) parametry zabudowy:
  - a) wysokość zabudowy: na terenie wydzielenia wewnętrznego 11/5.1 od 7m do 11m, na pozostałym terenie od 7m do 9m, dla garaży i budynków gospodarczych dopuszcza się wysokość do 7m,
  - b) dach dwuspadowy lub wielospadowy o głównych połaciach nachylonych pod jednakowym kątem, kąt nachylenia połaci dachowych: 30°- 45°, dla garaży i budynków gospodarczych o wysokości do 3m dopuszcza się dach dowolny;
- 4) zasady podziału na działki:
  - a) wielkość działek: dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej minimalna 800 m<sup>2</sup>, dla zabudowy bliźniaczej minimalna 400m<sup>2</sup>, istniejące w dniu uchwalenia zmiany planu mniejsze działki są zgodne ze zmianą planu,
  - b) pozostałe parametry działek: dowolne;
- 5) lokalizacja zabudowy przy granicy działki: w przypadku zabudowy jednorodzinnej bliźniaczej dopuszcza się lokalizację zabudowy na granicy działki.

**6. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:**

- 1) przez teren 2.MN.11 przebiegają oznaczone na rysunku zmiany planu, istniejące linie elektroenergetyczne SN 15 kV, w sąsiedztwie linii obowiązuja ustalenia w par. 14 ust. 7;
- 2) na całym terenie wyklucza się lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów niezbędnych do urządzenia zieleńców i parków oraz ogrodów i miejsc rekreacyjnych dla użytkowników terenu;
- 3) istniejąca zabudowa usytuowana niezgodnie z ustaloną linią zabudowy pozostaje bez prawa rozbudowy w części usytuowanej niezgodnie z ustaloną linią zabudowy, zakaz rozbudowy nie dotyczy przebudowy dachu zgodnie z ustaleniami zawartymi w ust. 5 punkt 3).

**7. Obsługa komunikacyjna:**

- 1) zasady obsługi komunikacyjnej: wjazd na działki z ulic otaczających teren 2.MN.11 oraz z dojazdów ustalonych w zmianie planu;
- 2) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w § 15 ust. 4;
- 3) dla dojazdu 11/1.1.KX ustala się:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających min 8m max 10m,
  - b) urządzenie: dopuszcza się ciąg pieszo jezdny bez wyodrębniania jezdni i chodników.

- 4) dla dojazdu 11/1.2.KX ustala się:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających min 5m,
  - b) urządzenie: dopuszcza się ciąg pieszo jezdny bez wyodrębniania jezdni i chodników.
- 5) na całym terenie dopuszcza się wydzielenie dojazdów do działek budowlanych o następujących parametrach:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających: od 8m do 10m, z placem do zawracania o wymiarach min 12,5m, na 12,5m w przypadku ulicy nie przelotowej,
  - b) urządzenie: dopuszcza się ciąg pieszo jezdny bez wyodrębniania jezdni i chodników.

**8. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów:** na całym terenie obowiązuje zakaz lokalizacji zagospodarowania tymczasowego, zakaz nie dotyczy dotychczasowego, rolniczego wykorzystania terenu z wykluczeniem lokalizacji nowej zabudowy zagrodowej.

**9. Stawka procentowa:**

- 1) dla terenów wydzielen wewnątrznych 11/1.1.KX, 11/1.2.KX i 11/1.3.E nie ustala się stawki procentowej, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 2) dla pozostałej części terenu 2.MN.11 ustala się stawkę procentową, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30%.

**§ 18. Ustalenia dla terenu 2.UG.12 o powierzchni 4,13 ha**

**1. Przeznaczenie terenu:** tereny funkcji komercyjnych i mieszkaniowych;

- 1) dla funkcji mieszkaniowych ustala się:
  - a) w pierzei zabudowy ulicy Kossaka wyklucza się lokalizację nowych budynków mieszkalnych a także adaptację budynków istniejących lub ich części na cele mieszkaniowe, istniejąca zabudowa mieszkaniowa jest zgodna ze zmianą planu,
  - b) na pozostałym terenie dopuszcza się lokalizację funkcji mieszkaniowych w formie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
- 2) na działkach położonych przy ulicy Kossaka dopuszcza się lokalizację budynków o funkcjach komercyjnych, ustalenie powyższe dotyczy również adaptacji dla tych funkcji obiektów istniejących lub ich części;
- 3) na działkach położonych przy ulicy KD.L.02 dopuszcza się lokalizację funkcji przemysłowych z zachowaniem następujących zasad:
  - a) wyklucza się lokalizację działalności związanych ze zbiórką i przetwarzaniem surowców wtórnych i odpadów,
  - b) dopuszcza się składy, magazyny, hurtownie, rzemiosło o charakterze produkcyjnym,
  - c) wyklucza się lokalizację działalności o uciążliwości wynikającej z emisji odorów, wibracji, promieniowania elektromagnetycznego - ustalenie nie dotyczy lokalizacji inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej;
- 4) ustala się następujące zasady zagospodarowania:
  - a) tereny wydzielen wewnątrznych 12/1.1.KX, 12/1.2.KX, 12/1.3.KX przeznaczone są dla dojazdów,
  - b) teren wydzielenia wewnętrznego 12/1.4.E przeznaczony jest dla stacji transformatorowej.

**2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**

- 1) zasady lokalizacji reklam:
  - a) na działkach położonych przy ulicy KD.L.02 dopuszcza się lokalizację reklam wolnostojących, z zachowaniem linii zabudowy ustalonych w zmianie planu, maksymalnie jedna reklama na działce,
  - b) na działkach położonych przy ulicy Kossaka dopuszcza się lokalizację reklam wbudowanych o powierzchni nośnika do 4m<sup>2</sup>, maksymalnie jeden nośnik na działce,
  - c) na pozostałym terenie wyklucza się lokalizację reklam;
- 2) formy i kolorystyka zabudowy zgodnie z ustaleniami w § 8;
- 3) ogrodzenia zgodnie z ustaleniami w § 11 ust. 2.

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

- 1) zasady kompozycji zieleni: ukształtowanie zieleni przydrożnej wzdłuż ulic KD.D.05 i KD.D.07;
- 2) obowiązuje zachowanie i pielęgnacja istniejących drzew wzdłuż ciągu 12/1.3.KX, oznaczonych na rysunku zmiany planu odpowiednim symbolem.

**4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:** nie dotyczy.

**5. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:**

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku zmiany planu:
  - a) od ulicy Kossaka wyznaczoną przez istniejące budynki, nowa zabudowa w odległości nie mniej niż 8m od linii rozgraniczających ulicy Kossaka

- b) w odległości minimum 6 m od linii rozgraniczających ulic KD.L.02, KD.D.05, KD.D.06, KD.D.07,
  - c) od pozostałych dojazdów jak na rysunku zmiany planu;
- 2) parametry zagospodarowania terenu:
- a) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 0,6,
  - b) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 30%;
- 3) parametry zabudowy:
- a) wysokość zabudowy: dla zabudowy w pierzei ulicy KD.D.05 wysokość od 7m do 9m, na pozostałym terenie do 12m, dla garaży i budynków gospodarczych dopuszcza się wysokość do 7m,
  - b) kształt dachu: dla zabudowy usytuowanej w pierzei ulicy KD.D.05 dach dwuspadowy lub wielospadowy o głównych połaciach nachylonych pod jednakowym kątem, kąt nachylenia połaci dachowych: 30°- 45°, dla garaży i budynków gospodarczych o wysokości do 3m dopuszcza się dach dowolny, dla zabudowy na pozostałym terenie dowolny;
- 4) zasady podziału na działki:
- a) wielkość działek: minimalna 800 m<sup>2</sup>, za zgodne ze zmianą planu uznaje się mniejsze działki istniejące w dniu uchwalenia zmiany planu, posiadające dostęp do drogi publicznej,
  - b) szerokość frontów działek: dowolna;
- 5) lokalizacja zabudowy przy granicy działki: dopuszcza się lokalizację zabudowy bezpośrednio przy granicy działki przy istniejącym na działce sąsiedniej budynku, w pozostałych przypadkach wyklucza się lokalizację zabudowy bezpośrednio przy granicy działki.

#### **6. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:**

- 1) na całym terenie wyklucza się lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów niezbędnych do urządzenia zieleńców i parków oraz ogrodów i miejsc rekreacyjnych dla użytkowników terenu;
- 2) przez teren 2.UG.12 przebiega oznaczona na rysunku zmiany planu, istniejąca linia elektroenergetyczna SN 15 kV, w sąsiedztwie linii obowiązują ustalenia w par. 14 ust. 7;
- 3) istniejąca zabudowa usytuowana niezgodnie z ustaloną linią zabudowy pozostaje bez prawa rozbudowy w części usytuowanej niezgodnie z ustaloną linią zabudowy, zakaz rozbudowy nie dotyczy przebudowy dachu zgodnie z ustaleniami zawartymi w ust. 5 punkt 3).

#### **7. Obsługa komunikacyjna:**

- 1) zasady obsługi komunikacyjnej:
  - a) wyklucza się lokalizację nowych zjazdów z ulicy Kossaka, ograniczenie liczby zjazdów istniejących na ulicy Kossaka wymaga realizacji drogi serwisowej oznaczonej w planie jako dojazd 12/1.2.KX,
  - b) wjazd na działki z pozostałych ulic otaczających teren 2.UG.12 oraz z dojazdów ustalonych w zmianie planu;
- 2) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w § 15 ust. 4;
- 3) dla dojazdu 12/1.1.KX ustala się:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających min 5m,
  - b) urządzenie: dopuszcza się ciąg pieszo jezdny bez wyodrębniania jezdni i chodników;
- 4) dla dojazdu 12/1.2.KX ustala się:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających min 5m,
  - b) urządzenie: dopuszcza się ciąg pieszo jezdny bez wyodrębniania jezdni i chodników;
- 5) dla dojazdu 12/1.3.KX ustala się:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających min 6m,
  - b) urządzenie: dopuszcza się ciąg pieszo jezdny bez wyodrębniania jezdni i chodników,
  - c) w liniach rozgraniczających dojazdu obowiązuje zachowanie istniejącego rowu melioracyjnego jako otwartego kanału kanalizacji deszczowej, dopuszcza się przepusty dla wjazdów na działki;
- 6) na terenie wydzielenia wewnętrznego 12/7.1 dopuszcza się wydzielanie dojazdów do działek budowlanych nie dłuższych niż 50m, o szerokości min 6m w liniach rozgraniczających, na pozostałym terenie wyklucza się wydzielanie nowych dojazdów do działek budowlanych.

**8. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów:** na całym terenie obowiązuje zakaz lokalizacji zagospodarowania tymczasowego, zakaz nie dotyczy dotychczasowego, rolniczego wykorzystania terenu z wykluczeniem lokalizacji nowej zabudowy zagrodowej.

#### **9. Stawka procentowa:**

- 1) dla terenów wydzielen wewnątrznych 12/1.1.KX, 12/1.2.KX, 12/1.3.KX i 12/1.4.E nie ustala się stawki procentowej, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 2) dla pozostałej części terenu 2.UG.12 ustala się stawkę procentową, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o

planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30%.

### § 19. Ustalenia dla terenu 2.MN.13 o powierzchni 6,26 ha

**1. Przeznaczenie terenu:** tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

- 1) teren przeznaczony jest dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej,
  - a) w granicach wydzielenia wewnętrznego 13/1.7 dopuszcza się zabudowę jednorodziną w formie zabudowy bliźniaczej,
  - b) w granicach wydzielenia wewnętrznego 13/1.8 dopuszcza się zabudowę wielorodzinną z nie więcej niż 6 lokalami w budynku;
- 2) dopuszcza się lokalizację funkcji usługowych handlu i gastronomii w budynkach tworzących pierzeję terenu 13/1.6.ZP ;
- 3) ustala się następujące zasady zagospodarowania:
  - a) tereny wydzielen wewnętrznego 13/1.1.KX, 13/1.2.KX i 13/1.3.KX przeznaczone są dla dojazdów,
  - b) teren wydzielenia wewnętrznego 13/1.4.Ks przeznaczony jest dla przepompowni ścieków,
  - c) teren wydzielenia wewnętrznego 13/1.5.IT o szerokości min 6m przeznaczony jest dla pasa technicznego, obowiązuje zachowanie istniejącego rowu jako otwartego kanału kanalizacji deszczowej,
  - d) teren wydzielenia wewnętrznego 13/1.6.ZP przeznaczone są dla zieleni parkowej z urządzeniami sportowymi rekreacyjnymi,
  - e) teren wydzielenia wewnętrznego 13/1.9.E przeznaczony jest dla stacji transformatorowej.

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

- 1) zasady lokalizacji reklam: na całym terenie obowiązuje zakaz lokalizacji reklam;
- 2) formy i kolorystyka zabudowy zgodnie z ustaleniami w § 8;
- 3) ogrodzenia zgodnie z ustaleniami w § 11 ust. 2.

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

- 1) zasady kompozycji zieleni:
  - a) ukształtowanie zieleni przydrożnej wzdłuż ulic KD.L.02, KD.D.06 i KD.D.05 oraz dojazdu 13/1.1.KX,
  - b) zachowanie i pielęgnacja istniejących drzew wzdłuż pasa 13/1.5.IT, oznaczonych na rysunku zmiany planu odpowiednim symbolem;
- 2) zasady kompozycji wnętrza urbanistycznego obejmującego teren 13/1.6.ZP i fragment ulicy Buczka:
  - a) ukształtowanie szpaleru drzew wzdłuż granic terenu wydzielenia wewnętrznego 13/1.6.ZP z drzew jednolitego gatunku, np. dąb czerwony, (*Quercus rubra*).
  - b) ukształtowanie dominanty przestrzennej stanowiącej zamknięcie osi widokowej oznaczonej na rysunku zmiany planu, wskazane jest drzewo o oryginalnej kolorystyce i pokroju, skonstrastowane z tłem jakim jest szpaler o którym mowa powyżej, np. tulipanowiec amerykański, (*Liriodendron tulipifera*).

**4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**

- 1) część terenu położona jest w granicach strefy O – obserwacji archeologicznej, oznaczonej na rysunku zmiany planu właściwym symbolem, obowiązuje ochrona stanowisk archeologicznych zgodnie z ustaleniami zawartymi w par. 10 ust. 1 pkt 1).

**5. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:**

- 1) ustala się linie zabudowy oznaczone na rysunku zmiany planu:
  - a) obowiązującą linię zabudowy w odległości 4m od wydzielenia wewnętrznego 13/1.6.ZP oraz zgodnie z rysunkiem zmiany planu od drogi KD.L.01,
  - b) nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości minimum 10m od linii rozgraniczających ulicy KD.L.01,
  - c) nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości minimum 6 m od linii rozgraniczających pozostałych ulic i dojazdów;
- 2) parametry zagospodarowania terenu:
  - a) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 0,3,
  - b) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 50%;
- 3) parametry zabudowy:
  - a) wysokość zabudowy: na terenie wydzielenia wewnętrznego 13/1.8 od 7m do 11m, na pozostałym terenie od 7m do 9m, dla garaży i budynków gospodarczych dopuszcza się wysokość do 7m,
  - b) dach dwuspadowy lub wielospadowy o głównych połaciach nachylonych pod jednakowym kątem, kąt nachylenia połaci dachowych: 30°- 45°, dla garaży i budynków gospodarczych o wysokości do 3m dopuszcza się dach dowolny;
- 4) zasady podziału na działki:

a) wielkość działek: dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej minimalna 800 m<sup>2</sup>, dla zabudowy bliźniaczej minimalna 400m<sup>2</sup>, w zabudowie wielorodzinnej minimalna wielkość działki 1000m<sup>2</sup> i nie mniej niż 220m<sup>2</sup> na jedno mieszkanie,

b) pozostałe parametry działek: dowolne;

5) lokalizacja zabudowy przy granicy działki: na terenie wydzielienia wewnętrznego 13/1.7 dopuszcza się zabudowę bezpośrednio przy granicy działki, na pozostałym terenie wyklucza się lokalizację zabudowy bezpośrednio przy granicy działki.

#### **6. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:**

1) przez teren 2.MN.13 przebiega oznaczona na rysunku zmiany planu, istniejąca linia elektroenergetyczna SN 15 kV, w sąsiedztwie linii obowiązują ustalenia w par. 14 ust. 7;

2) na całym terenie wyklucza się lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów niezbędnych do urządzenia zieleńców i parków oraz ogrodów i miejsc rekreacyjnych dla użytkowników terenu;

3) ustalenia dotyczące dostępności terenu: obowiązuje zachowanie dostępu ogólnego na terenie 13/1.6.ZP;

4) istniejąca zabudowa usytuowana niezgodnie z ustaloną linią zabudowy pozostaje bez prawa rozbudowy w części usytuowanej niezgodnie z ustaloną linią zabudowy, zakaz rozbudowy nie dotyczy przebudowy dachu zgodnie z ustaleniami zawartymi w ust. 5 punkt 3).

#### **7. Obsługa komunikacyjna:**

1) zasady obsługi komunikacyjnej: wjazd na działki z ulic otaczających teren 2.MN.13 oraz z dojazdów ustalonych w zmianie planu;

2) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w § 15 ust. 4;

3) dla dojazdów 13/1.1.KX, 13/1.2.KX i 13/1.3.KX ustala się:

a) szerokość w liniach rozgraniczających min 8m max 10m,

b) urządzenie: dopuszcza się ciąg pieszo jezdny bez wyodrębniania jezdni i chodników.

**8. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów:** na całym terenie obowiązuje zakaz lokalizacji zagospodarowania tymczasowego, zakaz nie dotyczy dotychczasowego, rolniczego wykorzystania terenu z wykluczeniem lokalizacji nowej zabudowy zagrodowej.

#### **9. Stawka procentowa:**

1) dla terenów wydzielen wewnątrznych 13/1.1.KX, 13/1.2.KX, 13/1.3.KX, 13/1.4.Ks, 13/1.5.IT, 13/1.6.ZP, 13/1.9.E nie ustala się stawki procentowej, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

2) dla pozostałej części terenu 2.MN.13 ustala się stawkę procentową, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30%.

### **§ 20. Ustalenia dla terenu 2.MN.14 o powierzchni 5,74 ha**

**1. Przeznaczenie terenu:** tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

1) dopuszcza się zabudowę jednorodziną wyłącznie w formie zabudowy wolnostojącej;

2) na działkach położonych przy ulicy Kossaka dopuszcza się lokalizację budynków o funkcjach komercyjnych, ustalenie powyższe dotyczy również adaptacji dla tych funkcji obiektów istniejących lub ich części;

3) dopuszcza się lokalizację funkcji usługowych w budynkach usytuowanych w pierzei ulicy KD.L.02 na odcinku pomiędzy skrzyżowaniem z ulicą Kossaka a skrzyżowaniem z dojazdem 14/1.3.KX;

4) ustala się następujące zasady zagospodarowania:

a) tereny wydzielen wewnątrznych 14/1.1.KX, 14/1.3.KX przeznaczone są dla dojazdów,

b) teren wydzielienia wewnętrznego 14/1.2.ZP przeznaczony jest dla zieleni z ciągiem pieszym i trasą rowerową.

#### **2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**

1) zasady lokalizacji reklam: na całym terenie obowiązuje zakaz lokalizacji reklam;

2) formy i kolorystyka zabudowy zgodnie z ustaleniami w § 8;

3) ogrodzenia zgodnie z ustaleniami w § 11 ust. 2;

4) budynek usytuowany w narożniku ulic KD.L.01 (ul. Buczka) i KD.L.02 oznaczony na rysunku zmiany planu odpowiednim symbolem, stanowi zamknięcie kompozycyjne osi widokowej w ulicy KD.L.01.

#### **3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:**

1) zasady kompozycji zieleni:

a) ukształtowanie zieleni przydrożnej wzdłuż ulic KD.L.02, dojazdów 14/1.1.KX, 14/1.3.KX,

b) na terenie 14/1.2.ZP obowiązuje lokalizacja alei drzew liściastych, jednolitego gatunku, np. się platan klonolistny (*Platanus x. aceriflora*).

#### 4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) część terenu położona jest w granicach strefy O – obserwacji archeologicznej, oznaczonej na rysunku zmiany planu właściwym symbolem, obowiązuje ochrona stanowisk archeologicznych zgodnie z ustaleniami zawartymi w par. 10 ust. 1 pkt 1);
- 2) część terenu położona jest w granicach strefy OW-1 względnej ochrony archeologiczno konserwatorskiej, oznaczonej na rysunku zmiany planu właściwym symbolem, obowiązuje ochrona stanowisk archeologicznych zgodnie z ustaleniami zawartymi w par. 10 ust. 1 pkt 2);
- 3) część terenu położona jest w granicach strefy OW względnej ochrony archeologiczno konserwatorskiej, oznaczonej na rysunku zmiany planu właściwym symbolem, obowiązuje ochrona stanowisk archeologicznych zgodnie z ustaleniami zawartymi w par. 10 ust. 1 pkt 3).

#### 5. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się linie zabudowy oznaczone na rysunku zmiany planu:
  - a) obowiązującą wzdłuż ulicy KD.L.01 wyznaczoną przez istniejące budynki,
  - b) po zachodniej stronie dojazdu 14/1.1.KX oraz wzdłuż ulicy Kossaka nieprzekraczalną linię zabudowy wyznaczoną przez istniejące budynki,
  - c) nieprzekraczalną w odległości minimum 6 m od linii rozgraniczających pozostałych ulic i dojazdów oraz od linii rozgraniczającej teren 14/1.2.ZP;
- 2) parametry zagospodarowania terenu:
  - a) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 0,3,
  - b) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 50%;
- 3) parametry zabudowy:
  - a) wysokość zabudowy: od 7m do 9m, maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne, dla garaży i budynków gospodarczych dopuszcza się wysokość do 7m,
  - b) dach dwuspadowy lub wielospadowy o głównych połaciach nachylonych pod jednakowym kątem, kąt nachylenia połaci dachowych: 30°- 45°, dla garaży i budynków gospodarczych o wysokości do 3m dopuszcza się dach dowolny,
  - c) dla budynku stanowiącego zamknięcie kompozycyjne dopuszcza się zwiększenie wysokości budynku dla pojedynczych elementów architektonicznych jak np. wykusz, wieża, ryzalit itp.;
- 4) zasady podziału na działki:
  - a) wielkość działek: minimalna 800 m<sup>2</sup>, istniejące w dniu uchwalenia zmiany planu mniejsze działki są zgodne ze zmianą planu,
  - b) pozostałe parametry działek: dowolne;
- 5) lokalizacja zabudowy przy granicy działki: wyklucza się lokalizację zabudowy bezpośrednio przy granicy działki.

#### 6. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

- 1) na całym terenie wyklucza się lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów niezbędnych do urządzenia zieleńców i parków oraz ogrodów i miejsc rekreacyjnych dla użytkowników terenu;
- 2) istniejąca zabudowa usytuowana niezgodnie z ustaloną linią zabudowy pozostaje bez prawa rozbudowy w części usytuowanej niezgodnie z ustaloną linią zabudowy, zakaz rozbudowy nie dotyczy przebudowy dachu zgodnie z ustaleniami zawartymi w ust. 5 punkt 3).

#### 7. Obsługa komunikacyjna:

- 1) zasady obsługi komunikacyjnej:
  - a) wyklucza się lokalizację nowych zjazdów z ulicy Kossaka,
  - b) wjazd na działki z pozostałych ulic otaczających teren 2.MN.14 oraz z dojazdów ustalonych w zmianie planu;
- 2) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w § 15 ust. 4;
- 3) dla dojazdu 14/1.1.KX ustala się:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających min 8m, z placem do zawracania o minimalnych wymiarach 12,5m na 12,5m,
  - b) urządzenie: dopuszcza się ciąg pieszo jezdny bez wyodrębniania jezdni i chodników;
- 4) dla dojazdu 14/1.3.KX ustala się:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających min 10m, z placem do zawracania o minimalnych wymiarach 12,5m na 12,5m,
  - b) urządzenie: dopuszcza się ciąg pieszo jezdny bez wyodrębniania jezdni i chodników,
  - c) w liniach rozgraniczających dojazdu obowiązuje zachowanie istniejącego rowu melioracyjnego jako otwartego kanału kanalizacji deszczowej, dopuszcza się przepusty dla wjazdów na działki;



5) na terenie wydzielenia wewnętrznego 14/7.1 dopuszcza się wydzielenie dojazdów do działek budowlanych o następujących parametrach:

- a) szerokość w liniach rozgraniczających: od 8m do 10m, z placem do zawracania o wymiarach min 12,5m, na 12,5m w przypadku ulicy nie przelotowej,
- b) urządzenie: dopuszcza się ciąg pieszo jezdny bez wyodrębniania jezdni i chodników.

**8. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów:** na całym terenie obowiązuje zakaz lokalizacji zagospodarowania tymczasowego, zakaz nie dotyczy dotychczasowego, rolniczego wykorzystania terenu z wykluczeniem lokalizacji nowej zabudowy zagrodowej.

**9. Stawka procentowa:**

- 1) dla terenów wydzielen wewnątrznych 14/1.1.KX, 14/1.2.ZP, 14/1.3.KX nie ustala się stawki procentowej, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 2) dla pozostałej części terenu 2.MN.14 ustala się stawkę procentową, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30%.

## § 21. Ustalenia dla terenu 2.MN.15 o powierzchni 7,71 ha

**1. Przeznaczenie terenu:** tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

- 1) na terenie wydzielen wewnątrznych 15/1.1 i 15/1.2 dopuszcza się lokalizację zabudowy wielorodzinnej z nie więcej niż 6 lokalami w budynku, dopuszcza się zabudowę jednorodziną wyłącznie w formie zabudowy wolnostojącej;
- 2) dopuszcza się lokalizację funkcji usługowych w budynkach usytuowanych w pierzei ulic KD.L.01 i KD.D.08, jako towarzyszących funkcji mieszkaniowej, ustalenie powyższe dotyczy również adaptacji obiektów istniejących lub ich części;
- 3) dopuszcza się lokalizację funkcji komercyjnych w budynkach usytuowanych w pierzei ulicy KD.L.04, z zachowaniem następujących zasad:
  - a) wyklucza się lokalizację działalności związanych ze zbiórką i przetwarzaniem surowców wtórnych i odpadów,
  - b) dopuszcza się składy, magazyny, hurtownie, rzemiosło o charakterze produkcyjnym;
  - c) wyklucza się lokalizację działalności o uciążliwości wynikającej z emisji odorów, wibracji, promieniowania elektromagnetycznego - ustalenie nie dotyczy lokalizacji inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej;- jako towarzyszących funkcji mieszkaniowej, ustalenie powyższe dotyczy również adaptacji obiektów istniejących lub ich części;
- 4) ustala się następujące zasady zagospodarowania:
  - a) tereny wydzielen wewnątrznych 15/1.3.KX przeznaczone są dla dojazdów,
  - b) teren wydzielenia wewnętrznego 15/1.4.Ks, przeznaczony jest dla przepompowni ścieków,
  - c) teren wydzielenia wewnętrznego 15/1.6.E przeznaczony jest dla stacji transformatorowej,
  - d) teren wydzielenia wewnętrznego 15/1.5.ZP przeznaczony jest dla zieleni parkowej z urządzeniami sportowymi rekreacyjnymi, na terenie 15/1.5.ZP obowiązuje zapewnienie dojazdu do działek.

**2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**

- 1) zasady lokalizacji reklam: na całym terenie obowiązuje zakaz lokalizacji reklam;
- 2) formy i kolorystyka zabudowy zgodnie z ustaleniami w § 8;
- 3) ogrodzenia zgodnie z ustaleniami w § 11 ust. 2.

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

- 1) zasady kompozycji zieleni: ukształtowanie zieleni przydrożnej wzdłuż ulic i dojazdów ustalonych w zmianie planu.

**4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**

- 1) cały teren położony jest w granicach strefy O – obserwacji archeologicznej, oznaczonej na rysunku zmiany planu właściwym symbolem, obowiązuje ochrona stanowisk archeologicznych zgodnie z ustaleniami zawartymi w par. 10 ust. 1 pkt 1).

**5. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:**

- 1) ustala się linie zabudowy oznaczone na rysunku zmiany planu:
  - a) obowiązującą w odległości 10m od linii rozgraniczającej drogi KD.L.01,
  - b) nieprzekraczalne w odległości minimum 6 m od linii rozgraniczających ulic i dojazdów i terenu 15/1.5.ZP;
- 2) parametry zagospodarowania na terenie wydzielen wewnątrznych 15/1.1 i 15/1.2:
  - a) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 0,5,
  - b) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 40%;
- 3) parametry zagospodarowania na pozostałym terenie:

- a) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 0,3,
  - b) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 50%;
- 4) parametry zabudowy:
- a) wysokość zabudowy: na terenie wydziałów wewnętrznych 15/1.1 i 15/1.2 od 9m do 11m, na pozostałym terenie od 7m do 9m, dla garaży i budynków gospodarczych dopuszcza się wysokość do 7m,
  - b) dach dwuspadowy lub wielospadowy o głównych połaciach nachylonych pod jednakowym kątem, kąt nachylenia połaci dachowych: 30°- 45°, dla garaży i budynków gospodarczych o wysokości do 3m dopuszcza się dach dowolny;
- 5) zasady podziału na działki:
- a) wielkość działek: w zabudowie wielorodzinnej minimalna wielkość działki 1000m<sup>2</sup> i nie mniej niż 220m<sup>2</sup> na jedno mieszkanie, w zabudowie jednorodzinnej wolnostojącej minimum 800m<sup>2</sup>,
  - b) szerokość frontów działek: dowolna;
- 6) lokalizacja zabudowy przy granicy działki: wyklucza się lokalizację zabudowy bezpośrednio przy granicy działki.

#### **6. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:**

- 1) na całym terenie wyklucza się lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów niezbędnych do urządzenia zieleńców i parków oraz ogrodów i miejsc rekreacyjnych dla użytkowników terenu;
- 2) ustalenia dotyczące dostępności terenu: obowiązuje zachowanie dostępu ogólnego na terenie 15/1.5.ZP.

#### **7. Obsługa komunikacyjna:**

- 1) zasady obsługi komunikacyjnej: wjazd na działki z ulic otaczających teren 2.MN.15 oraz z dojazdów ustalonych w zmianie planu;
- 2) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w § 15 ust. 4;
- 3) dla dojazdu 15/1.3.KX ustala się:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających min 10m,
  - b) urządzenie: dopuszcza się ciąg pieszo jezdny bez wyodrębniania jezdni i chodników;
- 4) na całym terenie dopuszcza się wydzielenie dojazdów do działek budowlanych o następujących parametrach:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających: od 8m do 10m, z placem do zawracania o wymiarach min 12,5m, na 12,5m w przypadku ulicy nie przelotowej,
  - b) urządzenie: dopuszcza się ciąg pieszo jezdny bez wyodrębniania jezdni i chodników.

**8. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów:** na całym terenie obowiązuje zakaz lokalizacji zagospodarowania tymczasowego, zakaz nie dotyczy tymczasowego, rolniczego wykorzystania terenu z wykluczeniem lokalizacji nowej zabudowy zagrodowej.

#### **9. Stawka procentowa:**

- 1) dla terenów wydziałów wewnętrznych 15/1.3.KX, 15/1.4.Ks, 15/1.6.E, 15/1.5.ZP nie ustala się stawki procentowej, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 2) dla pozostałej części terenu 2.MN.15 ustala się stawkę procentową, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30%.

### **§ 22. Ustalenia dla terenu 2.MN.16 o powierzchni 2,55 ha**

**1. Przeznaczenie terenu:** tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

- 1) dopuszcza się zabudowę jednorodziną wyłącznie w formie zabudowy wolnostojącej;
- 2) dopuszcza się lokalizację funkcji usługowych w budynkach usytuowanych w pierzei ulicy KD.L.01, jako towarzyszących funkcji mieszkaniowej, ustalenie powyższe dotyczy również adaptacji obiektów istniejących lub ich części;
- 3) ustala się następujące zasady zagospodarowania:
  - a) tereny wydziałów wewnętrznych 16/1.1.KX i 16/1.3.KX przeznaczone są dla dojazdów,
  - b) teren wydzielenia wewnętrznego 16/1.2.ZP przeznaczony jest dla zieleni z ciągiem pieszym i trasą rowerową.

#### **2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:**

- 1) zasady lokalizacji reklam: na całym terenie obowiązuje zakaz lokalizacji reklam;
- 2) formy i kolorystyka zabudowy zgodnie z ustaleniami w § 8;
- 3) ogrodzenia zgodnie z ustaleniami w § 11 ust. 2.

#### **3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:**

- 1) zasady kompozycji zieleni:
  - a) ukształtowanie zieleni przydrożnej wzdłuż ulicy KD.L.03, dojazdów 16/1.1.KX i 16/1.3.KX
  - b) na terenie 16/1.2.ZP obowiązuje lokalizacja alei drzew liściastych, jednolitego gatunku, np. platan

klonolistny (*Platanus x. aceriflora*).

**4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:** część terenu położona jest w granicach strefy O – obserwacji archeologicznej, oznaczonej na rysunku zmiany planu właściwym symbolem, obowiązuje ochrona stanowisk archeologicznych zgodnie z ustaleniami zawartymi w par.10 ust.1pkt 1).

**5. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:**

- 1) ustala się linie zabudowy oznaczone na rysunku zmiany planu:
    - a) obowiązującą wzdłuż ulicy KD.L.01 wyznaczoną przez istniejący budynek,
    - b) nieprzekraczalną w odległości minimum 10m od linii rozgraniczającej dojazdu 16/1.3.KX, spełniającą wymóg 20m od osi skrajnego toru linii kolejowej do Łeby,
    - c) nieprzekraczalną w odległości minimum 6 m od linii rozgraniczających pozostałych ulic i dojazdów oraz od linii rozgraniczającej teren 16/1.2.ZP,
    - d) w odległości min. 6m od granicy administracyjnej miasta;
  - 2) parametry zagospodarowania terenu:
    - a) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 0,3,
    - b) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 50%;
  - 3) parametry zabudowy:
    - a) wysokość zabudowy: od 7m do 9m, maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne, dla garaży i budynków gospodarczych dopuszcza się wysokość do 7m,
    - b) dach dwuspadowy lub wielospadowy o głównych połaciach nachylonych pod jednakowym kątem, kąt nachylenia połaci dachowych: 30°- 45°, dla garaży i budynków gospodarczych o wysokości do 3m dopuszcza się dach dowolny;
  - 4) zasady podziału na działki:
    - a) wielkość działek: minimalna 800 m<sup>2</sup>, istniejące w dniu uchwalenia zmiany planu mniejsze działki są zgodne ze zmianą planu,
    - b) pozostałe parametry działek: dowolne;
  - 5) lokalizacja zabudowy przy granicy działki: wyklucza się lokalizację zabudowy bezpośrednio przy granicy działki.
- 6. Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:** na całym terenie wyklucza się lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów niezbędnych do urządzenia zieleńców i parków oraz ogrodów i miejsc rekreacyjnych dla użytkowników terenu.

**7. Obsługa komunikacyjna:**

- 1) zasady obsługi komunikacyjnej: wjazd na działki z ulic otaczających teren 2.MN.16 oraz z dojazdów ustalonych w zmianie planu;
- 2) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w § 15 ust. 4;
- 3) dla dojazdu 16/1.1.KX ustala się:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających min 10m, z placem do zawracania o minimalnych wymiarach 12,5m na 12,5m,
  - b) urządzenie: dopuszcza się ciąg pieszo jezdny bez wyodrębniania jezdni i chodników,
  - c) w liniach rozgraniczających dojazdu obowiązuje zachowanie istniejącego rowu melioracyjnego jako otwartego kanału kanalizacji deszczowej, dopuszcza się przepusty dla wjazdów na działki;
- 4) dla dojazdu 16/1.3.KX ustala się:
  - a) szerokość w istniejących liniach rozgraniczających,
  - b) urządzenie: dopuszcza się ciąg pieszo jezdny bez wyodrębniania jezdni i chodników.

**8. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów:** na całym terenie obowiązuje zakaz lokalizacji zagospodarowania tymczasowego, zakaz nie dotyczy dotychczasowego, rolniczego wykorzystania terenu z wykluczeniem lokalizacji nowej zabudowy zagrodowej.

**9. Stawka procentowa:**

- 1) dla terenów wydzielen wewnątrznych 16/1.1.KX, 16/1.2.ZP, 16/1.3.KX i nie ustala się stawki procentowej, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 2) dla pozostałej części terenu 2.MN.16 ustala się stawkę procentową, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30%.

## § 23. Ustalenia dla terenu 2.UG.17 o powierzchni 0,28 ha

**1. Przeznaczenie terenu:** tereny funkcji komercyjnych i mieszkaniowych;

- 1) dopuszcza się lokalizację funkcji mieszkaniowych w formie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub w formie lokali wbudowanych w budynkach o innej funkcji;

- 2) dopuszcza się lokalizację funkcji usługowych za wyjątkiem usług publicznych;
- 3) dopuszcza się lokalizację funkcji przemysłowych z zachowaniem następujących zasad:
  - a) wyklucza się lokalizację działalności związanych ze zbiórką i przetwarzaniem surowców wtórnych i odpadów,
  - b) dopuszcza się składy, magazyny, hurtownie, rzemiosło o charakterze produkcyjnym;
  - c) wyklucza się lokalizację działalności o uciążliwości wynikającej z emisji odorów, wibracji, promieniowania elektromagnetycznego - ustalenie nie dotyczy lokalizacji inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej;

## **2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**

### **1) zasady lokalizacji reklam:**

- a) dopuszcza się lokalizację reklam wolnostojących, z zachowaniem linii zabudowy ustalonych w zmianie planu,
  - b) dopuszcza się lokalizację reklam wbudowanych o powierzchni nośnika do 4m<sup>2</sup>,  
- maksymalnie jeden nośnik na działce;
- 2) formy i kolorystyka zabudowy zgodnie z ustaleniami w § 8;
  - 3) ogrodzenia zgodnie z ustaleniami w § 11 ust. 2.

## **3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:** nie ustala się.

## **4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:** nie dotyczy

## **5. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:**

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku zmiany planu:
  - a) w odległości minimum 20m od osi skrajnego toru linii kolejowej do Łeby,
  - b) w odległości minimum 6 m od linii rozgraniczających ulic;
- 2) parametry zagospodarowania terenu:
  - a) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 0,5,
  - b) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 30%;
- 3) parametry zabudowy:
  - a) wysokość zabudowy: od 7m do 9m, maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne, dla garaży i budynków gospodarczych dopuszcza się wysokość do 7m,
  - b) dach dwuspadowy lub wielospadowy o głównych połaciach nachylonych pod jednakowym kątem, kąt nachylenia połaci dachowych: 30°- 45°, dla garaży i budynków gospodarczych o wysokości do 3m dopuszcza się dach dowolny;
- 4) zasady podziału na działki:
  - a) wielkość działek: minimalna 800 m<sup>2</sup>, istniejące w dniu uchwalenia zmiany planu mniejsze działki są zgodne ze zmianą planu,
  - b) pozostałe parametry działek: dowolne;
- 5) lokalizacja zabudowy przy granicy działki: wyklucza się lokalizację zabudowy bezpośrednio przy granicy działki.

## **6. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:**

- 1) na całym terenie wyklucza się lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów niezbędnych do urządzenia zieleńców i parków oraz ogrodów i miejsc rekreacyjnych dla użytkowników terenu.

## **7. Obsługa komunikacyjna:**

- 1) zasady obsługi komunikacyjnej: wjazd na działki z ulic otaczających teren;
- 2) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w § 15 ust. 4.

## **8. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów:** na całym terenie obowiązuje zakaz lokalizacji zagospodarowania tymczasowego, zakaz nie dotyczy dotychczasowego, rolniczego wykorzystania terenu z wykluczeniem lokalizacji nowej zabudowy zagrodowej.

## **9. Stawka procentowa:** dla całego terenu 2.UG.17 ustala się stawkę procentową, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30%.

## **§ 24. Ustalenia dla terenu 2.MN.18 o powierzchni 0,68 ha**

### **1. Przeznaczenie terenu:** tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

- 1) dopuszcza się zabudowę jednorodzinną wyłącznie w formie zabudowy wolnostojącej;
- 2) ustala się następujące zasady zagospodarowania:
  - a) tereny wydzielen wewnątrznych 18/1.1.KX i 18/1.2.KX przeznaczone są dla dojazdów,
  - b) teren wydzielenia wewnętrznego 18/1.3.Ks przeznaczony jest dla przepompowni ścieków;
- 3) teren wydzielenia wewnętrznego 18/1.4.TK obejmuje fragment linii kolejowej; w przypadku gdy będzie on zbędny

dla funkcjonowania linii kolejowej, dopuszcza się przeznaczenie tego terenu na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

**2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**

- 1) zasady lokalizacji reklam: na całym terenie obowiązuje zakaz lokalizacji reklam;
- 2) formy i kolorystyka zabudowy zgodnie z ustaleniami w § 8;
- 3) ogrodzenia zgodnie z ustaleniami w § 11 ust. 2.

**3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:** zasady kompozycji zieleni: ukształtowanie zieleni przydrożnej wzdłuż dojazdów ustalonych w zmianie planu.

**4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:** cały teren położony jest w granicach strefy O – obserwacji archeologicznej, oznaczonej na rysunku zmiany planu właściwym symbolem, obowiązuje ochrona stanowisk archeologicznych zgodnie z ustaleniami zawartymi w par. 10 ust. 1 pkt 1).

**5. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:**

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku zmiany planu
  - a) w odległości minimum 6 m od linii rozgraniczających ulic i dojazdów,
  - b) od strony linii kolejowej jak na rysunku zmiany planu;
- 2) parametry zagospodarowania terenu:
  - a) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 0,3,
  - b) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 50%;
- 3) parametry zabudowy:
  - a) wysokość zabudowy: od 7m do 9m, maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne, dla garaży i budynków gospodarczych dopuszcza się wysokość do 7m,
  - b) dach dwuspadowy lub wielospadowy o głównych połaciach nachylonych pod jednakowym kątem, kąt nachylenia połaci dachowych: 30°- 45°, dla garaży i budynków gospodarczych o wysokości do 3m dopuszcza się dach dowolny;
- 4) zasady podziału na działki:
  - a) wielkość działek: minimalna 800 m<sup>2</sup>,
  - b) pozostałe parametry działek: dowolne;
- 5) lokalizacja zabudowy przy granicy działki: wyklucza się lokalizację zabudowy bezpośrednio przy granicy działki.

**6. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:** na całym terenie wyklucza się lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów niezbędnych do urządzenia zieleńców i parków oraz ogrodów i miejsc rekreacyjnych dla użytkowników terenu.

**7. Obsługa komunikacyjna:**

- 1) zasady obsługi komunikacyjnej: wjazd na działki z dojazdów ustalonych w zmianie planu;
- 2) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w § 15 ust. 4;
- 3) dla dojazdów 18/1.1.KX i 18/1.2.KX ustala się:
  - a) szerokość w istniejących liniach rozgraniczających,
  - b) urządzenie: dopuszcza się ciąg pieszo jezdny bez wyodrębniania jezdni i chodników.

**8. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów:** na całym terenie obowiązuje zakaz lokalizacji zagospodarowania tymczasowego, zakaz nie dotyczy dotychczasowego, rolniczego wykorzystania terenu z wykluczeniem lokalizacji nowej zabudowy zagrodowej.

**9. Stawka procentowa:**

- 1) dla terenów wydzieleń wewnętrznych 18/1.1.KX, 18/1.2.KX i 18/1.3.Ks nie ustala się stawki procentowej, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 2) dla pozostałej części terenu 2.MN.18 ustala się stawkę procentową, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30%.

**§ 25. Ustalenia dla terenu 2.MM.19 o powierzchni 2,95 ha**

**1. Przeznaczenie terenu:** tereny zabudowy mieszkaniowej;

- 1) teren wydzielenia wewnętrznego 19/1.1 przeznaczony jest wyłącznie dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej, na pozostałym terenie dopuszcza się lokalizację zabudowy wielorodzinnej z nie więcej niż 6 lokalami w budynku;
- 2) w zabudowie usytuowanej w pierzei ulic KD.L.01 i KD.D.08 dopuszcza się lokalizację funkcji usługowych;
- 3) ustala się następujące zasady zagospodarowania: teren wydzielenia wewnętrznego 19/1.2.KX przeznaczony jest dla dojazdu.

**2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**

- 1) zasady lokalizacji reklam: na całym terenie obowiązuje zakaz lokalizacji reklam;

- 2) formy i kolorystyka zabudowy zgodnie z ustaleniami w § 8;
- 3) ogrodzenia zgodnie z ustaleniami w § 11 ust. 2;
- 4) budynek usytuowany w narożniku ulic KD.L.01 (ul. Buczka) i KD.D.08 oznaczony na rysunku zmiany planu odpowiednim symbolem, stanowi zamknięcie kompozycyjne osi widokowej w ulicy KD.L.01.

**3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:** zasady kompozycji zieleni: ukształtowanie zieleni przydrożnej wzdłuż ulic KD.L.04 i KD.D.08.

**4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:** cały teren położony jest w granicach strefy O – obserwacji archeologicznej, oznaczonej na rysunku zmiany planu właściwym symbolem, obowiązuje ochrona stanowisk archeologicznych zgodnie z ustaleniami zawartymi w par. 10 ust. 1 pkt 1).

**5. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:**

1) ustala się linie zabudowy oznaczone na rysunku zmiany planu:

- a) obowiązującą w odległości 10m od linii rozgraniczającej drogi KD.L.01,
- b) nieprzekraczalną w odległości minimum 6 m od linii rozgraniczających ulic i dojazdów;

2) ustala się parametry zagospodarowania terenu:

- a) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 0,5,
- b) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 40%;

3) parametry zabudowy:

- a) wysokość zabudowy: na terenie wydzielenia wewnętrznego 19/1.1 od 7m do 9m, na pozostałym terenie od 9m do 11m, dla garaży i budynków gospodarczych dopuszcza się wysokość do 7m,
- b) dach dwuspadowy lub wielospadowy o głównych połaciach nachylonych pod jednakowym kątem, kąt nachylenia połaci dachowych: 30°- 45°, dla garaży i budynków gospodarczych o wysokości do 3m dopuszcza się dach dowolny,
- c) dla budynku stanowiącego zamknięcie kompozycyjne dopuszcza się zwiększenie wysokości budynku dla pojedynczych elementów architektonicznych jak np. wykusz, wieża, ryzalit itp.;

4) zasady podziału na działki:

- a) wielkość działek: minimalna wielkość działki 220m<sup>2</sup> na jedno mieszkanie, w zabudowie jednorodzinnej wolnostojącej minimum 800m<sup>2</sup>,
- b) szerokość frontów działek: dowolna;

5) lokalizacja zabudowy przy granicy działki: dopuszcza się lokalizację zabudowy bezpośrednio przy granicy działki.

**6. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:**

1) na całym terenie wyklucza się lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów niezbędnych do urządzenia zieleńców i parków oraz ogrodów i miejsc rekreacyjnych dla użytkowników terenu.

**7. Obsługa komunikacyjna:**

1) zasady obsługi komunikacyjnej: wjazd na działki z ulic otaczających teren 2.MM.19 oraz z dojazdów ustalonych w zmianie planu;

2) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w § 15 ust. 4;

3) dla dojazdu 19/1.2.KX ustala się:

- a) szerokość w istniejących liniach rozgraniczających,
- b) urządzenie: dopuszcza się ciąg pieszo jezdny bez wyodrębniania jezdni i chodników;

4) dopuszcza się wydzielenie dojazdów do nie więcej niż 4 działek budowlanych o szerokości w liniach rozgraniczających 8m.

**8. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów:** na całym terenie obowiązuje zakaz lokalizacji zagospodarowania tymczasowego, zakaz nie dotyczy dotychczasowego, rolniczego wykorzystania terenu z wykluczeniem lokalizacji nowej zabudowy zagrodowej.

**9. Stawka procentowa:**

1) dla terenu wydzielenia wewnętrznego 19/1.2.KX nie ustala się stawki procentowej, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

2) dla pozostałej części terenu 2.MM.19 ustala się stawkę procentową, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30%.

## **Rozdział 4 - Ustalenia dla terenów systemu komunikacyjnego**

### **§ 26. Ustalenia dla terenów KD.L.01 o powierzchni 0,86 ha**

**1. Przeznaczenie terenu:** ulica klasy L – lokalna.

**2. Parametry, wyposażenie i dostępność:**

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających min. 15m, zgodnie z rysunkiem zmiany planu;
- 2) przekrój ulicy: L 1/2, tj. ulica jednojezdniowa, dwupasowa, chodnik po obu stronach jezdni, obowiązuje lokalizacja ścieżki rowerowej w liniach rozgraniczających ulicy;
- 3) dostępność: dostęp do drogi bez ograniczeń.

**3. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:**

- 1) obiekty małej architektury: dopuszcza się;
- 2) nośniki reklamowe: zakaz lokalizacji;
- 3) tymczasowe obiekty usługowo handlowe: zakaz sytuowania;
- 4) urządzenia techniczne: dopuszcza się;
- 5) zasady lokalizacji zieleni: na odcinkach oznaczonych na rysunku zmiany planu obowiązuje lokalizacja szpaleru drzew liściastych, jednolitego gatunku o charakterystycznej kolorystyce np. dąb czerwony (*Quercus rubra*).

**4. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu:** zakaz tymczasowego zagospodarowania terenu.

**5. Inne ustalenia:**

- 1) tymczasowe obiekty budowlane: dopuszcza się z zastrzeżeniem ust. 3 pkt 3;
- 2) na odcinku pomiędzy skrzyżowaniami z ulicą KD.D.06 i dojazdem 13/1.3.KX obowiązuje zachowanie istniejącego rowu melioracyjnego jako otwartego kanału kanalizacji deszczowej, dopuszcza się przepusty dla wjazdów na działki.

**6. Stawka procentowa:** nie ustala się stawki procentowej, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dla całego terenu.

**§ 27. Ustalenia dla terenu KD.L.02 o powierzchni 0,45 ha**

**1. Przeznaczenie terenu:** ulica klasy L – lokalna.

**2. Parametry, wyposażenie i dostępność:**

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających min. 12m, zgodnie z rysunkiem zmiany planu;
- 2) przekrój ulicy: L 1/2, tj. ulica jednojezdniowa, dwupasowa, chodnik co najmniej po jednej stronie jezdni, ścieżka rowerowa w liniach rozgraniczających ulicy;
- 3) dostępność: dostęp do drogi bez ograniczeń.

**3. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:**

- 1) obiekty małej architektury: dopuszcza się;
- 2) nośniki reklamowe: zakaz lokalizacji;
- 3) tymczasowe obiekty usługowo handlowe: zakaz sytuowania;
- 4) urządzenia techniczne: dopuszcza się;
- 5) zasady lokalizacji zieleni: zieleń dopuszcza się przy zachowaniu minimalnej szerokości chodnika 2m.

**4. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu:** zakaz tymczasowego zagospodarowania terenu.

**5. Inne ustalenia:**

- 1) tymczasowe obiekty budowlane: dopuszcza się z zastrzeżeniem ust. 3 pkt 3;
- 2) na odcinku pomiędzy skrzyżowaniami z ulicą KD.L.01 i dojazdem 14/1.3.KX obowiązuje zachowanie istniejącego rowu melioracyjnego jako otwartego kanału kanalizacji deszczowej, dopuszcza się przepusty dla wjazdów na działki.

**6. Stawka procentowa:** nie ustala się stawki procentowej, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dla całego terenu.

**§ 28. Ustalenia dla terenu KD.L.03 o powierzchni 0,36 ha**

**1. Przeznaczenie terenu:** ulica klasy L – lokalna.

**2. Parametry, wyposażenie i dostępność:**

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających min. 12m, zgodnie z rysunkiem zmiany planu;
- 2) przekrój ulicy: L 1/2, tj. ulica jednojezdniowa, dwupasowa, chodnik co najmniej po jednej stronie jezdni, ścieżka rowerowa w liniach rozgraniczających ulicy;
- 3) dostępność: dostęp do drogi bez ograniczeń.

**3. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:**

- 1) obiekty małej architektury: dopuszcza się;
- 2) nośniki reklamowe: zakaz lokalizacji;
- 3) tymczasowe obiekty usługowo handlowe: zakaz sytuowania;
- 4) urządzenia techniczne: dopuszcza się;
- 5) zasady lokalizacji zieleni: zieleń dopuszcza się przy zachowaniu minimalnej szerokości chodnika 2m.

**4. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu:** zakaz tymczasowego zagospodarowania terenu.

**5. Inne ustalenia:**

- 1) tymczasowe obiekty budowlane: dopuszcza się z zastrzeżeniem ust. 3 pkt 3;
  - 2) na odcinku pomiędzy skrzyżowaniami z ulicą KD.L.01 i dojazdem 16/1.1.KX obowiązuje zachowanie istniejącego rowu melioracyjnego jako otwartego kanału kanalizacji deszczowej, dopuszcza się przepusty dla wjazdów na działki.
- 6. Stawka procentowa:** nie ustala się stawki procentowej, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dla całego terenu.

#### § 29. Ustalenia dla terenu KD.L.04 o powierzchni 0,63 ha

**1. Przeznaczenie terenu:** ulica klasy L – lokalna.

1) teren wydzielony wewnętrzny 04/1.1.TK obejmuje fragment linii kolejowej, w przypadku gdy będzie on zbędny dla funkcjonowania linii kolejowej, dopuszcza się włączenie tego terenu w granice pasa drogi publicznej.

**2. Parametry, wyposażenie i dostępność:**

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających minimum 12m, zgodnie z rysunkiem zmiany planu;
- 2) przekrój ulicy: L 1/2, tj. ulica jednojezdniowa, dwupasowa, chodnik co najmniej po jednej stronie jezdni, ścieżka rowerowa w liniach rozgraniczających ulicy;
- 3) dostępność: dostęp do drogi bez ograniczeń.

**3. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:**

- 1) obiekty małej architektury: dopuszcza się;
- 2) nośniki reklamowe: zakaz lokalizacji;
- 3) tymczasowe obiekty usługowo handlowe: zakaz sytuowania;
- 4) urządzenia techniczne: dopuszcza się;
- 5) zasady lokalizacji zieleni: na odcinku oznaczonym na rysunku zmiany planu o szerokości w liniach rozgraniczających ok. 15m obowiązuje lokalizacja szpaleru drzew liściastych, jednolitego gatunku, np. się platan klonolistny (*Platanus x. aceriflora*).

**4. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu:** zakaz tymczasowego zagospodarowania terenu.

**5. Inne ustalenia:** tymczasowe obiekty budowlane: dopuszcza się z zastrzeżeniem ust. 3 pkt 3.

**6. Stawka procentowa:** nie ustala się stawki procentowej, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dla całego terenu.

#### § 30. Ustalenia dla terenu KD.D.05 o pow. 0,27 ha, KD.D.06 o pow. 0,34 ha, KD.D.07 o pow. 0,17 ha

**1. Przeznaczenie terenu:** ulica klasy D – dojazdowa.

**2. Parametry, wyposażenie i dostępność:**

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających min.10m, zgodnie z rysunkiem zmiany planu;
- 2) przekrój ulicy: D 1/2, tj. ulica jednojezdniowa, dwupasowa, chodnik co najmniej po jednej stronie jezdni, ścieżka rowerowa w liniach rozgraniczających ulicy;
- 3) dostępność: dostęp do drogi bez ograniczeń.

**3. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:**

- 1) obiekty małej architektury: dopuszcza się;
- 2) nośniki reklamowe: zakaz lokalizacji;
- 3) tymczasowe obiekty usługowo handlowe: zakaz sytuowania;
- 4) urządzenia techniczne: dopuszcza się;
- 5) zasady lokalizacji zieleni: zieleni dopuszcza się przy zachowaniu minimalnej szerokości chodnika 2m.

**4. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu:** zakaz tymczasowego zagospodarowania terenu.

**5. Inne ustalenia:** tymczasowe obiekty budowlane: dopuszcza się z zastrzeżeniem ust. 3 pkt 3.

**6. Stawka procentowa:** nie ustala się stawki procentowej, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dla całego terenu.

#### § 31. Ustalenia dla terenu KD.D.08 o powierzchni 0,40 ha

**1. Przeznaczenie terenu:** ulica klasy D – dojazdowa.

**2. Parametry, wyposażenie i dostępność:**

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających min.12m, zgodnie z rysunkiem zmiany planu;
- 2) przekrój ulicy: D 1/2, tj. ulica jednojezdniowa, dwupasowa, chodnik co najmniej po jednej stronie jezdni, ścieżka rowerowa w liniach rozgraniczających ulicy;
- 3) dostępność: dostęp do drogi bez ograniczeń.

**3. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:**

- 1) obiekty małej architektury: dopuszcza się;



- 2) nośniki reklamowe: zakaz lokalizacji;
  - 3) tymczasowe obiekty usługowo handlowe: zakaz sytuowania;
  - 4) urządzenia techniczne: dopuszcza się;
  - 5) zasady lokalizacji zieleni: zieleń dopuszcza się przy zachowaniu minimalnej szerokości chodnika 2m.
- 4. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu:** zakaz tymczasowego zagospodarowania terenu.

**5. Inne ustalenia:**

- 1) tymczasowe obiekty budowlane: dopuszcza się z zastrzeżeniem ust. 3 pkt 3;
- 2) obowiązuje zachowanie istniejącego rowu melioracyjnego jako otwartego kanału kanalizacji deszczowej, dopuszcza się przepusty dla wjazdów na działki.

**6. Stawka procentowa:** nie ustala się stawki procentowej, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dla całego terenu.

**Rozdział 5 - Ochrona gruntów rolnych i leśnych**

**§ 32.**

Na podstawie art. 5b ustawy z dnia 3 lutego 1995 roku o ochronie gruntów rolnych i leśnych (tekst jednolity Dz. U. z 2004 roku Nr 121, poz.1266, z późn. zmianami), grunty rolne położone w granicach miasta uzyskują zgodę na przeznaczenie na cele nierolnicze w związku z uchwaleniem planu. W zmianie planu na cele nierolnicze przeznacza się 33,1371 ha gruntów rolnych pochodzenia mineralnego i organicznego.

**Rozdział 6 - Przepisy końcowe**

**§ 33.**

Na terenie objętym zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w rejonie ulic Buczka i Kossaka w Lęborku tracą moc przepisy uchwały nr LXV-643/2002 Rady Miejskiej w Lęborku z dnia 27 września 2002 roku w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Lęborka na obszarze obejmującym jednostki terytorialne T.8, T.II i część T.7 (publ. Dz.Urz. Woj. Pomorskiego Nr 5 z dnia 8 stycznia 2003 roku, poz. 46).

**§ 34.**

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Lęborka.

**§ 35.**

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

Sprawy pod względem  
formalnym

RAL: *[Signature]*

Burmistrz

*[Signature]*

PRZEWODNICZĄCY RADY

*Astenka*

Adam Stenka

## UZASADNIENIE

do uchwały Nr XV-170/2019 Rady Miejskiej w Łęborku z dnia 2.02.2019  
w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
dla obszaru w rejonie ulic Buczka i Kossaka w Łęborku

### *Stan istniejący:*

Na terenie objętym niniejszą uchwałą obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego przyjęty uchwałą Nr LXV-643/2002 Rady Miejskiej w Łęborku z dnia 27 września 2002 roku. Plan ten przewiduje dla zasadniczej części przedmiotowego terenu funkcję rolniczą, a dla fragmentów terenu położonych wzdłuż ulicy Kossaka funkcję mieszkaniową o niskiej intensywności.

### *Potrzeba i cel podjęcia uchwały:*

Podjęcie niniejszej uchwały jest konsekwencją wcześniejszej uchwały Nr XL-361/2005 Rady Miejskiej w Łęborku z dnia 29 czerwca 2005 roku o przystąpieniu do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w rejonie ulic Buczka i Kossaka w Łęborku, co wynikało ze złożonych wniosków przez właścicieli gruntów na tym terenie.

Celem uchwały jest ustalenie innego sposobu zagospodarowania terenu, który w większym stopniu odpowiadałby potrzebom właścicieli przedmiotowych gruntów.

### *Różnice między istniejącym a projektowanym stanem prawnym:*

Różnica ta zasadniczo polega na możliwości przeznaczenia pod zabudowę, o podstawowej funkcji mieszkaniowej terenów dotychczas rolnych oraz części terenu wzdłuż ulicy Kossaka na funkcje o charakterze komercyjnym i mieszkaniowym.

Zmiana ta opracowana jest w bardziej szczegółowym zakresie, zgodnym z obecnie obowiązującą ustawą z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

### *Przewidywane skutki społeczne i gospodarcze:*

Uchwalenie niniejszej zmiany planu miejscowego umożliwi wykorzystanie terenu dla zabudowy mieszkaniowej oraz komercyjnej, powodując w przyszłości większą podaż działek budowlanych w tym rejonie miasta. Pozwoli właścicielom gruntów na realizację ich zamierzeń związanych z posiadanymi nieruchomościami w tym także uzyskanie dochodów z ich sprzedaży.

### *Skutki finansowe związane z wejściem w życie uchwały:*

Po stronie dochodów, gmina zyska środki z tytułu sprzedaży działek budowlanych będących jej własnością oraz dochodu z tytułu przewidzianej opłaty planistycznej.

Po stronie dochodów wystąpią też wpływy podatkowe od gruntów oraz w późniejszym czasie wraz z postępującą zabudową podatki od budynków i budowli.

Natomiast po stronie kosztów nastąpią wydatki na realizację infrastruktury technicznej i drogowej do realizacji których zobligowany jest samorząd gminy, w tym także koszty przejęcia gruntów niezbędnych do realizacji tej infrastruktury.

### *Źródło finansowania:*

Podstawowym źródłem finansowania w/wym. działań w zakresie infrastruktury technicznej i drogowej będzie budżet miasta, dodatkowo mogą to być środki pomocowe z Unii Europejskiej oraz partycypacja inwestorów w kosztach budowy.

NACZELNIK WYDZIAŁU  
ARCHITEKTURA

mgr inż. arch. Wojciech Juraś

## Załącznik nr 2

do Uchwały Nr XV-170/2012 Rady Miejskiej w Lęborku z dnia 2.02.2012  
w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
dla obszaru w rejonie ulic Buczka i Kossaka w Lęborku

### **ROZSTRZYGNĘCIE W SPRAWIE ROZPATRZENIA UWAG DO PROJEKTU ZMIANY PLANU**

Uchwałą Nr XL-361/2005 Rady Miejskiej w Lęborku z dnia 29 czerwca 2005 roku przystąpiono do sporządzenia zmiany zatwierdzonego Uchwałą Nr LXV-643/2002 Rady Miejskiej w Lęborku z dnia 27 września 2002 roku (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego Nr 5 z dnia 8 stycznia 2003 roku, poz.46) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w rejonie ulic Buczka i Kossaka w Lęborku.

Projekt zmiany planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 9 września 2011 roku do 10 października 2011 roku. Na podstawie art. 18 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 poz. 717, z późn. zmianami) Burmistrz Miasta Lęborka wyznaczył termin wnoszenia uwag do wyłożonego do publicznego wglądu projektu zmiany planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko na dzień 24 października 2011 roku, tj. 14 dni od daty zakończenia wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu. Każdy, kto kwestionuje ustalenia przyjęte w projekcie zmiany planu mógł wnieść uwagi w wyznaczonym terminie.

Na podstawie art. 17 pkt. 10), 11), 12), 13) ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 poz. 717, z późn. zmianami) Burmistrz rozpatruje uwagi wniesione do projektu planu i rozstrzyga o sposobie ich uwzględnienia w projekcie planu.

W wyznaczonym terminie tj. do dnia 24 października 2011 roku do projektu zmiany planu wpłynęły trzy uwagi, w tym dwie uwagi nie uwzględnione przez Burmistrza Miasta Lęborka.

Na podstawie art. 17 pkt. 14) ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 poz. 717, z późn. zmianami) Burmistrz Miasta Lęborka przedstawia Radzie Miejskiej w Lęborku projekt zmiany planu wraz z listą nieuwzględnionych uwag. Na podstawie art. 20 ust. 1 w/wym. ustawy Rada Miejska w Lęborku rozstrzyga o sposobie rozpatrzenia uwag do zmiany planu.

### **LISTA NIEUWZGLĘDNIONYCH UWAG do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w rejonie ulic Buczka i Kossaka w Lęborku**

**Uwaga 1:** Wnosząca uwagę nie zgadza się na poszerzenie drogi KD.L.01 kosztem działki nr 62/7. Wnosząca uwagę twierdzi, że sytuując swój budynek specjalnie ustawiła go jak najdalej od drogi, która według wstępnych planów i ustaleń jakie wnosząca uwagę otrzymała, miała być poszerzona w równych częściach po obu stronach istniejącej drogi, również kosztem ogrodów działkowych, znajdujących się po drugiej stronie drogi.

Ustalenia planu: Teren 2.MN.11, przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, droga KD.L.01 - ul. Buczka.

#### Rada Miejska w Lęborku odrzuca uwagę

Uzasadnienie odrzucenia uwagi: W dotychczas obowiązującym m.p.z.p. - uchwała Nr LXV/643/2002 RM w Lęborku z dnia 27 września 2002 roku, opubl. w Dz. Urz. Woj. Pom. Nr 5 z 28 stycznia 2003 roku poz. 46 - poszerzenie ul. Buczka, zgodnie z obowiązującymi normami, przewidziane jest na odcinku pomiędzy skrzyżowaniem ulic Orlińskiego, Poznańskiej i Buczka a południową granicą obszaru objętego niniejszą zmianą planu. Na całej długości tego odcinka poszerzenie planowane jest wzdłuż wschodniej granicy ul. Buczka. Na dalszym odcinku obowiązujący

m.p.z.p. nie przewiduje poszerzenia ul. Buczka jako że tereny przez które przebiega ul. Buczka na tym odcinku, pozostają w istniejącym rolniczym użytkowaniu – teren 02.10.ER.

Projekt zmiany planu zakłada zmianę przeznaczenia terenów, z rolniczych na budowlane, głównie dla zabudowy mieszkaniowej, co między innymi wymaga wydzielenia dróg publicznych o odpowiednich parametrach. Biorąc pod uwagę następujące uwarunkowania:

- 1) dotychczas planowane w obowiązującym m.p.z.p. poszerzenie ul. Buczka na stronę wschodnią;
- 2) zmiana planu nie obejmuje ogrodów działkowych;
- 3) wzdłuż ul. Buczka biegnie rów, odwadniający fragment obszaru objętego zmianą planu i przewidziany do adaptacji jako element infrastruktury komunalnej, który winien znaleźć się w liniach rozgraniczających publicznej drogi gminnej;  
- nie jest możliwe poszerzenie ulicy Buczka na stronę ogrodów działkowych. Zmiana planu przewiduje, że na wysokości działki nr 62/7 następuje stopniowe przeniesienie poszerzenia ul. Buczka także na zach. stronę, tj. na działkę nr 56/1.

**Uwaga 2:** Właściciele działek graniczących z drogą ślepą (14/1.1.KX) wnoszą, aby na tych działkach zapisano w planie możliwość prowadzenia działalności usługowo handlowej o małej uciążliwości (np. zakład fryzjerski, solarium, salonik prasowy, czy mały sklepik osiedlowy, zakład szewski).

Ustalenia planu: Teren 2.MN.14, przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

#### Rada Miejska w Lęborku odrzuca uwagę

Uzasadnienie odrzucenia uwagi: Ustawa z dnia 7 lipca 1994 roku Prawo budowlane (tekst jednolity Dz. U. z 2006 roku Nr 156, poz. 1118 z późn. zmianami) zawiera definicję budynku mieszkalnego jednorodzinnego (art. 3 pkt. 2a): - należy przez to rozumieć budynek wolno stojący albo budynek w zabudowie bliźniaczej, szeregowej lub grupowej, służący zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych, stanowiący konstrukcyjnie samodzielną całość, w którym dopuszcza się wydzielenie nie więcej niż dwóch lokali mieszkalnych albo jednego lokalu mieszkalnego i lokalu użytkowego o powierzchni całkowitej nie przekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku.

Zgodnie z wyżej przytoczonym przepisem ustawowym w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych jest możliwe prowadzenie wnioskowanej działalności usługowo handlowej.

### Załącznik nr 3

do Uchwały Nr XV-170/2012, ..... Rady Miejskiej w Lęborku z dnia 2.02.2012  
w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
dla obszaru w rejonie ulic Buczka i Kossaka w Lęborku

#### **ROZSTRZYGNIĘCIE**

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

##### **I. Zadania własne gminy**

Do zadań własnych gminy z zakresu infrastruktury technicznej, finansowanych z udziałem środków z budżetu gminy zalicza się:

- a) budowę dróg gminnych wraz z ich oświetleniem,
- b) budowę wodociągów i urządzeń wodociagowych,
- c) budowę kanalizacji sanitarnej z urządzeniami,
- d) budowę kanalizacji deszczowej z urządzeniami.

Przepisom o finansach publicznych podlegają inwestycje, które realizowane są z udziałem środków publicznych zdefiniowanych w §3 ustawy o finansach publicznych oraz środków pochodzących z funduszy strukturalnych UE (art. 110 ust. 1 pkt. 1).

Pozostałe zadania własne gminy z zakresu infrastruktury technicznej, określone w art. 7 ust. 1 ustawy o samorządzie gminnym, jak:

- a) zaopatrzenie w energię elektryczną,
- b) zaopatrzenie w energię ciepłą,
- c) zaopatrzenie w gaz,
- d) działalność w zakresie telekomunikacji,

podlegają dodatkowo regulacjom na podstawie przepisów odrębnych. Zaopatrzenie w te media nie są finansowane z udziałem środków z budżetu gminy. Wskazane w ustawie Prawo energetyczne zadania własne gminy, finansowane z jej budżetu, obejmują wykonanie oświetlenia dróg, tych których gmina jest zarządcą - czyli dróg gminnych.

##### **II. Budowa dróg**

1. Poszczególne tereny elementarne obsługiwane są przez drogi publiczne i drogi wewnętrzne oznaczone na rysunku zmiany planu. Zasady obsługi komunikacyjnej poszczególnych terenów elementarnych zawierają ustalenia szczegółowe dla tych terenów.

2. Układ dróg publicznych tworzą:

- 1) ulice klasy L – lokalne, oznaczone na rysunku zmiany planu jako KD.L.01, KD.L.02, KD.L.03, KD.L.04;
- 2) ulice klasy D – dojazdowe, oznaczone na rysunku zmiany planu jako KD.D.05, KD.D.06, KD.D.07, KD.D.08.

3. Wewnętrzny układ komunikacyjny, który tworzą dojazdy, ciągi pieszo-jezdne oznaczone na rysunku zmiany planu jako KX.

4. Do układu dróg gminnych mogą być zaliczone inne drogi, zgodnie z odpowiednimi uchwałami Rady Miejskiej.

Budowa dróg publicznych (gminnych) o znaczeniu lokalnym należy do zadań własnych gminy. Kolejność budowy poszczególnych dróg będzie uzależniona od rozkładu intensywności inwestycji i skoordynowana z budową niezbędnego uzbrojenia dla danego terenu. Z drugiej strony tereny przeznaczone w zmianie planu do zagospodarowania będą dopuszczane do zainwestowania w taki sposób, by umożliwić spójne przygotowanie poszczególnych terenów w zakresie obsługi komunikacyjnej i infrastrukturalnej. Ogólne zasady finansowania powyższych przedsięwzięć zostały przedstawione w punkcie V. Źródła finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej.

##### **III. Uzbrojenie terenu**

###### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu zaopatrzenia w wodę**

W zmianie planu ustalono następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu zaopatrzenia w wodę:

1) obowiązuje zaopatrzenie w wodę z wodociągu miejskiego, a konkretnie z istniejących sieci wodociągowych Ø160, Ø90, Ø100 poprzez:

a) budowę sieci rozdzielczej,

b) budowę odcinków sieci w nowych ulicach, tworzących sieć obwodową (razem z siecią istniejącą);

2) obowiązuje zapewnienie wody z sieci wodociągowej do zewnętrznego gaszenia pożaru zgodnie z obowiązującymi przepisami (zapewnienie, aby sieci wodociągowe miały odpowiednie średnice minimalne przewodów wodociągowych oraz hydranty naziemne z dopuszczeniem w wyjątkowych sytuacjach hydrantów podziemnych);

3) zaopatrzenie w wodę w sytuacjach kryzysowych – wg ustaleń Burmistrza jako szefa obrony cywilnej.

### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu kanalizacji sanitarnej**

W zmianie planu ustalono następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu kanalizacji sanitarnej:

1) obowiązuje odprowadzenie ścieków do kanalizacji sanitarnej, wyklucza się lokalizację nowej zabudowy w oparciu o zbiorniki bezodpływowe;

2) kanalizację sanitarną na planowanym terenie projektuje się w systemie grawitacyjno – pompowym, zakłada się odprowadzenie ścieków do trzech przepompowni:

a) do istniejącej na działce nr 45/2( poza obszarem opracowania) przy ul. Poznańskiej z pld – wsch fragmentu terenu,

b) do istniejącej przepompowni na działce 77/4 z pln – wsch i wschodniego fragmentu terenu, poprzez włączenie do istniejących grawitacyjnych kanałów sanitarnych w pobliskich drogach,

c) do nowej przepompowni projektowanej na fragmencie działki miejskiej nr 48 na rzędnej terenu ok. 16,7 m n.p.m., dla zabudowy usytuowanej na zachód od ul. Buczka,

d) odprowadzenie ścieków z pd – zach fragmentu terenu (zespołu dziełek powstałych z podziału działki nr 55) poprzez lokalną przepompownię usytuowaną na działce nr 55/5, do istniejącej kanalizacji w ul. Pilotów;

3) z przepompowni ścieki będą odprowadzane kolektorami tłocznymi do istniejącego kolektora tłoczego wzdłuż ul. Buczka lub do najbliższej studzienki sieci grawitacyjnej.

### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy kanalizacji deszczowej**

W zmianie planu ustalono następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu kanalizacji deszczowej:

1) wody opadowe i roztopowe z powierzchni szczelnych terenów przemysłowych, składowych, baz transportowych, z terenów komunikacji drogowej, z powierzchni placów utwardzonych związanych z obsługą transportu oraz z terenów o innym użytkowaniu powodującym zanieczyszczenie wód opadowych, przed odprowadzeniem do gruntu i do wód powierzchniowych, wymagają oczyszczenia zgodnie z obowiązującymi przepisami; obowiązuje oczyszczenie wód opadowych i roztopowych z terenów:

a) UG – tereny funkcji komercyjnych i mieszkaniowych,

b) dróg publicznych obsługujących tereny o przeznaczeniu określonym w zmianie planu jako UG,

c) tereny parkingów o powierzchni powyżej 0,1 ha;

- dopuszcza się lokalizację indywidualnych systemów oczyszczania wód opadowych i roztopowych na działce inwestora;

2) wody opadowe lub roztopowe pochodzące z dachów oraz powierzchni innych niż powierzchnie, o których mowa w pkt 1) wymagają zagospodarowania w granicach własnej działki;

3) zakłada się zachowanie części istniejących zbiorczych rowów melioracyjnych jako otwartych, odcinkami zakrytych – w miejscach skrzyżowań ulic i wjazdów na działki, i częściowe zlikwidowanie rowów szczegółowych o mniejszym znaczeniu, zachowanie głównej sieci rowów melioracyjnych zapewni prawidłowe odwodnienie terenu:

a) zakłada się pozostawienie rowów zbiorczych oznaczonych na rysunku zmiany planu symbolami: R-F, R-F-2; R-F-8 i R-F-9 z jednoczesnym wykonaniem ich konserwacji gruntownej, pozostałe rowy należy zasypać po uprzednim wykonaniu w ciągu tych rowów rurociągów drenarskich, pozostawione rowy melioracyjnych znajdują się w liniach rozgraniczających projektowanych i istniejących ulic, co ułatwi prawidłową eksploatację tych urządzeń,

b) z uwagi na zmianę charakteru użytkowania odwadnianych gruntów z rolniczego na zurbanizowany, nie jest wymagane zagęszczenie rowów mających na celu szybsze odprowadzanie wód powierzchniowych i przewietrzanie gruntów, dla gruntów przepuszczalnych rozstawa rowów może wynosić 200 m, powierzchnia odwadniana, leżąca pomiędzy rowami, powinna być nie mniejsza niż 30 ha,

c) konserwacja rowu R-F począwszy od rzeki Kisewy polegać będzie na obniżeniu poziomu dna rowu i zapewnieniu jego minimalnego spadku podłużnego, pozwalającego na maksymalne obniżenie dna przepustu pod torami PKP, przepust o średnicy 0,60 m winien być przebudowany, a średnica rur nie mniejsza niż 1,0 m,

d) obniżenie dna rowu R-F pozwoli na obniżenie dna pozostałych rowów, do których odprowadzane będą oczyszczone wody deszczowe z projektowanych separatorów piasku, tłuszczu i substancji ropopochodnych,

e) rowy melioracyjne służące do odwodnienia dróg, zlokalizowane będą w projektowanych pasach tych dróg, wody opadowe doprowadzane będą z korpusów dróg poprzez wpusty deszczowe z osadnikami i rurociągi deszczowe do

projektowanych separatorów lamelowych, skąd, po oczyszczeniu z piasku, zawiesin i substancji ropopochodnych, kierowane będą grawitacyjnie do rowów przydrożnych,  
f) wszelką ingerencję w systemy rowów melioracyjnych należy każdorazowo uzgodnić z zarządcą sieci kanalizacji deszczowej.

#### **IV. Zasady realizacji inwestycji**

Istotnym czynnikiem wpływającym na atrakcyjność inwestycyjną obszaru objętego zmianą planu miejscowego jest fakt powstania nowego terenu zarówno zabudowy mieszkaniowej jak i zapewnienie terenów korzystnych do inwestycji dla funkcji komercyjnych.

Podstawowym zadaniem dla miasta Lębork jest wyposażenie obszarów rozwojowych w infrastrukturę niezbędną dla rozwoju aktywności gospodarczej i zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych. Obszary posiadające podstawową infrastrukturę są atrakcyjne dla inwestorów, nie muszą oni bowiem ponosić dużych nakładów na inwestycje towarzyszące. Wychodząc naprzeciw inwestorom miasto Lębork stara się, tam gdzie to jest niezbędne, wyposażyć teren w kompletną infrastrukturę techniczną.

1. Tereny przeznaczone w zmianie planu do zagospodarowania będą dopuszczane do zainwestowania w taki sposób, by umożliwić spójne przygotowanie poszczególnych terenów w zakresie obsługi komunikacyjnej i infrastrukturalnej.

2. Istotnym celem stanie się bieżące koordynowanie realizacji modernizacji oraz rozbudowy sieci drogowej i infrastruktury technicznej.

3. Stosowanie zasady realizacji przedsięwzięć kompleksowych, łączących wykonawstwo robót drogowych oraz urządzeń technicznych związanych z drogą z innymi branżami infrastruktury technicznej, pozwoli uzyskać oszczędności na części wspólnej robót oraz rozwiązać problem kolizji technicznych.

O kolejności aktywizacji terenów rozwojowych będą z jednej strony decydować czynniki rynkowe, które będą wynikały ze skłonności do sprzedaży gruntów po określonych cenach. Z drugiej – miasto Lębork będzie uruchamiać tereny tylko w takim zakresie, w jakim można je będzie uzbroić i przygotować do inwestycji.

Sąsiedztwo terenów przeznaczonych do zainwestowania jest już częściowo uzbrojone, co będzie pozwalało stopniowo otwierać kolejne obszary do zagospodarowania.

#### **V. Źródła finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej**

Źródła finansowania będą stanowić: środki pochodzące z budżetu miasta (środki własne), środki pomocowe, partycypacja inwestorów w kosztach budowy. Będzie to realizowane za pomocą montażu finansowych, ogólnie przyjętej metody konstruowania budżetu projektów.

Warunkiem pozyskania środków pomocowych jest uzyskanie spójności celów strategicznych i realizujących je programów rozwojowych z Narodowym Planem Rozwoju.

Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej dla terenu objętego zmianą planu miejscowego będzie się odbywać poprzez:

1) opracowanie planu finansowego zapewniającego realizację inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej dla terenu objętego zmianą planu, stanowiącego podstawę konstruowania budżetów rocznych.

2) wynegocjowanie i zawarcie z partnerami publicznymi i prywatnymi umów na współfinansowanie zapisanych w planie finansowym przedsięwzięć będących podstawą budowy montażu finansowych niezbędnych do realizacji inwestycji.

3) zapewnienie finansowania programów lokalnych, w takim stopniu, aby miasto posiadało udział własny niezbędny do ubiegania się o środki pomocowe.

4) wsparcie finansów gminy środkami zewnętrznymi (kredytami, pożyczkami, dotacjami, emisją obligacji), w celu zapewnienia środków na szczególnie kosztowne w realizacji projekty, np. w zakresie infrastruktury technicznej i drogownictwa.

5) linie elektroenergetyczne, ciepłociągi, gazociągi, regionalne sieci szerokopasmowe oraz inna infrastruktura telekomunikacyjna realizowane będą przez przedsiębiorstwa posiadające stosowne koncesje.