
L Ę B O R K

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA OBSZARU W KWARTALE ULIC: SŁUPSKIEJ, JANA PAWŁA II, KRZYWOUSTEGO I LINII KOLEJOWEJ GDYNIA-SŁUPSK W LĘBORKU

III ETAP PROJEKT DO WYŁOŻENIA DO PUBLICZNEGO WGLĄDU

1. **TEKST PLANU**
 2. **ZAŁĄCZNIK NR 1- RYSUNEK PLANU**
 3. **ZAŁĄCZNIK NR 3 -ROZSTRZYGNIECIE O SPOSOBIE REALIZACJI, ZAPISANYCH W PLANIE,
INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, KTÓRE NALEŻĄ DO
ZADAŃ WŁASNYCH GMINY ORAZ ZASADACH ICH FINANSOWANIA**
 4. **UZASADNIENIE DO PROJEKTU PLANU**
-

BIURO UL. GROTTGERA 26/3 · 80-311 GDAŃSK
S P Ó Ł A C Z O N E TEL./FAX (48)(58) 554-84-40
URBANISTYCZNE 

N I P 584-020-36-47 R E G O N 008049023
K R S 0000093085 KAPITAŁ ZAKŁADOWY 84.000 zł
Tel/fax (58) 554-84-40 tel. (58) 520-92-22, 520-92-23
Mail: urbppp@ppp.gda.pl www.ppp.gda.pl

W R Z E S I E Ń 2 0 1 9 r .

UCHWAŁA Nr
Rady Miejskiej w Łęborku
z dnia

w sprawie: uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w kwartale ulic: Słupskiej, Jana Pawła II, Krzywoustego i linii kolejowej Gdynia-Słupsk w Łęborku

Na podstawie: art.18 ust.2 pkt 5, art. 40 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2019 r. poz. 506), art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz.U. z 2018 r. poz. 1945, z późniejszymi zmianami) oraz w wykonaniu Uchwały Nr XXXIV-526/2018 Rady Miejskiej w Łęborku z dnia 25 maja 2018 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w kwartale ulic: Słupskiej, Jana Pawła II, Krzywoustego i linii kolejowej Gdynia-Słupsk w Łęborku,

uchwala się, co następuje:

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w kwartale ulic: Słupskiej, Jana Pawła II, Krzywoustego i linii kolejowej Gdynia-Słupsk w Łęborku, po sprawdzeniu, że nie narusza on „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łęborka”, przyjętego Uchwałą Nr XXXIV-525/2018 Rady Miejskiej w Łęborku z dnia 25 maja 2018 roku.

2. Granice terenu objętego planem są zgodne z załącznikiem do Uchwały Nr XXXIV-526/2018 Rady Miejskiej w Łęborku z dnia 25 maja 2018 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu. Powierzchnia obszaru objętego planem wynosi ok. 38,8 ha. Granice obszaru planu stanowią:

- a) od północy linia kolejowa nr 202 relacji Gdańsk – Stargard,
- b) od wschodu ulica Krzywoustego (droga wojewódzka nr 214),
- c) od południa ul. Jana Pawła II (droga krajowa DK nr 6),
- d) od zachodu fragmenty ulic Słupskiej i Wojska Polskiego.

3. Integralną częścią uchwały jest:

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

§ 2. 1. Część tekstowa uchwały składa się z następujących rozdziałów:

- 1) Rozdział 1 – Przepisy ogólne;
- 2) Rozdział 2 – Ustalenia ogólne;
- 3) Rozdział 3 – Ustalenia szczegółowe dla terenów elementarnych;
- 4) Rozdział 4 – Przepisy końcowe.

2. Rysunek planu, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały, zawiera następujące oznaczenia:

- 1) granica obszaru objętego opracowaniem planu;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu (tereny elementarne);
- 3) linie rozgraniczające tereny o różnych zasadach zagospodarowania (tereny wydzielen wewnętrznych);
- 4) oznaczenie terenów;
- 5) przeznaczenie terenów:
 - a) MW – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
 - b) MU – teren zabudowy mieszkaniowo - usługowej,
 - c) U – teren zabudowy usługowej,
 - d) Uh - teren zabudowy usługowej z dopuszczeniem wielkopowierzchniowych obiektów handlowych,
 - e) Up - teren zabudowy usługowej w zakresie usług publicznych,
 - f) UP – teren zabudowy usługowej, produkcyjnej i magazynowej,
 - g) ZP – teren publicznej zieleni urządzonej,
 - h) ZD – teren ogrodów działkowych,
 - i) KPz – teren parkingu z zielenią urządzoną,
 - j) KPg – teren parkingu i garaży,
 - k) ITo – teren infrastruktury gospodarowania odpadami;

- 6) zasady kształtowania krajobrazu:
 - a) symbol szpaleru drzew,
 - b) zieleń izolacyjna;
- 7) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
 - a) inne zabytki nieruchome znajdujące się w wojewódzkiej ewidencji zabytków,
 - b) inne zabytki nieruchome wyznaczone przez Burmistrza Miasta Lęborka w porozumieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków;
- 8) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) nieprzekraczalna linia zabudowy,
 - b) obowiązująca linia zabudowy;
- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
 - a) strefa ograniczeń dla lokalizacji zagospodarowania w sąsiedztwie linii energetycznej 110 kV,
 - b) strefa ograniczeń dla lokalizacji zagospodarowania w sąsiedztwie linii kolejowej;
- 10) ustalenia dla systemu komunikacji:
 - a) KD.GP (Z) - teren drogi publicznej klasy GP –główna ruchu przyspieszonego, docelowo klasy Z –zbiorcza,
 - b) KD.G (Z) – teren drogi publicznej klasy G –główna, docelowo klasy Z – zbiorcza,
 - c) KD.L – teren drogi publicznej klasy L – lokalna,
 - d) KD.D – teren drogi publicznej klasy D – dojazdowa,
 - e) KD.X - teren publicznego ciągu pieszo-jezdnego,
 - f) KD.P – teren publicznego ciągu pieszego, pieszo-rowerowego,
 - g) KD.W – teren drogi wewnętrznej,
 - h) przebieg trasy rowerowej;
- 11) ustalenia dla systemów infrastruktury technicznej:
 - a) przebieg linii elektroenergetycznej 110 kV,
 - b) E – teren infrastruktury elektroenergetycznej.

Rozdział 1

Przepisy ogólne

- § 3.** 1. Obszar objęty planem dzieli się na tereny elementarne, czyli wyróżnione na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania. Podział obszaru objętego planem na tereny elementarne jest spójny i rozłączny, co oznacza, że wszystkie części obszaru objętego planem 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 planu symbolem zawierającym:
- 1) kolejny numer terenu elementarnego;
 - 2) przeznaczenie terenu elementarnego.
3. Liniami rozgraniczającymi wewnętrznego podziału wyróżnia się w planie fragmenty terenu elementarnego, dla których sformułowano dodatkowe ustalenia szczegółowe, dotyczące zasad zagospodarowania lub określono ściśle ustalony sposób użytkowania i zagospodarowania.
4. Każdy teren wydzielenia wewnętrznego wyróżniony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi wewnętrznego podziału oznaczony jest w tekście i na rysunku planu symbolem zawierającym:
- 1) numer terenu elementarnego, w którym teren wydzielenia wewnętrznego jest położony;
 - 2) numer ustalenia szczegółowego obowiązującego wyłącznie na tym terenie.

Rozdział 2

Ustalenia ogólne

§ 4. Przeznaczenie terenów:

1. Ustala się przeznaczenie wyróżnionych w planie terenów:
 - 1) tereny przeznaczone na cele usługowe i produkcyjno usługowe, oznaczone w planie jako: U – teren zabudowy usługowej, Uh - teren zabudowy usługowej z dopuszczeniem wielkopowierzchniowych obiektów handlowych, UP – teren zabudowy usługowej, produkcyjnej i magazynowej;
 - 2) tereny, na których dopuszcza się funkcje mieszkaniowe, oznaczone w planie jako: MW – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, MU – teren zabudowy mieszkaniowo - usługowej,
 - 3) teren przeznaczony w planie na cele zabudowy usługowej w zakresie usług publicznych, oznaczony jako Up;
 - 4) ZP – teren publicznej zieleni urządzonej;
 - 5) ZD – teren ogrodów działkowych;

- 6) tereny parkingów i garaży oznaczone w planie jako: KPz – teren parkingu z zielenią urządzoną, KPg – teren parkingu i garaży;
 - 7) tereny przeznaczone w planie na cele infrastruktury technicznej, oznaczone jako: ITo – teren infrastruktury gospodarowania odpadami, E – teren infrastruktury elektroenergetycznej;
 - 8) tereny systemu komunikacji:
 - a) tereny przeznaczone na cele dróg publicznych, oznaczone w planie jako: KD.GP (Z) - teren drogi publicznej klasy GP (Z) –główna ruchu przyspieszonego, docelowo klasy Z –zbiorcza, KD.G (Z) – teren drogi publicznej klasy G –główna, docelowo klasy Z – zbiorcza, KD.L – teren drogi publicznej klasy L – lokalna, KD.D – teren drogi publicznej klasy D – dojazdowa,
 - b) tereny przeznaczone na cele publicznych ciągów pieszo-jezdných i publicznych ciągów pieszych i pieszo-rowerowych oznaczone w planie jako: KD.X - teren publicznego ciągu pieszo-jezdnego, KD.P – teren publicznego ciągu pieszego, pieszo-rowerowego,
 - c) tereny przeznaczone na cele dróg wewnętrznych oznaczone w planie jako KD.W – teren drogi wewnętrznej.
2. Dla terenów oznaczonych w planie symbolem literowym U ustala się podstawowe przeznaczenie terenu – tereny zabudowy usługowej, do której zalicza się:
- 1) obiekty przeznaczone na cele usług handlu, gastronomii, sportu, rekreacji i rozrywki, kultury i sztuki, nauki, komunikacji i łączności;
 - 2) obiekty przeznaczone na cele usług hotelarskich (hotel, motel, pensjonat, dom wycieczkowy, schronisko młodzieżowe) i obsługi turystyki;
 - 3) biura, centra konferencyjne i wystawiennicze;
 - 4) zakłady usługowe, punkty usługowe;
 - 5) obiekty na potrzeby usług świadczonych w wykonywaniu wolnych zawodów, usług leczniczych oraz działalności wytwórczej i usługowej artystów i rzemieślników;
 - 6) obiekty sakralne;
 - 7) obiekty na potrzeby ochrony i bezpieczeństwa ludności i mienia;
 - 8) browar restauracyjny, usytuowany w obiekcie świadczącym usługi gastronomii oraz usługi hotelarskie.
3. Dla terenów oznaczonych w planie symbolem literowym UP ustala się podstawowe przeznaczenie terenu – tereny zabudowy usługowej, produkcyjnej i magazynowej, do której zalicza się:
- 1) zabudowę usługową, o której mowa w § 4 ust. 2;
 - 2) zabudowę przemysłową, obiekty produkcyjne;
 - 3) składy, magazyny, hurtownie;
 - 4) centra technologiczne;
 - 5) zaplecza administracyjno – techniczne, szkoły zawodowe.
4. Na terenach oznaczonych jako MU – tereny zabudowy mieszkaniowo – usługowej dopuszcza się następujące obiekty usługowe:
- 1) obiekty przeznaczone na cele usług handlu, gastronomii, kultury i sztuki;
 - 2) obiekty przeznaczone na cele usług hotelarskich (hotel, pensjonat, dom wycieczkowy, schronisko młodzieżowe) i obsługi turystyki;
 - 3) biura, zakłady usługowe, punkty usługowe;
 - 4) obiekty na potrzeby usług świadczonych w wykonywaniu wolnych zawodów, usług leczniczych oraz działalności wytwórczej i usługowej artystów i rzemieślników;
 - 5) browar restauracyjny, usytuowany w obiekcie świadczącym usługi gastronomii oraz usługi hotelarskie.

§ 5. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasady kształtowania krajobrazu:

1. Ustala się następujące zasady kształtowania zasobu zieleni:

- 1) na terenach publicznych ciągów komunikacyjnych należy wprowadzać zadrzewienia uwzględniając wymogi bezpieczeństwa ruchu;
- 2) realizacja parkingów naziemnych wymaga wprowadzenia zadrzewień na terenie parkingu w proporcjach minimum 1 drzewo na 2 miejsca parkingowe;
- 3) dla zagospodarowania na terenach Uh – teren zabudowy usługowej z dopuszczeniem wielkopowierzchniowych obiektów handlowych, U – teren zabudowy usługowej, UP – teren zabudowy usługowej, produkcyjnej i magazynowej ustala się:
 - a) wody opadowe należy zagospodarowywać z wykorzystaniem technologii ogrodów deszczowych,

- b) co najmniej 30% powierzchni biologicznie czynnej, o której mowa w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów, należy zagospodarować w formie grup drzew i krzewów, o zróżnicowanym składzie gatunkowym;
 - 4) wzdłuż ciągów komunikacyjnych obowiązuje wprowadzenie szpalerów drzew, oznaczonych odpowiednim symbolem na rysunku planu;
 - 5) do ukształtowania zasobu zieleni należy wykorzystać istniejące drzewa.
2. W zakresie kolorystyki obiektów budowlanych obowiązuje:
- 1) kolorystyka elewacji z wykluczeniem kolorów jaskrawych,
 - 2) kolorystyka pokrycia dachów ograniczona do tonacji naturalnej dachówki ceramicznej, brązów, szarości i czerni.
3. Miejsca gromadzenia odpadów powinny spełniać następujące wymagania:
- 1) osłony miejsc gromadzenia odpadów (wiaty śmietnikowe) powinny być zharmonizowane z zabudową i zagospodarowaniem terenu lub działki,
 - 2) nie zezwala się na zastosowanie blachy, jako materiału wykończeniowego osłon bocznych miejsc gromadzenia odpadów.
4. Wyklucza się sytuowanie powłok pneumatycznych i przekryć namiotowych, za wyjątkiem terenów oznaczonych jako UP – teren zabudowy usługowej, produkcyjnej i magazynowej.

§ 6. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1. W zakresie ochrony środowiska przed hałasem ustala się:
 - 1) na granicy terenów oznaczonych w planie jako MU obowiązuje zachowanie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jak dla terenów mieszkaniowo usługowych;
 - 2) na granicy terenów oznaczonych w planie jako MW obowiązuje zachowanie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
 - 3) na granicy terenu 04.ZD nie ustala się dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku;
 - 4) na całym terenie objętym planem wyklucza się funkcje usługowe z zakresu oświaty i wychowania oraz zdrowia i opieki społecznej, dla których zgodnie z przepisami odrębnymi ustala się dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku;
 - 5) w zabudowie z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi, usytuowanej w strefie oddziaływania hałasu wynikającego z sąsiedztwa z istniejącymi drogami lub linią kolejową, inwestora oraz jego następców prawnych obowiązuje zastosowanie rozwiązań zabezpieczających przed ww. uciążliwościami do poziomu dopuszczonego przepisami odrębnymi.
- 2. Cały obszar objęty planem znajduje się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 107 „Pradolina rzeki Łeby”:
 - 1) w zakresie ochrony zasobów wody obowiązuje zakaz lokalizacji zagospodarowania powodującego spływ zanieczyszczeń do gruntu;
 - 2) w zakresie gospodarki wodno – ściekowej, obowiązuje stosowanie rozwiązań zapewniających ochronę zasobów Głównego Zbiornika Wód Podziemnych.
- 3. W zakresie ochrony powietrza przed zanieczyszczeniem ustala się:
 - 1) wyklucza się lokalizację źródeł ciepła powodujących przekroczenie dopuszczalnych poziomów emisji zanieczyszczeń do powietrza;
 - 2) obowiązuje kształtowanie zasobu zieleni w zakresie nie mniejszym niż ustalony w planie, zgodnie z zasadami określonymi w § 5 ust. 1 oraz w ustaleniach szczegółowych dla wyróżnionych w planie terenów;
 - 3) na całym terenie wyklucza się nieobudowane składowiska surowców, materiałów, produktów w stanie sypkim.

§ 7. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1. Na obszarze objętym planem nie występują obiekty i obszary wpisane do rejestru zabytków, nie występują również krajobrazy kulturowe podlegające ochronie oraz dobra kultury współczesnej.
- 2. Na terenie objętym planem miejscowym znajdują się obiekty tworzące gminną ewidencję zabytków:
 - 1) inne zabytki nieruchome znajdujące się w wojewódzkiej ewidencji zabytków: obiekt przy ul. Krzywoustego 60, (budynek mieszkalny);
 - 2) inne zabytki nieruchome wyznaczone przez Burmistrza Miasta Łębork w porozumieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków:
 - a) Ul. Krzywoustego 59 – byłe przedszkole,
 - b) Ul. Żeromskiego nr 1, nr 2, nr 3, nr 4 – domy mieszkalne (dawniej PKP),
 - c) Magazyn PKP (ul. Krzywoustego 60);

- 3) ochroną konserwatorską obejmuje się formę zewnętrzną budynku i jego części wspólnych w postaci wystroju architektonicznego elewacji, klatki, roboty remontowe lokali mieszkalnych lub usługowych oraz izolacji zewnętrznej ścian fundamentowych nie wymagając uzgodnienia z właściwym konserwatorem zabytków.
3. Dla innego zabytku znajdującego się w wojewódzkiej ewidencji zabytków, o którym mowa w ust. 2 pkt 1) ustala się obowiązek objęcia budynku ochroną konserwatorską, zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 30. Ustalenia szczegółowe dla terenu 15.MU.
4. Dla innych zabytków nieruchomych wyznaczonych przez Burmistrza Lęborka w porozumieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków, o których mowa w ust. 2 pkt 2) ustala się:
 - 1) zasady ochrony konserwatorskiej budynku przy ul. Krzywoustego 59 (byłe przedszkole) zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 38. Ustalenia szczegółowe dla terenu 23.MU;
 - 2) zasady ochrony konserwatorskiej budynków przy ul. Żeromskiego nr 1, nr 2, nr 3, nr 4 (domy mieszkalne, dawniej PKP) zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 27. Ustalenia szczegółowe dla terenu 12.MW;
 - 3) zasady ochrony konserwatorskiej budynku przy ul. Krzywoustego 60 - Magazyn PKP zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 30. Ustalenia szczegółowe dla terenu 15.MU.
5. W przypadku, gdy podczas prowadzenia prac ziemnych dojdzie do odkrycia przedmiotu posiadającego cechy zabytku, zastosowanie mają przepisy odrębne dotyczące ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

§ 8. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

1. Na obszarze objętym planem nie występują tereny przestrzeni publicznych, wymagające odrębnych ustaleń.
2. Na ogólnodostępnych terenach przeznaczonych na cele usługowe oraz w ogólnodostępnych obiektach usługowych, przyjęte rozwiązania winny uwzględnić potrzeby osób niepełnosprawnych i innych z ograniczeniami w poruszaniu się poprzez:
 - 1) stosowanie rozwiązań wspomagających ruch osób poruszających się na wózkach inwalidzkich, m.in.: rozwiązania jednopoziomowe, pochylnie, windy, miejsca postojowe dla niepełnosprawnych;
 - 2) stosowanie elementów orientacji dla osób niewidomych i słabo widzących, np. nawierzchnie fakturowe na ciągach pieszych wykorzystujące różnice faktury dla orientacji przestrzennej, plany, makiety i znaki z informacją ryflowaną, kwietniki zapachowe identyfikujące określone miejsca.

§ 9. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1. Maksymalną i minimalną intensywność zabudowy (jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej), wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki (tzw. wskaźnik powierzchni zabudowy), minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej, maksymalną wysokość zabudowy oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów ustala się w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów elementarnych, przeznaczonych pod zabudowę. W przypadku realizacji przedsięwzięcia obejmującego kilka działek wszystkie powyższe wskaźniki należy odnosić do sumy powierzchni tych działek. Ustalony w ustaleniach szczegółowych wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej nie dotyczy terenów przeznaczonych pod drogi i dojazdy oraz obiekty infrastruktury technicznej.
2. Dla terenów przeznaczonych pod zabudowę określa się następujące zasady dotyczące zapewnienia miejsc parkingowych, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:
 - 1) ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania:
 - a) dla zabudowy usługowej obowiązuje zapewnienie minimum 1 stanowisko na każde 50 m² powierzchni użytkowej lokalu lub obiektu,
 - b) dla obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² minimum 1 stanowisko na każde 50 m² powierzchni sprzedaży,
 - c) dla obiektów hurtowni, magazynów, składów nie mniej niż 1 stanowisko na 200 m² powierzchni użytkowej obiektu,
 - d) dla obiektów produkcyjnych o powierzchni użytkowej do 2000m² nie mniej niż 1 stanowisko na 200 m² powierzchni użytkowej obiektu, dla obiektów produkcyjnych o większej powierzchni użytkowej niż 2000m² stosuje się wskaźnik nie mniej niż 1 stanowisko na 200m² lub wskaźnik nie mniej niż 1 stanowisko na 3 zatrudnionych,
 - e) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz zabudowy mieszkaniowo – usługowej w wysokości 1 stanowisko na jeden lokal mieszkalny oraz 1 stanowisko na każde 50 m² powierzchni użytkowej lokalu użytkowego,
 - f) dla innych funkcji nie mniej niż 1 miejsce na 50 m² powierzchni użytkowej obiektu,

- g) dla pozostałych rodzajów zagospodarowania minimalną liczbę miejsc do parkowania ustala się w ustaleniach szczegółowych dla terenów elementarnych;
 - 2) o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej, minimalną liczbę miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową wyznacza się w proporcji do liczby stanowisk, wynikającej z minimalnych wskaźników miejsc do parkowania, obowiązuje zapewnienie:
 - a) 1 stanowisko – jeżeli liczba stanowisk wynosi 6 – 15,
 - b) 2 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk wynosi 16– 40,
 - c) 3 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk wynosi 41–100,
 - d) 4% ogólnej liczby stanowisk jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi więcej niż 100;
 - 3) obowiązuje zaspokojenie potrzeb parkingowych w granicach terenu, na którym zlokalizowana jest inwestycja, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej;
 - 4) tymczasowe obiekty budowlane o funkcjach wywołujących potrzeby parkingowe, a w szczególności obiekty o funkcjach usługowych, podlegają powyższym wymogom;
 - 5) przebudowa, rozbudowa, nadbudowa istniejących budynków, lokalizacja nowych budynków, a także zmiana sposobu użytkowania istniejących lokali i budynków, wymaga zaspokojenia potrzeb parkingowych zgodnie z ustalonymi powyżej zasadami.
3. Obowiązują następujące zasady dotyczące ustalonych w planie linii zabudowy:
- 1) w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów elementarnych ustala się linie zabudowy:
 - a) nieprzekraczalną linię zabudowy, poza którą wyklucza się lokalizację zewnętrznych ścian budynków oraz tymczasowych obiektów budowlanych,
 - b) obowiązującą linię zabudowy, tj. 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, wysunięte poza zewnętrzną ścianę budynku o nie więcej niż 2,5 m, w wyższych kondygnacjach – wykusze, loggie, balkony i inne podobne elementy bryły budynku, wyznaczona obowiązująca linia zabudowy dla obiektów towarzyszących (garaże, budynki gospodarcze, wiaty) stanowi nieprzekraczalną linię zabudowy;
 - 2) ustalone w planie linie zabudowy dotyczą sytuowania tymczasowych lub sezonowych obiektów handlowych, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej;
 - 3) wyklucza się rozbudowę lub nadbudowę budynków istniejących, w części usytuowanej niezgodnie z ustaloną obowiązującą lub nieprzekraczalną linią zabudowy;
 - 4) wyklucza się utrwalanie lokalizacji tymczasowych lub sezonowych obiektów handlowych usytuowanych niezgodnie z ustaloną w planie linią zabudowy;
 - 5) ustalone w planie linie zabudowy dotyczą także sytuowania urządzeń reklamowych.
4. Ustala się zasady dotyczące wysokości zabudowy i innych obiektów budowlanych:
- 1) w przypadku dachów stromych wysokość zabudowy mierzona jest od średniego poziomu terenu przy głównym wejściu do budynku/ innego obiektu budowlanego, do głównej kalenicy dachu;
 - 2) w przypadku innych form dachu lub przekrycia obiektu wysokość zabudowy mierzona jest od średniego poziomu terenu przy głównym wejściu do budynku/ innego obiektu budowlanego, do najwyższego punktu konstrukcji dachu lub przekrycia obiektu;
 - 3) ustalenia szczegółowe w zakresie wysokości innych obiektów budowlanych nie odnoszą się do wysokości obiektów infrastruktury technicznej, w tym oświetlenia ulic, dla obiektów infrastruktury technicznej dopuszcza się dowolną wysokość.

§ 10. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych:

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

§ 11. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem:

- 1. Obszar objęty planem nie wymaga przeprowadzenia procedur scalania i podziału nieruchomości.
- 2. Ustala się zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - 1) dla terenów oznaczonych symbolem MW– tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i MU – tereny zabudowy mieszkaniowo – usługowej:
 - a) minimalna powierzchnia działki budowlanej: 800 m²,
 - b) szerokość frontu działki minimum 18 m;
 - c) kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego: od 70 ° do 110 °;

- 2) dla terenów oznaczonych symbolem: U – teren zabudowy usługowej, Uh - teren zabudowy usługowej z dopuszczeniem wielkopowierzchniowych obiektów handlowych, PU – teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej nie ustala się szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości;
- 3) minimalne powierzchnie działek budowlanych działek przeznaczonych na cele infrastruktury technicznej a także terenów układu komunikacyjnego;
- 4) w zakresie ustalonego kąta położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego dopuszcza się odstępstwa wynikające w przebiegu istniejących dróg;
- 5) nie dopuszcza się podziałów geodezyjnych powodujących konieczność budowy zjazdów z drogi krajowej nr 6.
3. Ustalenia w zakresie minimalnej powierzchni działki budowlanej oraz minimalnej powierzchni nowowydzielanej działki budowlanej nie dotyczą regulacji własnościowych, a także nie odnoszą się do powierzchni działki gruntu przeznaczonej na powiększenie sąsiedniej nieruchomości.

§ 12. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

1. Na całym terenie obowiązuje zakaz lokalizacji zakładów, stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, w szczególności zakładów o dużym i zwiększonym ryzyku jej wystąpienia.
2. Wzdłuż północnej granicy terenu objętego planem przebiega linia kolejowa nr 202 relacji Gdańsk – Stargard. W sąsiedztwie linii kolejowej, w zakresie usytuowania budowli, budynków, drzew i krzewów oraz wykonywania robót ziemnych obowiązują przepisy odrębne.
3. W zakresie zasad lokalizacji urządzeń wytwarzających energię ze źródeł odnawialnych ustala się:
 - 1) na całym terenie objętym planem dopuszcza się lokalizację urządzeń wytwarzających energię ze źródeł odnawialnych o mocy do 100 kW z wykluczeniem elektrowni wiatrowych oraz biogazowni;
 - 2) lokalizację urządzeń wytwarzających energię ze źródeł odnawialnych o mocy przekraczającej 100 kW, z wykluczeniem elektrowni wiatrowych oraz biogazowni, dopuszcza się na budynkach usytuowanych na terenach o dominującej funkcji produkcyjnej, produkcyjno – usługowej i infrastruktury technicznej, oznaczonych w planie jako:
 - a) UP – tereny zabudowy usługowej, produkcyjnej i magazynowej,
 - b) Uh – tereny zabudowy usługowej z dopuszczeniem wielko powierzchniowych obiektów handlowych,
 - c) U – tereny zabudowy usługowej;
 - 3) strefy ochronne związane z ograniczeniami w zabudowie i zagospodarowaniu terenów w związku z eksploatacją urządzeń wytwarzających energię ze źródeł odnawialnych o mocy przekraczającej 100kW powinny zawierać się w granicach wyróżnionych w planie terenów, na których dopuszcza się ich lokalizację.
4. Południowo – zachodnim skrajem obszaru objętego planem przebiega istniejąca linia energetyczna wysokiego napięcia 110kV. W sąsiedztwie linii obowiązuje strefa ograniczenia dla wysokości zagospodarowania i lokalizacji obiektów na stały pobyt ludzi do czasu jej przebudowy (skablowania lub likwidacji). Dla linii energetycznej wysokiego napięcia 110 KV, szerokość tej strefy wnosi 40 m, tj. po 20 m na każdą stronę od osi słupów, w granicach strefy wysokość zagospodarowania i usytuowanie pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi należy uzgodnić z właściwym gestorem sieci energetycznej.

§ 13. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

1. Warunki powiązań układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym:
 - 1) wzdłuż południowej granicy obszaru, w ciągu ul. Jana Pawła II przebiega droga krajowa nr 6 relacji: granica państwa - Kołbaskowo - Szczecin - Koszalin - Słupsk - Lębork - Gdynia - Gdańsk - Straszyn – Łęgowo, sklasyfikowana jako droga główna ruchu przyspieszonego (GP), oznaczona na rysunku planu jako KD.GP(Z).01; do czasu realizacji południowej obwodnicy Lęborka w ciągu drogi S6, na obszarze objętym planem i w jego bezpośrednim sąsiedztwie, droga nr 6 – ul. Jana Pawła II jest dostępna poprzez:
 - a) skrzyżowania z ul. Słupską,
 - b) skrzyżowanie z ulicą oznaczoną jako KD.L.03,
 - c) skrzyżowanie z ul. B. Krzywoustego (Rondo im. Jana Pawła II);
 - 2) po wybudowaniu południowej obwodnicy Lęborka w ciągu drogi S6 dla ulicy Jana Pawła II wraz ze zmianą kategorii drogi zostanie obniżona klasa techniczna drogi do klasy Z – droga zbiorcza; ustala się dostęp do ul. Jana Pawła II, jako drogi klasy Z- zbiorcza:
 - a) poprzez istniejące skrzyżowania,
 - b) dopuszcza się budowę nowych skrzyżowań z ul. Mściwoja (KD.L.06) i z ul. Władysława IV (KD.L.09);
 - 3) wzdłuż wschodniej granicy obszaru objętego planem, w ciągu ul. B. Krzywoustego biegnie droga wojewódzka nr 214 relacji: Łeba - Lębork - Sierakowice - Puzdrowo - Kościerzyna - Warlubie, sklasyfikowana jako droga

klasy technicznej G- główna, której fragment oznaczony jest na rysunku planu jako KD.G(Z).02; po wybudowaniu wschodniej obwodnicy w ciągu drogi wojewódzkiej nr 214 Lęborka wraz ze zmianą kategorii drogi zostanie obniżona klasa techniczna drogi do klasy Z – droga zbiorcza; zachowany zostaje dostęp do ul. B. Krzywoustego poprzez istniejące skrzyżowanie z ul. Toruńską;

- 4) dostęp do ul. Słupskiej poprzez istniejące skrzyżowania z ul. Żeromskiego i ul. Sportową oraz z ul. Roszarniczą.

2. Teren objęty planem obsługiwany jest przez:

- 1) istniejący układ dróg publicznych, na który składają się:
 - a) ulice klasy L – lokalna: KD.L.03 – droga łącząca ul. Żeromskiego i ul. Jana Pawła II, KD.L.04 – ul. Żeromskiego, KD.L.05 – ul. Toruńska (fragment), KD.L.06 – ul. Mściwoja II, KD.L.07 – ul. Sportowa, KD.L.08 – ul. Toruńska (fragment),
 - b) ulice klasy D – dojazdowa: KD.D.11 – ul. Roszarnicza, KD.D.12 (dojazd od ul. Słupskiej), KD.D.14 – połączenie ul. Toruńskiej i ul. Żeromskiego, KD.D.15 – ul. Tczewska;
- 2) drogi projektowane:
 - a) ulica klasy L – lokalna KD.L.09, KD.L.10 (łącznik między ul. Toruńską a ul. Żeromskiego),
 - b) ulice klasy D – dojazdowa: KD.D.13 – dojazd do garaży od ul. Mściwoja,
- 3) ciągi pieszo – jezdne: KD.X.01 (projektowany dojazd do terenu 28.MW), KD.X.02 (dojazd do garaży na terenie 20.KPg), KD.X.03 (dojazd do terenu 01.U);
- 4) ciągi pieszo – rowerowe KD.P.01 i KD.P.02;
- 5) urządzenie publicznych ciągów komunikacyjnych winno uwzględnić elementy zagospodarowania niezbędne dla pieszych i rowerzystów.

3. Ustalenia dla dróg publicznych:

- 1) ustalenia dla drogi KD.GP(Z).01: zgodnie z ustaleniami w ust. 1 pkt 1) i pkt 2);
- 2) ustalenia dla drogi KD.G(Z).02: zgodnie z ustaleniami w ust. 1 pkt 3);
- 3) ustalenia dla drogi KD.L.03 (połączenie ul. Jana Pawła II z ul. Żeromskiego):
 - a) przeznaczenie terenu: droga klasy lokalna,
 - b) szerokość w istniejących liniach rozgraniczających, biegnących po granicach działek, z korektami jak na rysunku planu;
- 4) ustalenia dla drogi KD.L.04 (ul. Żeromskiego):
 - a) przeznaczenie terenu: droga klasy lokalna,
 - b) szerokość w istniejących liniach rozgraniczających, biegnących po granicach działek, z korektami jak na rysunku planu;
- 5) ustalenia dla drogi KD.L.05 (ul. Toruńska):
 - a) przeznaczenie terenu: droga klasy lokalna,
 - b) szerokość w istniejących liniach rozgraniczających, biegnących po granicach działek;
- 6) ustalenia dla drogi KD.L.06 (ul. Mściwoja II):
 - a) przeznaczenie terenu: droga klasy lokalna,
 - b) szerokość w istniejących liniach rozgraniczających, biegnących po granicach działek, jak na rysunku planu;
- 7) ustalenia dla drogi KD.L.07 (ul. Sportowa):
 - a) przeznaczenie terenu: droga klasy lokalna,
 - b) poszerzenie drogi do minimum 12 m w liniach rozgraniczających, plac do zawracania;
- 8) ustalenia dla drogi KD.L.08 (fragment ul. Toruńskiej):
 - a) przeznaczenie terenu: droga klasy lokalna,
 - b) poszerzenie drogi do minimum 12 m w liniach rozgraniczających;
- 9) ustalenia dla drogi KD.L.09:
 - a) przeznaczenie terenu: droga klasy lokalna,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających minimum 14 m;
- 10) ustalenia dla drogi KD.L.10 (połączenie ul. Toruńskiej z ul. Żeromskiego):
 - a) przeznaczenie terenu: droga klasy dojazdowa,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających minimum 12 m;
- 11) ustalenia dla drogi KD.D.11 (ul. Roszarnicza):
 - a) przeznaczenie terenu: droga klasy dojazdowa,
 - b) szerokość w istniejących liniach rozgraniczających, biegnących po granicach działek;
- 12) ustalenia dla drogi KD.D.12 (dojazd od ul. Słupskiej):
 - a) przeznaczenie terenu: droga klasy dojazdowa,
 - b) szerokość w istniejących liniach rozgraniczających;

- 13) ustalenia dla drogi KD.D.13:
 - a) przeznaczenie terenu: droga klasy dojazdowa,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających, jak na rysunku planu;
- 14) ustalenia dla drogi KD.D.14 (połączenie między ul. Toruńską, a ul. Żeromskiego):
 - a) przeznaczenie terenu: droga klasy dojazdowa,
 - b) poszerzenie drogi do minimum 10 m w liniach rozgraniczających;
- 15) ustalenia dla drogi KD.D.15 (ul. Tczewska):
 - a) przeznaczenie terenu: droga klasy dojazdowa,
 - b) szerokość w istniejących liniach rozgraniczających, z poszerzeniem na plac do zawracania, jak na rysunku planu, obowiązuje zakaz połączenia (wyjazdu i wyjazdu) ul. Tczewskiej z drogą krajową nr 6.
4. Ustalenia dla ciągów pieszo - jezdnych:
 - 1) ustalenia dla ciągu pieszo - jezdnego KD.X.01
 - a) funkcja ciągu: projektowany dojazd do terenu 28.MW,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających minimum 8 m;
 - 2) ustalenia dla ciągu pieszo - jezdnego KD.X.02:
 - a) funkcja ciągu: dojazd do garaży na terenie 20.KPg, trasa
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających minimum 5 m;
 - 3) ustalenia dla ciągu pieszo - jezdnego KD.X.03:
 - a) funkcja ciągu: uzupełniający dojazd do terenu 01.U,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających minimum 5 m.
5. Trasy rowerowe: wzdłuż ul. Jana Pawła II, ciągami komunikacyjnymi oznaczonymi w planie jako: KD.P.01, KD.X.02, KD.D.13 oraz przez skwer 26.ZP biegnie regionalna trasa R-145 „Trasa Wschód – Zachód” z Lęborka do Słupska, oznaczona na rysunku planu odpowiednim symbolem.

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

1. Ustala się zasady obsługi poszczególnych terenów w zakresie infrastruktury technicznej:
 - 1) obowiązuje zaopatrzenie w wodę z wodociągu miejskiego;
 - 2) obowiązuje odprowadzenie ścieków do miejskiej kanalizacji sanitarnej;
 - 3) ustala się następujące zasady odprowadzenia wód opadowych i roztopowych:
 - a) w granicach własnej działki lub poszczególnych terenów dopuszcza się zagospodarowanie wód opadowych lub roztopowych pochodzących z dachów oraz powierzchni i terenów niepowodujących ich zanieczyszczenia,
 - b) dla terenów wymagających wyposażenia w urządzenia do oczyszczania wód opadowych i roztopowych obowiązuje lokalizacja urządzeń podczyszczających na tych terenach,
 - c) przed odprowadzeniem do kanalizacji deszczowej, wody opadowe należy zagospodarowywać z wykorzystaniem technologii ogrodów deszczowych,
 - d) wyklucza się odprowadzenie wód opadowych z terenu objętego planem do systemu odwodnienia drogi krajowej nr 6;
 - 4) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej lub z indywidualnych źródeł; tereny 14/1.E, 17/1.E, 28/1.E przeznacza się dla infrastruktury elektroenergetycznej (istniejące stacje transformatorowe);
 - 5) zaopatrzenie w ciepło z sieci miejskiej albo ze źródeł indywidualnych spełniających obowiązujące wymogi w zakresie ochrony środowiska;
 - 6) zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej;
 - 7) dopuszcza się infrastrukturę telekomunikacyjną oraz teleinformatyczną;
 - 8) gospodarka odpadami komunalnymi zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku w Gminie, teren 05.I To przeznacza się dla potrzeb infrastruktury gospodarowania odpadami komunalnymi.
2. Na całym obszarze objętym planem dopuszcza się budowę, przebudowę, rozbudowę, remont i rozbiorę obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 15. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów:

Nie dotyczy, na obszarze objętym planem nie ustala się sposobów i terminów zagospodarowania tymczasowego terenu.

Rozdział 3

Ustalenia szczegółowe dla terenów elementarnych

§ 16. Ustalenia szczegółowe dla terenu 01.U:

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy usługowej:
 - 1) w zakresie przeznaczenia terenu obowiązują ustalenia zawarte w §4 ust. 2;
 - 2) dopuszcza się:
 - a) sytuowanie obiektów związanych z obsługą samochodów, takie jak: stacja paliw, myjnia, serwis samochodowy, stacja obsługi samochodów,
 - b) składy, magazyny, hurtownie.
2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy:
 - a) od linii rozgraniczających ul. Jana Pawła II w odległości minimum 8 m, co spełnia warunek minimum 10 m od krawędzi jezdni,
 - b) w odległości 6 m od linii rozgraniczających drogi KD.D.12 i od ul. Słupskiej;
 - 2) dopuszcza się zieleń urządzoną, obiekty małej architektury, obiekty infrastruktury technicznej;
 - 3) wzdłuż linii rozgraniczającej ul. Jana Pawła II obowiązuje nasadzenie szpaleru drzew, oznaczonego symbolem na rysunku planu.
3. Wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy 0,5;
 - 2) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 10 %;
 - 3) intensywność zabudowy: minimalna 0,0, maksymalna 1,5.
4. Parametry kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów:
 - 1) wysokość zabudowy do 11,5 m, maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne;
 - 2) wysokość innych obiektów budowlanych do 11,5 m;
 - 3) ustalenia dotyczące dachów: dopuszcza się dowolny kształt dachu.
5. Zasady obsługi komunikacyjnej:
 - 1) wjazd na teren:
 - a) od ul. Słupskiej poprzez drogę KD.D.12,
 - b) od drogi KD.D.11 (ul. Roszarnicza) ciągiem pieszo jezdnią KD.X.03,
 - c) od Ul. Jana Pawła II dopuszcza się poprzez uzgodniony zjazd publiczny wyposażony w pas wyłączeniowy w prawo, bez prawa wjazdu na drogę krajową;
 - 2) zasady zapewnienia miejsc do parkowania zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 9 ust. 2.

§ 17. Ustalenia szczegółowe dla terenu 02.MU:

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowo - usługowej.
 - 1) dopuszcza się: budynki mieszkalne, budynki usługowe, budynki o funkcji mieszanej mieszkaniowej i usługowej;
 - 2) obiekty usługowe dopuszcza się w zakresie określonym w §4 ust. 4;
 - 3) w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej funkcje usługowe dopuszcza się w parterach budynków;
 - 4) jako towarzyszące ustalonemu przeznaczeniu terenu dopuszcza się garaże, budynki gospodarcze;
 - 5) tereny wydziałów 02/1.KPg i 02/2.KPg przeznacza się na parkingi i garaże.
2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy:
 - a) wzdłuż drogi KD.D.11 (ul. Roszarnicza) wyznaczoną przez istniejące budynki, jak na rysunku planu,
 - b) w odległości 6 m od linii rozgraniczających ul. Słupskiej,
 - c) w odległości 4 m od linii rozgraniczających ciągu pieszo jezdni KD.X.03;
 - 2) na terenie wydziałów 02/1.KPg i 02/2.KPg wyklucza się sytuowanie nowej zabudowy;
 - 3) dopuszcza się zieleń urządzoną, obiekty małej architektury, obiekty infrastruktury technicznej;
 - 4) wzdłuż linii rozgraniczającej ciągu KD.X.03 obowiązuje nasadzenie szpaleru drzew, oznaczonego symbolem na rysunku planu.
3. Wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy 0,4;
 - 2) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 25%;
 - 3) intensywność zabudowy: minimalna 0,0, maksymalna 1,2.
4. Parametry kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów:
 - 1) wysokość zabudowy:

- a) na terenie wydzielienia 02/3 do 13 m, maksymalnie 4 kondygnacje nadziemne, wyklucza się nadbudowę istniejącego budynku,
 - b) na terenie wydzieleń 02/1.KPg i 02/2.KPg do 5m, wyklucza się rozbudowę i nadbudowę istniejących garaży i budynków gospodarczych,
 - c) na pozostałym terenie do 11,5 m, maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne;
 - 2) wysokość innych obiektów budowlanych do 8 m;
 - 3) ustalenia dotyczące dachów:
 - a) dach dwuspadowy lub wielospadowy, główne połacie dachu winny być nachylone pod jednakowym kątem i posiadać wspólną kalenicę, kąt nachylenia głównych połaci dachowych: 30°- 45°,
 - b) dla obiektów (w tym części budynku) o wysokości do 5 m oraz dla dachów przekrywających części budynku takie jak: ryzalit, wystawka, wykusz, lukarna, dopuszcza się dowolny kształt dachu.
5. Zasady obsługi komunikacyjnej:
- 1) wjazd na działki z ulicy Roszarniczej (KD.D.11);
 - 2) zasady zapewnienia miejsc do parkowania zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 9 ust. 2.

§ 18. Ustalenia szczegółowe dla terenu 03.MU:

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowo - usługowej.
 - 1) dopuszcza się: budynki mieszkalne jednorodzinne, budynki usługowe, budynki o funkcji mieszanej mieszkaniowej i usługowej;
 - 2) obiekty usługowe dopuszcza się w zakresie określonym w §4 ust. 4;
 - 3) jako towarzyszące ustalonemu przeznaczeniu terenu dopuszcza się garaże, budynki gospodarcze.
2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy:
 - a) od linii rozgraniczających ul. Jana Pawła II w odległości minimum 8 m, co spełnia warunek minimum 10 m od krawędzi jezdni,
 - b) w odległości 5 m od linii rozgraniczających dróg KD.D.11(ul. Roszarnicza) i KD.L.07 (ul. Sportowa),
 - c) od linii rozgraniczających ul. Słupskiej w odległości 4 m i wyznaczoną przez istniejące budynki;
 - 2) dopuszcza się zieleń urządzoną, obiekty małej architektury, obiekty infrastruktury technicznej;
 - 3) wzdłuż linii rozgraniczającej ul. Jana Pawła II obowiązuje nasadzenie szpaleru drzew, oznaczonego symbolem na rysunku planu.
3. Wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy 0,4;
 - 2) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 25%;
 - 3) intensywność zabudowy: minimalna 0,0, maksymalna 1,2.
4. Parametry kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów:
 - 1) wysokość zabudowy do 11,5 m, maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne;
 - 2) wysokość innych obiektów budowlanych do 8 m;
 - 3) ustalenia dotyczące dachów:
 - a) dach jednospadowy, dwuspadowy lub wielospadowy, kąt nachylenia połaci dachowych do 45°,
 - b) dla obiektów (w tym części budynku) o wysokości do 5 m oraz dla dachów przekrywających części budynku takie jak: ryzalit, wystawka, wykusz, lukarna, dopuszcza się dowolny kształt dachu.
5. Zasady obsługi komunikacyjnej:
 - 1) wjazd na działki z dróg KD.L.07 i KD.D.11 (ul. Sportowa, ul. Roszarnicza), z ul. Słupskiej dopuszcza się poprzez istniejące zjazdy;
 - 2) zasady zapewnienia miejsc do parkowania zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 9 ust. 2.

§ 19. Ustalenia szczegółowe dla terenu 04.ZD:

1. Przeznaczenie terenu: teren ogrodów działkowych.
2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 6m od linii rozgraniczających drogi KD.L.04 (ul. Żeromskiego) i od granicy terenu 06.KPz;
 - 2) dopuszcza się sytuowanie altan działkowych, zgodnych z przepisami odrębnymi obowiązującym na terenie rodzinnych ogrodów działkowych;
 - 3) dopuszcza się obiekty małej architektury, obiekty infrastruktury technicznej.
3. Wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki:

- a) na terenie poszczególnych działek ogrodowych zgodnie z przepisami odrębnymi,
- b) na terenie ogólnym rodzinnego ogrodu działkowego maksymalnie 150 m²;
- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni terenu w wysokości 80%;
- 3) intensywność zabudowy: nie ustala się.
4. Parametry kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów:
 - 1) wysokość zabudowy:
 - a) do 5 m dla obiektów z dachem o kącie nachylenia połaci od 20 stopni do 45 stopni,
 - b) do 4 m dla obiektów z dachem o kącie nachylenia połaci do 20 stopni;
 - 2) wysokość innych obiektów budowlanych do 6 m;
 - 3) ustalenia dotyczące dachów:
 - a) dach dwuspadowy lub wielospadowy, główne połacie dachu winny być nachylone pod jednakowym kątem i posiadać wspólną kalenicę, kąt nachylenia głównych połaci dachowych do 45 stopni,
 - b) dopuszcza się dachy jednospadowe, kąt nachylenia połaci dachowych do 20 stopni.
5. Zasady obsługi komunikacyjnej:
 - 1) wjazd na teren z drogi KD.L.07 (ul. Sportowa), przez teren parkingu 06.KPz;
 - 2) zasady zapewnienia miejsc do parkowania: miejsca do parkowania dla użytkowników terenu 04.ZD zapewnia się na terenach publicznie dostępnych dróg i parkingów lub na tym terenie.

§ 20. Ustalenia szczegółowe dla terenu 05.ITo:

1. Przeznaczenie terenu: teren infrastruktury gospodarowania odpadami.
2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy po linii rozgraniczającej drogi KD.L.04 (ul. Żeromskiego);
 - 2) dopuszcza się obiekty małej architektury, obiekty infrastruktury technicznej.
3. Wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy 0,4;
 - 2) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: nie ustala się;
 - 3) intensywność zabudowy: minimalna 0,0 maksymalna 0,4.
4. Parametry kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów:
 - 1) wysokość zabudowy do 8 m;
 - 2) wysokość innych obiektów budowlanych do 6 m;
 - 3) kształt dachu: dopuszcza się dowolny kształt dachu.
5. Zasady obsługi komunikacyjnej:
 - 1) wjazd na teren z drogi KD.L.04 (ul. Żeromskiego);
 - 2) zasady zapewnienia miejsc do parkowania: dla dopuszczonego zagospodarowania nie są wymagane miejsca do parkowania.

§ 21. Ustalenia szczegółowe dla terenu 06.KPz:

1. Przeznaczenie terenu: teren parkingu z zielenią urządzoną.
2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1) nie ustala się linii zabudowy, na całym terenie obowiązuje zakaz sytuowania budynków;
 - 2) parking należy urządzić w sposób zapewniający dojazd do terenu ogrodów działkowych, oznaczonego jako 04.ZD;
 - 3) dopuszcza się zielenią urządzoną, obiekty małej architektury, obiekty infrastruktury technicznej;
 - 4) wzdłuż linii rozgraniczającej ul. Sportowej obowiązuje nasadzenie szpaleru drzew, oznaczonego symbolem na rysunku planu.
3. Wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: nie ustala się;
 - 2) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 25%;
 - 3) intensywność zabudowy: nie ustala się.
4. Parametry kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów:
 - 1) wysokość zabudowy: nie ustala się;
 - 2) wysokość innych obiektów budowlanych do 6 m;
 - 3) ustalenia dotyczące dachów: dopuszcza się dowolny kształt dachu.
5. Zasady obsługi komunikacyjnej:
 - 1) wjazd na teren z drogi KD.D.07 (ul. Sportowa);
 - 2) zasady zapewnienia miejsc do parkowania: cały teren przeznaczony jest na cele publicznego parkingu.

§ 22. Ustalenia szczegółowe dla terenu 07.MW:

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej:
 - 1) funkcje usługowe dopuszcza się w parterach budynków;
 - 2) dopuszcza się zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.
2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 6 m od linii rozgraniczających drogi KD.L.07;
 - 2) dopuszcza się zieleń urządzoną, obiekty małej architektury, obiekty infrastruktury technicznej;
 - 3) wzdłuż linii rozgraniczającej drogi KD.L.07 (ul. Sportowa) obowiązuje nasadzenie szpaleru drzew, oznaczonego symbolem na rysunku planu.
3. Wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy 0,4;
 - 2) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 25%;
 - 3) intensywność zabudowy: minimalna 0,0, maksymalna 1,2.
4. Parametry kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów:
 - 1) wysokość zabudowy: do 11,5 m, maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne;
 - 2) wysokość innych obiektów budowlanych do 8 m;
 - 3) ustalenia dotyczące dachów:
 - a) dach dwuspadowy lub wielospadowy, główne połacie dachu winny być nachylone pod jednakowym kątem i posiadać wspólną kalenicę, kąt nachylenia głównych połaci dachowych do 15 stopni,
 - b) dla dachów przekrywających części budynku takie jak: ryzalit, wystawka, wykusz, lukarna, dopuszcza się dowolny kształt dachu.
5. Zasady obsługi komunikacyjnej:
 - 1) wjazd na teren z drogi KD.D.07 (ul. Sportowa);
 - 2) zasady zapewnienia miejsc do parkowania zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 9 ust. 2.

§ 23. Ustalenia szczegółowe dla terenu 08.U:

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy usługowej:
 - 1) w zakresie przeznaczenia terenu obowiązują ustalenia zawarte w §4 ust. 2;
 - 2) dopuszcza się budynki zamieszkania zbiorowego przeznaczone na cele usług hotelarskich świadczonych w obiektach hotelarskich.
2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 6 m od linii rozgraniczających drogi KD.L.07;
 - 2) dopuszcza się zieleń urządzoną, obiekty małej architektury, obiekty infrastruktury technicznej;
 - 3) wzdłuż linii rozgraniczającej drogi KD.L.07 (ul. Sportowa) obowiązuje nasadzenie szpaleru drzew, oznaczonego symbolem na rysunku planu.
3. Wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy 0,4;
 - 2) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 25%;
 - 3) intensywność zabudowy: minimalna 0,0, maksymalna 1,2.
4. Parametry kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów:
 - 1) wysokość zabudowy do 11,5 m, maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne;
 - 2) wysokość innych obiektów budowlanych do 8 m;
 - 3) ustalenia dotyczące dachów: dopuszcza się dowolny kształt dachu.
5. Zasady obsługi komunikacyjnej:
 - 1) wjazd na teren z drogi KD.D.07 (ul. Sportowa);
 - 2) zasady zapewnienia miejsc do parkowania zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 9 ust. 2.

§ 24. Ustalenia szczegółowe dla terenu 09.UP:

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy usługowej, produkcyjnej i magazynowej:
 - 1) w zakresie przeznaczenia terenu obowiązują ustalenia zawarte w §4 ust. 3;
 - 2) dopuszcza się sytuowanie obiektów związanych z obsługą samochodów, takie jak: stacja paliw, myjnia, serwis samochodowy, stacja obsługi samochodów.
2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy:
 - a) od linii rozgraniczających ul. Jana Pawła II w odległości minimum 8 m, co spełnia warunek minimum 10 m od krawędzi jezdni,

- b) w odległości 6 m od linii rozgraniczających drogi KD.L.07 (ul. Sportowa);
 - 2) dopuszcza się zieleń urządzoną, obiekty małej architektury, obiekty infrastruktury technicznej;
 - 3) wzdłuż linii rozgraniczającej ul. Jana Pawła II obowiązuje nasadzenie szpaleru drzew, oznaczonego symbolem na rysunku planu.
3. Wskaźniki zagospodarowania terenu:
- 1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy 0,7;
 - 2) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 10%;
 - 3) intensywność zabudowy: minimalna 0,0, maksymalna 3,0.
4. Parametry kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów:
- 1) wysokość zabudowy do 16 m;
 - 2) wysokość innych obiektów budowlanych do 20 m;
 - 3) ustalenia dotyczące dachów: dopuszcza się dowolny kształt dachu.
5. Zasady obsługi komunikacyjnej:
- 1) wjazd na teren z drogi KD.D.07 (ul. Sportowa);
 - 2) zasady zapewnienia miejsc do parkowania zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 9 ust. 2.

§ 25. Ustalenia szczegółowe dla terenu: 10.Uh:

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy usługowej z dopuszczeniem wielkopowierzchniowych obiektów handlowych;
- 1) w zakresie przeznaczenia terenu obowiązują ustalenia zawarte w §4 ust. 2;
 - 2) dopuszcza się:
 - a) sytuowanie obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²,
 - b) sytuowanie obiektów związanych z obsługą samochodów, takie jak: stacja paliw, myjnia, serwis samochodowy, stacja obsługi samochodów.
2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
- 1) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy:
 - a) od linii rozgraniczających ul. Jana Pawła II w odległości 8 m, co spełnia warunek minimum 10 m od krawędzi jezdni,
 - b) w odległości 6 m od linii rozgraniczających dróg KD.L.03 i KD.L.04;
 - 2) dopuszcza się zieleń urządzoną, obiekty małej architektury, obiekty infrastruktury technicznej;
 - 3) wzdłuż linii rozgraniczających ul. Jana Pawła II, drogi KD.L.04 (ul. Żeromskiego), drogi KD.L.03 obowiązuje nasadzenie szpaleru drzew, oznaczonego symbolem na rysunku planu.
3. Wskaźniki zagospodarowania terenu:
- 1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy 0,7;
 - 2) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 10%;
 - 3) intensywność zabudowy: minimalna 0,0, maksymalna 3,0.
4. Parametry kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów:
- 1) wysokość zabudowy do 16 m;
 - 2) wysokość innych obiektów budowlanych do 20 m;
 - 3) kształt dachu: dopuszcza się dowolny kształt dachu.
5. Zasady obsługi komunikacyjnej:
- 1) wjazd na teren z dróg KD.L.03 i KD.L.04 (ul. Żeromskiego);
 - 2) zasady zapewnienia miejsc do parkowania zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 9 ust. 2.

§ 26. Ustalenia szczegółowe dla terenu 11.Uh:

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy usługowej z dopuszczeniem wielkopowierzchniowych obiektów handlowych;
- 1) w zakresie przeznaczenia terenu obowiązują ustalenia zawarte w §4 ust. 2;
 - 2) dopuszcza się:
 - a) sytuowanie obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²,
 - b) sytuowanie obiektów związanych z obsługą samochodów, takie jak: stacja paliw, myjnia, serwis samochodowy, stacja obsługi samochodów.
2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
- 1) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 6 m od linii rozgraniczających otaczających ulic i od ciągu pieszego KD.P.01;
 - 2) dopuszcza się zieleń urządzoną, obiekty małej architektury, obiekty infrastruktury technicznej;
 - 3) wzdłuż linii rozgraniczających drogi KD.L.04 (ul. Żeromskiego), ul. Jana Pawła II, dróg KD.L.03 i KD.L.10 obowiązuje nasadzenie szpaleru drzew, oznaczonego symbolem na rysunku planu.

3. Wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy 0,7;
 - 2) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 10%;
 - 3) intensywność zabudowy: minimalna 1,0, maksymalna 3,0.
4. Parametry kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów:
 - 1) wysokość zabudowy do 16 m;
 - 2) wysokość innych obiektów budowlanych do 20 m;
 - 3) ustalenia dotyczące dachów: dopuszcza się dowolny kształt dachu.
5. Zasady obsługi komunikacyjnej:
 - 1) wjazd na teren z dróg: KD.L.03, KD.L.08, KD.L.10 i KD.L.04 (ul. Żeromskiego);
 - 2) zasady zapewnienia miejsc do parkowania zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 9 ust. 2.

§ 27. Ustalenia szczegółowe dla terenu 12.MW:

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej:
 - 1) funkcje usługowe dopuszcza się w parterach budynków;
 - 2) dopuszcza się zabudowę mieszkaniową jednorodzinną;
 - 3) jako towarzyszące ustalonemu przeznaczeniu terenu dopuszcza się garaże, budynki gospodarcze.
2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1) ustala się linie zabudowy:
 - a) wzdłuż drogi KD.L.04 (ul. Żeromskiego) obowiązującą linię zabudowy wyznaczoną przez istniejące budynki, jak na rysunku planu,
 - b) przy skrzyżowaniu ul. Żeromskiego i Słupskiej nieprzekraczalną linię zabudowy wyznaczoną przez istniejące budynki, jak na rysunku planu,
 - c) nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 6 m od linii rozgraniczających ul. Słupskiej;
 - 2) ze względu na sąsiedztwo linii kolejowej nr 202 w zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić wymogi wynikające z przepisów odrębnych dotyczących sytuowania budowli, budynków, drzew i krzewów oraz wykonywania robót ziemnych, w tym nieprzekraczalne linie zabudowy od obszaru kolejowego oraz od skrajnego toru linii kolejowej;
 - 3) dopuszcza się zieleń urządzoną, obiekty małej architektury, obiekty infrastruktury technicznej.
3. Wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy 0,4;
 - 2) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 25%;
 - 3) intensywność zabudowy: minimalna 0,0, maksymalna 1,5.
4. Parametry kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów:
 - 1) na terenie znajdują się inne zabytki nieruchome wyznaczone przez Burmistrza Miasta Łębork w porozumieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków: Ul. Żeromskiego nr 1, nr 2, nr 3, nr 4 – domy mieszkalne (dawniej PKP), dla których obowiązują następujące zasady ochrony:
 - a) obowiązuje utrzymanie historycznej kompozycji budynków zabytkowych z dostosowaniem elementów nowych do kompozycji istniejącej, nie dopuszcza się zmiany wysokości budynku, nadbudowy budynku, zmiany kształtu dachu, kąta nachylenia głównych połaci,
 - b) wymiana stolarki okiennej jest możliwa pod warunkiem zachowania kompozycji elewacji widocznych od strony ogólnodostępnych przestrzeni,
 - c) dopuszcza się zmianę kompozycji parteru budynku w zakresie proporcji otworów wyłącznie na elewacji tylnej lub szczytowych, w przypadku przekształcania pomieszczeń na lokale użytkowe,
 - d) ochronie podlega wystrój architektoniczny klatek i sieni,
 - e) pokrycie dachu: dachówka ceramiczna jak w stanie istniejącym, lub inny materiał o zbliżonym wyglądzie;
 - 2) dla pozostałej zabudowy ustala się:
 - a) wysokość zabudowy do głównej kalenicy dachu do 13 m, wysokość do okapu zasadniczej bryły dachu od 6 m do 8,5 m, ustalona wysokość nie dotyczy pojedynczych elementów architektonicznych jak lukarna dachowa, wykusz, wieżyczka,
 - b) kształt dachu: dach dwuspadowy lub wielospadowy o głównych połaciach nachylonych pod jednakowym kątem, kąt nachylenia głównych połaci dachowych od 40 °do 45°, główna kalenica równoległa do ul. Żeromskiego,
 - c) pokrycie dachu: dachówka ceramiczna w kolorze ceglastym lub inny materiał o zbliżonym wyglądzie;
 - 3) dla budynków gospodarczo – garażowych ustala się:

- a) wysokość zabudowy do głównej kalenicy dachu do 7 m, wysokość do okapu zasadniczej bryły dachu do 4,0 m,
 - b) pochylenie połaci dachowych od 15 °do 45°, pokrycie dachu winno nawiązywać do pokrycia dachu budynku głównego;
 - 4) wysokość innych obiektów budowlanych do 8 m.
5. Zasady obsługi komunikacyjnej:
- 1) wjazd na działki z drogi KD.L.04 (ul. Żeromskiego);
 - 2) zasady zapewnienia miejsc do parkowania zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 9 ust. 2.

§ 28. Ustalenia szczegółowe dla terenu 13.U:

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy usługowej:
- 1) w zakresie przeznaczenia terenu obowiązują ustalenia zawarte w §4 ust. 2;
 - 2) dopuszcza się:
 - a) sytuowanie obiektów związanych z obsługą samochodów, takie jak: stacja paliw, myjnia, serwis samochodowy, stacja obsługi samochodów,
 - b) składy, magazyny, hurtownie.
2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
- 1) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 5 m od linii rozgraniczających drogi KD.L.04;
 - 2) ze względu na sąsiedztwo linii kolejowej nr 202 w zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić wymogi wynikające z przepisów odrębnych dotyczących sytuowania budowli, budynków, drzew i krzewów oraz wykonywania robót ziemnych, w tym nieprzekraczalne linie zabudowy od obszaru kolejowego oraz od skrajnego toru linii kolejowej;
 - 3) dopuszcza się zieleń urządzoną, obiekty małej architektury, obiekty infrastruktury technicznej;
 - 4) wzdłuż linii rozgraniczającej drogi KD.L.04 (ul. Żeromskiego) obowiązuje nasadzenie szpaleru drzew, oznaczonego symbolem na rysunku planu.
3. Wskaźniki zagospodarowania terenu:
- 1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy 0,5;
 - 2) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 25%;
 - 3) intensywność zabudowy: minimalna 0,0, maksymalna 1,5.
4. Parametry kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów:
- 1) wysokość zabudowy do 11,5 m, maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne;
 - 2) wysokość innych obiektów budowlanych do 8 m;
 - 3) ustalenia dotyczące dachów: dopuszcza się dowolny kształt dachu.
5. Zasady obsługi komunikacyjnej:
- 1) wjazd na teren z drogi KD.L.04 (ul. Żeromskiego);
 - 2) zasady zapewnienia miejsc do parkowania zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 9 ust. 2.

§ 29. Ustalenia szczegółowe dla terenu 14.KPz:

1. Przeznaczenie terenu: teren parkingu z zielenią urządzoną:
- 1) teren wydzielienia 14/1.E przeznaczony dla infrastruktury elektroenergetycznej.
2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
- 1) dla dopuszczonego zagospodarowania nie ustala się linii zabudowy, obowiązuje zakaz lokalizacji budynków za wyjątkiem terenu wydzielienia 14/1.E (istniejąca stacja transformatorowa);
 - 2) dopuszcza się zieleń urządzoną, obiekty małej architektury, obiekty infrastruktury technicznej;
 - 3) wzdłuż linii rozgraniczającej drogi KD.L.04 (ul. Żeromskiego) obowiązuje nasadzenie szpaleru drzew, oznaczonego symbolem na rysunku planu;
 - 4) ze względu na sąsiedztwo linii kolejowej nr 202 w zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić wymogi wynikające z przepisów odrębnych dotyczących sytuowania budowli, budynków, drzew i krzewów oraz wykonywania robót ziemnych.
3. Wskaźniki zagospodarowania terenu:
- 1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: nie ustala się;
 - 2) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 25%;
 - 3) intensywność zabudowy: nie ustala się.
4. Parametry kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów:
- 1) wysokość zabudowy: nie ustala się;
 - 2) wysokość innych obiektów budowlanych do 6 m;

- 3) ustalenia dotyczące dachów: dopuszcza się dowolny kształt dachu.
- 5. Zasady obsługi komunikacyjnej:
 - 1) wjazd na teren z drogi KD.L.04 (ul. Żeromskiego);
 - 2) zasady zapewnienia miejsc do parkowania: cały teren przeznaczony jest na cele publicznego parkingu.

§ 30. Ustalenia szczegółowe dla terenu 15.MU:

- 1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowo – usługowej;
 - 1) dopuszcza się: budynki mieszkalne, budynki usługowe, budynki o funkcji mieszanej mieszkaniowej i usługowej;
 - 2) obiekty usługowe dopuszcza się w zakresie określonym w §4 ust. 4;
 - 3) dopuszcza się składy, magazyny, hurtownie;
 - 4) jako towarzyszące ustalonemu przeznaczeniu terenu dopuszcza się garaże, budynki gospodarcze.
- 2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy od drogi KD.L.04 (ul. Żeromskiego) określoną na rysunku planu, od ul. B. Krzywoustego nieprzekraczalną linię zabudowy wyznacza zabytek, o którym mowa w ust. 4 pkt 1) lit. a);
 - 2) ze względu na sąsiedztwo linii kolejowej nr 202 w zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić wymogi wynikające z przepisów odrębnych dotyczących sytuowania budowli, budynków, drzew i krzewów oraz wykonywania robót ziemnych, w tym nieprzekraczalną linię zabudowy od obszaru kolejowego oraz od skrajnego toru linii kolejowej;
 - 3) dopuszcza się zieleń urządzoną, obiekty małej architektury, obiekty infrastruktury technicznej.
- 3. Wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy 0,4;
 - 2) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 25%;
 - 3) intensywność zabudowy: minimalna 0,0, maksymalna 1,0.
- 4. Parametry kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów:
 - 1) na terenie znajduje się inny zabytek nieruchomy, znajdujący się w wojewódzkiej ewidencji zabytków: obiekt przy ul. Krzywoustego 60, (budynek mieszkalny), dla którego obowiązują następujące zasady ochrony:
 - a) obowiązuje utrzymanie historycznej kompozycji budynku zabytkowego nie dopuszcza się zmiany wysokości budynku, nadbudowy budynku,
 - b) nie dopuszcza się zmiany kształtu dachu,
 - c) obowiązuje zachowanie kompozycji i wystroju elewacji, a także klatki i sieni;
 - 2) na terenie znajduje się inny zabytek nieruchomy wyznaczony przez Burmistrza Miasta Lębork w porozumieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków, którym jest magazyn PKP przy ul. Krzywoustego 60, dla którego obowiązują następujące zasady ochrony:
 - a) obowiązuje utrzymanie historycznej kompozycji budynku zabytkowych z dostosowaniem elementów nowych do kompozycji istniejącej, nie dopuszcza się zmiany wysokości budynku, nadbudowy budynku, zmiany kształtu dachu, kąta nachylenia głównych połaci,
 - b) dopuszcza się zmianę kompozycji parteru budynku w zakresie proporcji otworów, w przypadku przekształcania pomieszczeń na lokale użytkowe;
 - 3) dla pozostałej zabudowy ustala się:
 - a) wysokość zabudowy do 9 m, maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne,
 - b) wysokość innych obiektów budowlanych do 6 ;
 - 4) ustalenia dotyczące dachów:
 - a) dach dwuspadowy lub wielospadowy, główne połacie dachu winny być nachylone pod jednakowym kątem i posiadać wspólną kalenicę, kąt nachylenia głównych połaci dachowych do 20 stopni,
 - b) dla dachów przekrywających części budynku takie jak: ryzalit, wystawka, wykusz, lukarna, dopuszcza się dowolny kształt dachu.
- 5. Zasady obsługi komunikacyjnej:
 - 1) wjazd na działki z drogi KD.L.04 (ul. Żeromskiego);
 - 2) zasady zapewnienia miejsc do parkowania zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 9 ust. 2.

§ 31. Ustalenia szczegółowe dla terenu 16.UP:

- 1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy usługowej, produkcyjnej i magazynowej:
 - 1) w zakresie przeznaczenia terenu obowiązują ustalenia zawarte w §4 ust. 3;
 - 2) dopuszcza się sytuowanie obiektów związanych z obsługą samochodów, takie jak: stacja paliw, myjnia, serwis samochodowy, stacja obsługi samochodów.

2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy:
 - a) od linii rozgraniczających drogi KD.L.08 na odcinkach niezabudowanych w odległości 6 m, na pozostałych odcinkach jak na rysunku planu,
 - b) od linii rozgraniczających drogi KD.L.09 wyznaczoną przez istniejący budynek, jak na rysunku planu,
 - c) w odległości 6 m od linii rozgraniczających ciągu pieszego KD.P.01;
- 2) dopuszcza się zieleń urządzoną, obiekty małej architektury, obiekty infrastruktury technicznej;
- 3) wzdłuż linii rozgraniczającej ul. Jana Pawła II obowiązuje nasadzenie szpaleru drzew, oznaczonego symbolem na rysunku planu.

3. Wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy 0,7;
- 2) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 10%;
- 3) intensywność zabudowy: minimalna 0,0, maksymalna 3,0.

4. Parametry kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów:

- 1) wysokość zabudowy do 16 m;
- 2) wysokość innych obiektów budowlanych do 20 m;
- 3) ustalenia dotyczące dachów: dopuszcza się dowolny kształt dachu.

5. Zasady obsługi komunikacyjnej:

- 1) wjazd na działki z dróg KD.L.08 i KD.L.09;
- 2) zasady zapewnienia miejsc do parkowania zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 9 ust. 2;

§ 32. Ustalenia szczegółowe dla terenu 17.UP:

1. Przeznaczenie terenu: zabudowy usługowej, produkcyjnej i magazynowej:

- 1) w zakresie przeznaczenia terenu obowiązują ustalenia zawarte w §4 ust. 3;
- 2) dopuszcza się sytuowanie obiektów związanych z obsługą samochodów, takie jak: stacja paliw, myjnia, serwis samochodowy, stacja obsługi samochodów;
- 3) teren wydzielienia 17/1.E przeznacza się dla obiektów infrastruktury elektroenergetycznej (istniejąca stacja transformatorowa).

2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy:
 - a) w odległości 6m od linii rozgraniczających drogi KD.L.04 (ul. Żeromskiego),
 - b) od linii rozgraniczających drogi KD.L.08 na odcinkach niezabudowanych w odległości 6 m, na pozostałych odcinkach jak na rysunku planu,
 - c) w odległości 6 m od linii rozgraniczających drogi KD.L.10,
 - d) w odległości 6m od linii rozgraniczających wydzielonych dojazdów do działek, o których mowa w ust. 5 pkt 3;
- 2) dopuszcza się zieleń urządzoną, obiekty małej architektury, obiekty infrastruktury technicznej;
- 3) wzdłuż linii rozgraniczającej drogi KD.L.10 obowiązuje nasadzenie szpaleru drzew, oznaczonego symbolem na rysunku planu.

3. Wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy 0,7;
- 2) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 10%;
- 3) intensywność zabudowy: minimalna 0,0, maksymalna 3,0.

4. Parametry kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów:

- 1) wysokość zabudowy do 16 m;
- 2) wysokość innych obiektów budowlanych do 20 m;
- 3) ustalenia dotyczące dachów: dopuszcza się dowolny kształt dachu.

5. Zasady obsługi komunikacyjnej:

- 1) wjazd na działki z dróg: KD.L.04 (ul. Żeromskiego), KD.L.08 i KD.L.10 oraz poprzez dojazdy, o których mowa w pkt 3);
- 2) zasady zapewnienia miejsc do parkowania zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 9 ust. 2;
- 3) dopuszcza się realizację dojazdów do działek budowlanych, o następujących parametrach:
 - a) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających minimum 10 m,
 - b) w przypadku drogi nieprzelotowej obowiązuje zapewnienie placu do zawracania o minimalnych wymiarach 12,5 m na 12,5 m.

§ 33. Ustalenia szczegółowe dla terenu 18.U:

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy usługowej:
 - 1) w zakresie przeznaczenia terenu obowiązują ustalenia zawarte w §4 ust. 2;
 - 2) teren wydzielania 18/1.KD.W przeznacza się dla drogi wewnętrznej.
2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy:
 - a) od linii rozgraniczających drogi KD.L.08 jak na rysunku planu,
 - b) od linii rozgraniczających pozostałych ulic otaczających teren w odległości 6 m,
 - c) w odległości 4 m od linii rozgraniczających drogi wewnętrznej 18/1.KD.W;
 - 2) dopuszcza się zieleń urządzoną, obiekty małej architektury, obiekty infrastruktury technicznej;
 - 3) wzdłuż linii rozgraniczającej ul. Żeromskiego obowiązuje nasadzenie szpaleru drzew, oznaczonego symbolem jak na rysunku planu.
3. Wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy 0,7;
 - 2) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: dowolny;
 - 3) intensywność zabudowy: minimalna 0,0, maksymalna 2,2.
4. Parametry kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów:
 - 1) wysokość zabudowy do 16 m;
 - 2) wysokość innych obiektów budowlanych do 16 m;
 - 3) ustalenia dotyczące dachów: dopuszcza się dowolny kształt dachu.
5. Zasady obsługi komunikacyjnej:
 - 1) wjazd na działki z dróg: KD.L.04, KD.L.08, KD.D.14 oraz z drogi wewnętrznej 18/1.KD.W;
 - 2) zasady zapewnienia miejsc do parkowania zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 9 ust. 2;
 - 3) ustalenia dla drogi wewnętrznej 18/1.KD.W:
 - a) szerokość w istniejących liniach rozgraniczających,
 - b) urządzenie dowolne, dopuszcza się bez wydzielania jezdni i chodników.

§ 34. Ustalenia szczegółowe dla terenu: 19.MU:

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowo - usługowej.
 - 1) dopuszcza się: budynki mieszkalne jednorodzinne, budynki usługowe, budynki o funkcji mieszanej mieszkaniowej i usługowej;
 - 2) obiekty usługowe dopuszcza się w zakresie określonym w §4 ust. 4;
 - 3) jako towarzyszące ustalonemu przeznaczeniu terenu dopuszcza się garaże, budynki gospodarcze.
2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy:
 - a) w odległości 6 m od linii rozgraniczających drogi KD.L.05,
 - b) w odległości 4 m od linii rozgraniczających drogi KD.D.13,
 - c) od linii rozgraniczających drogi KD.L.06 wyznaczoną przez istniejącą zabudowę, zgodnie z rysunkiem planu;
 - 2) dopuszcza się zieleń urządzoną, obiekty małej architektury, obiekty infrastruktury technicznej.
3. Wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy 0,6;
 - 2) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 10%;
 - 3) intensywność zabudowy: minimalna 0,0, maksymalna 2,2.
4. Parametry kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów:
 - 1) wysokość zabudowy do 12 m, maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne;
 - 2) wysokość innych obiektów budowlanych do 9 m;
 - 3) ustalenia dotyczące dachów: dopuszcza się dowolny kształt dachu.
5. Zasady obsługi komunikacyjnej:
 - 1) wjazd na działki z dróg KD.L.05, KD.L.06, KD.D.13;
 - 2) zasady zapewnienia miejsc do parkowania zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 9 ust. 2.

§ 35. Ustalenia szczegółowe dla terenu 20.KPg:

1. Przeznaczenie terenu: teren parkingowy i garaży.
2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1) nieprzekraczalne linie zabudowy ustala się po obrysie istniejących garaży;

- 2) dopuszcza się zieleń urządzoną, obiekty małej architektury, obiekty infrastruktury technicznej.
3. Wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy jak w stanie istniejącym, wyklucza się zwiększenie istniejącej powierzchni zabudowy;
 - 2) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: dowolny;
 - 3) intensywność zabudowy: jak w stanie istniejącym, wyklucza się zwiększenie intensywności zabudowy.
4. Parametry kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów:
 - 1) wysokość zabudowy jak w stanie istniejącym, wyklucza się nadbudowę istniejących obiektów;
 - 2) wysokość innych obiektów budowlanych do 6 m;
 - 3) kształt dachu: obowiązuje zachowanie istniejących kształtów dachów.
5. Zasady obsługi komunikacyjnej:
 - 1) wjazd na teren z drogi KD.D.13;
 - 2) zasady zapewnienia miejsc do parkowania – nie ustala się.

§ 36. Ustalenia szczegółowe dla terenu 21.UP:

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy usługowej, produkcyjnej i magazynowej:
 - 1) w zakresie przeznaczenia terenu obowiązują ustalenia zawarte w §4 ust. 3;
 - 2) dopuszcza się sytuowanie obiektów związanych z obsługą samochodów, takie jak: stacja paliw, myjnia, serwis samochodowy, stacja obsługi samochodów.
2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy:
 - a) od linii rozgraniczających drogi KD.L.08 w odległości 6 m oraz jak na rysunku planu,
 - b) w odległości 6 m od linii rozgraniczających drogi KD.L.09 i ciągu pieszo-jezdnego KD.X.02,
 - c) w odległości 4 m od linii rozgraniczających drogi KD.D.13;
 - 2) dopuszcza się zieleń urządzoną, obiekty małej architektury, obiekty infrastruktury technicznej;
 - 3) wzdłuż linii rozgraniczających dróg KD.L.08, KD.L.09 i KD.D.13, ciągu pieszo-jezdnego KD.X.02 obowiązuje nasadzenie szpaleru drzew, oznaczonego symbolem na rysunku planu;
 - 4) na terenie wydzielenia 21/1 oznaczonego na rysunku planu symbolem zieleń izolacyjna obowiązuje ukształtowanie pasa zieleni w formie zwartej grupy drzew i krzewów o szerokości co najmniej 10 m.
3. Wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy 0,7;
 - 2) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej 10%;
 - 3) intensywność zabudowy: minimalna 1,0, maksymalna 3,0.
4. Parametry kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów:
 - 1) wysokość zabudowy do 16 m;
 - 2) wysokość innych obiektów budowlanych do 20 m;
 - 3) ustalenia dotyczące dachów: dopuszcza się dowolny kształt dachu.
5. Zasady obsługi komunikacyjnej:
 - 1) wjazd na teren z dostępnych dróg publicznych, wyklucza się wjazd z dojazdu KD.X.02;
 - 2) zasady zapewnienia miejsc do parkowania zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 9 ust. 2.

§ 37. Ustalenia szczegółowe dla terenu 22.Uh:

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy usługowej z dopuszczeniem wielkopowierzchniowych obiektów handlowych;
 - 1) w zakresie przeznaczenia terenu obowiązują ustalenia zawarte w §4 ust. 2;
 - 2) dopuszcza się:
 - a) sytuowanie obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²,
 - b) sytuowanie obiektów związanych z obsługą samochodów, takie jak: stacja paliw, myjnia.
2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy:
 - a) w odległości 10 m od linii rozgraniczających ul. B. Krzywoustego,
 - b) od dróg KD.L.04 i KD.D.14 wyznaczoną przez istniejące budynki, jak na rysunku planu,
 - c) od ul. Toruńskiej (KD.L.05) w odległości 6 m oraz wyznaczoną przez istniejący budynek, jak na rysunku planu;
 - 2) dopuszcza się zieleń urządzoną, obiekty małej architektury, obiekty infrastruktury technicznej.
3. Wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy 0,5;

- 2) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 10%;
- 3) intensywność zabudowy: minimalna 0,0, maksymalna 1,0.
4. Parametry kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów:
 - 1) wysokość zabudowy do 11,5 m;
 - 2) wysokość innych obiektów budowlanych do 11,5 m;
 - 3) ustalenia dotyczące dachów: dopuszcza się dowolny kształt dachu.
5. Zasady obsługi komunikacyjnej:
 - 1) wjazd na poszczególne działki z dróg otaczających teren: KD.L.05 (ul. Toruńska), KD.L.04 (ul. Żeromskiego), KD.D.14, wyklucza się wjazd z ul. B. Krzywoustego;
 - 2) zasady zapewnienia miejsc do parkowania zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 9 ust. 2.

§ 38. Ustalenia szczegółowe dla terenu 23.MU:

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowo - usługowej.
 - 1) dopuszcza się: budynki mieszkalne jednorodzinne, budynki usługowe, budynki o funkcji mieszanej mieszkaniowej i usługowej;
 - 2) obiekty usługowe dopuszcza się w zakresie określonym w §4 ust. 4.
2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy wyznaczoną przez zabytkowy budynek, jak na rysunku planu;
 - 2) dopuszcza się zieleń urządzoną, obiekty małej architektury, obiekty infrastruktury technicznej.
3. Wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy 0,4;
 - 2) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 25%;
 - 3) intensywność zabudowy: minimalna 0,0, maksymalna 1,0.
4. Parametry kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów:
 - 1) na terenie znajduje się inny zabytek nieruchomy wyznaczony przez Burmistrza Miasta Łębork w porozumieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków Ul. Krzywoustego 59 (byłe przedszkole); dla którego obowiązują następujące zasady ochrony:
 - a) obowiązuje utrzymanie historycznej kompozycji budynku zabytkowego nie dopuszcza się zmiany wysokości budynku, nadbudowy budynku,
 - b) nie dopuszcza się zmiany kształtu dachu,
 - c) obowiązuje zachowanie kompozycji elewacji,
 - d) ochronie podlega kompozycja i wystrój architektoniczny elewacji, a także klatki i sieni,
 - e) pokrycie dachu: dachówka ceramiczna jak w stanie istniejącym, lub inny materiał o zbliżonym wyglądzie;
 - 2) dla pozostałej zabudowy ustala się:
 - a) wysokość zabudowy: do 11,5 m,
 - b) dopuszcza się dowolny kształt dachu;
 - 3) wysokość innych obiektów budowlanych do 6 m.
5. Zasady obsługi komunikacyjnej:
 - 1) wjazd na teren z drogi KD.L.04 (ul. Żeromskiego);
 - 2) zasady zapewnienia miejsc do parkowania zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 9 ust. 2.

§ 39. Ustalenia szczegółowe dla terenu 24.U:

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy usługowej:
 - 1) w zakresie przeznaczenia terenu obowiązują ustalenia zawarte w §4 ust. 2;
 - 2) dopuszcza się:
 - a) sytuowanie obiektów związanych z obsługą samochodów, takie jak: stacja paliw, myjnia, serwis samochodowy, stacja obsługi samochodów,
 - b) składy, magazyny, hurtownie.
2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy:
 - a) od linii rozgraniczających ul. Jana Pawła II w odległości 8 m, co spełnia warunek minimum 10 m od krawędzi jezdni oraz wyznaczoną przez istniejący budynek, jak na rysunku planu,
 - b) w odległości 10 m od linii rozgraniczających ul. Mściwoja II (KD.L.06),
 - c) od linii rozgraniczających ul. Tczewskiej (KD.D.15) wyznaczoną przez istniejący budynek, jak na rysunku planu;
 - 2) dopuszcza się zieleń urządzoną, obiekty małej architektury, obiekty infrastruktury technicznej;

- 3) wzdłuż linii rozgraniczającej ul. Jana Pawła II obowiązuje nasadzenie szpaleru drzew, oznaczonego symbolem na rysunku planu.
3. Wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy 0,5;
 - 2) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 10%;
 - 3) intensywność zabudowy: minimalna 0,0, maksymalna 1,5.
4. Parametry kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów:
 - 1) wysokość zabudowy do głównej kalenicy dachu do 16 m, wysokość do okapu zasadniczej bryły dachu do 13 m, maksymalnie cztery kondygnacje nadziemne;
 - 2) ustalenia dotyczące dachów:
 - a) dach dwuspadowy lub wielospadowy o głównych połaciach nachylonych pod jednakowym kątem, kąt nachylenia głównych połaci dachowych od 35 °do 45°,
 - b) dla budynków o wysokości do 13 m dopuszcza się dowolny kształt dachu,
 - c) wyklucza się dachy mansardowe;
 - 4) wysokość innych obiektów budowlanych do 16 m.
5. Zasady obsługi komunikacyjnej:
 - 1) wjazd na teren z dróg KD.D.15 (ul. Tczewska) lub KD.L.06 (ul. Mściwoja II);
 - 2) zasady zapewnienia miejsc do parkowania zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 9 ust. 2.

§ 40. Ustalenia szczegółowe dla terenu 25.Up:

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy usługowej w zakresie usług publicznych;
2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy:
 - a) od linii rozgraniczających ul. Toruńskiej (KD.L.05) w odległości 6 m i wyznaczoną przez istniejący budynek,
 - b) w odległości 10 m od linii rozgraniczających ul. Mściwoja II (KD.L.06),
 - c) w odległości 5 m od linii rozgraniczających ul. Tczewskiej (KD.D.15);
 - 2) dopuszcza się zieleń urządzonej, obiekty małej architektury, obiekty infrastruktury technicznej.
3. Wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy 0,5;
 - 2) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 25%;
 - 3) intensywność zabudowy: minimalna 0,0, maksymalna 1,5.
4. Parametry kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów:
 - 1) wysokość zabudowy: do głównej kalenicy dachu do 18 m, wyklucza się nadbudowę istniejącego budynku przy ul. Toruńskiej;
 - 2) wysokość innych obiektów budowlanych dowolna;
 - 3) ustalenia dotyczące dachów:
 - a) dach dwuspadowy lub wielospadowy, główne połacie dachu winny być nachylone pod jednakowym kątem i posiadać wspólną kalenicę,
 - b) kąt nachylenia głównych połaci dachowych: 30°- 45°,
 - c) dla obiektów (w tym części budynku) o wysokości do 5 m oraz dla dachów przekrywających części budynku takie jak: ryzalit, wystawka, wykusz, lukarna, dopuszcza się dowolny kształt dachu,
 - d) pokrycie dachów: dachówka ceramiczna lub inny materiał o zbliżonym wyglądzie;
5. Zasady obsługi komunikacyjnej:
 - 1) wjazd na teren: wjazd na poszczególne działki z dróg otaczających teren KD.L.05 (ul. Toruńska), KD.D.15 (ul. Tczewska), KD.L.06 (ul. Mściwoja II);
 - 2) zasady zapewnienia miejsc do parkowania zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 9 ust. 2.

§ 41. Ustalenia szczegółowe dla terenu 26.ZP:

1. Przeznaczenie terenu: teren publicznej zieleni urządzonej.
2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1) na całym terenie obowiązuje zakaz lokalizacji budynków, teren 26.ZP stanowi przedpole ekspozycji widoku z ronda Jana Pawła II;
 - 2) dopuszcza się:
 - a) sytuowanie obiektów małej architektury oraz obiektów i urządzeń stanowiących wyposażenie publicznych terenów rekreacyjnych,

- b) ciągi piesze i rowerowe wraz z niezbędną infrastrukturą,
- c) miejsca postojowe wzdłuż dojazdu KD.X.01,
- d) obiekty infrastruktury technicznej;
- 3) dla dopuszczonego zagospodarowania nie ustala się linii zabudowy;
- 4) wzdłuż linii rozgraniczającej ciągu pieszo – jezdnego KD.X.01 obowiązuje nasadzenie szpaleru drzew, oznaczonego symbolem na rysunku planu.
- 3. Wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: nie ustala się;
 - 2) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 70%;
 - 3) intensywność zabudowy: nie ustala się.
- 4. Parametry kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów:
 - 1) wysokość obiektów budowlanych do 6 m;
 - 2) wyklucza się obiekty budowlane przekryte dachem.
- 5. Zasady obsługi komunikacyjnej:
 - 1) dojazd do terenu z drogi KD.D.15 i ciągu pieszo – jezdnego KD.X.01, dla ruchu pieszego teren dostępny z otaczających dróg;
 - 2) miejsca do parkowania dla użytkowników terenu zapewnia się na terenach publicznie dostępnych dróg i parkingów, z wyłączeniem drogi krajowej nr 6.

§ 42. Ustalenia szczegółowe dla terenu 27.MW:

- 1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej:
 - 1) funkcje usługowe dopuszcza się w parterach budynków.
- 2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy: wyznaczoną przez istniejące budynki, jak na rysunku planu;
 - 2) dopuszcza się sytuowanie garaży i budynków gospodarczych;
 - 3) dopuszcza się zieleń urządzoną, obiekty małej architektury, obiekty infrastruktury technicznej.
- 3. Wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy 0,4;
 - 2) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 25%;
 - 3) intensywność zabudowy: minimalna 0,0, maksymalna 1,5.
- 4. Parametry kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów:
 - 1) wysokość zabudowy maksymalnie trzy kondygnacje nadziemne, jak w stanie istniejącym, wyklucza się nadbudowę istniejących budynków mieszkalnych wielorodzinnych;
 - 2) wysokość innych obiektów budowlanych do 8 m;
 - 3) ustalenia dotyczące dachów:
 - a) dach dwuspadowy lub wielospadowy, główne połacie dachu winny być nachylone pod jednakowym kątem i posiadać wspólną kalenicę,
 - b) kąt nachylenia głównych połaci dachowych od 35 °do 45°,
 - c) dla obiektów (w tym części budynku) o wysokości do 5 m oraz dla dachów przekrywających części budynku takie jak: ryzalit, wystawka, wykusz, lukarna, dopuszcza się dowolny kształt dachu;
 - 4) dla budynków gospodarczo – garażowych ustala się:
 - a) wysokość zabudowy do głównej kalenicy dachu do 5 m, wysokość do okapu zasadniczej bryły dachu do 4,0 m,
 - b) pochylenie połaci dachowych do 20°.
- 5. Zasady obsługi komunikacyjnej:
 - 1) wjazd na działki z dróg KD.D.15 (ul. Tczewska) oraz KD.L.05 (ul. Toruńska);
 - 2) zasady zapewnienia miejsc do parkowania zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 9 ust. 2.

§ 43. Ustalenia szczegółowe dla terenu 28.MW:

- 1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej:
 - 1) funkcje usługowe dopuszcza się w parterach budynków;
 - 2) teren wydzielania 28/1.E przeznacza się dla infrastruktury elektroenergetycznej.
- 2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy wyznaczoną przez istniejący budynek, jak na rysunku planu;
 - 2) dopuszcza się sytuowanie garaży i budynków gospodarczych;
 - 3) dopuszcza się zieleń urządzoną, obiekty małej architektury, obiekty infrastruktury technicznej.

3. Wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy 0,4;
 - 2) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 25%;
 - 3) intensywność zabudowy: minimalna 0,0, maksymalna 1,5.
4. Parametry kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów:
 - 1) wysokość zabudowy maksymalnie trzy kondygnacje nadziemne, jak w stanie istniejącym, wyklucza się nadbudowę istniejącego budynku mieszkalnego wielorodzinnego;
 - 2) wysokość innych obiektów budowlanych do 8 m;
 - 3) ustalenia dotyczące dachów:
 - a) dach dwuspadowy lub wielospadowy, główne połacie dachu winny być nachylone pod jednakowym kątem i posiadać wspólną kalenicę,
 - b) kąt nachylenia głównych połaci dachowych od 35 °do 45°,
 - c) dla obiektów (w tym części budynku) o wysokości do 5 m oraz dla dachów przekrywających części budynku takie jak: ryzalit, wystawka, wykusz, lukarna, dopuszcza się dowolny kształt dachu;
 - 4) dla budynków gospodarczo – garażowych ustala się:
 - a) wysokość zabudowy do głównej kalenicy dachu do 5 m, wysokość do okapu zasadniczej bryły dachu do 4,0 m,
 - b) pochylenie połaci dachowych do 20°.
5. Zasady obsługi komunikacyjnej:
 - 1) wjazd na teren z dojazdu KD.X.01 oraz z ul. Krzywoustego poprzez istniejący zjazd;
 - 2) zasady zapewnienia miejsc do parkowania zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 9 ust. 2.

§ 44. Ustalenia szczegółowe dla terenu 29.MU:

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowo - usługowej.
 - 1) dopuszcza się: budynki mieszkalne, budynki usługowe, budynki o funkcji mieszanej mieszkaniowej i usługowej;
 - 2) dopuszcza się budynki zamieszkania zbiorowego przeznaczone na cele usług hotelarskich świadczonych w obiektach hotelarskich;
 - 3) na działkach przylegających do ul. Toruńskiej dopuszcza się działalność związaną z obsługą samochodów, taką jak serwis samochodowy, stacja obsługi samochodów;
 - 4) w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej funkcje usługowe dopuszcza się w parterach budynków;
 - 5) jako towarzyszące ustalonemu przeznaczeniu terenu dopuszcza się garaże, budynki gospodarcze.
2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy:
 - a) od linii rozgraniczających drogi KD.L.05 (ul. Toruńska) wyznaczoną przez istniejący budynek oraz jak na rysunku planu,
 - b) od linii rozgraniczających ul. B. Krzywoustego w odległości 6 m oraz wyznaczoną przez istniejące budynki,
 - c) w odległości 6 m od linii rozgraniczających ciągu pieszo jezdni KD.X.01,
 - 2) dopuszcza się zieleń urządzoną, obiekty małej architektury, obiekty infrastruktury technicznej;
 - 3) dopuszcza się sytuowanie zabudowy bezpośrednio przy granicy działki – dotyczy przebudowy, nadbudowy, rozbudowy istniejących budynków usytuowanych bezpośrednio przy granicy działki.
3. Wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy 0,5;
 - 2) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 10%, na działkach o powierzchni do 250 m² dopuszcza się dowolny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej;
 - 3) intensywność zabudowy: minimalna 0,0, maksymalna 1,5.
4. Parametry kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów:
 - 1) wysokość zabudowy do głównej kalenicy dachu do 18 m, wysokość do okapu zasadniczej bryły dachu do 13 m, maksymalnie cztery kondygnacje nadziemne;
 - 2) wysokość innych obiektów budowlanych do 8 m;
 - 3) ustalenia dotyczące dachów:
 - a) dach dwuspadowy lub wielospadowy o głównych połaciach nachylonych pod jednakowym kątem, kąt nachylenia głównych połaci dachowych od 35 °do 45°,
 - b) dla budynków o wysokości do 13 m dopuszcza się dowolny kształt dachu,
 - c) wyklucza się dachy mansardowe;
 - 4) dla budynków gospodarczo – garażowych ustala się:

- a) wysokość zabudowy do głównej kalenicy dachu do 7 m, wysokość do okapu zasadniczej bryły dachu do 4,0 m,
 - b) pochylenie połaci dachowych do 45°.
5. Zasady obsługi komunikacyjnej:
- 1) wjazd na teren z drogi KD.L.05 (ul. Toruńska) oraz z dojazdu KD.X.01, z ul. Krzywoustego dopuszcza się poprzez istniejący zjazd;
 - 2) zasady zapewnienia miejsc do parkowania zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 9 ust. 2.

Rozdział 4

Przepisy końcowe.

§ 45. Dla całego obszaru objętego planem ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30%.

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

Załącznik nr 3

do Uchwały Nr Rady Miejskiej w Łęborku
z dnia2019 roku

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

**- dotyczy miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla obszaru w kwartale ulic: Słupskiej, Jana Pawła II, Krzywoustego i linii kolejowej Gdynia-Słupsk w Łęborku**

A. Zadania własne gminy

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

- budowę dróg gminnych wraz z ich oświetleniem,
- budowę wodociągów i urządzeń wodociagowych,
- budowę kanalizacji sanitarnej z urządzeniami,
- budowę kanalizacji deszczowej z urządzeniami,

Przepisom o finansach publicznych podlegają inwestycje, które realizowane są z udziałem środków publicznych zdefiniowanych w ustawie o finansach publicznych oraz środków pochodzących z funduszy strukturalnych UE. Pozostałe zadania własne gminy z zakresu infrastruktury technicznej, określone w art. 7 ust. 1 ustawy o samorządzie gminnym, jak: zaopatrzenie w energię elektryczną, zaopatrzenie w energię ciepłą, zaopatrzenie w gaz, podlegają dodatkowo regulacjom ustawy Prawo energetyczne. Zaopatrzenie w te media realizują przedsiębiorstwa energetyczne. Inwestycje z zakresu zaopatrzenia nie są finansowane z udziałem środków z budżetu gminy.

B. Budowa dróg:

W planie ustala się następujące elementy rozbudowy dróg publicznych w zakresie należącym do zadań własnych Gminy Miasto Łębork:

- drogi projektowane: KD.L.09 i KD.L.10;
- poszerzenie istniejących ulic w liniach rozgraniczających: KD.L.07 – ul. Sportowa, KD.L.08 – ul. Toruńska (fragment), KD.D.11 – ul. Roszarnicza, KD.D.14 – połączenie ul. Toruńskiej i ul. Żeromskiego;
- urządzenie ulic, ciągów pieszo – jezdnych i ciągów pieszo – rowerowych: KD.D.13 – dojazd do garaży od ul. Mściwoja, KD.X.01 (projektowany dojazd do terenu 28.MW), KD.X.02 (dojazd do garaży na terenie 20.KPg), KD.X.03 (uzupełniający dojazd do terenu 01.U), ciąg pieszo – rowerowy KD.P.01.

C. Uzbrojenie terenu:

Tereny wyróżnione w planie w większości posiadają dostęp do podstawowych systemów infrastruktury technicznej, szczególnie we wschodniej i zachodniej części obszaru objętego planem. W centralnej części obszaru objętego planem konieczna jest rozbudowa systemów infrastruktury należącej do zadań własnych gminy. Zakres zadań leżących po stronie Gminy Miasto Łębork, a tym samym udział środków z budżetu Miasta niezbędnych na rozbudowę systemów infrastruktury technicznej, uzależniony będzie od wielkości przyszłych przedsięwzięć inwestycyjnych. Zagospodarowanie poszczególnych terenów będzie wymagało koniecznej rozbudowy systemów infrastruktury technicznej, realizowanej w ramach poszczególnych przedsięwzięć.

D. Zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy

1. Inwestycje z zakresu budowy dróg i infrastruktury technicznej należące do zadań własnych gminy będą realizowane z udziałem środków pochodzących z budżetu Miasta.
 - 1) wydatki z budżetu Gminy Miasto Łębork,
 - 2) finansowanie i współfinansowanie środkami zewnętrznymi, poprzez budżet gminy;
 - 3) udział inwestorów w finansowaniu w ramach porozumień o charakterze cywilnoprawnym; w tym w formie partnerstwa publiczno-prywatnego.
2. Linie elektroenergetyczne, ciepłociągi, gazociągi, regionalne sieci szerokopasmowe oraz inna infrastruktura telekomunikacyjna realizowane będą, w zależności od potrzeb, przez przedsiębiorstwa posiadające stosowne koncesje.

.....

UZASADNIENIE DO PROJEKTU

CZĘŚĆ I - Główne cele planu

Projekt planu został sporządzony na podstawie Uchwały Nr XXXIV-526/2018 Rady Miejskiej w Lęborku z dnia 25 maja 2018 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w kwartale ulic: Słupskiej, Jana Pawła II, Krzywoustego i linii kolejowej Gdynia-Słupsk w Lęborku. Powierzchnia objęta planem wynosi ok. 38,8 ha. Granice obszaru stanowią:

- od północy linia kolejowa nr 202 relacji Gdańsk – Stargard,
- od wschodu ulica B. Krzywoustego (droga wojewódzka nr 214),
- od południa ul. Jana Pawła II (droga krajowa DK nr 6),
- od zachodu ulica Słupska.

Obszar objęty planem obejmuje pas terenów o funkcji komercyjnej (produkcyjnej i usługowej), gdzie spora część działek nie jest jeszcze zabudowana. Opracowanie planu ma istotne znaczenie dla rozwoju funkcji usługowych i produkcyjnych w mieście, poprzez odblokowanie istniejących tam rezerw terenowych, co jest szczególnie ważne wobec wyczerpywania się podaży tego typu gruntów w mieście. Ze względu na centralne położenie obszaru, bezpośrednie sąsiedztwo nowo realizowanego Lęborskiego Węzła Przesiadkowego istotnym celem planu jest stworzenie możliwości intensyfikacji zagospodarowania tej części miasta, szczególnie w odniesieniu do szeroko rozumianych funkcji usługowych i produkcyjno-usługowych o charakterze centrotwórczym.

Obowiązujące Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Lęborka, przyjęte Uchwałą Nr XXXIV-525/2018 Rady Miejskiej w Lęborku z dnia 25 maja 2018 roku w sprawie uchwalenia Studium, na terenie objętym Uchwałą o przystąpieniu do sporządzenia planu dopuszcza lokalizację wielkopowierzchniowych obiektów handlowych. Zgodnie z art. 10 ust. 3a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym lokalizacja wielkopowierzchniowych obiektów handlowych może nastąpić wyłącznie na podstawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

CZĘŚĆ II - Istniejące zagospodarowanie terenu

Przeważającą formą zabudowy jest zabudowa o funkcji usługowej, produkcyjnej oraz magazynowej. Poza tym występują tereny o funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej lub wielorodzinnej, ogrody działkowe oraz znaczne połacie terenów niezagospodarowanych.

- We wschodniej części terenu objętego planem, między ul. Żeromskiego a ul. Toruńską znajdują się wybudowane w ostatnich latach wielobranżowe obiekty handlowe takie jak Lidl, Kaufland, Kik oraz inne. Po drugiej stronie ul. Toruńskiej znajduje się Powiatowa Komenda Policji, a także warsztaty samochodowe, zabudowa mieszkaniowo-usługowa oraz wielorodzinna. Przy skrzyżowaniu ul. Jana Pawła II i ul. Krzywoustego znajduje się niewielki skwer z pomnikiem upamiętniającym postać Jana Pawła II.
- W północno-wschodniej części opracowania wzdłuż ul. Żeromskiego znajdują się trzy zabytkowe obiekty wpisane do Gminnej Ewidencji Zabytków: dom mieszkalny oraz obiekty magazynowe PKP oznaczone symbolem na schemacie użytkowania terenu. Poza tym znajduje się tam zabudowa mieszkaniowa, mieszkaniowo – usługowa oraz zabudowa produkcyjno-magazynowa i tereny składowe PKP.
- W centralnej części terenu objętego planem znajdują się obiekty o funkcji usługowej (hurtownie, obiekty biurowe oraz przychodnia lekarska Mar-Vita) oraz produkcyjno-składowej, a także teren ogrodów działkowych i nowo wybudowany Punkt Selektywnej Zbiórki Odpadów Komunalnych przy ul. Żeromskiego. Poza tym znaczna część tego terenu pozostaje niezagospodarowana.
- W północno-zachodniej części obszaru opracowania, przy ul. Żeromskiego znajduje się zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, z czego 4 obiekty figurują w Gminnej Ewidencji Zabytków. Zachodnia część terenu zdominowana jest przez zabudowę mieszkaniową jednorodziną przy ul. Sportowej oraz Roszarniczej. Oprócz tego znajdują się tam budynki mieszkaniowe wielorodzinne oraz budynki usługowe: Urząd Skarbowy, ośrodek szkolenia kierowców i myjnia samochodowa.

CZĘŚĆ III - Zasadnicze rozwiązania przyjęte w planie

Głównym celem planu jest stworzenie możliwości intensyfikacji zagospodarowania pasma terenów pomiędzy linią kolejową a ul. Jana Pawła II, szczególnie w odniesieniu do szeroko rozumianych funkcji usługowych i produkcyjno-usługowych o charakterze centrotwórczym.

Przeznaczenie terenów

1. Tereny w centralnej części obszaru objętego planem przeznacza się na cele usługowe i produkcyjno-usługowe:

- tereny oznaczone jako Uh na cele zabudowy usługowej z dopuszczeniem wielko-powierzchniowych obiektów handlowych, o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²

- tereny oznaczone jako UP – na cele zabudowy usługowej, produkcyjnej i magazynowej; wyznaczone obszary obejmują istniejące zakłady i warsztaty w rejonie ulicy Toruńskiej i przy ul. Sportowej oraz znaczne powierzchnie terenów jeszcze nie zabudowanych.
2. Tereny oznaczone jako U – tereny zabudowy usługowej obejmują:
- tereny już zagospodarowane na cele usługowe, jak: istniejący zespół w rejonie Urzędu Skarbowego, istniejącą przychodnię przy ul. Toruńskiej, istniejący kompleks handlowo usługowy usytuowany pomiędzy ulicami Toruńską a Żeromskiego, teren usługowy znajdujący się pomiędzy ulicami Tczewską i Mściwoja II, wzdłuż ul. Jana Pawła II;
 - tereny dotychczas nie zagospodarowane pomiędzy ul. Żeromskiego i linią kolejową oraz przy ul. Sportowej.
2. Dla istniejącej zabudowy i zagospodarowania niektórych terenów plan sankcjonuje dotychczasowy sposób ich wykorzystania, ustalając następujące rodzaje przeznaczenia terenów:
- MW – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej dla istniejącej zabudowy przy zachodnim fragmencie ul. Żeromskiego (przy linii kolejowej) – z czterema budynkami ujętymi w Ewidencji Zabytków, po wschodniej stronie ul. Sportowej, przy ul. Tczewskiej i ul. B. Krzywoustego,
 - MU – tereny zabudowy mieszkaniowo – usługowej dla istniejącej zabudowy przy ul. Roszarniczej, pomiędzy ul. Roszarniczą a ul. Sportową, po zachodniej stronie ul. Mściwoja II, wzdłuż wschodniego fragmentu ul. Żeromskiego (przy linii kolejowej) – trzema budynkami ujętymi w Ewidencji Zabytków;
 - Up – teren zabudowy usługowej w zakresie usług publicznych obejmuje posesję Powiatowej Komendy Policji w Lęborku przy ul. Toruńskiej;
 - KPg – teren parkingu i garaży, położonych przy ul. Jana Pawła II, dostępnych od ul. Mściwoja II;
 - ITo – teren PSZOK (punkt selektywnej zbiórki odpadów komunalnych), położony przy ul. Żeromskiego.
3. Zgodnie z projektem planu w dotychczasowym użytkowaniu pozostaje obszar oznaczony jako ZD – teren ogrodów działkowych, położonych przy ulicach Sportowej i Żeromskiego. W odniesieniu do zasad zagospodarowania na terenie rodzinnych ogrodów działkowych obowiązują przepisy ustawy z dnia 13 grudnia 2013r. o rodzinnych ogrodach działkowych t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 2176, która definiuje między innymi następujące pojęcia:
- *regulamin rodzinnego ogrodu działkowego – należy przez to rozumieć obowiązujące na terenie rodzinnego ogrodu działkowego przepisy określające szczegółowe zasady zagospodarowania i korzystania z działki oraz funkcjonowania i zagospodarowania rodzinnego ogrodu działkowego, a także zasady korzystania z terenu ogólnego i infrastruktury ogrodowej;*
 - *działka – należy przez to rozumieć podstawową jednostkę przestrzenną rodzinnego ogrodu działkowego, której powierzchnia nie może przekraczać 500m², służącą zaspokajaniu potrzeb działkowca i jego rodziny w zakresie prowadzenia upraw ogrodniczych, wypoczynku i rekreacji;*
 - *altanie działkowej – należy przez to rozumieć wolno stojący budynek rekreacyjno-wypoczynkowy lub inny obiekt budowlany spełniający taką funkcję, położony na terenie działki w rodzinnym ogrodzie działkowym, o powierzchni zabudowy do 35m² oraz o wysokości do 5m przy dachach stromych i do 4m przy dachach płaskich, przy czym do powierzchni zabudowy nie wlicza się tarasu, werandy lub ganku, o ile ich łączna powierzchnia nie przekracza 12m²;*

Układ drogowy

Wzdłuż południowej granicy obszaru, w ciągu ul. Jana Pawła II przebiega droga krajowa nr 6 relacji: granica państwa - Kołbaskowo - Szczecin - Koszalin - Słupsk - Lębork - Gdynia - Gdańsk - Straszyn – Łęgowo, sklasyfikowana jako droga główna ruchu przyspieszonego (GP), obecnie z uwagi na klasę techniczną ograniczona jest ilość wjazdów i skrzyżowań z drogami niższych klas. Wzdłuż wschodniej granicy obszaru objętego planem, w ciągu ul. B. Krzywoustego biegnie droga wojewódzka nr 214 relacji: Łeba - Lębork - Sierakowice - Puzdrowo - Kościerzyna - Warlubie, sklasyfikowana jako droga klasy technicznej G- główna.

W przypadku wybudowania obwodnic Lęborka: południowej w ciągu drogi ekspresowej S6 oraz wschodniej w ciągu drogi wojewódzkiej nr 214:

- a) ważność połączeń obecnych przebiegów dróg zostanie przeniesiona na odcinki o nowym przebiegu,
- b) dla ulicy Jana Pawła II oraz ulic znajdujących się bezpośrednio za granicami planu: ul. Krzywoustego oraz ul. Słupskiej (odcinek od ronda im. J. Piłsudskiego do ul. Jana Pawła II) zostanie obniżona i ujednolicona klasa techniczna tych dróg do klasy Z – droga zbiorcza.

Obniżenie klasy technicznej drogi w ciągu ul. Jana Pawła II do klasy Z - droga zbiorcza, wiąże się ze zmianą dostępności tej drogi w zakresie obsługi terenów przyległych:

- a) dostęp do ul. Jana Pawła II:
 - poprzez istniejące skrzyżowania: skrzyżowanie z ul. Słupską, skrzyżowanie ulicą będącą łącznikiem do ul. Żeromskiego (tzw. nowe rondo), skrzyżowanie z ul. B. Krzywoustego,
 - dopuszcza się budowę nowych skrzyżowań z ul. Mściwoja, z ul. Władysława IV,

- b) zachowany zostaje dostęp do ul. B. Krzywoustego poprzez istniejące skrzyżowanie z ul. Toruńską,
c) zachowany zostaje dostęp do ul. Słupskiej poprzez istniejące skrzyżowania z ul. Żeromskiego i ul. Sportową oraz z ul. Roszarniczą.

Teren objęty planem obsługiwany jest przez układ dróg publicznych, na który składają się wymienione wyżej ul. Jana Pawła II (droga krajowa Nr 6) i ul. B. Krzywoustego (droga wojewódzka Nr 214) oraz następujące ulice:

Ulica	Nr drogi	Klasa techniczna drogi	Klasa projektowana	Oznaczenie w planie
Słupska	1329G	Główna (G)	Zbiorcza Z	Poza obszarem
Łącznik Żeromskiego - rondo			Lokalna L	KD.L.03
Żeromskiego	123163G	Dojazdowa (D)	Lokalna L	KD.L.04
Toruńska	1337G	Zbiorcza (Z)	Lokalna L	KD.L.05
Mściwoja II	123082G	Dojazdowa (D)	Lokalna L	KD.L.06
Sportowa	1351G	Dojazdowa (D)	Lokalna L	KD.L.07
przedłużenie ul. Władysława IV i połączenie z ul. Żeromskiego			Lokalna L	KD.L.08, KD.L.09, KD.L.10
Roszarnicza	123104G	Dojazdowa (D)	Dojazdowa D	KD.D.11
Dojazd do Urzędu Skarbowego od ul. Słupskiej			Dojazdowa D	KD.D.12
Dojazd do garaży na terenie 20.KPg			Dojazdowa D	KD.D.13
połączenie ul. Roszarniczej i ul. Sportowej			Dojazdowa D	KD.D.14
Łącznik ul. Toruńskiej z ul. Żeromskiego			Dojazdowa D	KD.D.14
Tczewska	123126G	Dojazdowa (D)	Dojazdowa D	KD.D.15

Linia kolejowa

Wzdłuż północnej granicy terenu objętego planem przebiega linia kolejowa o znaczeniu państwowym nr 202 relacji Gdańsk – Stargard. Linia stanowi teren zamknięty kolejowy ustanowiony decyzją Ministra Infrastruktury i Rozwoju nr 3 z dnia 24 marca 2014r. W sąsiedztwie linii kolejowej, w zakresie usytuowania budowli, budynków, drzew i krzewów oraz wykonywania robót ziemnych obowiązują przepisy odrębne. (Ustawa z dnia 28 marca 2003 roku o transporcie kolejowym, tj. Dz. U. z 2017 poz. 2117 ze zmianami).

Po północnej stronie linii kolejowej, w rejonie ul. Dworcowej realizowany jest Lęborski Węzeł Przesiadkowy z uwzględnieniem przebudowy ciągu ulic przyległych do terenu, przebudowy skrzyżowań Al. Wolności z Armii Krajowej i Al. Wolności z Kossaka. W ramach przedsięwzięcia jest też przedłużenie tunelu pod linią kolejową, co dla ruchu pieszego, rowerowego itp. umożliwi połączenie pomiędzy ul. Żeromskiego a ul. Dworcową.

Dla zagospodarowania w sąsiedztwie linii kolejowej obowiązują przepisy Ustawy z dnia 28 marca 2003 roku o transporcie kolejowym, tj. Dz. U. z 2017 poz. 2117 ze zmianami), w tym Art. 53.2, który stanowi, że budowle i budynki mogą być usytuowane w odległości nie mniejszej niż 10m od granicy obszaru kolejowego, z tym, że odległość ta od osi skrajnego toru nie może być mniejsza niż 20m, z zastrzeżeniem, że przepisu tego nie stosuje się do budynków i budowli przeznaczonych do prowadzenia ruchu kolejowego i utrzymania linii kolejowej oraz do obsługi przewozu osób i rzeczy.

Trasy rowerowe

Zgodnie z informacjami zawartymi w „Planie zagospodarowania przestrzennego województwa pomorskiego 2030” (Uchwała Sejmiku Województwa Pomorskiego nr 318/XXX/16 z dnia 29.12.2016 roku) na terenie objętym planem i w jego sąsiedztwie przebiegają trasy rowerowe:

- regionalna Trasa Wschód – Zachód R-145 w ciągu ul. Jana Pawła II prowadzi wzdłuż obecnej drogi krajowej Nr 6 z Lęborka do Słupska; Trasa ta będzie miała powiązanie z Lęborskim Węzłem Przesiadkowym trasami nr R-15 w ul. B. Krzywoustego i R-145 w ul. Słupskiej.
- regionalna Trasa Na Kolejowym Szlaku R-130 w ciągu ul. Słupskiej i ul. Dworcowej; prowadzi z gminy Miastko przez gminy Czarna Dąbrówka, Cewice, Nowa Wieś Lęborska do Lęborka, dalej w kierunku gminy Wicko i Łeby;
- międzyregionalna Trasa Pałaców i Zamków R-15 w ciągu ul. B. Krzywoustego; prowadzi z woj. zachodniopomorskiego, na terenie powiatu lęborskiego zaczyna się w jego południowo - zachodniej części i prowadzi przez gminy: Cewice, Nowa Wieś Lęborska do Lęborka, dalej w kierunku gminy Łęczycze.

Infrastruktura techniczna

Zaopatrzenie w wodę odbywa się z komunalnego ujęcia wody w Łęborku, usytuowanego w rejonie Parku Chrobrego. Magistrale sieci wodociągowej, tworzące układ pierścieniowy przebiegają przez teren objęty planem lub w jego bezpośrednim sąsiedztwie. Wzdłuż ul. Żeromskiego i ul. Toruńskiej oraz w ulicach Sportowej i Roszarniczej biegnie sieć rozdzielcza.

Ścieki sanitarne odprowadzane są do miejskiej oczyszczalni ścieków przy ul. Pionierów w Łęborku. Ze wschodniej części obszaru, tj. z ulic Toruńskiej, Tczewskiej, Mściwoja II, kolektorem ogólnospławnym biegnącym wzdłuż ul. B. Krzywoustego. Natomiast z zachodniej części (ul. Słupska, ul. Roszarnicza i ul. Sportowa) kolektorami w kierunku ul. Architektów (za linią kolejową). Z zabudowy przy zachodnim fragmencie ul. Żeromskiego ścieki są kierowane w kierunku kolektora w ul. Wojska Polskiego.

Wody opadowe i roztopowe z części wschodniej terenu objętego planem są odprowadzane kanałem ogólnospławnym (wzdłuż ul. B. Krzywoustego) do oczyszczalni ścieków przy ul. Pionierów, z części zachodniej oraz z zabudowań wzdłuż ul. Żeromskiego kanałami deszczowymi do odbiornika usytuowanego poza granicami planu.

Część południowo zachodnia obszaru objętego planem zaopatrywana jest w ciepło z kotłowni Miejskiego Przedsiębiorstwa Energetyki Ciepłej w Łęborku, znajdującej się na terenie pomiędzy linią kolejową do Łeby a ul. Traugutta. Z lokalnej kotłowni zasilana w ciepło są budynki Powiatowej Komendy Policji i zabudowa wielorodzinna usytuowana pomiędzy ul. B. Krzywoustego a ul. Tczewską. Pozostałe budynki zasilane są w ciepło ze źródeł indywidualnych. Pozostała zabudowa zaopatruje się w ciepło z indywidualnych źródeł. Istniejąca zabudowa posiada dostęp do sieci gazowej.

Gmina Miasto Łębork obsługiwana jest przez RIPOK Czarnówko (gm. Nowa Wieś Łęborska), która zapewnia mechaniczno-biologiczne przetwarzanie odpadów komunalnych, zagospodarowanie odpadów zielonych i innych bioodpadów oraz składowanie pozostałości po mechaniczno-biologicznym przetwarzaniu oraz sortowaniu odpadów komunalnych. (RIPOK – Regionalna Instalacja Przetwarzania Odpadów Komunalnych). Przy ul. Żeromskiego został zlokalizowany Punkt Selektywnego Zbierania Odpadów Komunalnych (PSZOK).

Ogrody deszczowe

Zgodnie z ustaleniami planu, na terenach Uh – teren zabudowy usługowej z dopuszczeniem wielkopowierzchniowych obiektów handlowych, U – teren zabudowy usługowej, UP – teren zabudowy usługowej, produkcyjnej i magazynowej, wody opadowe należy zagospodarowywać z wykorzystaniem technologii ogrodów deszczowych.

Istnieje szereg metod i rozwiązań służących jednocześnie nie tylko zwiększaniu retencji krajobrazowej na terenach zurbanizowanych, ale również ograniczeniu zapotrzebowania na gminną infrastrukturę wodno-kanalizacyjną:

- różne typy ogrodów deszczowych (w pojemniku i w gruncie), niecki retencyjno - filtracyjne, ronda infiltrujące,
- różnego rodzaju stawy, w szczególności stawy naturalistyczne, oczka wodne,
- zielone dachy i ściany,
- łąki kwietne, roślinne (hydrofitowe) wyspy filtracyjne oczyszczające wodę,
- zapewnianie jak największych powierzchni przepuszczających wodę, np. budowa przepuszczalnych powierzchni, rozszczelnianie istniejących powierzchni nieprzepuszczalnych;
- zbieranie deszczówki na cele gospodarcze, np. do podlewania roślin.

Ogrody deszczowe to jeden z najprostszych sposobów zagospodarowania wody opadowej. Jako obiekt małej retencji, są jednym ze sposobów adaptacji miast do zmian klimatu, skutkujących ekstremalnymi zjawiskami pogodowymi. Efekt zwiększonej chłonności wód opadowych uzyskuje się poprzez sadzenie roślin hydrofitowych, które oczyszczają wodę oraz znoszą okresy suszy i zalewania. Najlepszym źródłem wody jest dla nich ta z dachów, chodników, ciągów pieszych oraz z przydomowych podjazdów i parkingów. Takie ogrody zmniejszają ilość spływających wód opadowych (a co za tym idzie - ryzyko powodzi), filtrują je, zwiększają bioróżnorodność, dbają o czystość powietrza i obniżają jego temperaturę (zmniejszenie efektu tzw. „miejskiej wyspy ciepła”), poprawiają estetykę otoczenia i komfort życia mieszkańców. Mają również wymiar ekonomiczny, bowiem wpływają na zmniejszenie opłat za usługi wodne (w tym podlewanie terenów zieleni i ogrodów), zmniejszają opłaty za niezagospodarowaną wodę opadową (wiele gmin w Polsce wprowadziło już takie opłaty).

Ogrody deszczowe to kompozycje roślinne posadzone na odpowiednio przygotowanym podłożu i zaprojektowane tak, by w jak największym stopniu filtrowały i zatrzymywały wodę opadową w krajobrazie. Dzięki ogrodowi deszczowemu woda opadowa:

- zamiast spływać z dachu lub innej powierzchni utwardzonej do kanalizacji deszczowej jest stopniowo wchłaniana i wykorzystywana przez rośliny;

- jest oczyszczana (np. z metali ciężkich, pyłów, węglowodorów aromatycznych) przez systemy korzeniowe roślin oraz odpowiednio dobrane podłoże (keramzyt, piasek).

Ogrody deszczowe mogą być zakładane w gruncie (w zagłębieniach terenu, przy kanałach burzowych lub w miejscach bezpośrednio sąsiadujących z nawierzchnią utwardzoną), mogą także być umieszczone w skrzyniach lub pojemnikach na powierzchni gruntu.

Rondo infiltrujące - ulice należy sprofilować tak, żeby woda opadowa spływała do istniejących studzienek, jak również do zagłębionego ronda. Pozwala to na oczyszczenie wody przez rośliny i odciążenie systemu kanalizacyjnego.

Budowa nawierzchni przepuszczalnych zamiast betonowych lub o podbudowie nieprzepuszczalnej, to proste sposoby na poprawę warunków wodnych w środowisku. Celem stosowania nawierzchni przepuszczalnych jest umożliwienie przesiąkania wody do gruntu, tak by zmniejszyć spływ powierzchniowy wody do kanałów deszczowych oraz do zbiorników wodnych. Woda deszczowa z nawierzchni miejskich oraz dachów zawiera znaczne ilości zanieczyszczeń olejami, metalami ciężkimi i materią organiczną. Przedostawanie się tej nieoczyszczonej deszczówki do zbiorników wodnych powoduje ich zanieczyszczenie. Natomiast przesiąkanie takiej wody do gleby i wykorzystanie jej przez rośliny przyczynia się do jej oczyszczania oraz sprzyja roślinom, które w mieście często cierpią na bardzo złe warunki wodno-glebowe i suszę.

CZĘŚĆ IV - Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27.03.2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

III.1. - Wymogi Art.1 ust.2. ustawy o pizp

Wymogi Art.1 ust.2. ustawy o pizp	Sposób uwzględnienia w m.p.z.p. – ustalenia planu
1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury;	Zgodnie z zapisami zawartymi w § 5. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasady kształtowania krajobrazu.
2) walory architektoniczne i krajobrazowe;	
3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych;	W § 6. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu plan ustala m.in. następujące zasady: zasady ochrony środowiska przed hałasem, zasady ochrony zasobów wody GZWP Nr 107, zasady ochrony powietrza przed zanieczyszczeniem. W zakresie gospodarowania wodami plan ustala zasady odprowadzenia wód opadowych i roztopowych Na terenie objętym planem nie występują grunty rolne ani leśne.
4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;	Na obszarze objętym planem nie występują obiekty i obszary wpisane do rejestru zabytków, nie występują również krajobrazy kulturowe podlegające ochronie oraz dobra kultury współczesnej. Na terenie objętym planem miejscowym znajdują się obiekty ujęte w Gminnej Ewidencji Zabytków i podlegające ochronie konserwatorskiej: obiekt przy ul. Krzywoustego 60, (budynek mieszkalny), (powinno być ul. Żeromskiego 60), ul. Krzywoustego 59 – byłe przedszkole, ul. Żeromskiego nr 1, nr 2, nr 3, nr 4 – domy mieszkalne (dawniej PKP), dawny magazyn PKP przy ul. Krzywoustego 60). (powinno być ul. Żeromskiego 60). Obiekt wskazany przez WKZ we wniosku do planu (pismo znak ZND-I.5150.30.2018.MK z dnia 10.08.2018 r.) jako inny zabytek nieruchomy znajdujący się w wojewódzkiej ewidencji zabytków i położony przy ul. Słupskiej 18 – roszarnia Inu, faktycznie znajduje się przy ul. Słupskiej 15 poza granicami obszaru objętego planem.
5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych;	Zgodnie z zapisami zawartymi w § 5. § 6. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, m.in. w zakresie ochrony środowiska przed hałasem, w zakresie ochrony powietrza przed zanieczyszczeniem.
6) walory ekonomiczne przestrzeni;	Obszar objęty planem obejmuje pas terenów położony w centralnej części miasta pomiędzy linią kolejową a drogą krajową nr 6. Ze względu na centralne położenie obszaru, bezpośrednie sąsiedztwo nowo realizowanego Lęborskiego Węzła Przesiadkowego istotnym celem planu jest stworzenie możliwości intensyfikacji zagospodarowania tej części miasta, szczególnie w odniesieniu do szeroko rozumianych funkcji usługowych o charakterze centrowym.
7) prawo własności;	Większość gruntów na obszarze objętym planem stanowi własność prywatną. Własnością Skarbu Państwa są grunty przekazane w trwały zarząd, na których znajdują się Urząd Skarbowy i Komenda Policji w Lęborku oraz grunty pod drogą krajową nr 6. Wzdłuż linii kolejowej występują działki będące w użytkowaniu wieczystym PKP. Przy ul. Sportowej

	znajduje się Rodzinny Ogród Działkowy – grunt w użytkowaniu Polskiego Związku Działkowców okręg w Słupsku. Gmina Miasto Lębork posiada w swoim zasobie grunty przeznaczone na cele publiczne, w tym grunty pod drogami, działkę zagospodarowaną na cele PSZOK, działki zagospodarowane jako skwer przy pomniku Jana Pawła II, grunty użytkowane jako podwórka przy budynkach mieszkalnych wielorodzinnych przy ul. Roszarniczej, ul. Tczewskiej i ul. B. Krzywoustego.
8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa;	Nie występują
9) potrzeby interesu publicznego;	Na terenie objętym planem znajduje się Powiatowa Komenda Policji, dla której w planie przeznacza się teren dotychczas zajmowany przez tą instytucję.
10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych.	Obszar objęty planem znajduje się w centrum miasta i jest wyposażony we wszystkie niezbędne sieci i urządzenia infrastruktury technicznej. W miarę sytuowania nowych przedsięwzięć przewiduje się rozbudowę istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w zakresie niezbędnym do obsługi nowego zagospodarowania.
11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej;	Projekt planu został opracowany zgodnie z procedurą określoną w art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz zgodnie z wymogami ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko.
12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych;	
13) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności.	Zaopatrzenie w wodę odbywa się z komunalnego ujęcia wody w Lęborku, usytuowanego w rejonie Parku Chrobrego, dostarczającego wodę wysokiej jakości dla mieszkańców miasta jak i sąsiednich miejscowości.

IV.2. - Wymogi Art.1 ust.3. ustawy o pizp

Treść artykułu:

3. Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

IV.2.1. Wnioski do planu

Zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz ustawą z dnia 3 października 2008 roku o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, w wykonaniu Uchwały Nr XXXIV-526/2018 Rady Miejskiej w Lęborku z dnia 25 maja 2018 roku, w Burmistrz Miasta Lęborka ogłosił o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania dla obszaru w kwartale ulic: Słupskiej, Jana Pawła II, Krzywoustego i linii kolejowej Gdynia-Słupsk w Lęborku oraz prognozy oddziaływania na środowisko ustaleń planu w celu przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko. Ogłoszenie ukazało się:

- na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego od 23.08.2018 r. do 2.10.2018 r.,
- na stronie Miasta www.lebork.pl – oficjalny serwis Lęborka - w dniu 27.08.2018 r.,
- w prasie Echo Ziemi Lęborskiej w dniu 31.08.2018 r.,
- w BIP Gminy Miasto Lębork w dniu 23.08.2018 r.

W odpowiedzi na ogłoszenie Burmistrza Lęborka o przystąpieniu do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wpłynęły dwa wnioski:

I.p.	Data wpływu	Treść wniosku	Oznaczenie nieruchomości,	Uwagi, uzasadnienie rozstrzygnięcia
1	24.08.2018 r.	Wniosek o uwzględnienie w planie zagospodarowania przestrzennego możliwości wykonania trwałej zabudowy garażowej w rejonie ulic Toruńskiej i Tczewskiej.	Rejon ulic Toruńskiej i Tczewskiej.	Wniosek uwzględniony Projekt planu dopuszcza możliwość lokalizacji garaży w narożniku ul. Toruńskiej i Tczewskiej.
2.1	04.09.2018 r.	1) przeznaczenie terenu: teren usługowy, a) funkcja podstawowa: budynki handlowo usługowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m ² , (wielko	Działki nr 149/52, 149/53, 149/56, 149/57, 149/59,	Wniosek uwzględniony, w zakresie przeznaczenia terenu ustala się: 1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy

*MPZP DLA OBSZARU W KWARTALE ULIC: SŁUPSKIEJ, JANA PAWŁA II, KRZYWOUSTEGO
I LINII KOLEJOWEJ GDYNIA-SŁUPSK W LĘBORKU*

		powierzchniowe obiekty handlowe); b) funkcja towarzyszące: - obiekty kultury, tj. kina, teatry, muzea, gastronomia, - obiekty związane z obsługą transportu samochodowego takie jak: stacja paliw, myjnia samochodowa, serwis samochodowy, diagnostyka, stacja obsługi samochodów; - dopuszczalna zabudowa w zakresie usług zdrowia;	obręb 11	usługowej; 1) dopuszcza się sytuowanie obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m ² ; 2) dopuszcza się sytuowanie obiektów związanych z obsługą samochodów, takie jak: stacja paliw, myjnia, serwis samochodowy, stacja obsługi samochodów; 3) dopuszcza się budynki zamieszkania zbiorowego przeznaczone na cele usług hotelarskich świadczonych w obiektach hotelarskich.
2.2	04.09. 2018 r	2) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 15 m od granicy działki drogowej (152/11);	Działki nr 149/52, 149/53, 149/56, 149/57, 149/59, obręb 11	Wniosek uwzględniony: ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 8 m od linii rozgraniczających ul. Jana Pawła II, co spełnia warunek minimum 10 m od krawędzi jezdni.
2.3	04.09. 2018 r	3) miejsca postojowe w ilości 1 miejsce na 200 m ² powierzchni usługowej budynku;	Działki nr 149/52, 149/53, 149/56, 149/57, 149/59, obręb 11	Wniosek nie uwzględniony Zgodnie z zapisami zawartymi w § 9 ust. 2 pkt 1) lit. a) ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania dla obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m ² minimum 1 stanowisko na każde 50 m ² powierzchni sprzedaży,
2.4	04.09. 2018 r	4) nośniki reklamowe: a) dopuszcza się w formie wolnostojących przestrzenno – architektonicznych obiektów, np. słupy, konstrukcje wsporcze reklamowe lub na elewacji budynku; b) słupy reklamowe i ogłoszeniowe w dowolnej formie o maksymalnej wysokości 20 m;	Działki nr 149/52, 149/53, 149/56, 149/57, 149/59, obręb 11	Wniosek uwzględniony – dopuszcza się budowlę o wysokości do 20 m.
2.5	04.09. 2018 r	5) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu: a) dopuszcza się przebudowę i rozbudowę istniejących budynków oraz zmianę sposobu użytkowania na cele usługowe,	Działki nr 149/52, 149/53, 149/56, 149/57, 149/59, obręb 11	Dla wnioskowanych działek projekt planu ustala przeznaczenie Uh- tereny zabudowy usługowej z dopuszczeniem wielkopowierzchniowych obiektów handlowych, wobec powyższego dopuszczalna jest przebudowa, rozbudowa istniejących budynków oraz zmiana sposobu użytkowania na cele usługowe, czyli zgodnie z planem.
		b) minimalny współczynnik powierzchni biologicznie czynnej w wysokości 10% sumy powierzchni wszystkich działek,		Wniosek nie uwzględniony <i>Wskaźnik należy obliczać w odniesieniu do sumy powierzchni działek objętych przedsięwzięciem - § 9. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu Ust. 1 pkt 2)</i>
		c) maksymalny współczynnik intensywności zabudowy: 3,		Wniosek uwzględniony
		d) maksymalna wysokość budynku 16 m, szerokość i długość budynku dowolne,		Wniosek uwzględniony
		e) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci od 20 stopni do 45 stopni, lub płaskie o kącie nachylenia do 12 stopni,		Wniosek uwzględniony – projekt planu dopuszcza dowolny kształt dachu.
		f) elewacje: dopuszcza się wykonanie elewacji		Wniosek uwzględniony - projekt planu

		z okładzin trwałych, tj. blachy trapezowe, panele z tworzyw sztucznych PCV oraz elementy naturalne ceramiczne, kamienne lub imitujące elementy naturalne wykonane z tworzyw sztucznych;		odnosi się wyłącznie do kolorystyki obiektów.
2.6	04.09.2018 r	6) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: możliwość lokalizacji obiektów mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko: stacje paliw, myjnie samochodowe.	Działki nr 149/52, 149/53, 149/56, 149/57, 149/59, obręb 11	Wniosek uwzględniony – w planie nie wprowadza się zakazu lokalizacji obiektów mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w ustaleniach szczegółowych dla terenów obejmujących wnioskowane działki dopuszcza się m.in. stacje paliw, myjnie samochodowe.

IV.2.2. Uwagi do planu

(rozdział zostanie uzupełniony po wyłożeniu projektu do publicznego wglądu)

IV.2. - Wymogi Art.1 ust.4. ustawy o pizp

Treść artykułu:

4. W przypadku sytuowania nowej zabudowy, uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni następuje poprzez:

- 1) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego;
- 2) lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu;
- 3) zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów;
- 4) dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy:

a) na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych (Dz. U. Nr 166, poz. 1612 oraz z 2005 r. Nr 17, poz. 141), w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy,

b) na terenach położonych na obszarach innych niż wymienione w lit. a, wyłącznie w sytuacji braku dostatecznej ilości terenów przeznaczonych pod dany rodzaj zabudowy położonych na obszarach, o których mowa w lit. a; przy czym w pierwszej kolejności na obszarach w najwyższym stopniu przygotowanych do zabudowy, przez co rozumie się obszary charakteryzujące się najlepszym dostępem do sieci komunikacyjnej oraz najlepszym stopniem wyposażenia w sieci wodociągowe, kanalizacyjne, elektroenergetyczne, gazowe, ciepłownicze oraz sieci i urządzenia telekomunikacyjne, adekwatnych dla nowej, planowanej zabudowy.”;

Wymogi Art.1 ust.4. ustawy o pizp	Sposób uwzględnienia w m.p.z.p. – ustalenia planu
1) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego;	Obszar objęty planem obejmuje pas terenów przeznaczonych w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta głównie na cele funkcji komercyjnych (produkcyjnych i usługowych), położony w centralnej części miasta pomiędzy linią kolejową a drogą krajową nr 6. Celem planu jest między innymi stworzenie możliwości rozwoju funkcji usługowych i produkcyjnych, poprzez odblokowanie istniejących tu rezerw terenowych. Ze względu na centralne położenie obszaru, bezpośrednie sąsiedztwo nowo realizowanego Lęborskiego Węzła Przesiadkowego istotnym celem planu jest stworzenie możliwości intensyfikacji zagospodarowania tej części miasta, szczególnie w odniesieniu do szeroko rozumianych funkcji usługowych o charakterze centrowym. Na terenie objętym planem nie przewiduje się istotnego rozwoju zabudowy mieszkaniowej. W planie nie wyznacza się nowych terenów przeznaczonych wyłącznie na cele mieszkaniowe. Na terenach MU – tereny zabudowy mieszkaniowo usługowej, wyróżnionych w planie funkcje mieszkaniowe dopuszcza się jako towarzyszące funkcjom komercyjnym. Istniejąca zabudowa mieszkaniowa położona jest w zasięgu dojścia pieszego do
2) lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu;	
3) zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów;	
4) dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy: a) na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych (Dz. U. Nr 166, poz. 1612 oraz z 2005 r. Nr 17, poz. 141), w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy,	

	Lęborskiego Węzła Przesiadkowego, położonego przy ul. Dworcowej. Przekroje dróg na obszarze objętym planem uwzględniają zarówno potrzeby pieszych jak i rowerzystów. Przez teren objęty planem biegnie regionalna trasa R-145 - Trasa Wschód – Zachód, która prowadzi wzdłuż obecnej drogi krajowej Nr 6 z Lęborka do Słupska; Trasa ta będzie miała powiązanie z Lęborskim Węzłem Przesiadkowym trasami nr R-15 w ul. B. Krzywoustego i R-145 w ul. Słupskiej.
--	--

CZĘŚĆ V - Zgodność z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy

- o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 27.03.2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wraz z datą uchwały Rady Miejskiej w Lęborku, o której mowa w art. 32 ust. 2 ustawy z dnia 27.03.2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Zgodnie z Art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 27.03.2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w celu oceny aktualności studium i planów miejscowych Burmistrz dokonuje analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, ocenia postępy w opracowywaniu planów miejscowych i opracowuje wieloletnie programy ich sporządzania w nawiązaniu do ustaleń studium, z uwzględnieniem decyzji zamieszczonych w rejestrach, o których mowa w art. 57 ust. 1–3 i art. 67, oraz wniosków w sprawie sporządzenia planu miejscowego.

Burmistrz Miasta Lęborka przeprowadził stosowne analizy obejmujące lata 2011-2014. Wyniki analiz zostały przedstawione Radzie Miejskiej w Lęborku, która podjęła UCHWAŁĘ NR IX-72/2015 z dnia 25 maja 2015 roku w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Lęborka oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Wnioski z analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta Lęborka w latach 2011-2014

Na terenie objętym planem brak jest miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (do 2003 roku obowiązywał tu miejscowy plan ogólny zagospodarowania przestrzennego). Po jego uchyleniu zainteresowani inwestorzy uzyskiwali pozwolenia na budowę na podstawie decyzji o warunkach zabudowy. Ze względu na korzystne położenie, a także ze względu na wyczerpywanie się w mieście rezerw terenów dla funkcji komercyjnych (m.in. produkcyjnych i usługowych) obszar ten jest przedmiotem zainteresowania grupy inwestorów.

CZĘŚĆ VI - Wpływ na finanse publiczne w tym budżet gminy

- Wpływy z tytułu opłaty planistycznej: Dotychczas przedsięwzięcia inwestycyjne na obszarze objętym planem realizowane były w oparciu o decyzje o warunkach zabudowy, gdzie warunki zabudowy musiały uwzględniać istniejące sąsiedztwo. W planie ustala się przeznaczenia terenów, z uwzględnieniem obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Lęborka, umożliwiające realizację przedsięwzięć o znacznie szerszym wachlarzu możliwości funkcjonalno – przestrzennych (łącznie z możliwością lokalizacji wielkopowierzchniowych obiektów budowlanych. Istnieją więc przesłanki, że w związku z uchwaleniem planu nastąpi wzrost wartości nieruchomości, w szczególności tych dotychczas nie zabudowanych. Należy więc przyjąć, że wystąpią wpływy do budżetu Miasta z tytułu tzw. opłaty planistycznej, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W planie ustala się stawkę procentową wg której nalicza się tzw. opłatę planistyczną w wysokości 30% od wzrostu wartości nieruchomości. Wysokość kwoty opłaty planistycznej ustala się w operacie sporządzanym przez rzeczoznawcę majątkowego na dzień sprzedaży nieruchomości. Burmistrz może pobrać opłatę w sytuacji, gdy sprzedaż nieruchomości nastąpi w ciągu pięciu lat od uchwalenia planu.
- Wpływy z tytułu zbycia nieruchomości: Na obszarze objętym planem Gmina Miasto Lębork posiada nieruchomości możliwe do zbycia, zgodnie z przeznaczeniem ustalonym w planie. Prognozuje się wpływy do budżetu Gminy:
 - z tytułu sprzedaży nieruchomości stanowiących własność Gminy Miasto Lębork – niezabudowane działki o łącznej powierzchni 7.737 m²;
 - z tytułu uregulowania stanu prawnego gruntów przynależnych do zabudowanych posesji, o łącznej powierzchni 6.534 m².
- Prognozowane obciążenia finansowe Gminy Miasto Lębork związane z wykupieniem nieruchomości przeznaczonych na realizację celów publicznych - na cele publiczne w planie przeznacza się nieruchomości, które nie należą do Gminy Miasto Lębork, o łącznej powierzchni 4.233 m². Grunty te przeznacza się w planie na cele rozbudowy układu drogowego.
- Wystąpią koszty realizacji infrastruktury, należącej do zadań własnych gminy oraz koszty realizacji dróg

publicznych wraz z oświetleniem.

W planie ustala się następujące elementy rozbudowy dróg publicznych w zakresie należącym do zadań własnych Gminy Miasto Lębork:

- drogi projektowane: KD.L.09 (łącznik między ul. Jana Pawła II a ul. Toruńską), KD.L.10 (łącznik między ul. Toruńską a ul. Żeromskiego);
- poszerzenie istniejących ulic w liniach rozgraniczających: KD.L.07 – ul. Sportowa, KD.L.08 – ul. Toruńska (fragment), KD.D.11 – ul. Roszarnicza, KD.D.14 – połączenie ul. Toruńskiej i ul. Żeromskiego;
- urządzenie ulic, ciągów pieszo – jezdnych i ciągów pieszo – rowerowych: KD.D.13 – dojazd do garaży od ul. Mściwoja, KD.X.01 (projektowany dojazd do terenu 28.MW), KD.X.02 (dojazd do garaży na terenie 20.KPg), KD.X.03 (uzupełniający dojazd do terenu 01.U), ciąg pieszo – rowerowy KD.P.01.

Tereny wyróżnione w planie w większości posiadają dostęp do podstawowych systemów infrastruktury technicznej, szczególnie we wschodniej i zachodniej części obszaru objętego planem. W centralnej części obszaru objętego planem konieczna jest rozbudowa systemów infrastruktury należącej do zadań własnych gminy. Zagospodarowanie poszczególnych terenów będzie wymagało koniecznej rozbudowy systemów infrastruktury technicznej, realizowanej w ramach poszczególnych przedsięwzięć. Zakres zadań leżących po stronie Gminy Miasto Lębork, a tym samym udział środków z budżetu Miasta niezbędnych na rozbudowę systemów infrastruktury technicznej, uzależniony będzie od wielkości przyszłych przedsięwzięć inwestycyjnych.

CZĘŚĆ VII - Zgodność z ustaleniami Studium

Obowiązujące Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Lęborka zostało przyjęte Uchwałą Nr XXXIV-525/2018 Rady Miejskiej w Lęborku z dnia 25 maja 2018 roku w sprawie uchwalenia Studium. W celu określenia zasad i docelowych kierunków rozwoju poszczególnych części miasta Lęborka dokonano podziału na strefy funkcjonalno-przestrzenne. W przestrzeni Lęborka wyróżnia się następujące strefy funkcjonalno-przestrzenne:

- A – strefa śródmiejska, wielofunkcyjna;
- B1–B4 – strefa zabudowy mieszkaniowo – usługowej;
- C1–C5 – strefa produkcyjno – usługowa;
- D1–D4 – strefa rozwoju zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej;
- E1–E2 – strefa ekologiczna – zachowanie dotychczasowego użytkowania;
- F – strefa rekreacyjna;
- G – strefa istniejącego cmentarza wraz z rezerwą terenową.

Obszar objęty planem znajduje się w jednostce C1, której główne cechy to:

- Jednostka C1 stanowi główne pasmo usługowo-produkcyjne miasta z niewielkimi zespołami zabudowy mieszkaniowej. W części centralnej zlokalizowane są ogrody działkowe.
- Na obszarze jednostki C1 istnieje możliwość dopełnienia struktury w ramach istniejącego zagospodarowania, większe rezerwy terenowe znajdują się w zachodniej części obszaru. Główne rezerwy terenów dotyczą możliwości sytuowania funkcji produkcyjno – usługowych.
- W granicach wyznaczonej w studium strefy funkcjonalno-przestrzennej oznaczonej symbolem C1 dopuszcza się lokalizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m², tzw. WOH – wielkopowierzchniowych obiektów handlowych.
- W bezpośrednim sąsiedztwie jednostki C1, po drugiej stronie linii kolejowej realizowane jest przedsięwzięcie zaliczone do obiektów istotnych dla jakości życia mieszkańców, czyli zintegrowany węzeł komunikacyjny – transportu zbiorowego i rowerowego rangi regionalnej – rejon ul. Dworcowej. W ramach tego przedsięwzięcia została zrealizowana przebudowa tunelu pod peronami – przedłużenie tunelu z wyjściem na ul. Żeromskiego, co znakomicie powiązało obszar objęty planem z węzłem integracyjnym w zakresie ruchu pieszego i rowerowego.

Dla jednostki C1 w Studium ustala się następujące kierunki zagospodarowania:

1. Dominujący sposób zagospodarowania i funkcje:
 - Zabudowa produkcyjna, magazynowa i składowa, usługowa, w tym dopuszcza się lokalizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m².
 - Utrzymanie terenu ogrodów działkowych.
2. Funkcje wykluczone:
 - nowa zabudowa o funkcji mieszkaniowej, z wyjątkiem towarzyszącej funkcjom gospodarczym w wybranych fragmentach;
 - wyklucza się lokalizację funkcji usług oświaty i wychowania oraz zdrowia i opieki społecznej.

3. Kierunki przekształceń/ nowe tereny inwestycyjne: Rozwój zabudowy produkcyjno-usługowej na terenach niezabudowanych.
4. Funkcje towarzyszące: Ustalenie szczegółowego katalogu funkcji towarzyszących/dopuszczalnych oraz funkcji czy form zagospodarowania wykluczonych w poszczególnych obszarach nastąpi na etapie sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
5. Podstawowe zasady zagospodarowania:
 - podstawowe przeznaczenie terenów – zabudowa produkcyjna, magazyny i składy, działalność usługowa typu centra logistyczne, składy hurtowe, itp.; w strefie C1 dopuszcza się lokalizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²;
 - jako towarzyszące przeznaczenie usługi administracyjne, biurowe, tzw. okołobiznesowe.

W ostatnich latach Miasto przeprowadziło inwestycje w zakresie układu drogowego, w tym między innymi:

- została przeprowadzona przebudowa ulic: Żeromskiego i Słupskiej, wraz z budową ronda im. J. Piłsudskiego.
- wykonano przebudowę ul. Teligi z podłączeniem do DK6 w postaci ronda (łącznik pomiędzy ul. Żeromskiego a Jana Pawła II - obsługujący tereny zainwestowane),
- realizowany jest Lęborski Węzeł Przesiadkowy z uwzględnieniem przebudowy ciągu ulic przyległych do terenu, przebudowy skrzyżowań Al. Wolności z Armii Krajowej i Al. Wolności z Kossaka.