

UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W LĘBORKU
z dnia r.

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

Na podstawie: art. 20, w związku z art.3, ust. 1, art.15, art.17, art.29 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, (t.j.Dz. U. z 2016 r. poz.778 ze zm.) oraz art. 18 ust. 2 pkt. 5, art. 40 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 446 ze zm.)

- w wykonaniu uchwały Nr XIX-254/2012 Rady Miejskiej w Lęborku z dnia 27.06.2012r. o przystąpieniu do sporządzenia zmiany zatwierdzonego Uchwałą Nr XXXII-316/2000 Rady Miejskiej w Lęborku z dnia 7 lipca 2000 roku (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego Nr 88 z dnia 18 września 2000, poz. 573) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w rejonie ulic Polnej i Pułaskiego w Lęborku

uchwała się co następuje:

Rozdział 1
Przepisy ogólne

§ 1.

1. Po stwierdzeniu, iż Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego nie narusza ustaleń polityki przestrzennej Gminy określonej w Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Lęborka, zatwierdzonego Uchwałą Nr LXVI/655/2002 Rady Miejskiej w Lęborku z dnia 10 października 2002 r. zmienionego uchwałą Nr LVI-482/2010 Rady Miejskiej w Lęborku z dnia 9 lipca 2010 r., **uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w rejonie ulic Polnej i Pułaskiego w Lęborku** zatwierdzonego uchwałą Nr XXXII-316/2000 Rady Miejskiej w Lęborku z dnia 7 lipca 2000 r. (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego Nr 88 z dnia 18 września 2000 r., poz. 573), zwaną dalej planem.
2. Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w rejonie ulic Polnej i Pułaskiego w Lęborku składa się z tekstu planu stanowiącego treść niniejszej uchwały oraz następujących załączników:
 - 1) Załącznik Nr 1 - Rysunek Planu;
 - 2) Załącznik Nr 2 - Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do projektu planu.
 - 3) Załącznik Nr 3 - Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych Gminy oraz zasadach ich finansowania.

§ 2.

Przedmiotem planu są ustalenia dotyczące:

- 1) przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 4) zasad kształtowania krajobrazu;
- 5) zasad i warunków sytuowania tablic i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabaryty, standardy jakościowe oraz rodzaje materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane.
- 6) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
- 7) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 8) zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalna i minimalna intensywność zabudowy, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy,

- minimalną liczbę miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 9) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
 - 10) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
 - 11) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy;
 - 12) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
 - 13) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
 - 14) stawek procentowych, służących naliczaniu opłat z tytułu wzrostu nieruchomości.

§ 3.

Ustala się następujące zasady konstrukcji planu:

1. Ustalenia ogólne zawarte w Rozdziale I obowiązują na całym obszarze objętym planem a ustalenia szczegółowe zawarte w Rozdziale II obowiązują dla poszczególnych terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonymi symbolem cyfrowo-literowym;
2. Każdą strefę funkcyjną oznaczono na rysunku planu oraz w tekście niniejszej uchwały symbolem cyfrowo-literowym, określającym w kolejności:
 - 1) Tereny komunikacji:
 - a) symbol pierwszy – cyfra arabska (z kropką) oznaczająca kolejny numer terenu komunikacji wydzielonego liniami rozgraniczającymi. Kolejny numer terenu poprzedza cyfra 0 (bez kropki),
 - b) symbol drugi – jedna lub kilka dużych liter alfabetu (bez kropki) określających klasyfikację terenu komunikacji.
 - 2) Pozostałe tereny funkcyjne:
 - a) symbol pierwszy – cyfra arabska (z kropką) oznaczająca kolejny numer terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi.
 - b) symbol drugi – jedna lub kilka dużych liter alfabetu (bez kropki) określających rodzaj funkcji terenu.
3. Na rysunku planu oznaczania graficzne zawarte w pkt. I. legendy są obowiązującymi ustaleniami planu, pozostałe oznaczenia graficzne zawarte w pkt. II. legendy są informacjami i zaleceniami.

§ 4.

Ustala się następujące definicje użytych pojęć w ustaleniach planu:

- 1) **Strefa funkcyjna** – fragment terenu (objętego granicami opracowania planu), ograniczony liniami rozgraniczającymi, charakteryzujący się określoną funkcją i jednolitymi zasadami zagospodarowania oraz oznaczony własnym symbolem literowo-cyfrowym;
- 2) **Nieprzekraczalna linia zabudowy** – jest to nieprzekraczalna linia lokalizacji projektowanych obiektów budowlanych nadziemnych oznaczona graficznie na rysunku planu. Nie dotyczy: schodów zewnętrznych, podestów, pochylni, zejść i zjazdów do piwnic i garaży wbudowanych, tarasów naziemnych (niepodpiwniczonych), zadaszeń nad wejściem oraz balkonów i wykuszy wystających na maksymalnie 1,5m i o szerokości maks. 30% szerokości frontu budynku;
- 3) **Obowiązująca linia zabudowy** – jest to linia wyznaczająca lokalizację budynku, którego ściana frontowa pokrywa się z obowiązującą linią zabudowy na szerokości minimum 60%. Nie dotyczy schodów zewnętrznych, podestów, pochylni, zejść i zjazdów do piwnic i garaży wbudowanych, tarasów naziemnych (niepodpiwniczonych), zadaszeń nad wejściem oraz balkonów i wykuszy wystających na maksymalnie 1,5m i o szerokości maks. 30% szerokości frontu budynku. Wzdłuż obowiązującej linii zabudowy wyklucza się lokalizację zabudowy towarzyszącej;

- 4) **Dachy dwuspadowe** – dachy o dwóch symetrycznych połaciach i tych samych spadkach, stanowiących pokrycie głównych brył budynku, które zajmują powierzchnię minimum 70% powierzchni rzutu budynku (zapis o stosowaniu dachów dwuspadowych nie dotyczy wykuszy, lukarn, werand, tarasów itp.);
- 5) **Dachy wielospadowe** – dachy składające się z kilku dwuspadowych lub wielospadowych połaci, które zajmują powierzchnię minimum 70% powierzchni rzutu budynku (zapis o stosowaniu dachów wielospadowych nie dotyczy wykuszy, lukarn, werand, tarasów itp.);
- 6) **Zabudowa usługowa** – wszelka działalność usługowa publiczna i niepubliczna z zakresu handlu, gastronomii, hotelarstwa, usług zdrowia, opieki społecznej, administracji, rekreacji i wypoczynku itp. poza usługami z zakresu handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 400m². Wyklucza się usługi związane z rzemiosłem samochodowym, warsztatami ślusarskimi, mechanicznymi, lakierniczymi itp;
- 7) **Zabudowa towarzysząca** – są to obiekty budowlane o funkcji gospodarczej, garażowej lub obiekty małej architektury;
- 8) **Rzemiosło** – działalność gospodarcza prowadzona przez mikroprzedsiębiorców zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 9) **Pas techniczny** – wydzielony pas terenu przeznaczony na budowę obiektów liniowych oraz budowli niezbędnych dla realizacji obiektów liniowych.

Rozdział 2 **Ustalenia ogólne**

§ 5.

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

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

§ 6.

Ustala się zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) Estetykę zabudowy i zagospodarowania terenu należy realizować poprzez kształtowanie formy architektonicznej i gabarytu budynków, które zostały określone szczegółowo w rozdziale 2 uchwały.
- 2) W strefach funkcyjnych MN i MN,U zabrania się lokalizowania wolnostojącej zabudowy towarzyszącej od frontu działek wzdłuż dróg publicznych oznaczonych symbolami: 02.KDD, 03.KDD, 04.KDD i 05.KDD.
- 3) W obrębie działek budowlanych należy wprowadzić zielenń wysoką z zastosowaniem gatunków rodzimych np. wierzba, osika, sosna, lipa, kasztan, brzoza, klon, dąb, grab, głóg itp., w liczbie minimum 1 drzewo na 400m² powierzchni działki budowlanej.
- 4) Dla zabudowy bliźniaczej i szeregowej dopuszcza się sytuowanie budynków na granicy działek budowlanych zlokalizowanych w obrębie jednej strefy funkcyjnej.
- 5) W zabudowie bliźniaczej i szeregowej dla poszczególnych segmentów budynków bliźniaczych i dla poszczególnych segmentów zespołów zabudowy szeregowej należy obowiązkowo zachować wspólną frontową linię zabudowy oraz jednolite pokrycie i kształt dachu.

§ 7.

Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

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

§ 8.

Ustala się następujące zasady kształtowania krajobrazu:

- 1) Zabrania się posadowienia budynków na nasypach przekraczających 1,5m w stosunku do naturalnej rzędnej terenu.

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

§9.

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

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

Od strony dróg publicznych i wewnętrznych ustala się maksymalną wysokość ogrodzeń 1,5m (nie dotyczy strefy funkcyjnej 11.U,Prz);
- 3) Zasady i warunki realizacji znaków informacji miejskiej dotyczące; nazw ulic, nazw instytucji publicznych, numerów posesji itp.

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

§ 10.

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

1. W części obszaru planu znajduje się strefa W.II ochrony konserwatorskiej, z występującymi stanowiskami archeologicznymi ujętymi w wojewódzkiej ewidencji zabytków, oznaczonymi graficznie na rysunku planu, w której obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) Wszelkie działania inwestycyjne realizowane na terenie stanowisk archeologicznych wymagają przeprowadzenia archeologicznych badań ratowniczych wyprzedzających proces zainwestowania terenu.
 - 2) Zakres badań archeologicznych określa właściwy terenowo konserwator zabytków. Wszelkie zamierzenia inwestycyjne na terenie stanowiska archeologicznego podlegają uzgodnieniu z właściwym terenowo konserwatorem zabytków.
2. Część obszaru planu znajduje się w strefie W.III ochrony konserwatorskiej, z występującymi stanowiskami archeologicznymi ujętymi w wojewódzkiej ewidencji zabytków, oznaczonymi graficznie na rysunku planu, w której obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) Wszelkie działania inwestycyjne realizowane na terenie stanowisk archeologicznych wymagają przeprowadzenia archeologicznych badań interwencyjnych o charakterze nadzoru archeologicznego, w celu rozpoznania wartości kulturowych stanowiska archeologicznego oraz w celu podjęcia decyzji o konieczności przeprowadzenia archeologicznych badań ratowniczych.
 - 2) Zakres badań archeologicznych określa właściwy terenowo konserwator zabytków. Wszelkie zamierzenia inwestycyjne na terenie stanowiska archeologicznego podlegają uzgodnieniu z właściwym terenowo konserwatorem zabytków.

§ 11.

Ustala się następujące zasady kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) W obszarze planu wyodrębnia się przestrzenie publiczne z zakresu komunikacji oznaczone symbolami: KDG, KDL, KDD, w których ustala się następujące zasady zagospodarowania:
 - a) Dopuszcza się realizację obiektów małej architektury zachowując jednakową formę tych obiektów w obszarze minimum jednej strefy funkcyjnej (dotyczy to: np. ławek, śmietników, oświetlenia itp.)

- b) Ustala się stosowanie jednolitego rodzaju nawierzchni dla poszczególnych elementów dróg publicznych (dotyczy to ścieżek rowerowych, miejsc postojowych, chodników, jezdni itp.)
- 2) W każdej strefie funkcyjnej dopuszcza się realizację obiektów i terenów o funkcji publicznej typu: zieleńce, skwery, place zabaw, urządzenia sportowo-rekreacyjne, fontanny, zbiorniki retencyjne itp.

§ 12.

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

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

§ 13.

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

1. W obszarze planu występują następujące tereny i obiekty podlegające ochronie ustanowione na podstawie odrębnych przepisów, których granice zostały oznaczone na rysunku planu:
 - 1) Strefa ochronna urządzeń pomiarowych Instytutu Meteorologii i Gospodarki Wodnej Państwowego Instytutu Badawczego - Stacji Synoptycznej w Łęborku, ustalona Decyzją Starosty Powiatowego w Łęborku nr OŚ.III.7632-2/10 z dnia 18.07.2011r., w której obowiązują zakazy i nakazy określone w obowiązujących przepisach odrębnych.
 - 2) Strefy ochrony konserwatorskiej W.II i W.III z występującymi stanowiskami archeologicznymi ujętymi w wojewódzkiej ewidencji zabytków. Sposób zagospodarowania terenów i obiektów wymienionych w pkt. 2) określono w § 10.
2. Cały obszar planu znajduje się w Obszarze Wysokiej Ochrony (OWO) Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 107 „Pradolina Łeby”. Obowiązują wymagania w zakresie ochrony środowiska stawiane obszarom ochronnym GZWP. Należy zastosować rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne gwarantujące zabezpieczenie przed zanieczyszczeniem warstwy wodonosnej.

§ 14.

Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

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

§ 15.

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

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

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

§ 16.

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

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

- 5) Zaopatrzenie w ciepło – z miejskiej sieci ciepłowniczej lub indywidualnych źródeł ciepła w oparciu o niskoemisyjne lub nieemisyjne źródła ciepła. Zaleca się stosowanie odnawialnych źródeł energii cieplnej.
- 6) Gospodarka odpadami – Gromadzenie oraz wywóz zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.
- 7) Zaopatrzenie w energię elektryczną – z sieci elektroenergetycznej.
- 8) Zaopatrzenie w gaz – z sieci gazowej.
- 9) Dopuszcza się przebudowę istniejących sieci i urządzeń elektroenergetycznych w przypadku kolizji z istniejącym i projektowanym zainwestowaniem terenu.
- 10) W obszarze planu przebiegają napowietrzne linie elektroenergetyczne o napięciu 15kV, wzdłuż których należy zachować pas wolny od zabudowy o szerokości 7,5 m po obu stronach osi linii wyznaczonej przez słupy. Dopuszcza się również przebudowę linii 15 kV na wniosek inwestora, na warunkach określonych przez gestora sieci, zgodnie z obowiązującymi przepisami.
W przypadku przebudowy (skablowania linii) nakaz zachowania pasa wolnego od zabudowy nie obowiązuje.

§ 17.

Tymczasowe zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie terenów:

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

§ 18.

Stawki procentowe służące naliczaniu opłat z tytułu wzrostu nieruchomości:

Ustala się stawkę procentową w wysokości:

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

Rozdział 3

Ustalenia szczegółowe

§ 19.

Ustalenia szczegółowe dla poszczególnych stref funkcyjnych obszaru planu.

1. STREFY FUNKCYJNE OZNACZONE NA RYSUNKU PLANU SYMBOLAMI:

1.MN (pow.ok.10,56ha); **2.MN** (pow.ok.5,29ha); **3.MN** (pow.ok.7,16ha); **4.MN** (pow.ok.2,88ha)

1) Przeznaczenie terenu:

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

2) Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

Zgodnie z ustaleniami § 6.

3) Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

a) Zgodnie z ustaleniami § 7.

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

4) Zasady kształtowania krajobrazu:

Zgodnie z ustaleniami § 8.

- 5) **Zasady i warunki sytuowania tablic i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabaryty, standardy jakościowe oraz rodzaje materiałów z jakich mogą być wykonane:**
Zgodnie z ustaleniami § 9.
- 6) **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:**
- a) Tereny znajdują się częściowo w strefie W.II ochrony konserwatorskiej, z występującymi stanowiskami archeologicznymi ujętymi w wojewódzkiej ewidencji zabytków, oznaczonymi graficznie na rysunku planu, w której obowiązują ustalenia zawarte w § 10 ust.1.
 - b) Tereny znajdują się częściowo w strefie W.III ochrony konserwatorskiej, z występującymi stanowiskami archeologicznymi ujętymi w wojewódzkiej ewidencji zabytków, oznaczonymi graficznie na rysunku planu, w której obowiązują ustalenia zawarte w § 10 ust.2.
- 7) **Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:**
Zgodnie z ustaleniami § 11.
- 8) **Zasady kształtowania zabudowy:**
- a) Forma zabudowy realizowana w zależności od wielkości działek określonych w pkt.11) tj.:
wolnostojąca, bliźniacza lub szeregowa;
 - b) Minimalny procent terenu biologicznie czynnego – 30%;
 - c) Wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki:
 - dla zabudowy wolnostojącej: do 30%; dla działki nr 123 do 40%;
 - dla zabudowy bliźniaczej: do 35%;
 - dla zabudowy szeregowej: do 40%;
 - d) Intensywność zabudowy:
Minimalna: 0,1;
Maksymalna:
 - 0,7 dla zabudowy wolnostojącej,
 - 0,8 dla zabudowy bliźniaczej,
 - 1,0 dla zabudowy szeregowej.
 - e) Parametry dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:
 - Ilość kondygnacji: max. 2 kondygnacje nadziemne, dopuszcza się kondygnacje podziemne.
 - Wysokość budynków: max 9,0 m;
 - Dachy: dwuspadowe lub wielospadowe zgodnie z definicją w § 4, o spadku 30°÷50°; kolorystyka dachów w tonacji czerwieni, brązu, grafitu, czerni.
 - f) Parametry dla zabudowy towarzyszącej:
 - Ilość kondygnacji: max 1 kondygnacja nadziemna,
 - Wysokość budynków: max 6,0 m.
 - Dachy: dowolne.
 - g) Linie zabudowy:
 - od pasów drogowych dróg publicznych należy zachować nieprzekraczalne linie zabudowy, jak na rysunku planu;
 - od pasów drogowych dróg wewnętrznych (nieoznaczonych na rysunku planu, o których mowa w §16 pkt. 4) należy zachować nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości: minimum 6,0 m;
 - od pasów drogowych ciągów pieszo-jezdnych wewnętrznych (nieoznaczonych na rysunku planu, o których mowa w §16 pkt. 4) należy zachować nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości: minimum 3,0 m.
- 9) **Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa:**
Zgodnie z ustaleniami § 13.

- 10) Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:**
Zgodnie z ustaleniami § 14.
- 11) Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**
- a) Zgodnie z ustaleniami § 15.
 - b) Dopuszcza się podział terenu na działki budowlane o minimalnej powierzchni działki:
 - dla zabudowy wolnostojącej: 700 m²,
 - dla zabudowy bliźniaczej: 500 m² dla każdego segmentu,
 - dla zabudowy szeregowej: 300 m² dla każdego segmentu.
 - c) Dopuszcza się łączenie działek.
- 12) Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:**
- a) Zasady obsługi w zakresie komunikacji:
 - Dla stref funkcyjnych przylegających do dróg publicznych oznaczonych symbolami 02.KDL, 03.KDD, 04.KDD, 05.KDD, dojazd z tych dróg.
 - Dla stref funkcyjnych przylegających do ul. Pułaskiego, zlokalizowanej poza obszarem planu, dojazd z ul. Pułaskiego.
 - Dla stref funkcyjnych przylegających do ul. Syrokomli, zlokalizowanej poza obszarem planu, dopuszcza się dojazd z ul. Syrokomli poprzez drogi wewnętrzne niewydzielone na rysunku planu na warunkach i w uzgodnieniu z Zarządcą drogi.
 - Dla istniejących działek gruntu, nie posiadających dostępu do drogi publicznej, należy zapewnić dojazd poprzez wydzielenie dojazdu wewnętrznego lub zapewnienie służebności przechodu i przejazdu na następujących zasadach:
 - Dojazd do działki nr 127/7 na zasadzie służebności przechodu i przejazdu przez działkę nr 127/4;
 - Dojazd do działki nr 127/8 na zasadzie służebności przechodu i przejazdu przez działkę nr 127/3;
 - Dojazd do działki nr 127/9 na zasadzie służebności przechodu i przejazdu przez działkę nr 127/2;
 - Dojazd do działki nr 127/10 na zasadzie służebności przechodu i przejazdu przez działkę nr 127/6.
 - b) Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:
Zgodnie z ustaleniami § 16.
- 13) Tymczasowe zagospodarowanie, urządzanie i użytkowanie terenu:**
Zgodnie z ustaleniami § 17.
- 14) Stawki procentowe służące naliczaniu opłat z tytułu wzrostu nieruchomości:**
Zgodnie z ustaleniami § 18.
- 15) Inne ustalenia:**
Nie występują.

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

- 1) Przeznaczenie terenu:**
- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
 - w budynkach mieszkaniowych jednorodzinnych dopuszcza się wydzielenie lokalu użytkowego o maksymalnej powierzchni określonej w przepisach odrębnych i rodzaju usług określonych w § 4 pkt. 6) uchwały,
 - dopuszcza się zabudowę towarzyszącą o funkcji określonej w § 4 pkt. 7) uchwały,
 - dopuszcza się obiekty budowlane liniowe i nieliniowe z zakresu infrastruktury technicznej, hydrotechnicznej i komunikacyjnej.
- 2) Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**
Zgodnie z ustaleniami § 6.
- 3) Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:**
Zgodnie z ustaleniami § 7.

- 4) **Zasady kształtowania krajobrazu:**
Zgodnie z ustaleniami § 8.
- 5) **Zasady i warunki sytuowania tablic i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabaryty, standardy jakościowe oraz rodzaje materiałów z jakich mogą być wykonane:**
Zgodnie z ustaleniami § 9.
- 6) **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:**
Część terenu znajduje się w strefie W.III ochrony konserwatorskiej, z występującymi stanowiskami archeologicznymi ujętymi w wojewódzkiej ewidencji zabytków, oznaczonymi graficznie na rysunku planu, w której obowiązują ustalenia zawarte w § 10 ust. 2.
- 7) **Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:**
Zgodnie z ustaleniami § 11.
- 8) **Zasady kształtowania zabudowy:**
- a) Forma zabudowy realizowana w zależności od wielkości działek określonych w pkt.11) tj.:
wolnostojąca, bliźniacza lub szeregowa;
 - b) Minimalny procent terenu biologicznie czynnego – 30%;
 - c) Wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki:
 - dla zabudowy wolnostojącej: do 30%;
 - dla zabudowy bliźniaczej: do 40%;
 - dla zabudowy szeregowej: do 45%;
 - d) Intensywność zabudowy:
Minimalna: 0,1;
Maksymalna:
 - 1,0 dla zabudowy wolnostojącej,
 - 1,3 dla zabudowy bliźniaczej,
 - 1,5 dla zabudowy szeregowej.
 - e) Parametry dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:
 - Ilość kondygnacji: max. 3 kondygnacje nadziemne, dopuszcza się kondygnacje podziemne.
 - Wysokość budynków: max 12,0 m;
 - Dachy: dwuspadowe lub wielospadowe zgodnie z definicją w § 4, o spadku $30^{\circ} \div 50^{\circ}$; kolorystyka dachów w tonacji czerwieni i brązu.
 - f) Parametry dla zabudowy towarzyszącej:
 - Ilość kondygnacji: max 1 kondygnacja nadziemna,
 - Wysokość budynków: max 6,0 m.
 - Dachy: dowolne.
 - g) Linie zabudowy:
 - od pasów drogowych dróg publicznych należy zachować nieprzekraczalne linie zabudowy, jak na rysunku planu;
 - od pasów drogowych dróg wewnętrznych (nieoznaczonych na rysunku planu, o których mowa w § 16 pkt. 4) należy zachować nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości: minimum 6,0 m;
 - od pasów drogowych ciągów pieszo-jezdnych wewnętrznych (nieoznaczonych na rysunku planu, o których mowa w § 16 pkt. 4) należy zachować nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości: minimum 3,0 m.
- 9) **Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa:**
Zgodnie z ustaleniami § 13.
- 10) **Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:**
Zgodnie z ustaleniami § 14.

- 11) Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**
- a) Zgodnie z ustaleniami § 15.
 - b) Dopuszcza się podział terenu na działki budowlane o minimalnej powierzchni działek:
 - dla zabudowy wolnostojącej: 700 m²,
 - dla zabudowy bliźniaczej: 500 m² dla każdego segmentu,
 - dla zabudowy szeregowej: 300 m² dla każdego segmentu.
 - c) Dopuszcza się łączenie działek.
- 12) Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:**
- a) Zasady obsługi w zakresie komunikacji:
 - Dojazd z drogi 02.KDL.
 - Dopuszcza się obsługę komunikacyjną z terenów nie objętych planem miejscowym.
 - b) Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:
Zgodnie z ustaleniami § 16.
- 13) Tymczasowe zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie terenu:**
Zgodnie z ustaleniami §17.
- 14) Stawki procentowe służące naliczaniu opłat z tytułu wzrostu nieruchomości:**
Zgodnie z ustaleniami §18.
- 15) Inne ustalenia:**
Nie występują.

3. STREFY FUNKCYJNE OZNACZONE NA RYSUNKU PLANU SYMBOLAMI:

6.MN,U (pow. ok. 2,05 ha); **7.MN,U** (pow. ok. 2,20 ha);

- 1) Przeznaczenie terenu:**
- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
 - zabudowa usługowa,
 - dopuszcza się zabudowę towarzyszącą o funkcji określonej w § 4 pkt. 7) uchwały,
 - dopuszcza się obiekty budowlane liniowe i nieliniowe z zakresu infrastruktury technicznej, hydrotechnicznej i komunikacyjnej.
- 2) Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**
Zgodnie z ustaleniami § 6.
- 3) Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:**
Zgodnie z ustaleniami § 7.
- 4) Zasady kształtowania krajobrazu:**
Zgodnie z ustaleniami § 8.
- 5) Zasady i warunki sytuowania tablic i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabaryty, standardy jakościowe oraz rodzaje materiałów z jakich mogą być wykonane:**
Zgodnie z ustaleniami § 9.
- 6) Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:**
- a) Tereny znajdują się częściowo w strefie W.II ochrony konserwatorskiej, z występującymi stanowiskami archeologicznymi ujętymi w wojewódzkiej ewidencji zabytków, oznaczonymi graficznie na rysunku planu, w której obowiązują ustalenia zawarte w § 10 ust.1.
 - b) Tereny znajdują się częściowo w strefie W.III ochrony konserwatorskiej, z występującymi stanowiskami archeologicznymi ujętymi w wojewódzkiej ewidencji zabytków, oznaczonymi graficznie na rysunku planu, w której obowiązują ustalenia zawarte w § 10 ust.2.
- 7) Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:**
Zgodnie z ustaleniami § 11.
- 8) Zasady kształtowania zabudowy:**
- a) Forma zabudowy: wolnostojąca, bliźniacza lub szeregowa;
 - b) Minimalny procent terenu biologicznie czynnego – 20%;
 - c) Wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: do 40%;

- d) Intensywność zabudowy:
 - Minimalna - 0,1;
 - Maksymalna - 1,3;
- e) Parametry dla zabudowy mieszkaniowej i usługowej:
 - Ilość kondygnacji, wysokość budynków:
 - Dla budynków położonych w strefie ochronnej urządzeń pomiarowych stacji synoptycznej: max 2 kondygnacje nadziemne; wysokość budynków: max 10,0 m.
 - Dla budynków położonych poza strefą ochronną urządzeń pomiarowych stacji synoptycznej: max. 3 kondygnacje nadziemne; wysokość budynków: max 12,0 m.
 - Dopuszcza się kondygnacje podziemne.
 - Dachy: dowolne; Kolorystyka dachów w tonacji czerwieni, brązu, grafitu, czerni.
- f) Parametry dla zabudowy towarzyszącej:
 - Ilość kondygnacji: max 1 kondygnacja nadziemna.
 - Wysokość budynków: max 6,0 m.
 - Dachy: dowolne.
- g) Linie zabudowy:
 - od pasów drogowych dróg publicznych należy zachować nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy, jak na rysunku planu;
 - od pasów drogowych dróg wewnętrznych (nieoznaczonych na rysunku planu, o których mowa w § 16 pkt. 4) należy zachować nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości: minimum 6,0 m;
 - od pasów drogowych ciągów pieszo-jezdnych wewnętrznych (nieoznaczonych na rysunku planu, o których mowa w § 16 pkt. 4) należy zachować nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości: minimum 3,0 m.
- 9) **Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa:**
 - a) Zgodnie z ustaleniami §13.
 - b) Strefa funkcyjna 7.MN,U znajduje się częściowo w zasięgu strefy ochronnej urządzeń pomiarowych Instytutu Meteorologii i Gospodarki Wodnej Państwowego Instytutu Badawczego - Stacji Synoptycznej w Lęborku, ustalonej Decyzją Starosty Powiatowego w Lęborku nr OŚ.III.7632-2/10 z dnia 18.07.2011r., oznaczonej graficznie na rysunku planu, w której obowiązują zakazy i nakazy określone w obowiązujących przepisach odrębnych.
- 10) **Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:**

Zgodnie z ustaleniami § 14.
- 11) **Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**
 - a) Zgodnie z ustaleniami § 15.
 - b) Dopuszcza się podział terenu na działki budowlane na zasadach:
 - minimalna powierzchnia działki: 1000 m².
 - c) Dopuszcza się łączenie działek.
- 12) **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:**
 - a) Zasady obsługi w zakresie komunikacji:

Dojazd z dróg: 02.KDL, 03.KDD i 04.KDD.
 - b) Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:

Zgodnie z ustaleniami § 16.
- 13) **Tymczasowe zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie terenu:**

Zgodnie z ustaleniami § 17.
- 14) **Stawki procentowe służące naliczaniu opłat z tytułu wzrostu nieruchomości:**

Zgodnie z ustaleniami § 18.

15) Inne ustalenia:

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

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

1) Przeznaczenie terenu:

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

2) Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

Zgodnie z ustaleniami § 6.

3) Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

Zgodnie z ustaleniami § 7.

4) Zasady kształtowania krajobrazu:

Zgodnie z ustaleniami § 8.

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

Zgodnie z ustaleniami § 9.

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

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

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

7) Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

Zgodnie z ustaleniami § 11.

8) Zasady kształtowania zabudowy:

A. Dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:

a) Forma zabudowy realizowana w zależności od wielkości działek określonych w pkt.11)

tj.: wolnostojąca, bliźniacza lub szeregowa;

b) Minimalny procent terenu biologicznie czynnego – 30%;

c) Wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki:

- dla zabudowy wolnostojącej: do 30%;

- dla zabudowy bliźniaczej: do 35%;

- dla zabudowy szeregowej: do 40%;

d) Intensywność zabudowy:

Minimalna: 0,1;

Maksymalna:

- 0,7 dla zabudowy wolnostojącej,

- 0,8 dla zabudowy bliźniaczej,

- 1,0 dla zabudowy szeregowej.

- e) Parametry dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:
 - Ilość kondygnacji: max. 2 kondygnacje nadziemne, dopuszcza się kondygnacje podziemne.
 - Wysokość budynków: max 9,0 m.
 - Dachy: dwuspadowe lub wielospadowe zgodnie z definicją w § 4, o spadku 30°÷50°; kolorystyka dachów w tonacji czerwieni, brązu, grafitu, czerni.
- f) Parametry dla zabudowy towarzyszącej:
 - Ilość kondygnacji: max 1 kondygnacja nadziemna,
 - Wysokość budynków: max 6,0 m.
 - Dachy: dowolne.
- g) Linie zabudowy:
 - od pasów drogowych dróg publicznych należy zachować nieprzekraczalne linie zabudowy, jak na rysunku planu;
 - od pasów drogowych dróg wewnętrznych (nieoznaczonych na rysunku planu, o których mowa w §16 pkt. 4) należy zachować nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości: minimum 6,0 m;
 - od pasów drogowych ciągów pieszo-jezdnych wewnętrznych (nieoznaczonych na rysunku planu, o których mowa w §16 pkt. 4) należy zachować nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości: minimum 3,0 m.

B. Dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej:

- a) Minimalny procent terenu biologicznie czynnego – 30%;
 - b) Wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: do 30%;
 - c) Intensywność zabudowy:
 - Minimalna – 0,1;
 - Maksymalna – 1,3;
 - d) Ilość kondygnacji, wysokość budynków: max 4 kondygnacje nadziemne, dopuszcza się kondygnacje podziemne.
 - e) Parametry dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej:
 - Wysokość budynków: max 14,0 m.
 - Dachy: dowolne; kolorystyka dachów w tonacji czerwieni, brązu, grafitu, czerni.
 - Elewacje: kolorystyka elewacji w tonacji bieli, beżów, odcieni szarości, pasteli.
 - f) Parametry dla zabudowy towarzyszącej:
 - Ilość kondygnacji: max 1 kondygnacja nadziemna,
 - Wysokość budynków: max 6,0 m.
 - Dachy: dowolne.
 - g) Linie zabudowy:
 - od pasów drogowych dróg publicznych należy zachować nieprzekraczalne linie zabudowy, jak na rysunku planu;
 - od pasów drogowych dróg wewnętrznych (nieoznaczonych na rysunku planu, o których mowa w §16 pkt. 4) należy zachować nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości: minimum 6,0 m;
 - od pasów drogowych ciągów pieszo-jezdnych wewnętrznych (nieoznaczonych na rysunku planu, o których mowa w §16 pkt. 4) należy zachować nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości: minimum 3,0 m.
- 9) **Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa:**
Zgodnie z ustaleniami § 13.
- 10) **Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:**
Zgodnie z ustaleniami § 14.
- 11) **Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**
- a) Zgodnie z ustaleniami § 15.

- b) Dopuszcza się podział terenu na działki budowlane o minimalnej powierzchni działek:
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej: 700 m²,
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej: 500 m² dla każdego segmentu,
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej: 300m² dla każdego segmentu,
 - dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej: nie określa się.
 - c) Dopuszcza się łączenie działek.
- 12) Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:**
- a) Zasady obsługi w zakresie komunikacji:
Dojazd z dróg: 02.KDL, 04.KDD i 06.KDD i ul. Pułaskiego.
 - b) Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:
Zgodnie z ustaleniami § 16.
- 13) Tymczasowe zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie terenu:**
Zgodnie z ustaleniami §17.
- 14) Stawki procentowe służące naliczaniu opłat z tytułu wzrostu nieruchomości:**
Zgodnie z ustaleniami §18.
- 15) Inne ustalenia:**
Nie występują.

5. STREFA FUNKCYJNA OZNACZONA NA RYSUNKU PLANU SYMBOLEM: 10.MW,MN

(pow. ok. 2,04 ha);

1) Przeznaczenie terenu:

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

2) Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

Zgodnie z ustaleniami § 6.

3) Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

Zgodnie z ustaleniami § 7.

4) Zasady kształtowania krajobrazu:

Zgodnie z ustaleniami § 8.

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

Zgodnie z ustaleniami § 9.

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

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

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

7) Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

Zgodnie z ustaleniami § 11.

8) Zasady kształtowania zabudowy:

A. Dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:

- a) Forma zabudowy realizowana w zależności od wielkości działek określonych w pkt.11)
tj.: wolnostojąca, bliźniacza lub szeregowa;
- b) Minimalny procent terenu biologicznie czynnego – 30%;
- c) Wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki:
 - dla zabudowy wolnostojącej: do 35%;
 - dla zabudowy bliźniaczej: do 40%;
 - dla zabudowy szeregowej: do 45%;
- d) Intensywność zabudowy:
Minimalna: 0,1;
Maksymalna:
 - 0,7 dla zabudowy wolnostojącej,
 - 0,8 dla zabudowy bliźniaczej,
 - 1,0 dla zabudowy szeregowej.
- e) Parametry dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:
 - Wysokość budynków: max 9,0 m.
 - Dachy: dwu lub wielospadowe zgodnie z definicją w § 4, o spadku $30^{\circ} \div 50^{\circ}$; kolorystyka dachów w tonacji czerwieni, brązu, grafitu, czerni.
- f) Parametry dla zabudowy towarzyszącej:
 - Ilość kondygnacji: max 1 kondygnacja nadziemna,
 - Wysokość budynków: max 6,0 m.
 - Dachy: dowolne.
- g) Linie zabudowy:
 - od pasów drogowych dróg publicznych należy zachować nieprzekraczalne linie zabudowy, jak na rysunku planu;
 - od pasów drogowych dróg wewnętrznych (nieoznaczonych na rysunku planu, o których mowa w § 16 pkt. 4) należy zachować nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości: minimum 6,0 m;
 - od pasów drogowych ciągów pieszo-jezdných wewnętrznych (nieoznaczonych na rysunku planu, o których mowa w § 16 pkt. 4) należy zachować nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości: minimum 3,0 m.

B. Dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej:

- a) Minimalny procent terenu biologicznie czynnego: 30%;
- b) Wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: do 30%;
- c) Intensywność zabudowy:
Minimalna – 0,1;
Maksymalna – 1,2.
- d) Parametry dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej:
 - Ilość kondygnacji, wysokość budynków: max 4 kondygnacje nadziemne, dopuszcza się kondygnacje podziemne.
 - Wysokość budynków: max 14,0 m.
 - Dachy: dowolne; kolorystyka dachów w tonacji czerwieni, brązu, grafitu, czerni.
 - Elewacje: kolorystyka elewacji w tonacji bieli, beżów, odcieni szarości, pasteli.
- e) Parametry dla zabudowy towarzyszącej:
 - Ilość kondygnacji: max 1 kondygnacja nadziemna.
 - Wysokość budynków: max 6,0 m.
 - Dachy: dowolne.
- f) Linie zabudowy:
 - od pasów drogowych dróg publicznych należy zachować nieprzekraczalne linie zabudowy, jak na rysunku planu;
 - od pasów drogowych dróg wewnętrznych (nieoznaczonych na rysunku planu, o których mowa w §16 pkt. 4) należy zachować nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości: minimum 6,0 m;

- od pasów drogowych ciągów pieszo-jezdných wewnętrznych (nieoznaczonych na rysunku planu, o których mowa w §16 pkt. 4) należy zachować nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości: minimum 3,0 m.
- 9) **Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa:**
 - a) Zgodnie z ustaleniami §13.
 - b) Ze względu na występujące zróżnicowanie terenu pomiędzy terenem strefy i terenem po zachodniej stronie strefy, działania inwestycyjne należy poprzedzić działaniem geologicznym i określeniem stateczności zbocza w celu zabezpieczenia przed osuwaniem mas ziemnych.
 - 10) **Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:**
Zgodnie z ustaleniami § 14.
 - 11) **Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**
 - a) Zgodnie z ustaleniami § 15.
 - b) Dopuszcza się podział terenu na działki budowlane o minimalnej powierzchni działek:
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej: 700 m²,
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej: 500 m² dla każdego segmentu,
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej: 300m² dla każdego segmentu,
 - dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej: nie określa się.
 - c) Dopuszcza się łączenie działek.
 - 12) **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:**
 - a) Zasady obsługi w zakresie komunikacji:
Dojazd z drogi 05.KDD i ul. Pułaskiego.
 - b) Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:
Zgodnie z ustaleniami § 16.
 - 13) **Tymczasowe zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie terenu:**
W strefie funkcyjnej dopuszcza się tymczasową zabudowę mieszkaniową.
 - 14) **Stawki procentowe służące naliczaniu opłat z tytułu wzrostu nieruchomości:**
Zgodnie z ustaleniami §18.
 - 15) **Inne ustalenia:**
Nie występują.

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

- 1) **Przeznaczenie terenu:**
 - zabudowa usługowa,
 - rzemiosło,
 - dopuszcza się zabudowę mieszkaniową towarzyszącą, związaną z prowadzoną działalnością – max. 1 lokal lub budynek mieszkalny w obrębie nieruchomości, przeznaczony dla prowadzących działalność na nieruchomości gruntowej,
 - dopuszcza się zabudowę towarzyszącą o funkcji określonej w § 4 pkt. 7) uchwały,
 - dopuszcza się obiekty budowlane liniowe i nieliniowe z zakresu infrastruktury technicznej, hydrotechnicznej i komunikacyjnej.
- 2) **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**
Zgodnie z ustaleniami § 6.
- 3) **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:**
Zgodnie z ustaleniami § 7.
- 4) **Zasady kształtowania krajobrazu:**
Zgodnie z ustaleniami § 8.

- 5) **Zasady i warunki sytuowania tablic i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabaryty, standardy jakościowe oraz rodzaje materiałów z jakich mogą być wykonane:**
Zgodnie z ustaleniami § 9.
- 6) **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:**
Nie występują.
- 7) **Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:**
Zgodnie z ustaleniami § 11.
- 8) **Zasady kształtowania zabudowy:**
- a) Forma zabudowy: wolnostojąca.
 - b) Minimalny procent terenu biologicznie czynnego: 10%;
 - c) Wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: do 40%;
 - d) Intensywność zabudowy:
Minimalna – 0,1;
Maksymalna – 1,0;
 - e) Parametry dla zabudowy usługowej, rzemieślniczej, mieszkaniowej:
 - Ilość kondygnacji: max. 2 kondygnacje nadziemne, dopuszcza się kondygnacje podziemne.
 - Wysokość budynków: max 10,0 m.
 - Dachy: dowolne; kolorystyka dachów w tonacji czerwieni, brązu, grafitu, czerni.
 - f) Parametry dla zabudowy towarzyszącej:
 - Ilość kondygnacji: max 1 kondygnacja nadziemna,
 - Wysokość budynków: max 6,0 m.
 - Dachy: dowolne.
 - g) Linie zabudowy:
 - od pasów drogowych dróg publicznych należy zachować nieprzekraczalne linie zabudowy, jak na rysunku planu;
 - od pasów drogowych dróg wewnętrznych (nieoznaczonych na rysunku planu, o których mowa w § 16 pkt. 4) należy zachować nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości: minimum 6,0 m;
 - od pasów drogowych ciągów pieszo-jezdných wewnętrznych (nieoznaczonych na rysunku planu, o których mowa w § 16 pkt. 4) należy zachować nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości: minimum 3,0 m.
- 9) **Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa:**
- a) Zgodnie z ustaleniami §13.
 - b) Ze względu na występujące zróżnicowanie terenu pomiędzy terenem strefy i terenem po zachodniej stronie strefy, działania inwestycyjne należy poprzedzić działaniem geologicznym i określeniem stateczności zbocza w celu zabezpieczenia przed osuwaniem mas ziemnych.
- 10) **Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:**
Zgodnie z ustaleniami § 14.
- 11) **Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**
- a) Zgodnie z ustaleniami § 15.
 - b) Dopuszcza się podział terenu na działki budowlane na zasadach:
 - minimalna powierzchnia działki – 1000 m²;
 - c) Dopuszcza się łączenie działek.
- 12) **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:**
- a) Zasady obsługi w zakresie komunikacji:
Dojazd z ulicy Pułaskiego.

b) Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:
Zgodnie z ustaleniami § 16.

13) Tymczasowe zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie terenu:

Zgodnie z ustaleniami § 17.

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

Zgodnie z ustaleniami § 18.

15) Inne ustalenia:

Nie występują.

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

(pow. ok. 0,72 ha);

1) Przeznaczenie terenu:

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

2) Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

Zgodnie z ustaleniami § 6.

3) Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

Zgodnie z ustaleniami § 7.

4) Zasady kształtowania krajobrazu:

Zgodnie z ustaleniami § 8.

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

Zgodnie z ustaleniami § 9.

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

Nie występują.

7) Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

Zgodnie z ustaleniami § 11.

8) Zasady kształtowania zabudowy:

a) Forma zabudowy: wolnostojąca.

b) Minimalny procent terenu biologicznie czynnego: 20%;

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

d) Intensywność zabudowy:

Minimalna – 0,1;

Maksymalna – 1,0.

e) Parametry dla zabudowy mieszkaniowej i usługowej:

- Ilość kondygnacji, wysokość budynków:

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

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

▪ Dopuszcza się kondygnacje podziemne.

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

f) Parametry dla zabudowy towarzyszącej:

- Ilość kondygnacji: max 1 kondygnacja nadziemna,

- Wysokość budynków: max 6,0 m.

- Dachy: dowolne.

g) Linie zabudowy:

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

- od pasów drogowych dróg wewnętrznych (nieoznaczonych na rysunku planu, o których mowa w §16 pkt. 4) należy zachować nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości: minimum 6,0 m;
 - od pasów drogowych ciągów pieszo-jezdných wewnętrznych (nieoznaczonych na rysunku planu, o których mowa w § 16 pkt. 4) należy zachować nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości: minimum 3,0 m.
- 9) **Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa:**
- a) Zgodnie z ustaleniami §13.
 - b) Teren znajduje się częściowo w zasięgu strefy ochronnej urządzeń pomiarowych Instytutu Meteorologii i Gospodarki Wodnej Państwowego Instytutu Badawczego - Stacji Synoptycznej w Lęborku, ustalonej Decyzją Starosty Powiatowego w Lęborku nr OŚ.III.7632-2/10 z dnia 18.07.2011r., oznaczonej graficznie na rysunku planu, w której obowiązują zakazy i nakazy określone w obowiązujących przepisach odrębnych.
- 10) **Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:**
Zgodnie z ustaleniami § 14.
- 11) **Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**
- a) Zgodnie z ustaleniami § 15.
 - b) Dopuszcza się podział terenu na działki budowlane na zasadach:
 - minimalna powierzchnia działki – 1000 m²;
 - c) Dopuszcza się łączenie działek.
- 12) **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:**
- a) Zasady obsługi w zakresie komunikacji:
Dojazd z drogi: 02.KDL.
 - b) Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:
Zgodnie z ustaleniami § 16.
- 13) **Tymczasowe zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie terenu:**
Zgodnie z ustaleniami § 17.
- 14) **Stawki procentowe służące naliczaniu opłat z tytułu wzrostu nieruchomości:**
Zgodnie z ustaleniami § 18.
- 15) **Inne ustalenia:**
W przypadku likwidacji stacji synoptycznej i stref ochronnych od stacji, przepisy odrębne dotyczące terenów lokalizacji stacji przestają obowiązywać.

8. STREFA FUNKCYJNA OZNACZONA NA RYSUNKU PLANU SYMBOLEM: 13.U

(pow. ok. 1,59 ha);

- 1) **Przeznaczenie terenu:**
 - zabudowa usługowa,
 - dopuszcza się zabudowę towarzyszącą o funkcji określonej w § 4 pkt. 7) uchwały,
 - dopuszcza się obiekty budowlane liniowe i nieliniowe z zakresu infrastruktury technicznej, hydrotechnicznej i komunikacyjnej.
- 2) **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**
Zgodnie z ustaleniami § 6.
- 3) **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:**
Zgodnie z ustaleniami § 7.
- 4) **Zasady kształtowania krajobrazu:**
Zgodnie z ustaleniami § 8.
- 5) **Zasady i warunki sytuowania tablic i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabaryty, standardy jakościowe oraz rodzaje materiałów z jakich mogą być wykonane:**
Zgodnie z ustaleniami § 9.

- 6) **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:**
Nie występują.
- 7) **Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:**
Zgodnie z ustaleniami § 11.
- 8) **Zasady kształtowania zabudowy:**
- a) Forma zabudowy: wolnostojąca
 - b) Minimalny procent terenu biologicznie czynnego: 20%;
 - c) Wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: do 30%;
 - d) Intensywność zabudowy:
Minimalna – 0,1;
Maksymalna – 0,8;
 - e) Parametry dla zabudowy usługowej:
 - Ilość kondygnacji: max. 2 kondygnacje nadziemne, dopuszcza się kondygnacje podziemne.
 - Wysokość budynków: max 10,0 m.
 - Dachy: dowolne; kolorystyka dachów w tonacji czerwieni, brązu, grafitu, czerni.
 - f) Parametry dla zabudowy towarzyszącej:
 - Ilość kondygnacji: max 1 kondygnacja nadziemna,
 - Wysokość budynków: max 6,0 m.
 - Dachy: dowolne.
 - g) Linie zabudowy:
 - od pasów drogowych dróg publicznych należy zachować nieprzekraczalne linie zabudowy, jak na rysunku planu;
 - od pasów drogowych dróg wewnętrznych (nieoznaczonych na rysunku planu, o których mowa w § 16 pkt. 4) należy zachować nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości: minimum 6,0 m;
 - od pasów drogowych ciągów pieszo-jezdnych wewnętrznych (nieoznaczonych na rysunku planu, o których mowa w § 16 pkt. 4) należy zachować nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości: minimum 3,0 m.
- 9) **Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa:**
- a) Zgodnie z ustaleniami §13.
 - b) Teren znajduje się częściowo w zasięgu strefy ochronnej urządzeń pomiarowych Instytutu Meteorologii i Gospodarki Wodnej Państwowego Instytutu Badawczego - Stacji Synoptycznej w Lęborku, ustalonej Decyzją Starosty Powiatowego w Lęborku nr OŚ.III.7632-2/10 z dnia 18.07.2011r., oznaczonej graficznie na rysunku planu, w której obowiązują zakazy i nakazy określone w obowiązujących przepisach odrębnych.
- 10) **Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:**
Zgodnie z ustaleniami § 14.
- 11) **Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**
- a) Zgodnie z ustaleniami § 15.
 - b) Dopuszcza się podział terenu na działki budowlane na zasadach:
 - minimalna powierzchnia działki – 1000 m².
 - c) Dopuszcza się łączenie działek.
- 12) **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:**
- a) Zasady obsługi w zakresie komunikacji:
Dojazd z drogi: 02.KDL.
 - b) Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:
Zgodnie z ustaleniami § 16.

- 13) **Tymczasowe zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie terenu:**
Zgodnie z ustaleniami § 17.
- 14) **Stawki procentowe służące naliczaniu opłat z tytułu wzrostu nieruchomości:**
Zgodnie z ustaleniami § 18.
- 15) **Inne ustalenia:**
W przypadku zmiany funkcji terenu tj. likwidacji stacji synoptycznej i stref ochronnych od stacji, przepisy odrębne dotyczące terenów lokalizacji stacji przestają obowiązywać.

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

- 1) **Przeznaczenie terenu:**
Teren pasa technicznego i zieleni urządzonej.
- 2) **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**
Zgodnie z ustaleniami § 6.
- 3) **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:**
Zgodnie z ustaleniami § 7.
- 4) **Zasady kształtowania krajobrazu:**
Zgodnie z ustaleniami § 8.
- 5) **Zasady i warunki sytuowania tablic i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabaryty, standardy jakościowe oraz rodzaje materiałów z jakich mogą być wykonane:**
Zgodnie z ustaleniami § 9.
- 6) **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:**
Teren znajduje się częściowo w strefie W.II ochrony konserwatorskiej, z występującymi stanowiskami archeologicznymi ujętymi w wojewódzkiej ewidencji zabytków, oznaczonymi graficznie na rysunku planu, w której obowiązują ustalenia zawarte w § 10 ust.1.
- 7) **Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:**
Zgodnie z ustaleniami § 11.
- 8) **Zasady kształtowania zabudowy:**
Zakaz zabudowy z wyłączeniem obiektów budowlanych liniowych i nieliniowych z zakresu infrastruktury technicznej, hydrotechnicznej i komunikacyjnej.
- 9) **Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa:**
Zgodnie z ustaleniami §13.
- 10) **Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:**
Zgodnie z ustaleniami § 14.
- 11) **Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**
 - a) W obrębie projektowanych linii rozgraniczających dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych liniowych i nieliniowych z zakresu infrastruktury technicznej, hydrotechnicznej i komunikacyjnej, w tym ścieżek rowerowych.
 - b) Przebieg i lokalizację sieci, obiektów i urządzeń inżynierskich należy podporządkować obowiązującym przepisom szczegółowym oraz uzgodnić z zarządcami lub właścicielami.
- 12) **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:**
Zgodnie z ustaleniami § 16.
- 13) **Tymczasowe zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie terenu:**
Zgodnie z ustaleniami § 17.
- 14) **Stawki procentowe służące naliczaniu opłat z tytułu wzrostu nieruchomości:**
Zgodnie z ustaleniami § 18.
- 15) **Inne ustalenia:**
Nie występują.

10.STREFA FUNKCYJNA OZNACZONA NA RYSUNKU PLANU SYMBOLEM: 15.ZP

(pow. ok. 3,26 ha);

1) Przeznaczenie terenu:

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

2) Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

Zgodnie z ustaleniami § 6.

3) Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

Zgodnie z ustaleniami § 7.

4) Zasady kształtowania krajobrazu:

Zgodnie z ustaleniami § 8.

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

Zgodnie z ustaleniami § 9.

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

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

7) Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

Zgodnie z ustaleniami § 11.

8) Zasady kształtowania zabudowy:

a) Zakaz zabudowy z wyłączeniem obiektów budowlanych liniowych i nieliniowych z zakresu infrastruktury technicznej, hydrotechnicznej i komunikacyjnej oraz obiektów małej architektury.

b) Minimalny procent terenu biologicznie czynnego: 90%.

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

Zgodnie z ustaleniami §13.

10) Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

Zgodnie z ustaleniami § 14.

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

Zgodnie z ustaleniami § 15.

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

a) Zasady obsługi w zakresie komunikacji:

Dojazd z drogi: 03.KDD.

b) Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:

Zgodnie z ustaleniami § 16.

13) Tymczasowe zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie terenu:

Zgodnie z ustaleniami § 17.

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

Zgodnie z ustaleniami § 18.

15) Inne ustalenia:

Nie występują.

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

(pow. ok.0,24 ha);

- 1) Przeznaczenie terenu:**
droga publiczna klasy głównej
- 2) Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**
Zgodnie z ustaleniami § 6.
- 3) Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:**
Zgodnie z ustaleniami § 7.
- 4) Zasady kształtowania krajobrazu:**
Zgodnie z ustaleniami § 8.
- 5) Zasady i warunki sytuowania tablic i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabaryty, standardy jakościowe oraz rodzaje materiałów z jakich mogą być wykonane:**
Zgodnie z ustaleniami § 9.
- 6) Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:**
Teren znajduje się częściowo w strefie W.II ochrony konserwatorskiej, z występującymi stanowiskami archeologicznymi ujętymi w wojewódzkiej ewidencji zabytków, oznaczonymi graficznie na rysunku planu, w której obowiązują ustalenia zawarte w § 10 ust.1.
- 7) Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:**
Zgodnie z ustaleniami § 11.
- 8) Zasady kształtowania zabudowy:**
Zakaz zabudowy z wyłączeniem obiektów budowlanych liniowych i nieliniowych z zakresu infrastruktury technicznej, hydrotechnicznej i komunikacyjnej.
- 9) Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa:**
Zgodnie z ustaleniami §13.
- 10) Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:**
Zgodnie z ustaleniami § 14.
- 11) Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**
Nie występują.
- 12) Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:**
 - a) Zgodnie z ustaleniami § 16.
 - b) Droga główna wchodzi w skład istniejącego i projektowanego układu dróg publicznych.
- 13) Tymczasowe zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie terenu:**
Zgodnie z ustaleniami §17.
- 14) Stawki procentowe służące naliczaniu opłat z tytułu wzrostu nieruchomości:**
Zgodnie z ustaleniami §18.
- 15) Inne ustalenia:**
Nie występują.

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

(pow. ok.1,49 ha);

- 1) Przeznaczenie terenu:**
droga publiczna klasy lokalnej.
- 2) Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**
Zgodnie z ustaleniami § 6.
- 3) Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:**
Zgodnie z ustaleniami § 7.
- 4) Zasady kształtowania krajobrazu:**
Zgodnie z ustaleniami § 8.

- 5) **Zasady i warunki sytuowania tablic i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabaryty, standardy jakościowe oraz rodzaje materiałów z jakich mogą być wykonane:**
Zgodnie z ustaleniami § 9.
- 6) **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:**
a) Teren znajduje się częściowo w strefie W.II ochrony konserwatorskiej, z występującymi stanowiskami archeologicznymi ujętymi w wojewódzkiej ewidencji zabytków, oznaczonymi graficznie na rysunku planu, w której obowiązują ustalenia zawarte w § 10 ust.1.
b) Teren znajduje się częściowo w strefie W.III ochrony konserwatorskiej, z występującymi stanowiskami archeologicznymi ujętymi w wojewódzkiej ewidencji zabytków, oznaczonymi graficznie na rysunku planu, w której obowiązują ustalenia zawarte w § 10 ust.2.
- 7) **Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:**
Zgodnie z ustaleniami § 11.
- 8) **Zasady kształtowania zabudowy:**
Zakaz zabudowy z wyłączeniem obiektów budowlanych liniowych i nieliniowych z zakresu infrastruktury technicznej, hydrotechnicznej i komunikacyjnej.
- 9) **Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa:**
a) Zgodnie z ustaleniami §13.
b) Teren znajduje się częściowo w zasięgu strefy ochronnej urządzeń pomiarowych Instytutu Meteorologii i Gospodarki Wodnej Państwowego Instytutu Badawczego - Stacji Synoptycznej w Lęborku, ustalonej Decyzją Starosty Powiatowego w Lęborku nr OŚ.III.7632-2/10 z dnia 18.07.2011r., oznaczonej graficznie na rysunku planu, w której obowiązują zakazy i nakazy określone w obowiązujących przepisach odrębnych.
- 10) **Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:**
Zgodnie z ustaleniami § 14.
- 11) **Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**
a) szerokość w liniach rozgraniczających: - zmienna od 14 m do 22 m; wg rysunku planu; nie dotyczy narożnych ścież i skrzyżowań.
b) parametry jezdni i chodników - zgodnie zobowiązującymi przepisami dla drogi klasy lokalnej.
c) W obrębie projektowanych linii rozgraniczających dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych liniowych i nieliniowych z zakresu infrastruktury technicznej, hydrotechnicznej i komunikacyjnej, w tym ścieżek rowerowych.
d) Przebieg i lokalizację sieci, obiektów i urządzeń inżynierskich należy podporządkować obowiązującym przepisom szczegółowym oraz uzgodnić z zarządcami lub właścicielami.
e) Dopuszcza się miejscowe zawężenia parametrów określonych w pkt. a) i b) na terenach zainwestowanych w zależności od warunków lokalnych.
- 12) **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:**
a) Zgodnie z ustaleniami § 16.
b) Droga lokalna wchodzi w skład istniejącego i projektowanego układu dróg publicznych.
- 13) **Tymczasowe zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie terenu:**
Zgodnie z ustaleniami § 17.
- 14) **Stawki procentowe służące naliczaniu opłat z tytułu wzrostu nieruchomości:**
Zgodnie z ustaleniami § 18.
- 15) **Inne ustalenia:**
Nie występują.

- 13. STREFY FUNKCYJNE OZNACZONE NA RYSUNKU PLANU SYMBOLAMI: 03.KDD** (pow.ok.0,75ha); **04.KDD** (pow.ok.0,74ha); **05.KDD** (pow.ok.0,88ha); **06.KDD** (pow.ok.0,82ha);
- 1) **Przeznaczenie terenu:**
droga publiczna klasy dojazdowej.
 - 2) **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**
Zgodnie z ustaleniami § 6.
 - 3) **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:**
Zgodnie z ustaleniami § 7.
 - 4) **Zasady kształtowania krajobrazu:**
Zgodnie z ustaleniami § 8.
 - 5) **Zasady i warunki sytuowania tablic i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabaryty, standardy jakościowe oraz rodzaje materiałów z jakich mogą być wykonane:**
Zgodnie z ustaleniami § 9.
 - 6) **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:**
 - a) Tereny 03.KDD, 04.KDD, 05.KDD i 06.KDD znajdują się częściowo w strefie W.II ochrony konserwatorskiej, z występującymi stanowiskami archeologicznymi ujętymi w wojewódzkiej ewidencji zabytków, oznaczonymi graficznie na rysunku planu, w której obowiązują ustalenia zawarte w § 10 ust.1.
 - b) Tereny 03.KDD, 04.KDD i 05.KDD znajdują się częściowo w strefie W.III ochrony konserwatorskiej, z występującymi stanowiskami archeologicznymi ujętymi w wojewódzkiej ewidencji zabytków, oznaczonymi graficznie na rysunku planu, w której obowiązują ustalenia zawarte w § 10. ust.2.
 - 7) **Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:**
Zgodnie z ustaleniami § 11.
 - 8) **Zasady kształtowania zabudowy:**
Zakaz zabudowy z wyłączeniem obiektów budowlanych liniowych i nieliniowych z zakresu infrastruktury technicznej, hydrotechnicznej i komunikacyjnej.
 - 9) **Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa:**
Zgodnie z ustaleniami §13.
 - 10) **Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:**
Zgodnie z ustaleniami § 14.
 - 11) **Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających: - zmienna min. 14m; wg rysunku planu; nie dotyczy narożnych ścieg i skrzyżowań.
 - b) parametry jezdni i chodników - zgodnie zobowiązującymi przepisami dla drogi klasy dojazdowej.
 - c) W obrębie projektowanych linii rozgraniczających dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych liniowych i nieliniowych z zakresu infrastruktury technicznej, hydrotechnicznej i komunikacyjnej, w tym ścieżek rowerowych.
 - d) Przebieg i lokalizację sieci, obiektów i urządzeń inżynierskich należy podporządkować obowiązującym przepisom szczegółowym oraz uzgodnić z zarządcami lub właścicielami.
 - e) Dopuszcza się miejscowe zawężenia parametrów określonych w pkt. a) i b) na terenach zainwestowanych w zależności od warunków lokalnych.
 - 12) **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:**
 - a) Zgodnie z ustaleniami § 16.
 - b) Drogi dojazdowe wchodzą w skład istniejącego i projektowanego układu dróg publicznych.

- 13) Tymczasowe zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie terenu:**
Zgodnie z ustaleniami § 17.
- 14) Stawki procentowe służące naliczaniu opłat z tytułu wzrostu nieruchomości:**
Zgodnie z ustaleniami § 18.
- 15) Inne ustalenia:**
Nie występują.

Rozdział 4 **Przepisy końcowe**

§ 20.

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

§ 21.

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

UZASADNIENIE

Uchwałą Nr XIX-254/2012 Rady Miejskiej w Lęborku z dnia 27 czerwca 2012r. przystąpiono do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w rejonie ulic Polnej i Pułaskiego w Lęborku, zatwierdzonego Uchwałą Nr XXXII-316/2000 Rady Miejskiej w Lęborku z dnia 7 lipca 2000 r.

Projektem planu objęty jest obszar, zlokalizowany na północnowschodnich obrzeżach miasta, w obecnie obowiązującym planie w większości przeznaczony na funkcje rolne z ograniczoną możliwością realizacji zabudowy zagrodowej. Tereny te, zgodnie z obowiązującym studium stanowią rezerwę dla rozwoju funkcji mieszkaniowej. Do sporządzenia planu przystąpiono w związku z wnioskami właścicieli gruntów wpływającymi do Burmistrza Miasta o zmianę planu i przeznaczenia terenu zgodnie z obowiązującym studium. Wiodącą funkcją w studium dla terenów objętych granicami przedmiotowego planu jest funkcja mieszkaniowa jedno- i wielorodzinna.

Ustalenia planu wpływają w różnym stopniu na elementy z zakresu zagadnień przyrodniczych, kulturowych, gospodarczych lub społecznych:

- Projekt planu uwzględnia wymagania **ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury**. Zgodnie z zapisami planu zabudowę należy realizować poprzez kształtowanie spójnej formy architektonicznej i gabarytu zabudowy w poszczególnych zespołach zabudowy. Ponadto w planie wprowadza się zasadę łączenia zabudowy z zielenią przydomową poprzez określenie minimalnej ilości zieleni wysokiej w obrębie nieruchomości.
- Wszystkie **walory architektoniczne i krajobrazowe, ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych**, zostaną zachowane, ponieważ w projekcie planu obejmuje się ochroną walory krajobrazu przyrodniczego tj. istniejącą rzeźbę terenu, oczka i cieki wodne. W ramach sporządzania planu nie wystąpiła konieczność uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne, ponieważ w obszarze planu nie występują grunty leśne natomiast dla gruntów rolnych w granicach administracyjnych miast nie jest wymagana zgoda na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze.
- wymagania **ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej**, zostały zapewnione poprzez wyznaczenie stref ochrony konserwatorskiej obejmujących stanowiska archeologiczne ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków.
- Spełnione zostały wymagania **ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych**. W projekcie planu określono zasady ochrony środowiska, dokonano klasyfikacji terenów pod względem akustycznym, wprowadzono zapisy dotyczące zagospodarowania terenów w sąsiedztwie linii elektroenergetycznych. Potrzeby osób niepełnosprawnych zostały uwzględnione poprzez wymóg realizacji miejsc postojowych dla osób z kartą parkingową.
- Zmieniły się walory z zakresu **ekonomii przestrzeni, prawa własności, potrzeb interesu publicznego oraz infrastruktury technicznej**, w zakresie i dla potrzeb budowy lub rozbudowy dróg publicznych, w tym w planie wyznacza się pas drogowy dla drogi szybkiego ruchu – obwodnicy Lęborka, która w niewielkim fragmencie przebiega przez teren obszaru planu. W związku z przeznaczeniem terenów, obecnie rolnych, na funkcję inwestycyjną, diametralnie zmieni się ekonomia przestrzeni spowodowana wpływami do budżetu z tytułu podatków w wyniku zrealizowania zabudowy. Poza wpływami do budżetu wystąpią również obciążenia ekonomiczne dla miasta w wyniku uchwalenia planu. Obciążenia te wystąpią z tytułu budowy inwestycji celu publicznego, które należą do obowiązków miasta tj. w zakresie budowy dróg i uzbrojenia komunalnego. W wyniku uchwalenia planu zmieni się również struktura własności, ponieważ teren objęty planem stanowi własność prywatną i miasta w podobnych proporcjach. Miasto będzie musiało nabyć tereny prywatne, które są przeznaczone na drogi publiczne, natomiast będzie mogło sprzedać tereny miasta przeznaczone na funkcje inwestycyjne komercyjne. Ponieważ część obszaru miasta przeznaczona jest na funkcję zabudowy wielorodzinnej, w związku z tym, plan daje możliwość realizacji przez władze miasta zadań społecznych np. z zakresu budowy mieszkalnictwa komunalnego lub socjalnego.

- W obszarze planu nie występują szczególne **potrzeby w zakresie obronności i bezpieczeństwa państwa**. Projekt planu została uzgodniony z właściwymi organami wojskowymi, ochrony granic oraz bezpieczeństwa państwa.
- W procesie procedowania planu zapewniono **udział społeczeństwa w pracach nad planem miejscowym** poprzez: ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzenia planu, wyłożenie do publicznego wglądu, zorganizowanie dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami, możliwość składania wniosków i uwag do projektu planu, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej.
- Procedura planowania zachowała wymaganą **jawność i przejrzystość procedur planistycznych**. W procedowaniu planu nie wpłynęła żadna uwaga jakiegokolwiek ze stron, należy stwierdzić, że organ dopełnił interesu społecznego i prywatnego. Potwierdza to również analiza ekonomiczna, środowiskowa i społeczna sporządzona do planu.
- W planie uwzględniono **potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności**, poprzez ustalenie zaopatrzenia w wodę z miejskiej sieci wodociągowej.
- Ustalając przeznaczenie terenów a także określając sposób zagospodarowania i korzystania z terenu rozważony został interes publiczny i prywatny, ustosunkowano się do zgłoszonych wniosków i uwag.
- Plan zachowuje wymagania **ładu przestrzennego i efektywne gospodarowanie przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni** poprzez przeznaczenie niezbędnego terenu dla potrzeb dróg publicznych z jednoczesnym maksymalnym wykorzystaniem terenów inwestycyjnych dla celów komercyjnych, aczkolwiek w sposób harmonijny odpowiadający położeniu obszaru planu na obrzeżach miasta, w którym projektuje się zabudowę o charakterze osiedla podmiejskiego.
- Zachowano minimalną **transportochłonność** układu przestrzennego, ponieważ projekt planu w żadnej mierze nie narusza dotychczasowego układu z zakresu transportu zbiorowego publicznego. Możliwe jest korzystanie ze wszystkich form transportu zbiorowego publicznego, gdyż obszar planu przylega do dróg publicznych. W pasach drogowych, możliwe jest realizowanie rozwiązań przestrzennych umożliwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów. Wiodącym układem komunikacyjnym, który pełnić będzie główną funkcję transportu publicznego, będą ulice Polna i Pułaskiego, które powiązane są z projektowanym układem komunikacyjnym.
- Zachowany jest również warunek dążenia do planowania i lokalizowania nowej zabudowy **na obszarach o wykształconej strukturze funkcjonalno-przestrzennej**, ponieważ, obszar planu zlokalizowany w bezpośrednim sąsiedztwie terenów zurbanizowanych miasta. Obejmuje tereny zlokalizowane przy istniejących drogach, wzdłuż których zlokalizowana jest rozproszona zabudowa mieszkaniowa, a projektowana w planie nowa zabudowa, stanowi kontynuację istniejącej zabudowy.
- Odnośnie zagadnienia dotyczącego art. 32 ust 1. Ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stwierdza się, że Burmistrz dokonał analizy oceny aktualności studium i planów miejscowych i przedstawił Radzie Miasta do uchwalenia, która to uchwałą Nr IX-72/2015 z dnia 25 maja 2015r. podjęła stosowną uchwałę wskazując w niej między innymi miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, które są już nieaktualne. W wykazie tym figuruje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego zatwierdzony uchwałą Nr XXXII-16/2000 z dnia 7 lipca 2000 r., dlatego Rada Miasta podjęła decyzję o zasadności przystąpienia do sporządzenia niniejszej zmiany tego planu.
- **W zakresie finansów publicznych**, sporządzona dla potrzeb planu analiza, wykazała, że plan spowoduje skutki ekonomiczne, które obciążą budżet miasta w zakresie budowy dróg publicznych oraz niezbędnego uzbrojenia tych dróg. Jednocześnie poprzez przeznaczenie nowych obszarów pod zabudowę, zwiększą się wpływy z podatków oraz ze sprzedaży gruntów gminnych przeznaczonych na cele komercyjne, w przypadku gdy władze miasta podejmą stosowne decyzje o możliwości ich sprzedaży. Bilans kosztów i obciążeń będzie uzależniony od dynamiki procesów inwestycyjnych.

Biorąc powyższe od uwagę Burmistrz Miasta przedstawia do rozpatrzenia projekt uchwały, którego przedmiotem są ustalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zatwierdzonego Uchwałą Nr XXXII-316/2000 Rady Miejskiej w Lęborku z dnia 7 lipca 2000 r. dla obszaru w rejonie ulic Polnej i Pułaskiego.