UCHWAŁA Nr XLVIII-505/2001
Rady Miejskiej w Lęborku
z dnia 31.08 2001 r.

AR

w sprawie : zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Lęborka dla obszaru oznaczonego w tym planie jako T.6 i część T.1. wraz z odpowiednim fragmentem Strefy Ekologicznie Ważnej

Na podstawie : art. 26 w związku z art. 7-12, art.18-25, art. 27-29 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz.U. z 1999 r. Nr 15, poz. 139, z późn.zmianami)
art.18 ust.2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz.U. z 1996 r. Nr 13, poz. 74, z późn.zmianami)

W celu określenia zasad gospodarki przestrzennej uwzględniającej politykę przestrzenną państwa, interes publiczny wspólnoty samorządowej i interesy władających gruntami, w wykonaniu Uchwały nr XLVI-433/98 Rady Miejskiej w Lęborku z dnia 28 kwietnia 1998r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Lęborka

Rada Miejska w Lęborku uchwala zmianę miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Lęborka dla obszaru oznaczonego w tym planie jako T.6 i część T.1. wraz z odpowiednim fragmentem Strefy Ekologicznie Ważnej

Rozdział 1. Przepisy ogólne

§ 1.

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

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

2. Grupa oznaczona numerem 11. zawiera informacje o obiektach i terenach wynikające z innych aktów prawnych, niż plan zagospodarowania przestrzennego.

[illegible] ustaleń prawnych, czy informacji – na poziomie ustaleń ogólnych, morfoplanistycznych lub szczegółowych – należących do którejś z grup, o których mowa w ust. 1. lub 2. oznacza, że nie wprowadza się żadnych regulacji na tym poziomie. Obowiązują ustalenia pozostałych poziomów.

§ 2

Dla całego obszaru objętego zmianą planu obowiązują równocześnie ustalenia ogólne -OG, o których mowa w § 5, ustalenia morfoplanistyczne, o których mowa w § 6 i ustalenia szczegółowe, o których mowa w Rozdziale 2. Ustalenie ogólne obowiązuje jeżeli ustalenie morfoplanistyczne lub ustalenie szczegółowe regulujące tę samą materię nie stanowi inaczej. Ustalenie morfoplanistyczne obowiązuje jeżeli ustalenie szczegółowe regulujące tę samą materię nie stanowi inaczej.

7

§ 3.

Uchwala się rysunek zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Lęborka dla obszaru oznaczonego w tym planie jako T.6 i część T.1. wraz z odpowiednim fragmentem Strefy Ekologicznie Ważnej, stanowiący wraz z legendą załącznik nr 1 do niniejszej uchwały. Rysunek zmiany planu obowiązuje w części określonej w Legendzie jako "Ustalenia".

§ 4.

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

1) **dach stromy** - forma dachu budynku, w którym poszczególne połaci pochylone są pod kątem co najmniej 30 stopni.
2) **dostęp ogólny** (teren, obiekt ogólnodostępny) - dostęp do terenu (obiektu) nie limitowany żadnymi ograniczeniami podmiotowymi ani przedmiotowymi, w szczególności ogrodzeniami, biletami wstępu, porą doby.
3) **ekwiwalentna rekompensata zasobu zieleni** – zastąpienie zlikwidowanego na danym terenie zasobu zieleni, w rozumieniu planu, innym zasobem, (niekoniecznie zawierającym te same elementy i zajmującym tę samą powierzchnię, którego sposób oddziaływania na środowisko i człowieka będzie podobny. Przy wartościowaniu drzewostanu pomocne mogą być tabele opłat za usuwanie drzew i krzewów.
4) **funkcja dominująca** - funkcja główna (najważniejsza) terenu, określona w planie pośrednio, ustaleniami jakościowymi (np. zakaz lokalizacji obiektów obniżających standard warunków mieszkaniowych, zakaz lokalizacji obiektów szkodliwych, zakaz lokalizacji funkcji chronionych). Ustalenie funkcji dominującej na danym terenie nie wyłącza możliwości lokalizacji na nim innych funkcji.
5) **funkcje chronione** - mieszkalnictwo, usługi oświaty, usługi służby zdrowia i opieki społecznej.
6) **funkcje komercyjne** (o charakterze komercyjnym) - funkcje terenów, na których prowadzona jest (będzie) działalność nastawiona na zysk, np.: produkcyjna, przemysłowa, składowa, usługowa, a także przeznaczonych dla urządzeń infrastruktury technicznej.
7) **harmonijna sylweta (panorama, pierzeja)** - ciąg obiektów budowlanych, zieleni i innych obiektów naturalnych (przede wszystkim ukształtowanie powierzchni terenu) wzajemnie dostosowanych do siebie pod względem estetycznym.
8) **kompozycja obiektu** - układ eksponowanych elewacji oraz dachu i zwieńczenia budowli z rozmieszczeniem, wielkością i proporcjami otworów, elementami programu architektoniczno - estetycznego (detale, faktury materiałów, zasada kolorystyki itp.), stolarką, urządzeniami łączącymi obiekt z otaczającym terenem, towarzyszącymi obiektami pomocniczymi wspierającymi kompozycyjnie obiekt główny.
9) **kompozycja zespołu zabudowy** - układ ulic, placów, budynków i zieleni z uwzględnieniem linii zabudowy, wysokości zabudowy, kształtu dachów i zwieńczenia budynków, zasad podziału własnościowego, nawierzchni utwardzonych.
10) **kompozycja zespołu zieleni** - układ przestrzenny drzew, krzewów i powierzchni trawiastych oraz trwałych i głównych elementów wyposażenia parkowego (np. założenia pomnikowe, baseny i stawy, obiekty kubaturowe).
11) **obiekt obniżający standard warunków mieszkaniowych** -

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

b) każdy obiekt emitujący nieprzyjemny zapach, lub

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

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

12) **obiekt o szczególnych wymaganiach budowlanych** - obiekt budowlany zaprojektowany indywidualnie z zastosowaniem na elewacjach przyległych do przestrzeni publicznych materiałów

elewacyjnych trwałych o wysokiej jakości, np.: kamień naturalny, ceramika, masy sztukatorsko - tynkarskie, wszelkie materiały uzyskiwane dzięki tradycyjnym technologiom rzemieślniczym.

13) **obiekt o dużym zatrudnieniu** - obiekt o zatrudnieniu powyżej 30 osób.
14) **obiekt szkodliwy** - obiekt powodujący przekroczenie dopuszczalnych norm szkodliwego oddziaływania na środowisko poza granicami przynależnej mu działki.
15) **obiekt usług publicznych** - administracja publiczna, parki i skwery ogólnodostępne, cmentarze, obiekty sakralne, obiekty służące porządkowi publicznemu, obiekty ochrony przeciwpożarowej, usługi oświaty, zdrowia, opieki społecznej, sportu (za wyjątkiem sportu wyczynowego) i obiekty kultury.
16) **powierzchnia aktywna przyrodniczo** - niezabudowana i nieutwardzona powierzchnia terenu (działki), pokryta roślinnością (naturalną lub urządzoną), stanowiąca powierzchnię ekologicznie czynną. Do powierzchni tej zalicza się powierzchnie cieków i zbiorników wodnych naturalnych i sztucznych.
17) **reklama wolno stojąca** - obiekt budowlany przeznaczony do ekspozycji reklam, napisów i elementów dekoracyjnych, także obiekt budowlany sam będący reklamą.
18) **reklama wbudowana** - miejsce lub element, nie przewidziany pierwotnie, umieszczony na obiekcie budowlanym, wykorzystywany do ekspozycji reklam, napisów i elementów dekoracyjnych. Szyld o powierzchni do 0,3 m^2 nie jest reklamą wbudowaną.
19) **teren elementarny** - fragment terenu miasta wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, dla którego sformułowane są ustalenia szczegółowe planu. Podział miasta na tereny elementarne jest spójny i rozłączny: wszystkie tereny miejskie należą do któregoś z terenów elementarnych i żaden nie należy równocześnie do dwu terenów elementarnych.
20) **Strefa Ekologicznie Ważna** – obszar ochrony powiązań przyrodniczych miasta z otoczeniem. Celami ochrony są:

- Zachowanie przestrzeni przyrodniczej w formie zbliżonej do naturalnej,
- Rekultywacja terenów zdegradowanych na cele zieleni parkowej,
- Kształtowanie użytkowania i zagospodarowania w sposób zapewniający możliwie wysoki potencjał biologiczny środowiska, także cieków wodnych,
- Zachowanie istniejącej zieleni jako ogólnodostępnej,

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

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

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

21) **system przestrzeni publicznych miasta**: obszar określony w ustaleniach planu, stanowiący ważny element kompozycji miasta. W obrębie systemu przestrzeni publicznych celem publicznym jest kształtowanie zagospodarowania o wysokim standardzie estetycznym.
22) **typ zabudowy** - zespół następujących cech zabudowy: usytuowanie na działce, gabaryty, kształt dachu. Jeżeli w ustaleniu jest mowa o projektowanej zabudowie w typie zabudowy istniejącej - typ ten określa zabudowa istniejąca w bezpośrednim sąsiedztwie projektowanej. Na fragmentach niezabudowanych, poza bezpośrednim sąsiedztwem zabudowy istniejącej - ustalenie typu zabudowy nie obowiązuje, chyba że także te fragmenty zostały włączone odpowiednim zapisem.
23) **wartościowy drzewostan** - pojedyncze drzewa lub ich grupy spełniające jedną z poniższych cech:
    a) zadrzewienia na terenie o powierzchni min. 0,05 ha oraz aleje (poza lasami i parkami),
    b) drzewa i krzewy objęte ochroną na postawie ustawy o ochronie przyrody;
    c) drzewa i krzewy na usuniecie których zezwolenie wydaje odpowiedni organ,
    d) drzewa i krzewy za usuniecie których pobierana jest prawem przewidziana opłata;

7

24) **wtórna parcelacja** - parcelacja nieruchomości dokonana w okresie obowiązywania niniejszego planu, w wyniku której powstaje konieczność wydzielenia nowych dróg, dojazdów, lub uzyskania służebności drogi lub dojazdu, bądź następuje zmiana zasad obsługi komunikacyjnej;
25) **wydzielenie wewnętrzne** - fragment terenu elementarnego (w rozumieniu planu) wydzielony na rysunku planu liniami wewnętrznego podziału, dla którego sformułowano (w tekście lub na rysunku planu) dodatkowe ustalenia szczegółowe. Podział terenu elementarnego na wydzielania wewnętrzne nie jest spójny ani rozłączny: mogą istnieć fragmenty terenu nie należące do żadnego z wydzieleń wewnętrznych, mogą też istnieć fragmenty terenu należące równocześnie do dwu i więcej wydzieleń wewnętrznych.
26) **wysokość zabudowy** - wysokość obiektu budowlanego jest to różnica pomiędzy średnią rzędną poziomu terenu po stronie ulicy (placu), dojazdu na działkę a rzędną poziomu najwyższego, stałego elementu tego obiektu (z wyłączeniem komina);
27) **zabudowa zagrodowa** - zespół zabudowy związanej z produkcją rolną i ogrodniczą, składający się co najmniej z budynku mieszkalnego i budynku (lub budynków) inwentarskiego lub magazynowego przeznaczonego do przechowywania płodów rolnych wyprodukowanych u siebie.
28) **zagospodarowanie tymczasowe** - sposób wykorzystania i urządzenia terenu, a także sposób użytkowania obiektu, dopuszczone na czas określony. Na obszarze zagospodarowania tymczasowego mogą być realizowane tymczasowe obiekty budowlane w rozumieniu ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo Budowlane (Dz. U. Nr 89, poz. 414). Reklama (w rozumieniu planu) dopuszczona na czas określony nie jest zagospodarowaniem tymczasowym (w rozumieniu planu).
29) **zamknięcie kompozycyjne** - ograniczenie widokowe przestrzeni publicznej obiektem budowlanym (grupą obiektów), ukształtowaniem powierzchni terenu lub zielenią wysoką.
30) **zasób zieleni** - suma przestrzeni zajętej przez elementy zieleni w środowisku miejskim, występujące pojedynczo lub w grupach (drzewa, krzewy, trawniki, a także np. pnącza, żywopłoty, roślinność ozdobna w donicach).
31) **zieleń izolacyjna** - pas zwartej, wielowarstwowej zieleni (rolę tę może pełnić też płat lasu lub zadrzewienia), złożonej z gatunków odpornych na zanieczyszczenia, oddzielającej (także krajobrazowo) obiekty uciążliwe od terenów funkcji chronionych (w rozumieniu planu), rolnych lub rekreacyjnych.

§ 5

Uchwala się "Ustalenia ogólne - OG" obowiązujące na obszarze zmiany planu uchwalonej niniejszą uchwałą:

1) ustalenia funkcjonalne -1;

1.1. Wzdłuż rzeki Łeby ustala się Strefę Ekologicznie Ważną (w rozumieniu planu), obejmującą cały teren elementarny 01.25.ER, część terenów elementarnych 01.26.MN, 01.27.MN, 06.02.PP, 06.03.UG, 06.04.UG na obszarze rezerwowanym dla zieleni parkowej lub zieleni izolacyjnej.

1.2. Na całym obszarze objętym zmianą planu wyklucza się lokalizację wielkopowierzchniowych obiektów handlowych.

2) ustalenia ekologiczne - 2;

2.1. Wyklucza się lokalizację inwestycji mogących mieć szkodliwy wpływ na zasoby wód podziemnych Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 107.

2.2. Wyklucza się magazynowanie, składowanie odpadów i substancji niebezpiecznych bez utwardzonego podłoża i izolacji wykluczającej możliwość przenikania zanieczyszczeń do gruntu.

2.3. Na całym terenie obowiązuje zachowanie istniejącego zasobu zieleni (w rozumieniu planu). Wszelkie zmiany zagospodarowania na obszarze niniejszego planu uwarunkowane są powiększeniem zasobu zieleni (w rozumieniu planu) w zakresie określonym w ustaleniach morfoplanistycznych dla wyróżnionych stref i ustaleniach szczegółowych dla terenów elementarnych.

2.4. Obowiązuje wprowadzanie, odtwarzanie i uzupełnianie zadrzewień przyulicznych.

3) ustalenia kompozycji urbanistycznej – 3;

3.1. Ustala się system przestrzeni publicznych, stanowiący główny element kompozycji miasta i obejmujący Strefę Ekologicznie Ważną. W obrębie ustalonego systemu przestrzeni publicznych obowiązuje kształtowanie zagospodarowania o wysokim standardzie estetycznym i tworzenie harmonijnych pierzei (w rozumieniu planu).

4) ustalenia form zabudowy - 4;

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

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

5) inne ustalenia ochrony dóbr kultury -5;

5.1. Obszar zmiany planu położony jest w strefie o potencjalnie bardzo wysokich walorach dla osadnictwa pradziejowego. W przypadku stwierdzenia reliktów archeologicznych w trakcie prowadzenia prac ziemnych inwestycyjnych należy powiadomić WKZ, który określi niezbędny do przeprowadzenia zakres archeologicznych badań ratowniczych.

6) ustalenia zasad parcelacji - 6;

6.1. W przypadku rezerwacji terenu dla zieleni parkowej (ZP) istniejącej i projektowanej ustala się dostęp ogólny lub publiczny (w rozumieniu planu) terenu. Ustalenie nie dotyczy obiektów istniejących w dniu uchwalenia planu, które nie mają żadnej z tych dostępności.

7) ustalenia planistyczne i proceduralne -7;

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

7.2. Projekty przedsięwzięć inwestycyjno – budowlanych polegających na budowie, odbudowie, rozbudowie, przebudowie i modernizacji obiektów budowlanych usytuowanych w systemie przestrzeni publicznych, określonym w ustaleniu OG.3.1, a także mogących wywołać zmianę innych elementów kompozycji urbanistycznej, w szczególności obowiązujących linii zabudowy sporządza się wraz z analizą i oceną wpływu inwestycji na otaczający krajobraz, określającą sposób realizacji wymogów kompozycji urbanistycznej, które to opracowanie inwestor, po zaopiniowaniu przez Burmistrza, przedstawia wraz z wnioskiem o wydanie stosownej decyzji.

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

8) ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej -8;

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

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

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

b) realizacji urządzeń dla potrzeb komunikacji zbiorowej,

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

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

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

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

a) ulica zbiorcza oznaczona na rysunku planu jako KD.01.Z – fragment ulicy Pionierów;

b) ulice lokalne oznaczone na rysunku planu jako KD.02.L – pozostała część ulicy Pionierów, KD.03.L – ul. Weterynaryjna, KD.04.L – ulica Kanałowa, KD.05.L – ulica Lubelska,

c) ulica dojazdowa oznaczona na rysunku planu jako KD.06.D – ulica Myśliwska.

Pozostałe ulice istniejące i projektowane na terenie zamiany planu stanowią elementy wewnętrznego układu ulic, obsługującego poszczególne tereny elementarne.

8.5. Ustala się układ dróg rowerowych, których schemat przebiegu przedstawia rysunek planu. Przebieg drogi rowerowej rezerwuje się w liniach rozgraniczających ulicy Pionierów.

9) ustalenia dotyczące obsługi inżynieryjnej -9;

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

9.2. Obowiązuje zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej.

9.3. Wyklucza się lokalizację nowej zabudowy bez odprowadzenia ścieków komunalnych do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej.

9.4. Wyklucza się zrzut ścieków sanitarnych, przemysłowych, technicznych i innych do gruntu lub suchych rowów melioracyjnych i bez oczyszczenia do wód powierzchniowych. Obowiązuje odprowadzenie ścieków bytowych do sieci kanalizacji sanitarnej.

9.5. Wyklucza się zrzut wód opadowych do gruntu lub suchych rowów melioracyjnych i bez oczyszczenia do wód powierzchniowych z terenów przemysłowych, komunikacji drogowej i terenów o innym użytkowaniu powodującym zanieczyszczenie wód opadowych.

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

9.7. Ustala się rozbudowę sieci gazowej w zakresie niezbędnym do zaopatrzenia w gaz zabudowy na całym obszarze zmiany planu.

9.8. Na terenie zmiany planu projektuje się jedną studnię awaryjną usytuowaną na terenie o dostępie publicznym (w rozumieniu planu), tj. placu publicznym lub terenie zieleni publicznej, o wydatku co najmniej 7,5 dm3/d*M. Dla projektowanej studni awaryjnej należy opracować dokumentację hydrogeologiczną oraz zapewnić ochronę sanitarną zgodnie z obowiązującymi przepisami (teren o promieniu ok.10m i powierzchni rzędu 300m2).

9.9. Zakaz instalowania nowych systemów grzewczych powodujących ponadnormatywną emisję zanieczyszczeń powietrza.

9.10. Utylizacja odpadów stałych poza terenem zmiany planu.

10) inne ustalenia stanowiące - 10;

10.1. Ustalenia kompozycji urbanistycznej lub ustalenia form zabudowy określone w planie są ważnymi celami społecznymi gospodarki przestrzennej miasta.

10.2. Tereny zieleni o dostępie ogólnym (w rozumieniu planu) rezerwuje się dla potrzeb przygotowania budowli ochronnych na wypadek zagrożenia państwa.

10.3. W przypadku przekształcenia istniejącej substancji budowli ochronnych należy dokonać uzgodnienia projektu z właściwym organem Obrony Cywilnej.

10.4. Ustalenia niniejszego planu obowiązują także w przypadku lokalizacji tymczasowego zagospodarowania i tymczasowych obiektów budowlanych.

10.5. W systemie przestrzeni publicznych (w rozumieniu planu) zakaz nowego zagospodarowania tymczasowego (w rozumieniu planu), za wyjątkiem zagospodarowania likwidowanego na noc i imprez okolicznościowych kilkudniowych (jarmarków, festynów, odpustów, wystaw itp.) lub sezonowych (letnie ogródki gastronomiczne, kiermasze świąteczne itp.).

11) Informacje - 11;

11.1. Zgodnie z decyzją (znak KDH2/013/5914/96) MOŚZNiL zatwierdzająca dokumentację zawierającą warunki hydrologiczne, hydrogeologiczne zbiornika wód podziemnych GZWP nr 107 cały obszar zmiany planu położony jest w projektowanej strefie ochrony ONO (Obszar Najwyższej Ochrony) Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP Nr 107. W projektowanej strefie wyklucza się lokalizację zabudowy bez odprowadzenia scieków do miejskiej kanalizacji sanitarnej a także inwestycji mogacych zagrozić zanieczyszczeniem wód podziemnych.

11.2. Na obszarze zmiany planu nie wystepują obiekty i obszary podlegające ochronie Konserwatora Przyrody.

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

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

11.5. Przy ul.Pionierów zlokalizowana jest miejska oczyszczalnia ścieków. Uchwałą nr XXI/134/2000 Rady Powiatu Lęborskiego z dnia 1 grudnia 2000 roku został utworzony dla miejskiej oczyszczalni ścieków w Lęborku obszar ograniczonego użytkowania. (Dz.Urz. Woj. Pom nr 15 z dnia 21.02.2001. poz. 120). Zasięg obszaru ograniczonego użytkowania wynosi 240m od granicy działek, na których położona jest oczyszczalnia. Zgodnie z w/w uchwałą Rady Powiatu w obszarze ograniczonego użytkowania nie należy budować domów mieszkalnych, użyteczności publicznej oraz obiektów

przeznaczonych na stały pobyt ludzi, z wyłączeniem należących do eksploatatora oczyszczalni, ponadto nie należy lokalizować ogródków działkowych, urządzeń i obiektów sportowych i rekreacyjnych, lokalizować obiektów przeznaczonych do magazynowania i przetwarzania żywności, uprawiać roślin warzywnych.
11.6. Inwestorzy winni zapewnić zaopatrzenie wodne do gaszenia pożarów oraz drogi i dojazdy pożarowe zgodnie z obowiązującymi przepisami.
11.7. Większość terenu wzdłuż rzeki Łeby pomiędzy ul.Pionierów a ul. Komuny Paryskiej i wzdłuż rzeki Kisewy leży w obszarze narażonym na niebezpieczeństwo powodzi o prawdopodobieństwie wystąpienia wody stuletniej Hmax=1%.
11.8. W sąsiedztwie obszaru kolejowego występują ograniczenia dla lokalizacji zagospodarowania i prowadzenia robót budowlanych wynikające z obowiązujących przepisów.
11.9. Wielkopowierzchniowym obiektem handlowym w Lęborku liczącym ponad 20 000 mieszkańców jest obiekt handlowy o powierzchni sprzedażowej ponad 2000m2.

§ 6

Uchwala się "Ustalenia morfoplanistycze", dla poszczególnych stref wyróżnionych w planie, obowiązujące na obszarze zmiany planu uchwalonej niniejszą uchwałą.

1. Dla strefy MN, uchwala się ustalenia morfoplanistyczne:

1) ustalenia funkcjonalne -1;

1.1. Funkcja dominująca (w rozumieniu planu) - mieszkalnictwo.
1.2. Z zastrzeżeniem ustaleń 1.3., 1.4., na działkach budowlanych przeznaczonych pod zabudowę obowiązuje lokalizacja zabudowy mieszkaniowej z niezbędnymi dla budynków mieszkalnych obiektami i urządzeniami towarzyszącymi.
1.3. Na działkach położonych przy ulicach oznaczonych na rysunku planu jako system transportowy dopuszcza się lokalizację obiektów o funkcjach komercyjnych (w rozumieniu planu), jako towarzyszących zabudowie mieszkaniowej. Dotyczy również adaptacji obiektów istniejących lub ich części.
1.4. Wyklucza się lokalizację obiektów funkcji komercyjnych (w rozumieniu planu) a także adaptację na powyższe cele obiektów istniejących, w przypadku ich usytuowania na działkach przy ulicach węższych niż 10m w liniach rozgraniczających. Powyższe ustalenie nie dotyczy adaptacji na cele funkcji komercyjnych części obiektu istniejącego, która nie może stanowić samodzielnego lokalu w rozumieniu ustawy o własności lokali;
1.5. Zakaz lokalizacji zabudowy zagrodowej (w rozumieniu planu). Zakaz lokalizacji nowych obiektów inwentarskich oraz rozbudowy obiektów istniejących.
1.6. Wyklucza się lokalizację zespołów garaży i stacji paliw;
1.7. Rezerwacja terenu pod zieleń parkową i zakaz zabudowy terenu zieleni nie wykluczają realizacji budowli podziemnych, jeżeli nie zagrożą one istniejącym drzewom.

2) ustalenia ekologiczne-2;

2.1. Zakaz lokalizacji obiektów szkodliwych (w rozumieniu planu) oraz rozbudowy i przebudowy istniejących obiektów prowadzącej do wzrostu szkodliwości. Rozbudowa i przebudowa obiektów istniejących jest dopuszczalna pod warunkiem usunięcia istniejącej szkodliwości obiektu.
2.2. Zakaz lokalizacji obiektów obniżających standard warunków mieszkaniowych (w rozumieniu planu). Lokalizacja każdego obiektu mogącego obniżyć standard warunków mieszkaniowych (w rozumieniu planu) wymaga od inwestora analizy sąsiedztwa z funkcjami chronionymi (w rozumieniu planu) i wykazania przez inwestora braku zagrożenia obniżenia standardu warunków mieszkaniowych.
2.3. Zakaz wycinki wartościowego drzewostanu (w rozumieniu planu) za wyjątkiem cięć sanitarnych. Zakaz nie dotyczy przypadku, gdy pojedyncze drzewo uniemożliwia spełnienie ustaleń kompozycji urbanistycznej lub ustaleń form zabudowy.
2.4. Tereny zieleni oraz zieleń towarzysząca, urządzone jako zagospodarowanie tymczasowe (w rozumieniu planu) mogą być likwidowane w związku z realizacją zagospodarowania zgodnego z planem.
2.5. Wyklucza się lokalizacje inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko (mogących pogorszyć stan środowiska), za wyjątkiem związanych z:

a) ochroną przeciwpowodziową,

b) infrastrukturą techniczną niezbędną dla miasta;

3) ustalenia kompozycji urbanistycznej-3;

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

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

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

3.4. Na pozostałym obszarze, o ile rysunek planu nie określa przebiegu linii zabudowy, obowiązuje usytuowanie budynków wzdłuż linii zabudowy wyznaczonej od strony ulic, placów i dojazdów w odległości 6m od granicy działki.

3.5. Kompozycja zespołów zabudowy powstających w wyniku wtórnych podziałów w typie kompozycji zespołu zabudowy (w rozumieniu planu) istniejącej w bezpośrednim sąsiedztwie.

4) ustalenia form zabudowy-4;

4.1. Nowa zabudowa w typie zabudowy (w rozumieniu planu) istniejącej. Powyższe ustalenie nie dotyczy obowiązku zachowania dachu płaskiego o ile z działki inwestora widoczna jest zabudowa o innym kształcie dachu usytuowana w tym samym kwartale zabudowy lub przy tej samej ulicy. Ustalenie nie dotyczy obiektów spełniających wymogi obiektu o szczególnych wymaganiach budowlanych (w rozumieniu planu) oraz obiektów usług publicznych (w rozumieniu planu) i niezbędnych urządzeń infrastruktury technicznej.

4.2. Dla obiektów lokalizowanych według ustalenia MN.3.2. obowiązuje zachowanie typu zabudowy (w rozumieniu planu) występującej na terenie elementarnym, na którym zlokalizowana jest inwestycja.

4.3. Wyklucza się rozbudowę obiektów istniejących w dniu uchwalenia niniejszego planu i nie spełniających ustaleń niniejszego planu. Zakaz rozbudowy nie dotyczy dostosowania formy tych obiektów do typu zabudowy (w rozumieniu planu) istniejącej, kompozycji zespołu zabudowy (w rozumieniu planu) i obowiązujących linii zabudowy.

4.4. Lokalizacja na działce zabudowanej kolejnego budynku mieszkalnego jest dopuszczalna, jeśli budynek może być usytuowany zgodnie z obowiązującą linią zabudowy i spełnia warunki typu zabudowy (w rozumieniu planu) istniejącej. Ustalenie nie dotyczy adaptacji na cele mieszkaniowe budynków istniejących w dniu uchwalenia zmiany planu.

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

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

5) ustalenia zasad parcelacji -6;

6.1. Za niezgodny z planem uznaje się projekt podziału na działki budowlane, na których nie jest możliwe zachowanie ustaleń kompozycji i form zabudowy oraz wskaźników potrzeb parkingowych. Dla zabudowy innej niż mieszkaniowa wraz z niezbędnymi obiektami infrastruktury technicznej osiedla dopuszcza się wydzielanie działek budowlanych wyłącznie na terenie objętym ustaleniami MN.1.3. i MN.1.4.

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

6.3. Dopuszcza się wydzielenie nowej drogi w sytuacji wydzielania co najmniej 5 nowych działek budowlanych. Obowiązuje 30m, jako maksymalna szerokość działki budowlanej od strony drogi. Obowiązuje zachowanie szerokości drogi w liniach rozgraniczających min. 8m i max. 12m.
6.4. W przypadku podziału na nie więcej niż 4 działki budowlane dopuszcza się wydzielenie działki na niezbędny dojazd o szerokości min. 5m i max. 8m.
6.5. Wyklucza się wydzielanie nowej drogi lub dojazdu wzdłuż działek budowlanych, które już posiadają dostęp do drogi.
6.6. W przypadku podziału terenu o powierzchni większej niż 1 ha powierzchnia terenu przeznaczanego pod drogi i place nie może przekraczać 15% powierzchni terenu parcelacji.
6.7. Zakaz wydzielania działek dla indywidualnych garaży wolno stojących.
6.8. Zakaz dokonywania podziałów i wydzielania nowych działek wynikających z potrzeb zagospodarowania tymczasowego i lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych.
6.9. Wyklucza się scalanie istniejących w dniu uchwalenia niniejszego planu działek budowlanych dla zabudowy mieszkaniowej, posiadających dostęp do drogi publicznej jeżeli na działkach przed scaleniem jest możliwa realizacja zabudowy spełniającej ustalenia niniejszego planu. Powyższe ustalenie nie dotyczy scaleń niezbędnych do wtórnego podziału na działki budowlane.

7) Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej -8;

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

a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej i bliźniaczej 2 miejsca postojowe na działce; W przypadku adaptacji na cele mieszkaniowe i realizacji budynków jednorodzinnych na wspólnej działce ustalony wskaźnik przelicza się odpowiednio na ilość budynków.
b) dla pozostałych form zabudowy mieszkaniowej 1 miejsce na 1 mieszkanie,
c) dla innych obiektów nie mniej niż 1 miejsce na 40m2 powierzchni użytkowej obiektu;

Z zapewnienia miejsc postojowych na terenie działki zwalnia się obiekty usług handlu detalicznego i rzemiosła usługowego o powierzchni użytkowej do 50m2, zlokalizowane zgodnie z ustaleniem MN.1.3. i MN.1.4., jako towarzyszące zabudowie mieszkaniowej.
8.2. Lokalizacja obiektów a także rozbudowa i adaptacja istniejących obiektów na cele o których mowa w ustaleniu 1.3. jest dopuszczalna pod warunkiem zapewnienia dojazdu bezpośrednio z ulicy oznaczonej na rysunku planu jako system transportowy.
8.3. Zagospodarowanie tymczasowe (w rozumieniu planu) wywołujące potrzeby parkingowe mniejsze niż 3 miejsca postojowe i ustanowione na okres do 3 lat zwalnia się z wymogów określonych w ustaleniach OG 8.1., O.G.8.2. i O.G.8.3 W pozostałych przypadkach, także w przypadku przedłużenia lokalizacji ponad 3 lata, zagospodarowanie tymczasowe podlega wymogom określonym w tych ustaleniach.

2. Dla strefy UG, uchwala się ustalenia morfoplanistyczne:

1) ustalenia funkcjonalne - 1;

1.1. Funkcja dominująca (w rozumieniu planu) - funkcje komercyjne (w rozumieniu planu);
1.2. Wyklucza się lokalizację obiektów funkcji komercyjnych a także adaptację na powyższe cele obiektów istniejących, w przypadku ich usytuowania na działkach przy ulicach węższych niż 10m w liniach rozgraniczających. Powyższe ustalenie nie dotyczy adaptacji na cele funkcji komercyjnych części obiektu istniejącego, która nie może stanowić samodzielnego lokalu w rozumieniu ustawy o własności lokali;
1.3. Zakaz lokalizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i innych niż wolno stojąca i bliźniacza form zabudowy jednorodzinnej.
1.4. Zakaz lokalizacji nowych obiektów inwentarskich oraz rozbudowy obiektów istniejących.
1.5. Zakaz lokalizacji zabudowy zagrodowej (w rozumieniu planu).

2) ustalenia ekologiczne - 2;

2.1. Zakaz lokalizacji obiektów szkodliwych (w rozumieniu planu) oraz rozbudowy i przebudowy obiektów istniejących, które powodowałyby wzrost szkodliwości. Rozbudowa i przebudowa obiektów istniejących jest dopuszczalna pod warunkiem usunięcia istniejącej szkodliwości obiektu.
2.2. Zakaz wycinki wartościowego drzewostanu (w rozumieniu planu) za wyjątkiem cięć sanitarnych. Zakaz nie dotyczy przypadku, gdy pojedyncze drzewo uniemożliwia spełnienie ustaleń kompozycji urbanistycznej lub ustaleń form zabudowy.

2.3. Na działkach o powierzchni powyżej 300m2, na których lokalizuje się obiekty funkcji komercyjnych (w rozumieniu planu), obowiązuje lokalizacja zieleni w formie zwartej grupy drzew i krzewów (biogrupy), zajmującej 1% powierzchni działki, nie mniej jednak niż 25m2.
2.4. Tereny zieleni oraz zieleń towarzysząca, urządzone jako zagospodarowanie tymczasowe (w rozumieniu planu) mogą być likwidowane w związku z realizacją zagospodarowania zgodnego z planem.
2.5. Wyklucza się lokalizacje inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko (mogących pogorszyć stan środowiska), za wyjątkiem związanych z:

a) ochroną przeciwpowodziową,
b) infrastrukturą techniczną niezbędną dla miasta;
c) obsługą lub remontem sprzętu budowlanego i środków transportu oraz stacji paliw płynnych;

3) Ustalenia kompozycji urbanistycznej - 3;

3.1. Na terenach zabudowanych od strony ulic i placów publicznych linię zabudowy nowych budynków wyznacza się odpowiednio w oparciu o linię zabudowy budynków istniejących w bezpośrednim sąsiedztwie. Obowiązuje zachowanie linii zabudowy w przypadku przekształceń istniejących obiektów. Istniejącej linii zabudowy nie wyznaczają obiekty przebudowane w sposób naruszający kompozycję zespołu zabudowy (w rozumieniu planu) oraz obiekty tymczasowe w dniu uchwalenia niniejszego planu,
3.2. Dopuszcza się ustalenie nowej linii zabudowy w sytuacji, gdy przebudowywana jest zabudowa w całej pierzei ulicy spełniającej wymogi obowiązującego prawa w zakresie zasad zabudowy i zagospodarowania działek budowlanych oraz wymogów harmonijnej pierzei (w rozumieniu planu).
3.3. Lokalizacja obiektów spełniających wymogi obiektu o szczególnych wymaganiach budowlanych (w rozumieniu planu) oraz obiektów usług publicznych (w rozumieniu planu) nie wymaga zachowania istniejących obowiązujących linii zabudowy. Obiekty te pełnią funkcję dominanty przestrzennej (w rozumieniu planu), a linia zabudowy obowiązująca dla ww. obiektów stanowi linie nieprzekraczalną.
3.4. Na pozostałym obszarze, o ile rysunek planu nie określa przebiegu linii zabudowy, obowiązuje zachowanie nieprzekraczalnej linii zabudowy wyznaczonej od strony ulic i placów w odległości 6m od granicy działki.

4) ustalenia form zabudowy - 4;

4.1. Zakaz lokalizacji nowych i przedłużania lokalizacji istniejących reklam wolno stojących (w rozumieniu planu) na tle i wśród zorganizowanej zieleni wysokiej o charakterze publicznym (w rozumieniu planu). Ustalenie nie dotyczy tradycyjnych słupów ogłoszeniowych.
4.2. Zakaz lokalizacji nowych i przedłużania lokalizacji istniejących reklam wolno stojących i wbudowanych (w rozumieniu planu) emitujących światło pulsujące mogące zakłócać warunki mieszkaniowe zabudowy mieszkaniowej istniejącej w bezpośrednim sąsiedztwie.

5) ustalenia zasad parcelacji - 6;

6.1. Wyklucza się wydzielanie nowej drogi wzdłuż działek budowlanych, które już posiadają dostęp do drogi.
6.2. Zakaz wydzielania jako odrębnych działek, terenów pod budynkami po obrysie tych budynków, bez wydzielenia terenu przynależnego niezbędnego do racjonalnego korzystania z budynku. Wydzielenie działki po obrysie budynku dopuszcza się jedynie w sytuacji gdy na tak wydzielonej działce możliwe jest odtworzenie budynku z zachowaniem obowiązujących przepisów.
6.3. W przypadku podziału terenu o powierzchni większej niż 1 ha powierzchnia terenu przeznaczanego pod drogi, place i dojazdy nie może przekraczać 15% powierzchni terenu parcelacji.
6.4. Zakaz wydzielania działek dla nowych, indywidualnych garaży wolno stojących.
6.5. Zakaz dokonywania podziałów i wydzielania nowych działek wynikających z potrzeb zagospodarowania tymczasowego i lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych.

6) ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej -8;

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

a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej i bliźniaczej 2 miejsca postojowe na działce; W przypadku adaptacji na cele mieszkaniowe i realizacji budynków jednorodzinnych na wspólnej działce ustalony wskaźnik przelicza się odpowiednio na ilość budynków.
b) dla pozostałych form zabudowy mieszkaniowej 1 miejsce na 1 mieszkanie,
c) dla innych obiektów nie mniej niż 1 miejsce na 40m2 powierzchni użytkowej obiektu. Z zapewnienia miejsc postojowych na terenie działki zwalnia się obiekty usług handlu detalicznego i

rzemiosła usługowego o powierzchni użytkowej do 50m2, zlokalizowane jako towarzyszące zabudowie mieszkaniowej.

8.2. Zagospodarowanie tymczasowe (w rozumieniu planu) wywołujące potrzeby parkingowe podlega wymogom określonym w tych ustaleniach.

3. Dla strefy PP, uchwala się ustalenia morfoplanistyczne:

1) ustalenia funkcjonalne - 1;

1.1. Funkcja dominująca (w rozumieniu planu) - funkcje komercyjne (w rozumieniu planu);

1.2. Zakaz lokalizacji nowych obiektów funkcji chronionych (w rozumieniu planu). Istniejące obiekty tych funkcji mogą być poddawane remontom i modernizacji bez prawa powiększania kubatury budynku. Rozbudowa istniejących budynków jest dopuszczalna w ramach modernizacji i tylko o pomieszczenia niezbędne dla podniesienia standardu użytkowego i bezpieczeństwa w budynku (np. toalety, klatka schodowa).

1.3. Zakaz lokalizacji nowych obiektów zabudowy zagrodowej (w rozumieniu planu).

2) ustalenia ekologiczne - 2;

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

2.2. Na działkach o powierzchni powyżej 300m2, na których lokalizuje się obiekty funkcji komercyjnych (w rozumieniu planu), obowiązuje lokalizacja zieleni w formie zwartej grupy drzew i krzewów (biogrupy), zajmującej 1% powierzchni działki, nie mniej jednak niż 25m2.

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

3) Ustalenia kompozycji urbanistycznej - 3;

3.1. Wzdłuż ciągów komunikacyjnych o dostępie ogólnym (w rozumieniu planu) pieszych, rowerowych i ulic oraz wzdłuż cieków i otwartych rowów melioracyjnych obowiązuje wprowadzenie zieleni wysokiej co najmniej jako jednego szpaleru drzew;

4) ustalenia form zabudowy - 4;

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

5) ustalenia zasad parcelacji - 6;

6.1. Wyklucza się wydzielanie nowej drogi wzdłuż działek budowlanych, które już posiadają dostęp do drogi. Place i dojazdy urządzone jako zagospodarowanie tymczasowe (w rozumieniu planu) nie stanowią dostępu do drogi publicznej dla terenów przyległych. Ustalenie nie dotyczy sytuacji, gdy takie place lub dojazdy są zgodne z planem.

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

6.3. Na posesjach powstałych po wydzieleniu działki po obrysie budynku, z zastrzeżeniem ustalenia 6.2., wyklucza się lokalizację nowych obiektów tymczasowych do czasu opracowania planu parcelacyjnego, o którym mowa w ustaleniu 6.5.

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

a) nie ma on dostępu do drogi publicznej,

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

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

a) cały teren elementarny (w rozumieniu planu), lub

b) jego część określoną na rysunku planu jako teren wymagający sporządzenia jednego, wspólnego opracowania planistycznego, lub

c) cały kwartał zabudowy

i zaakceptowania go przez Zarząd Miasta. Ustalenia zasad parcelacji zawarte w niniejszym planie są zaleceniami zasad parcelacji uwzględnianymi w planie podziału. Za niezgodny z planem uznaje się projekt podziału na działki budowlane, na których nie jest możliwe zachowanie ustaleń kompozycji i form zabudowy oraz wskaźników potrzeb parkingowych..

6.6. Zakaz dokonywania podziałów i wydzielania nowych działek wynikających z potrzeb zagospodarowania tymczasowego i lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych.

6.7. W przypadku podziału terenu o powierzchni większej niż 1 ha powierzchnia terenu przeznaczanego pod drogi, place i dojazdy nie może przekraczać 15% powierzchni terenu parcelacji.

6.8. Zakaz wydzielania działek dla nowych, indywidualnych garaży wolno stojących.

6) ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej -8;

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

a) zapewnienie co najmniej 1 miejsca na 40m2 powierzchni użytkowej obiektu lub 1 miejsce parkingowe na każdego zatrudnionego;

b) z zapewnienia miejsc postojowych na terenie działki zwalnia się obiekty usług handlu detalicznego i rzemiosła usługowego o powierzchni użytkowej do 50m2,

8.2. Zagospodarowanie tymczasowe (w rozumieniu planu) wywołujące potrzeby parkingowe podlega wymogom określonym w tych ustaleniach.

7) ustalenia dotyczące obsługi inżynieryjnej – 9:

9.1. Dla terenów wymagających wyposażenia w urządzenia do oczyszczania wód opadowych obowiązuje lokalizacja separatorów zanieczyszczeń na działce inwestora.

4. Dla strefy ER uchwala się ustalenia morfoplanistyczne:

1) ustalenia funkcjonalne - 1;

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

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

1.3. Dopuszcza się lokalizację systemów infrastruktury technicznej.

2) ustalenia ekologiczne - 2;

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

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

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

3) ustalenia zasad parcelacji - 6;

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

a) zagospodarowania tymczasowego (w rozumieniu planu),

b) lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych.

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

Rozdział 2. Przepisy szczegółowe

§ 7.

1. Dla terenu elementarnego 01.22. MN uchwala się ustalenia szczegółowe:

1) ustalenia ekologiczne - 2;

2.1. Obowiązuje zachowanie powierzchni aktywnej przyrodniczo (w rozumieniu planu), zajmującej minimum 40% powierzchni działki. Ustalenie nie dotyczy działek zagospodarowywanych na cele produkcji ogrodniczej.

2) ustalenia kompozycji urbanistycznej –3:

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

3) ustalenia form zabudowy -4;

4.1. Ustala się następujące wymogi dotyczące dachów zabudowy w osiedlu:

a) dla wszystkich rodzajów zabudowy obowiązuje dach stromy (w rozumieniu planu) o maksymalnym kącie nachylenia połaci dachu 51 stopni lub mansardowy;

b) główne połacie dachu winny być nachylone pod jednakowym kątem i posiadać wspólną kalenicę;

c) główna kalenica budynku mieszkalnego winna być równoległa do frontu działki od strony ulicy stanowiącej dojazd do działki;

d) w całym zespole zabudowy obowiązuje jednolita kolorystyka dachów wszystkich obiektów ograniczona do tonacji tradycyjnej dachówki ceramicznej;

4.2. Maksymalna wysokość zabudowy (w rozumieniu planu) wynosi 8,5m. Budynki o innych funkcjach zlokalizowane na tej samej działce co budynek mieszkalny nie mogą być od niego wyższe.

4.3. Szerokość frontu budynku mieszkalnego od strony ulicy publicznej nie może być większa niż 55% szerokości działki.

4.4. Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy wynosi 0,5.

4.5. Maksymalna powierzchnia zabudowy na działce wynosi 500m2 i dotyczy sumy powierzchni zabudowy wszystkich budynków usytuowanych na działce.

4) ustalenia zasad parcelacji - 6;

6.1. Maksymalna wielkość działek wydzielanych przy ulicach oznaczonych na rysunku planu jako system transportowy wynosi 2000m2; Ustalenie nie dotyczy wielkości działek dla obiektów usług publicznych (w rozumieniu planu).

6.2. Podział terenu na 10 i więcej działek budowlanych dla zabudowy mieszkaniowej wymaga wydzielenia terenu o dostępie ogólnym (w rozumieniu planu), przeznaczonego na cele wypoczynku codziennego mieszkańców i kształtowania zasobu zieleni (w rozumieniu planu), o powierzchni 200m2 na każde 10 działek, o ile w odległości do 200m od wydzielanych działek budowlanych taki obszar nie został już wyodrębniony.

5) ustalenia planistyczne i proceduralne - 7;

7.1. Parcelacja terenu na działki budowlane na terenie wydzielenia wewnętrznego oznaczonego na rysunku planu jako 7.1. wymaga opracowania koncepcji podziału geodezyjnego obejmującej cały ten teren. Inwestor przedstawia koncepcję podziału geodezyjnego wraz z wnioskiem o ocenę zgodności projektowanego podziału z ustaleniami niniejszego planu.

6) ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej –8:

8.1. Na terenie oznaczonym jako 7.1. obowiązuje w sąsiedztwie ul. Lubelskiej lokalizacja pętli autobusowej.

2. Dla terenu elementarnego 01.23. UG uchwala się ustalenia szczegółowe:

1) ustalenia ekologiczne - 2;

2.1. Obowiązuje zachowanie powierzchni aktywnej przyrodniczo (w rozumieniu planu), zajmującej minimum 40% powierzchni działki. Ustalenie nie dotyczy działek zagospodarowywanych na cele produkcji ogrodniczej.

2) ustalenia kompozycji urbanistycznej –3;

3.1. Wzdłuż ulicy Myśliwskiej ustala się określoną na rysunku planu nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 55m od linii rozgraniczającej ul. Myśliwskiej.

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

3) ustalenia form zabudowy - 4;

4.1. Maksymalna wysokość zabudowy (w rozumieniu planu) wynosi 8,5m. Budynki o innych funkcjach zlokalizowane na tej samej działce co budynek mieszkalny nie mogą być od niego wyższe.

4.2. Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy wynosi 0,5.

4.3. Nowa zabudowa w typie zabudowy (w rozumieniu planu) istniejącej. Powyższe ustalenie nie dotyczy obowiązku zachowania dachu płaskiego.

4.4. Lokalizacja na działce zabudowanej kolejnego budynku mieszkalnego jest dopuszczalna, jeśli budynek może być usytuowany zgodnie z linią zabudowy i spełnia warunki typu zabudowy (w rozumieniu planu) istniejącej.

4.5. Maksymalna powierzchnia zabudowy na działce wynosi 500m2 i dotyczy sumy powierzchni zabudowy wszystkich budynków usytuowanych na działce.

4) ustalenia zasad parcelacji -6;

6.1. Wyklucza się wtórną parcelację (w rozumieniu planu);

6.2. Wyklucza się scalanie istniejących w dniu uchwalenia niniejszego planu działek budowlanych, posiadających dostęp do drogi publicznej, za wyjątkiem scaleń niezbędnych do wtórnego podziału na działki budowlane. Zakaz wydzielania działek większych niż 5000 m^2. Zakaz nie dotyczy działek dla lokalizacji obiektów usług publicznych (w rozumieniu planu).

5) ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej - 8;

8.1. W bilansie miejsc postojowych dopuszcza się uwzględnienie możliwości parkowania na drodze wzdłuż granicy działki na której zlokalizowana jest działalność wymagająca miejsc postojowych, o ile droga ma szerokość co najmniej 12m w liniach rozgraniczających.

3. Dla terenu elementarnego 01.24. MN uchwala się ustalenia szczegółowe:

1) ustalenia ekologiczne - 2;

2.1. Obowiązuje zachowanie powierzchni aktywnej przyrodniczo (w rozumieniu planu), zajmującej minimum 40% powierzchni działki.

2) ustalenia kompozycji urbanistycznej –3:

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

3) ustalenia form zabudowy -4;

4.1. Na terenie wydzielenia wewnętrznego oznaczonego na rysunku planu jako 7.1. obowiązują następujące wymogi dotyczące form zabudowy:

a) dla wszystkich rodzajów zabudowy obowiązuje dach stromy (w rozumieniu planu) o maksymalnym kącie nachylenia połaci dachu 51 stopni lub mansardowy;

b) główne połacie dachu winny być nachylone pod jednakowym kątem i posiadać wspólną kalenicę;

c) główna kalenica budynku mieszkalnego winna być równoległa do frontu działki od strony ulicy stanowiącej dojazd do działki;

d) w całym zespole zabudowy obowiązuje jednolita kolorystyka dachów wszystkich obiektów ograniczona do tonacji tradycyjnej dachówki ceramicznej;

e) maksymalna wysokość zabudowy (w rozumieniu planu) wynosi 8,5m. Budynki o innych funkcjach zlokalizowane na tej samej działce co budynek mieszkalny nie mogą być od niego wyższe.

f) szerokość frontu budynku mieszkalnego od strony ulicy publicznej nie może być większa niż 55% szerokości działki.

g) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy wynosi 0,5.

h) maksymalna powierzchnia zabudowy na działce wynosi 500m2 i dotyczy sumy powierzchni zabudowy wszystkich budynków usytuowanych na działce.

4) inne ustalenia ochrony dóbr kultury – 5;

5.1. Na terenie wydzielenia wewnętrznego oznaczonego na rysunku planu jako 5.1. obowiązuje zachowanie kompozycji zespołu zabudowy (w rozumieniu planu). Zachowanie historycznie ukształtowanej kompozycji budynków (w rozumieniu planu) obowiązuje w zakresie nie naruszającym reguły kompozycji pierzei zabudowy widocznych od strony ulic: Myśliwskiej, Lubelskiej, Kujawskiej, Sandomierskiej, Łowickiej.

5) ustalenia zasad parcelacji - 6;

6.1. Maksymalna wielkość działek wydzielanych przy ulicach oznaczonych na rysunku planu jako system transportowy wynosi 2000m2; Ustalenia nie dotyczy wielkości działek dla obiektów usług publicznych (w rozumieniu planu).

6.2. Podział terenu na 10 i więcej działek budowlanych dla zabudowy mieszkaniowej wymaga wydzielenia terenu o dostępie ogólnym (w rozumieniu planu), przeznaczonego na cele wypoczynku codziennego mieszkańców i kształtowania zasobu zieleni (w rozumieniu planu), o powierzchni 200m2 na każde 10 działek, o ile w odległości do 200m od wydzielanych działek budowlanych taki obszar nie został już wyodrębniony.

6) ustalenia planistyczne i proceduralne - 7;

7.1. Parcelacja terenu na działki budowlane na terenie wydzielenia wewnętrznego oznaczonego na rysunku planu jako 7.1. wymaga opracowania koncepcji podziału geodezyjnego obejmującej cały ten teren. Inwestor przedstawia koncepcję podziału geodezyjnego wraz z wnioskiem o ocenę zgodności projektowanego podziału z ustaleniami niniejszego planu.

4. Dla terenu elementarnego 01.25. ER uchwala się ustalenia szczegółowe:

1) ustalenia funkcjonalne –1:

1.1. Wyklucza się lokalizację ogrodów działkowych.

2) ustalenia ekologiczne –2:

2.1. Zakaz kanalizacji otwartych cieków naturalnych i rowów melioracyjnych, poza miejscami niezbędnymi do przeprowadzenia infrastruktury i dojazdów;

3) ustalenia form zabudowy – 4:

4.1. Wyklucza się lokalizację zabudowy zagrodowej (w rozumieniu planu).

5. Dla terenu elementarnego 01.26. MN uchwala się ustalenia szczegółowe:

1) ustalenia funkcjonalne –1:

1.1. Rezerwacja terenu oznaczonego na rysunku planu jako 1.1.ZP dla zieleni parkowej z zagospodarowaniem dla rekreacji i wypoczynku mieszkańców. Rezerwacja dla funkcji zieleni parkowej nie dotyczy istniejących działek budowlanych przy ul. Matejki, ul. Saperów i ul. Lotników. Na terenie 1.2.ZP obowiązuje zachowanie dostępu do rowu melioracyjnego.

1.2. Rezerwacja terenu oznaczonego na rysunku planu jako 1.2 ZI dla zieleni izolacyjnej. Rezerwacja dla funkcji zieleni izolacyjnej nie dotyczy istniejących działek budowlanych przy ul. Matejki. Na terenie 1.2.ZI obowiązuje zachowanie dostępu do rowu melioracyjnego.

1.3. Na terenie oznaczonym na rysunku planu jako 1.2.ZI wyklucza się lokalizację nowej zabudowy mieszkaniowej. W zabudowie istniejącej wyklucza się inwestycje zmierzające do powiększenia powierzchni lokali przeznaczonych na stały pobyt ludzi.

1.4. Rezerwacja terenu oznaczonego na rysunku planu jako 1.4.KW dla ulicy wewnętrznej w istniejących liniach rozgraniczających.

2) ustalenia ekologiczne – 2:

2.1. Obowiązuje zachowanie powierzchni aktywnej przyrodniczo (w rozumieniu planu), zajmującej minimum 40% powierzchni działki.

2.2. Na istniejących działkach budowlanych przy ul. Matejki i ul. Lotników, położonych w obrębie wydzielenia wewnętrznego 1.1. ZP i 1.2.ZI obowiązuje zachowanie 75% powierzchni działki jako powierzchni aktywnej przyrodniczo (w rozumieniu planu).

2.3. Zakaz kanalizacji otwartych cieków naturalnych i rowów melioracyjnych, poza miejscami niezbędnymi do przeprowadzenia infrastruktury i dojazdów;

3) ustalenia kompozycji urbanistycznej – 3:

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

4) ustalenia zasad parcelacji –6:

6.1. Na terenach oznaczonych na rysunku planu jako 1.1.ZP i 1.2.ZI wyklucza się wydzielanie nowych działek budowlanych.

6. Dla terenu elementarnego 01.27.MN uchwala się ustalenia szczegółowe:

1) ustalenia funkcjonalne -1;

1.1.Rezerwacja terenu oznaczonego na rysunku planu jako 1.1.ZP dla zieleni parkowej z zagospodarowaniem dla rekreacji i wypoczynku mieszkańców.

1.2 . Rezerwacja terenu oznaczonego na rysunku planu jako 1.2 ZI dla zieleni izolacyjnej.

1.3. Rezerwacja terenu oznaczonego na rysunku planu jako 1.3.NO dla przepompowni ścieków z zielenią izolacyjną.

1.4. Na terenie wydzielenia wewnętrznego oznaczonego na rysunku planu jako 1.4. obowiązuje zakaz lokalizacji obiektów na stały pobyt ludzi. Wyklucza się także lokalizację składów lub zbiorników z materiałami łatwopalnymi, wybuchowymi oraz z paliwem.

2) ustalenia ekologiczne –2:

2.1. Zakaz kanalizacji otwartych cieków naturalnych i rowów melioracyjnych, poza miejscami niezbędnymi do przeprowadzenia infrastruktury i dojazdów;

2.2. Poza terenami 1.1.ZP, 1.2.ZI i 1.3.NO obowiązuje zachowanie powierzchni aktywnej przyrodniczo (w rozumieniu planu), zajmującej minimum 40% powierzchni działki.

3) ustalenia kompozycji urbanistycznej –3:

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

4) ustalenia form zabudowy -4;

4.1. Na terenie wydzielenia wewnętrznego oznaczonego na rysunku planu jako 1.4. obowiązują ograniczenia wysokości zagospodarowania wynikające z przebiegu linii energetycznej wysokiego napięcia. Wysokość budynków należy uzgadniać z odpowiednim gestorem sieci wysokiego napięcia.

7. Dla terenu elementarnego 06. 01. UG uchwala się ustalenia szczegółowe:

1) ustalenia funkcjonalne –1:

1.1. Rezerwacja terenu oznaczonego na rysunku planu jako 1.1.KW dla ulicy wewnętrznej

1.2. Na terenie wydzielenia wewnętrznego oznaczonego na rysunku planu jako 1.2. obowiązuje zakaz lokalizacji obiektów na stały pobyt ludzi. Wyklucza się także lokalizację składów lub zbiorników z materiałami łatwopalnymi, wybuchowymi oraz z paliwem.

1.3. Na cele zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i obiektów mieszkalnictwa zbiorowego dopuszcza się adaptację istniejących obiektów biurowych usytuowanych w pierzei ulicy Pionierów przy zachowaniu następujących zasad zagospodarowania:

a) na terenie działki lub w jej najbliższym sąsiedztwie obowiązuje lokalizacja miejsc parkingowych w ilości 1 miejsce na każde mieszkanie,

b) na terenie działki wzdłuż jej granic obowiązuje lokalizacja pasa zieleni o charakterze izolacyjnym o szerokości nie mniej niż 5m. Na działkach istniejących w dniu wejścia w życie niniejszego planu, na których nie jest możliwe urządzenie ustalonego wyżej pasa zieleni izolacyjnej, obowiązuje lokalizacja innego zasobu zieleni (w rozumieniu planu).

2) ustalenia form zabudowy – 4:

4.1. Na terenie wydzielenia wewnętrznego oznaczonego na rysunku planu jako 4.1. obowiązuje zakaz zabudowy i lokalizacji naziemnych obiektów infrastruktury technicznej.

4.2. Na terenie wydzielenia wewnętrznego oznaczonego na rysunku planu jako 1.2. obowiązują ograniczenia wysokości zagospodarowania wynikające z przebiegu linii energetycznej wysokiego napięcia. Wysokość obiektów należy uzgadniać z odpowiednim gestorem sieci energetycznej wysokiego napięcia.

3) ustalenia planistyczne i proceduralne –7:

7.1. Wtórna parcelacja (w rozumieniu planu) na terenie wydzielenia wewnętrznego oznaczonego na rysunku planu jako 7.1. wymaga opracowania koncepcji podziału geodezyjnego obejmującej cały ten teren. Inwestor przedstawia koncepcję podziału geodezyjnego wraz z wnioskiem o ocenę zgodności projektowanego podziału z ustaleniami niniejszego planu.

4) ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej - 8;

8.1. W bilansie miejsc postojowych dopuszcza się uwzględnienie możliwości parkowania na drodze wzdłuż granicy działki na której zlokalizowana jest działalność wymagająca miejsc postojowych, o ile droga ma szerokość co najmniej 12m w liniach rozgraniczających.

8. Dla terenu elementarnego 06. 02. PP uchwala się ustalenia szczegółowe:

1) ustalenia funkcjonalne –1:

1.1. Na cele zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i obiektów mieszkalnictwa zbiorowego dopuszcza się adaptację istniejących obiektów biurowych usytuowanych w pierzei ulicy Pionierów przy zachowaniu następujących zasad zagospodarowania:

a) na terenie działki lub w jej najbliższym sąsiedztwie obowiązuje lokalizacja miejsc parkingowych w ilości 1 miejsce na każde mieszkanie,

b) na terenie działki wzdłuż jej granic obowiązuje lokalizacja pasa zieleni o charakterze izolacyjnym o szerokości nie mniej niż 5m. Na działkach istniejących w dniu wejścia w życie

niniejszego planu, na których nie jest możliwe urządzenie ustalonego wyżej pasa zieleni izolacyjnej, obowiązuje lokalizacja innego zasobu zieleni (w rozumieniu planu).

1.2. Rezerwacja terenu oznaczonego na rysunku planu jako 1.2.ZI dla pasa zieleni izolacyjnej o szerokości 20m wzdłuż koryta rzeki Łeby.

1.3. Rezerwacja terenu oznaczonego na rysunku planu jako 1.3.NO dla miejskiej oczyszczalni ścieków z pasem zieleni izolacyjnej wzdłuż granicy terenu.

1.4. Rezerwacja terenu oznaczonego na rysunku planu jako 1.4.KW dla ulicy wewnętrznej w istniejących liniach rozgraniczających.

1.5. Rezerwacja terenu oznaczonego na rysunku planu jako 1.5.KW dla ulicy wewnętrznej w istniejących liniach rozgraniczających, z przedłużeniem pasa terenu przeznaczonego na drogę aż do granicy administracyjnej miasta.

1.6. Rezerwacja terenu oznaczonego na rysunku planu jako 1.6.KW dla ulicy wewnętrznej w istniejących liniach rozgraniczających.

1.7. Rezerwacja terenu oznaczonego na rysunku planu jako 1.7.KW dla ulicy wewnętrznej w istniejących liniach rozgraniczających.

1.8. Rezerwacja terenu oznaczonego na rysunku planu jako 1.8.ZI, obejmującego sąsiedztwo ujścia rzeki Kisewy do rzeki Łeby, na cele zieleni izolacyjnej.

2) ustalenia ekologiczne -2:

2.1. Na terenach 1.2.ZI i 1.8.ZI obowiązują nasadzenia zróżnicowanej zieleni w formie grupowej, o składzie gatunkowym odpowiadającym naturalnym warunkom siedliska..

3) ustalenia kompozycji urbanistycznej –3:

3.1. Wzdłuż rzeki Łeby ustala się oznaczoną na rysunku planu nieprzekraczalną linię zabudowy, w odległości 50m od koryta rzeki.

3.2. Wzdłuż ulicy wewnętrznej oznaczonej na rysunku planu jako 1.6.KW ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 20m od linii rozgraniczającej tej ulicy.

4) ustalenia planistyczne i proceduralne -7:

7.1. Wtórna parcelacja (w rozumieniu planu) wymaga opracowania koncepcji podziału geodezyjnego obejmującej przedmiotową nieruchomość i obszar na którym może nastąpić zmiana warunków obsługi komunikacyjnej, nie mniej jednak niż wszystkie działki budowlane bezpośrednio sąsiadujące z nieruchomością podlegającą parcelacji. Inwestor przedstawia koncepcję podziału geodezyjnego wraz z wnioskiem o ocenę zgodności projektowanego podziału z ustaleniami niniejszego planu.

5) ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej - 8;

8.1. W bilansie miejsc postojowych dopuszcza się uwzględnienie możliwości parkowania na drodze wzdłuż granicy działki na której zlokalizowana jest działalność wymagająca miejsc postojowych, o ile droga ma szerokość co najmniej 12m w liniach rozgraniczających.

9. Dla terenu elementarnego 06. 03. UG uchwala się ustalenia szczegółowe:

1) ustalenia funkcjonalne –1:

1.1. Na cele zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i obiektów mieszkalnictwa zbiorowego dopuszcza się adaptację istniejących obiektów biurowych usytuowanych w pierzei ulicy Pionierów przy zachowaniu następujących zasad zagospodarowania:

a) na terenie działki lub w jej najbliższym sąsiedztwie obowiązuje lokalizacja miejsc parkingowych w ilości 1 miejsce na każde mieszkanie,

b) na terenie działki wzdłuż jej granic obowiązuje lokalizacja pasa zieleni o charakterze izolacyjnym o szerokości nie mniej niż 5m. Na działkach istniejących w dniu wejścia w życie niniejszego planu, na których nie jest możliwe urządzenie ustalonego wyżej pasa zieleni izolacyjnej, obowiązuje lokalizacja innego zasobu zieleni (w rozumieniu planu).

1.2. Rezerwacja terenu oznaczonego na rysunku planu jako 1.2.ZI dla pasa zieleni izolacyjnej o szerokości 20m wzdłuż koryta rzeki Łeby.

2) ustalenia ekologiczne -2:

2.1. Na terenie 1.2.ZI obowiązują nasadzenia zróżnicowanej zieleni w formie grupowej, o składzie gatunkowym odpowiadającym naturalnym warunkom siedliska.

3) ustalenia kompozycji urbanistycznej –3:

3.1. Wzdłuż rzeki Łeby ustala się oznaczoną na rysunku planu nieprzekraczalną linię zabudowy, w odległości 50m od koryta rzeki.

4) ustalenia planistyczne i proceduralne 7:

7.1. Wtórna parcelacja (w rozumieniu planu) wymaga opracowania koncepcji podziału geodezyjnego obejmującej przedmiotową nieruchomość i obszar na którym może nastąpić zmiana warunków obsługi komunikacyjnej, nie mniej jednak niż wszystkie działki budowlane bezpośrednio sąsiadujące z nieruchomością podlegającą parcelacji. Inwestor przedstawia koncepcję podziału geodezyjnego wraz z wnioskiem o ocenę zgodności projektowanego podziału z ustaleniami niniejszego planu.

5) ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej - 8;

8.1. W bilansie miejsc postojowych dopuszcza się uwzględnienie możliwości parkowania na drodze wzdłuż granicy działki na której zlokalizowana jest działalność wymagająca miejsc postojowych, o ile droga ma szerokość co najmniej 12m w liniach rozgraniczających.

10. Dla terenu elementarnego 06. 04. UG uchwala się ustalenia szczegółowe:

1) ustalenia funkcjonalne – 1:

1.1. Na terenie wydzielenia wewnętrznego oznaczonego na rysunku planu jako 1.1. obowiązuje zakaz lokalizacji obiektów na stały pobyt ludzi. Wyklucza się także lokalizację składów lub zbiorników z materiałami łatwopalnymi, wybuchowymi oraz z paliwem.

1.2. Rezerwacja terenu oznaczonego na rysunku planu jako 1.2.ZP dla zieleni parkowej z zagospodarowaniem dla rekreacji i wypoczynku mieszkańców.

2) ustalenia ekologiczne –2:

2.1. Obowiązuje zachowanie powierzchni aktywnej przyrodniczo (w rozumieniu planu), zajmującej minimum 40% powierzchni działki.

3) ustalenia form zabudowy – 4:

4.1. Na terenie wydzielenia wewnętrznego oznaczonego na rysunku planu jako 1.1. obowiązują ograniczenia wysokości zagospodarowania wynikające z przebiegu linii energetycznej wysokiego napięcia. Wysokość obiektów należy uzgadniać z odpowiednim gestorem sieci energetycznej wysokiego napięcia.

4.2. Nowa zabudowa w typie zabudowy (w rozumieniu planu) istniejącej.

4) ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej - 8;

8.1. W bilansie miejsc postojowych dopuszcza się uwzględnienie możliwości parkowania na drodze wzdłuż granicy działki na której zlokalizowana jest działalność wymagająca miejsc postojowych, o ile droga ma szerokość co najmniej 12m w liniach rozgraniczających.

11. Dla terenu elementarnego KD.01.Z obejmującego fragment ul. Pionierów, uchwala się ustalenia szczegółowe:

1) ustalenia funkcjonalne - 1;

1.1. Rezerwacja terenu w istniejących liniach rozgraniczających na cele ulicy zbiorczej.

1.2. W układzie dróg rowerowych w mieście ulicę Pionierów rezerwuje się na cele ulicy rowerowej. Obowiązuje ograniczenie prędkości dla innych pojazdów i odpowiednie oznakowanie ulicy.

2) ustalenia kompozycji urbanistycznej –3:

3.1. Wzdłuż ulicy obowiązuje wprowadzenie i utrzymanie co najmniej jednego rzędu drzew liściastych.

3) ustalenia form zabudowy –4:

4.1. Obowiązuje przekrój poprzeczny Z 1/2, tj. ulica jednojezdniowa, dwupasowa z zachowaniem parametrów odpowiednich do prowadzenia linii autobusowych.

4.2. Obowiązuje lokalizacja chodnika po obu stronach ulicy.

4.3. Wzdłuż ulicy obowiązuje lokalizacja zatok parkingowych.

4) ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej -8:

8.1. Skrzyżowanie z ul. Weterynaryjną realizuje się jako skrzyżowanie skanalizowane.

12. Dla terenu elementarnego KD.02.L obejmującego fragment ul. Pionierów, uchwala się ustalenia szczegółowe:

1) ustalenia funkcjonalne - 1;

1.1. Rezerwacja terenu oznaczonego na rysunku planu jako 1.1. na cele ulicy lokalnej w istniejących liniach rozgraniczających.

1.2. Rezerwacja terenu oznaczonego na rysunku planu jako 1.2. na cele ulicy lokalnej i placu z pętlą autobusową.

1.3. W układzie dróg rowerowych w mieście ulicę Pionierów rezerwuje się na cele ulicy rowerowej. Obowiązuje ograniczenie prędkości dla innych pojazdów i odpowiednie oznakowanie ulicy.

2) ustalenia kompozycji urbanistycznej –3:

3.1. Wzdłuż ulicy obowiązuje wprowadzenie i utrzymanie co najmniej jednego rzędu drzew liściastych.

3) ustalenia form zabudowy –4:

4.1. Obowiązuje przekrój poprzeczny L 1/2 , tj. ulica jednojezdniowa, dwupasowa z zachowaniem parametrów odpowiednich do prowadzenia linii autobusowych.

4.2. Obowiązuje lokalizacja chodnika po obu stronach ulicy.

4.3. Wzdłuż ulicy obowiązuje lokalizacja zatok parkingowych.

13. Dla terenu elementarnego KD.03.L obejmującego ul. Weterynaryjną, uchwala się ustalenia szczegółowe:

1) ustalenia funkcjonalne - 1;

1.1. Rezerwacja terenu oznaczonego na rysunku planu jako 1.1. na cele ulicy lokalnej. Obowiązuje poszerzenie pasa ulicy w liniach rozgraniczających do 15m, z zachowaniem istniejącej linii rozgraniczającej od strony terenu elementarnego 06.04.UG.

1.2. Rezerwacja terenu oznaczonego na rysunku planu jako 1.2. na cele ulicy lokalnej, będącej przedłużeniem istniejącej ul. Weterynaryjnej. Szerokość terenu w liniach rozgraniczających nie mniej niż 15m.

2) ustalenia form zabudowy –4:

4.1. Obowiązuje przekrój poprzeczny L 1/2 , tj. ulica jednojezdniowa, dwupasowa z zachowaniem parametrów odpowiednich do prowadzenia linii autobusowych.

4.2. Obowiązuje lokalizacja chodnika po obu stronach ulicy.

14. Dla terenu elementarnego KD.04.L obejmującego ul. Kanałową, uchwala się ustalenia szczegółowe:

1) ustalenia funkcjonalne - 1;

1.1. Rezerwacja terenu w istniejących liniach rozgraniczających na cele ulicy lokalnej.

2) ustalenia ekologiczne -2;

2.1. Zakaz kanalizacji otwartych cieków naturalnych i rowów melioracyjnych, poza miejscami niezbędnymi do przeprowadzenia infrastruktury i dojazdów;

3) ustalenia form zabudowy –4:

4.1. Obowiązuje przekrój poprzeczny L 1/2 , tj. ulica jednojezdniowa, dwupasowa z zachowaniem parametrów odpowiednich do prowadzenia linii autobusowych.

4.2. Obowiązuje lokalizacja chodnika po jednej stronie ulicy, nie przylegającej do rowu melioracyjnego.

15. Dla terenu elementarnego K.D.05.L obejmującego ul. Lubelską, uchwala się ustalenia szczegółowe:

1) ustalenia funkcjonalne - 1;

1.1. Rezerwacja terenu w istniejących liniach rozgraniczających na cele ulicy dojazdowej.

2) ustalenia ekologiczne -2;

2.1. Zakaz kanalizacji otwartych cieków naturalnych i rowów melioracyjnych, poza miejscami niezbędnymi do przeprowadzenia infrastruktury i dojazdów;

3) ustalenia form zabudowy –4:

4.1. Obowiązuje przekrój poprzeczny L 1/1 , tj. ulica jednojezdniowa o szerokości jezdni nie mniej niż 4,5m, z zachowaniem parametrów odpowiednich do prowadzenia linii autobusowych.

4.2. Obowiązuje lokalizacja chodnika o szerokości 1,5m po jednej stronie ulicy, nie przylegającej do rowu melioracyjnego.

4) ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej -8:

8.1. Wyklucza się parkowanie na chodniku.

8.2. W kwartale ulic: Topolowa, Artylerzystów, Kanałowa i Pomorska obowiązuje organizacja ruchu umożliwiająca użytkowanie ulic Lubelskiej i Pomorskiej jako ulic jednokierunkowych.

16. Dla terenu elementarnego K.D.06.D obejmującego ul. Myśliwską, uchwala się ustalenia szczegółowe:

1) ustalenia funkcjonalne - 1;

1.1. Rezerwacja terenu w istniejących liniach rozgraniczających na cele ulicy dojazdowej.

2) ustalenia ekologiczne -2;

2.1. Zakaz kanalizacji otwartych cieków naturalnych i rowów melioracyjnych, poza miejscami niezbędnymi do przeprowadzenia infrastruktury i dojazdów;

3) ustalenia form zabudowy –4:

4.1. Obowiązuje przekrój poprzeczny D 2/1 , tj. ulica dwujezdniowa, dwupasowa, z zachowaniem rowu melioracyjnego w środku..

4.2. Obowiązuje lokalizacja chodnika po obu stronach ulicy.

4) ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej -8:

8.1. Wyklucza się parkowanie na chodniku.

8.2. W kwartale ulic: Topolowa, Artylerzystów, Kanałowa i Pomorska obowiązuje organizacja ruchu umożliwiająca użytkowanie ulic Lubelskiej i Pomorskiej jako ulic jednokierunkowych.

Rozdział 3. Przepisy końcowe

§ 8

Na obszarze objętym zmianą planu uchwaloną niniejszą uchwałą tracą moc przepisy Miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Lęborka uchwalonego uchwałą Nr XXXIX-443/94 Rady Miejskiej w Lęborku z dnia 24 maja 1994r. w sprawie miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego m. Lęborka (Dz. Urz. Województwa Słupskiego Nr 26 z dnia 29 lipca 1994r. poz.167).

§ 9.

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

§ 10.

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

Sprawdzono pod względem formalno-prawnym

RADCA PRAWNY

Bożena Budnar

SL-148,86

Przewodniczący Rady Miejskiej w Lęborku

Jarosław Jędrzejewski

UZASADNIENIE

Przedmiotem opracowania jest zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego (m.p.o.z.p.) miasta Lęborka zatwierdzonego uchwałą Nr XXXIX-443/94 Rady Miejskiej w Lęborku z dnia 24 maja 1994r /Dz.Urz. Woj. Słupskiego Nr 26 z dnia 29 lipca 1994 roku zgodnie z Uchwałą Nr XLVI-433/98 Rady Miejskiej w Lęborku z dnia 28.04.1998r o przystąpieniu do zmiany m.p.o.z.p. dla obszaru oznaczonego w tym planie jako T.6. i część T.1. wraz z odpowiednim fragmentem Strefy Ekologicznie Ważnej.

Granice terenu objętego zmianą planu określa załącznik Nr 1 do ww uchwały Rady Miejskiej w Lęborku:

- od południa – ul. Komuny Paryskiej, ul. Pomorska, północna granica działek przy ul. Topolowej, ul. Lubelska, południowa granica działek przy ul. Kujawskiej;
- od wschodu - linia kolejowa z Lęborka do Łeby,
- od północy i zachodu granice administracyjne miasta,

Przedmiot ustaleń zmiany planu określa się jako wyczerpujący art. 10 ust.1 ustawy z dnia 7 lipca 1994r o zagospodarowaniu przestrzennym, w zakresie przyjętym w ustaleniach dotychczasowego m.p.o.z.p.., a dotyczących w szczególności:

a) funkcji terenu i zasad zabudowy,
b) zasad podziału terenów na działki budowlane,
c) obsługi komunikacyjnej,
d) strefy uciążliwości od oczyszczalni ścieków;

Projekt zmiany miejscowego planu ogólnego zmiany planu opracowało Biuro Urbanistyczne PPP spółka z o.o. z Gdańska pod kierunkiem głównego projektanta mgr inż. arch. Aleksandry Piskorskiej (uprawnienie do projektowania w planowaniu przestrzennym nr 1046/89

UZASADNIENIE – SPIS TREŚCI

1 Uwarunkowania zmiany planu. Str.2

2 Główne ustalenia dotychczasowego miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Lęborka dla obszaru objętego zmianą planu. Str.3

3 Cel zmiany planu. Str.5

4 Zasadnicze rozwiązania zmiany planu. Str.5
- 4.1. Ustalenia funkcjonalne.
- 4.2. Kształtowanie i ochrona środowiska przyrodniczego.
- 4.3. Ochrona dóbr kultury.
- 4.4. Układ komunikacyjny, zasady obsługi komunikacyjnej.
- 4.5. Zasady obsługi inżynieryjnej terenu.

5 Wnioski z prognozy skutków wpływu ustaleń planu na środowisko przyrodnicze Str.9

6 Procedura zmiany planu. Str.9
- 6.1. Przystąpienie do sporządzenia zmiany planu, wnioski do zmiany planu.
- 6.2. Zgoda na przeznaczenie gruntów rolnych na cele nierolnicze.
- 6.3. Uzgodnienia i opiniowanie projektu zmiany planu.
- 6.4. Wyłożenie projektu zmiany planu do publicznego wglądu
- 6.5. Skutki prawne wynikające z ustaleń projektu zmiany planu.

1. Uwarunkowania zmiany planu.

Obszar zmiany planu dzieli się na trzy części:
- pierwsza na południe od rzeki Łeby to część jednostki terytorialnej T.1.
- druga na północ od rzeki Łeby to jednostka terytorialna T.6;
- trzecia, obszar wzdłuż rzeki Łeby to Strefa Ekologicznie Ważna.

1.1. Użytkowanie i funkcje terenu – stan istniejący.

1) W części zabudowanej jednostki T.1.dominuje zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolno stojąca. Użytkowanie terenu w formie upraw ogrodniczych występuje w jednostce T.1 sporadycznie i aktualnie nie należy do dominujących sposobów wykorzystania terenu. Obszary niezabudowane w większości nie są rolniczo użytkowane. Działki ogrodnicze o powierzchni rzędu 5000m2, występują w jednym zespole, w rejonie ul. Myśliwskiej. Funkcje mieszkaniowe w jednostce T.1 uzupełniają działalności głównie o charakterze usługowym (handel, małe hurtownie, rzemiosło). Wzdłuż torów kolejowych, pod linią wysokiego napięcia zlokalizowany został zespół indywidualnych garaży, użytkowanych głównie przez mieszkańców sąsiedniego osiedla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Na terenie T.1. położona jest główna przepompownia ścieków, tłocząca ścieki z dużej części miasta do miejskiej oczyszczalni ścieków.

2) Na obszarze jednostki terytorialnej T.6 zlokalizowane są bazy przedsiębiorstw związanych z obsługą techniczną miasta: MPWiK, MPEC. Wzdłuż ulicy Pionierów zlokalizowano bazy przedsiębiorstw budowlanych, robót drogowych, przedsiębiorstwa z sektora obsługi rolnictwa, ulegające istotnym przekształceniom i dostosowaniu do nowych realiów gospodarczych, także adaptacjom obiektów biurowych na cele zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Pomiędzy ulicą Weterynaryjną i rzeką Łebą znajduje się zespół zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, wolnostojącej. Tereny nie zabudowane w północnej części jednostki – w sąsiedztwie torów kolejowych do Łeby są wykorzystywane rolniczo, pozostałe tereny nie są użytkowane.

3) Przy ul.Pionierów zlokalizowana jest miejska oczyszczalnia ścieków. Uchwałą nr XXI/134/2000 Rady Powiatu Lęborskiego z dnia 1 grudnia 2000 roku został utworzony dla miejskiej oczyszczalni ścieków w Lęborku obszar ograniczonego użytkowania. Zasięg obszaru ograniczonego użytkowania wynosi 240m od granicy działek, na których położona jest oczyszczalnia. Jest to obszar mniejszy od dotychczasowej strefy uciążliwości oczyszczalni, ustalonej w decyzji Urzędu Wojewódzkiego w Słupsku, Wydział Planowania Przestrzennego, Urbanistyki, Architektury i Nadzoru Budowlanego nr UAN.IIA.8380/120/86 z dnia 1986.08.05 w sprawie zatwierdzenia planu realizacyjnego zagospodarowania terenu pod budowę oczyszczalni ścieków i strefy sanitarnej w Lęborku.

Zgodnie z w/w uchwałą Rady Powiatu w obszarze ograniczonego użytkowania nie należy budować domów mieszkalnych, użyteczności publicznej oraz obiektów przeznaczonych na stały pobyt ludzi, z wyłączeniem należących do eksploatatora oczyszczalni, ponadto nie należy lokalizować ogródków działkowych, urządzeń i obiektów sportowych i rekreacyjnych, lokalizować obiektów przeznaczonych do magazynowania i przetwarzania żywności, uprawiać roślin warzywnych.

W ustanowionym obszarze ograniczonego użytkowania pozostaje kilkanaście budynków mieszkalnych położonych przy ulicy Matejki i Komuny Paryskiej. W stosunku do wcześniej obowiązującej strefy uciążliwości liczba ta jest mniejsza o 9 obiektów.

1.2. Strefa Ekologicznie Ważna - stan istniejący.

- obiekty i obszary prawnie chronione nie występują.
- teren obejmuje sztucznie uregulowane koryto rzeki Łeby oraz jej otoczenie głównie od strony południowej o zróżnicowanym charakterze przyrodniczym: od łąk i pastwisk po zespoły roślinności ruderalnej i nieużytki. Wzdłuż ulicy Matejki nieciągła zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.
- pod względem fizjograficznym jest to teren o trudnych warunkach dla zabudowy ze względu na płytki, pierwszy poziom wody gruntowej i prawdopodobnie słabonośne grunty. Obniżenie poziomu wody w zasadzie niemożliwe ze względu na poziom wody w rzece.
- pod względem ekologicznym teren bardzo ważny w skali całego miasta, ze względu na wiodącą rolę w jego powiązaniu z przyrodniczym otoczeniem. oraz ze względu na znaczenie biocentyczne,

hydrosanitarne i krajobrazowe. Aktualnie teren w dużym stopniu zubożony przyrodniczo, o nikłym pokryciu roślinnością krzewiastą i drzewiastą.
- potencjalnie teren bardzo atrakcyjny dla rekreacji codziennej mieszkańców miasta w oparciu o zrewaloryzowane zasoby przyrodnicze.

1.3. Główny Zbiornik Wód Podziemnych (GZWP).
Cały obszar opracowania położony jest w strefie ochronnej GZWP. Wydana została decyzja Nr KDH2/013/5914/96 MOŚZNiL w sprawie zatwierdzenia dokumentacji zawierającej ustalenie warunków hydrogeologicznych zbiornika wód podziemnych „Pradolina rzeki Łeby" /GZWP Nr 107/ Zgodnie z opracowaniem „Dokumentacja hydrogeologiczna Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 107 - Pradolina Rzeki Łeby (dokumentacja wykonana przez Przedsiębiorstwo Hydrogeologiczne Spółka z o.o. w Gdańsku w czerwcu 1995r), miasto Lębork położone jest w obrębie strefy ochrony w/w zbiornika wód podziemnych.

Ochrona wód zbiornika zmierza do:
a) uniemożliwienia lub ograniczenia przenikania zanieczyszczeń z powierzchni do wód podziemnych,
b) likwidacji lub neutralizacji najgroźniejszych skażeń obecnych w wodach podziemnych,
c) niedopuszczania do lokalizacji nowych obiektów szczególnie groźnych dla wód podziemnych.

Zakłada się takie formy ochrony GZWP nr 107, które zapobiegać będą degradacji wód zbiornika i zapewnią możliwość eksploatacji jego wód nie blokując normalnego rozwoju i dalszego funkcjonowania istniejących na terenie ochrony GZWP Nr 107 jednostek osadniczych, w tym miasta Lęborka. Proponuje się dwie formy ochrony: czynną, polegającą na eliminowaniu lub ograniczaniu szkodliwości ognisk zanieczyszczeń oraz bierną polegająca na wprowadzaniu do miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego odpowiednich zakazów i nakazów:
a) w odniesieniu do ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego: zahamowanie degradacji wód powierzchniowych, inwestycje mogące mieć szkodliwy wpływ na środowisko muszą być poprzedzone badaniami hydrogeologicznymi i ocenami oddziaływania na środowisko,
b) w odniesieniu do rolnictwa: prowadzenie upraw polowych i pielęgnacji użytków rolnych z ograniczeniem środków chemicznych i stosowaniem biodynamicznych zasad gospodarowania, zaleca się stosowanie zalesień,
c) w odniesieniu do rozwoju przemysłu i rzemiosła produkcyjnego, wprowadza się zakaz lokalizacji przemysłu uciążliwego,

Wyklucza się:
a) zrzut ścieków sanitarnych , przemysłowych, technologicznych i innych do gruntu lub suchych rowów melioracyjnych i bez oczyszczenia do wód powierzchniowych,
b) zrzut kanalizacji deszczowej z terenów zabudowy mieszkaniowej, terenów przemysłowych do gruntu lub suchych rowów melioracyjnych i bez oczyszczenia do wód powierzchniowych,
c) magazynowania , składowania odpadów i substancji niebezpiecznych bez utwardzonego podłoża i izolacji wykluczającej możliwość przenikania zanieczyszczeń do gruntu,,

Rozwój miasta uwarunkowany jest rozbudową i modernizacją systemów kanalizacji komunalnej. Cele ochrony zasobów GWZP nr 107 zamierza się osiągnąć poprzez:
a) objęcie kanalizacją całego miasta Lęborka,
b) modernizację i stosowanie odpowiednich zabezpieczeń na terenie obiektów niebezpiecznych dla wód podziemnych,
c) likwidację obiektów, w których nie będzie możliwe przerwanie wprowadzania zanieczyszczeń do wód podziemnych,

2. Główne ustalenia dotychczasowego m.p.o.z.p. dla obszaru objętego zmianą planu.

A. dla terenów w jednostce terytorialnej T.1.
W obrębie jednostki terytorialnej T I, m.p.o.z.p. ustalił następujące dominujące funkcje obszaru: funkcję mieszkaniową i funkcje upraw ogrodniczych. Plan ustala zakaz lokalizowania funkcji produkcyjnych, baz, składów na wydzielonych działkach o powierzchni większej niż 3500m2. Plan zakłada ograniczenie procesów rozwoju w jednostce. Realizację nowych funkcji mieszkaniowych dopuszcza wzdłuż ulic Kanałowej, Pomorskiej, Artylerzystów, Topolowej, Komuny Paryskiej, Harcerzy i Lubelskiej. Na pozostałym obszarze możliwa jest realizacja zabudowy mieszkaniowej

jednorodzinnej tylko jako towarzyszącej innym funkcjom. Plan wprowadza zakaz dokonywania wtórnych podziałów posesji o ile nie wynikają one z koncepcji zagospodarowania lub planu realizacyjnego lub planu szczegółowego obszaru obejmującego jako min. cały kwartał zabudowy. Plan dopuszcza możliwość lokalizacji garaży dla indywidualnych użytkowników na wydzielonych do tego celu działkach, realizowanych tylko w ramach zintegrowanego przedsięwzięcia inwestycyjnego. Plan zaleca lokalizację funkcji usługowych przy ul. Harcerzy, Topolowej, Ks. Sz. Gracza i Hibnera. Wyklucza się realizację i funkcjonowanie obiektów o szkodliwym lub uciążliwym oddziaływaniu na środowisko. Plan informuje o strefach wyznaczonych w trybie innych przepisów:
a) strefie ochronnej linii energetycznej 110 kV (wzdłuż linii kolejowej do Łeby),
b) strefie uciążliwości od oczyszczalni ścieków.

B. Dla terenów w jednostce terytorialnej T.6.
Plan ustala dominującą funkcję jednostki jako przemysłową (produkcja, składy bazy). Wśród celów polityki przestrzennej plan wymienia: rozwój funkcji przemysłowych i gospodarczych, intensyfikacje zagospodarowania z preferencją dla rozwoju funkcji przemysłowych, racjonalizację zagospodarowania terenów przemysłowych. Plan wyklucza lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o charakterze szeregowej i wielorodzinnej. Dopuszcza się lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej jako dopełnienie istniejących terenów mieszkaniowych. Plan wyklucza rozbudowę oraz lokalizację nowych obiektów związanych z działalnością gospodarczą, produkcyjną i usługową o szkodliwym oddziaływaniu na środowisko, o ile w wyniku rozbudowy i lokalizacji nowych obiektów nie nastąpi ograniczenie lub likwidacja szkodliwego oddziaływania. Plan wprowadza zakaz utrwalania istniejących obiektów funkcji związanych z działalnością gospodarczą i produkcyjna lub usługową o szkodliwym oddziaływaniu na środowisko. W zakresie obsługi transportowej plan ustala połączenie ul. Pionierów z ul. Komuny Paryskiej poprzez przedłużenie ul. Weterynaryjnej jako ulicy kat. Z1/2., konieczność zapewnienia rezerwy terenu dla realizacji pętli autobusowej w rejonie oczyszczalni ścieków przy ul. Pionierów, plan zakłada powstanie tras rowerowych umożliwiających połączenie z miejscami pracy w oparciu o ulicę Pionierów i wzdłuż rzeki Łeby.

C. dla fragmentu Strefy Ekologicznie Ważnej, zawartej pomiędzy rzeką Łebą, przepompownią a kanałem równoległym do ul. Matejki stanowiącą pas terenu o szerokości ok. 50 do 110m.
1) Ustalone planem cele polityki przestrzennej w Strefie Ekologicznie Ważnej:
   a) zachowanie i ochrona przestrzeni przyrodniczej w formie zbliżonej do naturalnej.
   b) zachowanie i ochrona zespołów przyrodniczo krajobrazowych oraz użytków ekologicznych w formie zbliżonej do naturalnej.
   c) zachowanie i ochroną zespołów przyrodniczo - krajobrazowych dla zapewnienia wystarczającego potencjału biologicznego środowiska przyrodniczego, a w szczególności cieków wodnych.
   d) zachowanie i ochrona istniejącej w Strefie zieleni wysokiej
2) Plan ustala dominujące funkcje: ekologiczne, rekreacyjne i wypoczynkowe. Plan zaleca przekształcanie użytkowania rolniczego na ogólnodostępne tereny zielone, rekreacyjne.
3) Plan dopuszcza następujące funkcje i elementy zagospodarowania w Strefie:
   a) związane z wykorzystaniem cieków wodnych jako źródła energii,
   b) związane z ogólnodostępną rekreacją,
   c) inwestycje związane z funkcjami kultury,
   d) inwestycje związane z funkcjami gastronomii,
   e) niezbędne inwestycje w sferze infrastruktury technicznej i komunikacji, których lokalizacja poza strefą jest niemożliwa lub ewidentnie nieopłacalna,
   f) użytkowanie rolnicze z przeważającym kierunkiem łąkowo - pastwiskowym i ogrodnicze bez używania środków ochrony roślin. Na terenie istniejących siedlisk dopuszcza się modernizację z możliwością powiększenia powierzchni zabudowy w związku z modernizacją obiektów nie więcej niż o 50m2.
4) Plan ustala zakaz utrwalania obiektów i funkcji związanych z działalnością gospodarczą, produkcyjną lub usługową o szkodliwym lub uciążliwym oddziaływaniu na środowisko.

5) Plan ustala zakaz lokalizacji stałej lub utrwalania istniejących obiektów gospodarczych o charakterze czasowym.
6) Na obszarze Strefy Ekologicznie Ważnej plan ustala konieczność sporządzenia studium krajobrazowego dla wszystkich obiektów lokalizowanych w Strefie oraz konieczność sporządzenia oceny oddziaływania na środowisko dla wszystkich inwestycji lokalizowanych w Strefie Ekologicznie Ważnej.
7) Dla części SEW w T.6. plan ustala obowiązek zachowania lub przywrócenia ogólnodostępnego, ciągłego przejścia wzdłuż rzeki o parametrach umożliwiających przejazd rowerem.

3. Cel zmiany planu.

1) Dla całego obszaru zmiany planu:
a) uszczegółowienie ustaleń dotyczących funkcji terenu i zasad zabudowy, zasad podziału terenów na działki budowlane, obsługi komunikacyjnej,
b) wprowadzenie do planu odpowiednich zasad zagospodarowania na terenie oddziaływania oczyszczalni ścieków, ustalenie nowych zasad zagospodarowania na obszarach które dotychczas znajdowały się w normatywnej strefie uciążliwości oczyszczalni a nie wejdą do obszaru ograniczonego użytkowania.
c) w zakresie obsługi komunikacyjnej zapewnienie możliwości przedłużenia ul. Weterynaryjnej aż do ul. Komuny Paryskiej;
d) Zachowanie Strefy Ekologicznie Ważnej jako najważniejszego elementu dla prawidłowego funkcjonowania środowiska przyrodniczego w mieście, w istotny sposób decydującego o jakości życia mieszkańców całego miasta. SEW spełnia również funkcje terenów codziennej rekreacji, co jest szczególnie ważne dla mieszkańców intensywnie zabudowanych osiedli w sąsiedztwie. Zachowanie ograniczeń dotyczących możliwości lokalizacji nowej zabudowy w SEW, ustalonych w dotychczas obowiązującym m.p.o.z.p. miasta Lęborka;
e) Intensyfikacja wykorzystania istniejących terenów budowlanych;

2) Dla całej jednostki terytorialnej T.6.:
a) wprowadzenie regulacji porządkujących procesy przekształceń istniejącej zabudowy i zagospodarowania terenów, a także funkcji terenów i obiektów;
b) weryfikacja szczególnie tych ustaleń dotychczasowego m.p.o.z.p., które nie stymulują intensyfikacji wykorzystania terenów przy zmienionej koniunkturze. Stworzenie możliwości bardziej wielofunkcyjnego zagospodarowania, gdzie funkcje komercyjne mogą być uzupełniane funkcjami mieszkaniowymi.

3) Dla obszaru położonego w obrębie jednostki terytorialnej T.1.:
a) intensyfikacja zabudowy mieszkaniowej jako dominującej funkcji w jednostce,
b) zapewnienie możliwości rozwoju innych funkcji, nie uciążliwych dla zabudowy mieszkaniowej i nie obniżających standardu warunków mieszkaniowych w jednostce,
c) zachowanie jako rolniczych terenów poza zasięgiem uzbrojenia miejskiego,

4. Zasadnicze rozwiązania zmiany planu:

4.1. Ustalenia funkcjonalne;
W celu uszczegółowienia ustaleń dotyczących funkcji terenów zmiana planu wprowadza cztery typy stref morfoplanistycznych (funkcjonalnych):
1) MN – o dominującej funkcji mieszkaniowej (o niskiej intensywności), z możliwością lokalizacji innych funkcji nie obniżających standardu warunków mieszkaniowych,
2) UG – o dominującej funkcji komercyjnej, z towarzyszeniem funkcji mieszkaniowej, głównie w formie zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej;
3) PP – o dominującej funkcji komercyjnej,
4) ER – gdzie dominującą funkcją pozostaje rolnictwo. Tereny w tej strefie nie są przeznaczone pod zainwestowanie miejskie.

W ustaleniach dla stref morfoplanistycznych zawarte są zasady i warunki rozwoju funkcji innych niż dominująca. Umożliwia to uporządkowanie przekształceń funkcjonalnych na obszarze zmiany planu,

zróżnicowanie układu funkcjonalnego i intensyfikację wykorzystania nieruchomości. Ustalenia morfoplanistyczne zapewniają elastyczność rozwiązań niezbędną w sytuacji zmian koniunktury na rynku nieruchomości w Lęborku.

Na wniosek Zarządu Miasta, wynikający z braku w Lęborku niedrogich mieszkań, zakłada się w wyjątkowych przypadkach możliwość adaptacji nie użytkowanych obiektów biurowych usytuowanych w pierzei ul. Pionierów na cele zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Warunkiem jest stworzenie dostatecznego standardu zamieszkania w otoczeniu zdominowanym przez niekorzystne dla mieszkalnictwa sąsiedztwo.

4.2. Kształtowanie i ochrona środowiska przyrodniczego.

Środkową część obszaru zmiany planu, w sąsiedztwie rzeki Łeby obejmuje Strefa Ekologicznie Ważna (SEW). Jest to obszar ochrony powiązań przyrodniczych miasta z otoczeniem. Celami ochrony są:

- Zachowanie przestrzeni przyrodniczej w formie zbliżonej do naturalnej,
- Rekultywacja terenów zdegradowanych na cele zieleni parkowej,
- Kształtowanie użytkowania i zagospodarowania w sposób zapewniający możliwie wysoki potencjał biologiczny środowiska, także cieków wodnych,
- Zachowanie istniejącej zieleni jako ogólnodostępnej,

Założenia zmiany planu dotyczące obszaru SEW:

1) Ustala się dominującą funkcję terenu ekologiczną - ochrona powiązań przyrodniczych miasta z otoczeniem.

2) Zakłada się zagospodarowanie terenów będących własnością miasta w formie parku sportowo rekreacyjnego. Celem jest:

a) zaspokojenie potrzeb w zakresie rekreacji i wypoczynku mieszkańców jednostki T.I i T.6. a także jednostek sąsiednich.

b) ekspozycja charakterystycznego elementu kompozycji zachodniej dzielnicy miasta,

Zagospodarowanie parku rekreacyjno - sportowego, powinno spełniać następujące warunki:

- ograniczenie zainwestowania kubaturowego do obiektów niezbędnych dla obsługi użytkowników parku, np. sanitarnych, małej gastronomii;
- wykorzystanie aktualnych i kształtowanych zasobów przyrodniczych
- maksymalne wykorzystanie naturalnego budulca (np. drzewo, kamień, żwir itp.)
- zachowanie i wyeksponowanie otwarcia widokowego na rzekę,

W nasadzeniach zieleni należy eksponować kompozycje w biogrupach z zastosowaniem gatunków adekwatnych geograficznie i siedliskowo.

W stosunku do ustaleń dotychczasowego miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego zakłada się poszerzenie obszaru Strefy Ekologicznie Ważnej do ulicy Komuny Paryskiej. Proponuje się włączyć do SEW grunty komunalne przy ul. Komuny Paryskiej. Są to tereny o ograniczonej przydatności dla zainwestowania miejskiego ze względu na zagrożenie powodzią w przypadku wystąpienia wody stuletniej.

Większość terenu wzdłuż rzeki Łeby pomiędzy ul.Pionierów a ul. Komuny Paryskiej i wzdłuż rzeki Kisewy leży w obszarze narażonym na niebezpieczeństwo powodzi o prawdopodobieństwie wystąpienia wody stuletniej Hmax=1%.

4.3. Ochrona dóbr kultury:

Na terenie objętym zmianą planu nie występują obiekty i obszary chronione. Obszar zmiany planu położony jest w strefie o potencjalnie bardzo wysokich walorach dla osadnictwa pradziejowego. W przypadku stwierdzenia reliktów archeologicznych w trakcie prowadzenia prac ziemnych inwestycyjnych należy powiadomić WKZ, który określi niezbędny do przeprowadzenia zakres archeologicznych badań ratowniczych.

W rejonie ulic Łowickiej, Sandomierskiej i Kujawskiej istnieje charakterystyczny zespół zabudowy mieszkaniowej zrealizowany według jednolitej koncepcji parcelacji – ulice w części środkowej poszerzone do formy placyku o funkcjach rekreacyjnych dla mieszkańców. Zachowała się większość zabudowy zrealizowanej według jednolitego projektu – niewielkie jednokondygnacyjne domki o

stromych dwuspadowych dachach z kalenicą prostopadłą do ulicy. Projekt zmiany planu zakłada ochronę kompozycji tego zespołu zabudowy i wprowadza wynikające z tej zasady ograniczenia przekształceń elewacji budynków od strony przestrzeni publicznych. Dla nowej zabudowy wprowadza obowiązek nawiązania do typu zabudowy istniejącej.

4.4. Układ komunikacyjny.

Na terenie objętym zmianą planu nie ma dróg krajowych, dróg wojewódzkich i dróg powiatowych. Cały obszar objęty zmianą planu obsługują drogi gminne.

Układ obsługujący w dzielnicy opiera się przede wszystkim na ulicach lokalnych „L". Ulice te, wszystkie istniejące, prowadzone są obrzeżami osiedli i zespołów zabudowy. Powinny one być przygotowane do prowadzenia linii autobusowych. Generalną zasadą jest adaptacja istniejącej sieci ulic z maksymalnym ograniczeniem korekt istniejących linii rozgraniczających wyłącznie do przypadków koniecznych. Nowe projektowane elementy układu to:

a) przedłużenie ulicy Weterynaryjnej, sklasyfikowanej jako „L" do ul. Komuny Paryskiej, również klasy „L". Przebieg zgodny z dotychczasowymi ustaleniami m.p.z.p.; Niezbędne jest poszerzenie ul. Weterynaryjnej w liniach rozgraniczających na odcinku od ul. Pionierów do rz. Łeby o części działek nr: 17, 18, 19, 20, 21 w obrębie 13. Szerokość ulicy Weterynaryjnej w liniach rozgraniczających winna wynosić ok. 15m, a nie może być węższa niż 12m.
b) pętle autobusowe, przy ul. Lubelskiej i na końcu ul. Pionierów.
c) wprowadzenie do ulic elementów układu dróg rowerowych, tj. przekształcenie ul. Pionierów w ulicę rowerową, co polegać będzie na ograniczeniu prędkości dla innych pojazdów i oznakowaniu kierunkowym dla rowerzystów, (w oparciu o „Koncepcję układu dróg rowerowych w Lęborku", wykonanej na zlecenie Zarządu Miasta Lęborka w 1995r przez firmę AZ-PLAN.)

Koncepcja kształtowania układu drogowego i organizacji ruchu w rejonie ulic Kanałowej, Myśliwskiej, Topolowej i Artylerzystów:

Głównym uwarunkowaniem kształtowania sieci ulic i w tym rejonie jest układ rowów melioracyjnych. W liniach rozgraniczających ulic Lubelskiej i Pomorskiej znajdują się rowy melioracyjne, które winny pozostać jako otwarte zgodnie z koncepcją kształtowania krajobrazu miasta. Drugim aspektem ważnym dla rozbudowy ulic w tym rejonie jest peryferyjne położenie całego obszaru, ekstensywne zagospodarowanie (dzielnica rezydencjalna) i wynikające stąd niewielkie potrzeby transportowe. Aktualnie ulica Lubelska w liniach rozgraniczających ma szerokość ok. 9m. Przekrój tej ulicy według istniejącego zagospodarowania to ok. 5,5m pasa nawierzchni bitumicznej, sięgającej ogrodzeń posesji w zespole zabudowy ulic Kujawskiej, Sandomierskiej i Łowickiej, środkowa część o szerokości ok. 2,5m to pas pokryty darnią z obiektami oświetlenia ulicy i nie urządzoną skarpą rowu melioracyjnego, 1m zajmuje lustro wody rowu melioracyjnego. Brak wydzielonych chodników. Po ulicy Lubelskiej kursuje autobus miejski. Przy obecnej szerokości pasa drogowego ulicy Lubelskiej nie ma możliwości urządzenia ulicy z ruchem dwukierunkowym i do prowadzenia linii autobusowej. W przypadku pozostawienia ul. Lubelskiej w istniejących liniach rozgraniczających niezbędne będzie organizacja ruchu w oparciu o ulice jednokierunkowe. Dotyczy to ul. Pomorskiej i Lubelskiej.

Z uwarunkowań stanu istniejącego wynika założenie organizacji ruchu w kwartale ulic Kanałowej Myśliwskiej, Topolowej i Artylerzystów w oparciu o ulice jednokierunkowe.

1) jako dwukierunkowe z jezdnią o szerokości 6m i chodnikami po 2m funkcjonować będą ulice Kanałowa, Myśliwska, Topolowa i Artylerzystów. (dla urządzenia ulicy dwukierunkowej o minimalnych dopuszczalnych parametrach niezbędny jest pas drogowy o szerokości minimum 10m , plus ewentualny pas zieleni lub rów melioracyjny ze skarpami).
2) Jako jednokierunkowe z jezdnią o szerokości 4,5m i chodnikiem o szerokości minimum 1,5m (do wyłącznej dyspozycji pieszych bez możliwości parkowania samochodów) funkcjonować będą ulice Lubelska i Pomorska;
3) W kwartale ulic Topolowa, Artylerzystów, Kanałowa i Pomorska, a także w kwartale oznaczonym na rysunku planu jako 01.22.MN (ul. Lubelska, Topolowa, Pomorska, Kanałowa), w ciągu równoległym do ul. Kanałowej i Topolowej, zostaną wydzielone ulice o szerokości 15m w liniach rozgraniczających, urządzone dla ruchu dwukierunkowego, prowadzenia linii autobusowej, z rezerwą dla parkowania samochodów.

Przyjęta organizacja obsługi komunikacyjnej części umożliwia ograniczenie nakładów inwestycyjnych związanych z urządzaniem ulic w peryferyjnej części miasta, przy zachowaniu dostatecznych

warunków obsługi komunikacyjnej tego terenu. Układ ten jest także korzystniejszy w istniejącej sytuacji własnościowej. Nowe elementy układu drogowego są projektowane wyłącznie na gruntach komunalnych.

Wschodnią granicę obszaru objętego zmianą planu stanowi linia kolejowa z Lęborka do Łeby w odniesieniu do której nie przewiduje się działalności inwestycyjnej w zakresie rozbudowy i modernizacji infrastruktury kolejowej, wymagającej rezerwacji terenów. W sąsiedztwie obszaru kolejowego występują ograniczenia dla lokalizacji zagospodarowania i prowadzenia robót budowlanych wynikające z Rozporządzeń Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej:

- z dn. 20.05.2000r zmieniającego rozporządzenie w sprawie określenia odległości i warunków dopuszczających usytuowanie drzew lub krzewów, elementów ochrony akustycznej, wykonywania robót ziemnych, budynków i budowli w sąsiedztwie linii kolejowych oraz sposobu urządzania i utrzymywania zasłon odśnieżnych i pasów przeciwpożarowych (Dz.U. z 2000r Nr 52, poz. 627);
- z dnia 26.02.1996r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać skrzyżowania linii kolejowych z drogami publicznymi i ich usytuowanie (Dz.U. Nr 33 z 1996r, poz. 144; Dz.U. Nr 100 z 2000r poz. 1082);
- z dnia 10.09.1998r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budowle kolejowe i ich usytuowanie (Dz.U. Nr 151 z 1998r., poz. 987.
- z dnia 14.12.1999r w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (tekst jednolity Dz.U. Nr 15 z 1999r, poz. 140)

4.5. Zasady obsługi inżynieryjnej terenu.

Zaopatrzenie w wodę - w miejskim systemie wodociągowym występują rezerwy co umożliwia zaopatrzenie w wodę rozwijające się budownictwo na terenie całej jednostki T.1. i T.6. Sieć wodociągowa wymaga sukcesywnej rozbudowy na udostępnianych pod budownictwo terenach.

Kanalizacja sanitarna - cały obszar zmiany planu położony jest w strefie ochrony Głównego Zbiornika Wód Podziemnych, co oznacza że rozwój uwarunkowany jest rozbudową sieci kanalizacji sanitarnej. W zakresie porządkowania gospodarki ściekowej ważne są następujące działania:

a) budowa kanału sanitarnego w ulicy Pionierów oraz budowa przepompowni ścieków sanitarnych (w rejonie działki nr 32) tłoczącej je do istniejącego w ul. Pionierów kolektora tłocznego;
b) uruchomienie przepompowni istniejącej przy ul. Myśliwskiej i odbiór ścieków z ulic Łowickiej, Sandomierskiej i Kujawskiej. Ścieki z tej przepompowni tłoczone są do przepompowni przy ul. Komuny Paryskiej;

Kanalizacja deszczowa.

W ul. Pionierów przewiduje się budowę kanału deszczowego, podczyszczanie wód opadowych przy pomocy pionowego separatora zanieczyszczeń i odprowadzenie wód do Łeby.

Rowy melioracyjne, uznane za chroniony element krajobrazu dzielnicy planuje się pozostawić jako otwarte. Niezbędne jest ich systematyczne oczyszczanie. W celu m.in. zwiększenia w nich przepływu wody i okresowej jej wymiany, wody opadowe z obszaru całej jednostki odprowadzane będą jak najkrótszymi odcinkami sieci kanalizacji deszczowej do rzeki Łeby i systemu rowów melioracyjnych. Wszystkie wody opadowe odprowadzane do wód powierzchniowych wymagają podczyszczenia. Niezbędna jest budowa urządzeń podczyszczających wody opadowe, tj. separatorów zanieczyszczeń.

Zaopatrzenie w gaz – zakłada się doprowadzenie do obszaru objętego zmianą planu gazociągu średniego ciśnienia, który powinien być włączony do istniejącej sieci średniego ciśnienia w rejonie ul. Warszawskiej. Nowy gazociąg powinien zamknięć obwód sieci gazowej średniego ciśnienia, co zwiększy niezawodność zaopatrzenia miasta w gaz. Istnieje możliwość lokalizacji stacji redukcyjno pomiarowej II stopnia przy ulicy Harcerzy (poza obszarem objętym zmianą planu – na odcinku pomiędzy ulicami Spółdzielczą i Śląską). Zakłada się rozbudowę istniejącej sieci gazowej niskiego ciśnienia w miarę intensyfikacji zabudowy w obrębie obszaru zmiany planu.

Zaopatrzenie w energię elektryczną - zakłada się rozbudowę istniejącego systemu zasilania w nawiązaniu do potrzeb inwestorów i innych odbiorców, w tym lokalizację nowej stacji transformatorowej 15/0,4 przy ul. Pomorskiej, przebudowę stacji słupowych na wnętrzowe przy ul. Lubelskiej i przy ul. Komuny Paryskiej, a docelowo po wybudowaniu odpowiedniej linii kablowej

likwidację linii napowietrznej 15kV aktualnie biegnącej od ul. Artylerzystów do Lubelskiej (przez teren 01.22.MN) i dalej wzdłuż ul Lubelskiej na drugi brzeg rzeki Łeby.
Zaopatrzenie w ciepło – w obrębie jednostki terytorialnej T.6. nie przewiduje się zasadniczych zmian w dziedzinie zaopatrzenia w ciepło. W jednostce T.1. nie przewiduje się rozbudowy miejskiej sieci ciepłowniczej.

5. Wnioski z prognozy skutków wpływu ustaleń planu na środowisko przyrodnicze.

Decyzja o przystąpieniu do sporządzenia poddanego prognozie planu zagospodarowania przestrzennego podjęta została Uchwałą nr XLVI- 433/98 Rady Miejskiej w Lęborku z dnia 28 kwietnia 1998r w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Lęborka na obszarze obejmującym jednostkę terytorialną T.6 i część T.1. Wobec powyższego w stosunku do projektu zmiany planu jak i prognozy skutków wpływu ustaleń planu na środowisko przyrodnicze, należy stosować przepisy dotyczące zakresu, nazwy i sposobu uzgadniania oraz opiniowania prognozy obowiązujące przed wejściem w życie w dniu 1 stycznia 2001 ustawy z dnia 9 listopada 2000r. o dostępie do informacji o środowisku i jego ochronie oraz o ocenach oddziaływania na środowisko.
Jako podstawowe ustalenia z zakresu ochrony i kształtowania środowiska projekt zmiany planu traktuje zachowanie Strefy Ekologicznie Ważnej (SEW) jako najważniejszego elementu dla prawidłowego funkcjonowania środowiska przyrodniczego w mieście, w istotny sposób decydującego o jakości życia mieszkańców całego miasta. SEW spełnia również funkcje terenów codziennej rekreacji, co jest szczególnie ważne dla mieszkańców intensywnie zabudowanych osiedli w sąsiedztwie.
Projekt zmiany planu zakłada kompleksowe wyposażenie obszaru w infrastrukturę ochrony środowiska (kanalizacja sanitarna, deszczowa, proekologiczne źródła energii cieplnej. Oznacza to zminimalizowanie zakresu negatywnego oddziaływania na środowisko istniejącego i projektowanego zainwestowania w czasie jego funkcjonowania oraz zapewni właściwe ekologiczne warunki życia ludzi.
W północno zachodniej części obszaru objętego zmiana planu, wokół miejskiej oczyszczalni ścieków został ustanowiony obszar ograniczonego użytkowana – Uchwała nr XXI/134/2000 Rady Powiatu Lęborskiego z dnia 1 grudnia 2000 roku w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla oczyszczalni ścieków w Lęborku (Dz.Urz. Województwa Pomorskiego nr 15 z dnia 21 lutego 2001 r. poz. 120)
Zakres ustaleń projektu zmiany planu jest poprawny w aspekcie problematyki ochrony środowiska oraz kształtowania ekologicznych warunków życia ludzi i bez zagrożenia ujemnymi skutkami wpływu jego ustaleń na środowisko przyrodnicze może być skierowany do realizacji.

6. Procedura zmiany planu.

6.1. Przystąpienie do sporządzenia zmiany planu, wnioski do zmiany planu.
W 1996r. Rada Miejska podjęła uchwałę Nr XXIV – 233/96 z dnia 28 czerwca 1996r w sprawie zmiany m.p.o.z.p. miasta Lęborka zatwierdzonego uchwałą Nr XXXIX-443/94 Rady Miejskiej w Lęborku z dnia 24 maja 1994r /Dz.Urz. Woj. Słupskiego Nr 26 z dnia 29 lipca 1994 roku, na obszarze obejmującym jednostki terytorialne T.I, T.II, T.III, T.6, T.7, T.8, część T.10, T.11, T.14, T.16 i część TLO. Szczegółowe analizy obszaru objętego w/w uchwałą wykazały, że w różnych częściach miasta występują problemy i sytuacje konfliktowe, dotyczące różnorodnych aspektów gospodarki przestrzennej w mieście. Wobec powyższego Rada Miejska w Lęborku podjęła uchwałę Nr XLVI – 431/98 z dnia 28.04.1998r w sprawie zmiany uchwały Nr XXIV – 233/96 i jeszcze siedem odrębnych uchwał o przystąpienia do sporządzenia zmiany planu, w sumie obejmujących cały obszar, o którym mowa w uchwale z 1996r.
Przedmiotem opracowania jest zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego zgodnie z Uchwałą Nr XLVI-433/98 Rady Miejskiej w Lęborku z dnia 28.04.1998r o przystąpieniu do zmiany m.p.o.z.p. dla obszaru oznaczonego w tym planie jako T.6. i część T.1. wraz z odpowiednim fragmentem Strefy Ekologicznie Ważnej. Do zmiany m.p.o.z.p. miasta Lęborka wpłynęło 11 wniosków od różnych organów i instytucji, w tym: z Wydziałów Urzędu Wojewódzkiego

w Słupsku (Wydział Ochrony Środowiska, Wydział Geodezji i Gospodarki Gruntami), Geologa Wojewódzkiego, Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, Wojewódzkiego Konserwatora Przyrody, PWIS, Komendy Rejonowej Straży Pożarnej, Wojewódzkiego Inspektoratu Obrony Cywilnej, Wojewódzkiego Biura Planowania Przestrzennego, Dowództwa Wojsk Lotniczych, a także, MPWiK. Ponadto wpłynęły 2 wnioski od osób fizycznych. Wykaz wniosków do zmiany planu został sporządzony przez Urząd Miejski w Lęborku i przekazany projektantom Biura Urbanistycznego PPP spółka z o.o. wraz z pozostałymi dokumentami związanymi z podjęciem prac planistycznych, które są wymienione w § 3 Zarządzenia Ministra Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa z dnia 30.12.1994r w sprawie rodzajów dokumentów stosowanych w pracach planistycznych (Mon. Pol. Nr 3, poz. 40). Wykaz ten stanowi integralną część dokumentacji formalno – prawnej zmiany planu. Dodatkowo Zarząd Miasta przedstawił swoje stanowisko odnośnie zmiany sposobu użytkowania położonych przy ul. Pionierów obiektów dotychczas biurowych na cele zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.
Wszystkie wnioski, które wpłynęły po zawiadomienia o przystąpieniu do sporządzenia zmiany m.p.o.z.p zgodnie z uchwałą Nr XXIV – 233/96 z dnia 28 czerwca 1996r i dotyczyły obszaru zmiany planu zgodnie z Uchwałą Nr XLVI-433/98 Rady Miejskiej w Lęborku z dnia 28.04.1998r w sprawie przystąpienia do zmiany m.p.o.z.p dla jednostki terytorialnej T.6 i części T.1. wraz z odpowiednim fragmentem SEW zostały uwzględnione w trybie prac planistycznych.

Złożone wnioski do planu.

1) - wniosek dotyczący zagadnień funkcji i użytkowania terenu w rejonie ulic Kanałowej, Lubelskiej, Topolowej i Harcerzy. Wniosek podpisało 39 osób, które postulują przeznaczenie w/w terenu pod zabudowę mieszkaniową z dopuszczeniem usług. Projekt zmiany planu uwzględnia wniosek mieszkańców zmierzających do uchylenia ograniczeń zawartych w dotychczasowym m.p.o.z.p. m. Lęborka dotyczący intensywności zabudowy i dopuszczalnych funkcji terenów w rejonie ulic Kanałowej, Lubelskiej, Topolowej i Pomorskiej. W strefie MN o dominującej funkcji mieszkaniowej istnieje możliwość lokalizacji funkcji komercyjnych na zasadach określonych w projekcie zmiany planu w ustaleniach morfoplanistycznych i szczegółowych, co umożliwia lepsze wykorzystanie terenów, zgodnie z koniunkturą w mieście.
2) – wniosek p. Janusza Piekarskiego dotyczący klasy ulicy Weterynaryjnej. Wnioskodawca postuluje przekwalifikowanie ulicy Weterynaryjnej ze planowanej jako ulica zbiorcza w dotychczasowym planie zagospodarowania przestrzennego na ulicę lokalną. Wniosek został uwzględniony - w projekcie zmiany m.p.o.z.p ustala się klasę ulicy Weterynaryjnej jako ulica lokalna.
3) - wniosek Komendy Rejonowej Straży Pożarnej w Lęborku dotyczący zapewnienia komunikacji (most przez rzekę Łebę) z ulicy Pionierów do ulicy Matejki. Wniosek został uwzględniony – w projekcie planu zakłada się przedłużenie ulicy Weterynaryjnej.

Zarząd Miasta sformułował wniosek o dopuszczenie przekształceń obiektów dotychczas biurowych na cele zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, położonych przy ul. Pionierów. Projekt zmiany planu przewiduje przeznaczenie tych terenów dla funkcji komercyjnych. Szczegółowe ustalenia projektu planu dla terenu elementarnego 06.02.PP i 06.03.UG określają warunki i wymogi adaptacji obiektów biurowych na cele mieszkaniowe.

6.2. Zgoda na przeznaczenie gruntów rolnych na cele nierolnicze.

Na obszarze objętym zmianą planu część gruntów rolnych przeznaczanych na cele nierolnicze posiada zgodę na zmianę użytkowania gruntu, uzyskaną w trybie wcześniejszych prac planistycznych. Zmianą planu zostały objęte w znacznej części grunty zabudowane oraz przeznaczone na cele nierolnicze i nieleśne. W trybie niniejszej zmiany planu Burmistrz Miasta wystąpił do Wojewody Pomorskiego i Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi i uzyskał zgodę na przeznaczenie na cele nierolnicze wszystkich pozostałych gruntów rolnych położonych w strefach morfoplanistycznych przeznaczonych pod zainwestowanie miejskie, tj, w strefie MN, UG i PP,
W odniesieniu do gruntów klas III zgodę na przeznaczenie gruntów rolnych na cele nierolnicze wydał Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi (pismo nr tr.051/602-8/00 z dnia 01.02.2000r). Zgoda dotyczy gruntów rolnych kl.III o powierzchni 1,3977ha, według przedłożonego wniosku.
Ponadto w granicach zmiany planu występują niewielkie obszary gruntów klas V-VI pochodzenia mineralnego oraz powierzchnie nie przekraczające w zwartym obszarze 1 ha użytków rolnych klasy

RIV/Ł.IV o powierzchni 0.2759ha pochodzenia organicznego i ŁIV o pow. 0,3059 ha pochodzenia mineralnego. W piśmie nr RIW-VI-Z/6016/2/00 z dnia 17.01.2000 kierownik oddziału Wydziału Rolnictwa i Infrastruktury Wsi PUW w Gdańsku, Oddział Zamiejscowy w Słupsku stwierdza, że grunty te nie wymagają zgody wojewody, a przeznaczenia na cele nierolnicze i nieleśne dokonuje się poprzez uchwalenie zmiany planu. Podkreśla również, że na etapie pozwolenia na budowę wymagana będzie decyzja w sprawie wyłączenia gruntów z produkcji z ustaleniem obowiązków z tego tytułu.

6.3. Uzgodnienia i opiniowanie projektu planu.
W maju i czerwcu 2001 roku projekt zmiany planu został uzgodniony i przedłożony do zaopiniowania stosownie do swojego zakresu organom i instytucjom o których mowa w art. 18 ust. 2 pkt. 3 i 4 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym. Wszystkie organy i instytucje uzgodniły lub zaopiniowały projekt zmiany planu bez uwag.

Dodatkowe opinie do zmiany planu.
Projekt zmiany planu został przedstawiony do zaopiniowania 6 instytucjom, w tym gestorom mediów, którzy nie zgłosili uwag do zmiany planu. PKP Dyrekcja Infrastruktury Kolejowej Wydział Inwestycji i Rozwoju, Terenowy Dział Realizacji Inwestycji w Gdańsku szeroko skomentowała obowiązujące przepisy dotyczące zagospodarowania terenów w sąsiedztwie linii kolejowych.

6.4. Wyłożenie projektu zmiany planu do publicznego wglądu.
Projekt zmiany planu został wyłożony do publicznego wglądu (wraz z prognozą skutków wpływu ustaleń planu na środowisko przyrodnicze) w dniach od 25 czerwca 2001r. do 16 lipca 2001r. w Urzędzie Miejskim w Lęborku.
Zawiadomienie o wyłożeniu projektu zmiany planu zostało opublikowane w lokalnej prasie – Echo Lęborka z dnia 8.06.2001 oraz zamieszczone na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego w Lęborku od 1 czerwca.2001r. O wyłożeniu projektu zmiany planu do publicznego wglądu zostali zawiadomieni na piśmie wszyscy zainteresowani, zgodnie z art. 18. Ust. 2 pkt. 5) obowiązującej ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym. W ustawowym czasie składania protestów i zarzutów do projektu zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego, tj. do dnia 30 lipca 2001r. nie wpłynęły żadne protesty ani zarzuty.

6.5. Skutki prawne wynikające z ustaleń projektu zmiany planu.
Zajęcie terenów.
Zgodnie z ustaleniami projektu zmiany planu niezbędne jest poszerzenie pasa drogowego ulicy Weterynaryjnej. Poszerzenie pasa drogowego nie oznacza wyższej klasyfikacji ul. Weterynaryjnej. Zgodnie z wnioskiem mieszkańców może ona funkcjonować jako ulica lokalna a nie zbiorcza.
Zmiany wartości nieruchomości,
Na terenie objętym zmianą planu nie wystąpią istotne zmiany wartości nieruchomości wynikające ze zmiany ustaleń miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego. W związku z powyższym nie ustala się stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty o której mowa w art.36 ust.3 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym.

Na obszarze objętym zmianą planu tracą moc przepisy miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Lęborka uchwalonego uchwałą Nr XXXIX-443/94 Rady Miejskiej w Lęborku z dnia 24 maja 1994r, w sprawie miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego m. Lęborka (Dz. Urz. Województwa Słupskiego z dnia 29 lipca 1994r. poz.167).