DZIENNIK URZĘDOWY
WOJEWÓDZTWA POMORSKIEGO

Gdańsk, dnia środa, 17 kwietnia 2019 r.

Poz. 1886

Elektronicznie podpisany przez:
Jacek Zbigniew Karpiński
Data: 17.04.2019 13:29:40

UCHWAŁA NR V/62/2019
RADY MIEJSKIEJ W ŁEBIE

z dnia 22 marca 2019 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Łeba - Północ”

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 ze zmianami) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2018 r. poz. 994 ze zmianami), Rada Miejska w Łebie uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Stwierdza się, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Łeba - Północ” zwany dalej „planem”, nie narusza ustaleń zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Miejskiej Łeba uchwalonego Uchwałą Nr XXI/250/2016 Rady Miejskiej w Łebie z dnia 5 września 2016 r.

2. Uchwala się plan, o którym mowa w ust. 1.

Rozdział I.
Przepisy ogólne odnoszące się do całego obszaru objętego planem

§ 2. 1. Plan, o którym mowa w § 1, zawiera część tekstową zwaną dalej „tekstem planu” i część graficzną zwaną dalej „rysunkiem planu”.

2. Integralnymi częściami uchwały są:

a) rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący Załącznik Nr 1 do uchwały;

b) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące Załącznik Nr 2 do uchwały;

c) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące Załącznik Nr 3 do uchwały.

§ 3. 1. Definicje pojęć, użytych w tekście planu:

1) teren - obszar wydzielony liniami rozgraniczającymi, którego przeznaczenie zostało określone w § 4 w kartach terenów, przeznaczony także pod zieleń, ciągi komunikacyjne, w tym drogi wewnętrzne, miejsca postojowe, sieci (w tym sieci telekomunikacyjne i infrastruktura telekomunikacyjna) i urządzenia infrastruktury technicznej (w tym urządzenia sieciowe oraz obsługujące je obiekty budowlane) oraz obiekty małej architektury, chyba że ustalenia planu w poszczególnych kartach terenów stanowią inaczej;

2) maksymalna wielkość terenu przeznaczonego pod zabudowę - dopuszczalna wielkość powierzchni zabudowy określona w ustaleniach szczegółowych w procentach, wyrażających stosunek powierzchni zabudowy (mierzonej po obrysie ścian zewnętrznych) zlokalizowanej na działce budowlanej do powierzchni działki lub na terenie do powierzchni terenu; do powierzchni zabudowy nie wlicza się:

a) powierzchni obiektów budowlanych ani ich części nie wystających ponad powierzchnię terenu,

b) powierzchni elementów drugorzędnych np. schodów zewnętrznych, ramp zewnętrznych, daszków, markiz, występów dachowych, oświetlenia zewnętrznego;

3) zabudowa odtworzeniowa - zabudowa, która w przypadku rozbiórki istniejących budynków może być zrealizowana na powierzchni o dotychczasowej wielkości (z wyłączeniem budynków nietrwale związanych z gruntem) z możliwością zmiany lokalizacji i formy wg ustaleń planu oraz do ustalonej planem wysokości zabudowy;

4) zabudowa mieszkaniowo-usługowa - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna lub wielorodzinna z dopuszczeniem funkcji usługowej nieuciążliwej bez ustalania proporcji między funkcjami;

5) zabudowa mieszkaniowo-pensjonatowa i usługowa - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna lub wielorodzinna z dopuszczeniem funkcji pensjonatowych i usługowych nieuciążliwych bez ustalania proporcji między funkcjami;

6) zabudowa wczasowa o profilu sanatoryjnym – zabudowa o funkcjach wypoczynkowych, hotelowych i lecznictwa uzdrowiskowego bez ustalania proporcji między funkcjami;

7) zabudowa towarzysząca – budynki o funkcji uzupełniającej główną funkcję terenu o powierzchni zabudowy do 50% terenu przeznaczonego pod zabudowę;

8) obiekty o charakterze sezonowym związane z obsługą plaży – obiekty do 180 dni związane z obsługą i prawidłowym funkcjonowaniem plaż, takie jak: budynki związane z ratownictwem, szatnie i zaplecze sanitarne, wypożyczalnie sprzętu sportowego i plażowego oraz zaplecze techniczne;

9) dachy płaskie - dachy o kącie nachylenia połaci do 12º;

10) miejsce postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową - miejsce postojowe spełniające wszystkie wymogi przepisów odrębnych dotyczących miejsca postojowego dla osób niepełnosprawnych, zlokalizowane w częściach wspólnych nieruchomości na poziomie terenu lub w budynku na kondygnacjach dostępnych dla osób niepełnosprawnych;

11) zagospodarowanie tymczasowe - zagospodarowanie nowe, niezgodne z ustaleniami planu w zakresie przeznaczenia terenu lub określenia w nim warunków, standardów i parametrów, które po terminie na jaki zostało dopuszczone powinno ulec likwidacji; obiekty tymczasowe zgodne z ustaleniami planu nie są zagospodarowaniem tymczasowym;

12) powierzchnia biologicznie czynna - powierzchnia terenu biologicznie czynna w rozumieniu przepisów odrębnych;

13) nieprzekraczalne linie zabudowy - linie ograniczające obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków zgodnie z ustaleniami planu; ustalone planem linie zabudowy nie dotyczą balkonów, wykuszy, logii, gzymsów, okapów, zadaszeń nad wejściami, ganków (wiatrołapów) o szerokości (od linii zabudowy) do 2,0 m i długości (wzdłuż lica budynku) do 3,0 m, schodów zewnętrznych, tarasów itp., które nie zawężają pasa drogowego oraz części podziemnych obiektów budowlanych;

14) usługi nieuciążliwe - usługi nie powodujące przekroczenia parametrów dopuszczalnego poziomu szkodliwych lub uciążliwych oddziaływań na środowisko poza zajmowanym obiektem lub działką, nie powodują nieodwracalnych zmian w środowisku przyrodniczym, nie pogarszają w znaczący sposób warunków użytkowania terenów sąsiadujących;

15) stawka procentowa - podstawa do ustalenia jednorazowej opłaty wnoszonej na rzecz gminy, określonej w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu na zasadach określonych w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

16) stan istniejący - stan zgodny ze stanem na dzień wejścia w życie niniejszego planu; za stan istniejący uznaje się również stan planowany wg obowiązujących decyzji o udzieleniu pozwolenia na budowę i innych zezwoleń, w tym decyzji o warunkach zabudowy;

17) karta terenu - zbiór przepisów szczegółowych niniejszej uchwały odnoszących się do terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi.

2. Obszar objęty planem dzieli się na tereny wydzielone liniami rozgraniczającymi, o różnych sposobach użytkowania i zagospodarowania zgodnie z rysunkiem planu, oznaczone symbolami cyfrowymi i literowymi, gdzie symbole cyfrowe oznaczają kolejny numer terenu, a symbole literowe przeznaczenie terenu – główną funkcję.

3. Ustala się podział obszaru objętego planem na 143 tereny o łącznej powierzchni 138,92 ha, oznaczonych symbolami cyfrowymi i ich przeznaczenie – główną funkcję – oznaczoną symbolami literowymi:

1) MW – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;

2) MU – tereny zabudowy mieszkaniowo-pensjonatowej i usługowej;

3) UM – tereny śródmiejskiej zabudowy mieszkaniowo-usługowej;

4) U – terenu zabudowy usługowej;

5) UZ – tereny zabudowy wczasowej o profilu sanatoryjnym;

6) PU – tereny zabudowy portowej, magazynowej i usługowej;

7) US – tereny sportu i rekreacji;

8) ZP – tereny zieleni urządzonej;

9) ZL – tereny lasów;

10) ZO – tereny lasów ochronnych w granicach pasa technicznego;

11) PL – tereny plaż i wydm nadmorskich;

12) WM – tereny morskich wód wewnętrznych;

13) WS – tereny wód powierzchniowych i śródlądowych;

14) KZ – tereny parkingów i zieleni urządzonej;

15) KP – tereny parkingów publicznych;

16) KDZ – tereny dróg publicznych klasy zbiorczej;

17) KDL – tereny dróg publicznych klasy lokalnej;

18) KDD – tereny dróg publicznych klasy dojazdowej;

19) KDW – tereny dróg wewnętrznych;

20) KX – tereny wydzielonych ogólnodostępnych ciągów pieszych;

21) E – tereny infrastruktury technicznej – elektroenergetyka;

22) K – tereny infrastruktury technicznej – kanalizacja.

4. W obszarze planu występuje teren zamknięty w rozumieniu ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustalony przez ministra właściwego do spraw transportu (część działki nr 6/22 – Łeba obręb 1), którego granice określono na rysunku planu.

5. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz krajobrazu:

1) elementami kształtującymi ład przestrzenny na obszarze objętym niniejszym planem są:

a) linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie użytkowania lub różnych zasadach zagospodarowania,

b) nieprzekraczalne linie zabudowy,

c) ustalenia w zakresie struktury funkcjonalno-przestrzennej obszaru planu zawarte na rysunku planu,

d) ustalenia dla poszczególnych terenów zawarte w kartach terenów;

2) wszelkie działania inwestycyjne należy realizować z poszanowaniem zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego w myśl ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, określonych w niniejszej uchwale;

6. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

1) obszar objęty planem położony jest w otulinie Słowińskiego Parku Narodowego utworzonego Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 2 marca 2004 r. w sprawie Słowińskiego Parku Narodowego (Dz. U. z 2004 r. nr 43, poz. 390), gdzie obowiązują przepisy odrębne;

2) obszar objęty planem graniczy od strony północnej z obszarem Natura 2000 – „Przybrzeżne Wody Bałtyku" PLB990002 i od południowego wschodu z obszarem Natura 2000 – „Mierzeja Sarbska" PLH220018;

3) ustala się ochronę zachowawczą oraz wzmocnienie elementów osnowy ekologicznej obszaru objętego planem, w tym pasa wydm i drzewostanów poprzez:

   a) zachowanie jak największej powierzchni biologicznie czynnej (minimalną powierzchnię biologicznie czynną dla działek budowlanych określono w § 4, w kartach terenów),

   b) wszystkie planowane obiekty powinny być wkomponowane w istniejący drzewostan z możliwie najmniejszą ilością wycinek,

   c) na całym obszarze objętym planem obowiązuje ochrona zieleni wysokiej, w szczególności drzew, wycinkę należy ograniczyć do niezbędnego minimum,

   d) w przypadku konieczności dokonywania wycinek drzew i krzewów należy uzyskiwać wymagane przepisami prawa odpowiednie decyzje administracyjne;

4) ustala się zasady zagospodarowania pasa wydmowo-leśnego:

   a) urządzenie przejść na plażę, w celu zabezpieczenia obszarów mało odpornych na degradację przed skutkami żywiołowej degradacji terenu w sezonie letnim, w tym częściowe wygrodzenie przejść przez palisady, zwartą roślinność, ogrodzenie ścieżek przecinających wał wydmy przedniej, umocnienie nawierzchni przejść, dobre oznakowanie przejść,

   b) „skanalizowanie" ruchu pieszego w kierunku przejść na plażę z pominięciem terenów skrajnie nieodpornych; na szczególnie wrażliwych odcinkach należy stosować drewniane pomosty na lekkich konstrukcjach,

   c) urządzenie ścieżek spacerowych na obszarach leśnych (w przebiegu ścieżek pomijać najbardziej wrażliwe fitocenozy borów nadmorskich), umocnienie podłoża (wyłącznie materiałami naturalnymi np. drewno, kamień, żwir) na odcinkach o gruntach mało spoistych;

5) należy utrzymywać i uzupełniać istniejące lub wprowadzać nowe zadrzewienia przyuliczne w formie dostosowanej do przekroju ulicy, o składzie gatunkowym i z zastosowaniem metod sadzenia, które zapewni im długotrwały wzrost w warunkach miejskich;

6) nowe nasady drzew i krzewów winny być wykonane z gatunków rodzimych zgodnych geograficznie i siedliskowo;

7) projekty budowlane powinny być dostosowane do istniejącej rzeźby terenu, w szczególności na terenach położonych po północnej stronie ul. Nadmorskiej;

8) zainwestowanie terenu nie może powodować zmiany stosunków wodnych;

9) wody opadowe z powierzchni utwardzonych dróg oraz parkingów i miejsc postojowych należy zagospodarować zgodnie z przepisami odrębnymi;

10) uciążliwe oddziaływanie działalności gospodarczej nie może przekraczać granic terenu, do którego właściciel ma tytuł prawny;

11) zastosowane rozwiązania projektowo-budowlane muszą zapewniać na granicy funkcji mieszkaniowych warunki akustyczne zgodne z obowiązującymi przepisami; działalność usługowa nie może powodować na granicy działki przekroczenia standardów jakości środowiska wymaganych dla zabudowy mieszkaniowej;

12) zastosowane rozwiązania projektowo-budowlane muszą zapewniać na granicy funkcji mieszkaniowych warunki akustyczne zgodne z obowiązującymi przepisami;

13) przy realizacji ustaleń planu należy zapewnić ochronę siedlisk i stanowisk chronionych gatunków zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa dotyczącymi ochrony gatunkowej: dziko występujących roślin objętych ochroną, dziko występujących zwierząt objętych ochroną i dziko występujących grzybów objętych ochroną;

14) zaleca się, aby części podziemne budynków nie przekraczały maksymalnej wielkości terenu przeznaczonego pod zabudowę;

15) projektowane użytkowanie i zagospodarowanie terenu nie może stanowić źródła zanieczyszczeń dla środowiska wodno-gruntowego;

16) należy dążyć do stosowania niskoemisyjnych lub nieemisyjnych lokalnych źródeł ciepła;

17) place budowy należy ograniczyć do niezbędnego minimum w celu ochrony pokrywy glebowej; zaleca się zebranie pokrywy glebowej w celu jej wykorzystania do prac pielęgnacyjno-porządkowych po zakończeniu robót budowlanych oraz zagospodarowania terenów zieleni urządzonej;

18) w sąsiedztwie kanału Chełst ustala się nakaz realizacji przejść ekologicznych w ogrodzeniach umożliwiających migrację drobnej zwierzyny w postaci otworów o średnicy minimum 15 cm wykonanych w podmurówce przy powierzchni terenu, rozmieszczonych w odstępach nie większych niż 5 m lub prześwitów o szerokości 10 cm pomiędzy podmurówką a ażurowymi elementami ogrodzenia, gdy wysokość podmurówki nie przekracza 10 cm.

7. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków i dóbr kultury współczesnej:

1) część obszaru objętego planem w zasięgu określonym na rysunku planu objęta jest strefą „B” ochrony konserwatorskiej, gdzie wszelka działalność inwestycyjna musi uwzględniać ochronę historycznego układu przestrzennego w zakresie urbanistyki, skali obiektów budowlanych i detalu architektonicznego; strefa ta obejmuje zachodnią pierzeję ul. Kościuszki od południowej granicy planu do ul. Derdowskiego, wschodnią pierzeję ulicy Powstańców W-wy oraz kwartał zabudowy w rejonie poczty przy ul. Kościuszki 23 do kanału Chełst;

2) w granicach planu występują zabytki nieruchome tworzące Gminną Ewidencję Zabytków uwidocznione na rysunku planu, w tym:

a) znajdujące się w Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków:

- ul. Abrahama 14, dz. 283/2 (3 bud. gosp.), 15, 16, 17, 18,
- ul. Brzozowa 1, 4, 4a, 5, 13,
- ul. Grunwaldzka 4,
- ul. Kościuszki 1a, 23,
- ul. Nadmorska 4,
- ul. Obrońców Westerplatte 2, 4, 13 i 13a, 15,
- ul. Okrzei 1,
- ul. Powstańców W-wy 1 i 2, 5, 7, 8, 10,
- ul. Sosnowa 5,
- ul. Tysiąclecia 1,
- ul. Wojska Polskiego 3, 9, 15, 15a,
- ul. Wróblewskiego 1, 5, 7,

b) inne, wyznaczone przez Burmistrza Łeby w porozumieniu z Pomorskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków:

- ul. Kościuszki 30, 30a, 34, 36, 40, 42, 44,
- ul. Matejki 1,
- ul. Nadmorska 2,
- ul. Nad Ujściem 2, 3, 4, 5, 10,
- ul. Obrońców Westerplatte 9, 11 i 11a, 12,
- ul. Pocztowa 1, 3, 5,

- ul. Powstańców W-wy 6,
- ul. Sosnowa 3,
- ul. Sportowa 1,
- ul. Wojska Polskiego 7, 13, 21, 25;

3) zakres ochrony dla budynków objętych ochroną konserwatorską tworzących Gminną Ewidencję Zabytków:

a) ochrona historycznej bryły, historycznego kształtu dachu, historycznej formy architektonicznej, historycznego detalu architektonicznego (w tym historycznej wielkości i kształtu otworów okiennych i drzwiowych oraz tradycyjnych podziałów stolarki okiennej i drzwiowej), historycznych materiałów budowlanych i kolorystyki, z dopuszczeniem:

- przekształceń kondygnacji parterów związanych z funkcją usługową pod ww. warunkami,
- okien połaciowych pod warunkiem dostosowania do kompozycji elewacji,
- wymiany stolarki okiennej lub zmiany konstrukcji okien z zachowaniem formy, rodzaju materiału, koloru, profili i podziałów,
- dopuszcza się rozbudowę budynków objętych ochroną od strony przestrzeni prywatnych w postaci werand, wykuszy, klatek schodowych, powiększenia pomieszczeń mieszkalnych i użytkowych przy zachowaniu charakterystycznych cech, jak wysokość budynku, kształt dachu itp.,
- dopuszcza się sytuowanie nowej zabudowy na działkach w nawiązaniu do historycznych rozwiązań – oficyn oraz budynków gospodarczych na tyłach istniejących budynków zabytkowych,

b) zakaz zewnętrznego ocieplania ścian w budynkach o elewacjach ceglanych oraz w budynkach posiadających historyczny detal architektoniczny,

c) zakaz montowania urządzeń i prowadzenia instalacji, które powodowałyby zmiany w eksponowanych elewacjach budynku z wyjątkiem urządzeń dla niepełnosprawnych,

d) roboty remontowe lokali mieszkalnych lub usługowych oraz izolacji zewnętrznej ścian fundamentowych w budynkach nie wymagają uzgodnienia z właściwym konserwatorem zabytków,

e) dopuszcza się rozbiórkę lub wymianę obiektów w sytuacji utraty historycznych wartości obiektu oraz gdy obiekt znajduje się w bardzo złym stanie technicznym potwierdzonym ekspertyzą techniczną oraz inwentaryzacją;

4) w granicach planu występują stanowiska archeologiczne AZP 3-34/3 (ślad osadniczy z neolitu, relikty architektoniczne nowożytne), AZP 3-34/32 (punkt osadniczy z okresu od mezolitu do epoki brązu, wczesnego średniowiecza, późnego średniowiecza, nowożytności) i fragment strefy B ochrony układów przestrzennych – objęte strefami ograniczonej ochrony archeologicznej W.III; w określonych na rysunku planu strefach ograniczonej ochrony archeologicznej (strefa W.III) wymagane jest przeprowadzenie archeologicznych badań interwencyjnych o charakterze nadzoru archeologicznego nad pracami ziemnymi związanymi z realizowaną inwestycją;

5) w granicach obszaru objętego planem nie występują obiekty stanowiące dobro kultury współczesnej.

8. Szczególne warunki zagospodarowania terenów:

1) część obszaru objętego planem, w granicach uwidocznionych na rysunku planu, położona jest w pasie technicznym brzegu morskiego; wszelkie zmiany sposobu użytkowania i zagospodarowania terenu należy uzgodnić z właściwym terytorialnie organem administracji morskiej; lasy znajdujące się w granicach pasa technicznego z mocy Decyzji nr 54 Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa z dnia 10 sierpnia 1999 r. posiadają status lasów ochronnych, sposób zagospodarowania lasów ochronnych wg przepisów odrębnych dotyczących ochrony gruntów rolnych i leśnych;

2) pas techniczny brzegu morskiego jest obszarem szczególnego zagrożenia powodzią, gdzie obowiązują przepisy odrębne;

3) część obszaru objętego planem (poza pasem technicznym brzegu morskiego) w granicach uwidocznionych na rysunku planu położona jest w pasie ochronnym brzegu morskiego; wszelkie zmiany sposobu

użytkowania i zagospodarowania terenu należy uzgodnić z właściwym terytorialnie organem administracji morskiej;

4) część obszaru objętego planem w granicach portu morskiego Łeba uwidocznionych na rysunku planu; wszelkie zmiany sposobu użytkowania i zagospodarowania terenu portu, należy uzgodnić z właściwym terytorialnie organem administracji morskiej;

5) obszar objęty planem położony jest w otulinie Słowińskiego Parku Narodowego, jak w ust. 6 pkt 1, gdzie obowiązują przepisy odrębne;

6) fragmenty obszaru opracowania, w granicach określonych na rysunku planu leżą w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią (tzw. wodą stuletnią), gdzie obowiązują przepisy odrębne; zabudowa na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią jest możliwa po uprzednim zabezpieczeniu terenu lub inwestycji ponad rzędną wody stuletniej - ustala się wyniesienie posadzki parteru obiektów budowlanych powyżej poziomu 1%-ej wody powodziowej oraz dodatkowe zabezpieczenie co najmniej na 0,7 m powyżej tego poziomu; konieczne jest także zapewnienie bezpiecznych powodziowo dróg ewakuacji;

7) w granicach planu występują obszary oznaczone na rysunku planu, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat;

8) do zagospodarowania gruntów przyległych do powierzchniowych wód publicznych, w tym rzeki Łeby i kanału Chełst, mają zastosowanie przepisy odrębne; pas szerokości 10 m wzdłuż cieków pozostawić wolny od zabudowy i nasadzeń, chyba, że inne ustalenia planu stanowią inaczej;

9) przez obszar objęty planem przebiegają linie napowietrzne SN 15 kV, wzdłuż których obowiązuje pas ograniczeń o szerokości po 7 m od osi linii; zagospodarowanie w obszarze strefy ograniczeń napowietrznych linii energetycznych należy uzgadniać każdorazowo z gestorem linii.

9. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

1) w granicach planu nie wyznaczono obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych;

2) w przypadku scalenia i podziału nieruchomości na wniosek właścicieli lub użytkowników wieczystych podział na działki budowlane powinien być zgodny z wymaganiami określonymi w kartach terenów w § 4 w odniesieniu do warunków podziału nieruchomości i parametrów nowo wydzielanych działek budowlanych;

3) dopuszcza się wydzielanie nowych działek według zasad określonych w kartach terenu; na nowo wydzielonych działkach bilansować przestrzeń niezbędną dla prawidłowego funkcjonowania zabudowy biorąc pod uwagę niezbędne przeznaczenie towarzyszące (między innymi miejsce gromadzenia odpadów stałych, komunikację wewnętrzną wraz z niezbędną ilością miejsc parkingowych); określone w kartach terenów parametry działek budowlanych nie dotyczą terenów i obiektów związanych z infrastrukturą techniczną, dróg wewnętrznych, podziałów nieruchomości przeznaczonych na poprawę zagospodarowania działki sąsiedniej oraz podziałów korygujących i porządkujących - co dopuszcza się niezależnie od innych ustaleń planu.

10. Zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:

1) powiązanie komunikacyjne obszaru objętego planem z układem zewnętrznym: poprzez ulice lokalne i zbiorcze – Al. Świętego Jakuba, Al. Świętego Mikołaja;

2) minimalna liczba miejsc do parkowania - ustala się minimalne wskaźniki parkingowe do obliczenia zapotrzebowania inwestycji na miejsca postojowe (mp) dla samochodów osobowych:

a) dla zabudowy mieszkaniowej - 1 mp / 1 mieszkanie,

b) dla zabudowy pensjonatowej i hotelowej - 1 mp / 4 miejsca noclegowe,

c) dla zabudowy usługowej 1,5 mp / 100 m² powierzchni użytkowej;

3) minimalny udział miejsc postojowych przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową (mpk): 1 mpk - dla terenów, gdzie ilość mp przekracza 5;

4) sposób realizacji miejsc do parkowania:

a) miejsca postojowe należy bilansować uwzględniając łącznie obiekty istniejące i projektowane,

b) miejsca postojowe należy lokalizować zgodnie z przepisami odrębnymi;

5) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej;

6) odprowadzenie ścieków bytowych: do kanalizacji sanitarnej;

7) odprowadzenie wód opadowych:

a) wody opadowe z połaci dachowych należy zagospodarować na terenie działki, na której posadowiony jest budynek,

b) z powierzchni utwardzonych dróg oraz parkingów i miejsc postojowych zgodnie z przepisami odrębnymi,

c) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych bezpośrednio do odbiornika zgodnie z przepisami odrębnymi;

8) zaopatrzenie w ciepło: z kotłowni lokalnych i ze źródeł indywidualnych w oparciu o nieemisyjne lub niskoemisyjne czynniki grzejne;

9) zaopatrzenie w energię elektryczną:

a) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej,

b) dopuszcza się możliwość budowy stacji transformatorowych o ile nie naruszy to innych ustaleń planu oraz interesów prawnych właścicieli terenów;

10) zaopatrzenie w gaz: z sieci gazowej;

11) gospodarka odpadami: selektywna zbiórka odpadów komunalnych zgodnie z prawem lokalnym przyjętym w regulaminie o utrzymaniu czystości i porządku w gminie.

11. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i zagospodarowania terenów: ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

12. Inne ustalenia dotyczące całego obszaru objętego planem:

1) dla ludności z obszaru objętego planem należy zapewnić źródła nieskażonej wody pitnej i technologicznej w ilościach, co najmniej minimalnych, przewidzianych dla okresu ograniczonych dostaw oraz słyszalność syreny alarmowej;

2) ustala się możliwość budowy, przebudowy i rozbudowy sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, sieci teletechnicznych, informatycznych;

3) przeciwpożarowe zaopatrzenie w wodę, usytuowanie dróg pożarowych oraz odległości między zewnętrznymi ścianami budynków winno odpowiadać przepisom odrębnym;

4) dla działek zabudowanych niezgodnie z ustaleniami planu dopuszcza się:

a) zachowanie zabudowy w istniejących gabarytach z dopuszczeniem jej remontów i przebudowy,

b) zachowanie istniejącego sposobu użytkowania;

5) zakaz rozbudowy nie dotyczy urządzeń dla niepełnosprawnych;

6) niezależnie od innych ustaleń planu, na terenach oznaczonych symbolami MU, UM, UZ i US oraz w szczególnie uzasadnionych przypadkach - w pasach drogowych dopuszcza się lokalizację tymczasowych obiektów usługowych z zakresu handlu i gastronomii na okres do 180 dni (obiekty parterowe bez stałych fundamentów, rozbieralne lub przenośne o powierzchni zabudowy do 20 m² każdy, z dachem spadzistym o kącie nachylenia połaci dachowych 35º ± 5º krytym dachówką lub materiałem imitującym dachówkę w odcieniach czerwieni lub brązu, o wysokości do kalenicy do 4,5 m, wskazana konstrukcja ryglowa; należy dążyć do ujednolicenia form obiektów tymczasowych); powyższe ustalenie dotyczy również obiektów rekreacyjnych z wyłączeniem lokalizacji w pasach drogowych;

7) w pasach drogowych dopuszcza się lokalizację: elementów ekspozycji towarów oraz letnich ogródków (miejsc konsumpcyjnych na wolnym powietrzu) przy obiektach gastronomicznych – nie stanowiących utrudnień dla ruchu;

8) geometria dachu ustalona w § 4 w kartach terenów nie dotyczy doświetleń poddasza użytkowego; ustalenie nie dotyczy zabytków nieruchomych tworzących Gminną Ewidencję Zabytków;

9) dla istniejących budynków dopuszcza się zachowanie innych kątów nachylenia dachów; w przypadku rozbudowy i nadbudowy istniejących budynków dopuszcza się realizację dachów o innych kształtach i innych pokryciach niż obwiązujące na danym terenie, ustalenie nie dotyczy budynków objętych ochroną konserwatorską, dla których obowiązują przepisy zawarte w ust. 7; dobudowane lub nadbudowane fragmenty obiektów winny być przykryte dachami tworzącymi wraz z dachami istniejącymi jednolity układ w zamyśle architektonicznym;

10) dla istniejących budynków dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, nadbudowę oraz zmianę sposobu użytkowania zgodnie z ustaleniami szczegółowymi zawartymi w kartach terenu, ustalenie w zakresie rozbudowy i nadbudowy nie dotyczy budynków objętych ochroną konserwatorską, dla których obowiązują przepisy zawarte w ust. 7; dopuszcza się zabudowę odtworzeniową, jeżeli inne ustalenia planu nie stanowią inaczej;

11) dla istniejących budynków, niezależnie od innych ustaleń planu dopuszcza się możliwość zwiększenia powierzchni mierzonej po obrysie ścian zewnętrznych do 20% w przypadku, kiedy istniejąca powierzchnia zabudowy jest większa niż wielkość terenu przeznaczonego pod zabudowę ustalona w przepisach szczegółowych;

12) dopuszcza się sytuowanie na granicy działki:

a) budynków w zabudowie bliźniaczej, szeregowej i odtworzeniowej,

b) stacji transformatorowych oraz innych urządzeń infrastruktury technicznej;

13) określone w kartach terenów minimalne wskaźniki intensywności zabudowy nie dotyczą działek budowlanych, na których występują budynki objęte ochroną konserwatorską;

14) określone w kartach terenów parametry działek budowlanych nie dotyczą: terenów i obiektów infrastruktury technicznej, dróg wewnętrznych oraz podziałów korygujących i porządkujących, co dopuszcza się niezależnie od innych ustaleń planu;

15) lokalizacją oznaczeń liniowych na rysunku planu jest oś podłużna linii.

Rozdział II.
Przepisy szczegółowe odnoszące się do terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi – karty terenów

§ 4. 1. **Karta terenu 001.MW:**

1) powierzchnia: 0,92 ha;

2) przeznaczenie: **MW** – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej; dopuszcza się jako towarzyszące funkcje mieszkaniowo-usługową i usługową - usługi nieuciążliwe; obszar zabudowy śródmiejskiej;

3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) forma, detale i kolorystyka zabudowy muszą być podporządkowane celowi uzyskania harmonijnej całości zespołu urbanistycznego,

b) należy dążyć do zachowania istniejącej zieleni wysokiej,

c) pozostałe zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego określają przepisy zawarte w § 3, ust. 5 oraz w poniższych punktach niniejszej karty terenu;

4) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu, pozostałe zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) maksymalna wysokość zabudowy: 12,0 m, dla zabudowy garażowej 4,0 m,

c) maksymalna wielkość terenu przeznaczonego pod zabudowę: 30% powierzchni działki budowlanej, nie dotyczy zabudowy garażowej,

d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 20% powierzchni działki budowlanej, nie dotyczy zabudowy garażowej,

e) forma zabudowy: wolno stojąca,

f) geometria dachu: dachy spadziste o kącie nachylenia połaci 35º-50º, dla zabudowy towarzyszącej dopuszcza się dachy płaskie,

g) intensywność zabudowy: maksymalna – 1,5 w tym dla kondygnacji nadziemnych 1,2; minimalna – 0,4; dla zabudowy garażowej maksymalna – 1,0, minimalna – 0,

h) warunki podziału nieruchomości, parametry działek budowlanych:

- minimalna wielkość działki: dowolna; dopuszcza się możliwość łączenia działek,

- szerokość frontu działek: dowolna,

- kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: dowolny,

i) inne ustalenia:

- ustala się podział terenów wzdłuż linii rozgraniczających, dopuszcza się podziały wewnętrzne,

- dopuszcza się możliwość przebudowy wewnętrznego układu komunikacyjnego, w tym wprowadzenie nowych zatok postojowych;

5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: wg przepisów zawartych w § 3 ust. 9;

6) zasady ochrony środowiska i przyrody:

a) w granicach terenu zaleca się działania mające na celu wzrost bioróżnorodności, w tym nasadzenia krzewów i drzew ozdobnych z zastosowaniem gatunków rodzimych.

b) obowiązuje poziom hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego;

7) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

a) teren nie jest objęty ochroną konserwatorską,

b) w granicach terenu nie występują obiekty objęte ochroną konserwatorską;

8) zasady kształtowania przestrzeni publicznych: nie dotyczy, w granicach terenów nie występują obszary przestrzeni publicznych w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

9) sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów: teren położony jest w zasięgu pasa ochronnego brzegu morskiego, gdzie obowiązują przepisy odrębne i przepisy zawarte w § 3 ust. 8 pkt 3;

10) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: zagospodarowanie zgodne z przepisami wyszczególnionymi w pkt 9 niniejszej karty terenu;

11) zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

a) dostępność drogowa: od ulic lokalnej 095.KDL (ul. Tadeusza Kościuszki) i dojazdowej 096.KDD (ul. Hieronima Derdowskiego),

b) parkingi: wg ustaleń zawartych w § 3 ust. 10,

c) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: wg ustaleń zawartych w § 3 ust. 10;

12) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu: ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

2. **Karta terenów 002.MU, 003.MU:**

1) powierzchnia: 002.MU – 0,08 ha, 003.MU – 0,17 ha;

2) przeznaczenie: **MU** - tereny zabudowy mieszkaniowo-pensjonatowej i usługowej; teren 003.MU w obszarze zabudowy śródmiejskiej;

3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) forma, detale i kolorystyka zabudowy muszą być podporządkowane celowi uzyskania harmonijnej całości zespołu urbanistycznego,

b) należy dążyć do zachowania istniejącej zieleni wysokiej,

c) pozostałe zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego określają przepisy zawarte w § 3 ust. 5 oraz w poniższych punktach niniejszej karty terenu;

4) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu, pozostałe zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) maksymalna wysokość zabudowy: 12,5 m, dla zabudowy towarzyszącej 4,0 m,

c) maksymalna wielkość terenu przeznaczonego pod zabudowę: 35% powierzchni działki budowlanej,

d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 20% powierzchni działki budowlanej,

e) forma zabudowy: wolno stojąca i bliźniacza,

f) geometria dachu: dachy spadziste o kącie nachylenia połaci 35º-50º lub mansardowe, dla zabudowy towarzyszącej dopuszcza się dachy płaskie,

g) intensywność zabudowy: maksymalna – 1,4 w tym dla kondygnacji nadziemnych 1,0; minimalna – 0,4,

h) warunki podziału nieruchomości, parametry działek budowlanych:

- minimalna wielkość działki: dla nowych podziałów, dla zabudowy wolno stojącej – 500 m², dla zabudowy bliźniaczej – 300 m²,

- szerokość frontu działek: dowolna,

- kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: dowolny,

i) inne ustalenia: ustala się podział terenów wzdłuż linii rozgraniczających; dopuszcza się podziały wewnętrzne,

5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: wg przepisów zawartych w § 3 ust. 9;

6) zasady ochrony środowiska i przyrody:

a) w granicach terenów zaleca się działania mające na celu wzrost bioróżnorodności, w tym nasadzenia krzewów i drzew ozdobnych z zastosowaniem gatunków rodzimych,

b) obowiązuje poziom hałasu w środowisku, jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych;

7) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

a) tereny nie są objęte ochroną konserwatorską,

b) w granicach terenów nie występują obiekty objęte ochroną konserwatorską;

8) zasady kształtowania przestrzeni publicznych: nie dotyczy, w granicach terenów nie występują obszary przestrzeni publicznych w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

9) sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów: tereny położone są w zasięgu pasa ochronnego brzegu morskiego, gdzie obowiązują przepisy odrębne i przepisy zawarte w § 3 ust. 8 pkt 3;

10) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: zagospodarowanie zgodne z przepisami wyszczególnionymi w pkt 9 niniejszej karty terenu;

11) zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

a) dostępność drogowa:

- teren 002.MU: od ulicy lokalnej 095.KDL (ul. Tadeusza Kościuszki),

- teren 003.MU: od ulicy dojazdowej 096.KDD (ul. Hieronima Derdowskiego),

b) parkingi: wg ustaleń zawartych w § 3 ust. 10,

c) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: wg ustaleń zawartych w § 3 ust. 10;

12) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu: ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

3. **Karta terenu 004.MU:**

1) powierzchnia: 1,65 ha;

2) przeznaczenie: **MU** - tereny zabudowy mieszkaniowo-pensjonatowej i usługowej;

3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) forma, detale i kolorystyka zabudowy muszą być podporządkowane celowi uzyskania harmonijnej całości zespołu urbanistycznego,

b) należy dążyć do zachowania istniejącej zieleni wysokiej,

c) pozostałe zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego określają przepisy zawarte w § 3 ust. 5 oraz w poniższych punktach niniejszej karty terenu;

4) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu, pozostałe zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) maksymalna wysokość zabudowy: 12,5 m, dla zabudowy towarzyszącej 4,0 m, dla budynków objętych ochroną konserwatorską wg przepisów zawartych w § 3 ust. 7 pkt 3,

c) maksymalna wielkość terenu przeznaczonego pod zabudowę: 35% powierzchni działki budowlanej,

d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 20% powierzchni działki budowlanej,

e) forma zabudowy: wolno stojąca,

f) geometria dachu: dachy spadziste o kącie nachylenia połaci 35º-50º lub mansardowe, dla zabudowy towarzyszącej dopuszcza się dachy płaskie,

g) intensywność zabudowy: maksymalna – 1,4 w tym dla kondygnacji nadziemnych 1,0; minimalna – 0,4;

h) warunki podziału nieruchomości, parametry działek budowlanych:

- minimalna wielkość działki: dla nowych podziałów, dla zabudowy wolno stojącej – 500 m²,

- szerokość frontu działek: dowolna,

- kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: dowolny,

i) inne ustalenia: ustala się podział terenów wzdłuż linii rozgraniczających; dopuszcza się podziały wewnętrzne;

5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: wg przepisów zawartych w § 3 ust. 9;

6) zasady ochrony środowiska i przyrody:

a) w granicach terenu zaleca się działania mające na celu wzrost bioróżnorodności, w tym nasadzenia krzewów i drzew ozdobnych z zastosowaniem gatunków rodzimych,

b) obowiązuje poziom hałasu w środowisku, jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych;

7) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

a) teren nie jest objęty ochroną konserwatorską,

b) w granicach terenu występują uwidocznione na rysunku planu zabytki nieruchome tworzące Gminną Ewidencję Zabytków, wyznaczone przez Burmistrza Łeby w porozumieniu z Pomorskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków objęte ochroną konserwatorską wg przepisów zawartych w § 3 ust. 7 pkt 3: budynki przy ul. Nad Ujściem 3, 5, 10;

8) zasady kształtowania przestrzeni publicznych: nie dotyczy, w granicach terenów nie występują obszary przestrzeni publicznych w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

9) sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów:

a) w granicach terenu występują zabytki nieruchome objęte ochroną konserwatorską wg przepisów odrębnych i przepisów zawartych w § 3 ust. 7 pkt 3,

b) teren położony jest w zasięgu pasa ochronnego brzegu morskiego, gdzie obowiązują przepisy odrębne i przepisy zawarte w § 3 ust. 8 pkt 3,

c) część terenu położona jest w zasięgu obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, gdzie obowiązują przepisy odrębne i przepisy zawarte w § 3 ust. 8 pkt 6;

10) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: zagospodarowanie zgodne z przepisami odrębnymi dotyczącymi terenów i obiektów wyszczególnionych w pkt 9 niniejszej karty terenu;

11) zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

a) dostępność drogowa: od ulic dojazdowych 106.KDD (ul. Nad Ujściem), 107.KDD (ul. Krótka), 108.KDD (ul. Tysiąclecia); dopuszcza się dojazd do działek nr 363/6 i 363/9 od ul. Tysiąclecia poprzez parking 081.KP,

b) parkingi: wg ustaleń zawartych w § 3 ust. 10,

c) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: wg ustaleń zawartych w § 3 ust. 10;

12) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu: ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

4. **Karta terenów 005.MU, 006.MU, 007.MU, 008.MU:**

1) powierzchnia: 005.MU – 0,32 ha, 006.MU – 0,94 ha, 007.MU – 0,78 ha, 008.MU – 0,07 ha;

2) przeznaczenie: **MU** - tereny zabudowy mieszkaniowo-pensjonatowej i usługowej;

3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) forma, detale i kolorystyka zabudowy muszą być podporządkowane celowi uzyskania harmonijnej całości zespołu urbanistycznego,

b) należy dążyć do zachowania istniejącej zieleni wysokiej,

c) pozostałe zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego określają przepisy zawarte w § 3 ust. 5 oraz w poniższych punktach niniejszej karty terenu;

4) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu, pozostałe zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) maksymalna wysokość zabudowy: 12,5 m, dla zabudowy towarzyszącej 4,0 m, dla budynków objętych ochroną konserwatorską wg przepisów zawartych w § 3 ust. 7 pkt 3,

c) maksymalna wielkość terenu przeznaczonego pod zabudowę: 35% powierzchni działki budowlanej,

d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 20% powierzchni działki budowlanej,

e) forma zabudowy: wolno stojąca,

f) geometria dachu: dachy spadziste o kącie nachylenia połaci 35º-50º lub mansardowe, dla zabudowy towarzyszącej dopuszcza się dachy płaskie,

g) intensywność zabudowy: maksymalna – 1,4 w tym dla kondygnacji nadziemnych 1,0; minimalna – 0,4;

h) warunki podziału nieruchomości, parametry działek budowlanych:

- minimalna wielkość działki: dla nowych podziałów, dla zabudowy wolno stojącej – 500 m²,

- szerokość frontu działek: dowolna,

- kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: dowolny,

i) inne ustalenia: ustala się podział terenów wzdłuż linii rozgraniczających; dopuszcza się podziały wewnętrzne;

5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: wg przepisów zawartych w § 3 ust. 9;

6) zasady ochrony środowiska i przyrody:

a) w granicach terenów zaleca się działania mające na celu wzrost bioróżnorodności, w tym nasadzenia krzewów i drzew ozdobnych z zastosowaniem gatunków rodzimych,

b) obowiązuje poziom hałasu w środowisku, jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych;

7) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

a) tereny nie są objęte ochroną konserwatorską,

b) w granicach terenu 006.MU występują uwidocznione na rysunku planu zabytki nieruchome tworzące Gminną Ewidencję Zabytków, znajdujące się w Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków (budynki przy ul. Wojska Polskiego 15, 15a, ul. Brzozowej 4, 4a) oraz wyznaczone przez Burmistrza Łeby w porozumieniu z Pomorskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków (budynek przy Al. Wojska Polskiego 13) objęte ochroną konserwatorską wg przepisów zawartych w § 3, ust. 7, pkt 3,

c) w granicach terenów 005.MU, 007.MU i 008.MU nie występują obiekty objęte ochroną konserwatorską;

8) zasady kształtowania przestrzeni publicznych: nie dotyczy, w granicach terenów nie występują obszary przestrzeni publicznych w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

9) sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów:

a) w granicach terenu 006.MU występują zabytki nieruchome objęte ochroną konserwatorską wg przepisów odrębnych i przepisów zawartych w § 3 ust. 7 pkt 3,

b) tereny położone są w zasięgu pasa ochronnego brzegu morskiego, gdzie obowiązują przepisy odrębne i przepisy zawarte w § 3 ust. 8 pkt 3;

10) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: zagospodarowanie zgodne z przepisami wyszczególnionymi w pkt 9 niniejszej karty terenu;

11) zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

a) dostępność drogowa:

- teren 005.MU: od ulicy dojazdowej 108.KDD (ul. Tysiąclecia) i wewnętrznej 131.KDW,
- teren 006.MU: od ulic lokalnych 086.KDL (ul. Wojska Polskiego), 089.KDL (ul. Brzozowa) i od ulicy dojazdowej 109.KDD i od dróg wewnętrznych 130.KDW i 131.KDW,
- teren 007.MU: od ulic lokalnych 089.KDL (ul. Brzozowa), 093.KDL (ul. Szkolna) i od ulicy dojazdowej 109.KDD i od drogi wewnętrznej 131.KDW,
- teren 008.MU: od ulicy lokalnej 093.KDL (ul. Szkolna) i od drogi wewnętrznej 131.KDW,

b) parkingi: wg ustaleń zawartych w § 3 ust. 10,

c) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: wg ustaleń zawartych w § 3 ust. 10;

12) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu: ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

5. **Karta terenów 009.MU, 010.MU:**

1) powierzchnia: 009.MU – 1,79 ha, 010.MU – 2,42 ha;

2) przeznaczenie: **MU** - tereny zabudowy mieszkaniowo-pensjonatowej i usługowej;

3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) forma, detale i kolorystyka zabudowy muszą być podporządkowane celowi uzyskania harmonijnej całości zespołu urbanistycznego,

b) należy dążyć do zachowania istniejącej zieleni wysokiej,

c) pozostałe zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego określają przepisy zawarte w § 3 ust. 5 oraz w poniższych punktach niniejszej karty terenu;

4) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu, pozostałe zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) maksymalna wysokość zabudowy: 12,5 m, dla zabudowy towarzyszącej 4,0 m,

c) maksymalna wielkość terenu przeznaczonego pod zabudowę: 35% powierzchni działki budowlanej,

d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 20% powierzchni działki budowlanej,

e) forma zabudowy: wolno stojąca,

f) geometria dachu: dachy spadziste o kącie nachylenia połaci 35º-50º lub mansardowe, dla zabudowy towarzyszącej dopuszcza się dachy płaskie,

g) intensywność zabudowy: maksymalna – 1,5 w tym dla kondygnacji nadziemnych 1,1; minimalna – 0,4;

h) warunki podziału nieruchomości, parametry działek budowlanych:

- minimalna wielkość działki: dla nowych podziałów, dla zabudowy wolno stojącej – 500 m²,

- szerokość frontu działek: dowolna,

- kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: dowolny,

i) inne ustalenia:

- ustala się podział terenów wzdłuż linii rozgraniczających; dopuszcza się podziały wewnętrzne,

- w przypadku nowej zabudowy, w rejonie lokalizacji określonym na rysunku planu przewidzieć akcent urbanistyczny w postaci wieżyczki lub wykusza;

5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: wg przepisów zawartych w § 3 ust. 9;

6) zasady ochrony środowiska i przyrody:

a) w granicach terenów zaleca się działania mające na celu wzrost bioróżnorodności, w tym nasadzenia krzewów i drzew ozdobnych z zastosowaniem gatunków rodzimych,

b) obowiązuje poziom hałasu w środowisku, jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych;

7) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

a) tereny nie są objęty ochroną konserwatorską,

b) w granicach terenów nie występują obiekty objęte ochroną konserwatorską;

8) zasady kształtowania przestrzeni publicznych: nie dotyczy, w granicach terenów nie występują obszary przestrzeni publicznych w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

9) sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów:

a) tereny położone są w zasięgu pasa ochronnego brzegu morskiego, gdzie obowiązują przepisy odrębne i przepisy zawarte w § 3 ust. 8 pkt 3,

b) część terenu 010.MU położona jest w zasięgu obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, gdzie obowiązują przepisy odrębne i przepisy zawarte w § 3 ust. 8 pkt 6;

10) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: zagospodarowanie zgodne z przepisami odrębnymi dotyczącymi terenów i obiektów wyszczególnionych w pkt 9 niniejszej karty terenu;

11) zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

a) dostępność drogowa:

- teren 009.MU: od ulic lokalnych 089.KDL (ul. Brzozowa), 092.KDL (ul. Tysiąclecia), 093.KDL (ul. Szkolna) i dojazdowej 110.KDD (ul. Topolowa),

- teren 010.MU: od ulicy zbiorczej 085.KDZ (Aleja Świętego Jakuba), od ulic lokalnych 089.KDL (ul. Brzozowa), 092.KDL (ul. Tysiąclecia) i od ulicy dojazdowej 110.KDD (ul. Topolowa);

b) parkingi: wg ustaleń zawartych w § 3 ust. 10,

c) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: wg ustaleń zawartych w § 3 ust. 10;

12) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu: ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

6. **Karta terenów 011.MU, 012.MU, 013.MU, 014.MU:**

1) powierzchnia: 011.MU – 0,69 ha, 012.MU – 0,49 ha, 013.MU – 0,14 ha, 014.MU – 1,00 ha;

2) przeznaczenie: **MU** - tereny zabudowy mieszkaniowo-pensjonatowej i usługowej;

3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) forma, detale i kolorystyka zabudowy muszą być podporządkowane celowi uzyskania harmonijnej całości zespołu urbanistycznego,

b) należy dążyć do zachowania istniejącej zieleni wysokiej,

c) pozostałe zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego określają przepisy zawarte w § 3 ust. 5 oraz w poniższych punktach niniejszej karty terenu;

4) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu, pozostałe zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) maksymalna wysokość zabudowy:

- dla terenów 011.MU, 013.MU, 014.MU: 12,5 m, dla zabudowy towarzyszącej 4,0 m, dla budynków objętych ochroną konserwatorską wg przepisów zawartych w § 3 ust. 7 pkt 3,
- dla terenu 012.MU: 12,5 m dla dachów spadzistych, 9,0 m dla dachów płaskich, dla zabudowy towarzyszącej 4,0 m, dla budynków objętych ochroną konserwatorską wg przepisów zawartych w § 3 ust. 7 pkt 3,

c) maksymalna wielkość terenu przeznaczonego pod zabudowę: 35% powierzchni działki budowlanej,

d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 20% powierzchni działki budowlanej,

e) forma zabudowy: wolno stojąca i bliźniacza,

f) geometria dachu:

- dla terenów 011.MU, 013.MU - dachy spadziste o kącie nachylenia połaci 35º-50º lub mansardowe, dla zabudowy towarzyszącej dopuszcza się dachy płaskie,
- dla terenu 012.MU – dachy spadziste o kącie nachylenia połaci 35º-50º mansardowe, lub płaskie,
- dla terenu 014.MU - dachy spadziste o kącie nachylenia połaci 30º-50º lub mansardowe, dla zabudowy towarzyszącej dopuszcza się dachy płaskie,

g) intensywność zabudowy: maksymalna – 1,4 w tym dla kondygnacji nadziemnych 1,0; minimalna – 0,4;

h) warunki podziału nieruchomości, parametry działek budowlanych:

- minimalna wielkość działki: dla nowych podziałów, dla zabudowy wolno stojącej – 500 m², dla zabudowy bliźniaczej – 300 m²,
- szerokość frontu działek: dowolna,
- kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: dowolny,

i) inne ustalenia: ustala się podział terenów wzdłuż linii rozgraniczających; dopuszcza się podziały wewnętrzne;

5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: wg przepisów zawartych w § 3 ust. 9;

6) zasady ochrony środowiska i przyrody:

a) w granicach terenów zaleca się działania mające na celu wzrost bioróżnorodności, w tym nasadzenia krzewów i drzew ozdobnych z zastosowaniem gatunków rodzimych,

b) obowiązuje poziom hałasu w środowisku, jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych;

7) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

a) tereny nie są objęte ochroną konserwatorską,

b) w granicach terenu 011.MU występują uwidocznione na rysunku planu zabytki nieruchome tworzące Gminną Ewidencję Zabytków, znajdujące się w Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków (budynki przy ul. Brzozowej 5, ul. Stefana Aleksandra Okrzei 1, ul. Obrońców Westerplatte 2, 4) objęte ochroną konserwatorską wg przepisów zawartych w § 3 ust. 7 pkt 3,

c) w granicach terenu 012.MU występują uwidocznione na rysunku planu zabytki nieruchome tworzące Gminną Ewidencję Zabytków, znajdujące się w Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków (budynki przy ul. Wojska Polskiego 9, ul. Brzozowej 1) oraz wyznaczone przez Burmistrza Łeby w porozumieniu z Pomorskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków (budynek przy Al. Wojska Polskiego 7) objęte ochroną konserwatorską wg przepisów zawartych w § 3 ust. 7 pkt 3,

d) w granicach terenu 013.MU występuje uwidoczniony na rysunku planu zabytek nieruchomy tworzący Gminną Ewidencję Zabytków, znajdujący się w Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków (budynek przy ul. Wojska Polskiego 3) objęty ochroną konserwatorską wg przepisów zawartych w § 3 ust. 7 pkt 3,

e) w granicach terenu 014.MU występuje uwidoczniony na rysunku planu zabytek nieruchomy tworzący Gminną Ewidencję Zabytków, wyznaczony przez Burmistrza Łeby w porozumieniu z Pomorskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków (budynek przy ul. Nadmorskiej 2) objęty ochroną konserwatorską wg przepisów zawartych w § 3 ust. 7 pkt 3;

8) zasady kształtowania przestrzeni publicznych: nie dotyczy, w granicach terenów nie występują obszary przestrzeni publicznych w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

9) sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów:

a) w granicach terenów 011.MU, 012.MU, 013.MU i 014.MU występują zabytki nieruchome objęte ochroną konserwatorską wg przepisów odrębnych i przepisów zawartych w § 3 ust. 7 pkt 3,

b) tereny położone są w zasięgu pasa ochronnego brzegu morskiego, gdzie obowiązują przepisy odrębne i przepisy zawarte w § 3 ust. 8 pkt 3;

10) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: zagospodarowanie zgodne z przepisami wyszczególnionymi w pkt 9 niniejszej karty terenu;

11) zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

a) dostępność drogowa:

- teren 011.MU: od ulic lokalnych 087.KDL (ul. Obrońców Westerplatte), 089.KDL (ul. Brzozowa) i od ulic dojazdowych 111.KDD (ul. Stefana Aleksandra Okrzei), 112.KDD (ul. Sportowa),
- teren 012.MU: od ulic lokalnych 086.KDL (ul. Wojska Polskiego), 087.KDL (ul. Obrońców Westerplatte), 089.KDL (ul. Brzozowa) i od ulicy dojazdowej 111.KDD (ul. Stefana Aleksandra Okrzei),
- teren 013.MU: od ulic lokalnych 086.KDL (ul. Wojska Polskiego), 087.KDL (ul. Obrońców Westerplatte),
- teren 014.MU: od ulic lokalnych 086.KDL (ul. Nadmorska), 087.KDL (ul. Obrońców Westerplatte) i od ulicy dojazdowej 113.KDD (ul. Sportowa),

b) parkingi: wg ustaleń zawartych w § 3 ust. 10,

c) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: wg ustaleń zawartych w § 3 ust. 10;

12) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu: ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

7. **Karta terenów 015.MU, 016.MU, 017.MU:**

1) powierzchnia: 015.MU – 0,92 ha, 016.MU – 0,92 ha, 017.MU – 0,69 ha;

2) przeznaczenie: **MU** - tereny zabudowy mieszkaniowo-pensjonatowej i usługowej;

3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) forma, detale i kolorystyka zabudowy muszą być podporządkowane celowi uzyskania harmonijnej całości zespołu urbanistycznego,

b) należy dążyć do zachowania istniejącej zieleni wysokiej,

c) pozostałe zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego określają przepisy zawarte w § 3 ust. 5 oraz w poniższych punktach niniejszej karty terenu;

4) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu, pozostałe zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) maksymalna wysokość zabudowy: 12,5 m, dla zabudowy towarzyszącej 4,0 m, dla budynków objętych ochroną konserwatorską wg przepisów zawartych w § 3 ust. 7 pkt 3,

c) maksymalna wielkość terenu przeznaczonego pod zabudowę: 35% powierzchni działki budowlanej,

d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 20% powierzchni działki budowlanej,

e) forma zabudowy: wolno stojąca i bliźniacza,

f) geometria dachu: dachy spadziste o kącie nachylenia połaci 35º-50º lub mansardowe, dla zabudowy towarzyszącej dopuszcza się dachy płaskie,

g) intensywność zabudowy: maksymalna – 1,4 w tym dla kondygnacji nadziemnych 1,0; minimalna – 0,4;

h) warunki podziału nieruchomości, parametry działek budowlanych:

- minimalna wielkość działki: dla nowych podziałów, dla zabudowy wolno stojącej – 500 m², dla zabudowy bliźniaczej – 300 m²,

- szerokość frontu działek: dowolna,

- kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: dowolny,

i) inne ustalenia: ustala się podział terenów wzdłuż linii rozgraniczających; dopuszcza się podziały wewnętrzne;

5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: wg przepisów zawartych w § 3 ust. 9;

6) zasady ochrony środowiska i przyrody:

a) w granicach terenów zaleca się działania mające na celu wzrost bioróżnorodności, w tym nasadzenia krzewów i drzew ozdobnych z zastosowaniem gatunków rodzimych,

b) obowiązuje poziom hałasu w środowisku, jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych;

7) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

a) tereny nie są objęte ochroną konserwatorską,

b) w granicach terenu 015.MU występują uwidocznione na rysunku planu zabytki nieruchome tworzące Gminną Ewidencję Zabytków, znajdujące się w Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków (budynek przy ul. Nadmorskiej 4) oraz wyznaczone przez Burmistrza Łeby w porozumieniu z Pomorskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków (budynek przy ul. Sportowej 1) objęte ochroną konserwatorską wg przepisów zawartych w § 3 ust. 7 pkt 3,

c) w granicach terenu 016.MU występują uwidocznione na rysunku planu zabytki nieruchome tworzące Gminną Ewidencję Zabytków, znajdujące się w Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków (budynki przy ul. Sosnowej 5, ul. Obrońców Westerplatte 13 i 13a) oraz wyznaczone przez Burmistrza Łeby w porozumieniu z Pomorskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków (budynki przy ul. Sosnowej 3, ul. Obrońców Westerplatte 9, 11 i 11a) objęte ochroną konserwatorską wg przepisów zawartych w § 3 ust. 7 pkt 3,

d) w granicach terenu 017.MU występują uwidocznione na rysunku planu zabytki nieruchome tworzące Gminną Ewidencję Zabytków, znajdujące się w Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków (budynek przy ul. Brzozowej 13) oraz wyznaczone przez Burmistrza Łeby w porozumieniu z Pomorskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków (budynki przy ul. Jana Matejki 1, ul. Obrońców Westerplatte 12) objęte ochroną konserwatorską wg przepisów zawartych w § 3 ust. 7 pkt 3,

8) zasady kształtowania przestrzeni publicznych: nie dotyczy, w granicach terenów nie występują obszary przestrzeni publicznych w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

9) sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów:

a) w granicach terenów 015.MU, 016.MU i 017.MU występują zabytki nieruchome objęte ochroną konserwatorską wg przepisów odrębnych i przepisów zawartych w § 3 ust. 7 pkt 3,

b) tereny położone są w zasięgu pasa ochronnego brzegu morskiego, gdzie obowiązują przepisy odrębne i przepisy zawarte w § 3 ust. 8 pkt 3;

10) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: zagospodarowanie zgodne z przepisami wyszczególnionymi w pkt 9 niniejszej karty terenu;

11) zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

a) dostępność drogowa:

- teren 015.MU: od ulicy zbiorczej 085.KDZ (ul. Sosnowa), ulic lokalnych 086.KDL (ul. Nadmorska), 087.KDL (ul. Obrońców Westerplatte) i od ulicy dojazdowej 113.KDD (ul. Sportowa),
- teren 016.MU: od ulic zbiorczych 083.KDZ (ul. Nadmorska), 085.KDZ (ul. Sosnowa), lokalnej 088.KDL (ul. Obrońców Westerplatte) i od ulicy dojazdowej 115.KDD (ul. Józefa Chełmońskiego),
- teren 017.MU: od ulicy zbiorczej 085.KDZ (ul. Jana Matejki), ulic lokalnych 088.KDL (ul. Obrońców Westerplatte), 090.KDL (ul. Brzozowa) i od ulicy dojazdowej 114.KDD (ul. Józefa Chełmońskiego),

b) parkingi: wg ustaleń zawartych w § 3 ust. 10,

c) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: wg ustaleń zawartych w § 3 ust. 10;

12) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu: ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

8. **Karta terenów 018.MU, 019.MU:**

1) powierzchnia: 018.MU – 0,71 ha, 019.MU – 0,53 ha;

2) przeznaczenie: **MU** - tereny zabudowy mieszkaniowo-pensjonatowej i usługowej;

3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) forma, detale i kolorystyka zabudowy muszą być podporządkowane celowi uzyskania harmonijnej całości zespołu urbanistycznego,

b) należy dążyć do zachowania istniejącej zieleni wysokiej,

c) pozostałe zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego określają przepisy zawarte w § 3 ust. 5 oraz w poniższych punktach niniejszej karty terenu;

4) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu, pozostałe zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) maksymalna wysokość zabudowy: 12,5 m, dla zabudowy towarzyszącej 4,0 m, dla budynków objętych ochroną konserwatorską wg przepisów zawartych w § 3 ust. 7 pkt 3,

c) maksymalna wielkość terenu przeznaczonego pod zabudowę: 35% powierzchni działki budowlanej,

d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 20% powierzchni działki budowlanej,

e) forma zabudowy: wolno stojąca, szeregowa i bliźniacza,

f) geometria dachu: dachy spadziste o kącie nachylenia połaci 35º-50º lub mansardowe, dla zabudowy towarzyszącej dopuszcza się dachy płaskie,

g) intensywność zabudowy: maksymalna – 1,4 w tym dla kondygnacji nadziemnych 1,0; minimalna – 0,4;

h) warunki podziału nieruchomości, parametry działek budowlanych:

- minimalna wielkość działki: dla nowych podziałów, dla zabudowy wolno stojącej – 500 m², dla zabudowy bliźniaczej – 300 m²,
- szerokość frontu działek: dowolna,
- kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: dowolny,

i) inne ustalenia: ustala się podział terenów wzdłuż linii rozgraniczających; dopuszcza się podziały wewnętrzne;

5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: wg przepisów zawartych w § 3 ust. 9;

6) zasady ochrony środowiska i przyrody:

a) w granicach terenów zaleca się działania mające na celu wzrost bioróżnorodności, w tym nasadzenia krzewów i drzew ozdobnych z zastosowaniem gatunków rodzimych,

b) obowiązuje poziom hałasu w środowisku, jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych;

7) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

a) tereny nie są objęte ochroną konserwatorską,

b) w granicach terenu 019.MU występuje uwidoczniony na rysunku planu zabytek nieruchomy tworzący Gminną Ewidencję Zabytków, znajdujący się w Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków (budynek przy ul. Obrońców Westerplatte 15) objęty ochroną konserwatorską wg przepisów zawartych w § 3 ust. 7 pkt 3,

c) w granicach terenu 018.MU nie występują obiekty objęte ochroną konserwatorską;

8) zasady kształtowania przestrzeni publicznych: nie dotyczy, w granicach terenów nie występują obszary przestrzeni publicznych w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

9) sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów:

a) w granicach terenu 019.MU występuje zabytek nieruchomy objęty ochroną konserwatorską wg przepisów odrębnych i przepisów zawartych w § 3 ust. 7 pkt 3,

b) tereny położone są w zasięgu pasa ochronnego brzegu morskiego, gdzie obowiązują przepisy odrębne i przepisy zawarte w § 3 ust. 8 pkt 3;

10) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: zagospodarowanie zgodne z przepisami wyszczególnionymi w pkt 9 niniejszej karty terenu;

11) zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

a) dostępność drogowa:

- teren 018.MU: od ulic lokalnych 088.KDL (ul. Obrońców Westerplatte), 090. KDL (ul. Brzozowa) i od ulic dojazdowych 114.KDD (ul. Józefa Chełmońskiego) i 116.KDD,
- teren 019.MU: od ulic lokalnych 088.KDL (ul. Obrońców Westerplatte) i 091.KDL oraz od ulicy dojazdowej 115.KDD (ul. Józefa Chełmońskiego),

b) parkingi: wg ustaleń zawartych w § 3 ust. 10,

c) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: wg ustaleń zawartych w § 3 ust. 10;

12) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu: ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

9. **Karta terenu 020.MU:**

1) powierzchnia: 0,82 ha;

2) przeznaczenie: **MU** - tereny zabudowy mieszkaniowo-pensjonatowej i usługowej;

3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) forma, detale i kolorystyka zabudowy muszą być podporządkowane celowi uzyskania harmonijnej całości zespołu urbanistycznego,

b) należy dążyć do zachowania istniejącej zieleni wysokiej,

c) pozostałe zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego określają przepisy zawarte w § 3 ust. 5 oraz w poniższych punktach niniejszej karty terenu;

4) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu, pozostałe zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) maksymalna wysokość zabudowy: 12,5 m, dla zabudowy towarzyszącej 4,0 m,

c) maksymalna wielkość terenu przeznaczonego pod zabudowę: 35% powierzchni działki budowlanej,

d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 20% powierzchni działki budowlanej,

e) forma zabudowy: wolno stojąca,

f) geometria dachu: dachy spadziste o kącie nachylenia połaci 35º-50º lub mansardowe, dla zabudowy towarzyszącej dopuszcza się dachy płaskie,

g) intensywność zabudowy: maksymalna – 1,4 w tym dla kondygnacji nadziemnych 1,0; minimalna – 0,4;

h) warunki podziału nieruchomości, parametry działek budowlanych:

- minimalna wielkość działki: dla nowych podziałów, dla zabudowy wolno stojącej – 500 m²,

- szerokość frontu działek: dowolna,

- kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: dowolny,

i) inne ustalenia: ustala się podział terenów wzdłuż linii rozgraniczających; dopuszcza się podziały wewnętrzne;

5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: wg przepisów zawartych w § 3 ust. 9;

6) zasady ochrony środowiska i przyrody:

a) w granicach terenu zaleca się działania mające na celu wzrost bioróżnorodności, w tym nasadzenia krzewów i drzew ozdobnych z zastosowaniem gatunków rodzimych,

b) obowiązuje poziom hałasu w środowisku, jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych;

7) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

a) teren nie jest objęty ochroną konserwatorską,

b) w granicach terenu nie występują obiekty objęte ochroną konserwatorską;

8) zasady kształtowania przestrzeni publicznych: nie dotyczy, w granicach terenów nie występują obszary przestrzeni publicznych w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

9) sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów: nie dotyczy;

10) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: nie dotyczy;

11) zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

a) dostępność drogowa: od ulicy zbiorczej 084.KDZ,

b) parkingi: wg ustaleń zawartych w § 3 ust. 10,

c) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: wg ustaleń zawartych w § 3 ust. 10;

12) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu: ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

10. **Karta terenów 021.UM, 022.UM, 023.UM, 024.UM:**

1) powierzchnia: 021.UM – 0,79 ha, 022.UM – 0,52 ha, 023.UM – 1,44 ha, 024.UM – 0,71 ha;

2) przeznaczenie: **UM** - tereny śródmiejskiej zabudowy mieszkaniowo-usługowej;

3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) forma, detale i kolorystyka zabudowy muszą być podporządkowane celowi uzyskania harmonijnej całości zespołu urbanistycznego,

b) należy dążyć do zachowania istniejącej zieleni wysokiej,

c) pozostałe zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego określają przepisy zawarte w § 3 ust. 5 oraz w poniższych punktach niniejszej karty terenu;

4) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu, pozostałe zgodnie z przepisami odrębnymi; dla terenów 021.UM, 022.UM, 024.UM, za zgodą zarządcy drogi oraz właściwego konserwatora zabytków, niezależnie od innych ustaleń planu dopuszcza się przekroczenia wyznaczonej na rysunku planu linii zabudowy od strony ul. Abrahama dla parterowej trwałej zabudowy usługowej z zakresu gastronomii lub handlu z następującymi warunkami:

- wysokość do kalenicy: do 4,5 m,

- dachy spadziste o nachyleniu 35º-50º kryte dachówką w odcieniach czerwieni lub brązu,

- wskazana konstrukcja ryglowa, architektura nawiązująca do starej zabudowy rybackiej,

b) maksymalna wysokość zabudowy: 9,0 m, dla zabudowy towarzyszącej 4,0 m, dla budynków objętych ochroną konserwatorską wg przepisów zawartych w § 3 ust. 7 pkt 3,

c) maksymalna wielkość terenu przeznaczonego pod zabudowę: 50% powierzchni działki budowlanej,

d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 20% powierzchni działki budowlanej,

e) forma zabudowy: wolno stojąca i bliźniacza, na terenie 023.UM wzdłuż ul. Kościuszki - pierzejowa,

f) geometria dachu: dachy spadziste o kącie nachylenia połaci 35º-50º, dla zabudowy towarzyszącej dopuszcza się dachy płaskie,

g) intensywność zabudowy: maksymalna – 1,2 w tym dla kondygnacji nadziemnych 0,8; minimalna – 0,4;

h) warunki podziału nieruchomości, parametry działek budowlanych:

- minimalna wielkość działki: dla nowych podziałów – 300 m²,

- szerokość frontu działek: dowolna,

- kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: dowolny,

i) inne ustalenia: ustala się podział terenów wzdłuż linii rozgraniczających; dopuszcza się podziały wewnętrzne;

5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: wg przepisów zawartych w § 3 ust. 9;

6) zasady ochrony środowiska i przyrody:

a) w granicach terenów zaleca się działania mające na celu wzrost bioróżnorodności, w tym nasadzenia krzewów i drzew ozdobnych z zastosowaniem gatunków rodzimych,

b) obowiązuje poziom hałasu w środowisku, jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych;

7) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

a) część terenu 023.UM położona jest w granicach strefy „B” ochrony konserwatorskiej, gdzie obowiązują przepisy zawarte w § 3 ust. 7 pkt 1,

b) w granicach terenu 021.UM występują uwidocznione na rysunku planu zabytki nieruchome tworzące Gminną Ewidencję Zabytków, znajdujące się w Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków (budynki przy ul. Abrahama 14, ul. Abrahama dz. nr 283/2, ul. Abrahama 15, 16, 17, 18) objęte ochroną konserwatorską wg przepisów zawartych w § 3 ust. 7 pkt 3,

c) w granicach terenu 023.UM występują uwidocznione na rysunku planu zabytki nieruchome tworzące Gminną Ewidencję Zabytków, znajdujące się w Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków (budynki przy ul. Wróblewskiego 1, 5, 7) objęte ochroną konserwatorską wg przepisów zawartych w § 3 ust. 7 pkt 3,

d) w granicach terenów 022.UM i 024.UM nie występują obiekty objęte ochroną konserwatorską;

8) zasady kształtowania przestrzeni publicznych: nie dotyczy, w granicach terenów nie występują obszary przestrzeni publicznych w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

9) sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów:

a) w granicach terenu 021.UM występują zabytki nieruchome objęte ochroną konserwatorską wg przepisów odrębnych i przepisów zawartych w § 3 ust. 7 pkt 3,

b) tereny położone są w zasięgu pasa ochronnego brzegu morskiego, gdzie obowiązują przepisy odrębne i przepisy zawarte w § 3 ust. 8 pkt 3,

c) fragmenty terenów 021.UM, 022.UM, 023.UM i 024.UM położone są w zasięgu obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, gdzie obowiązują przepisy odrębne i przepisy zawarte w § 3 ust. 8 pkt 6;

10) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: zagospodarowanie zgodne z przepisami wyszczególnionymi w pkt 9 niniejszej karty terenu;

11) zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

a) dostępność drogowa:

- teren 021.UM: od ulic dojazdowych 096.KDD (ul. Antoniego Abrahama), 097.KDD (ul. Olszewskiego), 098.KDD (ul. Zygmunta Wróblewskiego),
- teren 022.UM: od ulic dojazdowych 096.KDD (ul. Antoniego Abrahama), 098.KDD, 099.KDD (ul. Zygmunta Wróblewskiego),
- teren 023.UM: od ulicy lokalnej 095.KDL (ul. Tadeusza Kościuszki) i od ulic dojazdowych 096.KDD (ul. Hieronima Derdowskiego), 098.KDD (ul. Zygmunta Wróblewskiego), 099.KDD (ul. Zygmunta Wróblewskiego),
- teren 024.UM: od ulic dojazdowych 096.KDD (ul. Antoniego Abrahama), 097.KDD (ul. Olszewskiego), 098.KDD (ul. Zygmunta Wróblewskiego),

b) parkingi: wg ustaleń zawartych w § 3 ust. 10,

c) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: wg ustaleń zawartych w § 3 ust. 10;

12) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu: ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

11. **Karta terenów 025.UM, 026.UM, 027.UM:**

1) powierzchnia: 025.UM – 0,14 ha, 026.UM – 0,82 ha, 027.UM – 1,69 ha;

2) przeznaczenie: **UM** - tereny śródmiejskiej zabudowy mieszkaniowo-usługowej;

3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) forma, detale i kolorystyka zabudowy muszą być podporządkowane celowi uzyskania harmonijnej całości zespołu urbanistycznego,

b) należy dążyć do zachowania istniejącej zieleni wysokiej,

c) pozostałe zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego określają przepisy zawarte w § 3 ust. 5 oraz w poniższych punktach niniejszej karty terenu;

4) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu, pozostałe zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) maksymalna wysokość zabudowy: 9,0 m, dla zabudowy towarzyszącej 4,0 m, dla budynków objętych ochroną konserwatorską wg przepisów zawartych w § 3 ust. 7 pkt 3,

c) maksymalna wielkość terenu przeznaczonego pod zabudowę: 50% powierzchni działki budowlanej,

d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 20% powierzchni działki budowlanej,

e) forma zabudowy: wolno stojąca i bliźniacza,

f) geometria dachu: dachy spadziste o kącie nachylenia połaci 35º-50º, dla zabudowy towarzyszącej dopuszcza się dachy płaskie,

g) intensywność zabudowy: maksymalna – 1,2 w tym dla kondygnacji nadziemnych 0,8; minimalna – 0,4;

h) warunki podziału nieruchomości, parametry działek budowlanych:

- minimalna wielkość działki: dla nowych podziałów – 300 m²,

- szerokość frontu działek: dowolna,

- kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: dowolny,

i) inne ustalenia: ustala się podział terenów wzdłuż linii rozgraniczających; dopuszcza się podziały wewnętrzne;

5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: wg przepisów zawartych w § 3 ust. 9;

6) zasady ochrony środowiska i przyrody:

a) w granicach terenów zaleca się działania mające na celu wzrost bioróżnorodności, w tym nasadzenia krzewów i drzew ozdobnych z zastosowaniem gatunków rodzimych,

b) obowiązuje poziom hałasu w środowisku, jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych;

7) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

a) teren nie jest objęty ochroną konserwatorską,

b) w granicach terenu 026.UM występuje uwidoczniony na rysunku planu zabytek nieruchomy tworzący Gminną Ewidencję Zabytków, znajdujący się w Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków (budynek przy ul. Powstańców Warszawy 10) objęty ochroną konserwatorską wg przepisów zawartych w § 3 ust. 7 pkt 3,

c) w granicach terenu 027.UM występują uwidocznione na rysunku planu zabytki nieruchome tworzące Gminną Ewidencję Zabytków, znajdujące się w Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków (budynki przy ul. Powstańców Warszawy 1 i 2, 8, przy ul. Grunwaldzkiej 4) oraz wyznaczone przez Burmistrza Łeby w porozumieniu z Pomorskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków (budynek przy ul. Powstańców Warszawy 6) objęte ochroną konserwatorską wg przepisów zawartych w § 3 ust. 7 pkt 3,

d) w granicach terenu 025.UM nie występują obiekty objęte ochroną konserwatorską,

e) fragmenty terenów 026.UM i 027.UM objęte są strefą ograniczonej ochrony archeologicznej (strefa W.III), gdzie obowiązują przepisy zawarte w § 3 ust. 7 pkt 4;

8) zasady kształtowania przestrzeni publicznych: nie dotyczy, w granicach terenów nie występują obszary przestrzeni publicznych w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

9) sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów:

a) w granicach terenów 026.UM i 027.UM występują zabytki nieruchome objęte ochroną konserwatorską wg przepisów odrębnych i przepisów zawartych w § 3 ust. 7 pkt 3,

b) fragmenty terenów 026.UM i 027.UM objęte są strefą ograniczonej ochrony archeologicznej (strefa W.III), gdzie obowiązują przepisy odrębne i przepisy zawarte w § 3 ust. 7 pkt 4;

10) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: zagospodarowanie zgodne z przepisami wyszczególnionymi w pkt 9 niniejszej karty terenu;

11) zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

a) dostępność drogowa:

- teren 025.UM: od ulicy dojazdowej 100.KDD (ul. Grunwaldzka),

- teren 026.UM: od ulic dojazdowych 100.KDD (ul. Grunwaldzka), 103.KDD (ul. Powstańców Warszawy),

- teren 027.UM: od ulic dojazdowych 100.KDD (ul. Grunwaldzka), 102.KDD (ul. Wybrzeże), 103.KDD (ul. Powstańców Warszawy) i od ulicy wewnętrznej w granicach terenu 062.PU (ul. Wybrzeże) po uprzednim uzgodnieniu z właścicielem terenu,

b) parkingi: wg ustaleń zawartych w § 3 ust. 10,

c) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: wg ustaleń zawartych w § 3 ust. 10;

12) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu: ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

12. **Karta terenów 028.UM, 029.UM:**

1) powierzchnia: 028.UM – 0,63 ha, 029.UM – 0,21 ha;

2) przeznaczenie: **UM** - tereny śródmiejskiej zabudowy mieszkaniowo-usługowej;

3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) forma, detale i kolorystyka zabudowy muszą być podporządkowane celowi uzyskania harmonijnej całości zespołu urbanistycznego,

b) należy dążyć do zachowania istniejącej zieleni wysokiej,

c) pozostałe zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego określają przepisy zawarte w § 3 ust. 5 oraz w poniższych punktach niniejszej karty terenu;

4) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu, dla działki nr 39/1 na terenie 029.UM wg ustaleń w pkt 7 lit. d, pozostałe zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) maksymalna wysokość zabudowy: 9,0 m, dla działki nr 39/1 na terenie 029.UM wg ustaleń w pkt 7 lit. d, dla zabudowy towarzyszącej 4,0 m, dla budynków objętych ochroną konserwatorską wg przepisów zawartych w § 3 ust. 7 pkt 3,

c) maksymalna wielkość terenu przeznaczonego pod zabudowę: 50% powierzchni działki budowlanej,

d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 20% powierzchni działki budowlanej,

e) forma zabudowy: wolno stojąca i bliźniacza, wzdłuż ul. Kościuszki - pierzejowa,

f) geometria dachu: dachy spadziste o kącie nachylenia połaci 35º-50º, dla działki nr 39/1 na terenie 029.UM wg ustaleń w pkt 7 lit. d, dla zabudowy towarzyszącej dopuszcza się dachy płaskie,

g) intensywność zabudowy: maksymalna – 1,2 w tym dla kondygnacji nadziemnych 0,8; minimalna – 0,4;

h) warunki podziału nieruchomości, parametry działek budowlanych:

- minimalna wielkość działki: dla nowych podziałów – 300 m²,

- szerokość frontu działek: dowolna,

- kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: dowolny,

i) inne ustalenia:

- ustala się podział terenów wzdłuż linii rozgraniczających; dopuszcza się podziały wewnętrzne,

- dla działki nr 39/1 na terenie 029.UM wg ustaleń w pkt 7 lit. d;

5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: wg przepisów zawartych w § 3 ust. 9;

6) zasady ochrony środowiska i przyrody:

a) w granicach terenów zaleca się działania mające na celu wzrost bioróżnorodności, w tym nasadzenia krzewów i drzew ozdobnych z zastosowaniem gatunków rodzimych,

b) obowiązuje poziom hałasu w środowisku, jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych;

7) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

a) tereny 028.UM i 029.UM położone są w granicach strefy „B” ochrony konserwatorskiej, gdzie obowiązują przepisy zawarte w § 3 ust. 7 pkt 1,

b) w granicach terenu 028.UM występują uwidocznione na rysunku planu zabytki nieruchome tworzące Gminną Ewidencję Zabytków, znajdujące się w Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków (budynki przy ul. Powstańców Warszawy 5, 7) oraz wyznaczone przez Burmistrza Łeby w porozumieniu z Pomorskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków (budynki przy ul. Kościuszki 34, 36, 38, 40, 42, 44) objęte ochroną konserwatorską wg przepisów zawartych w § 3 ust. 7 pkt 3,

c) w granicach terenu 029.UM: występują uwidocznione na rysunku planu zabytki nieruchome tworzące Gminną Ewidencję Zabytków, wyznaczone przez Burmistrza Łeby w porozumieniu z Pomorskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków (budynki przy ul. Kościuszki 30, 30a) objęte ochroną konserwatorską wg przepisów zawartych w § 3 ust. 7 pkt 3,

d) warunki zabudowy działki nr 39/1 na terenie 29.UM:

- wymagana lokalizacja na granicy pasa drogowego ul. Powstańców W-wy, dopuszcza się sytuowanie na granicy działek,

- nowy budynek od strony ulicy musi nawiązywać charakterem architektury i gabarytami do nieistniejącej, historycznej zabudowy działki, w tym: wysokość do 8 m, dach dwuspadowy o kącie nachylenia połaci 45º kryty dachówką karpiówką podwójnie w koronkę, kalenica równoległa do ulicy, krawędź dachu na granicy ścian szczytowych, ściany zewnętrzne ceglane nietynkowane na podmurówce kamiennej zwieńczone gzymsem, długość elewacji frontowej od strony ulicy nie mniejsza niż 11 m,

- dopuszcza się: możliwość budowy dłuższego budynku w granicach działki, przejazd bramowy w budynku dłuższym niż 11 m, budowę lukarn dachowych na elewacji tylnej, na elewacji frontowej tylko okna połaciowe, budowę klatki schodowej i rozbudowę w głąb działki na elewacji niewyeksponowanej,

e) fragmenty terenów 028.UM i 029.UM objęte są strefą ograniczonej ochrony archeologicznej (strefa W.III), gdzie obowiązują przepisy zawarte w § 3 ust. 7 pkt 4;

8) zasady kształtowania przestrzeni publicznych: nie dotyczy, w granicach terenów nie występują obszary przestrzeni publicznych w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

9) sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów:

a) w granicach terenów 028.UM, 029.UM występują zabytki nieruchome objęte ochroną konserwatorską wg przepisów odrębnych i przepisów zawartych w § 3 ust. 7 pkt 3,

b) fragmenty terenów 026.UM i 027.UM objęte są strefą ograniczonej ochrony archeologicznej (strefa W.III), gdzie obowiązują przepisy odrębne i przepisy zawarte w § 3 ust. 7 pkt 4;

10) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: zagospodarowanie zgodne z przepisami wyszczególnionymi w pkt 9 niniejszej karty terenu;

11) zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

a) dostępność drogowa:

- teren 028.KDD: od ulicy lokalnej 095.KDL (ul. Tadeusza Kościuszki) i od ulic dojazdowych 103.KDD (ul. Powstańców Warszawy), 104.KDD (ul. Piekarska),

- teren 029.KDD: od ulicy lokalnej 095.KDL (ul. Tadeusza Kościuszki), od ulic dojazdowych 103.KDD (ul. Powstańców Warszawy), 104.KDD (ul. Piekarska) oraz od drogi wewnętrznej w granicach terenu 062.PU (ul. Wybrzeże) po uprzednim uzgodnieniu z właścicielem terenu,

b) parkingi: wg ustaleń zawartych w § 3 ust. 10,

c) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: wg ustaleń zawartych w § 3 ust. 10;

12) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu: ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

13. **Karta terenów 030.UM, 031.UM:**

1) powierzchnia: 030.UM – 0,25 ha, 031.UM – 0,74 ha;

2) przeznaczenie: **UM** - tereny śródmiejskiej zabudowy mieszkaniowo-usługowej;

3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) forma, detale i kolorystyka zabudowy muszą być podporządkowane celowi uzyskania harmonijnej całości zespołu urbanistycznego,

b) należy dążyć do zachowania istniejącej zieleni wysokiej,

c) pozostałe zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego określają przepisy zawarte w § 3 ust. 5 oraz w poniższych punktach niniejszej karty terenu;

4) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu, pozostałe zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) maksymalna wysokość zabudowy: 9,0 m, dla zabudowy towarzyszącej 4,0 m, dla budynków objętych ochroną konserwatorską wg przepisów zawartych w § 3 ust. 7 pkt 3,

c) maksymalna wielkość terenu przeznaczonego pod zabudowę: 50% powierzchni działki budowlanej,

d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 20% powierzchni działki budowlanej,

e) forma zabudowy: wolno stojąca, na terenie 30.UM wzdłuż ul. Pocztowej – częściowo pierzejowa,

f) geometria dachu: dachy spadziste o kącie nachylenia połaci 35º-50º, dla zabudowy towarzyszącej dopuszcza się dachy płaskie,

g) intensywność zabudowy: maksymalna – 1,2 w tym dla kondygnacji nadziemnych 0,8; minimalna – 0,4;

h) warunki podziału nieruchomości, parametry działek budowlanych:

- minimalna wielkość działki: dla nowych podziałów – 300 m²,

- szerokość frontu działek: dowolna,

- kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: dowolny,

i) inne ustalenia: ustala się podział terenów wzdłuż linii rozgraniczających; dopuszcza się podziały wewnętrzne;

5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: wg przepisów zawartych w § 3 ust. 9;

6) zasady ochrony środowiska i przyrody:

a) w granicach terenów zaleca się działania mające na celu wzrost bioróżnorodności, w tym nasadzenia krzewów i drzew ozdobnych z zastosowaniem gatunków rodzimych,

b) obowiązuje poziom hałasu w środowisku, jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych;

7) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

a) teren 031.UM położony jest w granicach strefy „B” ochrony konserwatorskiej, gdzie obowiązują przepisy zawarte w § 3 ust. 7 pkt 1,

b) w granicach terenu 030.UM występują uwidocznione na rysunku planu zabytki nieruchome tworzące Gminną Ewidencję Zabytków wyznaczone przez Burmistrza Łeby w porozumieniu z Pomorskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków (budynki przy ul. Pocztowej 1, 3, 5) objęte ochroną konserwatorską wg przepisów zawartych w § 3 ust. 7 pkt 3,

c) w granicach terenu 031.UM występuje uwidoczniony na rysunku planu zabytek nieruchomy tworzący Gminną Ewidencję Zabytków, znajdujący się w Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków (budynek przy ul. Kościuszki 23 - poczta) objęty ochroną konserwatorską wg przepisów zawartych w § 3 ust. 7 pkt 3;

8) zasady kształtowania przestrzeni publicznych: nie dotyczy, w granicach terenów nie występują obszary przestrzeni publicznych w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

9) sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów:

a) w granicach terenów 030.UM, 031.UM występują zabytki nieruchome objęte ochroną konserwatorską wg przepisów odrębnych i przepisów zawartych w § 3 ust. 7 pkt 3,

b) do zagospodarowania gruntów przyległych do powierzchniowych wód publicznych mają zastosowanie przepisy odrębne;

10) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: zagospodarowanie zgodne z przepisami wyszczególnionymi w pkt 9 niniejszej karty terenu;

11) zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

a) dostępność drogowa:

- teren 030.UM: od ulicy dojazdowej 105.KDD (ul. Pocztowa) i od ul. Pocztowej poza granicami planu,

- teren 031.UM: od ulicy lokalnej 095.KDL (ul. Tadeusza Kościuszki), od ulicy dojazdowej 105.KDD (ul. Pocztowa) i od ul. Pocztowej poza granicami planu,

b) parkingi: wg ustaleń zawartych w § 3 ust. 10,

c) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: wg ustaleń zawartych w § 3 ust. 10;

12) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu: ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

14. **Karta terenów 032.UM, 033.UM, 034.UM:**

1) powierzchnia: 032.UM – 0,10 ha, 033.UM – 0,14 ha, 034.UM – 0,18 ha;

2) przeznaczenie: **UM** - tereny śródmiejskiej zabudowy mieszkaniowo-usługowej;

3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) forma, detale i kolorystyka zabudowy muszą być podporządkowane celowi uzyskania harmonijnej całości zespołu urbanistycznego,

b) należy dążyć do zachowania istniejącej zieleni wysokiej,

c) pozostałe zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego określają przepisy zawarte w § 3 ust. 5 oraz w poniższych punktach niniejszej karty terenu;

4) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu, pozostałe zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) maksymalna wysokość zabudowy: 9,0 m, dla zabudowy towarzyszącej 4,0 m, dla budynków objętych ochroną konserwatorską wg przepisów zawartych w § 3 ust. 7 pkt 3,

c) maksymalna wielkość terenu przeznaczonego pod zabudowę: 50% powierzchni działki budowlanej,

d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 20% powierzchni działki budowlanej,

e) forma zabudowy: wolno stojąca i bliźniacza, wzdłuż ul. Kościuszki - pierzejowa,

f) geometria dachu: dachy spadziste o kącie nachylenia połaci 35º-50º, dla zabudowy towarzyszącej dopuszcza się dachy płaskie,

g) intensywność zabudowy: maksymalna – 1,2 w tym dla kondygnacji nadziemnych 0,8; minimalna – 0,4;

h) warunki podziału nieruchomości, parametry działek budowlanych:

- minimalna wielkość działki: dla nowych podziałów – 300 m²,

- szerokość frontu działek: dowolna,

- kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: dowolny,

i) inne ustalenia: ustala się podział terenów wzdłuż linii rozgraniczających; dopuszcza się podziały wewnętrzne;

5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: wg przepisów zawartych w § 3 ust. 9;

6) zasady ochrony środowiska i przyrody:

a) w granicach terenów zaleca się działania mające na celu wzrost bioróżnorodności, w tym nasadzenia krzewów i drzew ozdobnych z zastosowaniem gatunków rodzimych,

b) obowiązuje poziom hałasu w środowisku, jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych;

7) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

a) tereny nie są objęte ochroną konserwatorską,

b) w granicach terenu 032.UM występują uwidocznione na rysunku planu zabytki nieruchome tworzące Gminną Ewidencję Zabytków, wyznaczone przez Burmistrza Łeby w porozumieniu z Pomorskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków (budynki przy ul. Nad Ujściem 2 i 4) objęte ochroną konserwatorską wg przepisów zawartych w § 3 ust. 7 pkt 3;

8) zasady kształtowania przestrzeni publicznych: nie dotyczy, w granicach terenów nie występują obszary przestrzeni publicznych w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

9) sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów:

a) w granicach terenu 032.UM występują zabytki nieruchome objęte ochroną konserwatorską wg przepisów odrębnych i przepisów zawartych w § 3 ust. 7 pkt 3,

b) tereny położone są w zasięgu pasa ochronnego brzegu morskiego, gdzie obowiązują przepisy odrębne i przepisy zawarte w § 3 ust. 8 pkt 3

c) teren 032.UM położony jest w zasięgu obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, gdzie obowiązują przepisy odrębne i przepisy zawarte w § 3 ust. 8 pkt 6;

10) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: zagospodarowanie zgodne z przepisami wyszczególnionymi w pkt 9 niniejszej karty terenu;

11) zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

a) dostępność drogowa:

- teren 032.UM: od ulicy dojazdowej 106.KDD (ul. Nad Ujściem),

- teren 033.UM: od ulic lokalnych 086.KDL (ul. Wojska Polskiego), 095.KDL (ul. Kościuszki) i od ulicy dojazdowej 106.KDD (ul. Nad Ujściem),

- teren 034.UM: od ulicy lokalnej 086.KDL (ul. Wojska Polskiego) i od ulic dojazdowych 106.KDD (ul. Nad Ujściem), 107.KDD (ul. Krótka),

b) parkingi: wg ustaleń zawartych w § 3 ust. 10,

c) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: wg ustaleń zawartych w § 3 ust. 10;

12) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu: ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

15. **Karta terenów 035.UM, 036.UM, 037.UM:**

1) powierzchnia: 035.UM – 0,60 ha, 036.UM – 0,08 ha, 037.UM – 0,06 ha;

2) przeznaczenie: **UM** - tereny śródmiejskiej zabudowy mieszkaniowo-usługowej;

3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) forma, detale i kolorystyka zabudowy muszą być podporządkowane celowi uzyskania harmonijnej całości zespołu urbanistycznego,

b) należy dążyć do zachowania istniejącej zieleni wysokiej,

c) pozostałe zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego określają przepisy zawarte w § 3 ust. 5 oraz w poniższych punktach niniejszej karty terenu;

4) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu, pozostałe zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) maksymalna wysokość zabudowy:

- dla terenów 035.UM, 036.UM: 9,0 m, dla zabudowy towarzyszącej 4,0 m, dla budynków objętych ochroną konserwatorską wg przepisów zawartych w § 3 ust. 7 pkt 3,

- dla terenu 037.UM: 12,5 m, dla zabudowy towarzyszącej 4,0 m,

c) maksymalna wielkość terenu przeznaczonego pod zabudowę: 50% powierzchni działki budowlanej,

d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 20% powierzchni działki budowlanej,

e) forma zabudowy: wolno stojąca i bliźniacza, wzdłuż ul. Kościuszki - pierzejowa,

f) geometria dachu: dachy spadziste o kącie nachylenia połaci 35º-50º, dla zabudowy towarzyszącej dopuszcza się dachy płaskie,

g) intensywność zabudowy:

- dla terenów 035.UM, 036.UM: maksymalna – 1,2 w tym dla kondygnacji nadziemnych 0,8; minimalna – 0,4,

- dla terenu 037.UM: maksymalna – 2,0 w tym dla kondygnacji nadziemnych 1,4; minimalna – 0,4;

h) warunki podziału nieruchomości, parametry działek budowlanych:

- minimalna wielkość działki: dla nowych podziałów – 300 m²,

- szerokość frontu działek: dowolna,

- kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: dowolny,

i) inne ustalenia: ustala się podział terenów wzdłuż linii rozgraniczających; dopuszcza się podziały wewnętrzne;

5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: wg przepisów zawartych w § 3 ust. 9;

6) zasady ochrony środowiska i przyrody:

a) w granicach terenów zaleca się działania mające na celu wzrost bioróżnorodności, w tym nasadzenia krzewów i drzew ozdobnych z zastosowaniem gatunków rodzimych,

b) obowiązuje poziom hałasu w środowisku, jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych;

7) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

a) tereny nie są objęte ochroną konserwatorską,

b) w granicach terenu 035.UM występuje uwidoczniony na rysunku planu zabytek nieruchomy tworzący Gminną Ewidencję Zabytków, znajdujący się w Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków (budynek przy ul. Tysiąclecia 1) oraz budynki wyznaczone przez Burmistrza Łeby w porozumieniu z Pomorskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków (budynki przy ul. Wojska Polskiego 21 i 25) objęte ochroną konserwatorską wg przepisów zawartych w § 3 ust. 7 pkt 3;

8) zasady kształtowania przestrzeni publicznych: nie dotyczy, w granicach terenów nie występują obszary przestrzeni publicznych w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

9) sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów:

a) w granicach terenu 035.UM występują zabytki nieruchome objęte ochroną konserwatorską wg przepisów odrębnych i przepisów zawartych w § 3 ust. 7 pkt 3,

b) tereny położone są w zasięgu pasa ochronnego brzegu morskiego, gdzie obowiązują przepisy odrębne i przepisy zawarte w § 3 ust. 8 pkt 3;

10) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: zagospodarowanie zgodne z przepisami wyszczególnionymi w pkt 9 niniejszej karty terenu;

11) zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

a) dostępność drogowa:

- teren 035.UM: od ulicy lokalnej 086.KDL (ul. Wojska Polskiego), od ulicy dojazdowej 108.KDD (ul. Tysiąclecia) i wewnętrznej 131.KDW,

- teren 036.UM: od ulicy lokalnej 086.KDL (ul. Wojska Polskiego) i od dróg wewnętrznych 130.KDW i 131.KDW,

- teren 037.UM: od ulic lokalnych 094.KDL (ul. Morska), 095.KDL (ul. Tadeusza Kościuszki),

b) parkingi: wg ustaleń zawartych w § 3 ust. 10,

c) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: wg ustaleń zawartych w § 3 ust. 10;

12) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu: ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

16. **Karta terenów 038.U, 039.U:**

1) powierzchnia: 038.U – 0,83 ha, 039.U – 0,37 ha;

2) przeznaczenie: **U** - tereny zabudowy usługowej; usługi nieuciążliwe; zabudowa śródmiejska; dopuszcza się zachowanie istniejącej i projektowanej funkcji mieszkaniowej;

3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) forma, detale i kolorystyka zabudowy muszą być podporządkowane celowi uzyskania harmonijnej całości zespołu urbanistycznego,

b) należy dążyć do zachowania istniejącej zieleni wysokiej,

c) pozostałe zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego określają przepisy zawarte w § 3 ust. 5 oraz w poniższych punktach niniejszej karty terenu;

4) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu, pozostałe zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) maksymalna wysokość zabudowy: 12,5 m, dla zabudowy towarzyszącej 4,0 m,

c) maksymalna wielkość terenu przeznaczonego pod zabudowę: 40% powierzchni działki budowlanej,

d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 20% powierzchni działki budowlanej,

e) forma zabudowy: wolno stojąca,

f) geometria dachu: dachy spadziste o kącie nachylenia połaci 35º-50º, dla zabudowy towarzyszącej dopuszcza się dachy płaskie,

g) intensywność zabudowy: maksymalna – 1,5 w tym dla kondygnacji nadziemnych 1,1; minimalna – 0,4;

h) warunki podziału nieruchomości, parametry działek budowlanych:

- minimalna wielkość działki: dowolna,

- szerokość frontu działek: dowolna,

- kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: dowolny,

i) inne ustalenia: ustala się podział terenów wzdłuż linii rozgraniczających; dopuszcza się podziały wewnętrzne;

5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: wg przepisów zawartych w § 3 ust. 9;

6) zasady ochrony środowiska i przyrody:

a) w granicach terenów zaleca się działania mające na celu wzrost bioróżnorodności, w tym nasadzenia krzewów i drzew ozdobnych z zastosowaniem gatunków rodzimych,

b) obowiązuje poziom hałasu w środowisku, jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych;

7) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

a) tereny nie są objęte ochroną konserwatorską,

b) w granicach terenów nie występują obiekty objęte ochroną konserwatorską,

c) fragment terenu 038.U objęty jest strefą ograniczonej ochrony archeologicznej (strefa W.III), gdzie obowiązują przepisy zawarte w § 3 ust. 7 pkt 4;

8) zasady kształtowania przestrzeni publicznych: nie dotyczy, w granicach terenów nie występują obszary przestrzeni publicznych w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

9) sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów: fragment terenu 038.U objęty jest strefą ograniczonej ochrony archeologicznej (strefa W.III), gdzie obowiązują przepisy odrębne i przepisy zawarte w § 3 ust. 7 pkt 4;

10) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: zagospodarowanie zgodne z przepisami wyszczególnionymi w pkt 9 niniejszej karty terenu;

11) zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

a) dostępność drogowa:

- teren 038.U: od ulic dojazdowych 100.KDD (ul. Grunwaldzka) i 101.KDD po uprzednim uzgodnieniu z właścicielem terenu,

- teren 039.U: od ulic dojazdowych 100.KDD (ul. Mikołaja Kopernika) i 101.KDD po uprzednim uzgodnieniu z właścicielem terenu,

b) parkingi: wg ustaleń zawartych w § 3 ust. 10,

c) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: wg ustaleń zawartych w § 3 ust. 10;

12) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu: ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

17. **Karta terenu 040.U:**

1) powierzchnia: 1,21 ha;

2) przeznaczenie: **U** - tereny zabudowy usługowej; usługi oświaty;

3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) forma, detale i kolorystyka zabudowy muszą być podporządkowane celowi uzyskania harmonijnej całości zespołu urbanistycznego,

b) należy dążyć do zachowania istniejącej zieleni wysokiej,

c) pozostałe zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego określają przepisy zawarte w § 3 ust. 5 oraz w poniższych punktach niniejszej karty terenu;

4) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu, pozostałe zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) maksymalna wysokość zabudowy: 12,5 m, dla zabudowy towarzyszącej 4,0 m,

c) maksymalna wielkość terenu przeznaczonego pod zabudowę: 60% powierzchni działki budowlanej,

d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 20% powierzchni działki budowlanej,

e) forma zabudowy: wolno stojąca,

f) geometria dachu: dachy spadziste o kącie nachylenia połaci 35º-50º lub płaskie,

g) intensywność zabudowy: maksymalna – 2,6 w tym dla kondygnacji nadziemnych 2,0; minimalna – 0,6;

h) warunki podziału nieruchomości, parametry działek budowlanych:

- minimalna wielkość działki: powierzchnia terenu,

- szerokość frontu działek: dowolna,

- kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: dowolny,

i) inne ustalenia: ustala się podział terenów wzdłuż linii rozgraniczających; dopuszcza się podziały wewnętrzne;

5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: wg przepisów zawartych w § 3 ust. 9;

6) zasady ochrony środowiska i przyrody:

a) w granicach terenów zaleca się działania mające na celu wzrost bioróżnorodności, w tym nasadzenia krzewów i drzew ozdobnych z zastosowaniem gatunków rodzimych,

b) obowiązuje poziom hałasu w środowisku, jak dla terenów pod budynki związane ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;

7) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

a) teren nie jest objęty ochroną konserwatorską,

b) w granicach terenu nie występują obiekty objęte ochroną konserwatorską

8) zasady kształtowania przestrzeni publicznych: nie dotyczy, w granicach terenów nie występują obszary przestrzeni publicznych w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

9) sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów:

a) teren położony jest w zasięgu pasa ochronnego brzegu morskiego, gdzie obowiązują przepisy odrębne i przepisy zawarte w § 3 ust. 8 pkt 3,

b) część terenu położona jest w zasięgu obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, gdzie obowiązują przepisy odrębne i przepisy zawarte w § 3 ust. 8 pkt 6;

10) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: zagospodarowanie zgodne z przepisami wyszczególnionymi w pkt 9 niniejszej karty terenu;

11) zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

a) dostępność drogowa: od ulicy lokalnej 093.KDL (ul. Szkolna), od ulic dojazdowych 108.KDD (ul. Tysiąclecia) i wewnętrznej 131.KDW,

b) parkingi: wg ustaleń zawartych w § 3 ust. 10,

c) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: wg ustaleń zawartych w § 3 ust. 10;

12) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu: ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

18. **Karta terenu 041.U:**

1) powierzchnia: 0,61 ha;

2) przeznaczenie: **U** - tereny zabudowy usługowej; usługi nieuciążliwe;

3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) forma, detale i kolorystyka zabudowy muszą być podporządkowane celowi uzyskania harmonijnej całości zespołu urbanistycznego,

b) należy dążyć do zachowania istniejącej zieleni wysokiej,

c) pozostałe zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego określają przepisy zawarte w § 3 ust. 5 oraz w poniższych punktach niniejszej karty terenu;

4) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu, pozostałe zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) maksymalna wysokość zabudowy: 12,5 m, dla zabudowy towarzyszącej 4,0 m,

c) maksymalna wielkość terenu przeznaczonego pod zabudowę: 40% powierzchni działki budowlanej,

d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 20% powierzchni działki budowlanej,

e) forma zabudowy: wolno stojąca,

f) geometria dachu: dachy spadziste o kącie nachylenia połaci 35º-50º lub płaskie,

g) intensywność zabudowy: maksymalna – 1,5 w tym dla kondygnacji nadziemnych 1,1; minimalna – 0,4;

h) warunki podziału nieruchomości, parametry działek budowlanych:

- minimalna wielkość działki: dowolna,

- szerokość frontu działek: dowolna,

- kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: dowolny,

i) inne ustalenia: ustala się podział terenów wzdłuż linii rozgraniczających; dopuszcza się podziały wewnętrzne;

5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: wg przepisów zawartych w § 3 ust. 9;

6) zasady ochrony środowiska i przyrody: w granicach terenu zaleca się działania mające na celu wzrost bioróżnorodności, w tym nasadzenia krzewów i drzew ozdobnych z zastosowaniem gatunków rodzimych;

7) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

a) teren nie jest objęty ochroną konserwatorską,

b) w granicach terenu nie występują obiekty objęte ochroną konserwatorską

8) zasady kształtowania przestrzeni publicznych: nie dotyczy, w granicach terenów nie występują obszary przestrzeni publicznych w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

9) sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów: teren położony jest w zasięgu pasa ochronnego brzegu morskiego, gdzie obowiązują przepisy odrębne i przepisy zawarte w § 3 ust. 8 pkt 3;

10) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: zagospodarowanie zgodne z przepisami wyszczególnionymi w pkt 9 niniejszej karty terenu;

11) zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

a) dostępność drogowa: od ulicy zbiorczej 083.KDZ (ul. Nadmorska) i od ulicy dojazdowej 115.KDD (ul. Józefa Chełmońskiego),

b) parkingi: wg ustaleń zawartych w § 3 ust. 10,

c) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: wg ustaleń zawartych w § 3 ust. 10;

12) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu: ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

19. **Karta terenów 042.U, 043.U, 044.U, 045.U:**

1) powierzchnia: 042.U – 0,10 ha, 043.U – 0,14 ha, 044.U – 0,07 ha, 045.U – 0,12 ha;

2) przeznaczenie: **U** - tereny zabudowy usługowej - zespoły obsługi ruchu turystycznego;

3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) forma, detale i kolorystyka zabudowy muszą być podporządkowane celowi uzyskania harmonijnej całości zespołu urbanistycznego,

b) należy dążyć do zachowania istniejącej zieleni wysokiej,

c) pozostałe zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego określają przepisy zawarte w § 3 ust. 5 oraz w poniższych punktach niniejszej karty terenu;

4) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu i zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) maksymalna wysokość zabudowy: 5,5 m, nie więcej niż jedna kondygnacja nadziemna,

c) maksymalna wielkość terenu przeznaczonego pod zabudowę:

- tereny 42.U, 43.U, 45.U: 15% powierzchni terenu,

- teren 44.U: 50% powierzchni terenu,

d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 20% powierzchni terenu,

e) forma zabudowy: wolno stojąca,

f) geometria dachu: dachy spadziste o kącie nachylenia połaci do 35º lub płaskie,

g) intensywność zabudowy:

- tereny 42.U, 43.U, 45.U: maksymalna – 0,15; minimalna – 0,

- teren 44.U: maksymalna – 0,5; minimalna – 0;

h) warunki podziału nieruchomości, parametry działek budowlanych:

- minimalna wielkość działki: powierzchnia terenu,

- szerokość frontu działek: dowolna,

- kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: dowolny,

i) inne ustalenia: ustala się podział terenów wzdłuż linii rozgraniczających; dopuszcza się podziały wewnętrzne;

5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: wg przepisów zawartych w § 3 ust. 9;

6) zasady ochrony środowiska i przyrody:

a) ustala się wymóg wkomponowania planowanych inwestycji w istniejący drzewostan,

b) w granicach terenów zaleca się działania mające na celu wzrost bioróżnorodności, w tym nasadzenia krzewów i drzew ozdobnych z zastosowaniem gatunków rodzimych;

7) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

a) tereny nie są objęte ochroną konserwatorską,

b) w granicach terenów nie występują obiekty objęte ochroną konserwatorską;

8) zasady kształtowania przestrzeni publicznych: nie dotyczy, w granicach terenów nie występują obszary przestrzeni publicznych w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

9) sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów:

a) tereny położone są w zasięgu pasa ochronnego brzegu morskiego, gdzie obowiązują przepisy odrębne i przepisy zawarte w § 3 ust. 8 pkt 3,

b) tereny graniczą z terenami leśnymi, odległość zabudowy od ściany lasu zgodnie z przepisami odrębnymi;

10) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: zagospodarowanie zgodne z przepisami wyszczególnionymi w pkt 9 niniejszej karty terenu;

11) zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

a) dostępność drogowa:

- teren 042.U: od drogi leśnej, ciągu pieszego - poza granicami planu,

- tereny 043.U, 44.U: od drogi wewnętrznej 125.KDW,

- teren 045.U: od drogi wewnętrznej 119.KDW,

b) parkingi: wg ustaleń zawartych w § 3 ust. 10,

c) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: wg ustaleń zawartych w § 3 ust. 10;

12) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu: ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

20. **Karta terenów 046.UZ, 047.UZ, 048.UZ:**

1) powierzchnia: 046.UZ – 2,28 ha, 047.UZ – 0,88 ha, 048.UZ – 0,25 ha;

2) przeznaczenie: **UZ** - tereny zabudowy wczasowej o profilu sanatoryjnym;

3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) forma, detale i kolorystyka zabudowy muszą być podporządkowane celowi uzyskania harmonijnej całości zespołu urbanistycznego,

b) należy dążyć do zachowania istniejącej zieleni wysokiej,

c) pozostałe zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego określają przepisy zawarte w § 3 ust. 5 oraz w poniższych punktach niniejszej karty terenu;

4) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu, pozostałe zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) maksymalna wysokość zabudowy: 14,0 m dla budynków z dachami spadzistymi, 12,5 m (4 kondygnacje nadziemne) dla budynków z dachami płaskimi, 4,0 m dla zabudowy towarzyszącej,

c) maksymalna wielkość terenu przeznaczonego pod zabudowę: 35% powierzchni działki budowlanej,

d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 40% powierzchni działki budowlanej,

e) forma zabudowy: wolno stojąca,

f) geometria dachu: dachy spadziste o kącie nachylenia połaci dachowych 30° - 40° lub dachy płaskie z warunkiem ograniczenia powierzchni czwartej kondygnacji nadziemnej do 60% powierzchni zabudowy,

g) intensywność zabudowy: maksymalna – 1,4 w tym dla kondygnacji nadziemnych 1,0; minimalna – 0,4;

h) warunki podziału nieruchomości, parametry działek budowlanych:

- minimalna wielkość działki: dla nowych podziałów – 2 500 m²,

- szerokość frontu działek: dowolna,

- kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: dowolny,

i) inne ustalenia: ustala się podział terenów wzdłuż linii rozgraniczających; dopuszcza się podziały wewnętrzne;

5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: wg przepisów zawartych w § 3 ust. 9;

6) zasady ochrony środowiska i przyrody:

a) w granicach terenów zaleca się działania mające na celu wzrost bioróżnorodności, w tym nasadzenia krzewów i drzew ozdobnych z zastosowaniem gatunków rodzimych,

b) obowiązuje poziom hałasu w środowisku, jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych;

7) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

a) tereny nie są objęte ochroną konserwatorską,

b) w granicach terenów nie występują obiekty objęte ochroną konserwatorską;

8) zasady kształtowania przestrzeni publicznych: nie dotyczy, w granicach terenów nie występują obszary przestrzeni publicznych w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

9) sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów:

a) tereny położone są w zasięgu pasa ochronnego brzegu morskiego, gdzie obowiązują przepisy odrębne i przepisy zawarte w § 3 ust. 8 pkt 3,

b) fragmenty terenów 046.UZ i 048.UZ położone są w zasięgu obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, gdzie obowiązują przepisy odrębne i przepisy zawarte w § 3 ust. 8 pkt 6,

c) do zagospodarowania gruntów przyległych do powierzchniowych wód publicznych mają zastosowanie przepisy odrębne i przepisy zawarte w § 3 ust. 8 pkt 8; dla terenu 048.UZ pozostawić pas wolny od zabudowy i nasadzeń o szerokości nie mniejszej niż 6 m wzdłuż rzeki;

10) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: zagospodarowanie zgodne z przepisami wyszczególnionymi w pkt 9 niniejszej karty terenu;

11) zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

a) dostępność drogowa:

- teren 046.UZ, 047.UZ: od ulicy zbiorczej 084.KDZ (ul. Tysiąclecia) i od drogi wewnętrznej 128.KDW,

- teren 048.UZ: od ulicy zbiorczej 084.KDZ i od ulicy dojazdowej 118.KDD (ul. Dojazdowa),

b) parkingi: wg ustaleń zawartych w § 3 ust. 10,

c) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: wg ustaleń zawartych w § 3 ust. 10;

12) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu: ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

21. **Karta terenów 049.UZ, 050.UZ, 051.UZ:**

1) powierzchnia: 049.UZ – 5,65 ha, 050.UZ – 5,12 ha, 051.UZ – 1,13 ha;

2) przeznaczenie: **UZ** - tereny zabudowy wczasowej o profilu sanatoryjnym; na terenie 049.UZ, na działce nr 219/1 dopuszcza się zachowanie funkcji mieszkaniowej;

3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) forma, detale i kolorystyka zabudowy muszą być podporządkowane celowi uzyskania harmonijnej całości zespołu urbanistycznego,

b) należy dążyć do zachowania istniejącej zieleni wysokiej,

c) pozostałe zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego określają przepisy zawarte w § 3 ust. 5 oraz w poniższych punktach niniejszej karty terenu;

4) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu, pozostałe zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) maksymalna wysokość zabudowy:

- dla budynków z dachami spadzistymi 14,0 m, dla działki nr 215/4 na terenie 049.UZ dopuszcza się 16,0 m,

- dla budynków z dachami płaskimi 12,5 m (4 kondygnacje nadziemne),

- dla zabudowy towarzyszącej 4,0 m,

c) maksymalna wielkość terenu przeznaczonego pod zabudowę: 35% powierzchni działki budowlanej,

d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 40% powierzchni działki budowlanej, dla działki nr 215/4 na terenie 049.UZ - 20%,

e) forma zabudowy: wolno stojąca,

f) geometria dachu: dachy spadziste o kącie nachylenia połaci dachowych 30° - 40° lub dachy płaskie z warunkiem ograniczenia powierzchni czwartej kondygnacji nadziemnej do 60% powierzchni zabudowy,

g) intensywność zabudowy:

- maksymalna – 1,4 w tym dla kondygnacji nadziemnych 1,0; minimalna – 0,4;

- dla działki nr 215/4 na terenie 049.UZ: maksymalna – 1,5 w tym dla kondygnacji nadziemnych 1,1; minimalna – 0,4;

h) warunki podziału nieruchomości, parametry działek budowlanych:

- minimalna wielkość działki: dla nowych podziałów – 2 500 m²,
- szerokość frontu działek: dowolna,
- kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: dowolny,

i) inne ustalenia: ustala się podział terenów wzdłuż linii rozgraniczających; dopuszcza się podziały wewnętrzne;

5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: wg przepisów zawartych w § 3 ust. 9;

6) zasady ochrony środowiska i przyrody:

a) w granicach terenów zaleca się działania mające na celu wzrost bioróżnorodności, w tym nasadzenia krzewów i drzew ozdobnych z zastosowaniem gatunków rodzimych,

b) obowiązuje poziom hałasu w środowisku, jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych,

c) dla terenu 051.UZ ustala się wymóg wkomponowania planowanych inwestycji w istniejący drzewostan;

7) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

a) tereny nie są objęte ochroną konserwatorską,

b) w granicach terenów nie występują obiekty objęte ochroną konserwatorską;

8) zasady kształtowania przestrzeni publicznych: nie dotyczy, w granicach terenów nie występują obszary przestrzeni publicznych w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

9) sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów:

a) tereny 049.UZ i 050.UZ położone są w zasięgu pasa ochronnego brzegu morskiego, gdzie obowiązują przepisy odrębne i przepisy zawarte w § 3 ust. 8 pkt 3,

b) fragment terenu 049.UZ położony jest w zasięgu obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, gdzie obowiązują przepisy odrębne i przepisy zawarte w § 3 ust. 8 pkt 6;

10) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: zagospodarowanie zgodne z przepisami wyszczególnionymi w pkt 9 niniejszej karty terenu;

11) zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

a) dostępność drogowa:

- teren 049.UZ: od ulic zbiorczych 084.KDZ (ul. Tysiąclecia), 085.KDZ (Aleja Świętego Jakuba), od ulicy lokalnej 090.KDL (ul. Brzozowa) i od dróg wewnętrznych, w tym 127.KDW,
- teren 050.UZ: od ulicy zbiorczej 084.KDZ, od ulicy lokalnej 090.KDL (ul. Brzozowa), od ulicy dojazdowej 117.KDD (ul. Dojazdowa) i od dróg wewnętrznych, w tym 127.KDW,
- teren 051.UZ: od ulicy zbiorczej 084.KDZ, od ulicy lokalnej 090.KDL (ul. Brzozowa) i od ulicy dojazdowej 117.KDD (ul. Dojazdowa),

b) parkingi: wg ustaleń zawartych w § 3 ust. 10,

c) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: wg ustaleń zawartych w § 3 ust. 10;

12) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu: ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

22. **Karta terenów 052.UZ, 053.UZ:**

1) powierzchnia: 052.UZ – 2,80 ha, 053.UZ – 2,53 ha;

2) przeznaczenie: **UZ** - tereny zabudowy wczasowej o profilu sanatoryjnym;

3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) forma, detale i kolorystyka zabudowy muszą być podporządkowane celowi uzyskania harmonijnej całości zespołu urbanistycznego,

b) należy dążyć do zachowania istniejącej zieleni wysokiej,

c) pozostałe zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego określają przepisy zawarte w § 3 ust. 5 oraz w poniższych punktach niniejszej karty terenu;

4) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu, pozostałe zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) maksymalna wysokość zabudowy: 14,0 m dla budynków z dachami spadzistymi, 12,5 m (4 kondygnacje nadziemne) dla budynków z dachami płaskimi, 4,0 m dla zabudowy towarzyszącej,

c) maksymalna wielkość terenu przeznaczonego pod zabudowę: 35% powierzchni działki budowlanej,

d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 40% powierzchni działki budowlanej,

e) forma zabudowy: wolno stojąca,

f) geometria dachu: dachy spadziste o kącie nachylenia połaci dachowych 30° - 40° lub dachy płaskie z warunkiem ograniczenia powierzchni czwartej kondygnacji nadziemnej do 60% powierzchni zabudowy,

g) intensywność zabudowy: maksymalna – 1,4 w tym dla kondygnacji nadziemnych 1,0; minimalna – 0,4;

h) warunki podziału nieruchomości, parametry działek budowlanych:

- minimalna wielkość działki: dla nowych podziałów – 2 500 m²,

- szerokość frontu działek: dowolna,

- kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: dowolny,

i) inne ustalenia: ustala się podział terenów wzdłuż linii rozgraniczających; dopuszcza się podziały wewnętrzne;

5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: wg przepisów zawartych w § 3 ust. 9;

6) zasady ochrony środowiska i przyrody:

a) w granicach terenów zaleca się działania mające na celu wzrost bioróżnorodności, w tym nasadzenia krzewów i drzew ozdobnych z zastosowaniem gatunków rodzimych,

b) obowiązuje poziom hałasu w środowisku, jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych,

c) ustala się wymóg wkomponowania planowanych inwestycji w istniejący drzewostan;

7) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

a) tereny nie są objęte ochroną konserwatorską,

b) w granicach terenów nie występują obiekty objęte ochroną konserwatorską;

8) zasady kształtowania przestrzeni publicznych: nie dotyczy, w granicach terenów nie występują obszary przestrzeni publicznych w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

9) sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów: tereny położone są w zasięgu pasa ochronnego brzegu morskiego, gdzie obowiązują przepisy odrębne i przepisy zawarte w § 3 ust. 8 pkt 3,

10) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: zagospodarowanie zgodne z przepisami wyszczególnionymi w pkt 9 niniejszej karty terenu;

11) zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

a) dostępność drogowa:

- teren 052.UZ: od ulicy zbiorczej 083.KDZ (ul. Nadmorska), od ulic lokalnych 090.KDL (ul. Brzozowa), 091.KDL i od dróg wewnętrznych, w tym 126.KDW,

- teren 053.UZ: od ulic zbiorczych 083.KDZ (ul. Nadmorska), 084.KDZ, od ulicy lokalnej 090.KDL (ul. Brzozowa) i od dróg wewnętrznych, w tym 126.KDW,

b) parkingi: wg ustaleń zawartych w § 3 ust. 10,

c) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: wg ustaleń zawartych w § 3 ust. 10;

12) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu: ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

23. **Karta terenu 054.UZ:**

1) powierzchnia: 1,73 ha;

2) przeznaczenie: **UZ** - tereny zabudowy wczasowej o profilu sanatoryjnym;

3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) forma, detale i kolorystyka zabudowy muszą być podporządkowane celowi uzyskania harmonijnej całości zespołu urbanistycznego,

b) należy dążyć do zachowania istniejącej zieleni wysokiej,

c) pozostałe zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego określają przepisy zawarte w § 3 ust. 5 oraz w poniższych punktach niniejszej karty terenu;

4) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu, pozostałe zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) maksymalna wysokość zabudowy: 17,0 m dla budynków z dachami spadzistymi, 15,5 m (5 kondygnacji nadziemnych) dla budynków z dachami płaskimi, 4,0 m dla zabudowy towarzyszącej,

c) maksymalna wielkość terenu przeznaczonego pod zabudowę: 35% powierzchni działki budowlanej,

d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 40% powierzchni działki budowlanej,

e) forma zabudowy: wolno stojąca,

f) geometria dachu: dachy spadziste o kącie nachylenia połaci dachowych 30° - 40° lub dachy płaskie z warunkiem ograniczenia powierzchni najwyższej kondygnacji budynków o czterech lub pięciu kondygnacjach nadziemnych, do 60% powierzchni zabudowy,

g) intensywność zabudowy: maksymalna – 1,6 w tym dla kondygnacji nadziemnych 1,2; minimalna – 0,4;

h) warunki podziału nieruchomości, parametry działek budowlanych:

- minimalna wielkość działki: dla nowych podziałów – 2 500 m²,

- szerokość frontu działek: dowolna,

- kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: dowolny,

i) inne ustalenia: ustala się podział terenów wzdłuż linii rozgraniczających; dopuszcza się podziały wewnętrzne;

5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: wg przepisów zawartych w § 3 ust. 9;

6) zasady ochrony środowiska i przyrody:

a) wartościowy drzewostan zachować dla funkcji rekreacyjnych,

b) w granicach terenów zaleca się działania mające na celu wzrost bioróżnorodności, w tym nasadzenia krzewów i drzew ozdobnych z zastosowaniem gatunków rodzimych,

c) obowiązuje poziom hałasu w środowisku, jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych,

d) ustala się wymóg wkomponowania planowanych inwestycji w istniejący drzewostan;

7) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

a) tereny nie są objęte ochroną konserwatorską,

b) w granicach terenów nie występują obiekty objęte ochroną konserwatorską;

8) zasady kształtowania przestrzeni publicznych: nie dotyczy, w granicach terenów nie występują obszary przestrzeni publicznych w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

9) sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów: teren położony jest w zasięgu pasa ochronnego brzegu morskiego, gdzie obowiązują przepisy odrębne i przepisy zawarte w § 3 ust. 8 pkt 3;

10) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: zagospodarowanie zgodne z przepisami wyszczególnionymi w pkt 9 niniejszej karty terenu;

11) zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

a) dostępność drogowa: od ulic zbiorczych 083.KDZ (ul. Nadmorska), 084.KDZ i od dróg wewnętrznych, w tym 124.KDW,

b) parkingi: wg ustaleń zawartych w § 3 ust. 10,

c) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: wg ustaleń zawartych w § 3 ust. 10;

12) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu: ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

24. **Karta terenów 055.UZ, 056.UZ, 057.UZ:**

1) powierzchnia: 055.UZ – 0,63 ha, 056.UZ – 5,09 ha, 057.UZ – 3,58 ha;

2) przeznaczenie: **UZ** - tereny zabudowy wczasowej o profilu sanatoryjnym; w granicach terenu 056.UZ znajduje się teren lasów przewidziany do zachowania (działka nr 13/2-L o powierzchni 1,34 ha) - oznaczony na rysunku planu;

3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) forma, detale i kolorystyka zabudowy muszą być podporządkowane celowi uzyskania harmonijnej całości zespołu urbanistycznego,

b) należy dążyć do zachowania istniejącej zieleni wysokiej,

c) pozostałe zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego określają przepisy zawarte w § 3 ust. 5 oraz w poniższych punktach niniejszej karty terenu;

4) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu, pozostałe zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) maksymalna wysokość zabudowy: 17,0 m dla budynków z dachami spadzistymi, 15,5 m (5 kondygnacji nadziemnych) dla budynków z dachami płaskimi, 4,0 m dla zabudowy towarzyszącej,

c) maksymalna wielkość terenu przeznaczonego pod zabudowę: 35% powierzchni działki budowlanej,

d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 40% powierzchni działki budowlanej,

e) forma zabudowy: wolno stojąca,

f) geometria dachu: dachy spadziste o kącie nachylenia połaci dachowych 30° - 40° lub dachy płaskie z warunkiem ograniczenia powierzchni najwyższej kondygnacji budynków o czterech lub pięciu kondygnacjach nadziemnych, do 60% powierzchni zabudowy,

g) intensywność zabudowy: maksymalna – 1,6 w tym dla kondygnacji nadziemnych 1,2; minimalna – 0,4;

h) warunki podziału nieruchomości, parametry działek budowlanych:

- minimalna wielkość działki: dla nowych podziałów – 2 500 m²,

- szerokość frontu działek: dowolna,

- kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: dowolny,

i) inne ustalenia: ustala się podział terenów wzdłuż linii rozgraniczających; dopuszcza się podziały wewnętrzne;

5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: wg przepisów zawartych w § 3 ust. 9;

6) zasady ochrony środowiska i przyrody:

a) w granicach terenów zaleca się działania mające na celu wzrost bioróżnorodności, w tym nasadzenia krzewów i drzew ozdobnych z zastosowaniem gatunków rodzimych,

b) obowiązuje poziom hałasu w środowisku, jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych,

c) dla terenów 056.UZ, 057.UZ ustala się wymóg wkomponowania planowanych inwestycji w istniejący drzewostan;

7) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

a) tereny nie są objęte ochroną konserwatorską,

b) w granicach terenów nie występują obiekty objęte ochroną konserwatorską;

8) zasady kształtowania przestrzeni publicznych: nie dotyczy, w granicach terenów nie występują obszary przestrzeni publicznych w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

9) sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów: tereny położone są w zasięgu pasa ochronnego brzegu morskiego, gdzie obowiązują przepisy zawarte w § 3 ust. 8 pkt 3;

10) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: zagospodarowanie zgodne z przepisami wyszczególnionymi w pkt 9 niniejszej karty terenu;

11) zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

a) dostępność drogowa:

- teren 055.UZ: od ulicy zbiorczej 083.KDZ (ul. Nadmorska) i od drogi wewnętrznej 122.KDW,
- teren 056.UZ: od ulicy zbiorczej 083.KDZ (ul. Nadmorska) i od dróg wewnętrznych, w tym 120.KDW, 122.KDW,
- teren 057.UZ: od ulicy zbiorczej 083.KDZ (ul. Nadmorska) i od dróg wewnętrznych, w tym 120.KDW,

b) parkingi: wg ustaleń zawartych w § 3 ust. 10,

c) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: wg ustaleń zawartych w § 3 ust. 10;

12) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu: ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

25. **Karta terenów 058.UZ, 059.UZ, 060.UZ:**

1) powierzchnia: 058.UZ – 1,73 ha, 059.UZ – 1,82 ha, 060.UZ – 1,93 ha;

2) przeznaczenie: **UZ** - tereny zabudowy wczasowej o profilu sanatoryjnym;

3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) forma, detale i kolorystyka zabudowy muszą być podporządkowane celowi uzyskania harmonijnej całości zespołu urbanistycznego,

b) należy dążyć do zachowania istniejącej zieleni wysokiej,

c) pozostałe zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego określają przepisy zawarte w § 3 ust. 5 oraz w poniższych punktach niniejszej karty terenu;

4) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu, pozostałe zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) maksymalna wysokość zabudowy: 17,0 m dla budynków z dachami spadzistymi, 15,5 m (5 kondygnacji nadziemnych) dla budynków z dachami płaskimi, 4,0 m dla zabudowy towarzyszącej,

c) maksymalna wielkość terenu przeznaczonego pod zabudowę: 35% powierzchni działki budowlanej,

d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 40% powierzchni działki budowlanej,

e) forma zabudowy: wolno stojąca,

f) geometria dachu: dachy spadziste o kącie nachylenia połaci dachowych 30° - 40° lub dachy płaskie z warunkiem ograniczenia powierzchni najwyższej kondygnacji budynków o czterech lub pięciu kondygnacjach nadziemnych, do 60% powierzchni zabudowy,

g) intensywność zabudowy: maksymalna – 1,6 w tym dla kondygnacji nadziemnych 1,2; minimalna – 0,4;

h) warunki podziału nieruchomości, parametry działek budowlanych:

- minimalna wielkość działki: dla nowych podziałów – 2 500 m²,

- szerokość frontu działek: dowolna,

- kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: dowolny,

i) inne ustalenia: ustala się podział terenów wzdłuż linii rozgraniczających; dopuszcza się podziały wewnętrzne;

5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: wg przepisów zawartych w § 3 ust. 9;

6) zasady ochrony środowiska i przyrody:

a) w granicach terenów zaleca się działania mające na celu wzrost bioróżnorodności, w tym nasadzenia krzewów i drzew ozdobnych z zastosowaniem gatunków rodzimych,

b) obowiązuje poziom hałasu w środowisku, jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych,

c) ustala się wymóg wkomponowania planowanych inwestycji w istniejący drzewostan,

d) dla terenu 058.UZ na działce 87/2 wartościowy drzewostan zachować dla funkcji rekreacyjnych;

7) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

a) tereny nie są objęte ochroną konserwatorską,

b) w granicach terenów nie występują obiekty objęte ochroną konserwatorską;

8) zasady kształtowania przestrzeni publicznych: nie dotyczy, w granicach terenów nie występują obszary przestrzeni publicznych w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

9) sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów: tereny położone są w zasięgu pasa ochronnego brzegu morskiego, gdzie obowiązują przepisy odrębne i przepisy zawarte w § 3 ust. 8 pkt 3;

10) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: zagospodarowanie zgodne z przepisami wyszczególnionymi w pkt 9 niniejszej karty terenu;

11) zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

a) dostępność drogowa:

- teren 058.UZ: od ulicy zbiorczej 083.KDZ (ul. Nadmorska) i od dróg wewnętrznych, w tym 121.KDW,

- teren 059.UZ: od ulicy zbiorczej 083.KDZ (ul. Nadmorska) i od dróg wewnętrznych, w tym 121.KDW, 123.KDW,

- teren 060.UZ: od ulicy zbiorczej 083.KDZ (ul. Nadmorska) i od dróg wewnętrznych, w tym 123.KDW, 124.KDW,

b) parkingi: wg ustaleń zawartych w § 3 ust. 10,

c) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: wg ustaleń zawartych w § 3 ust. 10;

12) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu: ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

26. **Karta terenów 061.PU, 062.PU:**

1) powierzchnia: 061.PU – 2,67 ha, 062.PU – 3,38 ha;

2) przeznaczenie: **PU** - tereny zabudowy portowej, magazynowej i usługowej bez ustalania proporcji miedzy funkcjami, w tym między innymi budowle hydrotechniczne – nabrzeża portowe oraz w granicach terenu 061.PU usługi administracji morskiej; dla terenu 062.PU:

a) wymagane zaplecze rybackiej funkcji portu, w tym baza gospodarcza i produkcyjna rybołówstwa,

b) zakres dopuszczalnych usług - usługi bezpośrednio związane z gospodarką morską,

c) wyklucza się funkcję mieszkaniową jedno i wielorodzinną;

3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) forma, detale i kolorystyka zabudowy muszą być podporządkowane celowi uzyskania harmonijnej całości zespołu urbanistycznego,

b) należy dążyć do zachowania istniejącej zieleni wysokiej,

c) pozostałe zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego określają przepisy zawarte w § 3 ust. 5 oraz w poniższych punktach niniejszej karty terenu;

4) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu, pozostałe zgodnie z przepisami odrębnymi; poza wyznaczoną na rysunku planu linią zabudowy, niezależnie od innych ustaleń planu dopuszcza się lokalizację:

- tymczasowych elementów ekspozycji towarów o wysokim poziomie estetycznym,

- tymczasowych letnich ogródków (miejsc konsumpcyjnych na wolnym powietrzu) przy istniejących obiektach gastronomicznych; letnie ogródki nie mogą stanowić utrudnień dla ruchu pojazdów i pieszych,

b) maksymalna wysokość zabudowy: 12,0 m, dla zabudowy towarzyszącej 4,0 m, dla budynku objętego ochroną konserwatorską wg przepisów zawartych w § 3 ust. 7 pkt 3,

c) maksymalna wielkość terenu przeznaczonego pod zabudowę: 50% powierzchni działki budowlanej,

d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 10% powierzchni działki budowlanej,

e) forma zabudowy: wolno stojąca,

f) geometria dachu: dowolna,

g) intensywność zabudowy: maksymalna – 1,7 w tym dla kondygnacji nadziemnych 1,2; minimalna – 0,4;

h) warunki podziału nieruchomości, parametry działek budowlanych:

- minimalna wielkość działki: dowolna,

- szerokość frontu działek: dowolna,

- kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: dowolny,

i) inne ustalenia:

- ustala się podział terenów wzdłuż linii rozgraniczających; dopuszcza się podziały wewnętrzne,

- wymagane publiczne przejścia, których orientacyjne kierunki oznaczono na rysunku planu,

- na terenie 061.PU ustala się możliwość lokalizacji kładki nad rzeką Łebą pod warunkiem przeprowadzenia szczegółowych analiz technicznych i nawigacyjnych uzgodnionych z Urzędem Morskim w Słupsku,

- wymagane zachowanie drogi wewnętrznej (ul. Wybrzeże), dojazdu do terenu 027.UM,

- dopuszcza się przebudowę nabrzeży oraz lokalizowanie obiektów i urządzeń związanych z obsługą nabrzeży;

5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: wg przepisów zawartych w § 3 ust. 9;

6) zasady ochrony środowiska i przyrody:

a) w granicach terenów zaleca się działania mające na celu wzrost bioróżnorodności, w tym nasadzenia krzewów i drzew ozdobnych z zastosowaniem gatunków rodzimych,

b) dla terenu 061.PU ustala się wymóg wkomponowania planowanych inwestycji w istniejący drzewostan,

c) dopuszcza się sytuowanie pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi w obiektach znajdujących się w uciążliwościach akustycznych pod warunkiem zastosowania środków technicznych zapewniających dotrzymanie w nich norm hałasu ustalonych w przepisach odrębnych;

7) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

a) tereny nie są objęte ochroną konserwatorską,

b) w granicach terenu 061.PU występuje uwidoczniony na rysunku planu zabytek nieruchomy tworzący Gminną Ewidencję Zabytków, znajdujące się w Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków (budynek stacji ratowniczej przy ul. Kościuszki 1a) objęty ochroną konserwatorską wg przepisów zawartych w § 3 ust. 7 pkt 3,

c) w granicach terenu 062.PU nie występują obiekty objęte ochroną konserwatorską;

8) zasady kształtowania przestrzeni publicznych: nie dotyczy, w granicach terenów nie występują obszary przestrzeni publicznych w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

9) sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów:

a) fragmenty terenów położone są w granicach portu morskiego Łeba uwidocznionych na rysunku planu, gdzie obowiązują przepisy odrębne i przepisy zawarte w § 3 ust. 8 pkt 4,

b) fragmenty terenów położone są w zasięgu pasa ochronnego brzegu morskiego uwidocznionych na rysunku planu, gdzie obowiązują przepisy odrębne i przepisy zawarte w § 3 ust. 8 pkt 3,

c) do zagospodarowania gruntów przyległych do powierzchniowych wód publicznych mają zastosowanie przepisy odrębne i przepisy zawarte w § 3 ust. 8 pkt 8;

10) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: zagospodarowanie zgodne z przepisami wyszczególnionymi w pkt 9 niniejszej karty terenu;

11) zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

a) dostępność drogowa:

- teren 061.PU: od ulicy lokalnej 095.KDL (ul. Tadeusza Kościuszki), od drogi dojazdowej 096.KDD (ul. Antoniego Abrahama) i od dróg wewnętrznych,

- teren 062.PU: od ulic dojazdowych 100.KDD (ul. Mikołaja Kopernika, Grunwaldzka), 102.KDD (ul. Wybrzeże) i od dróg wewnętrznych,

b) parkingi: wg ustaleń zawartych w § 3 ust. 10,

c) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: wg ustaleń zawartych w § 3 ust. 10;

12) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu: ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

27. **Karta terenów 063.US, 064.US:**

1) powierzchnia: 063.US – 0,37 ha, 064.US – 0,92 ha;

2) przeznaczenie: **US** - tereny sportu i rekreacji; ustala się zakaz budowy obiektów kubaturowych, z wyjątkiem parterowych obiektów towarzyszących w koniecznym minimalnym zakresie (domek klubowy, sanitariaty, szatnie); dopuszcza się namiotowe, pneumatyczne przykrycia boisk i kortów;

3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) forma, detale i kolorystyka zabudowy muszą być podporządkowane celowi uzyskania harmonijnej całości zespołu urbanistycznego,

b) należy dążyć do zachowania istniejącej zieleni wysokiej,

c) pozostałe zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego określają przepisy zawarte w § 3 ust. 5 oraz w poniższych punktach niniejszej karty terenu;

4) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu, pozostałe zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) maksymalna wysokość zabudowy: 9,0 m,

c) maksymalna wielkość terenu przeznaczonego pod zabudowę: 2% powierzchni działki budowlanej, ustalenie nie dotyczy namiotowego, pneumatycznego przykrycia boisk i kortów,

d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 10% powierzchni działki budowlanej,

e) forma zabudowy: wolno stojąca,

f) geometria dachu: dowolna,

g) intensywność zabudowy: maksymalna – 0,06; minimalna – 0;

h) warunki podziału nieruchomości, parametry działek budowlanych:

- minimalna wielkość działki: dowolna,

- szerokość frontu działek: dowolna,

- kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: dowolny,

i) inne ustalenia:

- ustala się podział terenów wzdłuż linii rozgraniczających; dopuszcza się podziały wewnętrzne,

- w granicach terenu 063.US wymagane publiczne przejście, którego orientacyjny kierunek oznaczono na rysunku planu,

- w granicach terenu 063.US przystań kajakowa;

5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: wg przepisów zawartych w § 3 ust. 9;

6) zasady ochrony środowiska i przyrody: w granicach terenów zaleca się działania mające na celu wzrost bioróżnorodności, w tym nasadzenia krzewów i drzew ozdobnych z zastosowaniem gatunków rodzimych;

7) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

a) tereny nie są objęte ochroną konserwatorską,

b) w granicach terenów nie występują obiekty objęte ochroną konserwatorską;

8) zasady kształtowania przestrzeni publicznych: nie dotyczy, w granicach terenów nie występują obszary przestrzeni publicznych w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

9) sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów:

a) tereny położone są w zasięgu pasa ochronnego brzegu morskiego, gdzie obowiązują przepisy odrębne i przepisy zawarte w § 3 ust. 8 pkt 3,

b) tereny położone są w zasięgu obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, gdzie obowiązują przepisy odrębne i przepisy zawarte w § 3, ust. 8 pkt 6,

c) do zagospodarowania gruntów przyległych do powierzchniowych wód publicznych mają zastosowanie przepisy odrębne i przepisy zawarte w § 3 ust. 8 pkt 8;

10) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: zagospodarowanie zgodne z przepisami wyszczególnionymi w pkt 9 niniejszej karty terenu;

11) zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

a) dostępność drogowa:

- teren 063.US: od ulic zbiorczych 084.KDZ (ul. Tysiąclecia), 085.KDZ (Aleja Świętego Jakuba) i od dróg wewnętrznych,

- teren 064.US: od ulicy lokalnej 092.KDL (ul. Tysiąclecia) i od dróg wewnętrznych, w tym 129.KDW,

b) parkingi: wg ustaleń zawartych w § 3 ust. 10,

c) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: wg ustaleń zawartych w § 3 ust. 10;

12) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu: ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

28. **Karta terenu 065.ZP:**

1) powierzchnia: 0,51 ha;

2) przeznaczenie: **ZP** - tereny zieleni urządzonej – Skwer Rybaka; dopuszcza się:

- budowę obiektu usługowego (parterowy z tarasem na dachu lub parterowy z poddaszem), o powierzchni zabudowy do 300 m²,

- zachowanie pawilonu gastronomicznego na działce nr 332/14 bez możliwości nadbudowy;

3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) forma, detale i kolorystyka zabudowy i elementów zagospodarowania terenu muszą być podporządkowane celowi uzyskania harmonijnej całości zespołu urbanistycznego,

b) należy dążyć do zachowania istniejącej zieleni wysokiej,

c) pozostałe zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego określają przepisy zawarte w § 3 ust. 5 oraz w poniższych punktach niniejszej karty terenu;

4) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) linie zabudowy: zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) maksymalna wysokość zabudowy: 9,0 m (2 kondygnacje nadziemne); dla działki 332/14 jak w pkt 2,

c) maksymalna wielkość terenu przeznaczonego pod zabudowę: 10% powierzchni terenu,

d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 60% powierzchni działki budowlanej,

e) forma zabudowy: wolno stojąca,

f) geometria dachu: dowolna,

g) intensywność zabudowy: maksymalna – 0,1; minimalna – 0;

h) warunki podziału nieruchomości, parametry działek budowlanych:

- minimalna wielkość działki: dla nowych podziałów – 4000 m²,

- szerokość frontu działek: dowolna,

- kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: dowolny,

i) inne ustalenia: ustala się podział terenów wzdłuż linii rozgraniczających; dopuszcza się podziały wewnętrzne;

5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: wg przepisów zawartych w § 3 ust. 9;

6) zasady ochrony środowiska i przyrody: w granicach terenów zaleca się działania mające na celu wzrost bioróżnorodności, w tym nasadzenia krzewów i drzew ozdobnych z zastosowaniem gatunków rodzimych;

7) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

a) teren nie jest objęte ochroną konserwatorską,

b) w granicach terenu nie występują obiekty objęte ochroną konserwatorską;

8) zasady kształtowania przestrzeni publicznych:

a) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: nie dopuszcza się,

b) urządzenia techniczne: dopuszcza się,

c) zieleń: dopuszcza się;

9) sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów: teren położony jest w zasięgu pasa ochronnego brzegu morskiego, gdzie obowiązują przepisy odrębne i przepisy zawarte w § 3 ust. 8 pkt 3;

10) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: zagospodarowanie zgodne z przepisami wyszczególnionymi w pkt 9 niniejszej karty terenu;

11) zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

a) dostępność drogowa: od ulic lokalnych 086.KDL (ul. Wojska Polskiego), 094.KDL (ul. Morska), 095.KDL (ul. Tadeusza Kościuszki),

b) parkingi: zakaz lokalizacji miejsc postojowych,

c) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: wg ustaleń zawartych w § 3 ust. 10;

12) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu: ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

29. **Karta terenu 066.ZP:**

1) powierzchnia: 1,28 ha;

2) przeznaczenie: **ZP** - tereny zieleni urządzonej; dopuszcza się wykorzystywanie terenu dla organizacji imprez masowych oraz imprez plenerowych nie związanych z główną funkcją terenu; ustala się zakaz zabudowy, ustalenie nie dotyczy tymczasowych obiektów związanych z tymczasowym wykorzystaniem terenu;

3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) forma, detale i kolorystyka elementów zagospodarowania terenu muszą być podporządkowane celowi uzyskania harmonijnej całości zespołu urbanistycznego,

b) należy dążyć do zachowania istniejącej zieleni wysokiej,

c) pozostałe zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego określają przepisy zawarte w § 3 ust. 5 oraz w poniższych punktach niniejszej karty terenu;

4) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu,

b) maksymalna wysokość zabudowy: nie dotyczy,

c) maksymalna wielkość terenu przeznaczonego pod zabudowę: nie dotyczy,

d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: nie dotyczy,

e) forma zabudowy: nie dotyczy,

f) geometria dachu: nie dotyczy,

g) intensywność zabudowy: nie dotyczy;

h) warunki podziału nieruchomości, parametry działek budowlanych: nie dotyczy,

i) inne ustalenia: ustala się podział terenów wzdłuż linii rozgraniczających; dopuszcza się podziały wewnętrzne;

5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: wg przepisów zawartych w § 3 ust. 9;

6) zasady ochrony środowiska i przyrody: w granicach terenów zaleca się działania mające na celu wzrost bioróżnorodności, w tym nasadzenia krzewów i drzew ozdobnych z zastosowaniem gatunków rodzimych;

7) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

a) teren nie jest objęte ochroną konserwatorską,

b) w granicach terenu nie występują obiekty objęte ochroną konserwatorską;

8) zasady kształtowania przestrzeni publicznych:

a) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: wg ustaleń pkt 2,

b) urządzenia techniczne: dopuszcza się,

c) zieleń: dopuszcza się;

9) sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów:

a) teren położony jest w zasięgu pasa ochronnego brzegu morskiego, gdzie obowiązują przepisy odrębne i przepisy zawarte w § 3 ust. 8 pkt 3,

b) teren położony jest w zasięgu obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, gdzie obowiązują przepisy odrębne i przepisy zawarte w § 3 ust. 8 pkt 6;

10) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: zagospodarowanie zgodne z przepisami wyszczególnionymi w pkt 9 niniejszej karty terenu;

11) zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

a) dostępność drogowa: od ulicy zbiorczej 085.KDZ (Aleja Świętego Jakuba), ulicy lokalnej 092.KDL (ul. Tysiąclecia) i od drogi wewnętrznej 129.KDW,

b) parkingi: zakaz lokalizacji trwałych miejsc postojowych, z zastrzeżeniem potrzeb wynikających z pkt 2,

c) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: wg ustaleń zawartych w § 3 ust. 10;

12) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu: ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

30. **Karta terenów 067.ZP, 068.ZP, 069.ZP:**

1) powierzchnia: 067.ZP – 0,28 ha, 068.ZP – 0,28 ha, 069.ZP – 0,28 ha;

2) przeznaczenie: **ZP** - tereny zieleni urządzonej, w tym docelowo zabezpieczenia przeciwpowodziowe w postaci wału przeciwpowodziowego z możliwością wykorzystania jego korony dla ścieżki pieszej i rowerowej; ustala się zakaz zabudowy,

3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) forma, detale i kolorystyka elementów zagospodarowania terenu muszą być podporządkowane celowi uzyskania harmonijnej całości zespołu urbanistycznego,

b) należy dążyć do zachowania istniejącej zieleni wysokiej,

c) pozostałe zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego określają przepisy zawarte w § 3 ust. 5 oraz w poniższych punktach niniejszej karty terenu;

4) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) linie zabudowy: nie dotyczy,

b) maksymalna wysokość zabudowy: nie dotyczy,

c) maksymalna wielkość terenu przeznaczonego pod zabudowę: nie dotyczy,

d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: nie dotyczy,

e) forma zabudowy: nie dotyczy,

f) geometria dachu: nie dotyczy,

g) intensywność zabudowy: nie dotyczy;

h) warunki podziału nieruchomości, parametry działek budowlanych: nie dotyczy,

i) inne ustalenia: ustala się podział terenów wzdłuż linii rozgraniczających; dopuszcza się podziały wewnętrzne;

5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: wg przepisów zawartych w § 3 ust. 9;

6) zasady ochrony środowiska i przyrody: w granicach terenów zaleca się działania mające na celu wzrost bioróżnorodności, w tym nasadzenia krzewów i drzew ozdobnych z zastosowaniem gatunków rodzimych;

7) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

a) tereny nie są objęte ochroną konserwatorską,

b) w granicach terenów nie występują obiekty objęte ochroną konserwatorską;

8) zasady kształtowania przestrzeni publicznych:

a) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: nie dopuszcza się,

b) urządzenia techniczne: dopuszcza się,

c) zieleń: dopuszcza się;

9) sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów:

a) tereny położone są w zasięgu pasa ochronnego brzegu morskiego, gdzie obowiązują przepisy odrębne i przepisy zawarte w § 3 ust. 8 pkt 3,

b) tereny położone są w zasięgu obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, gdzie obowiązują przepisy odrębne i przepisy zawarte w § 3 ust. 8 pkt 6,

c) do zagospodarowania gruntów przyległych do powierzchniowych wód publicznych mają zastosowanie przepisy odrębne i przepisy zawarte w § 3 ust. 8 pkt 8;

10) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: zagospodarowanie zgodne z przepisami wyszczególnionymi w pkt 9 niniejszej karty terenu;

11) zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

a) dostępność drogowa:

- teren 067.ZP: od ulicy zbiorczej 085.KDZ (Aleja Świętego Jakuba) i od drogi wewnętrznej 129.KDW,

- teren 068.ZP: od drogi wewnętrznej 128.KDW,

- teren 069.ZP: od ulicy zbiorczej 084.KDZ i od drogi wewnętrznej 128.KDW,

b) parkingi: zakaz lokalizacji miejsc postojowych,

c) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: wg ustaleń zawartych w § 3 ust. 10;

12) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu: ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

31. **Karta terenów 070.ZP, 071.ZP:**

1) powierzchnia: 070.ZP – 0,23 ha, 071.ZP – 0,33 ha;

2) przeznaczenie: **ZP** - tereny zieleni urządzonej; ustala się zakaz zabudowy;

3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) forma, detale i kolorystyka elementów zagospodarowania terenu muszą być podporządkowane celowi uzyskania harmonijnej całości zespołu urbanistycznego,

b) należy dążyć do zachowania istniejącej zieleni wysokiej,

c) pozostałe zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego określają przepisy zawarte w § 3 ust. 5 oraz w poniższych punktach niniejszej karty terenu;

4) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) linie zabudowy: nie dotyczy,

b) maksymalna wysokość zabudowy: nie dotyczy,

c) maksymalna wielkość terenu przeznaczonego pod zabudowę: nie dotyczy,

d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: nie dotyczy,

e) forma zabudowy: nie dotyczy,

f) geometria dachu: nie dotyczy,

g) intensywność zabudowy: nie dotyczy;

h) warunki podziału nieruchomości, parametry działek budowlanych: nie dotyczy,

i) inne ustalenia:

- w granicach terenu 070.ZP teren lasu do zachowania,

- w granicach terenu 071.ZP park leśny z możliwością lokalizacji placu zabaw dla dzieci,

- dopuszcza się podział terenów wzdłuż linii rozgraniczających;

5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: wg przepisów zawartych w § 3 ust. 9;

6) zasady ochrony środowiska i przyrody: w granicach terenów zaleca się działania mające na celu wzrost bioróżnorodności, w tym nasadzenia krzewów i drzew ozdobnych z zastosowaniem gatunków rodzimych;

7) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

a) tereny nie są objęte ochroną konserwatorską,

b) w granicach terenów nie występują obiekty objęte ochroną konserwatorską;

8) zasady kształtowania przestrzeni publicznych:

a) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: nie dopuszcza się,

b) urządzenia techniczne: dopuszcza się,

c) zieleń: dopuszcza się;

9) sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów:

a) fragment terenu 070.ZP w granicach określonych na rysunku planu oraz teren 071.ZP położone są w zasięgu pasa ochronnego brzegu morskiego, gdzie obowiązują przepisy odrębne i przepisy zawarte w § 3 ust. 8 pkt 3,

b) fragment terenu 070.ZP położony jest w zasięgu obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, gdzie obowiązują przepisy odrębne i przepisy zawarte w § 3 ust. 8 pkt 6;

10) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: zagospodarowanie zgodne z przepisami wyszczególnionymi w pkt 9 niniejszej karty terenu;

11) zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

a) dostępność drogowa:

- teren 070.ZP: od ulicy zbiorczej 084.KDZ,

- teren 071.ZP: od ulic lokalnych 088.KDL (ul. Obrońców Westerplatte), 090.KDL (ul. Brzozowa), 091.KDL i od ulicy dojazdowej 116.KDD,

b) parkingi: zakaz lokalizacji miejsc postojowych,

c) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: wg ustaleń zawartych w § 3 ust. 10;

12) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu: ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

32. **Karta terenów 072.ZL, 073.ZL, 073.1.ZL:**

1) powierzchnia: 072.ZL – 8,94 ha, 073.ZL – 8,97 ha, 073.1.ZL – 8,19 ha;

2) przeznaczenie: **ZL** - tereny lasów;

3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) forma, detale i kolorystyka elementów zagospodarowania terenu muszą być podporządkowane celowi uzyskania harmonijnej całości zespołu urbanistycznego,

b) należy dążyć do zachowania istniejącej zieleni wysokiej,

c) pozostałe zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego określają przepisy zawarte w § 3 ust. 5 oraz w poniższych punktach niniejszej karty terenu;

4) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) linie zabudowy: nie dotyczy,

b) maksymalna wysokość zabudowy: nie dotyczy,

c) maksymalna wielkość terenu przeznaczonego pod zabudowę: nie dotyczy,

d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: nie dotyczy,

e) forma zabudowy: nie dotyczy,

f) geometria dachu: nie dotyczy,

g) intensywność zabudowy: nie dotyczy;

h) warunki podziału nieruchomości, parametry działek budowlanych: nie dotyczy,

i) inne ustalenia:

- dopuszcza się podział terenów wzdłuż linii rozgraniczających,

- zasady zagospodarowania pasa wydmowo-leśnego określają przepisy zawarte w § 3, ust. 6, pkt 4,

- w granicach terenu 072.ZL, w tradycyjnym miejscu Mampedűne - Wydma Mampego (ok. 19 m n.p.m.) przewidzieć punkt widokowy np. w postaci wieży widokowej, rejon lokalizacji jak na rysunku planu,

- orientacyjne kierunki publicznych przejść pieszych jak na rysunku planu;

5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: wg przepisów zawartych w § 3 ust. 9;

6) zasady ochrony środowiska i przyrody:

a) w granicach terenów zaleca się działania mające na celu wzrost bioróżnorodności, w tym nasadzenia krzewów i drzew z zastosowaniem gatunków rodzimych,

b) ustala się wymóg wkomponowania planowanych inwestycji w istniejący drzewostan;

7) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

a) tereny nie są objęte ochroną konserwatorską,

b) w granicach terenów nie występują obiekty objęte ochroną konserwatorską,

c) fragment terenu 073.1.ZL objęty jest strefą ograniczonej ochrony archeologicznej (strefa W.III), gdzie obowiązują przepisy zawarte w § 3, ust. 7, pkt 4;

8) zasady kształtowania przestrzeni publicznych:

a) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: nie dopuszcza się,

b) urządzenia techniczne: dopuszcza się,

c) zieleń: dopuszcza się;

9) sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów:

a) tereny położone są w zasięgu pasa ochronnego brzegu morskiego, gdzie obowiązują przepisy odrębne i przepisy zawarte w § 3 ust. 8 pkt 3,

b) fragment terenu 073.1.ZL objęty jest strefą ograniczonej ochrony archeologicznej, jak w pkt 7 lit. c;

10) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: zagospodarowanie zgodne z przepisami wyszczególnionymi w pkt 9 niniejszej karty terenu;

11) zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

a) dostępność drogowa:

- teren 072.ZL: od drogi wewnętrznej 125.KDW i innych dróg poza granicą planu,

- teren 073.ZL: od dróg wewnętrznych 119.KDW, 120.KDW, 122.KDW, 125.KDW,

- teren 073.1.ZL: od drogi wewnętrznej 119.KDW i innych dróg poza granicą planu,

b) parkingi: zakaz lokalizacji miejsc postojowych,

c) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: wg ustaleń zawartych w § 3 ust. 10;

12) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu: ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

33. **Karta terenów 072.1.ZO, 073.2.ZO:**

1) powierzchnia: 072.1.ZO – 0,91 ha, 073.2.ZO – 5,76 ha;

2) przeznaczenie: **ZO** - tereny lasów ochronnych w granicach pasa technicznego, przeznaczone do utrzymania brzegu morskiego w stanie zgodnym z wymogami bezpieczeństwa i ochrony środowiska;

3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: nie dotyczy;

4) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) linie zabudowy: nie dotyczy,

b) maksymalna wysokość zabudowy: nie dotyczy,

c) maksymalna wielkość terenu przeznaczonego pod zabudowę: nie dotyczy,

d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: nie dotyczy,

e) forma zabudowy: nie dotyczy,

f) geometria dachu: nie dotyczy,

g) intensywność zabudowy: nie dotyczy;

h) warunki podziału nieruchomości, parametry działek budowlanych: nie dotyczy,

i) inne ustalenia:

- zasady zagospodarowania pasa wydmowo-leśnego określają przepisy zawarte w § 3, ust. 6, pkt 4,

- orientacyjne kierunki przejść pieszych istniejących i projektowanych jak na rysunku planu;

5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: wg przepisów zawartych w § 3 ust. 9;

6) zasady ochrony środowiska i przyrody: zgodnie z przepisami odrębnymi;

7) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

a) tereny nie są objęte ochroną konserwatorską,

b) w granicach terenów nie występują obiekty objęte ochroną konserwatorską;

8) zasady kształtowania przestrzeni publicznych:

a) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: nie dopuszcza się,

b) urządzenia techniczne: dopuszcza się,

c) zieleń: nie dopuszcza się;

9) sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów:

a) tereny położone są w zasięgu pasa technicznego brzegu morskiego, gdzie obowiązują przepisy odrębne i przepisy zawarte w § 3 ust. 8 pkt 1; na terenie lasu ochronnego w granicach pasa technicznego ustala się:

- zakaz lokalizowania obiektów budowlanych z wyjątkiem hydrotechnicznych budowli ochronnych związanych z ochroną wybrzeża, systemu zabezpieczeń wydm morskich przed erozją, urządzeń związanych z nawigacją i ratownictwem, infrastruktury technicznej oraz zejść na plażę i zjazdów technicznych,
- wjazd samochodów tylko dla pojazdów uprawnionych, specjalnych i związanych z ochroną brzegu morskiego w miejscach wyznaczonych przez właściwy urząd morski,
- dopuszcza się lokalizację budynków i budowli służących gospodarce leśnej, obronności lub bezpieczeństwu państwa, oznakowaniu nawigacyjnemu, geodezyjnemu, ochronie zdrowia oraz urządzenia służące turystyce,

b) teren w granicach pasa technicznego jest obszarem szczególnego zagrożenia powodzią, gdzie obowiązują przepisy odrębne;

10) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: zagospodarowanie zgodne z przepisami wyszczególnionymi w pkt 9 niniejszej karty terenu;

11) zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

a) dostępność drogowa:

- teren 072.1.ZO: od drogi wewnętrznej 125.KDW i innych dróg poza granicą planu,
- teren 073.2.ZO: od dróg wewnętrznych 119.KDW, 125.KDW i innych dróg poza granicą planu,

b) parkingi: zakaz lokalizacji miejsc postojowych i parkingów,

c) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: wg ustaleń zawartych w § 3 ust. 10;

12) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu: ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

34. **Karta terenu 074.PL:**

1) powierzchnia: 9,55 ha;

2) przeznaczenie: **PL** - teren plaży i wydm nadmorskich w granicach pasa technicznego, przeznaczonego do utrzymania brzegu morskiego w stanie zgodnym z wymogami bezpieczeństwa i ochrony środowiska;

3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) forma, detale i kolorystyka elementów zagospodarowania terenu muszą być podporządkowane celowi uzyskania harmonijnej całości zespołu urbanistycznego,

b) pozostałe zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego określają przepisy zawarte w § 3 ust. 5 oraz w poniższych punktach niniejszej karty terenu;

4) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu wg ustaleń lit. i; określone na rysunku planu linie zabudowy nie dotyczą obiektów ratowniczych,

b) maksymalna wysokość zabudowy: nie dotyczy,

c) maksymalna wielkość terenu przeznaczonego pod zabudowę: nie dotyczy,

d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: nie dotyczy,

e) forma zabudowy: nie dotyczy,

f) geometria dachu: nie dotyczy,

g) intensywność zabudowy: nie dotyczy;

h) warunki podziału nieruchomości, parametry działek budowlanych: nie dotyczy,

i) inne ustalenia:

- zakaz lokalizowania obiektów budowlanych z wyjątkiem hydrotechnicznych budowli ochronnych związanych z ochroną brzegu, systemów hydrotechnicznych i biotechnicznych zabezpieczeń wydm morskich, urządzeń związanych z nawigacją i ratownictwem, infrastruktury technicznej oraz zejść na plażę i zjazdów technicznych,
- dopuszcza się lokalizację tymczasowych obiektów (do 180 dni) o charakterze sezonowym związanych z obsługą plaży oraz obiektów rekreacyjnych, gastronomicznych i handlu (obiekty parterowe bez stałych fundamentów, rozbieralne lub przenośne o wysokości do 4,0 m i powierzchni zabudowy do 20 m² każdy) usytuowanych w określonych na rysunku planu liniach zabudowy, w odległości nie mniejszej niż 3 m od podnóża wydmy i budowli hydrotechnicznych,
- ewentualna zabudowa tymczasowa na plaży nie może być, ze względów bezpieczeństwa, ustawiana bliżej niż 10 m od osi wejść i zjazdów na plażę,
- należy dążyć do standaryzacji (ujednolicenia) form obiektów tymczasowych, których podstawowym, powtarzalnym elementem powinien być obiekt o powierzchni zabudowy nie większej niż 20 m² i o proporcjach rzutu zbliżonych do kwadratu,
- ustala się zakaz prowadzenia działalności dyskotekowej na zewnątrz obiektów,
- wejścia na plażę i zjazd techniczny w miejscach określonych na rysunku planu,
- wjazd samochodów tylko dla pojazdów uprawnionych, specjalnych i związanych z ochroną brzegu morskiego w miejscach wyznaczonych przez właściwy urząd morski;

5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: wg przepisów zawartych w § 3 ust. 9;

6) zasady ochrony środowiska i przyrody: zgodnie z przepisami odrębnymi;

7) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

a) teren nie jest objęte ochroną konserwatorską,

b) w granicach terenu nie występują obiekty objęte ochroną konserwatorską;

8) zasady kształtowania przestrzeni publicznych:

a) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: jak w pkt 4 lit. i,

b) urządzenia techniczne: dopuszcza się,

c) zieleń: nie dopuszcza się;

9) sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów:

a) teren położony jest w zasięgu pasa technicznego brzegu morskiego, gdzie obowiązują przepisy odrębne i przepisy zawarte w § 3 ust. 8 pkt 1,

b) teren w granicach pasa technicznego jest obszarem szczególnego zagrożenia powodzią, gdzie obowiązują przepisy odrębne;

10) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: zagospodarowanie zgodne z przepisami wyszczególnionymi w pkt 9 niniejszej karty terenu;

11) zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

a) dostępność drogowa: od dróg wewnętrznych 119.KDW, 120.KDW, 122.KDW, 125.KDW i innych dróg poza granicą planu,

b) parkingi: zakaz lokalizacji miejsc postojowych i parkingowych,

c) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: wg ustaleń zawartych w § 3 ust. 10;

12) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu: ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

35. **Karta terenu 075.WM:**

1) powierzchnia: 1,13 ha;

2) przeznaczenie: **WM** – teren morskich wód wewnętrznych;

3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: nie dotyczy;

4) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu: nie dotyczy;

5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: nie dotyczy;

6) zasady ochrony środowiska i przyrody: nie dotyczy;

7) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: nie dotyczy;

8) zasady kształtowania przestrzeni publicznych: nie dotyczy;

9) sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów:

- teren morskich wód wewnętrznych podlega przepisom odrębnym,
- teren położony jest w granicach portu morskiego Łeba uwidocznionych na rysunku planu, gdzie obowiązują przepisy odrębne i przepisy zawarte w § 3 ust. 8 pkt 4;

10) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: zagospodarowanie zgodne z przepisami wyszczególnionymi w pkt 9 niniejszej karty terenu;

11) zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej: nie dotyczy;

12) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu: nie dotyczy.

36. **Karta terenów 076.WS, 77.WS:**

1) powierzchnia: 076.WS – 0,09 ha, 077.WS – 0,17 ha;

2) przeznaczenie: **WS** - tereny wód powierzchniowych i śródlądowych;

3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: nie dotyczy;

4) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) linie zabudowy: nie dotyczy,

b) maksymalna wysokość zabudowy: nie dotyczy,

c) maksymalna wielkość terenu przeznaczonego pod zabudowę: nie dotyczy,

d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: nie dotyczy,

e) forma zabudowy: nie dotyczy,

f) geometria dachu: nie dotyczy,

g) intensywność zabudowy: nie dotyczy;

h) warunki podziału nieruchomości, parametry działek budowlanych: nie dotyczy,

i) inne ustalenia: nie ustala się

5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: nie dotyczy;

6) zasady ochrony środowiska i przyrody: nie dotyczy;

7) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: nie dotyczy;

8) zasady kształtowania przestrzeni publicznych: nie dotyczy, w granicach terenów nie występują obszary przestrzeni publicznych w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

9) sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów: nie dotyczy;

10) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: nie dotyczy;

11) zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

a) dostępność drogowa: od dróg dojazdowych 105.KDD (ul. Pocztowa) i 106.KDD (ul. Nad Ujściem) poprzez ciąg pieszy 133.KX,

b) parkingi: nie dotyczy,

c) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: nie dotyczy;

12) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu: nie dotyczy.

37. **Karta terenów 078.KZ, 079.KZ, 080.KZ:**

1) powierzchnia: 078.KZ – 0,16 ha, 079.KZ – 0,71 ha, 080.KZ – 0,21 ha;

2) przeznaczenie: **KZ** - tereny parkingów i zieleni urządzonej; ustala się zakaz zabudowy;

3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) forma, detale i kolorystyka elementów zagospodarowania terenu muszą być podporządkowane celowi uzyskania harmonijnej całości zespołu urbanistycznego,

b) należy dążyć do zachowania istniejącej zieleni wysokiej,

c) pozostałe zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego określają przepisy zawarte w § 3 ust. 5 oraz w poniższych punktach niniejszej karty terenu;

4) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) linie zabudowy: nie dotyczy,

b) maksymalna wysokość zabudowy: nie dotyczy,

c) maksymalna wielkość terenu przeznaczonego pod zabudowę: nie dotyczy,

d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 30% powierzchni terenu,

e) forma zabudowy: nie dotyczy,

f) geometria dachu: nie dotyczy,

g) intensywność zabudowy: nie dotyczy;

h) warunki podziału nieruchomości, parametry działek budowlanych: nie dotyczy,

i) inne ustalenia:

- ustala się podział terenów wzdłuż linii rozgraniczających,

- w granicach terenu 078.KZ akcent urbanistyczny – głaz pamiątkowy,

- w granicach terenu 079.KZ dopuszcza się funkcje sportowe;

5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: wg przepisów zawartych w § 3 ust. 9;

6) zasady ochrony środowiska i przyrody:

a) odprowadzenie wód opadowych z nawierzchni utwardzonych - wg ustaleń zawartych w § 3 ust. 10 pkt 7 lit. b,

b) w granicach terenu 080.KZ obowiązuje maksymalna ochrona drzewostanu,

c) w granicach terenów zaleca się działania mające na celu wzrost bioróżnorodności, w tym nasadzenia krzewów i drzew ozdobnych z zastosowaniem gatunków rodzimych,

7) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

a) tereny nie są objęte ochroną konserwatorską,

b) w granicach terenów nie występują obiekty objęte ochroną konserwatorską;

8) zasady kształtowania przestrzeni publicznych:

a) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: nie dopuszcza się, dopuszcza się lokalizację tymczasowych obiektów obsługi parkingów niezależnie od innych ustaleń planu,

b) urządzenia techniczne: dopuszcza się,

c) zieleń: dopuszcza się;

9) sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów: tereny położone są w zasięgu pasa ochronnego brzegu morskiego, gdzie obowiązują przepisy odrębne i przepisy zawarte w § 3 ust. 8 pkt 3;

10) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: zagospodarowanie zgodne z przepisami wyszczególnionymi w pkt 9 niniejszej karty terenu;

11) zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

a) dostępność drogowa:

- teren 078.KZ: od ulicy lokalnej 086.KDL (ul. Wojska Polskiego) i od ulic dojazdowych 107.KDD (ul. Krótka), 108.KDD (ul. Tysiąclecia),

- teren 079.KZ: od ulicy zbiorczej 085.KDZ (ul. Jana Matejki), od ulic lokalnych 087.KDL (ul. Obrońców Westerplatte), 089.KDL (ul. Brzozowa) i od ulicy dojazdowej 112.KDD (ul. Sportowa),

- teren 080.KZ: od ulicy zbiorczej 083.KDZ (ul. Nadmorska) i od ulicy lokalnej 091.KDL,

b) parkingi: jak w pkt 2,

c) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: wg ustaleń zawartych w § 3 ust. 10;

12) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu: ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

38. **Karta terenów 081.KP, 082.KP:**

1) powierzchnia: 081.KP – 0,11 ha, 082.KP – 0,28 ha;

2) przeznaczenie: **KP** - tereny parkingów publicznych; ustala się zakaz zabudowy kubaturowej;

3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) forma, detale i kolorystyka elementów zagospodarowania terenu muszą być podporządkowane celowi uzyskania harmonijnej całości zespołu urbanistycznego,

b) należy dążyć do zachowania istniejącej zieleni wysokiej,

c) pozostałe zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego określają przepisy zawarte w § 3 ust. 5 oraz w poniższych punktach niniejszej karty terenu;

4) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) linie zabudowy: nie dotyczy,

b) maksymalna wysokość zabudowy: nie dotyczy,

c) maksymalna wielkość terenu przeznaczonego pod zabudowę: nie dotyczy,

d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 10% powierzchni terenu,

e) forma zabudowy: nie dotyczy,

f) geometria dachu: nie dotyczy,

g) intensywność zabudowy: nie dotyczy;

h) warunki podziału nieruchomości, parametry działek budowlanych: nie dotyczy,

i) inne ustalenia:

- ustala się podział terenów wzdłuż linii rozgraniczających,

- w granicach terenu 082.KP: obiekty infrastruktury technicznej;

5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: wg przepisów zawartych w § 3 ust. 9;

6) zasady ochrony środowiska i przyrody:

a) odprowadzenie wód opadowych z nawierzchni utwardzonych - wg ustaleń zawartych w § 3 ust. 10 pkt 7 lit. b,

b) w granicach terenu 082.KP zaleca się maksymalną ochronę drzewostanu oraz wymóg wkomponowania miejsc postojowych w istniejący drzewostan,

c) w granicach terenów zaleca się działania mające na celu wzrost bioróżnorodności, w tym nasadzenia krzewów i drzew ozdobnych z zastosowaniem gatunków rodzimych,

7) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

a) tereny nie są objęte ochroną konserwatorską,

b) w granicach terenów nie występują obiekty objęte ochroną konserwatorską;

8) zasady kształtowania przestrzeni publicznych:

a) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: nie dopuszcza się,

b) urządzenia techniczne: dopuszcza się,

c) zieleń: dopuszcza się;

9) sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów:

a) tereny położone są w zasięgu pasa ochronnego brzegu morskiego, gdzie obowiązują przepisy odrębne i przepisy zawarte w § 3 ust. 8 pkt 3,

b) fragment terenu 081.KP położony jest w zasięgu obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, gdzie obowiązują przepisy odrębne i przepisy zawarte w § 3 ust. 8 pkt 6;

10) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: zagospodarowanie zgodne z przepisami wyszczególnionymi w pkt 9 niniejszej karty terenu;

11) zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

a) dostępność drogowa:

- teren 081.KP: od ulicy dojazdowej 108.KDD (ul. Tysiąclecia),

- teren 082.KP: od ulic zbiorczych 083.KDZ (ul. Nadmorska), 084.KDZ,

b) parkingi: jak w pkt 2,

c) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: wg ustaleń zawartych w § 3 ust. 10;

12) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu: ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

39. **Karta terenów 083.KDZ, 084.KDZ, 085.KDZ:**

1) powierzchnia: 083.KDZ – 3,18 ha, 084.KDZ – 1,92 ha, 085.KDZ – 1,32 ha;

2) przeznaczenie: tereny dróg publicznych klasy zbiorczej;

3) klasa i nazwa ulicy:

a) 083.KDZ: zbiorcza KDZ 1/2, ul. Nadmorska,

b) 084.KDZ: zbiorcza KDZ 1/2, ul. Tysiąclecia, częściowo bez nazwy,

c) 085.KDZ: zbiorcza KDZ 1/2, ciąg ulic Aleja Świętego Jakuba, Jana Matejki, Sosnowa;

4) parametry i wyposażenie:

a) szerokość w liniach rozgraniczających:

- 083.KDZ: zgodnie z wydzieleniem geodezyjnym i z rysunkiem planu,

- 084.KDZ: 18-20 m i zgodnie z rysunkiem planu,

- 085.KDZ: zgodnie z wydzieleniem geodezyjnym i z rysunkiem planu,

b) inne parametry: nie ustala się,

c) wyposażenie: obustronne chodniki, oświetlenie; dopuszcza się ścieżki rowerowe, przystanki autobusowe;

5) powiązania z układem zewnętrznym: w zakresie komunikacji drogowej - poza granicami planu; w zakresie uzbrojenia - do układu magistralnego;

6) zasady ochrony środowiska i przyrody: odprowadzenie wód opadowych z nawierzchni utwardzonych - wg ustaleń zawartych w § 3 ust. 10 pkt 7 lit. b;

7) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, dóbr kultury współczesnej i krajobrazu kulturowego: nie dotyczy;

8) zasady kształtowania przestrzeni publicznych:

a) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: nie dopuszcza się,

b) urządzenia techniczne: dopuszcza się zgodnie z przepisami odrębnymi,

c) zieleń: dopuszcza się;

9) sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów:

a) tereny 083.KDZ, 085.KDZ oraz fragment terenu 084.KDZ w granicach określonych na rysunku planu położone są w zasięgu pasa ochronnego brzegu morskiego, gdzie obowiązują przepisy odrębne i przepisy zawarte w § 3, ust. 8, pkt 3;

b) w granicach terenów 084.KDZ i 085.KDZ występuje obszar szczególnego zagrożenia powodzią w zasięgu jak na rysunku planu, gdzie obowiązują przepisy odrębne i przepisy zawarte w § 3 ust. 8 pkt 6;

10) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu: ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

40. **Karta terenu 086.KDL:**

1) powierzchnia: 1,44 ha;

2) przeznaczenie: tereny dróg publicznych klasy lokalnej;

3) klasa i nazwa ulicy: KDL 1/2, ciąg ulic Wojska Polskiego, Nadmorska;

4) parametry i wyposażenie:

a) szerokość w liniach rozgraniczających: zgodnie z wydzieleniem geodezyjnym i z rysunkiem planu,

b) inne parametry: nie ustala się,

c) wyposażenie: obustronne chodniki, oświetlenie; dopuszcza się ścieżki rowerowe, przystanki autobusowe;

5) powiązania z układem zewnętrznym: w zakresie komunikacji drogowej – poprzez układ ulic zbiorczych; w zakresie uzbrojenia - do układu magistralnego;

6) zasady ochrony środowiska i przyrody: odprowadzenie wód opadowych z nawierzchni utwardzonych - wg ustaleń zawartych w § 3 ust. 10 pkt 7 lit. b;

7) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, dóbr kultury współczesnej i krajobrazu kulturowego: nie dotyczy;

8) zasady kształtowania przestrzeni publicznych:

a) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: nie dopuszcza się,

b) urządzenia techniczne: dopuszcza się zgodnie z przepisami odrębnymi,

c) zieleń: dopuszcza się;

9) sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów: teren położony jest w zasięgu pasa ochronnego brzegu morskiego, gdzie obowiązują przepisy zawarte w § 3 ust. 8 pkt 3;

10) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu: ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

41. **Karta terenów 087.KDL, 088.KDL:**

1) powierzchnia: 087.KDL – 0,50 ha, 088.KDL – 0,51 ha;

2) przeznaczenie: tereny dróg publicznych klasy lokalnej;

3) klasa i nazwa ulicy: KDL 1/2, ciąg ulicy Obrońców Westerplatte;

4) parametry i wyposażenie:

a) szerokość w liniach rozgraniczających: zgodnie z granicami własności oraz zgodnie z rysunkiem planu,

b) inne parametry: nie ustala się,

c) wyposażenie: obustronne chodniki, oświetlenie; dopuszcza się ścieżki rowerowe, przystanki autobusowe;

5) powiązania z układem zewnętrznym: w zakresie komunikacji drogowej - poprzez układ ulic zbiorczych; w zakresie uzbrojenia - do układu magistralnego;

6) zasady ochrony środowiska i przyrody: odprowadzenie wód opadowych z nawierzchni utwardzonych - wg ustaleń zawartych w § 3 ust. 10 pkt 7 lit. b;

7) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, dóbr kultury współczesnej i krajobrazu kulturowego: nie dotyczy;

8) zasady kształtowania przestrzeni publicznych:

a) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: nie dopuszcza się,

b) urządzenia techniczne: dopuszcza się zgodnie z przepisami odrębnymi,

c) zieleń: dopuszcza się;

9) sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów: tereny położone są w zasięgu pasa ochronnego brzegu morskiego, gdzie obowiązują przepisy odrębne i przepisy zawarte w § 3 ust. 8 pkt 3;

10) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu: ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

42. **Karta terenów 089.KDL, 090.KDL:**

1) powierzchnia: 089.KDL – 0,57 ha, 090.KDL – 1,18 ha;

2) przeznaczenie: tereny dróg publicznych klasy lokalnej;

3) klasa i nazwa ulicy: KDL 1/2, ciąg ulicy Brzozowej;

4) parametry i wyposażenie:

a) szerokość w liniach rozgraniczających: 18-20 m i zgodnie z rysunkiem planu,

b) inne parametry: nie ustala się,

c) wyposażenie: obustronne chodniki, oświetlenie; dopuszcza się ścieżki rowerowe, przystanki autobusowe;

5) powiązania z układem zewnętrznym: w zakresie komunikacji drogowej - poprzez układ ulic zbiorczych; w zakresie uzbrojenia - do układu magistralnego;

6) zasady ochrony środowiska i przyrody: odprowadzenie wód opadowych z nawierzchni utwardzonych - wg ustaleń zawartych w § 3 ust. 10 pkt 7 lit. b;

7) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, dóbr kultury współczesnej i krajobrazu kulturowego: nie dotyczy;

8) zasady kształtowania przestrzeni publicznych:

a) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: nie dopuszcza się,

b) urządzenia techniczne: dopuszcza się zgodnie z przepisami odrębnymi,

c) zieleń: dopuszcza się;

9) sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów: tereny położone są w zasięgu pasa ochronnego brzegu morskiego, gdzie obowiązują przepisy odrębne i przepisy zawarte w § 3 ust. 8 pkt 3;

10) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu: ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

43. **Karta terenu 091.KDL:**

1) powierzchnia: 0,25 ha;

2) przeznaczenie: tereny dróg publicznych klasy lokalnej;

3) klasa i nazwa ulicy: KDL 1/2, bez nazwy;

4) parametry i wyposażenie:

a) szerokość w liniach rozgraniczających: 15 m i zgodnie z rysunkiem planu,

b) inne parametry: nie ustala się,

c) wyposażenie: obustronne chodniki, oświetlenie; dopuszcza się ścieżki rowerowe, przystanki autobusowe;

5) powiązania z układem zewnętrznym: w zakresie komunikacji drogowej - poprzez układ ulic zbiorczych; w zakresie uzbrojenia - do układu magistralnego;

6) zasady ochrony środowiska i przyrody: odprowadzenie wód opadowych z nawierzchni utwardzonych - wg ustaleń zawartych w § 3 ust. 10 pkt 7 lit. b;

7) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, dóbr kultury współczesnej i krajobrazu kulturowego: nie dotyczy;

8) zasady kształtowania przestrzeni publicznych:

a) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: nie dopuszcza się,

b) urządzenia techniczne: dopuszcza się zgodnie z przepisami odrębnymi,

c) zieleń: dopuszcza się;

9) sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów: teren położony jest w zasięgu pasa ochronnego brzegu morskiego, gdzie obowiązują przepisy odrębne i przepisy zawarte w § 3 ust. 8 pkt 3;

10) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu: ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

44. **Karta terenów 092.KDL, 093.KDL:**

1) powierzchnia: 092.KDL – 0,30 ha, 093.KDL – 0,32 ha;

2) przeznaczenie: tereny dróg publicznych klasy lokalnej;

3) klasa i nazwa ulicy: KDL 1/2, ciąg ulic Tysiąclecia, Szkolna;

4) parametry i wyposażenie:

a) szerokość w liniach rozgraniczających: zgodnie z wydzieleniem geodezyjnym i z rysunkiem planu,

b) inne parametry: nie ustala się,

c) wyposażenie: obustronne chodniki, oświetlenie; dopuszcza się ścieżki rowerowe, przystanki autobusowe;

5) powiązania z układem zewnętrznym: w zakresie komunikacji drogowej - poprzez układ ulic zbiorczych; w zakresie uzbrojenia - do układu magistralnego;

6) zasady ochrony środowiska i przyrody: odprowadzenie wód opadowych z nawierzchni utwardzonych - wg ustaleń zawartych w § 3 ust. 10 pkt 7 lit. b;

7) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, dóbr kultury współczesnej i krajobrazu kulturowego: nie dotyczy;

8) zasady kształtowania przestrzeni publicznych:

a) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: nie dopuszcza się,

b) urządzenia techniczne: dopuszcza się zgodnie z przepisami odrębnymi,

c) zieleń: dopuszcza się;

9) sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów:

a) tereny położone są w zasięgu pasa ochronnego brzegu morskiego, gdzie obowiązują przepisy odrębne i przepisy zawarte w § 3 ust. 8 pkt 3;

b) w granicach terenów występuje obszar szczególnego zagrożenia powodzią w zasięgu jak na rysunku planu, gdzie obowiązują przepisy odrębne i przepisy zawarte w § 3 ust. 8 pkt 6;

10) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu: ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

45. **Karta terenów 094.KDL, 095.KDL:**

1) powierzchnia: 094.KDL – 0,11 ha, 095.KDL – 0,70 ha;

2) przeznaczenie: tereny dróg publicznych klasy lokalnej;

3) klasa i nazwa ulicy:

a) 094.KDL: KDL 1/2, ul. Morska,

b) 095.KDL: KDL 1/2, ul. Tadeusza Kościuszki;

4) parametry i wyposażenie:

a) szerokość w liniach rozgraniczających: zgodnie z wydzieleniem geodezyjnym i z rysunkiem planu,

b) inne parametry: nie ustala się,

c) wyposażenie: obustronne chodniki, oświetlenie; dopuszcza się ścieżki rowerowe, przystanki autobusowe;

5) powiązania z układem zewnętrznym: w zakresie komunikacji drogowej - poprzez układ ulic zbiorczych; w zakresie uzbrojenia - do układu magistralnego;

6) zasady ochrony środowiska i przyrody: odprowadzenie wód opadowych z nawierzchni utwardzonych - wg ustaleń zawartych w § 3 ust. 10 pkt 7 lit. b;

7) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, dóbr kultury współczesnej i krajobrazu kulturowego: nie dotyczy;

8) zasady kształtowania przestrzeni publicznych:

a) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: nie dopuszcza się,

b) urządzenia techniczne: dopuszcza się zgodnie z przepisami odrębnymi,

c) zieleń: dopuszcza się;

9) sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów:

a) część terenu 095.KDL położona jest w granicach portu morskiego Łeba, gdzie obowiązują przepisy odrębne i przepisy zawarte w § 3 ust. 8 pkt 4,

b) teren 094.KDL i część terenu 095.KDL położone są w zasięgu pasa ochronnego brzegu morskiego, gdzie obowiązują przepisy odrębne i przepisy zawarte w § 3, ust. 8, pkt 3;

10) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu: ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

46. **Karta terenów 096.KDD, 097.KDD, 098.KDD, 099.KDD:**

1) powierzchnia: 096.KDD - 0,67 ha, 097.KDD - 0,06 ha, 098.KDD - 0,08 ha, 099.KDD - 0,13 ha;

2) przeznaczenie: tereny dróg publicznych klasy dojazdowej;

3) klasa i nazwa ulicy:

a) 096.KDD dojazdowa KDD1/2; ciąg ulic Antoniego Abrahama i Hieronima Derdowskiego,

b) 097.KDD dojazdowa KDD1/2; ul. Olszewskiego,

c) 098.KDD dojazdowa KDD1/2; ul. Zygmunta Wróblewskiego,

d) 099.KDD dojazdowa KDD1/2; ul. Zygmunta Wróblewskiego,

4) parametry i wyposażenie:

a) szerokość w liniach rozgraniczających: zgodnie z wydzieleniem geodezyjnym i zgodnie z rysunkiem planu,

b) inne parametry: nie ustala się,

c) wyposażenie: chodniki, oświetlenie; w ciągu ulicy 099.KDD plac publiczny w granicach jak na rysunku planu;

5) powiązania z układem zewnętrznym: w zakresie komunikacji drogowej - do ulic lokalnych; w zakresie uzbrojenia - do układu magistralnego;

6) zasady ochrony środowiska i przyrody: odprowadzenie wód opadowych z nawierzchni utwardzonych - wg ustaleń zawartych w § 3 ust. 10 pkt 7 lit. b;

7) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, dóbr kultury współczesnej i krajobrazu kulturowego: fragmenty terenów 096.KDD i 099.KDD położone w granicach strefy „B” ochrony konserwatorskiej, gdzie obowiązują przepisy zawarte w § 3 ust. 7 pkt 1,

8) zasady kształtowania przestrzeni publicznych:

a) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: nie dopuszcza się,

b) urządzenia techniczne: dopuszcza się,

c) zieleń: dopuszcza się;

9) sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów:

a) fragmenty terenów 096.KDD i 099.KDD położone w granicach strefy „B” ochrony konserwatorskiej, gdzie obowiązują przepisy odrębne i przepisy zawarte w § 3 ust. 7 pkt 1,

b) tereny położone są w zasięgu pasa ochronnego brzegu morskiego, gdzie obowiązują przepisy odrębne i przepisy zawarte w § 3 ust. 8 pkt 3,

c) fragmenty terenów położone są w zasięgu obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, gdzie obowiązują przepisy odrębne i przepisy zawarte w § 3 ust. 8 pkt 6;

10) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu: ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

47. **Karta terenów 100.KDD, 101.KDD, 102.KDD, 103.KDD, 104.KDD:**

1) powierzchnia: 100.KDD - 0,27 ha, 101.KDD - 0,31 ha, 102.KDD - 0,15 ha, 103.KDD - 0,14 ha, 104.KDD - 0,12 ha;

2) przeznaczenie: tereny dróg publicznych klasy dojazdowej; tereny 101.KDD i 102.KDD położone są w granicach terenu zamkniętego w rozumieniu ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073) ustalonego przez ministra właściwego do spraw transportu;

3) klasa i nazwa ulicy:

a) 100.KDD dojazdowa KDD1/2; ciąg ulic Grunwaldzka, Mikołaja Kopernika,

b) 101.KDD dojazdowa KDD1/2; bez nazwy,

c) 102.KDD dojazdowa KDD1/2; ul. Wybrzeże,

d) 103.KDD dojazdowa KDD1/2; ul. Powstańców Warszawy,

e) 104.KDD dojazdowa KDD1/2; ul. Piekarska;

4) parametry i wyposażenie:

a) szerokość w liniach rozgraniczających: zgodnie z wydzieleniem geodezyjnym i zgodnie z rysunkiem planu,

b) inne parametry: nie ustala się,

c) wyposażenie: chodniki, oświetlenie;

5) powiązania z układem zewnętrznym: w zakresie komunikacji drogowej - do ulic lokalnych; w zakresie uzbrojenia - do układu magistralnego;

6) zasady ochrony środowiska i przyrody: odprowadzenie wód opadowych z nawierzchni utwardzonych - wg ustaleń zawartych w § 3 ust. 10 pkt 7 lit. b;

7) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, dóbr kultury współczesnej i krajobrazu kulturowego:

a) teren 104.KDD położony jest w granicach strefy „B” ochrony konserwatorskiej, gdzie obowiązują przepisy zawarte w § 3 ust. 7 pkt 1,

b) tereny 103.KDD i części terenów 100.KDD i 104.KDD objęte są strefą ograniczonej ochrony archeologicznej (strefa W.III), gdzie obowiązują przepisy zawarte w § 3 ust. 7 pkt 4;

8) zasady kształtowania przestrzeni publicznych:

a) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: nie dopuszcza się,

b) urządzenia techniczne: dopuszcza się,

c) zieleń: dopuszcza się;

9) sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów: teren 104.KDD położony jest w granicach strefy „B” ochrony konserwatorskiej, gdzie obowiązują przepisy odrębne i przepisy zawarte w § 3 ust. 7 pkt 1;

10) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu: ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

48. **Karta terenów 105.KDD, 106.KDD, 107.KDD, 108.KDD, 109.KDD, 110.KDD:**

1) powierzchnia: 105.KDD - 0,02 ha, 106.KDD - 0,15 ha, 107.KDD - 0,06 ha, 108.KDD - 0,22 ha, 109.KDD - 0,08 ha, 110.KDD - 0,25 ha;

2) przeznaczenie: tereny dróg publicznych klasy dojazdowej;

3) klasa i nazwa ulicy:

a) 105.KDD dojazdowa KDD1/2; ul. Pocztowa,

b) 106.KDD dojazdowa KDD1/2; ul. Nad Ujściem,

c) 107.KDD dojazdowa KDD1/2; ul. Krótka,

d) 108.KDD dojazdowa KDD1/2; ul. Tysiąclecia,

e) 109.KDD dojazdowa KDD1/2; ul. Brzozowa,

f) 110.KDD dojazdowa KDD1/2; ul. Topolowa;

4) parametry i wyposażenie:

a) szerokość w liniach rozgraniczających: zgodnie z wydzieleniem geodezyjnym i zgodnie z rysunkiem planu,

b) inne parametry: nie ustala się,

c) wyposażenie: chodniki, oświetlenie;

5) powiązania z układem zewnętrznym: w zakresie komunikacji drogowej - do ulic lokalnych; w zakresie uzbrojenia - do układu magistralnego;

6) zasady ochrony środowiska i przyrody: odprowadzenie wód opadowych z nawierzchni utwardzonych - wg ustaleń zawartych w § 3 ust. 10 pkt 7 lit. b;

7) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, dóbr kultury współczesnej i krajobrazu kulturowego: nie dotyczy;

8) zasady kształtowania przestrzeni publicznych:

a) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: nie dopuszcza się,

b) urządzenia techniczne: dopuszcza się,

c) zieleń: dopuszcza się;

9) sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów:

a) tereny 106.KDD, 107.KDD, 108.KDD, 109.KDD, 110.KDD, 111.KDD położone są w zasięgu pasa ochronnego brzegu morskiego, gdzie obowiązują przepisy odrębne i przepisy zawarte w § 3 ust. 8 pkt 3,

b) fragmenty terenów 106.KDD i 108.KDD położone są w zasięgu obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, gdzie obowiązują przepisy odrębne i przepisy zawarte w § 3 ust. 8 pkt 6;

10) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu: ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

49. **Karta terenów 111.KDD, 112.KDD, 113.KDD, 114.KDD, 115.KDD, 116.KDD:**

1) powierzchnia: 111.KDD - 0,12 ha, 112.KDD - 0,11 ha, 113.KDD - 0,17 ha, 114.KDD - 0,12 ha, 115.KDD - 0,16 ha, 116.KDD - 0,09 ha;

2) przeznaczenie: tereny dróg publicznych klasy dojazdowej;

3) klasa i nazwa ulicy:

a) 111.KDD dojazdowa KDD1/2; ul. Stefana Aleksandra Okrzei,

b) 112.KDD dojazdowa KDD1/2; ul. Sportowa,

c) 113.KDD dojazdowa KDD1/2; ul. Sportowa,

d) 114.KDD dojazdowa KDD1/2; ul. Józefa Chełmońskiego,

e) 115.KDD dojazdowa KDD1/2; ul. Józefa Chełmońskiego,

f) 116.KDD dojazdowa KDD1/2; bez nazwy;

4) parametry i wyposażenie:

a) szerokość w liniach rozgraniczających: zgodnie z wydzieleniem geodezyjnym i zgodnie z rysunkiem planu,

b) inne parametry: nie ustala się,

c) wyposażenie: chodniki, oświetlenie;

5) powiązania z układem zewnętrznym: w zakresie komunikacji drogowej - do ulic lokalnych; w zakresie uzbrojenia - do układu magistralnego;

6) zasady ochrony środowiska i przyrody: odprowadzenie wód opadowych z nawierzchni utwardzonych - wg ustaleń zawartych w § 3 ust. 10 pkt 7 lit. b;

7) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, dóbr kultury współczesnej i krajobrazu kulturowego: nie dotyczy;

8) zasady kształtowania przestrzeni publicznych:

a) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: nie dopuszcza się,

b) urządzenia techniczne: dopuszcza się,

c) zieleń: dopuszcza się;

9) sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów: tereny położone są w zasięgu pasa ochronnego brzegu morskiego, gdzie obowiązują przepisy odrębne i przepisy zawarte w § 3 ust. 8 pkt 3;

10) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu: ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

50. **Karta terenów 117.KDD, 118.KDD:**

1) powierzchnia: 117.KDD - 0,20 ha, 118.KDD - 0,08 ha;

2) przeznaczenie: tereny dróg publicznych klasy dojazdowej;

3) klasa i nazwa ulicy:

a) 117.KDD dojazdowa KDD1/2; ul. Dojazdowa,

b) 118.KDD dojazdowa KDD1/2; ul. Dojazdowa;

4) parametry i wyposażenie:

a) szerokość w liniach rozgraniczających: zgodnie z wydzieleniem geodezyjnym i zgodnie z rysunkiem planu,

b) inne parametry: nie ustala się,

c) wyposażenie: chodniki, oświetlenie;

5) powiązania z układem zewnętrznym: w zakresie komunikacji drogowej - do ulic lokalnych; w zakresie uzbrojenia - do układu magistralnego;

6) zasady ochrony środowiska i przyrody: odprowadzenie wód opadowych z nawierzchni utwardzonych - wg ustaleń zawartych w § 3 ust. 10 pkt 7 lit. b;

7) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, dóbr kultury współczesnej i krajobrazu kulturowego: nie dotyczy;

8) zasady kształtowania przestrzeni publicznych:

a) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: nie dopuszcza się,

b) urządzenia techniczne: dopuszcza się,

c) zieleń: dopuszcza się;

9) sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów: fragment terenu 118.KDD położony jest w zasięgu obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, gdzie obowiązują przepisy odrębne i przepisy zawarte w § 3 ust. 8 pkt 6;

10) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu: ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

51. **Karta terenów 119.KDW, 120.KDW, 121.KDW, 122.KDW, 123.KDW, 124.KDW, 125.KDW:**

1) powierzchnia: 119.KDW - 0,22 ha, 120.KDW - 0,24 ha, 121.KDW - 0,11 ha, 122.KDW - 0,20 ha, 123.KDW - 0,09 ha, 124.KDW - 0,22 ha, 125.KDW - 0,11 ha;

2) przeznaczenie: tereny dróg wewnętrznych;

3) klasa i nazwa ulicy: wewnętrzna; bez nazwy;

4) parametry i wyposażenie:

a) szerokość w liniach rozgraniczających: zgodnie z wydzieleniem geodezyjnym i zgodnie z rysunkiem planu,

b) inne parametry: nie ustala się,

c) wyposażenie: nie ustala się;

5) powiązania z układem zewnętrznym: w zakresie komunikacji drogowej - do ulicy zbiorczej 083.KDZ (ul. Nadmorska); w zakresie uzbrojenia - do układu magistralnego;

6) zasady ochrony środowiska i przyrody:

a) odprowadzenie wód opadowych z nawierzchni utwardzonych - wg ustaleń zawartych w § 3 ust. 10 pkt 7 lit. b,

b) planowane drogi wkomponować w istniejący drzewostan;

7) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, dóbr kultury współczesnej i krajobrazu kulturowego: nie dotyczy;

8) zasady kształtowania przestrzeni publicznych:

a) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: nie dopuszcza się,

b) urządzenia techniczne: dopuszcza się,

c) zieleń: dopuszcza się;

9) sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów:

a) fragment terenu 125.KDW położony jest w zasięgu pasa technicznego brzegu morskiego, gdzie obowiązują przepisy odrębne i przepisy zawarte w § 3 ust. 8 pkt 1 i 2,

b) tereny 119.KDW, 120.KDW, 121.KDW, 122.KDW, 123.KDW, 124.KDW i część terenu 125.KDW położone są w zasięgu pasa ochronnego brzegu morskiego, gdzie obowiązują przepisy odrębne i przepisy zawarte w § 3 ust. 8 pkt 3;

10) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu: ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

52. **Karta terenów 126.KDW, 127.KDW, 128.KDW, 129.KDW, 130.KDW, 131.KDW, 132.KDW:**

1) powierzchnia: 126.KDW - 0,15 ha, 127.KDW - 0,18 ha, 128.KDW - 0,09 ha, 129.KDW - 0,11 ha, 130.KDW - 0,03 ha, 131.KDW - 0,10 ha, 132.KDW - 0,07 ha;

2) przeznaczenie: tereny dróg wewnętrznych;

3) klasa i nazwa ulicy: wewnętrzna; bez nazwy;

4) parametry i wyposażenie:

a) szerokość w liniach rozgraniczających: zgodnie z wydzieleniem geodezyjnym i zgodnie z rysunkiem planu,

b) inne parametry: nie ustala się,

c) wyposażenie: nie ustala się;

5) powiązania z układem zewnętrznym: w zakresie komunikacji drogowej - do ulic zbiorczych i lokalnych; w zakresie uzbrojenia - do układu magistralnego;

6) zasady ochrony środowiska i przyrody: odprowadzenie wód opadowych z nawierzchni utwardzonych - wg ustaleń zawartych w § 3 ust. 10 pkt 7 lit. b;

7) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, dóbr kultury współczesnej i krajobrazu kulturowego: nie dotyczy;

8) zasady kształtowania przestrzeni publicznych:

a) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: nie dopuszcza się,

b) urządzenia techniczne: dopuszcza się,

c) zieleń: dopuszcza się;

9) sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów:

a) tereny położone są w zasięgu pasa ochronnego brzegu morskiego, gdzie obowiązują przepisy odrębne i przepisy zawarte w § 3 ust. 8 pkt 3,

b) teren 129.KDW i fragment terenu 128.KDW leżą w zasięgu obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, gdzie obowiązują przepisy odrębne i przepisy zawarte w § 3 ust. 8 pkt 6;

10) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu: ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

53. **Karta terenów 133.KX, 134.KX:**

1) powierzchnia: 133.KX - 0,15 ha, 134.KX - 0,07 ha;

2) przeznaczenie: tereny wydzielonych ogólnodostępnych ciągów pieszych;

3) klasa i nazwa ulicy: wewnętrzna bez nazwy;

4) parametry i wyposażenie:

a) szerokość w liniach rozgraniczających: zgodnie z wydzieleniem geodezyjnym i zgodnie z rysunkiem planu,

b) inne parametry: nie ustala się,

c) wyposażenie: wymagane oświetlenie;

5) powiązania z układem zewnętrznym: w zakresie komunikacji drogowej - do ulic lokalnych i dojazdowych; w zakresie uzbrojenia - do układu magistralnego;

6) zasady ochrony środowiska i przyrody: odprowadzenie wód opadowych z nawierzchni utwardzonych - wg ustaleń zawartych w § 3 ust. 10 pkt 7 lit. b;

7) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, dóbr kultury współczesnej i krajobrazu kulturowego: nie dotyczy;

8) zasady kształtowania przestrzeni publicznych:

a) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: nie dopuszcza się,

b) urządzenia techniczne: dopuszcza się,

c) zieleń: dopuszcza się;

9) sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów:

a) teren 134.KX i część terenu 133.KX położone są w zasięgu pasa ochronnego brzegu morskiego, gdzie obowiązują przepisy odrębne i przepisy zawarte w § 3 ust. 8 pkt 3,

b) fragment terenu 133.KX i teren 134.KX leżą w zasięgu obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, gdzie obowiązują przepisy odrębne i przepisy zawarte w § 3 ust. 8 pkt 6;;

c) do zagospodarowania gruntów przyległych do powierzchniowych wód publicznych mają zastosowanie przepisy odrębne i przepisy zawarte w § 3 ust. 8 pkt 8;

10) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu: ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

54. **Karta terenów 135.E, 136.E, 137.E, 138.E, 139.E:**

1) powierzchnia: 135.E – ok. 48 m², 136.E – 0,01 ha, 137.E – 0,01 ha, 138.E – 0,01 ha, 139.E – 0,01 ha;

2) przeznaczenie: **E** – tereny infrastruktury technicznej – elektroenergetyka, stacje transformatorowe 15/0,4 kV;

3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: określają przepisy zawarte w § 3 ust. 5 oraz w poniższych punktach niniejszej karty terenu;

4) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) linie zabudowy: zgodnie z przepisami odrębnymi, dopuszcza się sytuowanie na granicy działki,

b) wysokość zabudowy: do 4,0 m,

c) maksymalna wielkość terenu przeznaczonego pod zabudowę: dowolna w granicach działki,

d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 0% powierzchni działki budowlanej,

e) forma zabudowy: wolno stojąca,

f) geometria dachu: dowolna,

g) intensywność zabudowy: maksymalna – 1,0; minimalna – 0,

h) warunki podziału nieruchomości, parametry działek budowlanych: nie dotyczy,

i) inne ustalenia: nie ustala się;

5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: nie dotyczy;

6) zasady ochrony środowiska i przyrody: w granicach terenów zaleca się nasadzenia zieleni;

7) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, dóbr kultury współczesnej i krajobrazu kulturowego: nie dotyczy;

8) zasady kształtowania przestrzeni publicznych: nie dotyczy;

9) sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów:

a) tereny 135.E, 136.E, 137.E, 138.E położone są w zasięgu pasa ochronnego brzegu morskiego, gdzie obowiązują przepisy odrębne i przepisy zawarte w § 3 ust. 8 pkt 3,

b) teren 137.E położony jest w zasięgu obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, gdzie obowiązują przepisy odrębne i przepisy zawarte w § 3 ust. 8 pkt 6;

10) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: zagospodarowanie zgodne z przepisami wyszczególnionymi w pkt 9 niniejszej karty terenu;

11) zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

a) dostępność drogowa:

- teren 135.E: od ulicy zbiorczej 083.KDZ (ul. Nadmorska),

- teren 136.E: od ulicy dojazdowej 115.KDD (ul. Józefa Chełmońskiego),

- teren 137.E: od ulic lokalnych 092.KDL (ul. Tysiąclecia) i 093.KDL (ul. Szkolna),

- teren 138.E: od ulicy dojazdowej 105.KDD (ul. Pocztowa),

- teren 139.E: od ulicy dojazdowej 100.KDD (ul. Mikołaja Kopernika),

b) parkingi: zakaz lokalizacji miejsc postojowych,

c) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: nie dotyczy;

12) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu: ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

55. **Karta terenu 140.K:**

1) powierzchnia: 0,03 ha;

2) przeznaczenie: **K** – tereny infrastruktury technicznej – kanalizacja;

3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: określają przepisy zawarte w § 3 ust. 5 oraz w poniższych punktach niniejszej karty terenu;

4) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) linie zabudowy: zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) wysokość zabudowy: do 3,0 m,

c) maksymalna wielkość terenu przeznaczonego pod zabudowę: 20% powierzchni działki budowlanej,

d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 5% powierzchni działki budowlanej,

e) forma zabudowy: wolno stojąca,

f) geometria dachu: dowolna,

g) intensywność zabudowy: maksymalna – 0,2; minimalna – 0,

h) warunki podziału nieruchomości, parametry działek budowlanych: nie dotyczy,

i) inne ustalenia: nie ustala się;

5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: nie dotyczy;

6) zasady ochrony środowiska i przyrody: w granicach terenów zaleca się wprowadzenie zieleni izolacyjno-krajobrazowej;

7) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, dóbr kultury współczesnej i krajobrazu kulturowego: nie dotyczy;

8) zasady kształtowania przestrzeni publicznych: nie dotyczy;

9) sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów:

a) teren położony jest w zasięgu pasa ochronnego brzegu morskiego, gdzie obowiązują przepisy odrębne i przepisy zawarte w § 3 ust. 8 pkt 3,

b) teren położony jest w zasięgu obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, gdzie obowiązują przepisy odrębne i przepisy zawarte w § 3 ust. 8 pkt 6;

10) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: zagospodarowanie zgodne z przepisami wyszczególnionymi w pkt 9 niniejszej karty terenu;

11) zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

a) dostępność drogowa: od drogi wewnętrznej 129.KDW,

b) parkingi: zakaz lokalizacji miejsc postojowych,

c) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: nie dotyczy;

12) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu: ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

Rozdział III.
Przepisy końcowe

§ 5. Ustala się stawkę procentową w wysokości: 30%.

§ 6. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Łeby.


§ 7. Traci moc miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Łeby w obszarze nad Kanałem Chełst uchwalony Uchwałą Nr 68/X/2003 Rady Miejskiej w Łebie z dnia 26 czerwca 2003 r. (Dziennik Urzędowy Województwa Pomorskiego Nr 97 poz. 1716 z dnia 18 sierpnia 2003 r.).

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

Przewodnicząca Rady
Miejskiej w Łebie

Magdalena Wójcicka

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr V/62/2019
Rady Miejskiej w Łebie
z dnia 22 marca 2019 r.



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr V/62/2019
Rady Miejskiej w Łebie
z dnia 22 marca 2019 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG DO PROJEKTU PLANU

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 ze zmianami), Rada Miejska w Łebie rozstrzyga, co następuje:

1. **Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Łeba - Północ" był wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 26 września 2018 r. do 23 października 2018 r. W ustalonym terminie do dnia 8 listopada 2018 r. do projektu planu wpłynęły 23 pisma z uwagami zwane dalej uwagami:**

UWAGA NR 1

Treść uwagi:
Uwaga dotyczy nieruchomości przy ul. Wróblewskiego 11, działki nr 308, 310/3 obr. 2 w granicach terenu 023.UM. Autor uwagi wnosi o:

- zmianę linii zabudowy polegającą na przedłużeniu istniejących występów budynków od strony ulicy Wróblewskiego na posesji nr 13 i 11; proponowana linia zabudowy jest oznaczona w sposób orientacyjny na mapce załączonej do uwagi,
- zwiększenie wskaźnika maksymalnej intensywności zabudowy z przewidzianych w projekcie planu 1,2 w tym dla kondygnacji nadziemnych 0,8 do 3,5 w tym dla kondygnacji nadziemnych 3,0,
- zwiększenie wskaźnika maksymalnej wielkości terenu przeznaczonego pod zabudowę z przewidzianych w projekcie planu 50% powierzchni działki budowlanej do 100%,
- możliwość lokalizacji parkingów poza nieruchomością, w obrębie miasta Łeby.

Celem wniesionej uwagi jest rozbudowa części parterowej zabudowy od strony ulicy o ok. 45 m² z przeznaczeniem na restaurację dostępną dla klientów nie tylko hotelu, ale również z ulicy.

Rozpatrzenie uwagi: nieuwzględniona w całości.

Uzasadnienie rozpatrzenia uwagi:
Proponowana zmiana linii zabudowy dotyczy działki budowlanej nr 308 własności prywatnej oraz pasa drogowego ul. Wróblewskiego (działki drogowej nr 310/3 własności gminy). Linia zabudowy od strony ulicy na nieruchomości przy ul. Wróblewskiego 11 przewidziana w projekcie planu poprowadzona jest po licu istniejących budynków. Na działce nr 308 elewacja frontowa budynku jest załamana i dzięki uskokowi dobrze wpisuje się w pierzeję ulicy. Z kolei propozycja dotycząca zajęcia części pasa drogowego ulicy spowodowałaby jego zawężenie do 5 m. Wniosek o zwiększenie wskaźników maksymalnej intensywności zabudowy i maksymalnej wielkości terenu przeznaczonego pod zabudowę jest konsekwencją proponowanych zmian linii zabudowy.

Proponowane zmiany zaburzyłyby ład przestrzenny wnętrza ul. Wróblewskiego, a przepis art. 1 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wyraźnie nakazuje uwzględniać w zagospodarowaniu przestrzennym wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, walory architektoniczne i krajobrazowe, wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego oraz inne wymagania tam określone. Organ sporządzający plan rozpatrując uwagę uwzględnił okoliczności decydujące o zagospodarowaniu przestrzennym wymienione w powołanym przepisie, w szczególności wziął pod uwagę okoliczność, iż projekt planu na terenie 023.UM uwzględnia wymagania ładu przestrzennego, urbanistyki i architektury. Należy przy tym zaznaczyć, że nieruchomość przy ul. Wróblewskiego 11 położona jest częściowo w granicach strefy „B" ochrony konserwatorskiej, gdzie wszelka działalność inwestycyjna musi uwzględniać ochronę historycznego układu przestrzennego w zakresie urbanistyki, skali obiektów budowlanych i detalu architektonicznego.

Przyjęta w projekcie planu zasada lokalizacji miejsc do parkowania wynika z oceny trudnej sytuacji parkingowej śródmieścia Łeby. Nowe inwestycje nie mogą obciążać dodatkowo istniejących parkingów publicznych. Należy również zauważyć, że dopuszczenie lokalizowania miejsc parkingowych *poza nieruchomością, w obrębie miasta Łeby*, to jest również poza granicami obszaru objętego projektem planu byłoby niezgodne z obowiązującymi przepisami. Plan miejscowy nie może określać przeznaczenia terenów poza granicami uchwały intencyjnej Rady Miejskiej o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu określającej granice obszaru nim objętego. Przepis § 18 ust. 1 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t. j. Dz. U. z 2015 r. poz. 1422 ze zmianami) jednoznacznie określa, że zagospodarowując działkę budowlaną, należy urządzić, stosownie

do jej przeznaczenia i sposobu zabudowy, stanowiska postojowe dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo, w tym również stanowiska postojowe dla samochodów, z których korzystają osoby niepełnosprawne.

UWAGA NR 2

Treść uwagi:
Uwaga dotyczy nieruchomości przy ul. Wróblewskiego, działka nr 327/3 w granicach terenu 022.UM. Autor uwagi wnosi o:

- zwiększenie wskaźnika maksymalnej wielkości terenu przeznaczonego pod zabudowę z przewidzianych w projekcie planu 50% powierzchni działki budowlanej do 100%,
- zwiększenie wskaźnika maksymalnej intensywności zabudowy z przewidzianych w projekcie planu 1,2 w tym dla kondygnacji nadziemnych 0,8 do 3,5 w tym dla kondygnacji nadziemnych 3,0,
- możliwość lokalizacji parkingów poza nieruchomością, w obrębie miasta Łeby,
- zmianę linii zabudowy polegającą na dopuszczeniu zabudowy wzdłuż granic działki; proponowany zasięg zabudowy jest oznaczony na mapce załączonej do uwagi.

Rozpatrzenie uwagi: nieuwzględniona w całości.

Uzasadnienie rozpatrzenia uwagi:
Działka nr 327/3 obręb 2 położona jest w granicach terenu 022.UM, dla którego ustalono wskaźnik *maksymalnej wielkości terenu przeznaczonego pod zabudowę* - w wysokości 50% powierzchni działki budowlanej. Obecnie w granicach terenu 022.UM powierzchnia zabudowy nie przekracza 40% powierzchni działki, średnio niecałe 30% z wyjątkiem działek 327/1 i 327/2 zabudowanych prawie w stu procentach. Biorąc powyższe pod uwagę uznano, że wnioskowane 100% powierzchni zabudowy działki nr 327/3 nie znajduje uzasadnienia w kontekście istniejącego i planowanego zagospodarowania terenu 022.UM. Wnioskowany w uwadze maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy 3,5 w tym dla kondygnacji nadziemnych 3,0 oraz linia zabudowy, uwzględniać mają zamiar zabudowy działki nr 327/3 w stu procentach. Maksymalna intensywność zabudowy ustalona w projekcie planu odpowiada wskaźnikowi powierzchni zabudowy działki i wysokości zabudowy. Z kolei linia zabudowy od strony ulicy przewidziana w projekcie planu poprowadzona jest częściowo po granicy działki, częściowo, od strony północnej jest odsunięta od granicy pasa drogowego, w dostosowaniu do istniejącej zabudowy na sąsiednich działkach. Uwzględnienie proponowanych w uwadze wskaźników – wielkości powierzchni zabudowy, dwukrotnie większej niż przewidziana w planie, intensywności oraz linii zabudowy, zaburzyłoby w efekcie ład przestrzenny tego obszaru, a przepis art. 1 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wyraźnie nakazuje uwzględniać w zagospodarowaniu przestrzennym wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, walory architektoniczne i krajobrazowe, wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego oraz inne wymagania tam określone. Organ sporządzający plan rozpatrując uwagę uwzględnił okoliczności decydujące o zagospodarowaniu przestrzennym wymienione w powołanym przepisie, w szczególności wziął pod uwagę okoliczność, iż projekt planu na terenie 022.UM uwzględnia wymagania ładu przestrzennego, urbanistyki i architektury. Należy przy tym zaznaczyć, że nieruchomość 327/3 graniczy ze strefą „B" ochrony konserwatorskiej, gdzie wszelka działalność inwestycyjna musi uwzględniać ochronę historycznego układu przestrzennego w zakresie urbanistyki, skali obiektów budowlanych i detalu architektonicznego.
Przyjęta w projekcie planu zasada lokalizacji miejsc do parkowania wynika z oceny trudnej sytuacji parkingowej śródmieścia Łeby. Nowe inwestycje nie mogą obciążać dodatkowo istniejących parkingów publicznych. Należy również zauważyć, że dopuszczenie lokalizowania miejsc parkingowych *poza nieruchomością, w obrębie miasta Łeby*, to jest również poza granicami obszaru objętego projektem planu byłoby niezgodne z obowiązującymi przepisami. Plan miejscowy nie może określać przeznaczenia terenów poza granicami uchwały intencyjnej Rady Miejskiej o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu określającej granice obszaru nim objętego. Przepis § 18 ust. 1 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t. j. Dz. U. z 2015 r. poz. 1422 ze zmianami) jednoznacznie określa, że zagospodarowując działkę budowlaną, należy urządzić, stosownie do jej przeznaczenia i sposobu zabudowy, stanowiska postojowe dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo, w tym również stanowiska postojowe dla samochodów, z których korzystają osoby niepełnosprawne.

UWAGA NR 3

Treść uwagi:
Uwaga dotyczy nieruchomości przy ul. Nadmorskiej, działka nr 86/2. Autor uwagi wnosi o zmianę zapisu dla terenów 058.UZ, 059.UZ, 060.UZ w zakresie intensywności zabudowy na:

- intensywność zabudowy: maksymalna 2,6 w tym dla kondygnacji nadziemnych 1,6; minimalna 0,4.

Autor uwagi stwierdza, że *nieuzasadniona jest ingerencja zapisami Planu w projekt podziemnej części obiektu, ograniczenie możliwości umieszczenia tam funkcji rekreacyjnych, czy ilości miejsc postojowych dla samochodów osobowych*.

Autor uwagi przywołuje zapis decyzji o warunkach zabudowy dla działki nr 86/2, obr. 2: powierzchnia zabudowy: 35% pow. działki, ilość kondygnacji: 6, wynikający stąd wskaźnik zabudowy: 1,6 – w części nadziemnej.

Rozpatrzenie uwagi: uwzględniona w części.

Uzasadnienie rozpatrzenia uwagi:
Działka nr 86/2 obręb 2 położona jest w granicach terenu 058.UZ. Dla terenów 058.UZ, 059.UZ, 060.UZ w projekcie planu ustalono:

- intensywność zabudowy: maksymalną – 1,4 w tym dla kondygnacji nadziemnych 1,2; minimalną – 0,4,
- maksymalną wysokość zabudowy - 17,0 m dla budynków z dachami spadzistymi, 15,5 m (5 kondygnacji nadziemnych) dla budynków z dachami płaskimi, 4,0 m dla zabudowy towarzyszącej.

Tereny 058.UZ, 059.UZ, 060.UZ są w dużej mierze zadrzewione, graniczą od strony południowej z obszarem Natura 2000 – „Mierzeja Sarbska" PLH220018. Przyjęte wskaźniki intensywności zabudowy i wysokości zabudowy, jak wyżej - umożliwiają zrównoważony rozwój zainwestowania w zgodzie z ochroną wartości krajobrazowych i przyrodniczych, tym samym zapewniają ład przestrzenny południowej strony ul. Nadmorskiej w sąsiedztwie terenów leśnych.

Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym definiuje intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy, a więc również kondygnacji podziemnych, w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej. Stąd ingerencja zapisów planu w część podziemną obiektu. W projekcie planu określone jest przeznaczenie poszczególnych terenów bez rozgraniczenia na części - nadziemną i podziemną.

Uwzględnienie proponowanych w uwadze wskaźników zaburzyłoby w efekcie ład przestrzenny tego obszaru, a przepis art. 1 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wyraźnie nakazuje uwzględniać w zagospodarowaniu przestrzennym wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, walory architektoniczne i krajobrazowe, wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego oraz inne wymagania tam określone. Organ sporządzający plan rozpatrując uwagę uwzględnił okoliczności decydujące o zagospodarowaniu przestrzennym wymienione w powołanym przepisie, w szczególności wziął pod uwagę okoliczność, iż projekt planu na terenach 058.UZ, 059.UZ, 060.UZ uwzględnia wymagania ładu przestrzennego, urbanistyki i architektury. Należy przy tym zaznaczyć, że tereny te, w tym nieruchomość 86/2 graniczą od strony południowej z obszarem Natura 2000 – „Mierzeja Sarbska" PLH220018, gdzie nadmierna intensywność zabudowy jest szczególnie niepożądana. Jednak biorąc pod uwagę fakt, że zwiększenie wskaźnika maksymalnej intensywności zabudowy dla podziemnej części obiektów nie będzie miało znaczenia dla przestrzeni widocznej, nadziemnej i tym samym nie zaburzy ładu przestrzennego, organ sporządzający plan przychylił się do wniosku autora uwagi i skorygował ten wskaźnik dla terenów oznaczonych symbolem UZ. Wskaźnik intensywności zabudowy dla terenów oznaczonych symbolem UZ w wyniku wprowadzonej korekty uzyskał brzmienie: intensywność zabudowy: maksymalna 1,6 w tym dla kondygnacji nadziemnych 1,2; minimalna – 0,4. Wprowadzona korekta nie zmienia ustaleń planu dla części nadziemnej zabudowy. Niewielkie zwiększenie intensywności dotyczące wyłącznie części podziemnej budynków i tylko na terenach oznaczonych symbolem UZ uzyskało pozytywną ocenę w Prognozie oddziaływania na środowisko. Ponadto wyjaśnia się, że zgodnie z definicją zawartą w § 3 ust. 1 pkt 11 projektu planu pojęcie *stan istniejący* użyte w projekcie planu, oznacza: *stan zgodny ze stanem na dzień wejścia w życie niniejszego planu; za stan istniejący uznaje się również stan planowany wg obowiązujących decyzji o udzieleniu pozwolenia na budowę i innych zezwoleń, w tym decyzji o warunkach zabudowy*.

UWAGA NR 4

Treść uwagi:
Uwaga dotyczy działki nr 215/7 obr. 2, karta terenu 010.MU. Autorzy uwagi wnoszą o:

- zwiększenie wysokości zabudowy z 12,5 m do 13,5 m;
- dopuszczenie dachów mansardowych, w tym dla form oświetlenia przestrzeni poddasza;
- zwiększenie współczynnika intensywności dla kondygnacji nadziemnych z 1,0 do 1,2.

Rozpatrzenie uwagi: uwzględniona w części.

Uzasadnienie rozpatrzenia uwagi:
Ograniczenie wysokości i formy dachów dla terenów oznaczonych symbolem MU wynika z analizy stanu istniejącego oraz dążenia do zachowania atrakcyjności tego rejonu miasta, która polega między innymi na drobnej skali zabudowy wśród zieleni. Ograniczenia te rekompensuje się wysokim wskaźnikiem maksymalnej wielkości terenu przeznaczonego pod zabudowę w wysokości 35% powierzchni działki budowlanej. Biorąc pod uwagę fakt, że na terenach oznaczonych symbolem MU występują dachy mansardowe organ sporządzający plan uznał, że dopuszczenie na tych terenach tego typu dachów nie zakłóci ładu przestrzennego. Dachy te pozostają w dalszym ciągu dachami spadzistymi i zachowują charakter pokrycia. Natomiast wniosek, żeby określony w karcie terenu kąt nachylenia połaci dachowych 35º-50º nie dotyczył doświetlenia przestrzeni poddasza jest bezprzedmiotowy. Ustalenie projektu planu zawarte w § 3 ust. 12 pkt 8 brzmi: *geometria dachu ustalona w § 4 w kartach terenów nie dotyczy doświetleń poddasza użytkowego; ustalenie nie dotyczy zabytków nieruchomych tworzących Gminną Ewidencję Zabytków*.

Organ sporządzający plan, uwzględniając częściowo argumenty zawarte w uwadze uznał za możliwe nieznaczne podniesienie wskaźnika intensywności zabudowy dla kondygnacji nadziemnych na terenach 09.MU i

10.MU z dotychczasowych 1,0 do 1,1, tym samym maksymalnego wskaźnika z dotychczasowych 1,4 do wartości 1,5. Nie uwzględniono wnioskowanego zwiększenia wysokości zabudowy z 12,5 m do 13,5 m. Uznano, że zmiana wysokości budynków byłaby niekorzystna dla krajobrazu tej części miasta, tym samym zaburzyłaby w efekcie ład przestrzenny tego obszaru, a przepis art. 1 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wyraźnie nakazuje uwzględniać w zagospodarowaniu przestrzennym wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, walory architektoniczne i krajobrazowe, wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego oraz inne wymagania tam określone. Organ sporządzający plan rozpatrując uwagę uwzględnił okoliczności decydujące o zagospodarowaniu przestrzennym wymienione w powołanym przepisie, w szczególności wziął pod uwagę okoliczność, iż projekt planu na terenach oznaczonych symbolem MU uwzględnia wymagania ładu przestrzennego, urbanistyki i architektury. Wprowadzone w wyniku częściowego uwzględnienia uwagi korekty nie zmieniają istoty ustaleń planu, są jedynie uszczegółowieniem jego zapisów.

UWAGA NR 5

Treść uwagi:
Uwaga dotyczy działki nr 98 obr. 1, karta terenu 026.UM. Autor uwagi wnosi o:

- zwiększenie wysokości zabudowy z 9,0 m do 11,0 m;
- dopisanie dachów mansardowych i że określony w projekcie planu kąt nachylenia połaci w przedziale 35º-50º nie dotyczy form doświetlenia przestrzeni poddasza i dachów mansardowych.

Rozpatrzenie uwagi: nieuwzględniona w całości.

Uzasadnienie rozpatrzenia uwagi:
W projekcie planu, w rejonie starego śródmieścia Łeby dąży się do utrzymania wysokości zabudowy charakterystycznej dla budynków historycznych, tzn. dwukondygnacyjnej z poddaszem użytkowym i dachach spadzistych o kącie nachylenia połaci 35º-50º. W granicach terenu 026.UM i na terenach sąsiadujących nie ma tradycji dachów mansardowych. Dachy tego rodzaju występują tu sporadycznie i podobnie jak dachy płaskie nie powinny być stosowane w nowej zabudowie tego rejonu miasta. Ograniczenie wysokości i formy dachów w rejonie śródmieścia rekompensuje się wysokim wskaźnikiem maksymalnej wielkości terenu przeznaczonego pod zabudowę w wysokości 50% powierzchni działki budowlanej.

Natomiast wniosek, żeby określony w karcie terenu kąt nachylenia połaci dachowych 35º-50º nie dotyczył doświetlenia przestrzeni poddasza jest bezprzedmiotowy. Ustalenie projektu planu zawarte w § 3 ust. 12 pkt 8 brzmi: *geometria dachu ustalona w § 4 w kartach terenów nie dotyczy doświetleń poddasza użytkowego; ustalenie nie dotyczy zabytków nieruchomych tworzących Gminną Ewidencję Zabytków*.

UWAGA NR 6

Treść uwagi:
Uwaga dotyczy działki nr 88/1 obr. 2, karta terenu 052.UZ. Autor uwagi pomyłkowo określił teren jako 053.UZ. Wnosi o dopuszczenie zagospodarowania tymczasowego na okres 180 dni na usługi nieuciążliwe – zawarte już w definicjach projektu planu. Autor uwagi pyta, czy może znajdować się w planie zagospodarowania informacja o nakazie rozbiórki budynków w pasie drogowym po wygaśnięciu dotychczasowych umów lub o braku możliwości przedłużania umów dla budynków zlokalizowanych w terenie pasa drogowego.

Rozpatrzenie uwagi: bezprzedmiotowa, nieuwzględniona w całości.

Uzasadnienie rozpatrzenia uwagi:
Zgodnie z definicją zawartą w § 3 ust. 1 pkt 11 pojęcie *zagospodarowanie tymczasowe* użyte w projekcie planu, oznacza: *zagospodarowanie nowe, niezgodne z ustaleniami planu w zakresie przeznaczenia terenu lub określenia w nim warunków, standardów i parametrów, które po terminie na jaki zostało dopuszczone powinno ulec likwidacji; obiekty tymczasowe zgodne z ustaleniami planu nie są zagospodarowaniem tymczasowym.* A zatem *zagospodarowanie tymczasowe* odnosi się do zagospodarowania niezgodnego z ustalonym w planie, a obiekty tymczasowe zgodne z tymi ustaleniami nie są zagospodarowaniem tymczasowym w rozumieniu projektu planu. Czyli wnioskowane w uwadze dopuszczenie zagospodarowania tymczasowego na okres 180 dni na usługi nieuciążliwe – zawarte już w definicjach projektu planu nie jest sprzeczne z ustaleniami projektu planu.
Z kolei wprowadzenie do projektu planu informacji o nakazie rozbiórki budynków w pasie drogowym po wygaśnięciu dotychczasowych umów lub o braku możliwości przedłużania umów dla budynków zlokalizowanych w terenie pasa drogowego wykracza poza problematykę planów miejscowych określoną w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Projekt planu miejscowego określa przeznaczenie terenów oraz sposoby ich zagospodarowania i zabudowy.

UWAGA NR 7

Treść uwagi:

Uwaga dotyczy działki nr 258/9 obr. 2, karta terenu 001.MW. Autor uwagi wnosi o uwzględnienie wysokości zabudowy do wysokości budynków mieszkalnych wielorodzinnych wzdłuż ul. Kościuszki 10, 8, doprowadzenie do zgodności planu z zapisami decyzji o warunkach zabudowy dla w/w działki. Uwaga została wycofana adnotacją z dnia 22.11.2018 r.

Rozpatrzenie uwagi: bezprzedmiotowa, nieuwzględniona w całości.

Uzasadnienie rozpatrzenia uwagi:
Zgodnie z definicją zawartą w § 3 ust. 1 pkt 11 pojęcie *stan istniejący* użyte w projekcie planu, oznacza: *stan zgodny ze stanem na dzień wejścia w życie niniejszego planu; za stan istniejący uznaje się również stan planowany wg obowiązujących decyzji o udzieleniu pozwolenia na budowę i innych zezwoleń, w tym decyzji o warunkach zabudowy*. W związku z powyższym projektowany obiekt na działce nr 258/9, w świetle ustaleń projektu planu uznaje się za istniejący. Tym samym propozycję zawartą w uwadze uznaje się za bezzasadną.

UWAGA NR 8

Treść uwagi:
Uwaga dotyczy obszaru zabudowy usługowo-pensjonatowej w rejonie ul. Nadmorskiej. Autor uwagi nie zgadza się z ustalonym w projekcie planu wskaźnikiem maksymalnej wielkości terenu przeznaczonego pod zabudowę w wielkości 35% powierzchni działki budowlanej i wnosi o jego zwiększenie do 45%.

Rozpatrzenie uwagi: nieuwzględniona.

Uzasadnienie rozpatrzenia uwagi:
W rejonie ul. Nadmorskiej, o którym mowa w uwadze występują tereny oznaczone symbolem MU – tereny zabudowy mieszkaniowo-pensjonatowej i usługowej. Dla tych terenów w projekcie planu ustalono wskaźnik maksymalnej wielkości terenu przeznaczonego pod zabudowę w wielkości 35% powierzchni działki budowlanej. Zgodnie z ustaleniem zawartym w projekcie planu w przypadku, kiedy istniejąca powierzchnia zabudowy jest większa niż wielkość terenu przeznaczonego pod zabudowę ustalona w karcie terenu, dopuszcza się możliwość zwiększenia powierzchni mierzonej po obrysie ścian zewnętrznych do 20%.

Organ sporządzający plan, ustalając wskaźniki urbanistyczne, w tym maksymalną wielkość terenu przeznaczonego pod zabudowę miał na uwadze fakt, że zagospodarowanie działki budowlanej to nie tylko zabudowa, ale również elementy towarzyszące jak - zieleń, komunikacja wewnętrzna z niezbędną ilością miejsc parkingowych, miejsce gromadzenia odpadów stałych. Niezależnie od powyższego zrównoważony rozwój miasta wymaga między innymi zachowania jednej z głównych cech decydujących o atrakcyjności i ładzie przestrzennym terenów oznaczonych symbolem MU w rejonie ul. Nadmorskiej, jaką jest - zabudowa o drobnej skali wśród zieleni.

W ocenie organu sporządzającego plan proponowana zmiana wskaźnika maksymalnej wielkości terenu przeznaczonego pod zabudowę zaburzyłyby ład przestrzenny terenów oznaczonych symbolem MU, a przepis art. 1 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wyraźnie nakazuje uwzględniać w zagospodarowaniu przestrzennym wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, walory architektoniczne i krajobrazowe, wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego oraz inne wymagania tam określone. Organ sporządzający plan rozpatrując uwagę uwzględnił okoliczności decydujące o zagospodarowaniu przestrzennym wymienione w powołanym przepisie, w szczególności wziął pod uwagę okoliczność, iż projekt planu na terenach oznaczonych symbolem MU w rejonie ul. Nadmorskiej uwzględnia wymagania ładu przestrzennego, urbanistyki i architektury.

UWAGA NR 9

Treść uwagi:
Uwaga dotyczy działki nr 130/2 obręb 2. Autor uwagi wnosi o ujęcie w projekcie planu przekształcenia fragmentu tej działki, która stanowi pas drogowy ul. Józefa Chełmońskiego, w teren zielony, rekreacyjny.

Rozpatrzenie uwagi: nieuwzględniona.

Uzasadnienie rozpatrzenia uwagi:
Działka 130/2 obr. 2 stanowi fragment pasa drogowego ul. Józefa Chełmońskiego, terenu oznaczonego w projekcie planu symbolem 115.KDD. Ulica Józefa Chełmońskiego prowadzi od ul. Brzozowej poprzez ul. Obrońców Westerplatte do ul. Nadmorskiej. Szerokość pasa drogowego ul. Józefa Chełmońskiego i ulic do niej równoległych - Sosnowej i Sportowej jest zbliżona i wynosi ok. 18 m. W przekroju tych ulic znajduje się jezdnia, obustronne chodniki i pasy zieleni. Ulica Józefa Chełmońskiego jedynie na odcinku działki 130/2 posiada chodnik jednostronny, ponieważ część pasa drogowego jest ogrodzona. Zdaniem organu sporządzającego plan, sytuacja ta nie powinna zostać usankcjonowana w projekcie planu, jest bowiem sprzeczna z zasadą organizacji pasów drogowych w rejonie ulic Nadmorskiej i Obrońców Westerplatte, gdzie ulice poprzeczne, w tym ul. Józefa Chełmońskiego stanowią bezpośrednie dojścia do ul. Nadmorskiej, która z kolei rozprowadza ruch pieszy w kierunku plaży. Niezależnie od powyższego zieleń, jako nieodłączny element pasa drogowego jest jak najbardziej pożądana w jego zagospodarowaniu, szczególnie kiedy dotyczy sąsiedztwa terenów rekreacyjnych.

UWAGA NR 10

Treść uwagi:
Uwaga dotyczy: przepisów ogólnych odnoszących się do całego obszaru objętego planem oraz zapisów w kartach terenów 031.UM, 076.WS i 133.KX , w tym:

1) w § 3 ust. 8 pkt 8, o treści: *do zagospodarowania gruntów przyległych do powierzchniowych wód publicznych, w tym rzeki Łeby i kanału Chełst, mają zastosowanie przepisy odrębne; pas szerokości 10 m wzdłuż cieków pozostawić wolny od zabudowy i nasadzeń*, autor uwagi proponuje:
   a) zrezygnować z zapisu (…) *pas szerokości 10 m wzdłuż cieków pozostawić wolny od zabudowy i nasadzeń,*
   b) lub zmienić wg zapisu Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego tj. pozostawić pas wolny szerokości 2,0-3,0 m wzdłuż rzeki Chełst (kanału Chełst) bez zabudowy, nasadzeń i przegradzania w celu umożliwienia konserwacji brzegów i ochrony płazów,
   c) bądź dodać w karcie terenu 031.UM w pkt 4 lit i) *inne ustalenia* zapisu o treści: *projektowana nowa zabudowa graniczącа z rzeką Chełst od strony północnej nie może przekraczać linii zabudowy najdalej wysuniętego obiektu.*

   Wg autora uwagi, obecne zapisy projektu planu uniemożliwiają przebudowę, rozbudowę i nadbudowę istniejącego budynku na terenie 031.UM, który jest położony w odległości mniejszej niż 10 m od kanału Chełst.
2) w § 3 ust. 12 pkt 4 lit. a, o treści: *4) dla działek zabudowanych niezgodnie z ustaleniami planu dopuszcza się: a) zachowanie zabudowy w istniejących gabarytach z dopuszczeniem jej remontów i przebudowy,* autor uwagi proponuje zmianę zapisu na: *4) dla działek zabudowanych niezgodnie z ustaleniami planu dopuszcza się: a) zachowanie zabudowy w istniejących gabarytach z dopuszczeniem jej remontów, przebudowy i rozbudowy.*
3) w § 3 ust. 12 pkt 6, o treści: *niezależnie od innych ustaleń planu, na terenach oznaczonych symbolami MU, UM, UZ i US oraz w szczególnie uzasadnionych przypadkach - w pasach drogowych dopuszcza się lokalizację tymczasowych obiektów usługowych z zakresu handlu i gastronomii na okres do 180 dni (obiekty parterowe bez stałych fundamentów, rozbieralne lub przenośne o powierzchni zabudowy do 20 m² każdy, z dachem spadzistym o kącie nachylenia połaci dachowych 35º ± 5º krytym dachówką lub materiałem imitującym dachówkę w odcieniach czerwieni lub brązu, o wysokości do kalenicy do 4,5 m, wskazana konstrukcja ryglowa; należy dążyć do ujednolicenia form obiektów tymczasowych); powyższe ustalenie dotyczy również obiektów rekreacyjnych z wyłączeniem lokalizacji w pasach drogowych*, autor uwagi proponuje:
   a) zmianę zapisu na: *niezależnie od innych ustaleń planu, na terenach oznaczonych symbolami MU, UM, UZ, PL i US oraz w szczególnie uzasadnionych przypadkach - w pasach drogowych dopuszcza się lokalizację tymczasowych obiektów usługowych z zakresu handlu i gastronomii na okres do 180 dni (obiekty parterowe bez stałych fundamentów, rozbieralne lub przenośne o powierzchni zabudowy do 200 m² każdy, z dachem spadzistym o kącie nachylenia połaci dachowych 35º ± 5º krytym dachówką lub materiałem imitującym dachówkę w odcieniach czerwieni lub brązu, o wysokości do kalenicy do 8 m, wskazana konstrukcja ryglowa; należy dążyć do ujednolicenia form obiektów tymczasowych),*
   b) lub dodanie zapisu w karcie terenu 031.UM w pkt 4 lit. i) *inne ustalenia* o treści: *dopuszcza się lokalizację tymczasowych tj. obiektu parterowego (lub obiektów) bez stałych fundamentów, rozbieralnych lub przenośnych o powierzchni zabudowy do 200 m², z dachem spadzistym o kącie nachylenia połaci dachowych 35º ± 5º krytym dachówką lub materiałem imitującym dachówkę w odcieniach czerwieni lub brązu, o wysokości do kalenicy do 8 m, wskazana konstrukcja ryglowa; należy dążyć do ujednolicenia form obiektów tymczasowych);*
4) w Karcie terenu 031.UM, w pkt 4 lit d) *minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 20% powierzchni działki budowlanej*, autor uwagi proponuje zmianę zapisu na: d) *minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 10% powierzchni działki budowlanej*,
5) w Karcie terenu 031.UM, w pkt 9 lit b, o treści: *do zagospodarowania gruntów przyległych do powierzchniowych wód publicznych mają zastosowanie przepisy odrębne i przepisy zawarte w § 3 ust. 8 pkt 8,* autor uwagi proponuje:
   - zrezygnować z zapisu (…) *przepisy zawarte w § 3 ust. 8 pkt 8,*
   - lub uzupełnić o zapis Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego tj. pozostawić pas wolny szerokości 2,0-3,0 m wzdłuż rzeki Chełst (kanału Chełst) bez zabudowy, nasadzeń i przegradzania w celu umożliwienia konserwacji brzegów i ochrony płazów,
   - lub dodać zapis o treści: *projektowana nowa zabudowa graniczącа z rzeką Chełst od strony północnej nie może przekraczać linii zabudowy najdalej wysuniętego obiektu.*
6) w Karcie terenu 031.UM, w pkt 9 lit e) zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej: a) dostępność drogowa, autor uwagi proponuje uzupełnić o zapis: *teren 133.KX: (teren pomiędzy 076.WS (kanał*

Chełst) i 031.UM na odcinku od ulicy lokalnej 095.KDL (ul. Tadeusza Kościuszki) do ulicy dojazdowej 105.KDD (ul. Pocztowa).

7) w Karcie terenu 076.WS w pkt 4 lit. i, autor uwagi proponuje uzupełnić o zapis:
   - na terenie 076.WS ustala się możliwość lokalizacji promenad, pomostów, kładki nad rzeką Łebą pod warunkiem przeprowadzenia uzgodnień z Gospodarstwem Wodnym Wody Polskie,
   - na terenie 076.WS dopuszcza się modernizację nabrzeży;

8) w karcie terenu 133.KX w pkt 9 lit. c, o treści: *do zagospodarowania gruntów przyległych do powierzchniowych wód publicznych mają zastosowanie przepisy odrębne i przepisy zawarte w § 3 ust. 8 pkt 8*, autor uwagi proponuje:
   a) usunąć zapis: *i przepisy zawarte w § 3 ust. 8 pkt 8*,
   b) dodać zapis *na terenie 133.KX ustala się możliwość lokalizacji promenad, pomostów, kładki, przebudowy lub budowy nowego mostu nad rzeką Łebą pod warunkiem przeprowadzenia uzgodnień z Gospodarstwem Wodnym Wody Polskie* oraz że *dopuszcza się modernizację nabrzeży.*

Rozpatrzenie uwagi: 1, 2, 5) bezprzedmiotowe, nieuwzględnione; 3, 4, 6, 7, 8) nieuwzględnione w całości.

Uzasadnienie rozpatrzenia uwagi:
Ad 1, 5) Zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 3 ust. 12 pkt 10 dla istniejących budynków dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, nadbudowę oraz zmianę sposobu użytkowania zgodnie z ustaleniami szczegółowymi zawartymi w kartach terenu. Ustalenie w zakresie rozbudowy i nadbudowy nie dotyczy budynków objętych ochroną konserwatorską, dla których obowiązują przepisy zawarte w ust. 7. Budynek, o którym mowa w uwadze nie jest objęty ochroną konserwatorską. Jednocześnie w projekcie planu za stan istniejący uznaje się między innymi stan planowany wg obowiązujących decyzji o udzieleniu pozwolenia na budowę. Czyli wymóg projektu planu dotyczący zakazu zabudowy pasa terenu o szerokości 10 m wzdłuż cieków, w sytuacji obowiązującej decyzji o udzieleniu pozwolenia na budowę - nie obowiązuje. W związku z powyższym wniesione propozycje (pkt 1 i 5) uznaje się za bezprzedmiotowe.

Ad 2) Ustalenie zawarte w § 3 ust. 12 pkt 4 dotyczy działek zabudowanych niezgodnie z ustaleniami planu np. działek z zabudową mieszkaniową na terenach zabudowy wczasowej o profilu sanatoryjnym. Z kolei ustalenie zawarte w § 3 ust. 12 pkt 10 o treści: *dla istniejących budynków dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, nadbudowę oraz zmianę sposobu użytkowania zgodnie z ustaleniami szczegółowymi zawartymi w kartach terenu, ustalenie w zakresie rozbudowy i nadbudowy nie dotyczy budynków objętych ochroną konserwatorską, dla których obowiązują przepisy zawarte w ust. 7; dopuszcza się zabudowę odtworzeniową, jeżeli inne ustalenia planu nie stanowią inaczej;* dotyczy wszystkich budynków istniejących. W związku z powyższym wniesioną propozycję (2) uznaje się za bezprzedmiotową.

Ad 3) Ustalenia zawarte w § 3 ust. 12 pkt 6 dotyczą dopuszczenia możliwości realizacji zabudowy tymczasowej na terenach oznaczonych symbolami MU, UM, UZ i US oraz w szczególnie uzasadnionych przypadkach - w pasach drogowych. Autor uwagi proponuje zwiększenie gabarytów z przewidzianej w projekcie planu powierzchni zabudowy 20 m² do 200 m² i wysokości z 4,5 m do 8 m. Zdaniem organu sporządzającego plan uwzględnienie proponowanych w uwadze wskaźników zaburzyłoby w efekcie ład przestrzenny w granicach planu, a przepis art. 1 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wyraźnie nakazuje uwzględniać w zagospodarowaniu przestrzennym wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, walory architektoniczne i krajobrazowe, wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego oraz inne wymagania tam określone. Organ sporządzający plan rozpatrując uwagę uwzględnił okoliczności decydujące o zagospodarowaniu przestrzennym wymienione w powołanym przepisie, w szczególności wziął pod uwagę okoliczność, iż projekt planu uwzględnia wymagania ładu przestrzennego, urbanistyki i architektury. Należy przy tym zaznaczyć, że teren 031.UM leży w granicach strefy „B" ochrony konserwatorskiej, gdzie wszelka działalność inwestycyjna musi uwzględniać ochronę historycznego układu przestrzennego w zakresie urbanistyki, skali obiektów budowlanych i detalu architektonicznego. Z kolei na terenie plaż (PL), które autor uwagi wnioskuje do włączenia w zakres terenów, gdzie dopuszcza się *lokalizację tymczasowych obiektów usługowych z zakresu handlu i gastronomii* obowiązują zapisy projektu planu wypracowane w ramach procedury uzgadniania z Urzędem Morskim w Słupsku.

Ad 4) Organ sporządzający plan, ustalając wskaźniki urbanistyczne, w tym minimalną powierzchnię biologicznie czynną miał na uwadze fakt, że zagospodarowanie działki budowlanej to nie tylko zabudowa, ale również elementy towarzyszące jak - zieleń, komunikacja wewnętrzna z niezbędną ilością miejsc parkingowych, miejsce gromadzenia odpadów stałych. Niezależnie od powyższego zrównoważony rozwój miasta wymaga między innymi zachowania tam, gdzie jest to możliwe zasady zabudowy o drobnej skali wśród zieleni.

W ocenie organu sporządzającego plan proponowana zmiana wskaźnika minimalnej powierzchni biologicznie czynnej na terenie 031.UM zaburzyłyby przyjętą zasadę między innymi dla terenów oznaczonych symbolem UM, a w efekcie ich ład przestrzenny, a przepis art. 1 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wyraźnie nakazuje uwzględniać w zagospodarowaniu przestrzennym wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, walory architektoniczne i krajobrazowe, wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego

oraz inne wymagania tam określone. Organ sporządzający plan rozpatrując uwagę uwzględnił okoliczności decydujące o zagospodarowaniu przestrzennym wymienione w powołanym przepisie, w szczególności wziął pod uwagę okoliczność, iż projekt planu na terenach oznaczonych symbolem UM uwzględnia wymagania ładu przestrzennego, urbanistyki i architektury.

Ad 6) Ustalenie, o którym mowa w uwadze określa dostępność drogową terenu, którego dotyczy Karta terenu. I tak, Karta terenów 030.UM, 031.UM określa między innymi dostępność drogową do tych właśnie terenów. Nie można jej uzupełnić o dostępność drogową do terenu 133.KX, byłoby to niezgodne z logiką i konstrukcją zapisu projektu planu. Niezależnie od powyższego w ocenie organu sporządzającego plan, treść proponowanego zapisu jest niezrozumiała.

Ad 7, 8) W projekcie planu w granicach terenu 076.WS nie przewiduje się nowych promenad, pomostów i kładki nad rzeką Chełst, mylnie określaną przez autora uwagi jako rzeka Łeba. Przejścia piesze i kładka w ciągu ul. Pocztowej są przewidziane w ramach terenu 133.KX. Z kolei plan nie wyklucza możliwości modernizacji nabrzeży i mostu nad rzeką Chełst. Utrzymanie ich w dobrym stanie technicznym jest obowiązkiem właściciela.

UWAGA NR 11

Treść uwagi:
Uwaga dotyczy włączenia części działki nr 185/1, stanowiącej fragment pasa drogowego ul. Brzozowej (oznaczenie w projekcie planu symbolem 089.KDL) do terenu 006.MU. Przedmiotowy fragment działki położony w narożniku ulicy Brzozowej i ul. Wojska Polskiego jest użytkowany na cele usługowe, a nie jako część pasa drogowego.

Rozpatrzenie uwagi: nieuwzględniona.

Uzasadnienie rozpatrzenia uwagi:
Przedmiotowy fragment działki nr 185/1 obr. 2 o powierzchni ok. 24 m² stanowi fragment pasa drogowego ul. Brzozowej oznaczonego w projekcie planu symbolem 089.KDL w sąsiedztwie skrzyżowania z ul. Wojska Polskiego. Obecnie teren ten wykorzystywany jest jako miejsce lokalizacji tymczasowego kiosku handlowego. Zdaniem organu sporządzającego plan zmiana przeznaczenia fragmentu pasa drogowego nie powinna zostać usankcjonowana w projekcie planu, ponieważ teren ten stanowi rezerwę dla nieprzewidzianych potrzeb związanych z funkcjonowaniem drogi. Tereny miejskie w pasach drogowych mogą być wykorzystane np. dla urządzeń związanych z infrastrukturą techniczną, urządzeń związanych z obsługą tras rowerowych jak samoobsługowe stacje obsługi rowerów, miejsca odpoczynku, wypożyczalnie rowerów miejskich itp. Fragment działki 185/1 o którym mowa, położony przy skrzyżowaniu dwóch dróg publicznych o znacznej intensywności ruchu może być również miejscem lokalizacji informacji miejskiej np. turystycznej, rowerowej. Sposób zagospodarowania tego miejsca w ramach pasa drogowego wyniknie z bieżących potrzeb miasta.

UWAGA NR 12

Treść uwagi:
Uwaga dotyczy terenu oznaczonego w projekcie planu symbolem 024.UM i ustaleń ogólnych. Autor uwagi wnosi o zmianę zapisów:

1) w § 4 ust. 10 pkt 4 lit. f – dopisanie dachów mansardowych i że przytoczony przedział (35º-50º) nie dotyczy form doświetlenia przestrzeni poddasza i dachów mansardowych;
2) w § 4 ust. 10 pkt 4 lit. g – zwiększenie współczynnika maksymalnej intensywności dla kondygnacji nadziemnych z 0,8 na 1,0;
3) w § 3 ust. 10 pkt 1 lit. b – dopisanie *lub na terenie do którego ma się prawo do dysponowania*.

Rozpatrzenie uwagi: nieuwzględniona w całości.

Uzasadnienie rozpatrzenia uwagi:
Ad 1) W granicach terenu 024.UM i na terenach sąsiadujących nie ma tradycji dachów mansardowych. Dachy takie występują tu sporadycznie i podobnie jak dachy płaskie nie powinny być stosowane w nowej zabudowie. Zdaniem organu sporządzającego plan, wprowadzenie tego typu dachów zakłóciłoby ład przestrzenny tego obszaru. Ograniczenie wysokości i formy dachów w rejonie śródmieścia rekompensuje się wskaźnikiem maksymalnej wielkości terenu przeznaczonego pod zabudowę w wysokości 50% powierzchni działki budowlanej. Natomiast wniosek, żeby określony w karcie terenu kąt nachylenia połaci dachowych 35º-50º nie dotyczył doświetlenia przestrzeni poddasza jest bezprzedmiotowy. Ustalenie projektu planu zawarte w § 3 ust. 12 pkt 8 brzmi: *geometria dachu ustalona w § 4 w kartach terenów nie dotyczy doświetleń poddasza użytkowego; ustalenie nie dotyczy zabytków nieruchomych tworzących Gminną Ewidencję Zabytków*.

Ad 2) Maksymalna intensywność zabudowy ustalona w projekcie planu odpowiada wskaźnikowi powierzchni zabudowy działki, wysokości zabudowy i geometrii dachu. Wnioskowane powiększenie wskaźnika intensywności wynika, jak się należy domyślać z zamiaru zastosowania dachu mansardowego. Uwaga dotycząca dopuszczenia dachów mansardowych nie została uwzględniona. Z kolei uwzględnienie proponowanego w uwadze wskaźnika intensywności przy dachach spadzistych zaburzyłoby w efekcie ład przestrzenny tego obszaru, a przepis art. 1

ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wyraźnie nakazuje uwzględniać w zagospodarowaniu przestrzennym wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, walory architektoniczne i krajobrazowe, wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego oraz inne wymagania tam określone. Organ sporządzający plan rozpatrując uwagę uwzględnił okoliczności decydujące o zagospodarowaniu przestrzennym wymienione w powołanym przepisie, w szczególności wziął pod uwagę okoliczność, iż projekt planu na terenie 024.UM uwzględnia wymagania ładu przestrzennego, urbanistyki i architektury.

Ad 3) Przyjęta w projekcie planu zasada lokalizacji miejsc do parkowania wynika z oceny trudnej sytuacji parkingowej śródmieścia Łeby. Nowe inwestycje nie mogą obciążać dodatkowo istniejących parkingów publicznych. Należy również zauważyć, że dopuszczenie lokalizowania miejsc parkingowych *na terenie do którego ma się prawo do dysponowania*, to jest również poza granicami obszaru objętego projektem planu byłoby niezgodne z obowiązującymi przepisami. Plan miejscowy nie może określać przeznaczenia terenów poza granicami uchwały intencyjnej Rady Miejskiej o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu określającej granice obszaru nim objętego. Przepis § 18 ust. 1 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t. j. Dz. U. z 2015 r. poz. 1422 ze zmianami) jednoznacznie określa, że zagospodarowując działkę budowlaną, należy urządzić, stosownie do jej przeznaczenia i sposobu zabudowy, stanowiska postojowe dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo, w tym również stanowiska postojowe dla samochodów, z których korzystają osoby niepełnosprawne.

UWAGA NR 13

Treść uwagi:

Uwaga dotyczy zmiany zapisu w § 3 ust. 12 pkt 6 i ustalenie następującego brzmienia tego przepisu:

niezależnie od innych ustaleń planu, na terenach oznaczonych symbolami MU, UM, UZ i US oraz w szczególnie uzasadnionych przypadkach - w pasach drogowych dopuszcza się lokalizację tymczasowych obiektów usługowych z zakresu handlu i gastronomii na okres do 180 dni (obiekty parterowe bez stałych fundamentów, rozbieralne lub przenośne o powierzchni zabudowy do 200 m² każdy, z dachem spadzistym o kącie nachylenia połaci dachowych 35° ± 5° krytym dachówką lub materiałem imitującym dachówkę w odcieniach czerwieni lub brązu, o wysokości do kalenicy do 4,5 m, wskazana konstrukcja ryglowa; należy dążyć do ujednolicenia form obiektów tymczasowych); powyższe ustalenie dotyczy również obiektów rekreacyjnych z wyłączeniem lokalizacji w pasach drogowych.

Rozpatrzenie uwagi: nieuwzględniona.

Uzasadnienie rozpatrzenia uwagi:

Ustalenia zawarte w § 3 ust. 12 pkt 6 dotyczą dopuszczenia możliwości realizacji zabudowy tymczasowej na terenach oznaczonych symbolami MU, UM, UZ i US oraz w szczególnie uzasadnionych przypadkach - w pasach drogowych. Autor uwagi proponuje zwiększenie przewidzianej w projekcie planu powierzchni zabudowy tymczasowej z 20 m² do 200 m². Doświadczenia w zakresie utrzymania ładu przestrzennego miasta w okresie ostatnich lat wskazały na potrzebę ograniczenia powierzchni zabudowy obiektów tymczasowych. Zdaniem organu sporządzającego plan uwzględnienie proponowanej w uwadze powierzchni zabudowy doprowadziłoby do chaosu zabudowy i w efekcie zaburzyłoby ład przestrzenny w granicach planu, a przepis art. 1 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wyraźnie nakazuje uwzględniać w zagospodarowaniu przestrzennym wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, walory architektoniczne i krajobrazowe, wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego oraz inne wymagania tam określone. Organ sporządzający plan rozpatrując uwagę uwzględnił okoliczności decydujące o zagospodarowaniu przestrzennym wymienione w powołanym przepisie, w szczególności wziął pod uwagę okoliczność, iż projekt planu uwzględnia wymagania ładu przestrzennego, urbanistyki i architektury.

UWAGA NR 14

Treść uwagi:

Uwaga dotyczy zapisów dla terenu 026.UM. Autor uwagi wnosi o zwiększenie wskaźnika maksymalnej intensywności dla kondygnacji nadziemnych z 0,8 do 1,5, ponieważ wskaźnik przyjęty w projekcie planu (0,8) *przy maksymalnym terenie przeznaczonym pod zabudowę 50% nie pozwoli wykonać budynku wysokości 2 kondygnacji, a doliczając do powierzchni całkowitej powierzchnię balkonów współczynnik intensywności zabudowy będzie wyższy niż 1*.

Rozpatrzenie uwagi: nieuwzględniona.

Uzasadnienie rozpatrzenia uwagi:

Maksymalna intensywność zabudowy ustalona w projekcie planu odpowiada wskaźnikowi powierzchni zabudowy działki, wysokości zabudowy i geometrii dachu. W projekcie planu ustalono maksymalną wielkość terenu przeznaczonego pod zabudowę dla tego terenu w wielkości 50% powierzchni działki budowlanej. Ustalenie maksymalnych wskaźników wielkości terenu przeznaczonego pod zabudowę stwarza nieprzekraczalne ramy dla

nowych kubatur, a jednocześnie zabezpiecza teren przed niepożądanymi gabarytami budynków w konkretnym terenie. Uwzględnienie proponowanego w uwadze wskaźnika intensywności zaburzyłoby w rezultacie ład przestrzenny tego obszaru, a przepis art. 1 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wyraźnie nakazuje uwzględniać w zagospodarowaniu przestrzennym wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, walory architektoniczne i krajobrazowe, wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego oraz inne wymagania tam określone. Organ sporządzający plan rozpatrując uwagę uwzględnił okoliczności decydujące o zagospodarowaniu przestrzennym wymienione w powołanym przepisie, w szczególności wziął pod uwagę okoliczność, iż projekt planu na terenie 026.UM uwzględnia wymagania ładu przestrzennego, urbanistyki i architektury.

UWAGA NR 15

Treść uwagi:
Uwaga dotyczy zapisów § 3 ust. 10 dla terenów 021.UM, 022.UM, 023.UM, 024.UM. Autor uwagi wnosi o zapis: *dopuszcza się lokalizowanie miejsc parkingowych poza granicami działki budowlanej inwestycyjnej w bliskim jej sąsiedztwie, miejsca parkingowe musza być zaprojektowane i urządzone na terenie należącym do inwestora*.

Rozpatrzenie uwagi: nieuwzględniona.

Uzasadnienie rozpatrzenia uwagi:
Przyjęta w projekcie planu zasada lokalizacji miejsc do parkowania wynika z oceny trudnej sytuacji parkingowej śródmieścia Łeby. Nowe inwestycje nie mogą obciążać dodatkowo istniejących parkingów publicznych. Należy również zauważyć, że dopuszczenie lokalizowania *miejsc parkingowych poza granicami działki budowlanej inwestycyjnej w bliskim jej sąsiedztwie (…) na terenie należącym do inwestora*, to jest również poza granicami obszaru objętego projektem planu byłoby niezgodne z obowiązującymi przepisami. Plan miejscowy nie może określać przeznaczenia terenów poza granicami uchwały intencyjnej Rady Miejskiej o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu określającej granice obszaru nim objętego. Przepis § 18 ust. 1 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t. j. Dz. U. z 2015 r. poz. 1422 ze zmianami) jednoznacznie określa, że zagospodarowując działkę budowlaną, należy urządzić, stosownie do jej przeznaczenia i sposobu zabudowy, stanowiska postojowe dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo, w tym również stanowiska postojowe dla samochodów, z których korzystają osoby niepełnosprawne. Niezależnie od powyższego projekt planu nie może zawierać nieprecyzyjnych ustaleń. Określenie *w bliskim sąsiedztwie* jest niewłaściwe z punktu widzenia zasad techniki prawodawczej.

UWAGA NR 16

Treść uwagi:
Uwaga dotyczy Karty terenu 059.UZ - działki nr 84 obręb 2 przy ul. Nadmorskiej 20. Autorzy uwagi wnoszą o obniżenie minimalnego wskaźnika intensywności zabudowy z 0,4 na 0,2. Wskaźnik 0,4 ogranicza w sposób znaczny możliwość harmonijnego i stopniowego zagospodarowania terenu.

Rozpatrzenie uwagi: nieuwzględniona.

Uzasadnienie rozpatrzenia uwagi:
Wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy ustalony w projekcie planu na poziomie 0,4, zgodnie z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym określa stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej. Projekt planu nie ustala w tym przypadku dodatkowo intensywności dla kondygnacji nadziemnych. A zatem wskaźnik ten dotyczy zarówno części podziemnej jak i nadziemnej zabudowy. Niezależnie od powyższego jest to wskaźnik docelowy, a nie przejściowy. Celem jego ustalenia jest określenie minimalnej kubatury, która będzie odpowiadała randze lokalizacji i nie będzie się kontrastowo różniła od zabudowy na działkach sąsiednich, zagospodarowanych np. wg wskaźnika maksymalnego.

UWAGA NR 17

Treść uwagi:
Uwaga dotyczy nieruchomości położonej przy ul. Nadmorskiej 22, działka nr 86/2 obr. 2, w tym:

1) zmiany zapisu § 3 ust. 1 pkt 6 projektu planu; autor uwagi wnosi o *doprecyzowanie definicji zabudowy wczasowej o profilu sanatoryjnym, aby z definicji wynikało w sposób niebudzący wątpliwości, iż możliwa jest zabudowa terenu również wyłącznie jedną z podanych funkcji*; propozycja autora uwagi: *zabudowa wczasowa o profilu sanatoryjnym – zabudowa o funkcjach wypoczynkowych, hotelowych, lecznictwa uzdrowiskowego z możliwością realizacji wyłącznie jednej z tych funkcji lub możliwością realizacji kilku z tych funkcji bez ustalania proporcji między nimi;*
2) zmiany zapisu karty dla terenu 058.UZ w ten sposób, że w pkt. 4 lit c zwiększeniu ulegnie maksymalna powierzchnia terenu przeznaczonego pod zabudowę z 35% na 50%.

Rozpatrzenie uwagi: nieuwzględniona w całości.

Uzasadnienie rozpatrzenia uwagi:
Ad 1) Zapis § 3 ust. 1 pkt 6 projektu planu brzmi: *zabudowa wczasowa o profilu sanatoryjnym – zabudowa o funkcjach wypoczynkowych, hotelowych i lecznictwa uzdrowiskowego bez ustalania proporcji między funkcjami.* Zdaniem organu sporządzającego plan zapis ten jest sformułowany wystarczająco precyzyjnie. Poprzez ustalenie dowolności proporcji między funkcjami umożliwia ich samodzielną realizację. A zatem w świetle tej definicji jest możliwa wnioskowana w uwadze realizacja *wyłącznie jednej z tych funkcji lub* możliwość *realizacji kilku z tych funkcji bez ustalania proporcji między nimi.*
Ad 2) Tereny 058.UZ, 059.UZ, 060.UZ są w dużej mierze zadrzewione, graniczą od strony południowej z obszarem Natura 2000 – „Mierzeja Sarbska" PLH220018. Przyjęty wskaźnik maksymalnej wielkości terenu przeznaczonego pod zabudowę: 35% powierzchni działki budowlanej umożliwia zrównoważony rozwój zainwestowania w zgodzie z ochroną wartości krajobrazowych i przyrodniczych, tym samym zapewnia ład przestrzenny południowej strony ul. Nadmorskiej w sąsiedztwie terenów leśnych.

Uwzględnienie proponowanego w uwadze zwiększenia tego wskaźnika dla terenu 058.UZ do 50% zaburzyłoby w efekcie ład przestrzenny tego obszaru, a przepis art. 1 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wyraźnie nakazuje uwzględniać w zagospodarowaniu przestrzennym wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, walory architektoniczne i krajobrazowe, wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego oraz inne wymagania tam określone. Organ sporządzający plan rozpatrując uwagę uwzględnił okoliczności decydujące o zagospodarowaniu przestrzennym wymienione w powołanym przepisie, w szczególności wziął pod uwagę okoliczność, iż projekt planu na terenach 058.UZ, 059.UZ, 060.UZ uwzględnia wymagania ładu przestrzennego, urbanistyki i architektury. Należy przy tym zaznaczyć, że tereny te, w tym nieruchomość 86/2, graniczą od strony południowej z obszarem Natura 2000 – „Mierzeja Sarbska" PLH220018, gdzie nadmierna wielkość terenu przeznaczonego pod zabudowę jest szczególnie niepożądana.

UWAGA NR 18

Treść uwagi:
Z treści pisma wynika, że uwaga dotyczy terenów oznaczonych w projekcie planu symbolem 010.MU (w piśmie błędnie określono teren 010 jako UM). Jednak pierwsza część uwagi dotyczy terenów 025.UM, 026.UM, 027.UM (przytoczony pkt 11) i ustaleń ogólnych. Po analizie uwagi przyjęto, że jej autor wnosi o zmianę następujących zapisów:

1) w § 4 ust. 11 pkt 4 lit. b – maksymalna wysokość zabudowy: 9,0 m zmiana na 11,0 m,
2) w § 4 ust. 11 pkt 4 lit. f – dopisanie dachów mansardowych i że przytoczony przedział (35º-50º) nie dotyczy form doświetlenia przestrzeni poddasza i dachów mansardowych;
3) w § 4 ust. 5 pkt 4 lit. c – zmiana maksymalnej wielkości terenu z 35% na 45% powierzchni działki;
4) w § 4 ust. 5 pkt 4 lit. f - dopisanie dachów mansardowych i że przytoczony przedział (35º-50º) nie dotyczy form doświetlenia przestrzeni poddasza i dachów mansardowych;
5) w § 4 ust. 5 pkt 4 lit. g – zmiana współczynnika intensywności dla kondygnacji nadziemnych z 1,0 na 1,3;
6) w § 3 ust. 10 pkt 1 lit. b – dopisanie *lub na terenie do którego ma się prawo do dysponowania*.

Rozpatrzenie uwagi:
1, 3, 6) nieuwzględnione; 2) nieuwzględniona, częściowo bezprzedmiotowa; 4) uwzględniona w części, częściowo bezprzedmiotowa; 5) uwzględniona w części.

Uzasadnienie rozpatrzenia uwagi:
Ad 1, 2) Uwagi dotyczące terenów 025.UM, 026.UM, 027.UM. W projekcie planu, w rejonie starego śródmieścia Łeby dąży się do utrzymania wysokości zabudowy charakterystycznej dla budynków historycznych, tzn. dwukondygnacyjnej z poddaszem użytkowym i dachach spadzistych o kącie nachylenia połaci 35º-50º. Ograniczenie wysokości i formy dachów w rejonie śródmieścia rekompensuje się wysokim wskaźnikiem maksymalnej wielkości terenu przeznaczonego pod zabudowę w wysokości 50% powierzchni działki budowlanej. W granicach tych terenów nie ma tradycji dachów mansardowych. Dachy takie występują sporadycznie i podobnie jak dachy płaskie nie powinny być stosowane w nowej zabudowie. Zdaniem organu sporządzającego plan wprowadzenie tego typu dachów zakłóciłoby ład przestrzenny tego obszaru. Natomiast wniosek, żeby określony w karcie terenu kąt nachylenia połaci dachowych 35º-50º nie dotyczył doświetlenia przestrzeni poddasza jest bezprzedmiotowy. Ustalenie projektu planu zawarte w § 3 ust. 12 pkt 8 brzmi: *geometria dachu ustalona w § 4 w kartach terenów nie dotyczy doświetleń poddasza użytkowego; ustalenie nie dotyczy zabytków nieruchomych tworzących Gminną Ewidencję Zabytków*.

Ad 3-6) Uwagi dotyczące terenów 009.MU i 010.MU.

Przyjęty wskaźnik maksymalnej wielkości terenu przeznaczonego pod zabudowę: 35% powierzchni działki budowlanej umożliwia zrównoważony rozwój zainwestowania w zgodzie z ochroną wartości krajobrazowych i przyrodniczych, tym samym zapewnia ład przestrzenny na terenach 009.MU i 010.MU. Biorąc pod uwagę fakt, że

na terenach oznaczonych symbolem MU występują dachy mansardowe organ sporządzający plan uznał, że dopuszczenie na tych terenach tego typu dachów nie zakłóci ładu przestrzennego. Dachy te pozostają w dalszym ciągu dachami spadzistymi i zachowują charakter pokrycia. W związku z powyższym do tekstu planu wprowadzono odpowiednią korektę. Natomiast wniosek, żeby określony w karcie terenu kąt nachylenia połaci dachowych 35º-50º nie dotyczył doświetlenia przestrzeni poddasza jest bezprzedmiotowy. Ustalenie projektu planu zawarte w § 3 ust. 12 pkt 8 brzmi: *geometria dachu ustalona w § 4 w kartach terenów nie dotyczy doświetleń poddasza użytkowego; ustalenie nie dotyczy zabytków nieruchomych tworzących Gminną Ewidencję Zabytków*.

Maksymalna intensywność zabudowy ustalona w projekcie planu odpowiada wskaźnikowi powierzchni zabudowy działki, wysokości zabudowy i geometrii dachu. Uwzględnienie dla terenów 009.MU i 010.MU proponowanych w uwadze wskaźników maksymalnej wielkości terenu przeznaczonego pod zabudowę do 45% i maksymalnej intensywności dla kondygnacji nadziemnych do 1,3 zaburzyłoby w efekcie ład przestrzenny tego obszaru, a przepis art. 1 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wyraźnie nakazuje uwzględniać w zagospodarowaniu przestrzennym wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, walory architektoniczne i krajobrazowe, wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego oraz inne wymagania tam określone. Organ sporządzający plan rozpatrując uwagę w kontekście ładu przestrzennego uznał za możliwe nieznaczne podniesienie wskaźnika intensywności zabudowy dla kondygnacji nadziemnych na terenach 09.MU i 10.MU z dotychczasowych 1,0 do 1,1, w szczególności wziął pod uwagę okoliczność, iż projekt planu na terenach 009.MU i 010.MU po podniesieniu jak wyżej wskaźnika intensywności w ocenie organu sporządzającego plan nie będzie kolidował z wymaganiami ładu przestrzennego, urbanistyki i architektury.

Przyjęta w projekcie planu zasada lokalizacji miejsc do parkowania wynika z oceny trudnej sytuacji parkingowej śródmieścia Łeby. Nowe inwestycje nie mogą obciążać dodatkowo istniejących parkingów publicznych. Należy również zauważyć, że dopuszczenie lokalizowania miejsc parkingowych *na terenie do którego ma się prawo do dysponowania*, to jest również poza granicami obszaru objętego projektem planu byłoby niezgodne z obowiązującymi przepisami. Plan miejscowy nie może określać przeznaczenia terenów poza granicami uchwały intencyjnej Rady Miejskiej o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu określającej granice obszaru nim objętego. Przepis § 18 ust. 1 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t. j. Dz. U. z 2015 r. poz. 1422 ze zmianami) jednoznacznie określa, że zagospodarowując działkę budowlaną, należy urządzić, stosownie do jej przeznaczenia i sposobu zabudowy, stanowiska postojowe dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo, w tym również stanowiska postojowe dla samochodów, z których korzystają osoby niepełnosprawne. W uwadze zawarty jest błąd – ustalenia dotyczące sposobu realizacji miejsc do parkowania zawarte są w § 3 ust. 10 pkt 4, a nie w pkt 1, jak napisano w uwadze.

Wprowadzone w wyniku częściowego uwzględnienia uwagi korekty nie zmieniają istoty ustaleń planu, są jedynie uszczegółowieniem jego zapisów.

UWAGA NR 19

Treść uwagi:
Uwaga dotyczy zapisów dla terenu 027.UM. Autor uwagi wnosi o zmianę zapisu w § 3 ust. 7 pkt 3 lit. a czwarte tiret - do zapisu w brzmieniu: *dopuszcza się rozbudowę budynków objętych ochroną od strony przestrzeni prywatnych w postaci werand, wykuszy, klatek schodowych, powiększenia pomieszczeń mieszkalnych i użytkowych przy zachowaniu charakterystycznych cech, jak wysokość budynku, kształt dachu itp.*, dopisać dopuszcza się rozbudowę i nadbudowę.

Rozpatrzenie uwagi: nieuwzględniona.

Uzasadnienie rozpatrzenia uwagi:
Ustalenia zawarte w § 3 ust. 7 pkt 3 zostały sformułowane ściśle wg wskazań Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Gdańsku w ramach procedury uzgadniania projektu planu.

UWAGI NR 20

Treść uwagi:
Uwaga dotyczy działki nr 1597 położonej na terenie oznaczonym symbolem 062.PU. Autor uwagi wnioskuje o:

- pominięcie punktu 2 lit. b w § 4 ust. 26 planu określającego zakres dopuszczalnych usług jako usługi bezpośrednio związane z gospodarką morską,
- zmianę maksymalnej wielkości terenu przeznaczonego pod zabudowę do poziomu 80%,
- zmianę maksymalnej wysokości zabudowy do 5 kondygnacji, bez określenia wskaźnika intensywności zabudowy.

Wniesiona uwaga poparta została szerokim uzasadnieniem.

Rozpatrzenie uwagi: nieuwzględniona w całości.

Uzasadnienie rozpatrzenia uwagi:

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945) *plan miejscowy uchwala rada gminy, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium*….. Ustalenia projektu planu dotyczące przeznaczenia terenu 062.PU w brzmieniu:

*przeznaczenie: **PU** - tereny zabudowy portowej, magazynowej i usługowej bez ustalania proporcji miedzy funkcjami, w tym między innymi budowle hydrotechniczne – nabrzeża portowe oraz w granicach terenu 061.PU usługi administracji morskiej; dla terenu 062.PU:*

a) wymagane zaplecze rybackiej funkcji portu, w tym baza gospodarcza i produkcyjna rybołówstwa,

b) zakres dopuszczalnych usług - usługi bezpośrednio związane z gospodarką morską,

c) wyklucza się funkcję mieszkaniową jedno i wielorodzinną;

nie naruszają ustaleń zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Miejskiej Łeba uchwalonego Uchwałą Nr XXI/250/2016 Rady Miejskiej w Łebie z dnia 5 września 2016 r., zwanym dalej *studium* i są zgodne z polityką przestrzenną miasta wyrażoną w tym dokumencie. Przywołane w uzasadnieniu uwag nieruchomości sąsiadują z Nabrzeżem Usteckim i Spółdzielczym, a nie jak mylnie napisano z Nabrzeżem Południowym. Zgodnie z ustaleniami studium *Teren wzdłuż Nabrzeża Usteckiego i Spółdzielczego przeznaczony jest na zaplecze rybackiej funkcji portu jako jedyny dla lokalizacji bazy gospodarczej i produkcyjnej rybołówstwa.*

Przyjęty wskaźnik maksymalnej wielkości terenu przeznaczonego pod zabudowę: 50% powierzchni działki budowlanej umożliwia zrównoważony rozwój zainwestowania w zgodzie z ochroną wartości krajobrazowych i przyrodniczych, tym samym zapewnia ład przestrzenny na terenie 062.PU. Należy przy tym dodać, że ustalenia projektu planu w § 3 ust. 12 pkt 10 dopuszczają dla istniejących budynków przebudowę, rozbudowę, nadbudowę oraz zmianę sposobu użytkowania zgodnie z ustaleniami szczegółowymi zawartymi w kartach terenu (ustalenie w zakresie rozbudowy i nadbudowy nie dotyczy budynków objętych ochroną konserwatorską, dla których obowiązują przepisy zawarte w ust. 7), a także dopuszczają zabudowę odtworzeniową, jeżeli inne ustalenia planu nie stanowią inaczej.

Ustalona w projekcie planu maksymalna wysokość zabudowy: 12,0 m, dla zabudowy towarzyszącej 4,0 m odpowiada zakładanej funkcji terenu. Zabudowa o wysokości nie przekraczającej 12 m wpisuje się w krajobraz miasta. Zabudowa Łeby to budynki o niewielkiej skali. Organ sporządzający plan nie widzi możliwości uwzględnienia wnioskowanego zwiększenia wysokości zabudowy do 5 kondygnacji. Nowa zabudowa tej wysokości byłaby obcym elementem w strukturze urbanistycznej całego miasta.

Uwzględnienie proponowanych w uwadze wskaźników maksymalnej wielkości terenu przeznaczonego pod zabudowę do 80% i maksymalnej wysokości zabudowy do 5 kondygnacji zaburzyłoby w efekcie ład przestrzenny tego obszaru, a przepis art. 1 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wyraźnie nakazuje uwzględniać w zagospodarowaniu przestrzennym wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, walory architektoniczne i krajobrazowe, wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego oraz inne wymagania tam określone. Organ sporządzający plan rozpatrując uwagę uwzględnił okoliczności decydujące o zagospodarowaniu przestrzennym wymienione w powołanym przepisie, w szczególności wziął pod uwagę okoliczność, iż projekt planu na terenie 062.PU, uwzględnia wymagania ładu przestrzennego, urbanistyki i architektury.

Wymóg określenia wskaźnika intensywności zabudowy wynika wprost z ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

UWAGA NR 21

Treść uwagi:

Uwaga dotyczy działek nr 1593, 1601/3, 1601/6, 1605/1, 1605/4, 1599/2, 1601/5, 1604 położonych na terenie oznaczonym symbolem 062.PU. Autorzy uwag wnioskują o:

- pominięcie punktu 2 lit. b w § 4 ust. 26 planu określającego zakres dopuszczalnych usług jako usługi bezpośrednio związane z gospodarką morską,
- zmianę maksymalnej wielkości terenu przeznaczonego pod zabudowę do poziomu 80%,
- zmianę maksymalnej wysokości zabudowy do 5 kondygnacji z możliwością umieszczenia dominanty architektonicznej z platformą widokową o wysokości do 30 metrów, bez określenia wskaźnika intensywności zabudowy.

Wniesiona uwaga poparta została szerokim uzasadnieniem.

Rozpatrzenie uwagi: nieuwzględniona w całości.

Uzasadnienie rozpatrzenia uwag:

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945) *plan miejscowy uchwala rada gminy, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium*….. Ustalenia projektu planu dotyczące przeznaczenia terenu 062.PU w brzmieniu:

*przeznaczenie: **PU** - tereny zabudowy portowej, magazynowej i usługowej bez ustalania proporcji miedzy funkcjami, w tym między innymi budowle hydrotechniczne – nabrzeża portowe oraz w granicach terenu 061.PU usługi administracji morskiej; dla terenu 062.PU:*

a) wymagane zaplecze rybackiej funkcji portu, w tym baza gospodarcza i produkcyjna rybołówstwa,

b) zakres dopuszczalnych usług - usługi bezpośrednio związane z gospodarką morską,
c) wyklucza się funkcję mieszkaniową jedno i wielorodzinną;

nie naruszają ustaleń zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Miejskiej Łeba uchwalonego Uchwałą Nr XXI/250/2016 Rady Miejskiej w Łebie z dnia 5 września 2016 r., zwanym dalej *studium* i są zgodne z polityką przestrzenną miasta wyrażoną w tym dokumencie. Przywołane w uzasadnieniu uwag nieruchomości sąsiadują z Nabrzeżem Usteckim i Spółdzielczym, a nie jak mylnie napisano z Nabrzeżem Południowym. Zgodnie z ustaleniami studium *Teren wzdłuż Nabrzeża Usteckiego i Spółdzielczego przeznaczony jest na zaplecze rybackiej funkcji portu jako jedyny dla lokalizacji bazy gospodarczej i produkcyjnej rybołówstwa.*

Przyjęty wskaźnik maksymalnej wielkości terenu przeznaczonego pod zabudowę: 50% powierzchni działki budowlanej umożliwia zrównoważony rozwój zainwestowania w zgodzie z ochroną wartości krajobrazowych i przyrodniczych, tym samym zapewnia ład przestrzenny na terenie 062.PU. Należy przy tym dodać, że ustalenia projektu planu w § 3 ust. 12 pkt 10 dopuszczają dla istniejących budynków przebudowę, rozbudowę, nadbudowę oraz zmianę sposobu użytkowania zgodnie z ustaleniami szczegółowymi zawartymi w kartach terenu (ustalenie w zakresie rozbudowy i nadbudowy nie dotyczy budynków objętych ochroną konserwatorską, dla których obowiązują przepisy zawarte w ust. 7), a także dopuszczają zabudowę odtworzeniową, jeżeli inne ustalenia planu nie stanowią inaczej.

Ustalona w projekcie planu maksymalna wysokość zabudowy: 12,0 m, dla zabudowy towarzyszącej 4,0 m odpowiada zakładanej funkcji terenu. Zabudowa o wysokości nie przekraczającej 12 m wpisuje się w krajobraz miasta. Zabudowa Łeby to budynki o niewielkiej skali. Organ sporządzający plan nie widzi możliwości uwzględnienia wnioskowanego zwiększenia wysokości zabudowy do 5 kondygnacji z możliwością umieszczenia dominanty architektonicznej z platformą widokowa o wysokości do 30 metrów. Nowa zabudowa tej wysokości byłaby obcym elementem w strukturze urbanistycznej całego miasta.

Uwzględnienie proponowanych w uwadze wskaźników maksymalnej wielkości terenu przeznaczonego pod zabudowę do 80% i maksymalnej wysokości zabudowy do 5 kondygnacji z możliwością umieszczenia dominanty architektonicznej z platformą widokową o wysokości do 30 metrów zaburzyłoby w efekcie ład przestrzenny tego obszaru, a przepis art. 1 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wyraźnie nakazuje uwzględniać w zagospodarowaniu przestrzennym wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, walory architektoniczne i krajobrazowe, wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego oraz inne wymagania tam określone. Organ sporządzający plan rozpatrując uwagę uwzględnił okoliczności decydujące o zagospodarowaniu przestrzennym wymienione w powołanym przepisie, w szczególności wziął pod uwagę okoliczność, iż projekt planu na terenie 062.PU, uwzględnia wymagania ładu przestrzennego, urbanistyki i architektury.

Wymóg określenia wskaźnika intensywności zabudowy wynika wprost z ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

UWAGA NR 22

Treść uwagi:
Uwaga dotyczy działek nr 1594, 1595, 7/5 położonych na terenie oznaczonym symbolem 062.PU. Autorzy uwagi wnioskują o:

- pominięcie punktu 2 lit. b w § 4 ust. 26 planu określającego zakres dopuszczalnych usług jako usługi bezpośrednio związane z gospodarką morską,
- zmianę maksymalnej wielkości terenu przeznaczonego pod zabudowę do poziomu 80%,
- zmianę maksymalnej wysokości zabudowy do 5 kondygnacji z możliwością umieszczenia dominanty architektonicznej z platformą widokową o wysokości do 30 metrów, bez określenia wskaźnika intensywności zabudowy.

Wniesiona uwaga poparta została szerokim uzasadnieniem.

Rozpatrzenie uwagi: nieuwzględniona w całości.

Uzasadnienie rozpatrzenia uwagi:
Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945) *plan miejscowy uchwala rada gminy, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium*….. Ustalenia projektu planu dotyczące przeznaczenia terenu 062.PU w brzmieniu:

*przeznaczenie: **PU** - tereny zabudowy portowej, magazynowej i usługowej bez ustalania proporcji miedzy funkcjami, w tym między innymi budowle hydrotechniczne – nabrzeża portowe oraz w granicach terenu 061.PU usługi administracji morskiej; dla terenu 062.PU:*
a) wymagane zaplecze rybackiej funkcji portu, w tym baza gospodarcza i produkcyjna rybołówstwa,
b) zakres dopuszczalnych usług - usługi bezpośrednio związane z gospodarką morską,
c) wyklucza się funkcję mieszkaniową jedno i wielorodzinną;

nie naruszają ustaleń zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Miejskiej Łeba uchwalonego Uchwałą Nr XXI/250/2016 Rady Miejskiej w Łebie z dnia 5 września 2016 r., zwanym dalej *studium* i są zgodne z polityką przestrzenną miasta wyrażoną w tym dokumencie. Przywołane w

uzasadnieniu uwag nieruchomości sąsiadują z Nabrzeżem Usteckim i Spółdzielczym, a nie jak mylnie napisano z Nabrzeżem Południowym. Zgodnie z ustaleniami studium *Teren wzdłuż Nabrzeża Usteckiego i Spółdzielczego przeznaczony jest na zaplecze rybackiej funkcji portu jako jedyny dla lokalizacji bazy gospodarczej i produkcyjnej rybołówstwa.*

Przyjęty wskaźnik maksymalnej wielkości terenu przeznaczonego pod zabudowę: 50% powierzchni działki budowlanej umożliwia zrównoważony rozwój zainwestowania w zgodzie z ochroną wartości krajobrazowych i przyrodniczych, tym samym zapewnia ład przestrzenny na terenie 062.PU. Należy przy tym dodać, że ustalenia projektu planu w § 3 ust. 12 pkt 10 dopuszczają dla istniejących budynków przebudowę, rozbudowę, nadbudowę oraz zmianę sposobu użytkowania zgodnie z ustaleniami szczegółowymi zawartymi w kartach terenu (ustalenie w zakresie rozbudowy i nadbudowy nie dotyczy budynków objętych ochroną konserwatorską, dla których obowiązują przepisy zawarte w ust. 7), a także dopuszczają zabudowę odtworzeniową, jeżeli inne ustalenia planu nie stanowią inaczej.

Ustalona w projekcie planu maksymalna wysokość zabudowy: 12,0 m, dla zabudowy towarzyszącej 4,0 m odpowiada zakładanej funkcji terenu. Zabudowa o wysokości nie przekraczającej 12 m wpisuje się w krajobraz miasta. Zabudowa Łeby to budynki o niewielkiej skali. Organ sporządzający plan nie widzi możliwości uwzględnienia wnioskowanego zwiększenia wysokości zabudowy do 5 kondygnacji z możliwością umieszczenia dominanty architektonicznej z platformą widokowa o wysokości do 30 metrów. Nowa zabudowa tej wysokości byłaby obcym elementem w strukturze urbanistycznej całego miasta.

Uwzględnienie proponowanych w uwadze wskaźników maksymalnej wielkości terenu przeznaczonego pod zabudowę do 80% i maksymalnej wysokości zabudowy do 5 kondygnacji z możliwością umieszczenia dominanty architektonicznej z platformą widokową o wysokości do 30 metrów zaburzyłoby w efekcie ład przestrzenny tego obszaru, a przepis art. 1 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wyraźnie nakazuje uwzględniać w zagospodarowaniu przestrzennym wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, walory architektoniczne i krajobrazowe, wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego oraz inne wymagania tam określone. Organ sporządzający plan rozpatrując uwagę uwzględnił okoliczności decydujące o zagospodarowaniu przestrzennym wymienione w powołanym przepisie, w szczególności wziął pod uwagę okoliczność, iż projekt planu na terenie 062.PU, uwzględnia wymagania ładu przestrzennego, urbanistyki i architektury.

Wymóg określenia wskaźnika intensywności zabudowy wynika wprost z ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

UWAGA NR 23

Treść uwagi:

Uwaga dotyczy działki nr 215/4 AM-12, obr. 2 w granicach terenu 049.UZ. Autorzy uwagi wnoszą o:

1) usunięcie zapisu § 3 ust. 6 pkt 14 w brzmieniu: *zaleca się, aby części podziemne budynków nie przekraczały maksymalnej wielkości terenu przeznaczonego pod zabudowę;* kondygnacja podziemna nie jest jednoznaczna z powierzchnią zabudowy, kondygnacja podziemna nie powoduje dysharmonii na terenie inwestycji;
2) zmianę zapisu § 3 ust. 10 pkt 7 poprzez dodanie lit. c w brzmieniu: *dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych do kanalizacji deszczowej lub do rzeki Łeba po uzyskaniu niezbędnych zgód i uzgodnień oraz zgodnie z przepisami odrębnymi;*
3) zmianę zapisu § 3 ust. 10 pkt 8, proponowany zapis: *zaopatrzenie w ciepło: z kotłowni lokalnych i ze źródeł indywidualnych w oparciu o nieemisyjne lub niskoemisyjne czynniki grzejne lub w oparciu o alternatywne, odnawialne źródła energii*;
4) zmianę zapisu § 3 ust. 12 pkt 8, proponowany zapis: *geometria dachu nie dotyczy doświetleń poddasza użytkowego i projektowanych lukarn;*
5) zmianę zapisu § 4 ust. 21 pkt 3 poprzez dodanie zapisu: zewnętrzne materiały wykończeniowe – stosować trwałe materiały wykończeniowe pochodzenia naturalnego (kamień, ceramika, drewno, metal, itp.). Dachy spadziste kryte dachówką w odcieniach naturalnych: ceglasta, brązowa, szara, antracytowa itp.
6) zmianę zapisu § 4 ust. 21 pkt 4 lit. a, proponowany zapis: *linie zabudowy: dla dz. nr 215/4 na terenie 049.UZ 4 m od dz. drogowej ul. Św. Jakuba;*
7) zmianę zapisu § 4 ust. 21 pkt 4 lit. b, proponowany zapis: *maksymalna wysokość zabudowy: 16,0 m dla budynków z dachami spadzistymi;*
8) zmianę zapisu § 4 ust. 21 pkt 4 lit. d, proponowany zapis: *minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 20% powierzchni działki budowlanej;*
9) zmianę zapisu § 4 ust. 21 pkt 4 lit. g, proponowany zapis: intensywność zabudowy: maksymalna – 1,5 w tym dla kondygnacji nadziemnych 1,1.

Rozpatrzenie uwagi: 1, 3, 4, 5) nieuwzględnione; 2, 7, 8, 9) uwzględnione w części; 6) uwzględniona.

Uzasadnienie rozpatrzenia uwagi:
Ad 1) Zapis § 3 ust. 6 pkt 14 w brzmieniu: *zaleca się, aby części podziemne budynków nie przekraczały maksymalnej wielkości terenu przeznaczonego pod zabudowę;* jest zaleceniem, nie jest ustaleniem obligatoryjnym i ma na celu zwrócenie uwagi inwestorom na problem wielkości części podziemnych budynków, które w skrajnym przypadku mogą zaburzyć zrównoważony rozwój zainwestowania. Ponieważ nie jest to ustalenie wiążące, uwagę uznaje się za bezprzedmiotową.

Ad 2) Uznając częściowo zasadność uwagi w § 3 ust. 10 pkt 7 dodano lit. c w brzmieniu: *dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych bezpośrednio do odbiornika zgodnie z przepisami odrębnymi.* Wprowadzona korekta nie zmienia ustaleń planu, jest jedynie ich doprecyzowaniem w przedmiocie odprowadzenia wód opadowych, uwarunkowanym zgodnością z przepisami odrębnymi.

Ad 3) W użytym w projekcie planu pojęciu *nieemisyjnych lub niskoemisyjnych czynników grzejnych* mieszczą się odnawialne źródła energii, w związku z tym propozycję zmiany zapisu uznaje się za bezzasadną.

Ad 4) Lukarna jest jedną z form doświetlenia poddasza, w związku z tym propozycję zmiany zapisu uznaje się za bezzasadną.

Ad 5) Zdaniem organu sporządzającego plan wnioskowane uszczegółowienie zapisów - wprowadzenie katalogu zewnętrznych materiałów wykończeniowych byłoby zbyt daleko idącym ograniczeniem dla potencjalnych inwestorów. Z kolei kolor dachówki został ustalony *w odcieniach czerwieni i brązu,* co jest zgodne z tendencją występującą w granicach obszaru objętego planem i wystarczająco określa przyszły charakter pokrycia dachowego dachów spadzistych. W związku z powyższym propozycję zawartą w uwadze uznaje się za bezzasadną.

Ad 6) Uznając zasadność wnioskowanej zmiany linii zabudowy wprowadzono odpowiednią korektę na rysunku planu. Wprowadzona korekta (przesunięcie linii zabudowy o 1 m w kierunku ulicy) nie zmienia w sposób zasadniczy ustaleń planu, jest jedynie ich doprecyzowaniem w przedmiocie przebiegu linii zabudowy i nie wpływa negatywnie na ład przestrzenny.

Ad. 7, 8, 9) Uznając zasadność argumentów przedstawionych w uwadze wprowadzono odpowiednie korekty do tekstu planu dla działki nr 215/4. Wprowadzone korekty nie zmieniają w sposób zasadniczy ustaleń projektu planu, są jedynie ich doprecyzowaniem w przedmiocie wskaźników zabudowy, w dostosowaniu do konkretnej funkcji i w ocenie organu sporządzającego plan nie wpływają negatywnie na ład przestrzenny.

2. **Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Łeba - Północ" był ponownie wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 19 grudnia 2018 r. do 14 stycznia 2019 r. W ustalonym terminie do dnia 30 stycznia 2019 r. do projektu planu wpłynęło 7 pism z uwagami zwanych dalej uwagami:**

UWAGA NR 1

Treść uwagi:
Uwaga dotyczy zmiany § 3 ust. 10 dla kart terenów 021.UM, 022.UM, 023.UM, 024.UM o zdanie: Dopuszcza się lokalizowanie miejsc parkingowych poza granicami działki budowlanej inwestycyjnej w odległości nie większej niż 150 m, miejsca parkingowe muszą być zaprojektowane na terenie należącym do inwestora. Autor uwagi twierdzi, że organ sporządzający plan rozstrzygając o sposobie rozpatrzenia uwagi nr 15 wniesionej w ramach pierwszego wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu i powołując się na zapisy § 18 ust. 1 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t. j. Dz. U. z 2015 r. poz. 1422 ze zmianami), zrobił to bezpodstawnie w świetle wyroków Naczelnego Sądu Administracyjnego z dn. 15 marca 2017 r. i z dn. 6 lutego 2018 r. dotyczących interpretacji przywołanych przepisów rozporządzenia.

Rozpatrzenie uwagi: nieuwzględniona.

Uzasadnienie rozpatrzenia uwagi:
Problem lokalizacji stanowisk postojowych regulują przepisy § 18 ust. 1 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t. j. Dz. U. z 2015 r. poz. 1422 ze zmianami). Propozycja autora uwagi dotycząca wprowadzenia do projektu planu zapisu dopuszczającego lokalizowanie miejsc parkingowych poza granicami działki budowlanej inwestycyjnej w odległości nie większej niż 150 m, na terenie należącym do inwestora uznaje się za niezgodne z obowiązującym przepisem prawnym. Niezależnie od powyższego, uznając częściowo zasadność wniesionej uwagi do projektu planu wprowadzono korektę, polegającą na odniesieniu lokalizacji miejsc postojowych w § 3 ust. 10 pkt 4 lit. b do przepisów odrębnych. Wniesiona korekta nie zmienia merytorycznie ustaleń projektu planu, w związku z tym nie zachodzi potrzeba powtórzenia czynności, o których mowa w art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu

przestrzennym. Należy również zauważyć, że dopuszczenie lokalizowania miejsc parkingowych poza granicami działki budowlanej inwestycyjnej (dla kart terenów 021.UM, 022.UM, 023.UM, 024.UM) w odległości nie większej niż 150 m, to jest również poza granicami obszaru objętego projektem planu byłoby niezgodne z obowiązującymi przepisami. Plan miejscowy nie może określać przeznaczenia terenów poza granicami uchwały intencyjnej Rady Miejskiej o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu określającej granice obszaru nim objętego.

UWAGA NR 2

Treść uwagi:

Uwaga dotyczy działek 240/95, 240/91, 240/87 obr. 2. Autor uwagi planuje na swojej działce budowę domu, w którym chciałby zamieszkać wraz z rodziną. Wnosi *o chociażby ograniczone metrażem możliwe wydzielenie w budynku części mieszkalnej dla właściciela*.

Rozpatrzenie uwagi: nieuwzględniona.

Uzasadnienie rozpatrzenia uwagi:
Działki, o których mowa w uwadze położone są w granicach terenu 047.UZ. Organ sporządzający plan uznał, że dopuszczenie na terenach o symbolu UZ (tereny zabudowy wczasowej o profilu sanatoryjnym) funkcji mieszkaniowej byłoby sprzeczne z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Miejskiej Łeba. Studium jednoznacznie określa teren na którym położone są przedmiotowe działki jako strefę wczasową o profilu sanatoryjnym.

UWAGA NR 3

Treść uwagi:

Uwaga dotyczy działki nr 409/4 obr. 2. Autor uwagi wnosi o dopuszczenie funkcji mieszkalnej dla właściciela.

Rozpatrzenie uwagi: nieuwzględniona.

Uzasadnienie rozpatrzenia uwagi:
Działka, o której mowa w uwadze położona jest w granicach terenu 050.UZ. Organ sporządzający plan uznał, że dopuszczenie na terenach o symbolu UZ (tereny zabudowy wczasowej o profilu sanatoryjnym) funkcji mieszkaniowej byłoby sprzeczne z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Miejskiej Łeba. Studium jednoznacznie określa teren na którym położone są przedmiotowe działki jako strefę wczasową o profilu sanatoryjnym.

UWAGA NR 4

Treść uwagi:

Uwaga dotyczy działek 240/95, 240/91, 240/87 obr. 2. Autor uwagi planuje na w/w działkach budowę domu, *wnosi o zmianę funkcji terenu i umożliwienie wybudowania domu mieszkalnego lub przynajmniej o wydzielenie części ograniczonej do 150 m² jako mieszkalnej* lub objęcie działki *indywidualnym planem zagospodarowania tak jak inne działki w Łebie, które posiadają taką możliwość*.

Rozpatrzenie uwagi: nieuwzględniona.

Uzasadnienie rozpatrzenia uwagi:
Działki, o których mowa w uwadze położone są w granicach terenu 047.UZ. Organ sporządzający plan uznał, że dopuszczenie na terenach o symbolu UZ (tereny zabudowy wczasowej o profilu sanatoryjnym) funkcji mieszkaniowej byłoby sprzeczne z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Miejskiej Łeba. Studium jednoznacznie określa teren na którym położone są przedmiotowe działki jako strefę wczasową o profilu sanatoryjnym. Wniosek o objęcie działki indywidualnym planem zagospodarowania nie dotyczy ustaleń projektu planu.

UWAGA NR 5

Treść uwagi:

Uwaga dotyczy działki nr 258/10 przy ul. Derdowskiego 4b. Autor uwagi wnosi o dokonanie korekty linii zabudowy na terenie 001.MW poprzez przesunięcie jej maksymalnie do granicy z działką drogową nr 259. Ustalenie linii zabudowy w odległości ponad 3 m od krawędzi działki w połączeniu z jej nieregularnym kształtem, zdaniem autora uwagi *w znacznym stopniu utrudnia, a wręcz uniemożliwia jej zagospodarowanie.*

Rozpatrzenie uwagi: nieuwzględniona.

Uzasadnienie rozpatrzenia uwagi:
Linia zabudowy wzdłuż ul. Derdowskiego w granicach terenu 001.MW ustalona została w odległości 3,0 m od granicy pasa drogowego podobnie jak po przeciwnej stronie ulicy w granicach terenu 024.UM i częściowo terenu 023,UM. Pas drogowy ul. Derdowskiego jest wąski, ma szerokość ok. 8 m. Wnioskowane przesunięcie linii

zabudowy maksymalnie do granicy z działką drogową nr 259 byłoby niekorzystne z punktu widzenia wnętrza urbanistycznego ulicy i w efekcie zakłóciłoby jego ład przestrzenny. Wyznaczając linię zabudowy uwzględniono lokalizację zabudowy w sposób niepowodujący kolizji i zagrożenia dla użytkowników pasa drogowego i projektowanej zabudowy, dążono do minimalizacji uciążliwości istniejącej funkcji komunikacyjnej dla projektowanej zabudowy.

UWAGA NR 6

Treść uwagi:

Uwaga dotyczy zapisów w karcie terenu 026.UM (działka nr 98 obr. 1 przy ul. Powstańców Warszawy 14). Autor uwagi wnosi o:

1) zmianę maksymalnej wysokości zabudowy z 9,0 m na 11,0 m;
2) dopisanie dachów mansardowych i że określony przedział nachylenia połaci dachowych (35º-50º) nie dotyczy form doświetlenia przestrzeni poddasza i dachów mansardowych.

Autor uwagi uzasadnia swój wniosek tym, że sąsiednie budynki maja wysokość wyższą niż 11 m, a budynek przy ul. Powstańców Warszawy posiada dach mansardowy.

Rozpatrzenie uwagi: nieuwzględniona w całości.

Uzasadnienie rozpatrzenia uwagi:
W projekcie planu, w rejonie starego śródmieścia Łeby dąży się do utrzymania wysokości zabudowy charakterystycznej dla budynków historycznych, tzn. dwukondygnacyjnej z poddaszem użytkowym i dachach spadzistych o kącie nachylenia połaci 35º-50º. W granicach terenu 026.UM i na terenach sąsiadujących nie ma tradycji dachów mansardowych. Dachy tego rodzaju występują tu sporadycznie i podobnie jak dachy płaskie nie powinny być stosowane w nowej zabudowie tego rejonu miasta. Ograniczenie wysokości i formy dachów w rejonie śródmieścia rekompensuje się wysokim wskaźnikiem maksymalnej wielkości terenu przeznaczonego pod zabudowę w wysokości 50% powierzchni działki budowlanej.

Natomiast wniosek, żeby określony w karcie terenu kąt nachylenia połaci dachowych 35º-50º nie dotyczył doświetlenia przestrzeni poddasza jest bezprzedmiotowy. Ustalenie projektu planu zawarte w § 3 ust. 12 pkt 8 brzmi: *geometria dachu ustalona w § 4 w kartach terenów nie dotyczy doświetleń poddasza użytkowego; ustalenie nie dotyczy zabytków nieruchomych tworzących Gminną Ewidencję Zabytków*.

UWAGA NR 7

Treść uwagi:

Autor uwagi wnosi o stwierdzenie konieczności dokonania zmian w projekcie planu z uwzględnieniem uwag we wskazanej w uzasadnieniu części projektu planu. Uwagi zawarte w obszernym uzasadnieniu dotyczą:

1) zapisów projektu planu zawartych w § 3 ust. 8 pkt 1, 3, 4, 9, § 4 ust. 10 pkt 4 lit. a oraz § 4 ust. 26 pkt 4 lit. i, które to zapisy zdaniem autora uwagi mogą naruszać obowiązujące przepisy prawa;
2) braku spójności załączników graficznych 2 i 2a do zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Miejskiej Łeba z rysunkiem projektu planu w zakresie: niezgodności obszarów zagrożenia powodzią z obszarami szczególnego zagrożenia powodzią poza pasem technicznym brzegu morskiego i obszarem, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie, granic stref ochrony archeologicznej oraz granic portu Łeba, co zdaniem autora uwagi może naruszać obowiązujące przepisy prawa; projekt planu w zakresie karty terenu 056.UZ jest sprzeczny z opinią Dyrektora Regionalnej Dyrekcji Lasów Państwowych w Gdańsku z dnia 27.11.2017 r.;
3) błędnego zdaniem autora uwagi wskazania nieprzekraczalnej linii zabudowy dla terenu 031.UM i innych terenów na rysunku planu;
4) zapisu projektu planu zawartego w § 3 ust. 8 pkt 8 w brzmieniu *do zagospodarowania gruntów przyległych do powierzchniowych wód publicznych, w tym rzeki Łeby i kanału Chełst, mają zastosowanie przepisy odrębne; pas szerokości 10 m wzdłuż cieków pozostawić wolny od zabudowy i nasadzeń,* który zdaniem autora uwagi narusza art. 4 Prawa Budowlanego;
5) umożliwienia rozbudowy istniejącego budynku o nr id. 1586 zmianę i wprowadzenie zapisu m.in. dla działek 131/1 i 131/2 „(…) projektowana rozbudowa istniejących budynków graniczącą z rzeką Chełst od strony północnej nie może przekraczać istniejącej linii zabudowy najdalej wysuniętego obiektu (…)" oraz zmiany zapisu w § 3 ust. 12 pkt 4 lit. a, o treści: *dla działek zabudowanych niezgodnie z ustaleniami planu dopuszcza się: a) zachowanie zabudowy w istniejących gabarytach z dopuszczeniem jej remontów i przebudowy,* na: *dla działek zabudowanych niezgodnie z ustaleniami planu dopuszcza się: a) zachowanie zabudowy w istniejących gabarytach z dopuszczeniem jej remontów, przebudowy i rozbudowy.*
6) terenu 066.ZP jako niezgodnego zdaniem autora uwagi z zapisami Studium;

7) sprzeczności ustaleń pomiędzy częścią tekstową, a częścią graficzną uchwały m.in. w odniesieniu do strefy ochronnej istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia SN 15 kV;
8) ograniczenia powierzchni obiektów tymczasowych, które nie mają miejsca w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego śródmieścia miasta Łeba „Łeba – ul. Kościuszki, a zdaniem autora uwagi *plany miejscowe powinny być ze sobą spójne*.
9) stawki procentowej od wzrostu wartości nieruchomości; autor uwagi wnosi, aby dla działek zlokalizowanych przy ul. Kościuszki nie ustalać tej stawki, ze względu na brak zmiany użytkowania terenów;
10) przeanalizowania uwag i uzupełnienia projektu planu o zapis „na terenie 076.WS ustala się możliwość lokalizacji promenad, pomostów, kładki nad rzeką Łebą pod warunkiem przeprowadzenia uzgodnień z Gospodarstwem Wodnym Wody Polskie”, co umożliwi autorowi uwagi realizację ww. inwestycji.

Rozpatrzenie uwagi: nieuwzględniona w całości.

Uzasadnienie rozpatrzenia uwagi:
Ad 1 i 10) Uwagi opisane w pkt 1 i 10 są wewnętrznie sprzeczne. W pkt 1 autor uwagi kwestionuje użyte w projekcie planu zapisy z odniesieniami do uzgodnień zmian w sposobie zagospodarowania terenów pasa ochronnego brzegu morskiego, portu morskiego, pasa technicznego, a także pasa ograniczeń od napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia SN 15 kV i pasa drogowego, zakładając możliwość naruszenia obowiązujących przepisów prawa, a jednocześnie w pkt 10 wnioskuje o zapis dla terenu 076.WS z odniesieniem do uzgodnienia z Gospodarstwem Wodnym Wody Polskie. Wyjaśnia się, że kwestionowane zapisy dotyczą terenów szczególnych: pasa ochronnego brzegu morskiego, portu morskiego, pasa technicznego, a także pasa ograniczeń od napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia SN 15 kV i pasa drogowego. Użyte w projekcie planu odniesienie do uzgodnienia zmian w sposobie zagospodarowania na tych terenach wynika z ich specyfiki, wymagań zarządców i codziennej praktyki. Zapisy takie są powszechnie stosowane w praktyce urbanistycznej i z powodzeniem funkcjonują w obowiązujących planach miejscowych. Brak tych zapisów mógłby spowodować odmowę uzgodnienia lub negatywną opinię, tym samym doprowadzenie do zakończenia procedury sporządzania planu na etapie uzgodnień i opiniowania. Należy zaznaczyć, że projekt planu uzyskał wszystkie niezbędne uzgodnienia i opinie, w tym Dyrektora Urzędu Morskiego w Słupsku. Zgodnie z art. 37 ustawy o obszarach morskich Rzeczypospolitej Polskiej i administracji morskiej z dnia 21 marca 1991 r. pas techniczny może być wykorzystywany do innego celu niż określony w art. 36 ust. 2 pkt 1, za zgodą właściwego terytorialnie dyrektora urzędu morskiego, wydaną w drodze decyzji, która jednocześnie określa warunki takiego wykorzystania. Zgodnie z art 42 ust. 2 pkt 10 ustawy o obszarach morskich Rzeczypospolitej Polskiej i administracji morskiej z dnia 21 marca 1991 r. do organów administracji morskiej należą między innymi sprawy dotyczące uzgadniania decyzji w sprawie wydawania pozwoleń wodnoprawnych i pozwoleń na budowę dla obiektów budowlanych w polskich obszarach morskich, pasie technicznym, pasie ochronnym oraz portach i przystaniach morskich. Zgodnie z art. 42 ust. 2 pkt 31b) w/w ustawy do organów administracji morskiej należą sprawy opiniowania i uzgadniania realizacji przedsięwzięć dotyczących obszarów morskich w ramach postępowania w sprawie oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko oraz na obszar Natura 2000, o których mowa w ustawie z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko. Zgodnie z art. 42 ust. 2 pkt 33 w/w ustawy do organów administracji morskiej należą sprawy uzgadniania decyzji wydawanych na podstawie przepisów ustawy z dnia 9 czerwca 2011 r. - Prawo geologiczne i górnicze, w przypadkach przewidzianych w tej ustawie. Niezależnie od powyższego organ sporządzający plan odnosząc się do uwagi w pkt 10 nie przewiduje w granicach terenu 076.WS nowych promenad, pomostów i kładki nad rzeką Chełst (mylnie określaną przez autora uwagi jako rzeka Łeba). Przejścia piesze i kładka w ciągu ul. Pocztowej są przewidziane w ramach terenu 133.KX. Jednocześnie zapisy projektu planu nie wykluczają możliwości modernizacji nabrzeży i mostu nad rzeką Chełst. Utrzymanie ich w dobrym stanie technicznym jest obowiązkiem właściciela.

Ad 2 i 6) Studium sporządza się w celu określenia polityki przestrzennej gminy. Studium sporządza się dla obszaru w granicach administracyjnych gminy. Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym plan miejscowy uchwala rada gminy, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium (…). Obowiązujące Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Miejskiej Łeba sporządzone jest w skali 1: 5 000. Studium z racji skali w jakiej jest sporządzone, obszaru który obejmuje i zadań jakie przed nim postawił ustawodawca – jest opracowaniem ogólnym wyznaczającym kierunki zagospodarowania przestrzennego gminy. Ustalone uwarunkowania i strefy funkcjonalne są faktycznie wytycznymi do planów miejscowych. Nieznaczne różnice jakie mogą wystąpić między rysunkiem studium a rysunkiem planu wynikają ze skali obu dokumentów i stopnia agregacji poszczególnych elementów rysunku studium. Określone w projekcie planu granice obszarów szczególnego zagrożenia powodzią i obszarów, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie, a także granice stref ochrony archeologicznej i granice portu Łeba nie naruszają ustaleń obowiązującego Studium, a ich uszczegółowienie wynika z różnicy skali i z aktualnych przepisów prawa. Sugestia, że właściwym byłoby dosłowne przeniesienie granic z rysunku Studium na rysunek planu jest nieuzasadniona ze względu na skalę obu rysunków. Projekt planu zawierający omawiane granice uzyskał

niezbędne opinie i uzgodnienia, w tym Dyrektora Urzędu Morskiego W Słupsku i Państwowego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Gdańsku. Podobnie strefy funkcjonalne - teren 066.ZP przeznaczony na cele zieleni urządzonej uzupełnia strefę wczasową o profilu sanatoryjnym wyznaczoną w Studium, jest jej integralną częścią. Trudno sobie wyobrazić tę strefę pozbawioną terenów zieleni. Analogicznie, nonsensem byłoby twierdzenie, że parkingi publiczne, czy sieć dróg lokalnych i dojazdowych w strefie wczasowej o profilu sanatoryjnym określone w planie miejscowym naruszają ustalenia studium, ponieważ nie ma ich na rysunku studium. Zarzut autora uwagi, że projekt planu w zakresie karty terenu 056.UZ jest sprzeczny z opinią Dyrektora Regionalnej Dyrekcji Lasów Państwowych w Gdańsku z dnia 27.11.2017 r. jest bezzasadny. Organ sporządzający plan uwzględnił opinię Dyrektora Regionalnej Dyrekcji Lasów Państwowych w Gdańsku z dnia 27.11.2017 r. i nie wystąpił o zmianę przeznaczenia gruntów leśnych własności Skarbu Państwa na działce nr 13/2L na cele nieleśne. Przeznaczenie terenu 056.UZ określone w karcie terenu: **UZ** - tereny zabudowy wczasowej o profilu sanatoryjnym; w granicach terenu 056.UZ znajduje się teren lasów przewidziany do zachowania (działka nr 13/2-L o powierzchni 1,34 ha) - oznaczony na rysunku planu.

Ad 3) Wymagany zakres projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego określa Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z 2003 r. (Dz. U. Nr 164 poz. 1587). Natomiast przytoczone uzasadnienie uwagi o błędnym wskazaniu nieprzekraczalnej linii zabudowy dla terenu 031.UM i innych terenów na rysunku planu, oparte jest na przepisach dotyczących decyzji o warunkach zabudowy zawartych w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z 2003 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164 poz. 1588), a nie na przepisach dotyczących planów miejscowych. I tak przywołane Rozporządzenie określa między innymi wymagania dotyczące ustalania linii zabudowy w decyzji o warunkach zabudowy, a nie w planie miejscowym. Podniesiony w uwadze problem nieuwzględnienia uwagi z postanowienia Zarządu Województwa Pomorskiego dotyczącej niewskazania na rysunku projektu planu nieprzekraczalnych linii zabudowy od granicy lasu jest bezzasadny. W projekcie planu określenie linii zabudowy od strony lasu określono jednoznacznie w treści uchwały – *„zgodnie z przepisami odrębnymi”.* Przy określeniu linii zabudowy wzięto pod uwagę zmieniające się przepisy prawa, a także możliwości odstępstw, jakie zawierają lub mogą zawierać te przepisy. Niezależnie od powyższego, biorąc pod uwagę definicję stanu istniejącego zawartą w § 3 ust. 1 pkt 16, na terenie 031.UM skorygowano linię zabudowy od strony ul. Pocztowej i Kościuszki zgodnie z decyzją o warunkach zabudowy. Wniesiona korekta nie zmienia merytorycznie ustaleń projektu planu, w związku z tym nie zachodzi potrzeba powtórzenia czynności, o których mowa w art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Ad 4) Zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 3 ust. 12 pkt 10 projektu planu dla istniejących budynków dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, nadbudowę oraz zmianę sposobu użytkowania zgodnie z ustaleniami szczegółowymi zawartymi w kartach terenu. Ustalenie w zakresie rozbudowy i nadbudowy nie dotyczy budynków objętych ochroną konserwatorską, dla których obowiązują przepisy zawarte w ust. 7. Budynek, o którym mowa w uwadze nie jest objęty ochroną konserwatorską. Jednocześnie w projekcie planu za stan istniejący uznaje się między innymi stan planowany wg obowiązujących decyzji o udzieleniu pozwolenia na budowę i innych zezwoleń, w tym decyzji o warunkach zabudowy (§ 3 ust. 1 pkt 16). Czyli wymóg projektu planu dotyczący zakazu zabudowy pasa terenu o szerokości 10 m wzdłuż cieków, w sytuacji obowiązującej decyzji o udzieleniu pozwolenia na budowę lub o warunkach zabudowy - nie obowiązuje ponieważ budynek zgodny z taką decyzją uznany jest jako istniejący. Ponieważ w wydanej decyzji o warunkach zabudowy zakaz ten nie obowiązuje, do projektu planu wprowadzono odpowiednie korekty. Wniesiona korekta nie zmienia merytorycznie ustaleń projektu planu, w związku z tym nie zachodzi potrzeba powtórzenia czynności, o których mowa w art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Zdaniem organu sporządzającego plan nie naruszono art. 4 Prawa Budowlanego. Ustalenia planu sformułowano w granicach przysługującego gminie - na podstawie art. 3 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - władztwa planistycznego, w ramach przysługującego jej uznania.

Ad 5) Zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 3 ust. 12 pkt 10 projektu planu dla istniejących budynków dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, nadbudowę oraz zmianę sposobu użytkowania zgodnie z ustaleniami szczegółowymi zawartymi w kartach terenu. Ustalenie w zakresie rozbudowy i nadbudowy nie dotyczy budynków objętych ochroną konserwatorską, dla których obowiązują przepisy zawarte w ust. 7. Budynek, o którym mowa w uwadze nie jest objęty ochroną konserwatorską. Jednocześnie w projekcie planu za stan istniejący uznaje się między innymi stan planowany wg obowiązujących decyzji o udzieleniu pozwolenia na budowę i innych zezwoleń, w tym decyzji o warunkach zabudowy. W związku z powyższym wniosek uznaje się za bezprzedmiotowy. Ustalenie zawarte w § 3 ust. 12 pkt 4 dotyczy działek zabudowanych niezgodnie z ustaleniami planu np. działek z zabudową mieszkaniową na terenach zabudowy wczasowej o profilu sanatoryjnym. Z kolei ustalenie zawarte w § 3 ust. 12 pkt 10 o treści: *dla istniejących budynków dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, nadbudowę oraz zmianę sposobu użytkowania zgodnie z ustaleniami szczegółowymi zawartymi w kartach terenu, ustalenie w zakresie rozbudowy i nadbudowy nie dotyczy budynków objętych ochroną konserwatorską, dla których obowiązują przepisy zawarte w ust. 7; dopuszcza się zabudowę odtworzeniową, jeżeli inne ustalenia planu nie stanowią inaczej;* dotyczy wszystkich budynków istniejących. W związku z powyższym wniesioną propozycję uznaje się za bezprzedmiotową.

Ad 7) Uwaga jest sformułowana nieprecyzyjnie. Użyte wyrażenie *między innymi* (m.in.) sugeruje, że w projekcie planu występują jeszcze inne niż przytoczona, sprzeczności ustaleń pomiędzy częścią tekstową, a częścią graficzną uchwały, a których autor uwagi nie określił. Organ sporządzający plan nie widzi sprzeczności ustaleń pomiędzy częścią tekstową, a częścią graficzną uchwały, w tym w odniesieniu do pasa ograniczeń wzdłuż napowietrznych linii elektroenergetycznych SN 15 kV. W treści uchwały zwraca się uwagę, że wzdłuż napowietrznych linii elektroenergetycznych SN 15 kV występuje pas ograniczeń. Sugerowane przez autora uwagi określenie linii zabudowy, które ograniczałyby możliwość lokalizowania zabudowy w strefie ochronnej od linii 15 kV na rysunku planu nie ma uzasadnienia, ponieważ sposób zagospodarowania określonego w projekcie planu pasa ograniczeń zależy od wielu czynników, a istniejące linie napowietrzne nie są stałym elementem infrastruktury elektroenergetycznej. Sieć linii elektroenergetycznych ulega zmianom, linie napowietrzne są sukcesywnie zamieniane na kablowe.

Ad 8) Autor uwagi wnosi o wprowadzenie do projektu planu zapisu dotyczącego obiektów tymczasowych użytego w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego śródmieścia miasta Łeba „Łeba – ul. Kościuszki", uważa, że plany miejscowe powinny być spójne. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego śródmieścia miasta Łeba „Łeba – ul. Kościuszki" został uchwalony blisko siedem lat temu, w maju 2012 r. Doświadczenia w zakresie utrzymania ładu przestrzennego miasta w okresie ostatnich lat wskazały na potrzebę zaostrzenia warunków dla obiektów tymczasowych. Niezależnie od powyższego plany sporządzane są w różnych okresach czasu, w różnych warunkach prawnych i pełna spójność ustaleń jest praktycznie niemożliwa.

Ad 9) Konieczność ustalenia stawki procentowej od wzrostu wartości nieruchomości wynika wprost z art. 15 ust. 2 pkt 12 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Wnioskowane przez autora uwagi nie ustalanie tej stawki dla działek zlokalizowanych przy ul. Kościuszki byłoby sprzeczne z prawem.

Zgodnie z art. 140 kodeksu cywilnego właściciel może korzystać z rzeczy w granicach określonych przez ustawy i zasady współżycia społecznego. Do takich ustaw należy m.in. ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Ustalając przeznaczenie terenu w ramach przysługującego gminie władztwa planistycznego, gmina nie narusza konstytucyjnie chronionego prawa własności. Organ sporządzający plan nie ma obowiązku uwzględnienia uwagi do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nawet, gdy zostaje naruszony interes prawny lub uprawnienie wnoszącego uwagę, w przypadku, gdy dzieje się to w zgodzie z obowiązującym prawem, w granicach przysługującego gminie - na podstawie art. 3 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - władztwa planistycznego, w ramach którego kształtowanie i prowadzenie polityki przestrzennej na terenie gminy, w tym uchwalanie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, z wyjątkiem morskich wód wewnętrznych, morza terytorialnego i wyłącznej strefy ekonomicznej oraz terenów zamkniętych, należy do zadań własnych gminy. W takiej sytuacji organ sporządzający plan działa w ramach przysługującego jej uznania.

W świetle przedstawionych okoliczności faktycznych ocenionych przez organ sporządzający plan odmiennie od zainteresowanych, stwierdza się, że nie nadużyto władztwa planistycznego przyznanego jej w myśl art. 3 ust. 1 w/w ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a granice uznania administracyjnego nie zostały przekroczone.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr V/62/2019
Rady Miejskiej w Łebie
z dnia 22 marca 2019 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE REALIZACJI ZAPISANYCH W PLANIE INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, KTÓRE NALEŻĄ DO ZADAŃ WŁASNYCH GMINY ORAZ ZASADACH ICH FINANSOWANIA, ZGODNIE Z PRZEPISAMI O FINANSACH PUBLICZNYCH

Na podstawie art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2018 r., poz. 1945 ze zmianami), Rada Miejska w Łebie rozstrzyga, co następuje:

1. DROGI I URZĄDZENIA KOMUNIKACYJNE:

1) teren 082.KP - budowa parkingu 082.KP o pow. ok. 1500 m²;
2) teren 084.KDZ - budowa ulicy zbiorczej (przedłużenie ul. Tysiąclecia) o długości ok. 650 m, w tym budowa skrzyżowania z ul. Dojazdową – powierzchnia w liniach rozgraniczających ok. 13 000 m²;
3) teren 088.KDL - budowa ulicy lokalnej (przedłużenie ul. Obrońców Westerplatte) o długości ok. 50 m - powierzchnia w liniach rozgraniczających ok. 900 m²;
4) teren 090.KDL - budowa ulicy lokalnej (przedłużenie ul. Brzozowej) o długości ok. 100 m - powierzchnia w liniach rozgraniczających ok. 1 800 m²;
5) teren 091.KDL - budowa ulicy lokalnej o długości ok. 160 m - powierzchnia w liniach rozgraniczających ok. 2 500 m²;
6) teren 112.KDD - budowa ulicy dojazdowej o długości ok. 110 m - powierzchnia w liniach rozgraniczających ok. 1 100 m²;
7) teren 119.KDW - budowa drogi wewnętrznej o długości ok. 440 m - powierzchnia w liniach rozgraniczających ok. 2 200 m²;
8) teren 124.KDW - budowa drogi wewnętrznej o długości ok. 150 m - powierzchnia w liniach rozgraniczających ok. 2 150 m²;
9) teren 128.KDW - budowa drogi wewnętrznej o długości ok. 80 m - powierzchnia w liniach rozgraniczających ok. 950 m²;
10) teren 129.KDW - budowa drogi wewnętrznej o długości ok. 100 m - powierzchnia w liniach rozgraniczających ok. 1 100 m².

Inwestycje będą realizowane ze środków zarządcy drogi. Istnieje możliwość ubiegania się o dofinansowanie z funduszy ochrony środowiska oraz udziału finansowego inwestorów realizujących inwestycje w terenach przyległych. Zakres wydatków budżetowych na dany rok winien być ustalony każdorazowo w budżecie gminy, zależnie od zakładanego zakresu rzeczowego i możliwości ich finansowania w niezbędnym zakresie.

2. INFRASTRUKTURA WODOCIĄGOWA, KANALIZACYJNA I ODWODNIENIE:

Inwestycje będą realizowane ze środków gestora sieci wodociągowej i kanalizacji sanitarnej oraz ze środków budżetowych gminy. Istnieje możliwość ubiegania się o dofinansowanie z funduszy ochrony środowiska oraz udziału finansowego inwestorów realizujących inwestycje w terenach przyległych. Zakres wydatków budżetowych na dany rok winien być ustalony każdorazowo w budżecie gminy, zależnie od zakładanego zakresu rzeczowego i możliwości ich finansowania w niezbędnym zakresie.