

URZĄD MIEJSKI W ŁĘBORKU  
WYDZIAŁ ARCHITEKTURY

WPLY 16-06-2023 NEŁO

Nr .....  
podpis .....  
Załącznik biuro @szpilewicz.pl  
www.szpilewicz.plMaciej Szpilewicz  
Al. Wolności 44/2

84-300 Łębork

tel. 59-723-55-50

URZĄD MIEJSKI W ŁĘBORKU  
KANCLARIA OGÓLNA

14-06-2023

WPLYNEŁO

il.zał. .... podpis .....

Rada Miejska w Łęborku

ul. Armii Krajowej 14

84 - 300 Łębork

Nr referencyjny:  
360.2023.05.29

## WNIOSEK O USTALENIE LOKALIZACJI INWESTYCJI MIESZKANIOWEJ - KOREKTA

Zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących - zwanej dalej ustawą (Dz. U. 2021 poz. 1538), działając w imieniu Inwestora p. Jerzego Rudnickiego, zam. ul. Polna 5A, 84-351 Nowa Wieś Łęberska wnoszę o ustalenie lokalizacji mieszkaniowej dla inwestycji polegającej na:

**Budowie zespołu trzech budynków mieszkalnych wielorodzinnych przy ul. Kossaka na działce nr 78, obr. 13 w Łęborku**

Zawartość wniosku zgodnie z art. 7 ust. 7 ustawy

1. Określenie granic terenu objętego wnioskiem, przedstawionych na kopii mapy zasadniczej w skali 1:500 stanowi załącznik do niniejszego wniosku.
2. Określenie planowanej minimalnej i maksymalnej powierzchni użytkowej mieszkań:
  - minimalna powierzchnia użytkowa mieszkań - 2900,00m<sup>2</sup>
  - maksymalna powierzchnia użytkowa mieszkań - 2955,00 m<sup>2</sup>
3. Określenie planowanej minimalnej i maksymalnej liczby mieszkań:
  - minimalna liczba mieszkań - 54
  - maksymalna liczba mieszkań - 57
4. Określenie zmian w dotychczasowym sposobie zagospodarowania i uzbrojeniu terenu

Działka nr 78, na której planowana jest inwestycja mieszkaniowa, jest częściowo zabudowana budynkami usługowymi docelowo przeznaczonymi do rozbiórki.

Inwestycja od północno-zachodu bezpośrednio sąsiaduje z działką drogową nr 76 (łącznie ul. Nadmorskiej), od północno-wschodu z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (dz. nr 79/1 oraz 79/9) wraz z zabudową wolnostojących garaży (dz. nr 79/10). Od południowo-wschodu inwestycja graniczy z terenem inwestycyjnym przewidzianym zapisami

W przypadku odpowiedzi na niniejsze pismo prosimy powołać się na nr referencyjny sprawy znajdujący się nad tytułem pisma.



miejscowego planu pod zabudowę mieszkalną i komercyjną (dz. nr 80/2) oraz z zabudową mieszkaniową jednorodzinną wraz z budynkiem wolnostojącym inwentarskim (dz. nr 80/1). Natomiast od południowego-zachodu teren graniczy z drogą dojazdową oznaczoną w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego jako KD.D.05 (dz. nr 77/11).

Planowana inwestycja obejmuje budowę trzech **powtarzalnych** budynków mieszkalnych wielorodzinnych o wysokości 4 kondygnacji nadziemnych, wraz z niezbędną infrastrukturą, t.j.: dojazdami i dojazdami pieszymi, parkingami, zielenią niską i wysoką oraz uzbrojeniem terenu obejmującym podłączenie projektowanych budynków do sieci wodociągowej, elektroenergetycznej, gazowej, kanalizacji sanitarnej oraz deszczowej.

#### 5. Analiza powiązania inwestycji mieszkaniowej z uzbrojeniem terenu

Planowana inwestycja jest zlokalizowana bezpośrednio w zasięgu sieci instalacyjnych co umożliwia podłączenie budynków przyłączy.

Sieci uzbrojenia terenu (wodociąg, kanalizacja sanitarne, kanalizacja deszczowa, sieć elektroenergetyczna, wodociągowa oraz gazowa) przebiegają w pasie drogowym ulic przylegających bezpośrednio do terenu inwestycji.

Wody opadowe z budynków oraz nawierzchni utwardzonych odprowadzane będą pośrednio do kanalizacji deszczowej po ustaniu opadów, poprzez sieć kanalizacji deszczowej.

Inwestycja posiada niezbędne zapewnienia o możliwości przyłączenia do powyższych sieci.

#### 6. Charakterystyka inwestycji mieszkaniowej

a) zapotrzebowanie na wodę, energię oraz sposób odprowadzania lub oczyszczania ścieków, a także inne potrzeby w zakresie uzbrojenia terenu, niezbędnej liczby miejsc postojowych, jak również sposób zagospodarowywania odpadów

- woda z sieci wodociągowej - 19,2 m<sup>3</sup>/d
- ścieki do kanalizacji sanitarnej- 19,2 m<sup>3</sup>/d
- woda opadowa do kanalizacji deszczowej
- energia elektryczna - 135 kW
- gaz - 25 m<sup>3</sup>/h
- miejsca postojowe: 58 naziemnych
- sposób zagospodarowania odpadów - na zasadach ogólnych w wiacie śmietnikowej na terenie inwestycji

b) planowany sposób zagospodarowania terenu oraz charakterystyka zabudowy i zagospodarowania terenu, w tym przeznaczenie projektowanych obiektów budowlanych, przedstawione w formie opisowej i graficznej

Szczegółowy zakres planowanego zagospodarowania terenu oraz charakterystyka zabudowy i zagospodarowania terenu zawarte są w załączonej do wniosku koncepcji urbanistycznej -

---

W przypadku odpowiedzi na niniejsze pismo prosimy powołać się na nr referencyjny sprawy znajdujący się nad tytułem pisma.



architektonicznej, zgodnie z którą planowana jest budowa zespołu trzech **powtarzalnych** budynków mieszkalnych wielorodzinnych, o 4 kondygnacjach nadziemnych wraz z niezbędnymi pomieszczeniami technicznymi, infrastrukturą instalacyjną i komunikacyjną.

Realizacja inwestycji zawiera się w całości na dz. nr. 78 obr. 13.

Wjazd na teren inwestycji planowany jest od łącznika ul. Nadmorskiej (dz. nr 76). Wejścia do budynków zlokalizowano od strony północno-zachodniej.

Parametry projektowanej inwestycji przedstawia poniższa tabela:

Powierzchnia terenu inwestycji	4936 m <sup>2</sup>
Powierzchnia zabudowy	1044,0 m <sup>2</sup>
Wskaźnik powierzchni zabudowy	21,15 %
Powierzchnia utwardzona	1916,5 m <sup>2</sup>
Powierzchnia biologicznie czynna	1975,5 m <sup>2</sup>
% powierzchni biologicznie czynnej	40,0%
Powierzchnia całkowita	4176,0 m <sup>2</sup>
Intensywność zabudowy	0,85
Powierzchnia użytkowa całkowita	3389,1 m <sup>2</sup>
Kubatura brutto	12 736,8 m <sup>3</sup>
Ilość budynków powtarzalnych	3
Szerokość budynku powtarzalnego	18 m
Długość budynku powtarzalnego	23 m
Wysokość budynku powtarzalnego	12,4 m
Powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych	2903,7 m <sup>2</sup>
Liczba kondygnacji naziemnych budynku powtarzalnego	4
Liczba kondygnacji podziemnych budynku powtarzalnego	0
Ilość miejsc postojowych na terenie inwestycji	58
Dach	płaski

- c) charakterystyczne parametry techniczne inwestycji mieszkaniowej oraz dane charakteryzujące jej wpływ na środowisko

W związku z tym, iż powierzchnia przedmiotowej inwestycji nie przekracza 2,0 ha i nie jest zlokalizowana na terenie objętym formami ochrony przyrody o których mowa w art. 6 ust 1 pkt 1-5, 8 i 9 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz.U.2022.916), na podstawie par. 3 ust. 1 pkt 55 lit. b Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, inwestycja nie zalicza się do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, a co za tym idzie nie wymaga uzyskania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach wpływu inwestycji na środowisko.

Zaopatrzenie budynków w ciepło odbywać się będzie w oparciu o paliwo gazowe, w związku z czym budynki nie będą generować ponadnormatywnej emisji zanieczyszczeń do atmosfery.

---

W przypadku odpowiedzi na niniejsze pismo prosimy powołać się na nr referencyjny sprawy znajdujący się nad tytułem pisma.

SZPILEWICZ ARCHITEKCI  
Al. Wolności 44/2, 84-300 Łębork  
NIP: 841-159-17-74, REGON: 221020750



Utylizacja odpadów komunalnych, po uprzedniej segregacji będzie wywożona w sposób zorganizowany na wysypisko śmieci na podstawie zasad ustalonych lokalnie przez samorząd.

7. Wskazanie nieruchomości, według katastru nieruchomości oraz księgi wieczystej, jeżeli została założona, na których mają być zlokalizowane obiekty objęte inwestycją mieszkaniową

– SL1L/00014481/9

8. Wskazanie nieruchomości, według katastru nieruchomości oraz księgi wieczystej, jeżeli została założona, w stosunku do których decyzja o pozwoleniu na budowę inwestycji mieszkaniowej ma wywołać skutek, o którym mowa w art. 35 ust. 1

Nie dotyczy

9. Wskazanie nieruchomości, o których mowa w art. 38 ust. 1, według katastru nieruchomości oraz księgi wieczystej, jeżeli została założona

Nie dotyczy

10. Wskazanie, w jakim zakresie planowana inwestycja nie uwzględnia ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w przypadku wniosku o ustalenie lokalizacji na terenie, dla którego obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego

Obszar inwestycji zlokalizowany jest na obszarze, dla którego obowiązuje Uchwała Nr XV-170/2012 Rady Miejskiej w Lęborku z dnia 2 lutego 2012 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w rejonie ulic Buczka i Kossaka w Lęborku.

Działka nr 78 obr. 13 Lębork leży w strefie funkcyjnej oznaczonej na rysunku planu symbolem 2.UG.12 o przeznaczeniu zabudowy komercyjnej i mieszkaniowej, z dopuszczeniem lokalizacji funkcji przemysłowych. Zasady kształtowania zabudowy dla powyższej strefy:

- forma zabudowy: mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca,
- minimalny procent terenu biologicznie czynnego: 30%,
- wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: do 60%,
- parametry zabudowy: dla zabudowy w pierzei ulicy KD.D.05 wysokość od 7 do 9m, na pozostałym terenie do 12m; dachy: dla zabudowy w pierzei ulicy KD.D.05 dwuspadowy lub wielospadowy o głównych połaciach nachylonych pod jednakowym kątem - od 30 do 45 stopni, dla zabudowy na pozostałym terenie dowolny.
- dopuszcza się lokalizację zabudowy bezpośrednio przy granicy działki przy istniejącym na działce sąsiedniej budynku
- Należy zachować nieprzekraczalne linie zabudowy, jak na rysunku planu (6m),

---

W przypadku odpowiedzi na niniejsze pismo prosimy powołać się na nr referencyjny sprawy znajdujący się nad tytułem pisma.

SZPILEWICZ ARCHITEKCI  
Al. Wolności 44/2, 84-300 Lębork  
NIP: 841-159-17-74, REGON: 221020750



Projektowana inwestycja jest niezgodna w zakresie:

- funkcji określonej zapisami miejscowego planu,
- kształtu dachu,
- maksymalnej wysokości budynku.

11. Wskazanie, że planowana inwestycja nie jest sprzeczna ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, z wyłączeniem terenów, o których mowa w art. 5 ust. 4, oraz nie jest sprzeczna z uchwałą o utworzeniu parku kulturowego

Planowana inwestycja leży w strefie funkcjonalno - przestrzennej D2 (strefa rozwojowa mieszkaniowa i mieszkaniowo - usługowa) zdefiniowanej Uchwałą nr XXXIV-525/2018 Rady Miejskiej w Lęborku z dnia 25 maja 2018 r. w sprawie uchwalenia „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Lęborka”.

Tabl. 1 „Charakterystyka stref funkcjonalno-przestrzennych Lęborka i główne kierunki działań przestrzennych” Studium określa poniższe generalne dyspozycje funkcjonalne oraz kierunki przekształceń:

- generalne dyspozycje funkcjonalne

Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z usługami towarzyszącymi, zabudowa wielorodzinna, w szczególności małe domy wielorodzinne (ok. 8-12 mieszkań). Utrzymanie funkcji istniejących terenów ogrodów działkowych. Funkcje wykluczone z katalogu przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego.

- kierunki przekształceń/ nowe tereny inwestycyjne

Rozwój zabudowy na terenach dotychczas niezabudowanych.

Pozostałe zapisy Studium zgodnie z jego treścią stanowią ogólne wytyczne kierunkowe, które każdorazowo zostają określone w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego po uprzednim przeprowadzeniu szczegółowej analizy uwarunkowań lokalnych dla konkretnego obszaru.

Biorąc pod uwagę powyższe, oraz że zabudowa wielorodzinna jest jedynie preferowana w formie małych domów wielorodzinnych (ok. 8-12 mieszkań), planowana inwestycja nie jest sprzeczna z zapisami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.

---

W przypadku odpowiedzi na niniejsze pismo prosimy powołać się na nr referencyjny sprawy znajdujący się nad tytułem pisma.

SZPILEWICZ ARCHITEKCI  
Al. Wolności 44/2, 84-300 Lębork  
NIP: 841-159-17-74, REGON: 221020750



12. Wykazanie, że inwestycja mieszkaniowa odpowiada standardom, o których mowa w rozdziale 3 ustawy

a) dostęp do drogi publicznej

Projektowana inwestycja ma dostęp, istniejącym zjazdem, do drogi publicznej z łącznika ul. Nadmorskiej (dz. nr 76).

b) dostęp do sieci wodociągowej i kanalizacyjnej

Sieć wodociągowa oraz kanalizacyjna znajduje się w pasie drogowym łącznika ul. Nadmorskiej..

c) dostęp do sieci elektroenergetycznej

Sieć elektroenergetyczna znajduje się w pasie drogowym łącznika ul. Nadmorskiej.

d) dostęp do przystanku komunikacyjnego

Planowana inwestycja mieszkaniowa, na podstawie par. 17 ust. 2 pkt 1 wymaga dostępu do przystanku komunikacyjnego w odległości 1000m. Najbliższy przystanek znajduje się przy ul. Kossaka w odległości 60 m.

e) dostęp do szkoły podstawowej

W planowanej inwestycji mieszkaniowej zlokalizowane będzie max. 57 mieszkań z ilością mieszkańców wynoszącą 106 osób, co na podstawie art. 17 ust. 2 pkt 2 ustawy daje liczbę dzieci w ilości 8 osób. Najbliższa szkoła podstawowa, zlokalizowana w odległości 1200 m od terenu inwestycji (SP nr 3) jest w stanie przyjąć nowych uczniów w liczbie dzieci stanowiącej nie mniej niż 7% planowanej liczby mieszkańców inwestycji mieszkaniowej.

f) dostęp do urządzonych terenów wypoczynku oraz rekreacji lub sportu

Planowana inwestycja mieszkaniowa, na podstawie par. 17 ust. 4 wymaga dostępu do urządzonych terenów wypoczynku oraz rekreacji lub sportu w odległości nie większej niż 3000m oraz o powierzchni stanowiącej co najmniej iloczyn planowanej liczby mieszkańców oraz wskaźnika wynoszącego 4 m<sup>2</sup> (co daje wymagane 424 m<sup>2</sup>). W odległości 1700 m od terenu inwestycji znajduje się park leśny im. Bolesława Chrobrego o powierzchni około 180 000m<sup>2</sup>.

g) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych budynku

Zgodnie z par. 17 ust. 6 pkt 1 miastach, w których liczba mieszkańców nie przekracza 100000 mieszkańców budynki nie mogą być wyższe niż 4 kondygnacje nadziemne. Projektowane budynki powtarzalne posiadają 4 kondygnacje nadziemne.

h) maksymalna liczba mieszkańców

Na podstawie par. 17 ust. 9 ustawy planowaną liczbę mieszkańców ustala się jako iloraz powierzchni użytkowej mieszkań i wskaźnika wynoszącego 28 m<sup>2</sup>. Przy maksymalnej

---

W przypadku odpowiedzi na niniejsze pismo prosimy powołać się na nr referencyjny sprawy znajdujący się nad tytułem pisma.

SZPILEWICZ ARCHITEKCI  
Al. Wolności 44/2, 84-300 Łębork  
NIP: 841-159-17-74, REGON: 221020750



powierzchni użytkowej mieszkań wynoszącej 2955 m2 liczbę mieszkańców określa się na 106 osób.

  
Z poważaniem

Załączniki:

1. Określenie granic terenu objętego wnioskiem, przedstawionych na kopii mapy zasadniczej + licencja
2. Koncepcja urbanistyczno - architektoniczna + uprawnienia
3. Oświadczenie inwestora, że nie zachodzi kolizja lokalizacji inwestycji mieszkaniowej z inwestycjami, o których mowa w art. 4 pkt 1-13
4. Zapewnienia obsługi w media dla inwestycji
5. Zaświadczenie w zakresie możliwości przyjęcia nowych uczniów w Szkole Podstawowej
6. Analiza odległości inwestycji od szkoły podstawowej, przystanku komunikacyjnego oraz urządzonych terenów wypoczynku oraz rekreacji lub sportu
7. Pełnomocnictwo + opłata skarbową
8. Płyta CD

---

W przypadku odpowiedzi na niniejsze pismo prosimy powołać się na nr referencyjny sprawy znajdujący się nad tytułem pisma.

SZPILEWICZ ARCHITEKCI  
Al. Wolności 44/2, 84-300 Łębork  
NIP: 841-159-17-74, REGON: 221020750