

Rada Miejska w Łęborgu

ul. Armii Krajowej 14  
84 - 300 Łęborg

**Nr referencyjny:**  
**347.2022.12.19**

---

## **WNIOSEK O USTALENIE LOKALIZACJI INWESTYCJI MIESZKANIOWEJ KOREKTA WNIOSKU Z DN. 01.12.2022**

---

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. Bartłomieja Piocha, zam. Osiedle Na Stoku 52, 84-351 Nowa Wieś Łęborska wnoszę o ustalenie lokalizacji mieszkaniowej dla inwestycji polegającej na:

**Budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z częścią usługową przy ul. Pułaskiego, nr działek 119/7, 119/10, obr. 4 w Łęborgu**

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 - 2500,00 m<sup>2</sup>
  - maksymalna powierzchnia użytkowa mieszkań - 2700,00 m<sup>2</sup>
3. Określenie planowanej minimalnej i maksymalnej liczby mieszkań:
  - minimalna liczba mieszkań - 45
  - maksymalna liczba mieszkań - 53
4. Określenie zakresu inwestycji przeznaczonego na działalność handlową lub usługową (wskaźniki powierzchniowe i procentowe zgodnie z art. 3 ustawy)

Działalność handlowa i usługowa zlokalizowana będzie w lokalach usługowych na parterze budynku w wyodrębnionej części inwestycji mieszkaniowej o powierzchni użytkowej nie przekraczającej 20% powierzchni użytkowej mieszkań.

---

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

## 5. Określenie zmian w dotychczasowym sposobie zagospodarowania i uzbrojeniu terenu

Działki nr 119/7, 119/10 na których jest planowana inwestycja mieszkaniowa są częściowo zabudowana budynkami usługowymi docelowo przeznaczonymi do rozbiórki.

Inwestycja od południa bezpośrednio sąsiaduje z drogą publiczną (ul. Pułaskiego, dz. nr 120), od wschodu z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (dz. nr 119/18), natomiast od zachodu z terenem inwestycyjnym przewidzianym zapisami miejscowego planu pod zabudowę mieszkalną wielorodzinną o wysokości do 4 kondygnacji (dz. nr 119/13).

Planowana inwestycja obejmuje budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego z wyodrębnioną częścią usługową, jednoklatkowego o wysokości 4 kondygnacji nadziemnych i jednej kondygnacji podziemnej, wraz z niezbędną infrastrukturą, t.j.: dojazdami i dojazdami pieszymi, parkingami, zielenią niską i wysoką oraz uzbrojeniem terenu obejmującym podłączenie projektowanego budynku do sieci wodociągowej, elektroenergetycznej, gazowej, kanalizacji sanitarnej oraz deszczowej.

## 6. Analiza powiązania inwestycji mieszkaniowej z uzbrojeniem terenu

Planowana inwestycja jest zlokalizowana bezpośrednio w zasięgu sieci instalacyjnych co umożliwia podłączenie budynku przyłączami.

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 budynku oraz nawierzchni utwardzonych odprowadzane będą pośrednio do kanalizacji deszczowej po ustaniu opadów, poprzez zbiornik retencyjny zlokalizowany na terenie inwestycji.

Inwestycja posiada niezbędne zapewnienia o możliwości przyłączenia do powyższych sieci.

## 7. 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 - 22,8 m<sup>3</sup>/d
  - ścieki do kanalizacji sanitarnej- 22,8 m<sup>3</sup>/d
  - woda opadowa do kanalizacji deszczowej
  - energia elektryczna - 168 kW
  - gaz - 27,3 m<sup>3</sup>/d
  - miejsca postojowe: 40 w garażu podziemnym, 10 naziemnych, 6 w pasie drogi ul. Pułaskiego
  - sposób zagospodarowania odpadów - na zasadach ogólnych w wiacie śmietnikowej na terenie inwestycji

---

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

- 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 urbanistyczno - architektonicznej, zgodnie z którą planowana jest budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego z częścią usługową, o 4 kondygnacjach nadziemnych oraz jednej podziemnej przeznaczonej na garaż oraz pomieszczenia techniczne i gospodarcze, z infrastrukturą instalacyjną i komunikacyjną.

Realizacja inwestycji zawiera się w całości na dz. nr. 119/7, 119/10 obr. 4.

Wjazd na teren inwestycji planowany jest od strony ul. Pułaskiego. Wejścia do części mieszkalnej budynku oraz wejścia do wydzielonych lokali usługowych zlokalizowano od strony południowej.

Wydzielone lokale usługowe w parterze budynku pod względem potrzeb parkowania obsługiwane będą, w uzgodnieniu z zarządcą drogi, poprzez 6 ogólnodostępnych miejsc postojowych zlokalizowanych w pasie drogowym ul. Pułaskiego.

Parametry projektowanej inwestycji przedstawia poniższa tabela:

Powierzchnia terenu inwestycji	3282 m <sup>2</sup>
Powierzchnia zabudowy	1138,20 m <sup>2</sup>
Wskaźnik powierzchni zabudowy	34,7 %
Powierzchnia utwardzona	984,9 m <sup>2</sup>
Powierzchnia biologicznie czynna całkowita	929,8 m <sup>2</sup>
% powierzchni biologicznie czynnej	28,3%
Powierzchnia biologicznie czynna	759,0 m <sup>2</sup>
Powierzchnia biologicznie czynna (nad garażem)	216,8 m <sup>2</sup>
Powierzchnia biologicznie czynna (eko-krata)	124,8 m <sup>2</sup>
Powierzchnia całkowita	6252,90 m <sup>2</sup>
Intensywność zabudowy	1,91
Powierzchnia użytkowa	5244,80 m <sup>2</sup>
Kubatura	21278,60 m <sup>3</sup>
Szerokość budynku	33,03 m
Długość budynku	67,40 m
Wysokość budynku	16,20 m
Powierzchnia lokali mieszkalnych	2518,40 m <sup>2</sup>
Powierzchnia sprzedaży lokali usługowych	306,20 m <sup>2</sup>
Liczba kondygnacji naziemnych	4
Liczba kondygnacji podziemnych	1
Ilość miejsc postojowych na terenie inwestycji	50
Ilość miejsc postojowych w pasie drogowym	6
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),

---

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

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 budynku w ciepło odbywać się będzie w oparciu o paliwo gazowe, w związku z czym budynek nie będzie generować ponadnormatywnej emisji zanieczyszczeń do atmosfery.

Planowana w parterze działalność handlowa i usługowa nie będzie generowała ponadnormatywnych hałasów i wibracji.

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

8. Wskazanie nieruchomości, według katastru nieruchomości oraz księgi wieczystej, jeżeli została założona, na których mają być zlokalizowane obiekty objęte inwestycją mieszkaniową
  - dz. nr 119/7 - SL1L/00026156/9
  - dz. nr 119/10 - SL1L/00026156/9
9. 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

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

Nie dotyczy

11. 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 objęty jest zapisami dwóch miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego:

- a) działka nr 119/7 - Uchwała nr XXXI-434/2017 Rady Miejskiej w Lęborku z dnia 20 października 2017 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w rejonie ulic Polnej i Pułaskiego w Lęborku

---

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

Działka nr 119/7 leży w strefie funkcyjnej oznaczonej na rysunku planu symbolem 11.U,Prz o przeznaczeniu zabudowy usługowej i rzemiosła, z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej towarzyszącej związanej z prowadzoną działalnością. Zasady kształtowania zabudowy dla powyższej strefy:

- Forma zabudowy: wolnostojąca,
- Minimalny procent terenu biologicznie czynnego: 10%,
- Wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: do 40%,
- Intensywność zabudowy: minimalna - 0,1, maksymalna - 1,0,
- Parametry dla zabudowy usługowej, rzemieślniczej, mieszkaniowej: ilość kondygnacji: max. 2 kondygnacje nadziemne, dopuszcza się kondygnacje podziemne; wysokość budynków: max 10,0 m; dachy: dowolne; kolorystyka dachów w tonacji czerwieni, brązu, grafitu, czerni,
- Linie zabudowy od pasów drogowych dróg publicznych należy zachować nieprzekraczalne linie zabudowy, jak na rysunku planu (6 m),

Projektowana inwestycja jest niezgodna w zakresie:

- funkcji określonej zapisami miejscowego planu,
- maksymalnej intensywności zabudowy,
- maksymalnej liczby kondygnacji
- maksymalnej wysokości budynku

b) działka nr 119/10 Uchwała nr XXV-398/2021 Rady Miejskiej w Lęborku z dnia 29 kwietnia 2021 r. w sprawie: uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w rejonie ulic: Polnej, Pułaskiego i Cegielnianej w Lęborku

---

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

Działka nr 119/10 leży na terenie elementarnym oznaczonym na rysunku planu symbolem 09.U o przeznaczeniu zabudowy usługowej. Zasady kształtowania zabudowy dla powyższej strefy:

- wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: maksymalnie 0,4,
- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni terenu w wysokości 10%,
- intensywność zabudowy: minimalna 0,0, maksymalna 1,0,
- wysokość zabudowy do 10 m, maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne
- wymogi dotyczące dachów: dopuszcza się kształt dachu dowolny, kąt nachylenia połaci dachowych do 30 stopni.

Projektowana inwestycja jest niezgodna w zakresie:

- funkcji określonej zapisami miejscowego planu,
- maksymalnej intensywności zabudowy,
- maksymalnej liczby kondygnacji
- maksymalnej wysokości budynku

12. 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 D3 (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

Strefa o dominującej funkcji mieszkaniowej - jednorodzinnej i wielorodzinnej z usługami towarzyszącymi. Funkcje wykluczone z katalogu przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego.

- kierunki przekształceń/ nowe tereny inwestycyjne

Rozwój na terenach niezabudowanych funkcji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej, w szczególności małych domów wielorodzinnych (ok. 8-12 mieszkań) - północna część. W zachodniej części obszaru przewidywana jest

---

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

eksploatacja surowców w zakresie udokumentowanych złóż, a po ich zrekultywowaniu przeznaczenie na cele mieszkaniowe.

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, planowana inwestycja nie jest sprzeczna z zapisami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.

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

c) dostęp do drogi publicznej

Projektowana inwestycja ma dostęp istniejącym zjazdem do drogi publicznej ul. Pułaskiego.

d) dostęp do sieci wodociągowej i kanalizacyjnej

Sieć wodociągowa oraz kanalizacyjna znajduje się w pasie drogowym ul. Pułaskiego.

e) dostęp do sieci elektroenergetycznej

Sieć elektroenergetyczna znajduje się w pasie drogowym ul. Pułaskiego.

f) 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. Gdańskiej w odległości 470 m.

g) dostęp do szkoły podstawowej

W planowanej inwestycji mieszkaniowej zlokalizowane będzie max. 55 mieszkań z ilością mieszkańców wynoszącą 97 osób, co na podstawie art. 17 ust. 2 pkt 2 ustawy daje liczbę dzieci w ilości 7 osób. Najbliższa szkoła podstawowa, zlokalizowana w odległości 950 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.

h) 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 388 m<sup>2</sup>). W odległości 20 m od terenu inwestycji znajduje się park „Morskie Oko” o powierzchni 15800m<sup>2</sup>

i) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych budynku

Zgodnie z par. 17 ust. 6 pkt 1 miastach, w których liczba mieszkańców nie przekracza 100000 mieszkańcy budynki nie mogą być wyższe niż 4 kondygnacje nadziemne. Projektowany budynek posiada 4 kondygnacje naziemne.

j) maksymalna liczba mieszkańców

---

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

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 powierzchni użytkowej mieszkań wynoszącej 2700,00 m<sup>2</sup> liczbę mieszkańców określa się na 97 osób.

Z poważaniem

*Marek Szpilewicz*

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. Uzgodnienie możliwości wykorzystania miejsc postojowych w ul. Pułaskiego
8. Pełnomocnictwo + opłata skarbową
9. Płyta CD z załącznikami w wersji elektronicznej

---

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