
LĘBORK

ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA OBSZARU W REJONIE ULICY PIONIERÓW I RZEKI ŁEBY W LĘBORKU

III ETAP PROJEKT DO WYŁOŻENIA

1. TEKST ZMIANY PLANU
 2. ZAŁĄCZNIK NR 1- RYSUNEK ZMIANY PLANU
 3. ZAŁĄCZNIK NR 3 – ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE REALIZACJI, ZAPISANYCH W ZMIANIE PLANU, INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, KTÓRE NALEŻĄ DO ZADAŃ WŁASNYCH GMINY ORAZ ZASADACH ICH FINANSOWANIA
 4. UZASADNIENIE DO PROJEKTU ZMIANY PLANU
-

BIURO UL. GROTTGERA 26/3 · 80-311 GDAŃSK
SPÓŁKAZO S.P.A. TEL./FAX (48)(58) 554-84-40 
URBANISTYCZNE

N I P 584-020-36-47 R E G O N 008049023
K R S 0000093085 KAPITAŁ ZAKŁADOWY 84.000 zł
Tel (58) 554-84-40 (58) 520-92-22,
Mail: urbppp@ppp.gda.pl www.ppp.gda.pl
ROK ZAŁOŻENIA 1989

S T Y C Z E Ń 2 0 2 3 r .

UCHWAŁA Nr
Rady Miejskiej w Lęborku
z dnia

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w rejonie ulicy Pionierów i rzeki Łeby w Lęborku

Na podstawie art.18 ust.2 pkt 5, art. 40 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2022r. poz. 559, ze zmianami), art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2022 r. poz. 503 ze zmianami) oraz w wykonaniu Uchwały Nr XXV-399/2021 Rady Miejskiej w Lęborku z dnia 29 kwietnia 2021 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w rejonie ulicy Pionierów i rzeki Łeby w Lęborku,

uchwała się, co następuje:

§ 1. 1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zatwierdzonego Uchwałą Nr XLVIII-505/2001 Rady Miejskiej w Lęborku z dnia 31 sierpnia 2001 roku (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego Nr 79 z dnia 11 października 2001 roku, poz. 985) w zakresie obejmującym obszar w rejonie ulicy Pionierów i rzeki Łeby w Lęborku, po sprawdzeniu, że nie narusza on „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Lęborka”, przyjętego Uchwałą Nr XXXIV-525/2018 Rady Miejskiej w Lęborku z dnia 25 maja 2018 roku.

2. Granice terenu objętego zmianą planu są zgodne z załącznikiem nr 1 do Uchwały Nr XXV-399/2021 Rady Miejskiej w Lęborku z dnia 29 kwietnia 2021 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany planu. Powierzchnia obszaru objętego zmianą planu wynosi ok. 23,5 ha. Granice obszaru planu stanowią:

- a) od północy ul. Pionierów,
- b) od wschodu ul. Weterynaryjna,
- c) od południa rzeka Łeba,
- d) od zachodu teren miejskiej oczyszczalni ścieków.

3. Integralną częścią uchwały jest:

- 1) Załącznik nr 1 do uchwały zawierający rysunek zmiany planu;
- 2) Załącznik nr 2 do uchwały zawierający rozstrzygnięcie w sprawie rozpatrzenia uwag do projektu zmiany planu;
- 3) Załącznik nr 3 do uchwały zawierający rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w zmianie planu inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych;
- 4) Załącznik nr 4 do uchwały zawierający utworzony na podstawie art. 67a ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zbiór danych, opisany metadanymi infrastruktury informacji przestrzennej w zakresie zagospodarowania przestrzennego.

§ 2. 1. Część tekstowa uchwały składa się z następujących rozdziałów:

- 1) Rozdział 1 – Ustalenia ogólne;
- 2) Rozdział 2 – Ustalenia szczegółowe dla terenów elementarnych;
- 3) Rozdział 3 – Przepisy końcowe.

2. Rysunek zmiany planu, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały, zawiera następujące oznaczenia:

- 1) granica obszaru objętego opracowaniem zmiany planu;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu -tereny elementarne;
- 3) linie rozgraniczające tereny o różnych zasadach zagospodarowania -tereny wydzieleni wewnętrznych;
- 4) oznaczenie terenu elementarnego;
- 5) oznaczenie terenu wydzielenia wewnętrznego;
- 6) przeznaczenie terenów:
 - a) MU – teren zabudowy mieszkaniowo - usługowej,
 - b) U – teren zabudowy usługowej,
 - c) UP – teren zabudowy usługowej, produkcyjnej i magazynowej,
 - d) UPS – teren usług, baz, składów i magazynów;
- 7) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
 - a) Zn - zieleń naturalna w obrębie korytarza ekologicznego,
 - b) ZU – zieleń urządzona,
 - c) symbol szpaleru drzew;

- 8) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 9) ustalenia dla systemu komunikacji:
 - a) KDZ - teren drogi publicznej klasy Z – zbiorcza,
 - b) KDL – teren drogi publicznej klasy L – lokalna,
 - c) KDD – teren drogi publicznej klasy D – dojazdowa;
- 10) ustalenia dla systemów infrastruktury technicznej:
 - IT - teren obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 3. 1. Obszar objęty zmianą planu dzieli się na tereny elementarne, czyli wyróżnione na rysunku zmiany planu liniami rozgraniczającymi tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania. Podział obszaru objętego zmianą planu na tereny elementarne jest spójny i rozłączny, co oznacza, że wszystkie części obszaru objętego zmianą planu należą do któregoś z terenów elementarnych i żadna część nie należy równocześnie do dwóch terenów elementarnych.

2. Każdy teren elementarny jest oznaczony w tekście i na rysunku zmiany planu symbolem zawierającym:

- 1) numer jednostki terytorialnej, w której jest położony;
- 2) kolejny numer terenu elementarnego;
- 3) przeznaczenie terenu elementarnego.

3. Liniami rozgraniczającymi wewnętrznego podziału wyróżnia się w zmianie planu fragmenty terenu elementarnego, dla których sformułowano dodatkowe ustalenia szczegółowe, dotyczące zasad zagospodarowania lub określono ściśle ustalony sposób użytkowania i zagospodarowania.

4. Każdy teren wydzielenia wewnętrznego wyróżniony na rysunku zmiany planu liniami rozgraniczającymi wewnętrznego podziału oznaczony jest w tekście i na rysunku zmiany planu symbolem zawierającym:

- 1) numer terenu elementarnego, w którym teren wydzielenia wewnętrznego jest położony;
- 2) numer ustalenia szczegółowego obowiązującego wyłącznie na tym terenie.

Rozdział 1 – Ustalenia ogólne

§ 4. Przeznaczenie terenów:

1. Ustala się przeznaczenie wyróżnionych w zmianie planu terenów:

- 1) tereny przeznaczone w zmianie planu na cele zabudowy:
 - a) dla terenów 06.12.UP, 06.13.UP, 06.15.UP – tereny zabudowy usługowej, produkcyjnej i magazynowej,
 - b) dla terenów 06.14.UP i 06.16.UP – tereny zabudowy usługowej, produkcyjnej i magazynowej (z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej),
 - c) dla terenów 06.17.MU, 06.20.MU, 06.21.MU – tereny zabudowy mieszkaniowo - usługowej
 - d) dla terenu 06.18.UPS – teren usług, baz, składów i magazynów,
 - e) dla terenu 06.19.U – teren zabudowy usługowej;
- 2) tereny zieleni urządzonej i zieleni naturalnej w obrębie korytarza ekologicznego rzeki Łeby: 12/1.Zn, 13/1.Zn, 15/1.Zn, 16/1.Zn oraz 21/1.ZU wyłączone z zabudowy w celu ochrony powiązań przyrodniczych;
- 3) tereny systemu komunikacji, przeznaczone na cele dróg publicznych, oznaczone w zmianie planu jako: KDZ.02, KDL.02, KDD.07, KDD.08, KDD.09, KDD.10, dla których ustalenia zawarte są w § 13;
- 4) tereny przeznaczone na cele infrastruktury technicznej, oznaczone jako: IT – teren obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.

2. Dla terenów oznaczonych w planie symbolem literowym UP ustala się podstawowe przeznaczenie terenu – teren zabudowy usługowej, produkcyjnej i magazynowej, gdzie dopuszcza się:

- 1) zabudowę usługową w następującym zakresie:
 - a) obiekty przeznaczone na cele usług handlu, gastronomii,
 - b) obiekty przeznaczone na cele usług nauki, kultury i sztuki, sportu, rekreacji i rozrywki,
 - c) obiekty przeznaczone na cele usług leczniczych i ochrony zdrowia, za wyjątkiem oddziałów szpitalnych,
 - d) biura, zakłady usługowe, punkty usługowe,
 - e) obiekty na potrzeby usług świadczonych w wykonywaniu wolnych zawodów, działalności profesjonalnej, naukowej i technicznej oraz działalności wytwórczej i usługowej artystów i rzemieślników,
 - f) biura, centra konferencyjne i wystawiennicze,
 - g) obiekty na potrzeby ochrony i bezpieczeństwa ludności i mienia, usług komunikacji i łączności,
 - h) obiekty przeznaczone na cele usług hotelarskich (hotel, motel, pensjonat, dom wycieczkowy, schronisko młodzieżowe) i obsługi turystyki;
- 2) zabudowę przemysłową, obiekty produkcyjne;

- 3) bazy, składy, magazyny, hurtownie;
 - 4) centra technologiczne;
 - 5) zaplecza administracyjno – techniczne, szkoły zawodowe.
3. Na terenach oznaczonych jako MU – tereny zabudowy mieszkaniowo – usługowej:
- 1) zabudowę usługową dopuszcza się w następującym zakresie:
 - a) obiekty przeznaczone na cele usług handlu, gastronomii,
 - b) obiekty przeznaczone na cele usług oświaty i wychowania, nauki, kultury i sztuki,
 - c) obiekty przeznaczone na cele usług leczniczych i ochrony zdrowia,
 - d) biura, punkty usługowe,
 - e) obiekty na potrzeby usług świadczonych w wykonywaniu wolnych zawodów, działalności profesjonalnej, naukowej i technicznej oraz działalności wytwórczej i usługowej artystów i rzemieślników;
 - 2) wyklucza się sytuowanie obiektów usługowych na potrzeby działalności związanej ze zbieraniem i unieszkodliwianiem odpadów oraz odzyskiem surowców.
4. Dla terenów oznaczonych w planie symbolem literowym UPS ustala się podstawowe przeznaczenie terenu – tereny usług, baz, składów i magazynów, gdzie dopuszcza się:
- 1) zabudowę usługową w następującym zakresie:
 - a) biura, zakłady usługowe, punkty usługowe,
 - b) obiekty na potrzeby ochrony i bezpieczeństwa ludności i mienia, usług komunikacji i łączności;
 - 2) składy, magazyny, hurtownie;
 - 3) centra technologiczne;
 - 4) zaplecza administracyjno – techniczne, szkoły zawodowe.
5. Dla całego terenu objętego zmianą planu ustala się:
- 1) wyklucza się wielkopowierzchniowe obiekty handlowe, to jest obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m²;
 - 2) w obiekcie świadczącym usługi, takie jak usługi gastronomi i usługi hotelarskie dopuszcza się usytuowanie browaru restauracyjnego.

§ 5. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasady kształtowania krajobrazu:

- 1) ustala się następujące zasady kształtowania zielonej infrastruktury w mieście:
 - a) ustala się zasady wprowadzania zadrzewień:
 - na terenach ZU – zieleni urządzonej i Zn - zieleni naturalnej w obrębie korytarza ekologicznego rzeki Łeby, obowiązuje ochrona istniejących drzew i krzewów, ustalenie nie dotyczy roślin uznanych za gatunki inwazyjne, a także niezbędnych cięć sanitarnych i zabiegów pielęgnacyjnych,
 - obowiązuje ochrona istniejących drzew i uzupełnienie szpaleru drzew wzdłuż drogi KDZ.02 (ul. Pionierów) oraz wprowadzenie szpaleru drzew wzdłuż drogi KDD.07, oznaczonych na rysunku zmiany planu odpowiednim symbolem,
 - na terenach publicznych ciągów komunikacyjnych należy wprowadzać zadrzewienia, z uwzględnieniem przebiegu istniejących sieci infrastruktury technicznej oraz wymogów bezpieczeństwa ruchu,
 - realizacja parkingów naziemnych wymaga wprowadzenia zadrzewień na terenie parkingu w proporcjach minimum 1 drzewo na 2 miejsca parkingowe,
 - b) w zagospodarowaniu powierzchni biologicznie czynnej należy uwzględnić zachowanie istniejących drzew i krzewów oraz rozwiązania takie jak łąki kwietne i ogrody deszczowe;
- 2) zielen na terenach 12/1.Zn, 13/1.Zn, 15/1.Zn, 16/1.Zn winna być ukształtowana w sposób zapewniający barierę wizualną dla ciągu pieszego i terenów o dominującej funkcji mieszkaniowej, usytuowanych po południowej stronie Łeby;
- 3) w zakresie kolorystyki obiektów budowlanych obowiązuje:
 - a) kolorystyka elewacji z wykluczeniem kolorów jaskrawych, ustalenie nie dotyczy ścian pokrytych roślinnością,
 - b) kolorystyka pokrycia dachów ograniczona do tonacji naturalnej dachówki ceramicznej, brązów, szarości i czerni, ustalenie nie dotyczy dachów pokrytych roślinnością, tzw. „zielonych dachów”;
- 4) miejsca gromadzenia odpadów a także komórki lokatorskie powinny spełniać następujące wymagania:
 - a) osłony miejsc gromadzenia odpadów (wiaty śmietnikowe), a także obiekty tzw. komórek lokatorskich powinny być zharmonizowane z zabudową i zagospodarowaniem terenu lub działki; ustalenie to jest spełnione zawsze w przypadku osłonięcia ww. obiektów nasadzeniami zieleni, z wykorzystaniem pnączy, w szczególności pnączy zimozielonych (tzw. „zielone ściany”),
 - b) dopuszcza się stosowanie blachy, jako materiału wykończeniowego osłon bocznych miejsc gromadzenia odpadów oraz ścian komórek lokatorskich wyłącznie w przypadku zastosowania nasadzeń zieleni, o których mowa powyżej, w lit. a).

§ 6. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) na terenie objętym zmianą planu ochronie podlegają powiązania przyrodnicze przebiegające wzdłuż korytarza ekologicznego rzeki Łeby:
 - a) obowiązuje ochrona powiązań przyrodniczych i bioróżnorodności na terenach sąsiadujących z korytem rzeki Łeby i przeznaczonych na cele zieleni, oznaczonych na rysunku zmiany planu jako 12/1.Zn, 13/1.Zn, 15/1.Zn, 16/1.Zn oraz 21/1.ZU ,
 - b) dla zagospodarowania na wymienionych terenach Zn - zieleń naturalna w obrębie korytarza ekologicznego ustala się cele ochronne:
 - ochrona bioróżnorodności i zachowanie przestrzeni przyrodniczej w formie zbliżonej do naturalnej,
 - kształtowanie użytkowania i zagospodarowania w sposób zapewniający możliwie wysoki potencjał biologiczny środowiska, także cieków wodnych, w szczególności obowiązuje ochrona i kształtowanie naturalnej obudowy rzeki, w tym zachowanie istniejących drzew i krzewów,
 - ograniczenia dla wprowadzania barier uniemożliwiających migrację organizmów żywych;
- 2) w zakresie ochrony gatunkowej dziko występujących roślin, zwierząt i grzybów obowiązują przepisy odrębne;
- 3) w zakresie ochrony środowiska przed hałasem ustala się, że na granicy terenów oznaczonych w zmianie planu jako MU obowiązuje zachowanie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jak dla terenów mieszkaniowo usługowych;
- 4) w zakresie ochrony powietrza przed zanieczyszczeniem ustala się:
 - a) wyklucza się lokalizację źródeł ciepła powodujących przekroczenie dopuszczalnych poziomów emisji zanieczyszczeń do powietrza,
 - b) wyklucza się nieobudowane składowiska surowców, materiałów, produktów w stanie sypkim,
 - c) obowiązuje kształtowanie zasobu zieleni w zakresie nie mniejszym niż ustalony w zmianie planu, zgodnie z zasadami określonymi w § 5 pkt 1 oraz w ustaleniach szczegółowych dla wyróżnionych w zmianie planu terenów;
- 5) w zakresie ochrony zasobów wody obowiązuje:
 - a) zachowanie istniejącej struktury obiegu wody, w tym w szczególności dążenie do zagospodarowania wód opadowych i roztopowych na terenie działki oraz zachowanie możliwości retencji wody na terenach zieleni urządzonej w obrębie poszczególnych zespołów zabudowy,
 - b) zakaz lokalizacji zagospodarowania powodującego spływ zanieczyszczeń do gruntu,
 - c) stosowanie rozwiązań w zakresie gospodarki wodno – ściekowej zapewniających ochronę zasobów Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP nr 107).

§ 7. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) na obszarze objętym zmianą planu nie występują obiekty i obszary wpisane do rejestru zabytków, ani ujęte w gminnej ewidencji zabytków, nie występują również dobra kultury współczesnej;
- 2) w przypadku natrafienia w trakcie realizacji prac ziemnych na przedmiot posiadający cechy zabytku, zastosowanie mają przepisy ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

§ 8. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) na obszarze objętym zmianą planu nie występują tereny przestrzeni publicznych, wymagające odrębnych ustaleń;
- 2) na ogólnodostępnych terenach przeznaczonych na cele usługowe a także w ogólnodostępnych obiektach usługowych, przyjęte rozwiązania winny uwzględnić potrzeby osób niepełnosprawnych i innych z ograniczeniami w poruszaniu się poprzez:
 - a) stosowanie rozwiązań wspomagających ruch osób poruszających się na wózkach inwalidzkich, m.in.: rozwiązania jednopoziomowe, pochylnie, windy, miejsca postojowe dla niepełnosprawnych,
 - b) stosowanie elementów orientacji dla osób niewidomych i słabo widzących, np. nawierzchnie fakturowe na ciągach pieszych wykorzystujące różnice faktury dla orientacji przestrzennej, plany, makiety i znaki z informacją ryflowaną, kwietniki zapachowe identyfikujące określone miejsca.

§ 9. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów elementarnych, przeznaczonych pod zabudowę ustala się:

- a) maksymalną i minimalną intensywność zabudowy (jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej),
 - b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki (tzw. wskaźnik powierzchni zabudowy),
 - c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej, określony w ustaleniach szczegółowych wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej nie dotyczy terenów przeznaczonych pod drogi i dojazdy oraz obiekty infrastruktury technicznej;
 - d) maksymalną wysokość zabudowy,
 - e) linie zabudowy i gabaryty obiektów,
- w przypadku realizacji przedsięwzięcia obejmującego kilka działek wszystkie powyższe wskaźniki należy odnosić do sumy powierzchni tych działek;
- 2) dla terenów przeznaczonych pod zabudowę określa się następujące zasady dotyczące zapewnienia miejsc parkingowych, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:
- a) ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania:
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz zabudowy mieszkaniowo – usługowej w wysokości 1 stanowisko na jeden lokal mieszkalny oraz 1 stanowisko na każde 50 m² powierzchni użytkowej lokalu użytkowego,
 - dla zabudowy usługowej obowiązuje zapewnienie minimum 1 stanowisko na każde 50 m² powierzchni użytkowej lokalu lub obiektu,
 - dla obiektów baz, hurtowni, magazynów, składów nie mniej niż 1 stanowisko na 200 m² powierzchni użytkowej obiektu, lub wskaźnik nie mniej niż 1 stanowisko na 3 zatrudnionych,
 - dla obiektów produkcyjnych o powierzchni użytkowej do 2000m² nie mniej niż 1 stanowisko na 200 m² powierzchni użytkowej obiektu, dla obiektów produkcyjnych o większej powierzchni użytkowej niż 2000m² stosuje się wskaźnik nie mniej niż 1 stanowisko na 200m² lub wskaźnik nie mniej niż 1 stanowisko na 3 zatrudnionych,
 - dla innych funkcji: nie mniej niż 1 miejsce na 50m² powierzchni użytkowej obiektu,
 - dla pozostałych rodzajów zagospodarowania minimalną liczbę miejsc do parkowania ustala się w ustaleniach szczegółowych dla terenów elementarnych,
 - b) o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej, minimalną liczbę miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową wyznacza się w proporcji do liczby stanowisk, wynikającej z minimalnych wskaźników miejsc do parkowania, obowiązuje zapewnienie:
 - 1 stanowisko – jeżeli liczba stanowisk wynosi 6 – 15,
 - 2 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk wynosi 16– 40,
 - 3 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk wynosi 41–100,
 - 4% ogólnej liczby stanowisk jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi więcej niż 100,
 - c) obowiązuje zaspokojenie potrzeb parkingowych w granicach terenu, na którym zlokalizowana jest inwestycja, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej,
 - d) tymczasowe obiekty budowlane o funkcjach wywołujących potrzeby parkingowe, a w szczególności obiekty o funkcjach usługowych, podlegają powyższym wymogom,
 - e) przebudowa, rozbudowa, nadbudowa istniejących budynków, lokalizacja nowych budynków, a także zmiana sposobu użytkowania istniejących lokali i budynków, wymaga zaspokojenia potrzeb parkingowych zgodnie z ustalonymi powyżej zasadami, przy czym w przypadku przebudowy lub zmiany sposobu użytkowania w bilansie miejsc postojowych uwzględnia się miejsca wynikające z dotychczasowych uprawnień;
- 3) obowiązują następujące zasady dotyczące ustalonych w zmianie planu linii zabudowy:
- a) w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów elementarnych ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy, poza którą wyklucza się lokalizację zewnętrznych ścian budynków oraz tymczasowych obiektów budowlanych;
 - b) ustalone w zmianie planu linie zabudowy dotyczą także sytuowania tymczasowych lub sezonowych obiektów handlowych, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej;
 - c) wyklucza się rozbudowę lub nadbudowę budynków istniejących, w części usytuowanej niezgodnie z ustaloną linią zabudowy;
 - d) wyklucza się utrwalanie lokalizacji tymczasowych lub sezonowych obiektów handlowych usytuowanych niezgodnie z ustaloną w zmianie planu linią zabudowy;
 - e) ustalone w zmianie planu linie zabudowy dotyczą także sytuowania urządzeń reklamowych;

- 4) ustalenia szczegółowe w zakresie wysokości innych obiektów budowlanych nie odnoszą się do wysokości obiektów infrastruktury technicznej, w tym oświetlenia ulic, dla obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej dopuszcza się dowolną wysokość.

§ 10. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych:

- 1) na obszarze objętym zmianą planu nie występują tereny lub obiekty podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych, w szczególności: udokumentowane złoża kopalin, tereny górnicze, tereny osuwania się mas ziemnych, krajobraz priorytetowy (na dzień uchwalenia zmiany planu audyt krajobrazowy nie został przeprowadzony), obszary chronione na podstawie przepisów o ochronie przyrody;
- 2) cały obszar objęty zmianą planu znajduje się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP) nr 107.

§ 11. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych zmianą planu:

- 1) nie ustala się granic terenów wymagających przeprowadzenia procedur scalania i podziału nieruchomości;
- 2) ustala się zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki budowlanej:
 - na terenach MU – zabudowy mieszkaniowo - usługowej jak minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej ustalona w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów,
 - na pozostałych terenach 1000m²,
 - b) szerokość frontu działki minimum 18 m,
 - c) kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego: od 70° do 110°;
- 3) w zakresie ustalonej szerokości frontu działki oraz ustalonego kąta położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego dopuszcza się odstępstwa wynikające w przebiegu istniejących dróg;
- 4) ustalenia w zakresie minimalnej powierzchni działki budowlanej oraz minimalnej powierzchni nowo wydzielanej działki budowlanej nie dotyczą:
 - a) regulacji własnościowych,
 - b) powierzchni działki gruntu przeznaczonej na powiększenie sąsiedniej nieruchomości,
 - c) działek przeznaczonych na cele infrastruktury technicznej a także terenów układu komunikacyjnego.

§ 12. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

- 1) na całym terenie obowiązuje zakaz lokalizacji zakładów, stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, w szczególności zakładów o dużym i zwiększonym ryzyku jej wystąpienia;
- 2) w zakresie zasad lokalizacji urządzeń wytwarzających energię ze źródeł odnawialnych ustala się:
 - a) wyklucza się lokalizację elektrowni wiatrowych oraz biogazowni,
 - b) lokalizację urządzeń wytwarzających energię z innych źródeł odnawialnych o mocy przekraczającej 100 kW, dopuszcza się na budynkach usytuowanych na terenach o dominującej funkcji produkcyjnej, produkcyjno – usługowej i infrastruktury technicznej oznaczonych w zmianie planu jako UP – teren zabudowy usługowej, produkcyjnej i magazynowej, UPS - tereny usług, baz, składów i magazynów oraz IT – tereny obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - c) strefy ochronne związane z ograniczeniami w zabudowie i zagospodarowaniu terenów w związku z eksploatacją urządzeń wytwarzających energię ze źródeł odnawialnych o mocy przekraczającej 100kW powinny zawierać się w granicach wyróżnionych w zmianie planu terenów, na których dopuszcza się ich lokalizację,
 - d) lokalizację urządzeń wytwarzających energię ze źródeł odnawialnych o mocy do 100 kW z wykluczeniem elektrowni wiatrowych oraz biogazowni dopuszcza się na wszystkich terenach przeznaczonych na cele zabudowy.
- 3) obowiązuje zapewnienie wymaganej ilości wody do zewnętrznego gaszenia pożaru oraz dróg pożarowych zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 13. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) powiązania układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym zapewniają drogi układu wewnątrzmiastowego: ul. Pionierów, ul. Weterynaryjna oraz planowane połączenie od ul. Pionierów do ul. Myśliwskiej, z nowym mostem nad rzeką Łebą;

- 2) obszar objęty zmianą planu obsługiwany jest przez układ gminnych dróg publicznych o ustalonej klasie technicznej w rozumieniu Ustawy z dnia 21 marca 1985 roku o drogach publicznych (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1376 ze zmianami), na który składają się:
 - a) droga klasy Z – zbiorcza KDZ.02 (ul. Pionierów),
 - b) droga klasy L – lokalna, KDL.02, (ul. Weterynaryjna),
 - c) drogi klasy D – dojazdowa:
 - KDD.07 (planowane powiązanie drogą klasy D – dojazdowa od ul. Pionierów do ul. Myśliwskiej, z nowym mostem nad rzeką Łebą),
 - KDD.08 (droga wzdłuż kolektora kanalizacji deszczowej, planowane poszerzenie do 12 m w liniach rozgraniczających),
 - KDD.09 (istniejący odcinek ul. Weterynaryjna boczna wzdłuż wylęgarni drobiu),
 - KDD.10 (istniejący dojazd do bazy MPEC);
- 3) ustalenia dla dróg publicznych:
 - a) ustalenia dla drogi KD.Z.02:
 - przeznaczenie terenu: droga klasy zbiorcza,
 - szerokość w liniach rozgraniczających: poszerzenie pasa drogowego istniejącej ulicy, jak na rysunku zmiany planu,
 - b) ustalenia dla drogi KD.L.02:
 - przeznaczenie terenu: droga klasy lokalna,
 - szerokość w istniejących liniach rozgraniczających, biegnących po granicach działek, jak na rysunku zmiany planu,
 - c) ustalenia dla drogi KD.D.07:
 - przeznaczenie terenu: droga klasy dojazdowa,
 - projektowana szerokość w liniach rozgraniczających jak na rysunku zmiany planu,
 - d) ustalenia dla drogi KD.D.08:
 - przeznaczenie terenu: droga klasy dojazdowa,
 - projektowana szerokość w liniach rozgraniczających jak na rysunku zmiany planu,
 - e) ustalenia dla drogi KD.D.09:
 - przeznaczenie terenu: droga klasy dojazdowa,
 - szerokość w istniejących liniach rozgraniczających, biegnących po granicach działek, jak na rysunku zmiany planu,
 - f) ustalenia dla drogi KD.D.10:
 - przeznaczenie terenu: droga klasy dojazdowa,
 - teren wydzielony 10/IT przeznaczony dla obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - szerokość w istniejących liniach rozgraniczających, biegnących po granicach działek, jak na rysunku zmiany planu;
- 4) urządzenie publicznych ciągów komunikacyjnych winno uwzględnić elementy zagospodarowania niezbędne dla pieszych i rowerzystów.

§ 14. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) ustala się zasady lokalizacji obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej:
 - a) na całym obszarze objętym zmianą planu dopuszcza się budowę, przebudowę, rozbudowę, remont i rozbiorę obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - b) podstawowe korytarze infrastruktury technicznej wyznaczają linie rozgraniczające określonych w zmianie planu dróg publicznych oraz wewnętrznych, a także ciągów pieszo -jezdnymi i ciągów pieszych,
 - c) tereny oznaczone symbolem IT przeznaczony dla obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2) ustala się zasady obsługi poszczególnych terenów w zakresie infrastruktury technicznej:
 - a) obowiązuje zaopatrzenie w wodę z wodociągu miejskiego,
 - b) obowiązuje odprowadzenie ścieków do miejskiej kanalizacji sanitarnej,
 - c) ustala się następujące zasady odprowadzenia wód opadowych i roztopowych:
 - w granicach własnej działki lub poszczególnych terenów dopuszcza się zagospodarowanie wód opadowych lub roztopowych pochodzących z dachów oraz powierzchni i terenów niepowodujących ich zanieczyszczenia,
 - dla terenów wymagających wyposażenia w urządzenia do oczyszczania wód opadowych i roztopowych obowiązuje lokalizacja urządzeń podczyszczających na tych terenach,

- wody opadowe należy zagospodarowywać z wykorzystaniem technologii ogrodów deszczowych,
- d) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej lub z indywidualnych źródeł,
- e) zaopatrzenie w ciepło z sieci miejskiej albo ze źródeł indywidualnych spełniających obowiązujące wymogi w zakresie ochrony środowiska,
- f) zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej,
- g) dopuszcza się infrastrukturę telekomunikacyjną oraz teleinformatyczną,
- h) gospodarka odpadami komunalnymi zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku w gminie.

Rozdział 2 - Ustalenia szczegółowe dla terenów elementarnych

§ 15. Ustalenia szczegółowe dla terenu 06.12.UP:

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy usługowej, produkcyjnej i magazynowej:
 - 1) w zakresie przeznaczenia terenu obowiązują ustalenia zawarte w §4 ust. 2;
 - 2) dopuszcza się sytuowanie obiektów związanych z obsługą samochodów, takie jak: baza transportowa, stacja paliw, myjnia, serwis samochodowy, stacja obsługi samochodów;
 - 3) wyklucza się sytuowanie obiektów funkcji usługowych podlegających ochronie ze względu na dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku, ustalone w przepisach odrębnych.
2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy:
 - a) oznaczone na rysunku zmiany planu,
 - b) w odległości 4 m od linii rozgraniczających wydzielonych dojazdów do działek, o których mowa w ust. 5 pkt 3;
 - 2) w zakresie kształtowania powierzchni biologicznie czynnej obowiązuje wyposażenie terenu w zieleń zapewniającą właściwe warunki mikroklimatyczne, w tym:
 - a) lokalizacja zieleni w formie grup zwartych drzew i krzewów, zajmującej minimum 1% powierzchni działki, nie mniej jednak niż 25 m²,
 - b) zieleń na terenie wydzielania 12/1.Zn należy ukształtować w sposób zapewniający barierę wizualną dla ciągu pieszego i terenów o dominującej funkcji mieszkaniowej, usytuowanych po południowej stronie Łęby,
 - c) nasadzenie szpalery drzew, oznaczonego symbolem na rysunku zmiany planu wzdłuż linii rozgraniczających dróg publicznych.
3. Wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 0,7;
 - 2) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 20%, w bilansie powierzchni biologicznie czynnej uwzględnia się część działki położoną w granicach wydzielania 12/1.Zn;
 - 3) intensywność zabudowy: minimalna 0,0, maksymalna 1,5.
4. Parametry kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów:
 - 1) wysokość zabudowy do 16 m;
 - 2) wysokość innych obiektów budowlanych do 20 m;
 - 3) ustalenia dotyczące dachów: dopuszcza się dowolny kształt dachu.
5. Zasady obsługi komunikacyjnej:
 - 1) wjazd na teren z dróg KDZ.02, KDD.07, KDD.08;
 - 2) zasady zapewnienia miejsc do parkowania zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 9 ust. 2;
 - 3) ustala się parametry dróg wewnętrznych i dojazdów do działek budowlanych:
 - a) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających minimum 10 m,
 - b) w przypadku drogi nieprzełotowej obowiązuje zapewnienie placu do zawracania o minimalnych wymiarach 12,5 m na 12,5 m.

§ 16. Ustalenia szczegółowe dla terenu 06.13.UP:

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy usługowej, produkcyjnej i magazynowej:
 - 1) w zakresie przeznaczenia terenu obowiązują ustalenia zawarte w §4 ust. 2;
 - 2) dopuszcza się sytuowanie obiektów związanych z obsługą samochodów, takie jak: baza transportowa, stacja paliw, myjnia, serwis samochodowy, stacja obsługi samochodów;
 - 3) teren wydzielania 13/2.IT przeznacza się dla obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;
 - 4) wyklucza się sytuowanie obiektów funkcji usługowych podlegających ochronie ze względu na dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku, ustalone w przepisach odrębnych.
2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy:
 - a) oznaczone na rysunku zmiany planu,
 - b) w odległości 4 m od linii rozgraniczających wydzielonych dojazdów do działek, o których mowa w ust. 5 pkt 3;
- 2) w zakresie kształtowania powierzchni biologicznie czynnej obowiązuje wyposażenie terenu w zieleń zapewniającą właściwe warunki mikroklimatyczne, w tym:
 - a) lokalizacja zieleni w formie grup zwartych drzew i krzewów, zajmującej minimum 1% powierzchni działki, nie mniej jednak niż 25 m²,
 - b) zieleń na terenie wydzielienia 13/1.Zn należy ukształtować w sposób zapewniający barierę wizualną dla ciągu pieszego i terenów o dominującej funkcji mieszkaniowej, usytuowanych po południowej stronie Łęby,
 - c) nasadzenie szpaleru drzew, oznaczonego symbolem na rysunku zmiany planu, wzdłuż linii rozgraniczających dróg publicznych.
3. Wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 0,7;
 - 2) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 20%; w bilansie powierzchni biologicznie czynnej uwzględnia się część działki położoną w granicach wydzielienia 13/1.Zn,
 - 3) intensywność zabudowy: minimalna 0,0, maksymalna 1,5.
4. Parametry kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów:
 - 1) wysokość zabudowy do 16 m;
 - 2) wysokość innych obiektów budowlanych do 20 m;
 - 3) ustalenia dotyczące dachów: dopuszcza się dowolny kształt dachu.
5. Zasady obsługi komunikacyjnej:
 - 1) wjazd na teren z dróg KDZ.02, KDD.08;
 - 2) zasady zapewnienia miejsc do parkowania zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 9 ust. 2;
 - 3) ustala się parametry dróg wewnętrznych i dojazdów do działek budowlanych:
 - a) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających minimum 10 m,
 - b) w przypadku drogi nieprzelotowej obowiązuje zapewnienie placu do zawracania o minimalnych wymiarach 12,5 m na 12,5 m.

§ 17. Ustalenia szczegółowe dla terenu 06.14. UP:

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy usługowej, produkcyjnej i magazynowej:
 - 1) w zakresie przeznaczenia terenu obowiązują ustalenia zawarte w §4 ust. 2;
 - 2) dopuszcza się funkcję mieszkaniową, nie więcej niż 1 budynek mieszkalny jednorodzinny wolnostojący lub 1 lokal mieszkalny na działce;
 - 3) dopuszcza się sytuowanie obiektów związanych z obsługą samochodów, takie jak: baza transportowa, stacja paliw, myjnia, serwis samochodowy, stacja obsługi samochodów.
2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku zmiany planu;
 - 2) w zakresie kształtowania powierzchni biologicznie czynnej obowiązuje wyposażenie terenu w zieleń zapewniającą właściwe warunki mikroklimatyczne, w tym:
 - a) lokalizacja zieleni w formie grup zwartych drzew i krzewów, zajmującej minimum 1% powierzchni działki, nie mniej jednak niż 25 m²,
 - b) nasadzenie szpaleru drzew, oznaczonego symbolem na rysunku zmiany planu, wzdłuż linii rozgraniczających dróg publicznych.
3. Wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 0,7;
 - 2) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 20%,
 - 3) intensywność zabudowy: minimalna 0,0, maksymalna 1,2.
4. Parametry kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów:
 - 1) wysokość zabudowy do 12 m;
 - 2) wysokość innych obiektów budowlanych do 12 m;
 - 3) ustalenia dotyczące dachów: kształt dachu dowolny.
5. Zasady obsługi komunikacyjnej:
 - 1) wjazd na teren z drogi KDZ.02;
 - 2) zasady zapewnienia miejsc do parkowania zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 9 ust. 2;
 - 3) ustala się parametry dróg wewnętrznych i dojazdów do działek budowlanych:

- a) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających minimum 10 m,
- b) w przypadku drogi nieprzelotowej obowiązuje zapewnienie placu do zawracania o minimalnych wymiarach 12,5 m na 12,5 m.

§ 18. Ustalenia szczegółowe dla terenu 06.15.UP:

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy usługowej, produkcyjnej i magazynowej:
 - 1) w zakresie przeznaczenia terenu obowiązują ustalenia zawarte w §4 ust. 2;
 - 2) dopuszcza się sytuowanie obiektów związanych z obsługą samochodów, takie jak: baza transportowa, stacja paliw, myjnia, serwis samochodowy, stacja obsługi samochodów;
 - 3) wyklucza się sytuowanie obiektów funkcji usługowych podlegających ochronie ze względu na dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku, ustalone w przepisach odrębnych.
2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy:
 - a) oznaczone na rysunku zmiany planu,
 - b) w odległości 4 m od linii rozgraniczających wydzielonych dojazdów do działek, o których mowa w ust. 5 pkt 3;
 - 2) w zakresie kształtowania powierzchni biologicznie czynnej obowiązuje wyposażenie terenu w zieleń zapewniającą właściwe warunki mikroklimatyczne, w tym:
 - a) lokalizacja zieleni w formie grup zwartych drzew i krzewów, zajmującej minimum 1% powierzchni działki, nie mniej jednak niż 25 m²,
 - b) zieleń na terenie wydzielania 15/1.Zn należy ukształtować w sposób zapewniający barierę wizualną dla ciągu pieszego i terenów o dominującej funkcji mieszkaniowej, usytuowanych po południowej stronie Łęby,
 - c) nasadzenie szpaleru drzew, oznaczonego symbolem na rysunku zmiany planu, wzdłuż linii rozgraniczających dróg publicznych.
3. Wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 0,7;
 - 2) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 20%; w bilansie powierzchni biologicznie czynnej uwzględnia się część działki położoną w granicach wydzielania 15/1.Zn,
 - 3) intensywność zabudowy: minimalna 0,0, maksymalna 1,5.
4. Parametry kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów:
 - 1) wysokość zabudowy do 16 m;
 - 2) wysokość innych obiektów budowlanych do 20 m;
 - 3) ustalenia dotyczące dachów: dopuszcza się dowolny kształt dachu.
5. Zasady obsługi komunikacyjnej:
 - 1) wjazd na teren z drogi KDZ.02;
 - 2) zasady zapewnienia miejsc do parkowania zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 9 ust. 2;
 - 3) ustala się parametry dróg wewnętrznych i dojazdów do działek budowlanych:
 - a) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających minimum 10 m,
 - b) w przypadku drogi nieprzelotowej obowiązuje zapewnienie placu do zawracania o minimalnych wymiarach 12,5 m na 12,5 m.

§ 19. Ustalenia szczegółowe dla terenu 06.16.UP:

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy usługowej, produkcyjnej i magazynowej:
 - 1) w zakresie przeznaczenia terenu obowiązują ustalenia zawarte w §4 ust. 2;
 - 2) dopuszcza się funkcję mieszkaniową, nie więcej niż 1 budynek mieszkalny jednorodzinny wolnostojący lub 1 lokal mieszkalny na działce;
 - 3) dopuszcza się sytuowanie obiektów związanych z obsługą samochodów, takie jak: baza transportowa, stacja paliw, myjnia, serwis samochodowy, stacja obsługi samochodów.
2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku zmiany planu;
 - 2) w zakresie kształtowania powierzchni biologicznie czynnej obowiązuje wyposażenie terenu w zieleń zapewniającą właściwe warunki mikroklimatyczne, w tym:
 - a) lokalizacja zieleni w formie grup zwartych drzew i krzewów, zajmującej minimum 1% powierzchni działki, nie mniej jednak niż 25 m²,

- b) zielen na terenie wydzielienia 16/1.Zn należy ukształtować w sposób zapewniający barierę wizualną dla ciągu pieszego i terenów o dominującej funkcji mieszkaniowej, usytuowanych po południowej stronie Łęby,
 - c) nasadzenie szpaleru drzew, oznaczonego symbolem na rysunku zmiany planu, wzdłuż linii rozgraniczających dróg publicznych.
3. Wskaźniki zagospodarowania terenu:
- 1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 0,7;
 - 2) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 20%, w bilansie powierzchni biologicznie czynnej uwzględnia się część działki położoną w granicach wydzielienia 16/1.Zn,
 - 3) intensywność zabudowy: minimalna 0,0, maksymalna 1,2.
4. Parametry kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów:
- 1) wysokość zabudowy do 12 m;
 - 2) wysokość innych obiektów budowlanych do 12 m;
 - 3) ustalenia dotyczące dachów: kształt dachu dowolny.
5. Zasady obsługi komunikacyjnej:
- 1) wjazd na teren z dróg KDZ.02, KDL.02, KDD.09, KDD.10;
 - 2) zasady zapewnienia miejsc do parkowania zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 9 ust. 2;
 - 3) ustala się parametry dróg wewnętrznych i dojazdów do działek budowlanych:
 - a) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających minimum 10 m,
 - b) w przypadku drogi nieprzelotowej obowiązuje zapewnienie placu do zawracania o minimalnych wymiarach 12,5 m na 12,5 m.

§ 20. Ustalenia szczegółowe dla terenu 06.17.MU:

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowo - usługowej:
- 1) dopuszcza się: budynki mieszkalne, budynki usługowe, budynki o funkcji mieszanej mieszkaniowo – usługowej;
 - 2) funkcję mieszkaniową dopuszcza się w formie budynków mieszkalnych jednorodzinnych lub wielorodzinnych;
 - 3) funkcję usługową dopuszcza się w zakresie określonym w §4 ust. 3.
2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku zmiany planu;
 - 2) jako towarzyszące ustalonemu przeznaczeniu terenu dopuszcza się garaże, budynki gospodarcze;
 - 3) ustala się minimalną powierzchnię nowowydzielanej działki budowlanej w wysokości 500 m².
3. Wskaźniki zagospodarowania terenu:
- 1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy 0,3;
 - 2) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 40%;
 - 3) intensywność zabudowy: minimalna 0,0, maksymalna 0,8.
4. Parametry kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów:
- 1) wysokość zabudowy do 10 m, nie więcej niż trzy kondygnacje nadziemne;
 - 2) wysokość innych obiektów budowlanych do 8,0 m;
 - 3) ustalenia dotyczące dachów: kształt dachu dowolny.
5. Zasady obsługi komunikacyjnej:
- 1) wjazd na teren z drogi KDD.10;
 - 2) zasady zapewnienia miejsc do parkowania zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 9 ust. 2.

§ 21. Ustalenia szczegółowe dla terenu 06.18.UPS:

1. Przeznaczenie terenu: teren usług, baz, składów i magazynów:
- w zakresie przeznaczenia terenu obowiązują ustalenia zawarte w §4 ust. 4.
2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
- w zakresie kształtowania powierzchni biologicznie czynnej obowiązuje wyposażenie terenu w zielen zapewniającą właściwe warunki mikroklimatyczne, w tym:
 - a) lokalizacja zieleni w formie grup zwartych drzew i krzewów, zajmującej minimum 1% powierzchni działki, nie mniej jednak niż 25 m²,
 - b) nasadzenie szpaleru drzew, oznaczonego symbolem na rysunku zmiany planu, wzdłuż linii rozgraniczających dróg publicznych.
3. Wskaźniki zagospodarowania terenu:
- 1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy 0,4;
 - 2) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 20%;

- 3) intensywność zabudowy: minimalna 0,0, maksymalna 0,8.
4. Parametry kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów:
 - 1) wysokość zabudowy do 10,0 m;
 - 2) wysokość innych obiektów budowlanych do 8,0 m;
 - 3) ustalenia dotyczące dachów: kształt dachu dowolny.
5. Zasady obsługi komunikacyjnej:
 - 1) wjazd na teren z drogi KDD.10;
 - 2) zasady zapewnienia miejsc do parkowania zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 9 ust. 2.

§ 22. Ustalenia szczegółowe dla terenu 06.19.U:

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy usługowej:
 - wyklucza się sytuowanie obiektów usługowych:
 - a) związanych z obsługą samochodów, takich jak: baza transportowa, stacja paliw, myjnia, serwis samochodowy, stacja obsługi samochodów,
 - b) na potrzeby działalności związanej ze zbieraniem i unieszkodliwianiem odpadów oraz odzyskiem surowców.
2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku zmiany planu;
 - 2) w zakresie kształtowania powierzchni biologicznie czynnej obowiązuje wyposażenie terenu w zieleń zapewniającą właściwe warunki mikroklimatyczne, w tym:
 - a) lokalizacja zieleni w formie grup zwartych drzew i krzewów, zajmującej minimum 1% powierzchni działki, nie mniej jednak niż 25 m²,
 - b) nasadzenie szpaleru drzew, oznaczonego symbolem na rysunku zmiany planu, wzdłuż linii rozgraniczających dróg publicznych.
3. Wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 0,4;
 - 2) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 40%;
 - 3) intensywność zabudowy: minimalna 0,0 maksymalna 0,6.
4. Parametry kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów:
 - 1) wysokość zabudowy 10 m;
 - 2) wysokość innych obiektów budowlanych do 8 m;
 - 3) ustalenia dotyczące dachów: kształt dachu dowolny.
5. Zasady obsługi komunikacyjnej:
 - 1) wjazd na teren z drogi KDZ.02 (ul. Pionierów) lub KDL.02 (ul. Weterynaryjna);
 - 2) zasady zapewnienia miejsc do parkowania zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 9 ust. 2.

§ 23. Ustalenia szczegółowe dla terenu 06.20.MU:

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowo - usługowej:
 - 1) dopuszcza się: budynki mieszkalne, budynki usługowe, budynki o funkcji mieszanej mieszkaniowo – usługowej;
 - 2) funkcję mieszkaniową dopuszcza się w formie budynków mieszkalnych jednorodzinnych lub wielorodzinnych;
 - 3) funkcję usługową dopuszcza się w zakresie określonym w §4 ust. 3.
2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku zmiany planu;
 - 2) jako towarzyszące ustalonymu przeznaczeniu terenu dopuszcza się garaże, budynki gospodarcze;
 - 3) ustala się minimalną powierzchnię nowowydzielanej działki budowlanej w wysokości 500 m².
3. Wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy 0,3;
 - 2) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 40%;
 - 3) intensywność zabudowy: minimalna 0,0, maksymalna 0,8.
4. Parametry kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów:
 - 1) wysokość zabudowy do 10 m, nie więcej niż trzy kondygnacje nadziemne;
 - 2) wysokość innych obiektów budowlanych do 8,0 m;
 - 3) ustalenia dotyczące dachów: kształt dachu dowolny.
5. Zasady obsługi komunikacyjnej:
 - 1) dojazd do poszczególnych nieruchomości z drogi KDL.01 (ul. Weterynaryjna);
 - 2) zasady zapewnienia miejsc do parkowania zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 9 ust. 2.

§ 24. Ustalenia szczegółowe dla terenu 06.21.MU:

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowo - usługowej:
 - 1) dopuszcza się: budynki mieszkalne, budynki usługowe, budynki o funkcji mieszanej mieszkaniowo – usługowej;
 - 2) funkcję mieszkaniową dopuszcza się w formie budynków mieszkalnych jednorodzinnych lub wielorodzinnych;
 - 3) funkcję usługową dopuszcza się w zakresie określonym w §4 ust. 3.
2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy:
 - a) oznaczone na rysunku zmiany planu,
 - b) w odległości 4 m od linii rozgraniczających dróg wewnętrznych i dojazdów, o których mowa w ust 5 pkt 3);
 - 2) jako towarzyszące ustalonemu przeznaczeniu terenu dopuszcza się garaże, budynki gospodarcze.
 - 3) obowiązuje zagospodarowanie terenu wydzielania 21/1.ZU w formie zieleni urządzonej;
 - 4) ustala się minimalną powierzchnię nowowydzielanej działki budowlanej w wysokości 500 m².
3. Wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy 0,3;
 - 2) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 40%; w bilansie powierzchni biologicznie czynnej uwzględnia się część działki położoną w granicach wydzielania 21/1.ZU;
 - 3) intensywność zabudowy: minimalna 0,0, maksymalna 0,8.
4. Parametry kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów:
 - 1) wysokość zabudowy do 9,0 m, nie więcej niż dwie kondygnacje nadziemne;
 - 2) wysokość innych obiektów budowlanych do 8,0 m;
 - 3) ustalenia dotyczące dachów: kształt dachu dowolny.
5. Zasady obsługi komunikacyjnej:
 - 1) dojazd do poszczególnych nieruchomości z dróg publicznych KDL.02 (ul. Weterynaryjna) i KDD.09 lub z dróg wewnętrznych i dojazdów, o których mowa w ust. 5 pkt 3);
 - 2) zasady zapewnienia miejsc do parkowania zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 9 ust. 2;
 - 3) dopuszcza się realizację dróg wewnętrznych i dojazdów do działek budowlanych, szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających minimum 6 m.

Rozdział 3 – Przepisy końcowe.

§ 25. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów:

Na obszarze objętym zmianą planu nie ustala się sposobów i terminów zagospodarowania tymczasowego terenu.

§ 26. Stawka procentowa

Dla całego obszaru objętego zmianą planu ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30%.

§ 27. 1. Dla obszaru objętego zmianą planu tracą moc przepisy planu zagospodarowania przestrzennego przyjętego Uchwałą Nr XLVIII-505/2001 Rady Miejskiej w Łęborku z dnia 31 sierpnia 2001 roku (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego Nr 79 z dnia 11 października 2001 roku, poz. 985) w sprawie zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Łęborka dla obszaru oznaczonego w tym planie jako T.6 i część T.1 wraz z odpowiednim fragmentem Strefy Ekologicznie Ważnej (SEW).

2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Łęborka.

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

Załącznik nr 3

do Uchwały Nr Rady Miejskiej w Łęborku
z dnia2022 roku

ROZSTRZYGNĘCIE O SPOSOBIE REALIZACJI, ZAPISANYCH W PLANIE, INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, KTÓRE NALEŻĄ DO ZADAŃ WŁASNYCH GMINY ORAZ ZASADACH ICH FINANSOWANIA

- dotyczy zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla obszaru w rejonie ulicy Komuny Pionierów i rzeki Łęby

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz.U. z 2022 r., poz. 503), Rada Miejska w Łęborku rozstrzyga następująco o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania:

1. Do zadań własnych gminy finansowanych z udziałem środków z budżetu gminy zalicza się:

- a) budowę dróg gminnych wraz z ich oświetleniem,
- b) budowę wodociągów i urządzeń wodociągowych,
- c) budowę kanalizacji sanitarnej z urządzeniami,
- d) budowę kanalizacji deszczowej z urządzeniami.

Przepisom o finansach publicznych podlegają inwestycje, które realizowane są z udziałem środków publicznych zdefiniowanych w ustawie o finansach publicznych oraz środków pochodzących z funduszy strukturalnych UE. Pozostałe zadania własne gminy z zakresu infrastruktury technicznej, określone w art. 7 ust. 1 ustawy o samorządzie gminnym, jak: zaopatrzenie w energię elektryczną, zaopatrzenie w energię ciepłą, zaopatrzenie w gaz, podlegają dodatkowo regulacjom ustawy Prawo energetyczne. Zaopatrzenie w te media realizują przedsiębiorstwa energetyczne. Inwestycje z zakresu zaopatrzenia nie są finansowane z udziałem środków z budżetu gminy.

2. Budowa dróg: w zakresie należącym do zadań własnych gminy obowiązuje:

- 1) rozbudowa układu drogowego, w ramach której zakłada się realizację następujących dróg:
 - a) budowa drogi KDD.07 zapewniającej powiązanie drogą klasy D – dojazdowa od ul. Pionierów do ul. Komuny Paryskiej, z nowym mostem nad rzeką Łebą), (inwestycja realizowana procedurą ZRID niezależnie od ustaleń zmiany planu);
 - b) budowa KDD.08 - droga wzdłuż kolektora kanalizacji deszczowej, planowane poszerzenie do 12 m w liniach rozgraniczających).

3. Uzbrojenie terenu: w zakresie należącym do zadań własnych gminy obowiązuje: obszar objęty zmianą planu posiada dostęp do wszystkich niezbędnych systemów infrastruktury technicznej; rozbudowa systemów infrastruktury technicznej w zakresie należącym do zadań własnych gminy powinna być powiązana z realizacją nowych dróg gminnych: KDD.07 i KDD.08.

4. Zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy:

- 1) inwestycje należące do zadań własnych gminy będą realizowane z udziałem środków pochodzących z budżetu Miasta.
 - a) wydatki z budżetu Gminy Miasta Łębork,
 - b) finansowanie i współfinansowanie środkami zewnętrznymi, poprzez budżet gminy,
 - c) udział inwestorów w finansowaniu w ramach porozumień o charakterze cywilnoprawnym; w tym w formie partnerstwa publiczno-prywatnego;
- 2) linie elektroenergetyczne, ciepłociągi, gazociągi, regionalne sieci szerokopasmowe oraz inna infrastruktura telekomunikacyjna realizowane będą, w zależności od potrzeb, przez przedsiębiorstwa posiadające stosowne koncesje.

UZASADNIENIE DO PROJEKTU
zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla obszaru w rejonie ulicy Pionierów i rzeki w Łęborku

CZĘŚĆ I Główne cele zmiany planu

Projekt zmiany planu został sporządzony na podstawie Uchwały Nr XXV-399/2021 Rady Miejskiej w Łęborku z dnia 29 kwietnia 2021 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany planu zatwierdzonego Uchwałą Nr XLVIII-505/2001 Rady Miejskiej w Łęborku z dnia 31 sierpnia 2001 roku (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego Nr 79 z dnia 11 października 2001 roku, poz. 985). Zmiana planu obejmuje obszar o powierzchni **ok. 23,5 ha**, w granicach wskazanych w Załączniku Nr 1 do ww. Uchwały, którymi są:

- e) od północy ul. Pionierów,
- f) od wschodu ul. Weterynaryjna,
- g) od południa rzeka Łeba,
- a) od zachodu teren miejskiej oczyszczalni ścieków.

Obszar objęty zmianą planu położony jest w zachodniej części miasta, na zachód od linii kolejowej Łębork - Łeba, która przez wiele lat stanowiła pewną granicę pomiędzy strefami miasta, odbieranymi jako strefa centralna i peryferyjna. Te reguły postrzegania obszaru objętego zmianą planu zdecydowanie zmienia stan po realizacji nowego mostu na rzece Łebie w ciągu ul. Weterynaryjnej i projektowania w niedużej odległości realizacja jeszcze jednego przejścia przez rzekę, łączącego ul. Pionierów z ul. Myśliwską. Główne cele zmiany planu są następujące:

- 1) intensyfikacja zagospodarowania terenów w sąsiedztwie rzeki Łeby i powiązana z tym weryfikacja ustaleń planu przyjętych w obowiązującym od ponad 20 lat miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego (Uchwała Nr XLVIII-505/2001 Rady Miejskiej w Łęborku z dnia 31 sierpnia 2001 roku (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego Nr 79 z dnia 11 października 2001 roku, poz. 985) i ich dostosowanie do współcześnie występujących potrzeb na rynku nieruchomości w Łęborku;
- 2) przygotowanie nowych terenów inwestycyjnych zgodnie z kierunkami zmian w zagospodarowaniu przestrzennym, ustalonymi w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łęborka, które zostało przyjęte Uchwałą Nr XXXIV-525/2018 Rady Miejskiej w Łęborku z dnia 25 maja 2018 roku;
- 3) restrukturyzacja istniejącego zagospodarowania zgodnie ze złożonymi wnioskami do zmiany planu;
- 4) utrzymanie funkcji korytarza ekologicznego na terenach położonych wzdłuż rzeki Łeby.

CZĘŚĆ II - Zasadnicze rozwiązania przyjęte w zmianie planu

Przeznaczenie terenów

Zgodnie z rozwiązaniami przyjętymi w zmianie planu na terenach sąsiadujących z ul. Weterynaryjną dominującymi funkcjami są funkcje mieszkaniowe, a na pozostałym obszarze funkcje usługowe, magazynowe i składowe oraz produkcyjne. Ustala się przeznaczenie terenów wyróżnionych w zmianie planu:

- 1) tereny przeznaczone w zmianie planu na cele zabudowy:
 - a) dla terenów 06.12.UP, 06.13.UP, 06.15.UP – tereny zabudowy usługowej, produkcyjnej i magazynowej,
 - b) dla terenów 06.14.UP i 06.16.UP – tereny zabudowy usługowej, produkcyjnej i magazynowej (z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej),
 - c) dla terenów 06.17.MU, 06.20.MU, 06.21.MU – tereny zabudowy mieszkaniowo - usługowej
 - d) dla terenu 06.18.UPS – teren usług, baz, składów i magazynów,
 - e) dla terenu 06.19.U – teren zabudowy usługowej;
- 2) tereny systemu komunikacji, przeznaczone na cele dróg publicznych, oznaczone w zmianie planu jako: KDZ.02, KDL.02, KDD.07, KDD.08, KDD.09, KDD.10, dla których ustalenia zawarte są w § 13;
- 3) tereny przeznaczone na cele infrastruktury technicznej, oznaczone jako: IT – teren obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.

Układ drogowy:

Powiązania układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym zapewniają drogi układu wewnątrzmięjskiego: ul. Pionierów, ul. Weterynaryjna z nowo zrealizowanym mostem nad rzeką Łebą. To nowe połączenie ulic Kanałowej i Komuny Paryskiej z ul. Pionierów. Rozwiązanie to umożliwia istotne usprawnienie powiązań komunikacyjnych tej części miasta z jego centrum. Kolejnym elementem wewnątrzmięjskiego układu drogowego będzie planowane

połączenie od ul. Pionierów do ul. Myśliwskiej, z nowym mostem nad rzeką Łebą. Obsługę komunikacyjną terenów zabudowy zapewniają istniejące ulice:

- KDZ.02 - ul. Pionierów, droga klasy Z – zbiorcza
- KDL.02 - ul. Weterynaryjna, droga klasy L – lokalna,
- KDD.09 – istniejący odcinek ul. Weterynaryjna boczna wzdłuż wylęgarni drobiu), droga klasy D – dojazdowa,
- KDD.10 - istniejący dojazd do bazy MPEC, droga klasy D – dojazdowa.

Zgodnie z ustaleniami planu planowana jest rozbudowa układu drogowego, w następującym zakresie:

- KDD.07 (planowane powiązanie drogą klasy D – dojazdowa pod nazwą „Połączenie komunikacyjne pomiędzy ulicą Pionierów, a ulicą Komuny Paryskiej w Lęborku”,
- KDD.08 (droga wzdłuż kolektora kanalizacji deszczowej, planowane poszerzenie do 12 m w liniach rozgraniczających),

Korytarz ekologiczny

Tereny położone w korycie rzeki Łeby stanowią fragment regionalnego korytarza ekologicznego Pradoliny Redy-Łeby, na który na obszarze zmiany planu składają się tereny zieleni urządzonej i zieleni naturalnej w obrębie korytarza ekologicznego rzeki Łeby: 12/1.Zn, 13/1.Zn, 15/1.Zn, 16/1.Zn oraz 21/1.ZU wyłączone z zabudowy w celu ochrony powiązań przyrodniczych Zgodnie z ustawą o ochronie przyrody z dnia 16 kwietnia 2004r. korytarze ekologiczne rozumiane są, jako obszary umożliwiające migrację roślin, zwierząt lub grzybów. Szczególnie istotne dla migracji i utrzymania powiązań w ramach korytarza ekologicznego jest utrzymanie bioróżnorodności (zadrzewienia i roślinność wzdłuż koryta rzeki Łeby), a także nie wprowadzanie barier utrudniających migrację, np. małych zwierząt (ogrodzenia o odpowiedniej konstrukcji).

Obszary dopuszczalnej lokalizacji urządzeń wytwarzających energię ze źródeł odnawialnych o mocy przekraczającej 100 kW

Na całym obszarze wyklucza się lokalizację elektrowni wiatrowych oraz biogazowni. Lokalizację innych urządzeń wytwarzających energię z innych źródeł odnawialnych o mocy przekraczającej 100 kW, dopuszcza się na budynkach usytuowanych na terenach o dominującej funkcji produkcyjnej, produkcyjno – usługowej i infrastruktury technicznej oznaczonych w zmianie planu jako PU – tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej, UPS - tereny usług, baz, składów i magazynów oraz IT – tereny obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, Ustalenie to dotyczy większości obszaru objętego zmianą planu, to jest terenów 06.12.UP, 06.13.UP, 06.14.UP, 06.15.UP, 06.16.UP oraz 06.18.UPS. Na pozostałych terenach przeznaczonych na cele zabudowy dopuszcza się lokalizację urządzeń o mocy do 100 kW.

CZĘŚĆ III. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27.03.2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

III.1. Wymogi Art.1 ust.2. ustawy o pizp

Wymogi Art.1 ust.2. ustawy o pizp	Sposób uwzględnienia w zmianie m.p.z.p. – ustalenia zmiany planu
1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury;	W zakresie ochrony ładu przestrzennego obowiązują ustalenia projektu zmiany planu zawarte w § 5 Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasady kształtowania krajobrazu.
2) walory architektoniczne i krajobrazowe;	
3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych;	W zakresie ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych obowiązują zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu. W zmianie planu ustala się między innymi: <ul style="list-style-type: none"> - obowiązek ochrony powiązań przyrodniczych w korytarzu rzeki Łeby, wyznaczając tereny 12/1.Zn, 13/1.Zn, 15/1.Zn, 16/1.Zn oraz 21/1.ZU; - w zakresie ochrony zasobów wody obowiązuje: <ul style="list-style-type: none"> a) zachowanie istniejącej struktury obiegu wody, w tym w szczególności zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na terenie działki, b) zakaz lokalizacji zagospodarowania powodującego spływ zanieczyszczeń do gruntu, c) stosowanie rozwiązań zapewniających ochronę zasobów Głównego Zbiornika Wód Podziemnych; Na terenie objętym zmianą planu nie występują chronione grunty rolne ani leśne.

4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;	Na terenie objętym zmianą planu nie występują obiekty i obszary wpisane do rejestru zabytków, ani ujęte w gminnej ewidencji zabytków, nie występują również dobra kultury współczesnej. W zmianie planu ustala się, iż w przypadku natrafienia w trakcie realizacji prac ziemnych na przedmiot posiadający cechy zabytku, zastosowanie mają przepisy ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.
5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych;	W zmianie planu ustala się między innymi: - W zakresie ochrony środowiska przez hałasem, ustala się, że na granicy terenów oznaczonych w zmianie planu jako MU obowiązuje zachowanie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jak dla terenów mieszkaniowo usługowych; - W zakresie ochrony powietrza wyklucza się lokalizację źródeł ciepła powodujących ponadnormatywną emisję zanieczyszczeń do powietrza, dopuszcza się alternatywne źródła energii z wykluczeniem wykorzystywania energii wiatru oraz biogazowni (§ 12). Na obszarze objętym zmianą planu nie występują tereny górnicze, tereny osuwania się mas ziemnych, obszary szczególnego zagrożenia powodzią.
6) walory ekonomiczne przestrzeni;	W wyniku realizacji nowego mostu na rzece Łebie, w ciągu ul. Weterynaryjnej i projektowania w niedużej odległości realizacja jeszcze jednego przejścia przez rzekę, stanowiącego połączenie ul. Pionierów z ul. Myśliwską walory ekonomiczne przestrzeni objętej zmianą planu uległy zdecydowanej zmianie. Poprawa powiązań komunikacyjnych decyduje o wzroście atrakcyjności inwestycyjnej tego terenu dla funkcji produkcyjnych, produkcyjno - usługowych, a także baz składów i magazynów. Na terenach sąsiadujących z ul. Weterynaryjną dominują funkcje mieszkaniowe, podobnie jak po drugiej stronie tej ulicy.
7) prawo własności;	Większość nieruchomości objętych zmianą planu jest własnością prywatną. Część gruntów stanowiących własność Gminy Miasto Lębork będzie udostępniona na cele zabudowy mieszkaniowo usługowej – dotyczy działek w granicach terenu 06.21.MU.
8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa;	- nie występują.
9) potrzeby interesu publicznego;	Na cele publiczne przeznaczają się fragmenty działek osób fizycznych, położone w granicach planowanych elementów układu drogowego, do których należy budowa drogi KD.D.07 (decyzja ZRID) oraz poszerzenie w liniach rozgraniczających drogi KD.D.08.
10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych.	Obszar objęty zmianą planu posiada dostęp do wszystkich niezbędnych systemów infrastruktury technicznej. Przewiduje się rozbudowę sieci infrastruktury technicznej w zakresie niezbędnym do uzbrojenia poszczególnych działek.
11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej;	Projekt zmiany planu został opracowany zgodnie z procedurą określoną w art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz zgodnie z wymogami ustawy 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.
12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych;	
13) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności.	Zabudowa na obszarze objętym zmianą planu jest zaopatrywana w wodę z miejskiego ujęcia wody w Lęborku. Obowiązuje zapewnienie wody z sieci wodociągowej do zewnętrznego gaszenia pożaru zgodnie z obowiązującymi przepisami.

III.2. Wymogi Art.1 ust.3. ustawy o pizp

Treść artykułu:

3. Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

III.2.1. Wnioski do planu

W odpowiedzi na ogłoszenie Burmistrza Lęborka o przystąpieniu do sporządzania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Pionierów i rzeki Łeby w Lęborku w wyznaczonym terminie nie wpłynęły żadne wnioski od osób fizycznych i osób prawnych. Przed przystąpieniem do sporządzania zmiany planu

wpłynął wniosek dotyczący działki nr 17/3 obr. 13 przy ul. Weterynaryjnej, który został poddany analizie w trakcie prac planistycznych. Wymieniona działka znajduje się w granicach terenu oznaczonego w zmianie planu, jako 06.21.MU.

III.2.2. Uwagi do planu

(rozdział zostanie uzupełniony po wyłożeniu projektu zmiany planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu)

III.3. Wymogi Art.1 ust.4. ustawy o pizp

Treść artykułu:

4. W przypadku sytuowania nowej zabudowy, uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni następuje poprzez:

- 1) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego;
- 2) lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu;
- 3) zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów;
- 4) dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy:
 - a) na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych (Dz. U. Nr 166, poz. 1612 oraz z 2005 r. Nr 17, poz. 141), w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy,
 - b) na terenach położonych na obszarach innych niż wymienione w lit. a, wyłącznie w sytuacji braku dostatecznej ilości terenów przeznaczonych pod dany rodzaj zabudowy położonych na obszarach, o których mowa w lit. a; przy czym w pierwszej kolejności na obszarach w najwyższym stopniu przygotowanych do zabudowy, przez co rozumie się obszary charakteryzujące się najlepszym dostępem do sieci komunikacyjnej oraz najlepszym stopniem wyposażenia w sieci wodociągowe, kanalizacyjne, elektroenergetyczne, gazowe, ciepłownicze oraz sieci i urządzenia telekomunikacyjne, adekwatnych dla nowej, planowanej zabudowy.”;

Wymogi Art.1 ust.4. ustawy o pizp	Sposób uwzględnienia w m.p.z.p. – ustalenia zmiany planu
1) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego;	Obszar opracowania zmiany mpzp znajduje się w północno- zachodniej części Lęborka w obrębie obszaru o wykształconej strukturze funkcjonalno - przestrzennej.
2) lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu;	Teren obsługiwany jest w większości przez istniejące ulice. Planowana jest rozbudowa wewnątrzmijskiego układu drogowego i usprawnienie powiązań komunikacyjnych pomiędzy terenami położonymi po obu stronach rzeki Łeby.
3) zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów;	Cały obszar posiada dostęp do wszystkich niezbędnych systemów infrastruktury technicznej. W jego bezpośrednim sąsiedztwie znajduje się miejska oczyszczalnia ścieków.
4) dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy: <ol style="list-style-type: none"> a) na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych (Dz. U. Nr 166, poz. 1612 oraz z 2005 r. Nr 17, poz. 141), w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy, 	Obszar objęty zmianą planu położony jest w niedużej odległości od przystanku kolejowego Lębork Nowy Świat, położonego na linii kolejowej Lębork – Łeba, planowanej do modernizacji. Obsługiwany jest przez linie autobusowe - na ulicy Pionierów znajdują się przystanki autobusowe. Odległości od zintegrowanego węzła transportu publicznego, usytuowanego przy istniejącym dworcu kolejowym przy ul. Dworcowej wynosi ponad 2 km. W obrębie istniejących ulic zapewnione są rozwiązania przestrzenne ułatwiające poruszanie się pieszych i rowerzystów, takie jak chodniki.

CZĘŚĆ IV Zgodność z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy

- o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 27.03.2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wraz z datą uchwały Rady Miejskiej w Lęborku, o której mowa w art. 32 ust. 2 ustawy z dnia 27.03.2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Zgodnie z Art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 27.03.2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w celu oceny aktualności studium i planów miejscowych Burmistrz dokonuje analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, ocenia postępy w opracowywaniu planów miejscowych i opracowuje wieloletnie programy ich sporządzania

w nawiązaniu do ustaleń studium, z uwzględnieniem decyzji zamieszczonych w rejestrach, o których mowa w art. 57 ust. 1–3 i art. 67, oraz wniosków w sprawie sporządzenia planu miejscowego.

Burmistrz Miasta Lęborka przeprowadził stosowne analizy obejmujące lata 2011-2014. Wyniki analiz zostały przedstawione Radzie Miejskiej w Lęborku, która podjęła UCHWAŁĘ NR IX-72/2015 z dnia 25 maja 2015 roku w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Lęborka oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Nowe Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Lębork zostało uchwalone Uchwałą Nr XXXIV-525/2018 Rady Miejskiej w Lęborku z dnia 25 maja 2018 roku.

Wnioski z analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta Lęborka w latach 2011-2014

Nieruchomości, przeznaczone na cele komercyjne, usytuowane przy ul. Pionierów stanowią atrakcyjne miejsce dla inwestorów, działających w sferze rozwoju gospodarczego miasta. Obszar zmiany planu sąsiaduje bezpośrednio z miejską oczyszczalnią ścieków, dla której nie został wyznaczony obszar ograniczonego użytkowania. Sukcesywnie rozbudowie ulega układ drogowy, np. istniejące już nowe powiązanie ul. Pionierów i ul. Komuny Paryskiej w ciągu ul. Weterynaryjnej, z nowym mostem na rzece Łebie oraz planowane powiązanie ul. Pionierów z ul. Myśliwską i kolejnym mostem na rzece Łebie.

CZĘŚĆ V. Wpływ na finanse publiczne w tym budżet gminy

A. Wydatki związane z realizacją zadań własnych Gminy z zakresu infrastruktury technicznej, ustalonych w zmianie planu:

- **Budowa dróg:** Na obszarze objętym zmianą planu przewiduje się rozbudowę układu drogowego, w następującym zakresie:
 - budowa drogi KDD.07 zapewniającej powiązanie drogą klasy D – dojazdowa od ul. Pionierów do ul. Komuny Paryskiej, z nowym mostem nad rzeką Łebą), (inwestycja realizowana procedurą ZRID niezależnie od ustaleń zmiany planu);
 - budowa KDD.08 - droga wzdłuż kolektora kanalizacji deszczowej, planowane poszerzenie do 12 m w liniach rozgraniczających).
- **Uzbrojenie terenu:** Obszar objęty zmianą planu posiada dostęp do wszystkich niezbędnych systemów infrastruktury technicznej. Ustalenia zmiany planu nie skutkują koniecznością rozbudowy systemów infrastruktury technicznej w zakresie należącym do zadań własnych gminy. Ewentualna rozbudowa systemów infrastruktury technicznej w zakresie należącym do zadań własnych gminy powinna być powiązana z realizacją nowych dróg: KDD.07 i KDD.08. Przewiduje się rozbudowę sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w zakresie niezbędnym do uzbrojenia poszczególnych działek i realizacji nowych przedsięwzięć.

B. Wpływy do budżetu gminy

Realizacja ustaleń planu wiąże się w możliwości wystąpienia wpływów do budżetu Gminy Miasto Lębork:

- z tytułu sprzedaży nieruchomości stanowiących własność Gminy Miasto Lębork o łącznej powierzchni 0,17 ha, położone w granicach wydzielenia wewnętrznego 21/1.ZU;
- z tytułu wzrostu kwoty podatków od nieruchomości, po realizacji nowej zabudowy na obszarze objętym zmianą planu;
- z tytułu opłaty planistycznej, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ze względu na fakt, że część nieruchomości objętych planem należy do osób fizycznych i prawnych, a w związku ze zmianą planu prawdopodobnie nastąpi wzrost wartości nieruchomości; dotyczy to przede wszystkim nieruchomości które w dotychczas obowiązującym planie nie były przeznaczone na cele zabudowy.

CZĘŚĆ VI. Zgodność z ustaleniami Studium

Studium obowiązujące zostało przyjęte Uchwałą Nr XXXIV-525/2018 Rady Miejskiej w Lęborku z dnia 25.05.2018 r. w sprawie uchwalenia "Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Lęborka". W celu określenia zasad i docelowych kierunków rozwoju poszczególnych części miasta Lęborka dokonano podziału na strefy funkcjonalno-przestrzenne. W przestrzeni Lęborka wyróżnia się strefy funkcjonalno-przestrzenne (określone w dalszej części dokumentu studium strefami), przyporządkowując im charakterystyczny symbol i skrótowe określenie. Obszar objęty zmianą planu znajduje się w jednostce C3 (południowo – wschodnia część jednostki C3), która obejmuje tereny na północ od Łeby.

- Dominujący sposób zagospodarowania i funkcje: Zabudowa usługowa, produkcyjno - usługowa, magazynowa i składowa, z zabudową mieszkaniową w części południowej.
- Funkcje wykluczone: Nie określa się;
- Kierunki przekształceń/ nowe tereny inwestycyjne: Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w południowej części obszaru. Obszar wielofunkcyjnego rozwoju w południowozachodniej części obszaru, z preferencją dla zabudowy produkcyjno-usługowej z dopuszczeniem funkcji mieszkalnej wyłącznie jako towarzyszącej funkcjom gospodarczym. Zabudowa produkcyjno - usługowa z ograniczeniem funkcji mieszkaniowej w części północnej.
- Podstawowe zasady zagospodarowania w strefie C3:
 - 1) na obszarach o funkcji dominującej zabudowa mieszkaniowa:
 - a) podstawowe przeznaczenie terenów - funkcja mieszkaniowa jednorodzinna (z wyłączeniem zabudowy bliźniaczej i szeregowej) – preferowany ekstensywny charakter zabudowy;
 - b) funkcje towarzyszące: funkcje nie powodujące konfliktów z ustalonym podstawowym przeznaczeniem terenu (nieuciążliwe usługi towarzyszące zabudowie mieszkaniowej, usługi publiczne, tereny zieleni publicznej, komunikacja wewnętrzna, infrastruktura techniczna);
 - 2) na obszarach z przewagą zabudowy usługowej (zabudowa wielofunkcyjna):
 - a) podstawowe przeznaczenie terenów – zabudowa usługowa, w wydzielonych fragmentach usługowo – mieszkaniowa lub usługowo -produkcyjna;
 - b) funkcje towarzyszące: zabudowa mieszkaniowa towarzysząca usługom, tereny zieleni publicznej, komunikacja wewnętrzna, infrastruktura techniczna, tereny usługowo-produkcyjne;
 - 3) zabudowa produkcyjno – usługowa:
 - a) podstawowe przeznaczenie terenów – zabudowa produkcyjna, magazyny i składy, działalność usługowa typu centra logistyczne, składy hurtowe, itp.; jako towarzyszące przeznaczenie usługi administracyjne, biurowe, tzw. okółbiznesowe
 - b) funkcje towarzyszące:
 - funkcje nie powodujące konfliktów z ustalonym podstawowym przeznaczeniem terenów (tereny zieleni urządzonej i ekologicznej – biologicznie czynne, zieleńce, skwery, parkingi, komunikacja wewnętrzna, infrastruktura techniczna);
 - zabudowa mieszkaniowa jako towarzysząca zabudowie podstawowej (tzw. mieszkanie właściciela).

Wnioski:

Generalne rozstrzygnięcia zmiany planu w zakresie przeznaczenia terenów są następujące:

- A. Zdecydowaną większość terenu objętego zmianą planu przeznacza się dla zabudowy produkcyjno usługowej i usługowej, są to tereny oznaczone w zmianie planu jako: 06.12.UP, 06.13.UP, 06.14.UP, 06.15.UP, 06.16.UP, 06.18.UPS, 06.19.U,
- B. Funkcje mieszkaniowe dopuszcza się na terenach 06.14.UP, 06.16.UP, 06.17.MU, 06.20.MU, 06.21.MU, uwzględniając następujące kryteria: sąsiedztwo z zabudową o funkcjach mieszkaniowych lub zabudowanych budynkami z funkcją mieszkaniową, czy jako funkcję towarzyszącą zabudowie produkcyjno – usługowej.

Rozwiązania przyjęte w projekcie zmiany planu są spójnie z kierunkami zagospodarowania przestrzennego ustalonymi w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Lęborka.