

---

# L Ę B O R K

---

## MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA OBSZARU W REJONIE UL. ABRAHAMA W LĘBORKU

---

### ETAP III PROJEKT PLANU DO WYŁOŻENIA

#### ZAWARTOŚĆ OPRACOWANIA:

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

**BIURO** UL. GROTTGERA 26/3 · 80-311 GDAŃSK  
s p ó k a z o o 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/fax (58) 554-84-40 tel. (58) 520-92-22, 520-92-23  
Mail: [urbppp@ppp.gda.pl](mailto:urbppp@ppp.gda.pl) [www.ppp.gda.pl](http://www.ppp.gda.pl)  
ROK ZAŁOŻENIA 1989

---

K W I E C I E Ń 2 0 2 3 r .

---

**UCHWAŁA NR .....**  
**Rady Miejskiej w Lęborku**  
**z dnia ..... roku**

w sprawie: uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w rejonie ul. Abrahama w Lęborku

Na podstawie: art.18 ust.2 pkt 5, art. 40 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2023 roku poz. 40, ze zmianami), 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, ze zmianami) oraz w wykonaniu Uchwały Nr XXVIII-442/2021 Rady Miejskiej w Lęborku z dnia 9 września 2021 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w rejonie ul. Abrahama w Lęborku,

**uchwała się, co następuje:**

**§ 1.** 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w rejonie ul. Abrahama w Lęborku, po sprawdzeniu, że nie narusza ona „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 planem są zgodne z załącznikiem do Uchwały Nr XXVIII-442/2021 Rady Miejskiej w Lęborku z dnia 9 września 2021 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu, o powierzchni ok. 12,52 ha. Granice obszaru planu stanowią:

- a) od północy linia kolejowa nr 202, relacji Gdańsk Główny - Stargard,
- b) od wschodu ciek Struga Rybnicka,
- c) od południa ul. Abrahama,
- d) od zachodu ulica granica działki nr 101/9.

**§ 2.** 1. Integralną częścią uchwały jest:

- 1) Załącznik nr 1 do uchwały zawierający rysunek planu miejscowego;
- 2) Załącznik nr 2 do uchwały zawierający rozstrzygnięcie w sprawie rozpatrzenia uwag do projektu planu;
- 3) Załącznik nr 3 do uchwały zawierający rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych;
- 4) Załącznik nr 4 do uchwały zawierający utworzony na podstawie art. 67a ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2022 roku poz. 503, ze zmianami) zbiór danych, opisany meta danymi infrastruktury informacji przestrzennej w zakresie zagospodarowania przestrzennego.

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

- 1) granica obszaru objętego opracowaniem planu;
- 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu - tereny elementarne;
- 3) linia rozgraniczająca tereny o różnych zasadach zagospodarowania - tereny wydzielen wewnętrznych;
- 4) oznaczenie terenu elementarnego;
- 5) oznaczenie terenu wydzielen wewnętrznego;
- 6) przeznaczenie terenu:
  - UP - teren zabudowy usługowej, produkcyjnej i magazynowej;
- 7) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
  - a) Zn - zieleń naturalna w obrębie korytarza ekologicznego,
  - b) symbol szpaleru drzew;
- 8) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów
  - strefa ograniczeń dla lokalizacji zagospodarowania w sąsiedztwie linii kolejowej;
- 10) ustalenia dla systemu komunikacji:
  - KDD - teren drogi publicznej klasy D – dojazdowa;
- 11) ustalenia dla systemów infrastruktury technicznej:
  - IT - teren obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.

- § 3.** 1. Plan obejmuje dwa tereny wyróżnione na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania.
2. Wyróżniony teren elementarny jest oznaczony w tekście i na rysunku planu symbolem, zawierającym:
- 1) numer terenu elementarnego;
  - 2) przeznaczenie terenu elementarnego.
3. Liniami rozgraniczającymi tereny o różnych zasadach zagospodarowania wyróżnia się tereny elementarne, 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 planu liniami rozgraniczającymi wewnętrznego podziału oznaczony jest w tekście i na rysunku planu symbolem zawierającym:
- 1) numer terenu elementarnego, w którym teren wydzielenia wewnętrznego jest położony;
  - 2) numer ustalenia szczegółowego obowiązującego wyłącznie na tym terenie.

**§ 4. Ustalenia dla terenu 01.UP:**

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy usługowej, produkcyjnej i magazynowej:
- 1) na całym terenie dopuszcza się następujące rodzaje zabudowy:
    - a) zabudowę usługową w następującym zakresie:
      - biura, zakłady usługowe, punkty usługowe,
      - obiekty na potrzeby usług świadczonych w wykonywaniu wolnych zawodów, działalności profesjonalnej, naukowej i technicznej oraz działalności wytwórczej i usługowej artystów i rzemieślników,
      - biura, centra konferencyjne i wystawiennicze,
      - obiekty na potrzeby ochrony i bezpieczeństwa ludności i mienia, usług komunikacji i łączności,
    - b) zabudowę przemysłową, obiekty produkcyjne,
    - c) bazy, składy, magazyny, hurtownie,
    - d) centra technologiczne,
    - e) zaplecza administracyjno – techniczne, szkoły zawodowe,
    - f) dopuszcza się sytuowanie obiektów związanych z obsługą samochodów, takie jak: baza transportowa, stacja paliw, myjnia, serwis samochodowy, stacja obsługi samochodów;
  - 2) dla całego terenu objętego planem wyklucza się:
    - a) sytuowanie obiektów funkcji usługowych podlegających ochronie ze względu na dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku, ustalone w przepisach odrębnych,
    - b) sytuowanie zakładów przetwarzania opadów niebezpiecznych, złomu, wytwórni mas bitumicznych,
    - c) działalności związane ze zbiórką, gromadzeniem i przetwarzaniem surowców wtórnych oraz odpadów,
    - d) wielkopowierzchniowe obiekty handlowe, to jest obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m<sup>2</sup>;
  - 3) na terenie wydzielen wewnętrznego 1/1 i 1/ 2 dopuszcza się funkcję mieszkaniową nie więcej niż 1 budynek mieszkalny jednorodzinny wolnostojący lub 1 lokal mieszkalny;
  - 4) teren wydzielenia wewnętrznego 1/3.IT przeznacza się dla obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.
2. 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 terenie wydzielenia 1/4.Zn – zieleń naturalna w obrębie korytarza ekologicznego obowiązuje ochrona istniejących drzew i krzewów, ustalenie nie dotyczy roślin uznanych za gatunki inwazyjne, a także niezbędnych cięć sanitarnych i zabiegów pielęgnacyjnych,
      - obowiązuje wprowadzenie i utrzymanie szpalerów drzew wzdłuż drogi KDD.01, oznaczonych na rysunku 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) ustala się zasady kształtowania powierzchni biologicznie czynnej:
      - co najmniej 30% powierzchni biologicznie czynnej, należy zagospodarować w formie grup drzew i krzewów, o zróżnicowanym składzie gatunkowym, dostosowanym do warunków siedliskowych a do ukształtowania zasobu zieleni należy wykorzystać istniejące drzewa i krzewy,

- w zagospodarowaniu powierzchni biologicznie czynnej należy zastosować rozwiązania uwzględniające retencję wód opadowych i roztopowych, takie jak łąki kwietne i ogrody deszczowe;
- 2) 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”;
  - 3) miejsca gromadzenia odpadów powinny spełniać następujące wymagania:
    - a) osłony miejsc gromadzenia odpadów (wiaty śmietnikowe), 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 wyłącznie w przypadku zastosowania nasadzeń zieleni, o których mowa powyżej, w lit. a).
3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
- 1) na terenie objętym planem ochronie podlegają powiązania przyrodnicze przebiegające wzdłuż cieku Struga Rybnicka:
    - a) obowiązuje ochrona powiązań przyrodniczych i bioróżnorodności na terenie sąsiadującym z ciekami i przeznaczonym na cele zieleni, oznaczonym na rysunku planu jako 1/4.Zn,
    - b) dla zagospodarowania na terenie 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:
    - a) na granicy terenów wydzieleń 1/1 i 1/2 obowiązuje zachowanie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jak dla terenów mieszkaniowo – usługowych,
    - b) na całym terenie objętym planem wyklucza się funkcje usługowe z zakresu oświaty i wychowania oraz zdrowia i opieki społecznej, dla których zgodnie z przepisami odrębnymi ustala się dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku;
  - 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) wyklucza się działalności związane ze zbiórką, gromadzeniem i przetwarzaniem surowców wtórnych oraz odpadów,
    - d) obowiązuje kształtowanie zasobu zieleni w zakresie nie mniejszym niż ustalony w planie, zgodnie z zasadami określonymi w § 4 ust 2;
  - 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) projektowane zagospodarowanie nie może powodować zmiany stosunków wodnych na terenach sąsiednich,
    - c) zakaz lokalizacji zagospodarowania powodującego spływ zanieczyszczeń do gruntu,
    - d) stosowanie rozwiązań w zakresie gospodarki wodno – ściekowej zapewniających ochronę zasobów Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP nr 107).
4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:
- 1) na obszarze objętym planem 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.

5. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:
- 1) na obszarze objętym planem 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.
6. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów:
- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy, oznaczone na rysunku planu, poza którymi wyklucza się lokalizację zewnętrznych ścian budynków oraz tymczasowych obiektów budowlanych:
    - a) w odległości 10 m od linii rozgraniczających ul. Abrahama (droga krajowa nr 6),
    - b) pozostałe oznaczone na rysunku planu,
    - c) w odległości 4 m od linii rozgraniczających wydzielonych dojazdów do działek, o których mowa w § 5 ust. 2 pkt 3,
    - d) ustalone linie zabudowy dotyczą także sytuowania:
      - urządzeń reklamowych,
      - wolnostojących, urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł, o których mowa w ust. 9 pkt 2);
  - 2) ustala się wskaźniki zagospodarowania:
    - a) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: maksymalnie 0,7,
    - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej w wysokości 10%,
    - c) intensywność zabudowy, jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: minimalna 0,0, maksymalna 1,5;
  - 3) ustala się parametry kształtowania zabudowy i gabaryty obiektów:
    - a) wysokość zabudowy do 16 m,
    - b) wysokość innych obiektów budowlanych do 20 m, ustalenie nie dotyczy wysokości obiektów infrastruktury technicznej, w tym oświetlenia ulic, dla obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej dopuszcza się dowolną wysokość,
    - c) ustalenia dotyczące dachów: dopuszcza się dowolny kształt dachu;
  - 4) ustala się zasady podziału na działki:
    - a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej:
      - na terenie wydzielen wewnętrznych 1/1 i 1/2 w wysokości 1200 m<sup>2</sup>,
      - na pozostałym terenie w wysokości 3000 m<sup>2</sup>,
    - b) ustalenia w zakresie minimalnej powierzchni działki budowlanej oraz minimalnej powierzchni nowo wydzielanej działki budowlanej nie dotyczą:
      - regulacji własnościowych,
      - powierzchni działki gruntu przeznaczonej na powiększenie sąsiedniej nieruchomości,
      - działek przeznaczonych na cele infrastruktury technicznej a także terenów układu komunikacyjnego;
  - 5) zasady i wskaźniki zapewnienia miejsc do parkowania:
    - a) ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania:
      - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy mieszkaniowo – usługowej w wysokości 1 stanowisko na jeden lokal mieszkalny oraz 1 stanowisko na każde 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu użytkowego,
      - dla zabudowy usługowej obowiązuje zapewnienie minimum 1 stanowisko na każde 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu lub obiektu,
      - dla obiektów baz, hurtowni, magazynów, składów nie mniej niż 1 stanowisko na 200 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej obiektu, lub wskaźnik nie mniej niż 1 stanowisko na 3 zatrudnionych,
      - dla obiektów produkcyjnych o powierzchni użytkowej do 2000m<sup>2</sup> nie mniej niż 1 stanowisko na 200 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej obiektu, dla obiektów produkcyjnych o większej powierzchni użytkowej niż 2000m<sup>2</sup> stosuje się wskaźnik nie mniej niż 1 stanowisko na 200m<sup>2</sup> lub wskaźnik nie mniej niż 1 stanowisko na 3 zatrudnionych,

- dla innych funkcji: nie mniej niż 1 miejsce na 50m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej obiektu,
- b) 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,
- d) tymczasowe obiekty budowlane o funkcjach wywołujących potrzeby parkingowe, a w szczególności obiekty o funkcjach usługowych, podlegają powyższemu wymogom,
- e) 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 zmiany sposobu użytkowania w bilansie miejsc postojowych uwzględnia się miejsca wynikające z dotychczasowych uprawnień;

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

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

8. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem:

- 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: 1000m<sup>2</sup>,
  - 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.

9. 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 terenach o dominującej funkcji produkcyjnej, produkcyjno – usługowej i 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 terenu, na którym dopuszcza się ich lokalizację oraz terenów do których inwestor posiada tytuł prawny,
  - 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;
- 4) wzdłuż północnej granicy obszaru objętego planem przebiega linia kolejowa nr 202, sklasyfikowana jako linia kolejowa o znaczeniu państwowym:
  - a) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy od obszaru kolejowego oraz od skrajnego toru linii kolejowej, o których mowa w ust. 6 pkt 1 lit. b), oznaczone na rysunku planu,

- b) w sąsiedztwie linii kolejowej odnośnie wymagań w zakresie odległości i warunków dopuszczających usytuowanie budowli i budynków, drzew i krzewów, elementów ochrony akustycznej, a także wykonywania robót ziemnych w sąsiedztwie linii kolejowej, sposobu urządzania i utrzymywania zasłon odśnieżnych oraz pasów przeciwpożarowych obowiązują przepisy odrębne.

10. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów: nie dotyczy, na obszarze objętym planem nie ustala się sposobów i terminów zagospodarowania tymczasowego terenu.

#### **§ 5. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:**

- 1) ustala się warunki powiązań układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym:
  - a) wzdłuż południowej granicy obszaru, przebiega ul. Abrahama, która jest dostępna poprzez skrzyżowanie z drogą oznaczoną jako KDD.01 lub poprzez istniejący zjazd,
  - b) przy realizacji drogi KDD.01 należy przeprowadzić przebudowę skrzyżowania z drogą nr 6 (ul. Abrahama), uwzględniającą realizację pasa do lewoskrętu z tej drogi na drogę KDD.01,
  - c) istniejący zjazd do działki nr 6/4 obr. 10 w Lęborku, przeznaczony jest do obsługi istniejącego zagospodarowania tej działki, w przypadku realizacji nowego zagospodarowania na działce nr 6/4 obr. 10 w Lęborku dopuszcza się zjazd z ul. Abrahama na warunkach uzgodnionych z zarządcą drogi;
- 2) zasady zapewnienia miejsc do parkowania zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 4 ust. 6 pkt 4);
- 3) dopuszcza się realizację dojazdów do działek budowlanych, o następujących parametrach:
  - 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;
- 4) ustalenia dla drogi KDD.01:
  - a) przeznaczenie terenu: droga klasy dojazdowa,
  - b) szerokość w liniach rozgraniczających, jak na rysunku planu.

#### **§ 6. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:**

- 1) ustala się zasady obsługi terenu 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,
    - przed odprowadzeniem do kanalizacji deszczowej, wody opadowe należy zagospodarowywać z wykorzystaniem technologii ogrodów deszczowych, nawierzchni przepuszczalnych lub innych form retencjonowania wody w granicach własnej działki lub przynależnej posesji,
  - 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;
- 2) na całym obszarze objętym planem dopuszcza się budowę, przebudowę, rozbudowę, remont i rozbiórkę obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.

#### **§ 7. Stawka procentowa**

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

#### **§ 8. Przepisy końcowe**

1. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Lęborka.
2. 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 Lęborku  
z dnia .....2023 roku

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

- dotyczy miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
dla obszaru w rejonie ulicy Abrahama

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, ze zmianami), Rada Miejska w Lęborku 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 rozbudowa układu drogowego, w ramach której zakłada się:

- 1) realizację drogi KDD.01 zapewniającej powiązanie drogą klasy D – dojazdowa od ul. Abrahama do terenów zlokalizowanych w głębi obszaru objętego planem;
- 2) przebudowę skrzyżowania z drogą krajową nr 6 biegnącą w ciągu ul. Abrahama w porozumieniu z zarządcą drogi tj. GDDKiA w Gdańsku i jego wyposażone w dodatkowy pas wyłączenia w lewo.

3. Uzbrojenie terenu: Obszar objęty planem posiada dostęp do wszystkich niezbędnych systemów infrastruktury technicznej. Jednak ustalenia planu skutkują koniecznością rozbudowy systemów infrastruktury technicznej w zakresie należącym do zadań własnych gminy w związku z możliwą lokalizacją obiektów usługowych przemysłowych i magazynowych na obszarze. Rozbudowa systemów infrastruktury technicznej w zakresie należącym do zadań własnych gminy powinna być powiązana z realizacją nowej drogi KDD.01.

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 Lębork,
  - 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  
miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
dla obszaru w rejonie ulicy Abrahama w Lęborku**

**CZĘŚĆ I - Główne cele planu**

Projekt planu został sporządzony na podstawie Uchwały Nr XXVIII-442/2021 Rady Miejskiej w Lęborku z dnia 9 września 2021 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu. Plan obejmuje obszar o powierzchni **ok. 12,5 ha**, w granicach wskazanych w Załączniku Nr 1 do ww. Uchwały, którymi są:

- a) od północy linia kolejowa nr 202, relacji Gdańsk Główny - Stargard,
- b) od wschodu ciek Struga Rybnicka,
- c) od południa ul. Abrahama,
- d) od zachodu ulica granica działki nr 101/9.

Obszar objęty planem położony jest we wschodniej części Lęborka, która zgodnie z obowiązującym studium przeznaczona jest dla funkcji przemysłowych i usługowych. Obecnie obszar jest w znacznej części niezabudowany i nie posiada opracowanego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, co utrudnia przygotowanie procesów inwestycyjnych. W tej sytuacji główne cele planu są następujące:

- 1) określenie jednoznacznych zasad w zakresie zagospodarowania i zabudowy terenu;
- 2) przygotowanie nowych terenów inwestycyjnych zgodnie z kierunkami zmian w zagospodarowaniu przestrzennym, ustalonymi w 'Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Lęborka', które zostało przyjęte Uchwałą Nr XXXIV-525/2018 Rady Miejskiej w Lęborku z dnia 25 maja 2018 roku;
- 3) utrzymanie funkcji korytarza ekologicznego na terenach położonych wzdłuż Strugi Rybnickiej.

**CZĘŚĆ II - Zasadnicze rozwiązania przyjęte w planie**

**Przeznaczenie terenów**

Zgodnie z rozwiązaniami przyjętymi w planie na terenach objętym planem dominującymi funkcjami są funkcje usługowe, produkcyjne i magazynowe. Ustala się przeznaczenie terenów wyróżnionych w planie:

- 1) teren przeznaczony na cele zabudowy: 01.UP – tereny zabudowy usługowej, produkcyjnej i magazynowej, na którym znajdują się dwa wydzielone wewnętrzne dopuszczające zabudowę mieszkaniową jednorodzinną;
- 2) teren systemu komunikacji, przeznaczony na cele dróg publicznych, oznaczony w planie jako KDD.01, do którego dostęp jest z ul. Abrahama, (ustalenia zawarte są w § 5);
- 3) tereny przeznaczone na cele infrastruktury technicznej, oznaczone jako: IT – teren obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 4) teren przeznaczony pod ochronę środowiska, przyrody i krajobrazu, oznaczony jako: Zn – zieleń naturalna w obrębie korytarza ekologicznego. 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 Strugi Rybnickiej), a także nie wprowadzanie barier utrudniających migrację, np. małych zwierząt (ogrodzenia o odpowiedniej konstrukcji).

**Obsługa komunikacyjna obszaru objętego planem.**

Rozwiązania przyjęte w projekcie planu zakładają, że teren objęty planem będzie skomunikowany z drogą krajową nr 6 klasy GP za pośrednictwem skrzyżowania z drogą dojazdową KDD.01. Biorąc pod uwagę charakter planowanego zagospodarowania terenów objętych projektem planu i jego powierzchnię (blisko 12 ha), ze względów bezpieczeństwa ruchu drogowego skrzyżowanie z drogą krajową powinno być wyposażone w dodatkowy pas wyłączenia w lewo z drogi krajowej. W uzasadnieniu konieczności zastosowania tego rozwiązania należy podkreślić, że na odcinku drogi krajowej nr 6 w m. Lębork /przeście 2: ul. Krzywoustego (DW214) - gr. Miasta/ występuje bardzo wysokie natężenie ruchu drogowego, które podczas Generalnego Pomiaru Ruchu przeprowadzonego w latach 2020/21 wynosiło 14.346 poj./dobę (w tym 1214 pojazdów ciężarowych). Przy tak dużym natężeniu ruchu blokowanie pasa ruchu na drodze krajowej jest bardzo niebezpieczne i może doprowadzić do najechania na tył pojazdu oczekującego na skręt w lewo w drogę dojazdową KDD.01. Realizacja inwestycji przewidzianych w planie wywoła niewątpliwie wzrost natężenia ruchu pojazdów na drodze krajowej nr 6 i tym samym na wskazanym skrzyżowaniu. Konieczna więc będzie przebudowa układu drogowego w zakresie niezbędnym do jego prawidłowego funkcjonowania i zniwelowania skutków realizacji tych inwestycji na terenie objętym planem, w porozumieniu z zarządcą drogi, czyli GDDKiA w Gdańsku.

### 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 m.p.z.p. – ustalenia planu
1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury;	W zakresie ochrony ładu przestrzennego obowiązują ustalenia planu zawarte w § 4 ust.2 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 planie ustala się między innymi: <ul style="list-style-type: none"> <li>- obowiązek ochrony powiązań przyrodniczych i bioróżnorodności na terenie sąsiadującym z ciekami Struga Rybnicka i przeznaczonym na cele zieleni, oznaczonym na rysunku planu jako 1/4.Zn;</li> <li>- w zakresie ochrony zasobów wody obowiązuje: <ul style="list-style-type: none"> <li>a) zachowanie istniejącej struktury obiegu wody, w tym w szczególności zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na terenie działki oraz zachowanie możliwości retencji wody na terenach zieleni urządzonej w obrębie poszczególnych zespołów zabudowy,</li> <li>b) zakaz lokalizacji zagospodarowania powodującego spływ zanieczyszczeń do gruntu,</li> <li>c) w zakresie gospodarki wodno – ściekowej, obowiązuje stosowanie rozwiązań zapewniających ochronę zasobów Głównego Zbiornika Wód Podziemnych;</li> </ul> </li> </ul> Na terenie objętym planem nie występują chronione grunty rolne ani leśne.
4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;	Na terenie objętym planem nie występują obiekty i obszary wpisane do rejestru zabytków, ani ujęte w gminnej ewidencji zabytków, nie występują również dobra kultury współczesnej. W planie 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 planie ustala się między innymi: <ul style="list-style-type: none"> <li>- w zakresie ochrony środowiska przez hałasem, ustala się, że na granicy terenów wydzieleń 1/1 i 1/2 obowiązuje zachowanie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jak dla terenów mieszkaniowo usługowych.</li> </ul> Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu; <ul style="list-style-type: none"> <li>- w zakresie ochrony powietrza wyklucza się lokalizację źródeł ciepła powodujących przekroczenie dopuszczalnych poziomów emisji zanieczyszczeń do powietrza, nieobudowane składowiska surowców, materiałów, produktów w stanie sypkim oraz działalności związane ze zbiórką, gromadzeniem i przetwarzaniem surowców wtórnych oraz odpadów. Obowiązuje kształtowanie zasobu zieleni w zakresie nie mniejszym niż ustalony w planie, zgodnie z zasadami określonymi w § 4 ust. 2.</li> </ul> Na obszarze objętym planem nie występują tereny górnicze, tereny osuwania się mas ziemnych, obszary szczególnego zagrożenia powodzią.
6) walory ekonomiczne przestrzeni;	Obszar objęty planem zgodnie z obowiązującym Studium przeznaczony jest dla funkcji przemysłowych i usługowych. Obecnie obszar jest w znacznej części niezabudowany i nie posiada opracowanego m.p.z.p, uchwalenie planu pozwoli na określenie jednoznacznych zasad w zakresie zagospodarowania i zabudowy terenu a tym samym na przygotowanie nowych terenów inwestycyjnych.
7) prawo własności;	Na obszarze objętym planem większość nieruchomości jest własnością prywatną lub gminną. Gmina Miasto Lębork jest właścicielem nieruchomości o powierzchni łącznie ok. 3,67 ha, które są niezabudowane i mogą stanowić nowe tereny inwestycyjne. Dzięki zapisom planu większość gruntów stanowiących własność Gminy Miasto Lębork będzie udostępniona na cele zabudowy usługowej, produkcyjnej i magazynowej. Działki nr 6/4, 6/7, 6/8, 6/9, 6/10 o łącznej powierzchni 1,76 ha są własnością skarbu państwa w użytkowaniu wieczystym.
8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa;	Na obszarze objętym planem nie występują. Działki w sąsiedztwie nr 1 i nr 3 – graniczące z obszarem objętym planem są terenami zamkniętymi na podstawie Decyzji nr 3 Ministra Infrastruktury i Rozwoju z dnia 24 marca 2014 r. w sprawie ustalenia terenów, przez które przebiegają linie kolejowe, jako terenów zamkniętych. (Dz. U. z 2014 r., poz. 25).

9) potrzeby interesu publicznego;	Na cele publiczne przeznaczają się tereny układu komunikacyjnego.
10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych.	Obszar objęty planem posiada dostęp do wszystkich niezbędnych systemów infrastruktury technicznej. Jednak ustalenia planu skutkują koniecznością rozbudowy systemów infrastruktury technicznej w zakresie należącym do zadań własnych gminy w związku z możliwą lokalizacją obiektów usługowych przemysłowych i magazynowych na obszarze. Rozbudowa systemów infrastruktury technicznej w zakresie należącym do zadań własnych gminy powinna być powiązana z realizacją nowej drogi KDD.01.
11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej;	Projekt 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 planem 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 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ul. Abrahama w Lęborku w wyznaczonym terminie nie wpłynęły żadne wnioski od osób fizycznych i osób prawnych.

#### III.2.2. Uwagi do planu

(rozdział zostanie uzupełniony po wyłożeniu projektu 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 planu
-----------------------------------	---

1) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego;	Obszar opracowania mpzp znajduje się we wschodniej części Lęborka na skraju terenów zbudowanych 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;	Dojazd do terenu możliwy jest od ul. Abrahama, projektowana na obszarze planu droga będzie pełniła rolę uzupełniającą dla istniejącej sieci komunikacyjnej.
3) zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów;	Obszar objęty planem posiada dostęp do wszystkich niezbędnych systemów infrastruktury technicznej. Jednak ustalenia planu skutkują koniecznością rozbudowy systemów infrastruktury technicznej w zakresie należącym do zadań własnych gminy w związku z możliwą lokalizacją obiektów usługowych przemysłowych i magazynowych na obszarze. Rozbudowa systemów infrastruktury technicznej w zakresie należącym do zadań własnych gminy powinna być powiązana z realizacją nowej drogi KDD.01.
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,	Obszar objęty planem położony jest w odległości ok. 1,5 km od zintegrowanego węzła transportu publicznego, usytuowanego przy istniejącym dworcu kolejowym przy ul. Dworcowej oraz graniczy z drogą krajową S6. Przy południowo-zachodniej granicy planu, w ciągu ul. Abrahama zlokalizowana jest ścieżka rowerowa i chodnik.

#### 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

Teren objęty planem położony jest na skraju terenów zabudowanych w wschodniej części miasta, o wykształconej strukturze funkcjonalno – przestrzennej. Dominują tu funkcje: produkcyjna i usługowa. Zmiany w zagospodarowaniu przestrzennym w tym rejonie miasta polegają na uzupełnianiu zabudowy na wolnych działkach lub rozbudowie istniejących budynków.

#### CZĘŚĆ V - Wpływ na finanse publiczne w tym budżet gminy

##### **A. Wydatki związane z realizacją zadań własnych Gminy z zakresu infrastruktury technicznej, ustalonych w planie:**

- **Budowa dróg:** Na obszarze objętym planem przewiduje się rozbudowę układu drogowego, w ramach której zakłada się realizację drogi KDD.01 zapewniającej powiązanie drogą klasy D – dojazdowa od ul. Abrahama do terenów zlokalizowanych w głębi obszaru objętego planem. W związku z czym na cele dróg publicznych przeznacza się działki stanowiące własność osób fizycznych są to działki nr: 101/8, 101/6, 6/7, 6/9 i 101/4 o łącznej powierzchni ok. 0.35 ha.
- **Uzbrojenie terenu:** Obszar objęty planem posiada dostęp do wszystkich niezbędnych systemów infrastruktury technicznej. Jednak ustalenia planu skutkują koniecznością rozbudowy systemów infrastruktury technicznej w zakresie należącym do zadań własnych gminy w związku z możliwą lokalizacją obiektów usługowych przemysłowych i magazynowych na obszarze. Rozbudowa systemów infrastruktury technicznej w zakresie należącym do zadań własnych gminy powinna być powiązana z realizacją nowej drogi KDD.01. Przewiduje się również 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 możliwością wystąpienia wpływów do budżetu Gminy Miasto Lębork:

- z tytułu sprzedaży nieruchomości stanowiących własność Gminy Miasto Lębork – niezabudowana działka o powierzchni 3,6 ha w północno – wschodniej części planu;
- z tytułu wzrostu kwoty podatków od nieruchomości, po realizacji nowej zabudowy na obszarze objętym planem;
- 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 powstaniem 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**

Obowiązujące 'Studium' 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 planem znajduje się w jednostce C1 obejmującej wschodni fragment miasta, położony pomiędzy linią kolejową nr 202 – od północy a drogą krajową nr 6 – od południa. Głównymi cechami jednostki są:

- przewaga zabudowy produkcyjno-usługowej z niewielkimi zespołami zabudowy mieszkaniowej;
- ogrody działkowe zlokalizowane w centralnej części obszaru;
- możliwość dopełnienia struktury w ramach istniejącego zagospodarowania;
- rezerwy terenowe znajdujące się w zachodniej części obszaru.

Dla obszaru C1 ustala się następujące generalne dyspozycje funkcjonalno- przestrzenne:

- a) dominujący sposób zagospodarowania i funkcje:
  - zabudowa produkcyjna, magazynowa i składowa, usługowa, w tym dopuszcza się lokalizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>;
  - utrzymanie terenu ogrodów działkowych;
- b) funkcje wykluczone:
  - nowa zabudowa o funkcji mieszkaniowej, z wyjątkiem towarzyszącej funkcjom gospodarczym w wybranych fragmentach.

Do kierunków przekształceń / nowych terenów inwestycyjnych, należy rozwój zabudowy produkcyjno-usługowej na terenach niezabudowanych w części wschodniej i zachodniej obszaru C1.

### **Wnioski:**

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