
L Ę B O R K

ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA OBSZARU W REJONIE ULIC: WILEŃSKIEJ I WRZOSOWEJ W LĘBORKU

ETAP III DO WYŁOŻENIA DO PUBLICZNEGO WGLĄDU

ZAWARTOŚĆ OPRACOWANIA

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
-



NIP 584-020-36-47

REGON 008049023

KRS 0000093085

KAPITAŁ ZAKŁADOWY 84.000 zł

Tel/fax (58) 554-84-40

tel. (58) 520-92-22

Mail: urbppp@ppp.gda.pl

www.ppp.gda.pl

ROK ZAŁOŻENIA 1989

M A J 2 0 2 4 R .

UCHWAŁA Nr
Rady Miejskiej w Lęborku
z dnia

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla obszaru w rejonie ulic: Wileńskiej i Wrzosowej 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 2024 r., poz. 609), art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r., poz. 977, ze zmianami) oraz w wykonaniu Uchwały Nr LIII-677/2023 Rady Miejskiej w Lęborku z dnia 19 maja 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w rejonie ulic: Wileńskiej i Wrzosowej w Lęborku,

uchwala się, co następuje:

§ 1. 1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zatwierdzonego Uchwałą Nr LX-514/2010 Rady Miejskiej w Lęborku z dnia 10 listopada 2010 roku (tekst jednolity Dz. Urz. Woj. Pomorskiego z dnia 9 lutego 2018 roku, poz. 458) w zakresie obejmującym teren elementarny oznaczony 4.MC.14 i część terenu elementarnego oznaczonego 4.MN.11 oraz miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zatwierdzonego Uchwałą Nr VI-64/2019 Rady Miejskiej w Lęborku z dnia 31 maja 2019 roku (Dz. Urz. Województwa Pomorskiego z dnia 27 czerwca 2019 roku, poz. 3141), w zakresie obejmującym teren elementarny oznaczony 4.MU.15.

2. Granice terenu objętego zmianą planu są zgodne z załącznikiem do Uchwały Nr LIII-677/2023 Rady Miejskiej w Lęborku z dnia 19 maja 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany planu. Powierzchnia obszaru objętego zmianą planu wynosi ok. 2,65 ha. a

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:
 - a) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu - tereny elementarne,
 - b) linie rozgraniczające tereny o różnych zasadach zagospodarowania – tereny wydzieleń wewnętrznych;

- 3) oznaczenia terenów:
 - a) oznaczenie terenu elementarnego,
 - b) oznaczenie terenu wydzielenia wewnętrznego;
- 4) przeznaczenie terenów:
 - a) MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) MW – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 5) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
 - a) symbol szpaleru drzew,
 - b) ZU – zieleń urządzona;
- 6) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 7) ustalenia dla systemu komunikacji:
 - a) KDD – teren drogi publicznej klasy D – dojazdowa.

§ 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) przeznaczenie terenu elementarnego;
- 3) kolejny numer 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:
 - a) tereny przeznaczone w zmianie planu na cele zabudowy, dla których ustalenia szczegółowe zawarte są w rozdziale 2:
 - 4.MN.11a – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - 4.MW.14a, 4.MW.14b, 4.MW.15a – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
 - b) tereny systemu komunikacji, dla których ustalenia zawarte są w § 13: 01.KDD - teren drogi publicznej klasy D – dojazdowa;
- 2) na całym terenie objętym zmianą planu wyklucza się wielkopowierzchniowe obiekty handlowe, to są obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m².

§ 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:
 - obowiązuje nasadzenie szpalerów drzew liściastych z wykorzystaniem rodzimych gatunków właściwych siedliskowo-lub innych stosowanych do zadrzewień przyulicznych, oznaczonych na rysunku zmiany planu odpowiednim symbolem,
 - realizacja parkingów naziemnych wymaga wprowadzenia zadrzewień na terenie parkingu w proporcjach minimum 1 drzewo na 2 miejsca parkingowe,
 - na terenach: ZU – zieleni urządzonej, obowiązuje ochrona istniejących drzew i krzewów, ustalenie nie dotyczy roślin uznanych za gatunki inwazyjne, a także niezbędnych cięć sanitarnych i zabiegów pielęgnacyjnych,
- b) ustala się zasady kształtowania powierzchni biologicznie czynnej:
 - do ukształtowania zasobu zieleni należy wykorzystać istniejące drzewa i krzewy,
 - co najmniej 30% powierzchni biologicznie czynnej, o której mowa w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów, należy zagospodarować w formie grup drzew i krzewów, o zróżnicowanym składzie gatunkowym, dostosowanym do warunków siedliskowych,
 - 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 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 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) w zakresie ochrony środowiska przed hałasem ustala się:

- a) na terenach oznaczonych w zmianie planu jako MW obowiązuje zachowanie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
- b) na terenach oznaczonych w zmianie planu jako MN obowiązuje zachowanie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) w zakresie ochrony powietrza przed zanieczyszczeniem ustala się:

- a) wyklucza się lokalizację źródeł ciepła powodujących przekroczenie dopuszczalnych poziomów emisji zanieczyszczeń do powietrza,
- b) 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;

3) 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 i powierzchni biologicznie czynnych 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);
- 3) w zakresie ochrony gatunkowej: dziko występujących roślin objętych ochroną, dziko występujących zwierząt objętych ochroną, dziko występujących grzybów objętych ochroną, obowiązują przepisy odrębne.

§ 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:

- na obszarze objętym zmianą planu nie występują tereny przestrzeni publicznych, wymagające odrębnych ustaleń.

§ 9. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

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

a) wskaźniki zagospodarowania terenów:

- maksymalną i minimalną nadziemną intensywność zabudowy,
 - maksymalny udział powierzchni zabudowy (tzw. wskaźnik powierzchni zabudowy),
 - minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, określony w ustaleniach szczegółowych wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej nie dotyczy terenów przeznaczonych pod drogi i dojazdy oraz obiekty infrastruktury technicznej,
- w przypadku realizacji przedsięwzięcia obejmującego kilka działek wszystkie powyższe wskaźniki należy odnosić do sumy powierzchni tych działek;

b) maksymalną wysokość zabudowy,

c) linie zabudowy;

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 wielorodzinnej oraz dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej nie mniej niż 1 stanowisko na jeden lokal mieszkalny,
- 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,

- d) miejsca parkingowe należy realizować jako naziemne lub w garażach podziemnych, o ile ustalenia szczegółowe lub przepisy odrębne nie stanowią inaczej,
 - e) tymczasowe obiekty budowlane o funkcjach wywołujących potrzeby parkingowe, a w szczególności obiekty o funkcjach usługowych, podlegają powyższym wymogom,
 - f) 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;
- 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, ustalone w zmianie planu nieprzekraczalnie linie zabudowy dotyczą także kondygnacji podziemnych,
 - b) ustalone w zmianie planu linie zabudowy dotyczą także:
 - sytuowania tymczasowych lub sezonowych obiektów handlowych, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej,
 - sytuowania urządzeń reklamowych;
 - 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;
- 4) ustalenia szczegółowe w zakresie wysokości innych obiektów budowlanych nie odnoszą się do wysokości obiektów infrastruktury technicznej, w tym oświetlenia ulic, dla obiektów infrastruktury technicznej dopuszcza się dowolną wysokość;
- 5) 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.

§ 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, 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 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: jak minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej ustalona w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów,
 - b) szerokość frontu działki minimum 12 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.

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

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

- 1) powiązania z zewnętrznym układem drogowym zapewniają ul. Wileńska i ul. Wrzosowa, położone poza granicą zmiany planu;
- 2) obszar objęty zmianą planu obsługiwany jest przez następujące drogi:
 - a) 01.KDD na obszarze zmiany planu,
 - b) ulice Wileńską i Wrzosową, biegnące wzdłuż zachodniej i południowej granicy obszaru objętego zmianą planu;
- 3) ustalenia dla drogi 01.KDD:
 - a) przeznaczenie terenu: droga klasy dojazdowa,
 - b) szerokość w istniejących liniach rozgraniczających, biegnących po granicach działek, jak na rysunku zmiany planu,

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

- 1) ustala się zasady lokalizacji obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej:
 - a) na całym obszarze objętym planem dopuszcza się budowę, przebudowę, rozbudowę, remont i rozbiórkę obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - b) podstawowe korytarze infrastruktury technicznej wyznaczają linie rozgraniczające dróg publicznych;
- 2) obowiązuje zapewnienie wymaganej ilości wody do zewnętrznego gaszenia pożaru oraz dróg pożarowych zgodnie z przepisami odrębnymi:
 - a) na obszarze objętym zmianą planu nie wyznacza się terenów na potrzeby sytuowania infrastruktury przeznaczonej na cele zapewnienia wymaganej ilości wody do zewnętrznego gaszenia pożaru, wodę do zewnętrznego gaszenia pożaru zapewnia miejska sieć wodociągowa,
 - b) funkcje dróg pożarowych zapewniają istniejące drogi publiczne i wewnętrzne otaczające obszar zmiany planu lub położone na jego terenie;
- 3) dopuszcza się lokalizację urządzeń wytwarzających energię ze źródeł odnawialnych o mocy do 100 kW z wykluczeniem elektrowni wiatrowych oraz biogazowni na wszystkich terenach przeznaczonych na cele zabudowy;
- 4) 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,
 - 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.

Rozdział 2

Ustalenia szczegółowe

§ 15. Ustalenia szczegółowe dla terenu 4.MN.11a:

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
 - 1) funkcję mieszkaniową dopuszcza się w formie budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących, bliźniaczych, szeregowych.
2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku zmiany planu;
 - 2) obowiązuje zagospodarowanie terenu wydzielania 11a/1ZU w formie zieleni urządzonej;
 - 3) obowiązuje zapewnienie na terenie właściwych warunków mikroklimatycznych, zgodnie ze wskaźnikami i zasadami zawartymi w § 5 pkt 1) poprzez:
 - a) wprowadzenie zadrzewień:
 - wzdłuż ul. ul. Wrzosowej w formie szpaleru drzew oznaczonego na rysunku zmiany planu odpowiednim symbolem,
 - na terenach parkingów naziemnych,
 - b) ochronę istniejących drzew i krzewów na terenie 11a/1ZU oraz ukształtowanie zasobu zieleni na terenach powierzchni biologicznie czynnej z wykorzystaniem istniejących drzew i krzewów;
 - 4) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej: 700 m²,
 - b) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej: 350 m² na każdy segment,
 - c) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej: 250 m² na każdy segment.
3. Wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,3;
 - 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,60;
 - 3) nadziemna intensywność zabudowy: minimalna 0,0 maksymalna 0,5.
4. Parametry kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów:
 - 1) maksymalna wysokość zabudowy 9m, nie więcej niż dwie kondygnacje nadziemne;
 - 2) ustalenia dotyczące dachów:
 - a) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o połaciach nachylonych pod jednakowym kątem,
 - b) kąt nachylenia połaci dachowych 30^o-45^o,
 - c) dopuszcza się zastosowanie tarasów, jako dachów płaskich o powierzchni nie przekraczającej 25% rzutu budynku.
5. Zasady obsługi komunikacyjnej:
 - 1) wjazd na teren z ul. Wrzosowej;
 - 2) zasady zapewnienia miejsc do parkowania zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 9 pkt 2), dopuszcza się miejsca postojowe w garażach naziemnych, w tym we wbudowanych.

§ 16. Ustalenia szczegółowe dla terenu 4.MW.14a:

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej:
 - 1) dopuszcza się następujące funkcje usługowe:
 - a) usługi handlu, gastronomii,
 - b) usługi oświaty i wychowania,
 - c) usługi kultury i sztuki,
 - d) biura, punkty usługowe,
 - e) usługi lecznicze i ochrony zdrowia;
 - 2) funkcje usługowe dopuszcza się w parterach budynków.
2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku zmiany planu;
 - 2) obowiązuje urządzenie terenu rekreacji przydomowej, wyposażonego w urządzenia rekreacyjno-wypoczynkowe i sportowe dla różnych grup wiekowych mieszkańców zespołu zabudowy;
 - 3) obowiązuje zapewnienie na terenie właściwych warunków mikroklimatycznych poprzez wprowadzenie zadrzewień, zgodnie ze wskaźnikami zawartymi w § 5 pkt 1);
 - a) wzdłuż ul. Wileńskiej i ul. Witosa oraz wschodniej granicy terenu, w formie szpaleru drzew oznaczonego na rysunku zmiany planu odpowiednim symbolem,
 - b) na terenie rekreacji przydomowej, o którym mowa w ust. 2 pkt 3),
 - c) na terenach parkingów naziemnych;
 - 4) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej: 2500 m².
3. Wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,4;
 - 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,40;
 - 3) nadziemna intensywność zabudowy: minimalna 0,0 maksymalna 1,2.
4. Parametry kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów:
 - 1) maksymalna wysokość zabudowy 12,0 m, nie więcej niż cztery kondygnacje nadziemne;
 - 2) ustalenia dotyczące dachów:
 - a) dopuszcza się dowolny kształt dachu,
 - b) w przypadku zastosowania dachów dwuspadowych lub wielospadowych:
 - obowiązuje nachylenie głównych połaci pod jednakowym kątem,
 - kąt nachylenia głównych połaci dachowych do 45^o,
 - dopuszcza się zastosowanie tarasów, jako dachów płaskich o powierzchni nie przekraczającej 25% rzutu budynku.
5. Zasady obsługi komunikacyjnej:
 - 1) wjazd na teren z istniejącej drogi 01.KDD;
 - 2) zasady zapewnienia miejsc do parkowania zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 9 pkt 2).

§ 17. Ustalenia szczegółowe dla terenu 4.MW.14b:

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.
2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku zmiany planu;
 - 2) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy jednego budynku lub budynków stanowiących jedną bryłę architektoniczną w wysokości 250 m².
3. Wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,3;
 - 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,40;
 - 3) nadziemna intensywność zabudowy: minimalna 0,0 maksymalna 1,0;
 - 4) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej: 350 m².

4. Parametry kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów:

- 1) maksymalna wysokość zabudowy 12,0 m, nie więcej niż trzy kondygnacje nadziemne;
- 2) ustalenia dotyczące dachów:
 - a) kształt dachu: dach dwuspadowy lub wielospadowy,
 - b) kąt nachylenia głównych połaci dachowych do 45°, obowiązuje nachylenie głównych połaci pod jednakowym kątem,
 - c) dopuszcza się zastosowanie tarasów, jako dachów płaskich o powierzchni nie przekraczającej 25% rzutu budynku.

5. Zasady obsługi komunikacyjnej:

- 1) wjazd na teren z istniejącej drogi 01.KDD;
- 2) zasady zapewnienia miejsc do parkowania zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 9 pkt 2).
- 3) dopuszcza się wydzielenie dróg wewnętrznych oraz dojazdów do działek budowlanych, o następujących parametrach:
 - a) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających minimum 6 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 4.MW.15a:

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej:

1) w parterach budynków, w lokalach dostępnych bezpośrednio z ul. Wileńskiej lub ul. Wrzosowej; dopuszcza się następujące funkcje usługowe:

- a) usługi lecznicze i ochrony zdrowia,
- b) usługi oświaty i wychowania, rekreacji i kultury fizycznej,
- c) usługi kultury i sztuki,
- d) biura, punkty usługowe,
- e) usługi handlu, gastronomii;

2) funkcje usług opieki społecznej i socjalnej dopuszcza się na całym terenie.

2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku zmiany planu;
- 2) obowiązuje zagospodarowanie terenu wydzielenia 15a/1ZU w formie zieleni urządzonej, jako teren rekreacji przydomowej, wyposażonego w urządzenia rekreacyjno-wypoczynkowe i sportowe dla różnych grup wiekowych mieszkańców zespołu zabudowy;
- 3) obowiązuje zapewnienie na terenie właściwych warunków mikroklimatycznych zgodnie ze wskaźnikami i zasadami zawartymi w § 5 pkt 1) poprzez:

- a) wprowadzenie zadrzewień:
 - wzdłuż ul. Wrzosowej w formie szpaleru drzew oznaczonego na rysunku zmiany planu odpowiednim symbolem,
 - na terenie rekreacji przydomowej, o którym mowa w ust. 2 pkt 2),
 - na terenach parkingów naziemnych,
- b) ochronę istniejących drzew i krzewów na terenie 15a/1ZU oraz ukształtowanie zasobu zieleni na pozostałych terenach powierzchni biologicznie czynnej z wykorzystaniem istniejących drzew i krzewów;

4) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy jednego budynku mieszkalnego wielorodzinnego lub budynków stanowiących jedną bryłę architektoniczną w wysokości 250 m²;

5) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej: 1500 m².

3. Wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,3;
- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,40;
- 3) nadziemna intensywność zabudowy: minimalna 0,0 maksymalna 1,0.

4. Parametry kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów:

- 1) maksymalna wysokość zabudowy 12,0 m, nie więcej niż cztery kondygnacje nadziemne;
- 2) ustalenia dotyczące dachów:
 - a) kształt dachu: dach dwuspadowy lub wielospadowy,
 - b) kąt nachylenia głównych połaci dachowych do 45°, obowiązuje nachylenie głównych połaci pod jednakowym kątem,
 - c) dopuszcza się zastosowanie tarasów, jako dachów płaskich o powierzchni nie przekraczającej 25% rzutu budynku.

5. Zasady obsługi komunikacyjnej:

- 1) wjazd na teren z ul. Wrzosowej;
- 2) zasady zapewnienia miejsc do parkowania zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 9 pkt 2).

Rozdział 3 – Przepisy końcowe.

§ 19. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów:

- nie ustala się sposobów i terminów zagospodarowania tymczasowego terenu.

§ 20. Stawka procentowa: ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30%.

§ 21. 1. Dla obszaru objętego zmianą planu tracą moc przepisy planów zagospodarowania przestrzennego przyjętych następującymi uchwałami:

- 1) Uchwałą Nr LX-514/2010 Rady Miejskiej w Lęborku z dnia 10 listopada 2010 roku (tekst jednolity Dz. Urz. Woj. Pomorskiego z dnia 9 lutego 2018 roku, poz. 458),
- 2) Uchwałą Nr VI-64/2019 Rady Miejskiej w Lęborku z dnia 31 maja 2019 roku (Dz. Urz. Województwa Pomorskiego z dnia 27 czerwca 2019 roku, poz. 3141).

2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Lęborka.

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

UZASADNIENIE DO PROJEKTU
zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu
w rejonie ulic: Wileńskiej i Wrzosowej w Lęborku

CZĘŚĆ I - Główne cele zmiany planu

Teren objęty zmianą planu położony jest we wschodniej części miasta i jest fragmentem intensywnie rozwijającego się zespołu zabudowy Lębork Wschód, graniczącego z gminą Nowa Wieś Lęborska w rejonie Lubowidza.

Głównym celem zmiany planu jest zapewnienie możliwości realizacji zabudowy wielorodzinnej, zgodnie z wnioskowanymi potrzebami właścicieli gruntów przylegających do ulic: Wileńskiej i Wrzosowej. Diagnoza istniejącego zagospodarowania wskazuje, że równorzędnymi celami są:

- rewaloryzacja istniejącego zagospodarowania, gwarantująca mieszkańcom tego osiedla regulowane przepisami standardy zamieszkania;
- zapewnienie właściwych warunków mikroklimatycznych i wprowadzenie zadrzewień w istniejącym zespole zabudowy;
- zapewnienie harmonijnych przekształceń krajobrazu osiedla, poprzez wprowadzanie nowej zabudowy nawiązującej formą i gabarytami do zabudowy istniejącej w sąsiedztwie.

Znaczna część terenu objętego zmianą planu jest zabudowana. Jest to nowy zespół zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Większość zabudowy to budynki mieszkalne wielorodzinne, typu małe domy mieszkalne, z trzema kondygnacjami nadziemnymi, o powierzchni zabudowy ok. 250 m². W narożniku ulic: Wileńskiej i Witosa został zrealizowany duży budynek mieszkaniowy wielorodzinny, z jednym lokalem usługowym na parterze, wyróżniający się w krajobrazie Osiedla Wschód gabarytami, przede wszystkim powierzchnią zabudowy, która wynosi ponad 1000 m². Większość zabudowy została zrealizowana jako budynki mieszkalne jednorodzinne bliźniacze. Skutkiem tego na tym nowym osiedlu nie ma praktycznie zieleni rekreacyjnej w rozumieniu obowiązujących przepisów Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (tekst jednolity Dz. U. z 2022 r., poz. 1225). Na części działki nr 319, znajduje się niewielki plac zabaw dla dzieci. Jest on urządzony w bezpośrednim sąsiedztwie miejsca gromadzenia odpadów oraz zespołu ok 20 stanowisk postojowych, a jego odległość od linii rozgraniczających drogi 01.KDD wynosi mniej niż 10 m. Tak więc plac ten nie spełnia wymogów wyżej wspomnianego rozporządzenia.

CZĘŚĆ II - Zasadnicze rozwiązania przyjęte w zmianie planu

Na obszarze objętym zmianą planu ustala się przeznaczenie wyróżnionych w zmianie planu terenów: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub wielorodzinnej oznaczone jako: 4.MN.11a, 4.MW.14a, 4.MW.14b, 4.MW.15a. Ustalone w zmianie planu gabaryty nowej zabudowy na terenie 4.MW.15a, takie jak:

- maksymalna wysokość zabudowy - 12,0 m, nie więcej niż trzy lub cztery kondygnacje nadziemne;
- maksymalna powierzchnia zabudowy jednego budynku mieszkalnego wielorodzinnego lub budynków stanowiących jedną bryłę architektoniczną - 250 m²,

- zapewniają, że nowa zabudowa na obszarze zmiany planu będzie w typie zabudowy już istniejącej w sąsiedztwie (na terenie 4.MW.14b), którą można scharakteryzować jako małe domy mieszkalne. Jest to forma zabudowy wielorodzinnej preferowana w obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

Ustalono gabaryty dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na terenie 4.MN.11a, takie jak: wysokość zabudowy do 9 m, maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne, uwzględniają typ zabudowy istniejącej w najbliższym sąsiedztwie, poza obszarem objętym zmianą planu.

W celu poprawy warunków mikroklimatycznych, w zmianie planu ustalono zasady kształtowania zielonej infrastruktury, w szczególności zasady sytuowania szpalerów drzew liściastych na terenie już zabudowanym - 4.MW.14a, oznaczonych na rysunku zmiany planu odpowiednim symbolem. Do nasadzeń należy zastosować rodzime gatunki drzew właściwych siedliskowo lub inne stosowane do zadrzewień przyulicznych, charakteryzujące się obfitym ulistnieniem i okazałym pokrojem. Drzewa należy sadzić tak by docelowo zagwarantować mieszkańcom osiedla komfort termiczny poprzez częściowe zacienienie terenu. Długoplanowym celem jest ograniczenie powstawania zjawiska tzw. miejskiej wyspy ciepła, mającego negatywny wpływ na zdrowie ludzi.

Obszar objęty zmianą planu obsługiwany jest przez gminne drogi publiczne – ul. Wileńską, ul. Wrzosową. Ustalenia zmiany planu nie przewidują rozbudowy układu dróg publicznych. Wzdłuż północnej granicy obszaru zmiany planu przebiega ul. Witosa, położona w gminie Nowa Wieś Lęborska, również obsługująca komunikacyjne przylegające działki.

Zabudowa na obszarze objętym zmianą planu posiada dostęp do niezbędnej infrastruktury technicznej. Istniejące sieci i urządzenia infrastruktury technicznej znajdują się w liniach rozgraniczających ulic istniejących. Wszystkie działki budowlane na obszarze zmiany planu posiadają dostęp do wszystkich niezbędnych systemów infrastruktury technicznej.

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

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

<i>Wymogi Art.1 ust.2. ustawy o pizp</i>	<i>Sposób uwzględnienia w zmianie planu. – ustalenia zmiany planu</i>
<p><i>1a) potrzeby zrównoważonego rozwoju¹ w rozumieniu art. 3 pkt 50 ustawy Prawo ochrony środowiska (tekst jednolity Dz.U. z 2024r. poz. 54)</i></p>	<p>Ustalenia zmiany planu zawarte w § 5 i § 6 mają na celu kształtowanie środowiska zgodnie z zasadą zrównoważonego rozwoju. Ustalenia ogólne zmiany planu zawierają między innymi:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) zasady kształtowania zielonej infrastruktury w mieście, w tym wprowadzania zadrzewień i kształtowania powierzchni biologicznie czynnych; 2) zasady ochrony zasobów wody, w tym struktury obiegu wody w środowisku, gospodarowania wodami opadowymi i roztopowymi (m.in. z wykorzystaniem technologii ogrodów deszczowych); 3) zasady ochrony powietrza przed zanieczyszczeniem. Ustalenia dotyczące zapewnienia właściwych warunków mikroklimatycznych oraz ustalenia dotyczące zapewnienia terenów rekreacji przydomowej zawarto w ustaleniach szczegółowych dla wybranych terenów.

¹ Przez zrównoważony rozwój rozumie się taki rozwój społeczno- - gospodarczy, w którym następuje proces integrowania działań politycznych, gospodarczych i społecznych, z zachowaniem równowagi przyrodniczej oraz trwałości podstawowych procesów przyrodniczych, w celu zagwarantowania możliwości zaspokajania podstawowych potrzeb poszczególnych społeczności lub obywateli zarówno współczesnego pokolenia, jak i przyszłych pokoleń – ustawa Prawo ochrony środowiska (tekst jednolity Dz. U. z 2024r., poz. 54)

1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury;	Ustalenia w § 5 Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasady kształtowania krajobrazu zawierają: 1) zasady wprowadzania zadrzewień; 2) ustalenia w zakresie kolorystyki obiektów budowlanych; 3) wymagania odnoszące się do miejsc gromadzenia odpadów.
2) walory architektoniczne i krajobrazowe;	Ponadto ustalenia szczegółowe dla wyróżnionych w zmianie planu terenów zawierają szczegółowe ustalenia dotyczące wymogów w zakresie dopuszczonych form zabudowy, kształtów dachów.
3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych;	Na terenie objętym zmianą planu nie występują grunty rolne ani leśne podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych. Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami zawarte są w § 6 pkt 3 Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu.
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 ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 roku o zapewnieniu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami;	Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia zawarte są w § 6. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, w tym m.in.: 1) ustalenia w zakresie ochrony środowiska przed hałasem; 2) ustalenia w zakresie ochrony powietrza przed zanieczyszczeniem; 3) ustalenia w zakresie ochrony zasobów wody; Na obszarze objętym zmianą planu nie występują tereny osuwania się mas ziemnych.
6) walory ekonomiczne przestrzeni;	Obszar objęty zmianą planu położony jest w obrębie rozwijającego się osiedla mieszkaniowego, z zabudową mieszkaniową jednorodziną i zabudową mieszkaniową wielorodzinną o niskiej intensywności. Głównym celem zmiany planu jest zapewnienie możliwości realizacji zabudowy wielorodzinnej, zgodnie z wnioskowanymi potrzebami właścicieli gruntów przylegających do ulic Wileńskiej i Wrzosowej.
7) prawo własności;	Większość obszaru objętego zmianą planu jest własnością prywatną. W zmianie planu nie przewiduje się przeznaczania gruntów prywatnych na cele publiczne.
8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa;	Nie występują.
9) potrzeby interesu publicznego;	Nie występują.
10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych.	Obszar objęty zmianą planu posiada dostęp do wszystkich niezbędnych systemów infrastruktury technicznej.
11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad sporządzaniem aktów prawa miejscowego 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 Łęborku z istniejącej sieci wodociągowej.
14) potrzeby zapobiegania poważnym awariom i ograniczenia ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska	W zmianie planu nie przewiduje się lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej. W sąsiedztwie obszaru objętego zmianą planu nie występują istniejące zakłady o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.
15) potrzeby związane z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej.	Nie występują

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 projektu zmiany planu

W odpowiedzi na ogłoszenie Burmistrza Miasta Łęborka o przystąpieniu do sporządzania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Wileńskiej i Wrzosowej w Łęborku, w wyznaczonym terminie do dnia 10 lipca 2023 roku nie wpłynął żaden wniosek.

III.2.2. Uwagi do projektu zmiany planu

Rozdział zostanie uzupełniony po wyłożeniu projektu zmiany planu do publicznego wglądu.

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

Wymogi Art.1 ust.4. ustawy o pizp 4. W przypadku sytuowania nowej zabudowy, uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni następuje poprzez:	Sposób uwzględnienia w zmianie m.p.z.p. – ustalenia zmiany planu
1) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego;	Teren objęty zmianą planu: 1) położony jest na osiedlu mieszkaniowym, gdzie występuje przede wszystkim zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna a także zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna o niskiej intensywności . 2) teren obsługiwany jest przez ulice istniejące (ul. Wileńska i ul. Wrzosowa); 3) posiada dostęp do wszystkich niezbędnych systemów infrastruktury technicznej;
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;	

<p>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 (tekst jednolity z 2019r., poz. 1443), w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy.</p>	<p>4) w odległości ok. 0,9 km znajduje się przystanek Lębork Mosty, położony na linii kolejowej nr 202 Gdańsk Główny -Stargard. 5) znajduje się w zasięgu dojścia pieszego do istniejących przystanków środków miejskiej komunikacji autobusowej; linie autobusowe miejskiej komunikacji publicznej przebiegają w ul. Kossaka.</p>
--	--

CZĘŚĆ IV - Zgodność z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy

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

Zgodnie z Art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 27.03.2003 r. 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 2015-2023. Wyniki analiz zostały przedstawione Radzie Miejskiej w Lęborku, która podjęła Uchwałę Nr LXII-800/2024 z dnia 22.03.2024 r. w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Lęborka oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

CZĘŚĆ V - Wpływ na finanse publiczne w tym budżet gminy

A. Zadania własne gminy

Do zadań własnych gminy z zakresu infrastruktury technicznej, finansowanych z udziałem środków z budżetu gminy zalicza się:

- budowę dróg gminnych wraz z ich oświetleniem,
- budowę wodociągów i urządzeń wodociągowych,
- budowę kanalizacji sanitarnej z urządzeniami,
- 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 cieplną oraz 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. Wskazane w ustawie Prawo energetyczne zadania własne gminy, finansowane z jej budżetu, obejmują wykonanie oświetlenia dróg, których gmina jest zarządcą - czyli dróg gminnych.

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

- **Budowa dróg:** Obszar objęty zmianą planu jest obsługiwany przez istniejące ulice. Obsługa zabudowy istniejącej i planowanej nie wymaga rozbudowy układu drogowego;
- **Uzbrojenie terenu:** Obszar objęty zmianą planu posiada dostęp do wszystkich niezbędnych systemów infrastruktury technicznej, nie przewiduje się ich rozbudowy.

C. Wpływy do budżetu gminy

Realizacja ustaleń zmiany planu wiąże się z możliwością wystąpienia wpływów do budżetu Gminy Miasto Lębork:

- 1) prognozowany jest wzrost wpływów do budżetu Miasta z tytułu wzrostu kwoty podatków od nieruchomości, po realizacji nowej zabudowy na obszarze objętym zmianą planu lub w wyniku zmiany sposobu użytkowania powierzchni w istniejących budynkach;
- 2) nie przewiduje się wpływów z tytułu opłaty planistycznej, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ze względu na fakt, że ustalenia projektu zmiany planu na znacznej powierzchni stanowią kontynuację ustaleń dotychczas obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

CZĘŚĆ VI - Zgodność z ustaleniami Studium

Obowiązujące Studium zostało przyjęte Uchwałą Nr XXXIV-525/2018 Rady Miejskiej w Lęborku z dnia 25 maja 2018 roku 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. Obszar objęty zmianą planu znajduje się w jednostce D4 – strefa rozwoju zabudowy mieszkaniowo- usługowej we wschodniej części miasta, dla której w Studium ustala się następujące kierunki zagospodarowania:

1. Dominujący sposób zagospodarowania i funkcje:
 - podstawowe przeznaczenie terenów – zabudowa o funkcji mieszanej mieszkaniowo – usługowej;
 - dopuszcza się lokalizację na pojedynczych działkach zabudowy wyłącznie o funkcjach usługowych lub wyłącznie o funkcjach mieszkaniowych;
 - zabudowa mieszkaniowa w formie zabudowy jednorodzinnej (wolnostojącej, szeregowej lub bliźniaczej) i wielorodzinnej w postaci małych domów mieszkalnych (4-12 mieszkań);
2. Funkcje wykluczone: Funkcje z katalogu przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego.

Wnioski:

Generalne rozstrzygnięcia zmiany planu w zakresie przeznaczenia terenów przewidują przeznaczenie terenów na cele zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub jednorodzinnej. Ustala się parametry zabudowy umożliwiające realizację budynków mieszkalnych wielorodzinnych o charakterze małych domów mieszkalnych, jak zabudowa tego typu już zrealizowana w sąsiedztwie obszaru objętego zmianą planu.

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