



**UCHWAŁA NR .....**  
**Rady Miejskiej w Lęborku z dnia ..... 2021 roku**

w sprawie: uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
dla obszaru w rejonie ulic: Konopackiej, Łasaka i Olimpijczyków 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 2021r. poz. 1372, ze zmianami), art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2021 r. poz. 741 ze zmianami) oraz w wykonaniu Uchwały Nr XXI-334/2020 Rady Miejskiej w Lęborku z dnia 22.12.2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zatwierdzonego Uchwałą Nr IX-101/2019 Rady Miejskiej w Lęborku z dnia 16 września 2019 roku (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego z dnia 22 października 2019 roku, poz. 4625) dla obszaru w rejonie ulic: Konopackiej, Łasaka i Olimpijczyków,

**uchwała się, co następuje:**

**§ 1.** 1. Uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w rejonie ulic Konopackiej, Łasaka i Olimpijczyków 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 zmianą planu są zgodne z załącznikiem do Uchwały Nr XXI-334/2020 Rady Miejskiej w Lęborku z dnia 22 grudnia 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w rejonie ulic Konopackiej, Łasaka i Olimpijczyków w Lęborku. Granice obszaru zmiany planu stanowią granice terenu oznaczonego w planie zatwierdzonym Uchwałą Nr IX-101/2019 Rady Miejskiej w Lęborku z dnia 16 września 2019 roku (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego z dnia 22 października 2019 roku, poz. 4625) symbolem US/UP-1:

- a) od północnego wschodu ul. Olimpijczyków,
- b) od południowego wschodu ul. Kusocińskiego,
- c) od południowego zachodu ul. Konopackiej,
- d) od północnego zachodu ul. Łasaka.

**§ 2.** 1. 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 (tekst jednolity Dz. U. z 2021r., poz. 741 ze zmianami) zbiór danych, opisany metadanymi infrastruktury informacji przestrzennej w zakresie zagospodarowania przestrzennego.

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

- 1) granica obszaru objętego opracowaniem zmiany planu;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu (tereny elementarne);
- 3) oznaczenie terenu elementarnego;
- 4) przeznaczenie terenu:
  - a) US/UP – teren usług sportu i rekreacji, zabudowa usług publicznych,

- b) MW – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
- 5) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) nieprzekraczalna linia zabudowy,
  - b) dominanta architektoniczna;
- 6) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasady kształtowania krajobrazu:
  - symbol szpaleru drzew liściastych;
- 7) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
  - strefa ograniczeń w sąsiedztwie linii energetycznej 110 kV.

**§ 3.** 1. Obszar objęty zmianą planu obejmuje dwa tereny elementarne, wyróżnione na rysunku zmiany planu liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu.

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

- 1) numer terenu elementarnego;
- 2) przeznaczenie terenu elementarnego.

**§ 4. 1. Dla wyróżnionych w zmianie planu terenów elementarnych ustala się ich przeznaczenie:**

- 1) dla terenu US/UP-1 – teren usług sportu i rekreacji, zabudowa usług publicznych;
- 2) dla terenu MW-13 - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej:

**2. Dla terenu US/UP-1 ustala się:**

- 1) przeznaczenie terenu: teren usług sportu i rekreacji oraz zabudowy usług publicznych:
  - a) teren przeznaczony jest do realizacji celów publicznych związanych z budową i utrzymaniem pomieszczeń dla urzędów, organów władzy, administracji, sądów i prokuratur, państwowych szkół wyższych, szkół publicznych, a także publicznych obiektów ochrony zdrowia, przedszkoli, domów opieki społecznej, placówek opiekuńczo-wychowawczych i obiektów sportowych,
  - b) na terenie US/UP dopuszcza się organizację imprez masowych na zasadach określonych w ustaleniach dla tego terenu,
  - c) dopuszcza się usługi nieuciążliwe pomocnicze do sportu i rekreacji lub usług publicznych lokalizowane w ramach budynków funkcji podstawowej,
  - d) dopuszcza się urządzenia terenowe sportu i rekreacji wraz z niezbędnymi obiektami inżynierskimi oraz infrastrukturą techniczną, w szczególności boiska sportowe, bieżnie, trybuny ziemne lub jako konstrukcje nadziemne,
  - e) pomieszczenia biurowe i administracyjne, socjalne, gospodarcze oraz garażowe należy lokalizować w ramach budynków usług funkcji podstawowej,
  - f) jako towarzyszące imprezom masowym, krótkotrwałym imprezom okolicznościowym i imprezom sezonowym, dopuszcza się tymczasowe obiekty handlowo-usługowe (stragany, kioski, pawilony), wystawowe, rekreacyjne i inne takie jak sceny i podesty, w okresie dni świątecznych i uroczystości związanych z funkcją usług sportu, działalnością społeczno-kulturalną oraz innymi wydarzeniami o charakterze imprez publicznych,
  - g) dopuszcza się ciągi piesze i rowerowe wraz z niezbędną infrastrukturą;
- 2) obowiązują następujące zasady dotyczące linii zabudowy:
  - a) ustala się oznaczone na rysunku zmiany planu nieprzekraczalne linie zabudowy, poza którymi wyklucza się lokalizację zewnętrznych ścian budynków oraz tymczasowych obiektów,
  - b) ustalone w zmianie planu linie zabudowy dotyczą także sytuowania urządzeń reklamowych;
- 3) ustala się wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: maksymalnie 0,3,
  - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej w wysokości 50%, dopuszcza się do bilansu powierzchni biologicznie czynnej wliczanie nawierzchni trawiastych terenowych urządzeń sportowo-rekreacyjnych,

- c) intensywność zabudowy, jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki: minimalna 0,0 - dopuszcza się zagospodarowanie bez zabudowy kubaturowej, maksymalna 1,2;
- 4) ustala się parametry kształtowania zabudowy i gabaryty obiektów:
  - a) budynki sportu i rekreacji i usług publicznych w formie wolno stojące,
  - b) w oznaczonym na rysunku zmiany planu miejscu dopuszcza się lokalizację obiektu stanowiącego dominantę architektoniczną, o maksymalnej wysokości 18 m, wysokość pozostałej zabudowy do 14 m, maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne, wysokość zabudowy mierzona jest od średniego poziomu terenu przy głównym wejściu do budynku/ innego obiektu budowlanego do głównej kalenicy dachu, do najwyższego punktu konstrukcji dachu (przekrycia obiektu), lub do krawędzi attyki,
  - c) wysokość innych obiektów budowlanych do 14 m,
  - d) ustalenie dotyczące wysokości innych obiektów budowlanych nie odnosi się do wysokości obiektów infrastruktury technicznej, w tym oświetlenia terenu, dla obiektów infrastruktury technicznej dopuszcza się dowolną wysokość,
  - e) wysokość tymczasowych obiektów, o których mowa w pkt 1) lit f) nie może przekraczać:
    - obiektów handlowo-usługowych: 4 m,
    - pozostałych obiektów: 8 m;
- 5) ustalenia dotyczące dachów: dopuszcza się dowolny kształt dachu;
- 6) ustalenia dotyczące elewacji zewnętrznych: wyklucza się stosowanie blach trapezowych oraz paneli z tworzyw PCV;
- 7) ustala się zasady zapewnienia miejsc do parkowania
  - a) ustala się minimalne wskaźniki zapewnienia miejsc do parkowania:
    - dla zabudowy sportu i rekreacji minimum 10 miejsc postojowych na 100 użytkowników równocześnie,
    - dla usług oświaty 1,5 miejsc postojowych na każdych 10 zatrudnionych oraz 10 miejsc dla rowerów na 100 uczniów,
    - dla pozostałych obiektów usługowych oraz lokali usługowych stanowiących funkcję uzupełniającą minimum 2 miejsca postojowe na każde 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu użytkowego,
  - b) część miejsc parkingowych przeznacza się dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, przy czym minimalną liczbę tych miejsc wyznacza się w proporcji do liczby stanowisk, wynikającej z minimalnych wskaźników miejsc do parkowania w sposób następujący:
    - 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 powyższym wymogom,
  - e) przebudowa, rozbudowa, nadbudowa istniejących budynków, lokalizacja nowych budynków, a także zmiana sposobu użytkowania istniejących lokali i budynków, wymaga zaspokojenia potrzeb parkingowych zgodnie z ustalonymi powyżej zasadami,
  - f) przy obiektach usługowych należy zapewnić minimum 10 miejsc do parkowania rowerów;
- 8) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 5 000 m<sup>2</sup>;

### 3. Dla terenu MW-13 ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej:
  - a) w parterach budynków dopuszcza się funkcje usługowe,
  - b) dopuszcza się sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
  - c) obowiązuje zakaz sytuowania na poziomie terenu jednokondygnacyjnych garaży, za wyjątkiem zespołów garaży z użytkowo wykorzystywanym dachem.
- 2) obowiązują następujące zasady dotyczące linii zabudowy:

ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
DLA OBSZARU W REJONIE ULIC KONOPACKIEJ, ŁASAKA I OLIMPIJCZYKÓW W ŁĘBORKU

- a) ustala się oznaczone na rysunku zmiany planu nieprzekraczalne linie zabudowy, poza którymi wyklucza się lokalizację zewnętrznych ścian budynków oraz tymczasowych obiektów budowlanych,
  - b) ustalone w zmianie planu linie zabudowy dotyczą także sytuowania tymczasowych lub sezonowych obiektów handlowych oraz sytuowania urządzeń reklamowych;
- 3) ustala się wskaźniki zagospodarowania terenu:
- a) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: maksymalnie 0,4,
  - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej w wysokości 30%,
  - c) intensywność zabudowy, jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki: minimalna 0,1, maksymalna 2,0;
- 4) ustala się parametry kształtowania zabudowy i gabaryty obiektów:
- a) wysokość zabudowy: do 18 m, maksymalnie 5 kondygnacji nadziemnych, wysokość zabudowy mierzona jest od średniego poziomu terenu przy głównym wejściu do budynku/ innego obiektu budowlanego do głównej kalenicy dachu, do najwyższego punktu konstrukcji dachu (przekrycia obiektu), lub do krawędzi attyki,
  - b) wysokość innych obiektów budowlanych do 9 m,
  - c) ustalenie dotyczące wysokości innych obiektów budowlanych nie odnosi się do wysokości obiektów infrastruktury technicznej, w tym oświetlenia ulic, dla obiektów infrastruktury technicznej dopuszcza się dowolną wysokość;
- 5) ustalenia dotyczące dachów:
- a) kształt dachu: dachy płaskie o kącie nachylenia do 10 stopni lub dwuspadowe, lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 30 do 45, przy czym główne połacie dachu muszą posiadać jednakowy spadek,
  - b) dla obiektów o wysokości do 8 m dopuszcza się dowolny kształt dachu;
- 6) ustalenia dotyczące elewacji zewnętrznych: wyklucza się stosowanie blach trapezowych oraz paneli z tworzyw PCV;
- 7) ustala się zasady zapewnienia miejsc do parkowania:
- a) ustala się minimalne wskaźniki zapewnienia miejsc do parkowania w wysokości 1 stanowisko na jeden lokal mieszkalny oraz 1 stanowisko na każde 50m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej obiektu usługowego;
  - b) część miejsc parkingowych przeznacza się dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, przy czym minimalną liczbę tych miejsc wyznacza się w proporcji do liczby stanowisk, wynikającej z minimalnych wskaźników miejsc do parkowania w sposób następujący:
    - 1 stanowisko – jeżeli liczba stanowisk wynosi 6 – 20,
    - 2 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk wynosi 21– 40,
    - 3 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk wynosi 41–100,
    - nie mniej niż 1 miejsce na każdych kolejnych 15 stanowisk, o których mowa w lit. a),
  - 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 powyższym wymogom;
  - e) przebudowa, rozbudowa, nadbudowa istniejących budynków, lokalizacja nowych budynków, a także zmiana sposobu użytkowania istniejących lokali i budynków, wymaga zaspokojenia potrzeb parkingowych zgodnie z ustalonymi powyżej zasadami;
- 8) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: 1500 m<sup>2</sup>.

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

- 1) ustala się następujące zasady kształtowania zasobu zieleni:
  - a) obowiązuje ukształtowanie zieleni w formie szpalerów drzew liściastych, oznaczonych odpowiednim symbolem na rysunku zmiany planu,
  - b) przy realizacji parkingów naziemnych wymaga się:
    - usytuowania zadrzewień na terenie parkingu lub w jego bezpośrednim sąsiedztwie w sposób zapewniający ochronę nawierzchni parkingu przed nadmiernym promieniowaniem słonecznym, przy zapewnieniu wskaźnika jedno drzewo na cztery miejsca postojowe,

- zastosowania nawierzchni przepuszczalnych lub częściowo przepuszczalnych,
  - c) w zagospodarowaniu powierzchni biologicznie czynnej należy uwzględnić rozwiązania takie jak łąki kwietne i ogrody deszczowe,
  - d) do ukształtowania zasobu zieleni należy wykorzystać istniejące drzewa i krzewy;
  - e) w nowo realizowanych zespołach garaży lub komórek lokatorskich, osłonach śmietnikowych, należy stosować ściany lub dachy pokryte naturalną roślinnością, tzw. zielone dachy i ściany;
- 2) miejsca gromadzenia odpadów powinny spełniać następujące wymagania:
- a) osłony miejsc gromadzenia odpadów (wiaty śmietnikowe), a także obiekty tzw. komórek lokatorskich powinny być zharmonizowane z zabudową i zagospodarowaniem terenu lub działki; ustalenie to jest spełnione zawsze w przypadku osłonięcia ww. obiektów nasadzeniami zieleni, z wykorzystaniem pnączy, w szczególności pnączy zimozielonych,
  - 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);
- 3) w zakresie kolorystyki obiektów budowlanych obowiązuje:
- a) kolorystyka elewacji, w tym stolarki okiennej i drzwiowej z wykluczeniem kolorów jaskrawych,
  - b) kolorystyka pokrycia dachów ograniczona do tonacji naturalnej dachówki ceramicznej albo brązów albo szarości i czerni.

#### **§ 6. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:**

- 1) w zakresie ochrony środowiska przed hałasem ustala się: na granicy terenu MW-13 obowiązuje zachowanie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 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 kształtowania zasobu zieleni ustalonymi w niniejszej zmianie planu;
- 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 w obrębie poszczególnych zespołów zabudowy,
  - b) zakaz lokalizacji zagospodarowania w sposób mogący spowodować spływ zanieczyszczeń do wód lub do ziemi, o wartościach przekraczających dopuszczalne wartości, określone w przepisach odrębnych,
  - c) użytkowanie i zagospodarowanie nieruchomości nie może powodować pogorszenia stosunków wodnych na obszarze objętym zmianą planu oraz na terenach sąsiednich;
- 4) cały obszar objęty zmianą planu znajduje się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP) nr 107, w zakresie ochrony zasobów wody zbiornika obowiązuje zakaz zagospodarowania terenu w sposób mogący mieć szkodliwy wpływ na zasoby wód podziemnych;
- 5) w zakresie ochrony przed promieniowaniem elektromagnetycznym ustala się:
- a) utrzymanie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi, w szczególności na terenach zabudowy mieszkaniowej i usług oświaty oraz w miejscach przeznaczonych na pobyt ludzi,
  - b) realizację zabudowy przeznaczonej na pobyt ludzi z zachowaniem odległości od obiektów emitujących pola elektromagnetyczne zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) dopuszcza się lokalizację urządzeń wytwarzających energię ze źródeł odnawialnych o mocy do 100 kW z wykluczeniem elektrowni wiatrowych oraz biogazowni;
- 7) w zakresie ochrony gatunkowej dziko występujących roślin objętych ochroną, dziko występujących zwierząt objętych ochroną, dziko występujących grzybów objętych ochroną, obowiązuja 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:**

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

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

- 1) obszar objęty zmianą planu znajduje się w strefach ograniczeń od garnizonowej strzelnicy szkolnej, w których obowiązują przepisy odrębne; w przypadku likwidacji strzelnicy zlokalizowanej poza obszarem zmiany planu, zakazy obowiązujące w strefach ograniczeń przestają obowiązywać;
- 2) 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 szczególnego zagrożenia powodzią, krajobraz priorytetowy (na dzień uchwalenia planu audyt krajobrazowy nie został przeprowadzony), nie występują również obszary chronione na podstawie przepisów o ochronie przyrody.

**§ 10. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem:**

- 1) na obszarze objętym zmianą planu nie ustala się granic terenów wymagających przeprowadzenia procedur scalania i podziału nieruchomości;
- 2) ze względu na strukturę własności nieruchomości nie zachodzi potrzeba ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości.

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

- 1) od linii energetycznej wysokiego napięcia 110 kV przebiegającej w sąsiedztwie obszaru objętego zmianą planu wyznacza się, oznaczoną na rysunku zmiany planu strefę ograniczeń, której szerokość wnosi 40 m, tj. po 20 m na każdą stronę od osi słupów; w przypadku skablowania lub likwidacji napowietrznej linii elektroenergetycznej ww strefa przestaje obowiązywać;
- 2) w budynkach mieszkalnych wielorodzinnych dopuszcza się przeznaczanie pomieszczeń na lokale użytkowe pod warunkiem zapewnienia bezpośredniego wejścia (dojścia) od ulic i placów ogólnodostępnych, niezależnego od wejścia, z którego korzystają mieszkańcy budynku.

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

- 1) obszar objęty zmianą planu obsługiwany jest przez drogi biegnące wzdłuż jego granic; drogi te zapewniają również powiązania z podstawowym układem drogowym miasta i z drogami ponadlokalnymi;
- 2) planowane zagospodarowanie nie wymaga rozbudowy miejskiego układu drogowego.

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

- 1) obszar objęty zmianą planu jest wyposażony w niezbędną infrastrukturę; zmiana planu nie skutkuje koniecznością rozbudowy systemów infrastruktury technicznej w zakresie należącym do zadań własnych gminy;
- 2) ustala się zasady obsługi poszczególnych terenów w zakresie infrastruktury technicznej:
  - a) obowiązuje zaopatrzenie w wodę z miejskiej sieci wodociągowej;
  - 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, ujętych w otwarte lub zamknięte systemy kanalizacyjne, 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 miejskiej sieci ciepłowniczej; realizacja nowych sieci ciepłowniczych wyłącznie jako sieci podziemne;
  - 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;
- 3) na całym obszarze objętym zmianą planu dopuszcza się budowę, przebudowę, rozbudowę, remont i rozbiorke obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 4) obowiązuje zapewnienie wymaganej ilości wody do zewnętrznego gaszenia pożaru oraz dróg pożarowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej niezbędne do prawidłowego funkcjonowania miasta, z wyłączeniem obiektów i sieci infrastruktury elektroenergetycznej wysokich napięć, gazowej wysokiego ciśnienia, ropociągów, itp., można realizować pod warunkiem, że ich lokalizacja nie uniemożliwi zagospodarowania terenu w sposób zgodny z ustaleniami planu, przepisami odrębnymi i zasadami współżycia społecznego.

**§ 14. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów:** na obszarze objętym zmianą planu nie ustala się sposobów i terminów zagospodarowania tymczasowego terenu.

### § 15. 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%.

### § 16. Przepisy końcowe

- 1) tracą moc przepisy miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w rejonie osiedla „Sportowa” pomiędzy ulicami: Krzywoustego, Jana Pawła II, Kusocińskiego w Lęborku, zatwierdzonego Uchwałą Nr IX-101/2019 Rady Miejskiej w Lęborku z dnia 16 września 2019 roku (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego z dnia 22 października 2019 roku, poz. 4625) w zakresie obejmującym obszar w rejonie ulic: Konopackiej, Łasaka i Olimpijczyków;
- 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.

### Załącznik nr 3

do Uchwały Nr ..... Rady Miejskiej w Lęborku  
z dnia .....2021 roku

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w zmianie planu, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania

- dotyczy zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w rejonie ulic: Konopackiej, Łasaka i Olimpijczyków w Lęborku

#### **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 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.

#### **B. Budowa dróg:**

Na obszarze objętym zmianą planu nie planuje się rozbudowy układu dróg publicznych. Obsługę komunikacyjną zapewniają istniejące ulice, otaczające obszar objęty zmianą planu.

#### **C. Uzbrojenie terenu:**

1. Na obszarze objętym zmianą planu nie planuje się rozbudowy systemów infrastruktury technicznej w zakresie należącym do zadań własnych gminy.
2. Przewiduje się rozbudowę sieci infrastruktury technicznej w zakresie niezbędnym dla realizacji nowego zagospodarowania i nowej zabudowy w obrębie wyznaczonych w planie terenów US/UP-1 i MW-13, która realizowana będzie w ramach poszczególnych przedsięwzięć inwestycyjnych na tych terenach.
3. Ze względu na fakt, że teren US/UP-1 jest przeznaczony na cele publiczne samorządu Gminy Miasto Lębork koszty przedsięwzięć na tym terenie będzie ponosić Gmina. Również w przypadku realizacji na terenie MW-13 budownictwa komunalnego koszty uzbrojenia tego terenu będą ponoszone w udziałem środków z budżetu Gminy Miasto Lębork.

#### **D. 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:
  - 1) wydatki z budżetu Gminy Miasto Lębork,
  - 2) finansowanie i współfinansowanie środkami zewnętrznymi, poprzez budżet gminy,
  - 3) 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 ulic Konopackiej, Łasaka i Olimpijczyków w Lęborku**

**CZĘŚĆ I - Główne cele planu**

Teren objęty zmianą planu położony jest w południowej części Lęborka. Granice obszaru, zgodnie z załącznikiem graficznym do Uchwały Nr XXI-334/2020 Rady Miejskiej w Lęborku z dnia 22 grudnia 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany planu, stanowią:

- a) od północnego wschodu ul. Olimpijczyków,
- b) od południowego wschodu ul. Kusocińskiego,
- c) od południowego zachodu ul. Konopackiej,
- d) od północnego zachodu ul. Łasaka.

Powierzchnia całego terenu objętego opracowaniem wynosi ok. 2,7 ha.

Przystępując do opracowania zmiany obowiązującego m.p.z.p. zatwierdzonego Uchwałą Nr IX-101/2019 Rady Miejskiej w Lęborku z dnia 16 września 2019 roku (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego z dnia 22 października 2019 roku, poz. 4625) Rada Miejska miała na uwadze osiągnięcie dwóch celów:

- zachowanie ustalonej w dotychczas obowiązującym planie funkcji podstawowej - usługi sportu i rekreacji, zabudowa usług publicznych w północnej części działki nr 189/69 obręb 11 oraz na działce nr 189/57 obręb 11 w Lęborku, na obszarze zagospodarowanym na te cele, między innymi jako obiekty Lęborskiego Centrum Sportu i Rekreacji;
- przeznaczenie południowej niezagospodarowanej części działki nr 189/69 obręb 11 na cele zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, ze względu na występujące od wielu lat w Lęborku braki w podaży terenów dla realizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

**CZĘŚĆ II - Istniejące zagospodarowanie terenu**

Obszar objęty zmianą planu położony jest na Osiedlu Sportowym, jednym z większych w Lęborku osiedli zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Stanowi on część strefy sportowo – rekreacyjnej o randze ogólnomiejskiej, wyróżniającej się koncentracją obiektów tworzących Miejski Ośrodek Sportowo Rekreacyjny oraz innych ogólnodostępnych terenów wypoczynkowo rekreacyjnych:

- ❖ kryta pływalnia „Rafa” przy ul. Olimpijczyków, dysponująca dwoma basenami, dużym standardowym (25 m) z sześcioma torami pływackimi i małym do nauki pływania, gier i zabaw;
- ❖ w sąsiedztwie budynku pływalni, od strony ul. Kusocińskiego znajduje się teren siłowni na wolnym powietrzu, urządzonej w bardzo urozmaicony sposób,
- ❖ na zapleczu budynku pływalni, w pasie pomiędzy ulicami Kusocińskiego i Łasaka znajduje się nowo zrealizowane centrum rekreacyjne dla dzieci – największy plac zabaw w mieście otoczony założeniem urządzonej zieleni parkowej;
- ❖ dopełnieniem tego kompleksu z przeznaczeniem dla kolejnej grupy użytkowników, w szczególności dla starszych dzieci i młodzieży będzie planowany zespół boisk wielofunkcyjnych do gier zespołowych (np. piłka ręczna, koszykówka siatkówka), rekreacyjne boisko do piłki nożnej;
- ❖ Stadion Miejski przy ul. Kusocińskiego, stanowiący kompleks, na który składają się pełnowymiarowe, główne boisko piłkarskie z zapleczem socjalnym i trybunami dla widzów, pełnowymiarowe boczne boisko piłkarskie ze sztuczną nawierzchnią i oświetleniem, (nawierzchnia otrzymała certyfikat FIFA, potwierdzający jej wysokie parametry użytkowe), bieżnia tartanowa, kort tenisowy;
- ❖ park leśny przy ul. Kusocińskiego na obszarze przeznaczonym na ten cele w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w rejonie osiedla "Sportowa" pomiędzy ulicami: Krzywoustego, Jana Pawła II, Kusocińskiego w Lęborku (Uchwała IX-101/2019 Rady Miejskiej w Lęborku z dnia 16 września 2019 r.

- ❖ uzupełnieniem strefy rekreacji są lasy ochronne na wzgórzach, w obrębie Obszaru Chronionego Krajobrazu Fragment Pradoliny Łeby i Wzgórza Morenowe na południe od Łęborka.

W sąsiedztwie, od południowej strony, przebiega napowietrzna linia wysokiego napięcia WN 110 kV. Od linii tej wyznaczona jest strefa ograniczeń zagospodarowania po 20 m od osi tej linii. Obszar objęty zmianą planu znajduje się w strefach ograniczeń od garnizonowej strzelnicy szkolnej, w których obowiązują przepisy odrębne (strefy zakazu R=500 i R-800).

### **CZĘŚĆ III - Zasadnicze rozwiązania przyjęte w zmianie planu**

1. Na obszarze objętym zmianą planu wydzielą się dwa tereny:

- 1) teren US/UP-1, o przeznaczeniu teren usług sportu i rekreacji, zabudowa usług publicznych, obejmujący północną część działki, zagospodarowaną na potrzeby Centrum Sportu i Rekreacji;
- 2) teren MW-13, o przeznaczeniu teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, który obejmuje pas o szerokości 55 m wyznaczony wzdłuż ul. Konopackiej. Planowana zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna przewidziana jest jako kontynuacja istniejącego w sąsiedztwie osiedla - budynki o wysokości do 5 kondygnacji nadziemnych. W parterach budynków dopuszcza się funkcje usługowe.

2. W zakresie przeciwdziałania skutkom ekstremalnych zjawisk pogodowych ustalenia zmiany planu wprowadzają między innymi następujące rozwiązania:

- A. Obowiązek realizacji zadrzewień, głównie w formie szpalerów drzew wzdłuż ulic oraz na granicy pomiędzy terenami, a także w powiązaniu z realizacją miejsc parkingowych. Obszar objęty zmianą planu jest wyjątkowo ubogi jeśli chodzi o zieleń wysoką i niestety tego faktu nie zmieniają nasadzenia zrealizowane wzdłuż ul. Kusocińskiego. Zastosowany tu gatunek drzew nigdy nie osiągnie rozmiarów istotnych z punktu widzenia wpływu na poprawę warunków klimatu miejskiego, czyli drzew o okazałym pokroju i rozwiniętej koronie.
- B. Obowiązek zachowania 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.
- C. Obowiązek zagospodarowania wód opadowych z wykorzystaniem technologii ogrodów deszczowych, nawierzchni przepuszczalnych lub innych form retencionowania wody w granicach własnej działki lub przynależnej posesji.

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

#### **IV.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>
<i>1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury;</i>	Ustalenia w § 5 Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasady kształtowania krajobrazu zawierają: 1. Zasady kształtowania zielonej infrastruktury w mieście;
<i>2) walory architektoniczne i krajobrazowe;</i>	2. Ustalenia w zakresie kolorystyki obiektów budowlanych; 3. Wymagania odnoszące się do miejsc gromadzenia odpadów.
<i>3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych;</i>	Na terenie objętym zmianą planu nie występują grunty rolne ani leśne. Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami zawarte są w § 6 Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu.
<i>4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;</i>	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.

ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
DLA OBSZARU W REJONIE ULIC KONOPACKIEJ, ŁASAKA I OLIMPIJCZYKÓW W ŁĘBORKU

5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych;	Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia zawarte są w § 6. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, zawierające m.in.: - ustalenia w zakresie ochrony środowiska przed hałasem; - ustalenia w zakresie ochrony powietrza przed zanieczyszczeniem; -ustalenia w zakresie ochrony przed promieniowaniem elektromagnetycznym. Na obszarze objętym zmianą planu nie występują tereny osuwania się mas ziemnych.
6) walory ekonomiczne przestrzeni;	Obszar objęty zmianą planu położony jest w południowej części miasta na Osiedlu Sportowym, w sąsiedztwie terenów sportowo rekreacyjnych i lasu. Głównym celem zmiany planu jest przeznaczenie południowej niezagospodarowanej części działki nr 189/69 obręb 11 na cele zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, ze względu na występujące od wielu lat w Łęborku braki w podaży terenów dla realizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.
7) prawo własności;	Nieruchomości na obszarze objętym zmianą planu są własnością Gminy Miasto Łębork.
8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa;	Nie występują.
9) potrzeby interesu publicznego;	Na cele publiczne przeznaczona jest teren US/UP-1, o przeznaczeniu teren usług sportu i rekreacji, zabudowa usług publicznych.
10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych.	Obszar objęty zmianą planu jest wyposażony w niezbędną infrastrukturę; zmiana planu nie skutkuje koniecznością rozbudowy systemów infrastruktury technicznej w zakresie należącym do zadań własnych gminy. Jeśli chodzi o sieci szerokopasmowe, to szczególne potrzeby nie występują.
11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej;	Projekt zmiany planu został opracowany zgodnie z procedurą określoną w art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz zgodnie z wymogami ustawy 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.	Zaopatrzenie w wodę odbywa się z komunalnego ujęcia wody w Łęborku, usytuowanego w rejonie Parku Chrobrego, dostarczającego wodę wysokiej jakości dla mieszkańców miasta jak i sąsiednich miejscowości.

#### IV.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.*

##### IV.2.1. Wnioski do zmiany planu

Burmistrz Miasta Łęborka, ogłosił przystąpienie do opracowania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, sporządzanej na podstawie Uchwały Nr XXI-334/2020 Rady Miejskiej w Łęborku z dnia 22 grudnia 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zatwierdzonego Nr IX-101/2019 Rady Miejskiej w Łęborku z dnia 16 września 2019 roku (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego z dnia 22 października 2019 roku, poz. 4625), w zakresie obejmującym obszar w rejonie ulic: rejonie ulic Konopackiej, Łasaka i Olimpijczyków oraz o przystąpieniu do przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko ustaleń zmiany planu. W odpowiedzi na ogłoszenie Burmistrza Miasta Łęborka wpłynęło pięć pism, z czego pierwsze

ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
DLA OBSZARU W REJONIE ULIC KONOPACKIEJ, ŁASAKA I OLIMPIJCZYKÓW W ŁĘBORKU

pismo zawiera 3 wnioski. W pozostałych czterech pismach zawarto wniosek o powtórzonej, identycznej treści. Wszystkie wnioski dotyczyły obszaru objętego zmianą planu.

Lp.	Data wpływu wniosku	Treść wniosku	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy wniosek	Uwagi, uzasadnienie rozstrzygnięcia
1	2	4	5	
1.1	24.02.2021r.	1. Wniosek o ustalenie na terenie US/UP-1 lokalizacji boiska wielofunkcyjnego,	Działka nr 189/69 obręb 11	Wniosek nieuwzględniony Na przyjętym w zmianie planu terenie US/UP-1 nie wskazuje się lokalizacji boiska wielofunkcyjnego ze względu na nieodległe sąsiedztwo stadionu miejskiego. Obszar na zapleczu pływalni Rafa jest zagospodarowany jako plac zabaw dla dzieci, siłownia zewnętrzna i mały park.
1.2		2. Wniosek o zmianę ustaleń w zakresie miejsc parkingowych.		Wniosek nieuwzględniony Dla terenu US/UP-1 zmianie planu nie wprowadza się zmian w ustaleniach dotyczących zasad zapewnienia miejsc do parkowania ustalonych w dotychczas obowiązującym planie. Dla terenu MW-13 w zmianie planu przyjmuje się zasady zapewnienia miejsc do parkowania jak dla pozostałych terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i mieszkaniowo – usługowej wyznaczonych w obowiązującym planie.
1.3		3. Wniosek o ustalenie w planie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej gabarytów nawiązujących do zabudowy istniejącej.		Wniosek uwzględniony W zmianie planu wyznacza się teren MW-13, o przeznaczeniu teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Planowana zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna przewidziana jest jako kontynuacja istniejącego w sąsiedztwie osiedla - budynki o wysokości do 5 kondygnacji nadziemnych. W parterach budynków dopuszcza się funkcje usługowe.
2 3 4 5	26.02.2021r. 26.02.2021r. 01.03.2021r. 01.03.2021r.	Wniosek o niewyznaczenie i niewyodrębnienie z terenu US/UP-1 – teren sportu i rekreacji oraz usług publicznych – terenu pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną oraz o niedokonywanie zmian w przeznaczeniu dz. nr 189/69	Działka nr 189/69 obręb 11	Wniosek nieuwzględniony. Ze względu na występujące od wielu lat w Łęborku braki w podaży terenów dla realizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, w zmianie planu wyznacza się teren MW-13, o przeznaczeniu teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, który obejmuje pas o szerokości 55 m wzdłuż ul. Konopackiej. Obejmuje on obszar dotychczas niezagospodarowany, ekstensywnie użytkowany jako teren rekreacyjny.

#### IV.2.2. Uwagi do zmiany planu

Rozdział zostanie uzupełniony po wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu

#### IV.3. - Wymogi Art.1 ust.4. ustawy o pizp

<i>Wymogi Art.1 ust.4. ustawy o pizp</i> 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 położony jest w południowej części miasta, w obrębie obszaru o wykształconej strukturze funkcjonalno – przestrzennej. Teren obsługiwany jest przez istniejące ulice. Obszar posiada dostęp do wszystkich niezbędnych systemów infrastruktury technicznej. Obszar objęty zmianą planu położony jest w odległości ok. 1,2 km od zintegrowanego węzła transportu publicznego, usytuowanego przy istniejącym dworcu kolejowym przy ul. Dworcowej. Znajduje się on w zasięgu dojazdu pieszo do istniejących przystanków środków miejskiej komunikacji autobusowej.
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 (tekst jednolity z 2019r., poz. 1443), w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy.	

#### CZĘŚĆ V. 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 Łęborku, 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 Łęborka przeprowadził stosowne analizy obejmujące lata 2011-2014. Wyniki analiz zostały przedstawione Radzie Miejskiej w Łęborku, która podjęła Uchwałę Nr IX-72/2015 z dnia 25 maja 2015 roku w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łęborka oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Nowe Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łębork zostało uchwalone Uchwałą Nr XXXIV-525/2018 Rady Miejskiej w Łęborku z dnia 25 maja 2018 roku.

#### CZĘŚĆ VI. Wpływ na finanse publiczne w tym budżet gminy

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

1. Na obszarze objętym zmianą planu nie planuje się rozbudowy układu dróg publicznych. Obsługę komunikacyjną zapewniają istniejące ulice, otaczające obszar objęty zmianą planu.
2. Na obszarze objętym zmianą planu nie planuje się rozbudowy systemów infrastruktury technicznej w zakresie należącym do zadań własnych gminy. Przewiduje się rozbudowę sieci infrastruktury technicznej w zakresie niezbędnym dla realizacji nowego zagospodarowania i nowej zabudowy w obrębie wyznaczonych w planie

terenów US/UP-1 i MW-13, które realizowane będzie w ramach poszczególnych przedsięwzięć inwestycyjnych. Ze względu na fakt, że teren US/UP-1 jest przeznaczony na cele publiczne samorządu Gminy Miasto Lębork koszty przedsięwzięć na tym terenie będzie ponosić Gmina.

### **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 w przypadku zbycia nieruchomości w granicach terenu MW-13; w przypadku realizacji na tym terenie budownictwa komunalnego wpływy do budżetu z tytułu sprzedaży nie wystąpią;
- z tytułu wzrostu kwoty podatków od nieruchomości, po realizacji nowej zabudowy na obszarze objętym zmianą planu;
- ze względu na fakt, że nieruchomości te są własnością Gminy Miasto Lębork w przypadku ich zbycia nie przewiduje się wpływu z tytułu opłaty planistycznej.

## **CZĘŚĆ VII. 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 B4.

Dla jednostki B4 w Studium ustala się następujące kierunki zagospodarowania:

1. Podstawowe przeznaczenie terenów – funkcja mieszkaniowa wielorodzinna i mieszkaniowo - usługowa;
2. Dominujący sposób zagospodarowania i funkcje:
  - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna w formie bloków i mieszkaniowo-usługowa;
  - wzmocnienie funkcji sportowo-rekreacyjnych o randze ogólnomiejskiej;
3. Funkcje wykluczone: funkcje z katalogu przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego.
4. Kierunki przekształceń / nowe tereny inwestycyjne:
  - konieczność intensyfikowania zabudowy na terenach już zainwestowanych.
  - przekształcenie fragmentu lasu w zieleń parkową zgodnie z ustaleniami planu miejscowego.

Biorąc pod uwagę dominujące kierunki zagospodarowania określone w Studium dla jednostki B4 rozwiązania przyjęte w planie polegające na intensyfikacji funkcji mieszkaniowych (wydzielenie terenu MW-13) oraz zachowaniu funkcji sportowo rekreacyjnych o randze ogólnomiejskiej (usługi sportu i rekreacji, w tym pływalnia „Rafa” na terenie US/UP-1), uzupełnionych o zagospodarowanie rekreacyjne o charakterze lokalnym (plac zabaw, siłownia zewnętrzna, zieleń urządzona) są zgodne z polityką zmian w zagospodarowaniu przestrzennym ustaloną w "Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Lęborka".