



**UCHWAŁA NR .....**

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

w sprawie: uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
dla obszaru w rejonie ulic: Kossaka i Nadmorskiej 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 2020r. poz. 713, ze zmianami), art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity z 2021 r. poz. 741, ze zmianami) oraz w wykonaniu Uchwały nr XIX-293/2020 Rady Miejskiej w Lęborku z dnia 30 października 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w rejonie ulic Buczka (obecnie Nadmorska) i Kossaka zatwierdzonego Uchwałą Nr XV-170/2012 Rady Miejskiej w Lęborku z dnia 2 lutego 2012 roku (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego z dnia 13 marca 2012 r., poz. 1019), obejmującej działkę nr 86/7 obręb 13 w Lęborku, położoną w w/w zmianie planu na terenie elementarnym 2.MN.13,

**uchwała się, co następuje:**

**§ 1.** 1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w rejonie ulic Buczka (obecnie Nadmorska) i Kossaka zatwierdzonego Uchwałą Nr XV-170/2012 Rady Miejskiej w Lęborku z dnia 2 lutego 2012 roku (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego z dnia 13 marca 2012 r., poz. 1019), obejmującą działkę nr 86/7 obręb 13 w Lęborku, położoną w w/w zmianie planu na terenie elementarnym 2.MN.13, 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 XIX-293/2020 Rady Miejskiej w Lęborku z dnia 30 października 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w rejonie ulic Kossaka i Nadmorskiej, o powierzchni 4846 m<sup>2</sup>. Granice obszaru zmiany planu stanowią granice działki nr 86/7 obręb 13 w Lęborku.

**§ 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 (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: MU1 – teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej z dopuszczeniem budynków zamieszkania zbiorowego;
- 5) zasady kształtowania zasobu zieleni: symbol szpaleru drzew;
- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu: nieprzekraczalna linia zabudowy.

**§ 3.** 1. Obszar objęty zmianą planu obejmuje jeden teren elementarny, wyróżniony 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) kolejny numer terenu elementarnego;
- 2) przeznaczenie terenu elementarnego.

**§ 4. Ustalenia dla terenu 2.MU1.23:**

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowo - usługowej;

- 1) dopuszcza się budynki mieszkalne, budynki usługowe i budynki o funkcji mieszanej mieszkaniowo – usługowej;
- 2) funkcję mieszkaniową dopuszcza się:

- a) jako towarzyszącą funkcjom usługowym w formie budynku mieszkalnego jednorodzinnego lub w formie lokalu w budynku o innej funkcji,
  - b) w formie budynków zamieszkania zbiorowego zaspokajających specyficzne potrzeby mieszkaniowe, (np.: dom dziecka, dom opieki lub pomocy społecznej, dom rencisty, dom zakonny, internat, dom studencki), powiązanych z usługami pomocy i opieki społecznej oraz oświaty i wychowania; inne budynki zamieszkania zbiorowego są wykluczone;
- 3) dopuszcza się następujące funkcje usługowe:
- a) usługi ochrony zdrowia, usługi opieki i pomocy społecznej,
  - b) usługi oświaty i wychowania oraz kultury i sztuki,
  - c) usługi handlu i gastronomii powiązane z funkcjonowaniem wyżej wymienionych usług;
- 4) jako towarzyszące ustalonemu przeznaczeniu terenu dopuszcza się garaże, budynki gospodarcze.

## 2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasady kształtowania krajobrazu:

- 1) ustala się następujące zasady kształtowania zasobu zieleni w mieście:
- a) obowiązuje ukształtowanie zieleni w formie szpalerów drzew liściastych, oznaczonych odpowiednim symbolem na rysunku zmiany planu,
  - b) realizacja parkingów naziemnych wymaga wprowadzenia zadrzewień na terenie parkingu w proporcjach minimum 1 drzewo na 2 miejsca postojowe,
  - c) zadrzewienia wzdłuż dróg i ciągów komunikacyjnych należy wprowadzać z uwzględnieniem przebiegu sieci infrastruktury technicznej oraz wymogów bezpieczeństwa ruchu,
  - d) w zagospodarowaniu powierzchni biologicznie czynnej należy uwzględnić rozwiązania takie jak łąki kwietne i ogrody deszczowe,
  - e) do ukształtowania zasobu zieleni należy wykorzystać istniejące drzewa;
- 2) w zakresie dostosowania form zabudowy do istniejącego zagospodarowania oraz w zakresie kolorystyki, obowiązuje:
- a) kolorystyka elewacji z wykluczeniem kolorów jaskrawych,
  - b) kolorystyka pokrycia dachów ograniczona do tonacji naturalnej dachówki ceramicznej albo brązów albo szarości i czerni;
- 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 miejsca do gromadzenia odpadów nasadzeniami zieleni, z wykorzystaniem pnączy, w szczególności pnączy zimozielonych;
  - b) dopuszcza się stosowanie blachy, jako materiału wykończeniowego osłon bocznych miejsc gromadzenia odpadów wyłącznie w przypadku zastosowania nasadzeń zieleni, o których mowa powyżej.

## 3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) w zakresie ochrony środowiska przed hałasem ustala się:
- a) na granicy terenu obowiązuje zachowanie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
  - b) wyklucza się wykorzystywanie energii wiatru do produkcji energii elektrycznej
- 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 zielonej infrastruktury ustalonymi w niniejszej zmianie planu;
- 3) w zakresie ochrony zasobów wody obowiązuje:
- a) zakaz lokalizacji zagospodarowania powodującego spływ zanieczyszczeń do gruntu,
  - b) 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;
- 4) w zakresie ochrony gatunkowej dziko występujących roślin objętych ochroną, dziko występujących zwierząt objętych ochroną, dziko występujących grzybów objętych ochroną, obowiązują przepisy odrębne.

## 4. 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.

5. 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 2.MU1.23 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.

6. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów:

- 1) obowiązują następujące zasady dotyczące linii zabudowy:
  - a) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy, poza którymi wyklucza się lokalizację zewnętrznych ścian budynków oraz tymczasowych obiektów budowlanych w odległości 6 m od granic terenu objętego zmianą planu, z uwzględnieniem istniejących budynków,
  - b) ustalone w zmianie planu linie zabudowy dotyczą także sytuowania tymczasowych lub sezonowych obiektów handlowych,
  - c) wyklucza się rozbudowę lub nadbudowę budynków istniejących, w części usytuowanej niezgodnie z ustaloną linią zabudowy; ustalenie nie dotyczy naruszenia linii zabudowy o nie więcej niż 15 cm dla warstwy ocieplenia budynku,
  - d) ustalone w zmianie planu linie zabudowy dotyczą także sytuowania urządzeń reklamowych;
- 2) 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 25%,
  - c) intensywność zabudowy, jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki: minimalna 0,0, maksymalna 1,2;
- 3) ustala się parametry kształtowania zabudowy i gabaryty obiektów:
  - a) wysokość zabudowy: do 12 m, maksymalnie 3 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 atyki,
  - 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;
- 4) ustalenia dotyczące dachów
  - a) kształt dachu: dach jednospadowy, dwuspadowy lub wielospadowy, kąt nachylenia połaci dachowych do 45 stopni,
  - b) dla obiektów (w tym części budynku) o wysokości do 3 m oraz dla dachów przekrywających części budynku takie jak: ryzalit, wystawka, wykusz, lukarna, dopuszcza się dowolny kształt dachu;
- 5) zasady obsługi komunikacyjnej: wjazd na teren z otaczających dróg.

7. Ustala się zasady zapewnienia miejsc do parkowania:

- 1) ustala się minimalne wskaźniki zapewnienia miejsc do parkowania:
  - a) dla zabudowy mieszkaniowej minimum 1 stanowisko na jeden lokal mieszkalny oraz 1 stanowisko na każde 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu użytkowego,
  - b) dla innych funkcji: nie mniej niż 1 stanowisko na każde 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej obiektu;
- 2) ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, którą wyznacza się w proporcji do liczby stanowisk, wynikającej z ustalenia minimalnej liczby miejsc do parkowania:
  - a) nie mniej niż 1 miejsce, jeżeli liczba stanowisk, o których mowa w pkt 1) wynosi do 5,
  - b) nie mniej niż 2 miejsca, jeżeli liczba stanowisk, o których mowa w pkt 1) wynosi od 6 do 15,
  - c) nie mniej niż 1 miejsce na każdych kolejnych 15 stanowisk, o których mowa w pkt 1);
- 3) obowiązuje zaspokojenie potrzeb parkingowych w granicach terenu, na którym zlokalizowana jest inwestycja;

- 4) tymczasowe obiekty budowlane o funkcjach wywołujących potrzeby parkingowe, a w szczególności obiekty o funkcjach usługowych, podlegają powyższym wymogom;
- 5) 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. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych: 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 zmiany planu audyt krajobrazowy nie został przeprowadzony), nie występują również obszary chronione na podstawie przepisów o ochronie przyrody.

9. 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.

10. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

- 1) na obszarze objętym zmianą planu nie występują szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu;
- 2) obowiązuje zapewnienie wymaganej ilości wody do zewnętrznego gaszenia pożaru oraz dróg pożarowych zgodnie z przepisami odrębnymi.

11. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów: nie dotyczy, na obszarze objętym zmianą planu nie ustala się sposobów i terminów zagospodarowania tymczasowego terenu.

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

1. Obszar objęty zmianą planu obsługiwany jest z otaczających dróg. Drogi te zapewniają również powiązania z podstawowym układem drogowym miasta i z drogami ponadlokalnymi.
2. Planowane zagospodarowanie nie wymaga rozbudowy miejskiego układu drogowego.

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

1. Na całym obszarze objętym zmianą planu dopuszcza się budowę, przebudowę, rozbudowę, remont i rozbiórkę obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.

2. Ustala się zasady obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej:

- 1) obowiązuje zaopatrzenie w wodę z wodociągu miejskiego;
- 2) obowiązuje odprowadzenie ścieków do miejskiej kanalizacji sanitarnej;
- 3) ustala się następujące zasady odprowadzenia wód opadowych i roztopowych:
  - a) w granicach własnej działki dopuszcza się zagospodarowanie wód opadowych lub roztopowych pochodzących z dachów oraz powierzchni i terenów niepowodujących ich zanieczyszczenia,
  - b) dla terenów wymagających wyposażenia w urządzenia do oczyszczania wód opadowych i roztopowych obowiązuje lokalizacja urządzeń podczyszczających na tych terenach,
  - c) 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;
- 4) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej lub z indywidualnych źródeł;
- 5) zaopatrzenie w ciepło z sieci miejskiej albo ze źródeł indywidualnych spełniających obowiązujące wymogi w zakresie ochrony środowiska;
- 6) zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej;
- 7) dopuszcza się infrastrukturę telekomunikacyjną oraz teleinformatyczną;
- 8) gospodarka odpadami komunalnymi zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku w Gminie.

**§ 7. Stawka procentowa**

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

**§ 8. Przepisy końcowe**

1. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Lęborka.
2. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego.

**Załącznik nr 3**

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

**ROZSTRZYGNĘCIE 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: Kossaka i Nadmorskiej 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 terenie objętym zmianą planu nie przewiduje się rozbudowy układu drogowego. Istniejąca i projektowana zabudowa obsługiwana będzie przez istniejący układ dróg.

**C. Uzbrojenie terenu:**

Obszar objęty zmianą planu jest wyposażony w niezbędną infrastrukturę techniczną. Zmiana planu nie skutkuje koniecznością rozbudowy systemów infrastruktury technicznej w zakresie należącym do zadań własnych gminy. Przewiduje się rozbudowę sieci infrastruktury technicznej w zakresie niezbędnym do uzbrojenia poszczególnych działek.

**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 Zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w rejonie ulic Kossaka i Nadmorskiej w Lęborku

### CZĘŚĆ I - Główne cele zmiany planu

Teren objęty zmianą planu położony jest przy ulicy Portowej w Lęborku. Zgodnie z Uchwałą nr XIX-293/2020 Rady Miejskiej w Lęborku z dnia 30 października 2020 r., zmiana planu obejmuje działkę nr 86/7 obręb 13 w Lęborku położoną w dotychczas obowiązującym planie na terenie elementarnym 2.MN.13. Powierzchnia całego terenu objętego opracowaniem wynosi 4846 m<sup>2</sup>.

Teren objęty opracowaniem zmiany mpzp stanowi jedna działka na której zlokalizowane są dwa budynki murowany i drewniany (dawna stodoła) – pozostałość dawnego gospodarstwa rolnego. Działka ta położona jest w centralnej części rozwijającego się osiedla mieszkaniowego, na którym dominuje zabudowa mieszkaniowa, głównie jednorodzinna.

Teren obsługiwany jest przez istniejące ulice - dojazd do działki możliwy jest od ul. Portowej biegnącej przy południowej granicy działki oraz od drogi szutrowej łączącej ul. Portową z ul. Kossaka.

Głównym celem zmiany planu jest dopuszczenie możliwości realizacji funkcji usług oświaty, a także innych funkcji usługowych niezbędnych dla mieszkańców osiedla mieszkaniowego rozwijającego się w otoczeniu. Zmiana planu dotyczy fragmentu terenu oznaczonego w obowiązującym planie miejscowym jako 2.MN.13 – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

### CZĘŚĆ II - Zasadnicze rozwiązania przyjęte w zmianie planu

Teren przeznaczony w zmianie planu na cele zabudowy mieszkaniowo usługowej oznaczony na rysunku zmiany planu 2.MU1.23. Zmiana planu dopuszcza zarówno budynki mieszkalne jak i usługowe, a także budynki o funkcji mieszanej mieszkaniowo – usługowe. W zmianie planu dopuszcza się funkcje usługowe ważne dla rozwijającego się w otoczeniu osiedla mieszkaniowego, takie jak:

- a) usługi ochrony zdrowia, usługi opieki i pomocy społecznej,
- b) usługi oświaty i wychowania oraz kultury i sztuki,
- c) usługi handlu i gastronomii powiązane z funkcjonowaniem wyżej wymienionych usług;

Funkcję mieszkaniową dopuszcza się w zmianie planu jako towarzyszącą funkcjom usługowym lub w formie budynków zamieszkania zbiorowego zaspokajających specyficzne potrzeby mieszkaniowe wynikające z dopuszczonych funkcji usługowych np. dom dziecka, dom opieki lub pomocy społecznej, dom rencisty, dom zakonny, internat, dom studencki.

### 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

Wymogi Art.1 ust.2. ustawy o pizp	Sposób uwzględnienia w zmianie planu. – ustalenia zmiany planu
1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury;	Ustalenia w § 4 ust. 2 Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasady kształtowania krajobrazu zawierają: 1) zasady kształtowania zasobu zieleni w mieście;
2) walory architektoniczne i krajobrazowe;	2) ustalenia w zakresie kolorystyki obiektów budowlanych; 3) wymagania odnoszące się do miejsc gromadzenia odpadów.
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. Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami zawarte są w § 4 ust. 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 niepełnosprawnych;	Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia zawarte są w § 4 ust. 3 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, gdzie dominuje zabudowa jednorodzinna. Głównym celem zmiany planu jest dopuszczenie możliwości realizacji funkcji usług oświaty na terenie oznaczonym w obowiązującym planie miejscowym jako 2.MN.13 – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
7) prawo własności;	Cały obszar objętym zmianą planu jest własnością prywatną.
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. Przewiduje się rozbudowę sieci infrastruktury technicznej w zakresie niezbędnym do uzbrojenia działki
11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej;	Projekt zmiany planu został opracowany zgodnie z procedurą określoną w art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz zgodnie z wymogami ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko.
12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych;	
13) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności.	Zabudowa sąsiadująca z obszarem objętym zmianą planu jest zaopatrywana w wodę z miejskiego ujęcia wody w Lęborku. Obowiązuje zapewnienie wody z sieci wodociągowej do zewnętrznego gaszenia pożaru zgodnie z obowiązującymi przepisami.

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

Treść artykułu:

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

#### III.2.1. Wnioski do projektu zmiany planu

Burmistrz Miasta Lęborka, ogłosił o przystąpieniu do opracowania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, sporządzanej na podstawie Uchwały nr XIX-293/2020 Rady Miejskiej w Lęborku z dnia 30 października 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany planu w zakresie obejmującym obszar w rejonie ulic Kossaka i Nadmorskiej w Lęborku oraz o przystąpieniu do przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko ustaleń zmiany planu. W odpowiedzi na ogłoszenie Burmistrza Miasta Lęborka wpłynęły wnioski od właściciela nieruchomości:

Lp.	Data wpływu wniosku	Treść wniosku	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy wniosek	Uwagi, uzasadnienie rozstrzygnięcia
1	2	4	5	6
1.	5.10.2020 r. <i>Pismo złożone przed podjęciem uchwały o przystąpieniu do sporządzenia zmiany planu</i>	Wniosek o dopuszczenie funkcji oświaty, dotychczasowe przeznaczenie terenu zabudowa mieszkaniowa.	Dz. 86/7 obr. 13 Lębork	Wniosek uwzględniony, w projekcie zmiany planu ustala się: 1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowo - usługowej; „1) dopuszcza się budynki mieszkalne, budynki usługowe i budynki o funkcji mieszanej mieszkaniowo – usługowej; 2) funkcję mieszkaniową dopuszcza się: a) jako towarzyszącą funkcjom usługowym w formie budynku mieszkalnego jednorodzinnego lub w formie lokalu w budynku o innej funkcji, b) w formie budynków zamieszkania zbiorowego zaspokajających specyficzne potrzeby mieszkaniowe, (np.: dom dziecka, dom opieki lub pomocy społecznej, dom rencisty, dom zakonny, internat, dom studencki), powiązanych z usługami pomocy i opieki społecznej oraz oświaty i wychowania; inne budynki zamieszkania zbiorowego są wykluczone;
2.	11.12.2020 r.	Wniosek o rozszerzenie zakresu o funkcję komercyjną i mieszkaniową, gdyż obszar w sąsiedztwie zaczyna się bardzo	Dz. 86/7 obr. 13 Lębork	

	dynamicznie rozwijać i zwiększa się zakres potrzeb spełniających oczekiwania bytowe mieszkańców jest ogromny.	3) dopuszcza się następujące funkcje usługowe: a) usługi ochrony zdrowia, usługi opieki i pomocy społecznej, b) usługi oświaty i wychowania oraz kultury i sztuki, c) usługi handlu i gastronomii powiązane z funkcjonowaniem wyżej wymienionych usług; 4) jako towarzyszące ustalonemu przeznaczeniu terenu dopuszcza się garaże, budynki gospodarcze”.
--	---	--

### III.2.2. Uwagi do projektu zmiany planu

(...)

Rozdział zostanie opracowany po wyłożeniu projektu 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 w zabudowie jednorodzinnej. teren obsługiwany jest przez ulice istniejące i projektowane w obowiązującym planie zagospodarowania przestrzennego; 2) posiada dostęp do wszystkich niezbędnych systemów infrastruktury technicznej; 3) położony jest w odległości ok. 2,5 km od zintegrowanego węzła transportu publicznego, usytuowanego przy istniejącym dworcu kolejowym przy ul. Dworcowej; 4) znajduje się w zasięgu dojścia pieszego do istniejących przystanków środków miejskiej komunikacji autobusowej; linie autobusowe miejskiej komunikacji publicznej przebiegają w ul. Poznańskiej i ul. Kossaka.
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 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 sporządzenia w nawiązaniu do ustaleń studium, z uwzględnieniem decyzji zamieszczonych w rejestrach, o których mowa w art. 57 ust. 1–3 i art. 67, oraz wniosków w sprawie sporządzenia planu miejscowego.

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

### 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 wodociagowych,
- 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 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:** Na obszarze objętym zmianą planu nie przewiduje się rozbudowy układu drogowego. Projektowana zabudowa obsługiwana będzie przez istniejący układ dróg.
- **Uzbrojenie terenu:** Obszar objęty zmianą planu posiada dostęp do wszystkich niezbędnych systemów infrastruktury technicznej. Przewiduje się rozbudowę sieci infrastruktury technicznej w zakresie niezbędnym do uzbrojenia działki.

#### **C. Wpływy do budżetu gminy**

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

- z tytułu wzrostu kwoty podatków od nieruchomości, po realizacji nowej zabudowy na obszarze objętym zmianą planu;
- na terenie objętym zmianą planu, zmiana ustaleń w nieznacznym zakresie powiększa pakiet dopuszczonych usług lub proponowane ustalenia są kontynuacją ustaleń dotychczas obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zatwierdzonego Uchwałą Nr XV-170/2012 Rady Miejskiej w Lęborku z dnia 2 lutego 2012 roku (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego z dnia 13 marca 2012 roku, poz. 1019).. Wobec powyższego w związku ze zmianą ustaleń zmiany planu nie przewiduje się istotnych zmian wartości nieruchomości, a tym samym wpływów z tytułu opłaty planistycznej. Wysokość ewentualnych opłat planistycznych zostanie ustalona przez właściwego rzeczoznawcę w operatach szacunkowych, sporządzanych na dzień sprzedaży nieruchomości.

#### **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 D2, dla której w Studium ustala się następujące kierunki zagospodarowania:

1. Dominujący sposób zagospodarowania i funkcje:
  - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z usługami towarzyszącymi, zabudowa wielorodzinna, w szczególności małe domy wielorodzinne (ok. 8 – 12 mieszkań).
  - b) utrzymanie funkcji istniejących terenów ogrodów działkowych.
2. Funkcje wykluczone: funkcje z katalogu przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego.
3. Kierunki przekształceń/ nowe tereny inwestycyjne: rozwój zabudowy na terenach dotychczas niezabudowanych.

Biorąc pod uwagę, że dominującym kierunkiem zagospodarowania określonym w Studium dla jednostki D2 jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z usługami towarzyszącymi, dopuszczenie na terenie oznaczonym w obowiązującym planie miejscowym jako 2.MN.13 możliwości realizacji funkcji usług oświaty i innych funkcji usługowych zaspokajających potrzeby mieszkańców rozwijającego się wokół osiedla mieszkaniowego jest zgodne z polityką zmian w zagospodarowaniu przestrzennym ustaloną w Studium.