

LĘBORK

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA OBSZARU W REJONIE ULIC: P. SKARGI I STASZICA W LĘBORKU

ETAP III PROJEKT PLANU DO WYŁOŻENIA DO PUBLICZNEGO WGLĄDU

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

BIURO UL. GROTTGERA 26/3 - 80-311 GDAŃSK
spółka z o.o. TEL./FAX (48)(58) 554-84-40 
URBANISTYCZNE

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, 520-92-23
Mail: urbppp@ppp.gda.pl www.ppp.gda.pl

M A R Z E C 2 0 2 0 r .

UCHWAŁA Nr
Rady Miejskiej w Lęborku
z dnia roku

w sprawie: uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla obszaru w rejonie ulic: P. Skargi i Staszica 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 2020 r. poz. 713), art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity z 2020 r. poz. 293, ze zm.) oraz w wykonaniu Uchwały Nr XXXIV-527/2018 Rady Miejskiej w Lęborku z dnia 25 maja 2018 roku w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu w rejonie ulic: P. Skargi i Staszica w Lęborku,

uchwala się, co następuje:

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w rejonie ulic: P. Skargi i Staszica w Lęborku, po sprawdzeniu, że nie narusza on „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Lęborka”, przyjętego Uchwałą Nr XXXIV-525/2018 Rady Miejskiej w Lęborku z dnia 25 maja 2018 roku.

2. Granice terenu objętego planem są zgodne z załącznikiem do Uchwały Nr XXXIV-527/2018 Rady Miejskiej w Lęborku z dnia 25 maja 2018 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu, o powierzchni ok. 0,53 ha. Granice obszaru planu stanowią:

- a) od północnego – wschodu rzeka Okalica,
- b) od południowego wschodu teren linii kolejowej o znaczeniu państwowym nr 202 relacji Gdańsk – Stargard,
- c) od południowego - zachodu granica działki rowu melioracyjnego na działce nr 189/2 obr. 9,
- d) od północnego zachodu granica działki nr 181 obr 9.

§ 2. 1. Integralną częścią uchwały jest:

- 1) Załącznik nr 1 do uchwały zawierający rysunek planu miejscowego;
- 2) Załącznik nr 2 do uchwały zawierający rozstrzygnięcie w sprawie rozpatrzenia uwag do projektu planu;
- 3) Załącznik nr 3 do uchwały zawierający rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

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

- 1) granica obszaru objętego opracowaniem planu;
- 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu (tereny elementarne)
- 3) linia rozgraniczająca tereny o różnym sposobie zagospodarowania (tereny wydzieleń wewnętrznych) ;
- 4) oznaczenie terenu elementarnego oraz terenu wydzielenia wewnętrznego;
- 5) przeznaczenie terenu:
 - MN/ZU – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z zielenią urządzoną i izolacyjną,
- 6) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
 - teren zieleni urządzonej,
- 7) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
 - strefa ograniczeń dla lokalizacji zagospodarowania w sąsiedztwie linii kolejowej;
- 7) ustalenia dla systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
 - przebieg rowu melioracji wodnych do adaptacji w systemie kanalizacji deszczowej.

§ 3. 1. Obszar objęty planem obejmuje jeden teren elementarny, wyróżniony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania.

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

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

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

4. Teren wydzielenia wewnętrznego wyróżniony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi wewnętrznego podziału oznaczony jest w tekście oraz na rysunku planu symbolem zawierającym:

- 1) numer terenu elementarnego, w którym teren wydzielenia wewnętrznego jest położony;
- 2) numer ustalenia.

§ 4. Ustalenia dla terenu 01.MN/ZU:

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z zielenią urządzoną i izolacyjną:

- 1) zabudowę mieszkaniową jednorodziną dopuszcza się na terenie wydzielenia 01/1.MN w formie zabudowy wolnostojącej, bliźniaczej, szeregowej; na terenie wydzielenia 01/1.MN dopuszcza się garaże, budynki gospodarcze;
- 2) teren wydzielenia 01/2.ZU przeznacza się dla zieleni urządzonej i izolacyjnej:
 - a) obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowy,
 - b) dopuszcza się sytuowanie obiektów małej architektury oraz obiektów i urządzeń stanowiących wyposażenie terenów rekreacyjnych i ogrodów przydomowych;
- 3) na całym terenie dopuszcza się sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) 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 brązów, szarości i czerni;
- 2) miejsca gromadzenia odpadów powinny spełniać następujące wymagania:
 - a) osłony miejsc gromadzenia odpadów (wiaty śmietnikowe) powinny być zharmonizowane z zabudową i zagospodarowaniem terenu lub działki,
 - b) nie zezwala się na zastosowanie blachy, jako materiału wykończeniowego osłon bocznych miejsc gromadzenia odpadów.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu:

- 1) na terenie wydzielenia wewnętrznego 01/2.ZU oznaczonego na rysunku planu symbolem zieleni urządzonej i izolacyjnej:
 - a) obowiązuje ukształtowanie zieleni w sposób zapewniający izolację od linii kolejowej,
 - b) obowiązuje ochrona istniejących drzew, do ukształtowania zasobu zieleni należy wykorzystać istniejące drzewa i krzewy;
- 2) realizacja parkingów naziemnych wymaga wprowadzenia zadrzewień na terenie parkingu w proporcjach minimum 1 drzewo na 2 miejsca postojowe;
- 3) w zakresie ochrony środowiska przed hałasem ustala się, że na granicy terenu oznaczonego w planie jako wydzielenie 01/1.MN obowiązuje zachowanie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 4) obszar planu znajduje się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP) nr 107; w zakresie ochrony zasobów wody, na całym obszarze objętym planem obowiązuje:
 - a) zakaz lokalizacji zagospodarowania powodującego spływ zanieczyszczeń do gruntu,
 - b) w zakresie gospodarki wodno – ściekowej, obowiązuje stosowanie rozwiązań zapewniających ochronę zasobów Głównego Zbiornika Wód Podziemnych;
- 5) w zakresie ochrony powietrza wyklucza się lokalizację źródeł ciepła powodujących ponadnormatywną emisję zanieczyszczeń do powietrza;
- 6) wyklucza się wykorzystywanie energii wiatru do produkcji energii elektrycznej.

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

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

5. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: na obszarze objętym planem nie występują tereny przestrzeni publicznych, wymagające odrębnych ustaleń.

6. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów:

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy, poza którymi wyklucza się lokalizację zewnętrznych ścian budynków oraz tymczasowych obiektów budowlanych:
 - a) w odległości 10 m od granicy działki rzeki Okalicy,
 - b) w odległości 6 m od granicy działki 189/2, w której przebiega rów melioracji wodnych do adaptacji w systemie kanalizacji deszczowej,
 - c) w odległości 8 m od pn.- zach. granicy terenu dojazdu,
 - d) tylną linię zabudowy po granicy wydzielenia 01/1.MN, jak na rysunku planu,
 - e) w przypadku wydzielenia dojazdu, o którym mowa w pkt 7) lit. b) należy zachować nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 4 m od linii rozgraniczających dojazdu;
 - 2) ustala się wskaźniki zagospodarowania dla fragmentu terenu 01.MN/ZU w części stanowiącej wydzielenia 01/1.MN dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej:
 - 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 40%,
 - c) intensywność zabudowy, jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni wydzielenia 01/1.MN: minimalna 0,0, maksymalna 0,8;
 - 3) ustala się wskaźniki zagospodarowania dla fragmentu terenu 01.MN/ZU w części stanowiącej wydzielenie 01/1.MN dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub bliźniaczej:
 - 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%,
 - c) intensywność zabudowy, jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej w części usytuowanej w granicach wydzielenia 01/1.MN: minimalna 0,0, maksymalna 0,6;
 - 4) ustala się wskaźniki zagospodarowania dla fragmentu terenu 01.MN/ZU w części stanowiącej wydzielenie 01/2.ZU:
 - a) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej w wysokości 90%,
 - b) obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowy, wobec powyższego nie ustala się pozostałych wskaźników;
 - 5) ustala się parametry kształtowania zabudowy i gabaryty obiektów:
 - a) wysokość zabudowy do 8 m, maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne,
 - b) wysokość budowli do 8 m,
 - c) kształt dachu: dach płaski, kąt nachylenia głównych połaci dachowych do 12 stopni,
 - d) dla elementów bryły budynku, takich jak ganek, weranda, dopuszcza się kształt dachu dowolny, kąt nachylenia połaci dachowych do 30 stopni;
 - 6) w przypadku zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej lub szeregowej dopuszcza się sytuowanie zabudowy bezpośrednio przy granicy działki pomiędzy budynkami (segmentami);
 - 7) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej 1200m²,
 - b) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej 900m² na jeden segment;
 - 8) zasady obsługi komunikacyjnej:
 - a) wjazd na teren wyłączne z ul. P. Skargi,
 - b) dopuszcza się wydzielenie dojazdu do działek o szerokości w liniach rozgraniczających min. 8m.
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,
 - b) dla innych funkcji: nie mniej niż 1 stanowisko na 50 m² 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 działki budowlanej lub działek budowlanych, będących przedmiotem inwestycji;
 - 4) 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 planem 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.

9. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem

- 1) na obszarze objętym planem 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: wzdłuż południowo wschodniej granicy terenu objętego planem przebiega linia kolejowa nr 202 relacji Gdańsk Główny – Stargard. Zgodnie z rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 17 kwietnia 2013 r. w sprawie wykazu linii kolejowych o znaczeniu państwowym (tekst jednolity Dz. U z 2019r., poz. 552 ze zmianami), sklasyfikowana jest ona jako linia kolejowa o znaczeniu państwowym. W zakresie usytuowania budowli, budynków, drzew i krzewów oraz wykonywania robót ziemnych obowiązują przepisy odrębne.

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

§ 5. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

1. Obszar objęty planem obsługiwany jest przez istniejące ulice, znajdujące się w sąsiedztwie, tj. ul. P. Skargi i ul. Staszica, stanowiące fragment układu drogowego miasta i zapewniające powiązania z układem dróg o znaczeniu ponadlokalnym.
2. Planowane zagospodarowanie nie wymaga rozbudowy miejskiego układu drogowego.

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

1. W zakresie należącym do zadań własnych Gminy obowiązują:

- 1) rozbudowa gminnego systemu wodociągowego i powiązanie projektowanej sieci wodociągowej z ujęciem wody i stacją uzdatniania w Lęborku, poprzez miejską sieć wodociągową:
 - a) na sieci wodociągowej należy instalować hydranty naziemne służące do zewnętrznego gaszenia pożaru,
 - b) sieci wodociągowe, z których pobiera się wodę do celów przeciwpożarowych winny posiadać średnice minimalne przewodów wodociągowych zgodnie z obowiązującymi przepisami;
- 2) rozbudowa sieci kanalizacji sanitarnej i odprowadzenie ścieków komunalnych do oczyszczalni ścieków w Lęborku poprzez sieć kanalizacji sanitarnej;
- 3) na potrzeby systemu kanalizacji deszczowej rezerwuje się działkę o nr ewid. 189/2, w granicach której przebiega rów melioracji wodnych, oznaczony na rysunku planu.

2. Na całym obszarze objętym planem dopuszcza się budowę, przebudowę, rozbudowę, remont i rozbiórkę obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.

3. 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;
- 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 planem ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30%.

§ 8. Przepisy końcowe

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

Załącznik nr 3

do Uchwały Nr Rady Miejskiej w Lęborku
z dnia2020 roku

**ROZSTRZYGNĘCIE O SPOSOBIE REALIZACJI, ZAPISANYCH W PLANIE, INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY
TECHNICZNEJ, KTÓRE NALEŻĄ DO ZADAŃ WŁASNYCH GMINY ORAZ ZASADACH ICH FINANSOWANIA
- dotyczy miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla obszaru w rejonie ulic: P. Skargi i Staszica 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 planem nie przewiduje się rozbudowy układu drogowego. Projektowana zabudowa obsługiwana będzie przez istniejącą ulicę – wjazd na teren objęty planem od ul. P. Skargi.

C. Uzbrojenie terenu: Obszar objęty planem jest wyposażony w niezbędną infrastrukturę. Ustalenia planu nie skutkują koniecznością rozbudowy systemów infrastruktury technicznej w zakresie należącym do zadań własnych gminy.

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

1. Inwestycje z zakresu budowy dróg i infrastruktury technicznej należące do zadań własnych gminy będą realizowane z udziałem środków pochodzących z budżetu Miasta.
 - 1) wydatki z budżetu Gminy Miasta 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: P. Skargi i Staszica w Lęborku**

Projekt planu został sporządzony na podstawie Uchwały Nr XXXIV-527/2018 Rady Miejskiej w Lęborku z dnia 25 maja 2018 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w rejonie ulic: P. Skargi i Staszica w Lęborku.

Granice terenu objętego planem są zgodne z załącznikiem do Uchwały Nr XXXIV-527/2018 Rady Miejskiej w Lęborku z dnia 25 maja 2018 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu, o powierzchni ok. 0,53 ha. Granice obszaru planu stanowią:

- a) od północnego – wschodu rzeka Okalica,
- b) od południowego wschodu teren linii kolejowej o znaczeniu państwowym nr 202 relacji Gdańsk – Stargard,
- c) od południowego - zachodu granica działki rowu melioracyjnego na działce nr 189/2 obr. 9,
- d) od północnego zachodu granica działki nr 181 obr 9.

CZĘŚĆ I. Główne cele planu

Celem sporządzenia planu jest udostępnienie gruntów stanowiących własność Gminy Miasto Lębork, na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, a także ustalenie zasad zabudowy i zagospodarowania tego terenu.

CZĘŚĆ II. Istniejące zagospodarowanie terenu.

Teren objęty opracowaniem mpzp. stanowi niezagospodarowany grunt Gminy Miasto Lębork znajdujący się na obrzeżu istniejącego osiedla mieszkaniowego, na którym dominuje zabudowa w formie bliźniaczych budynków mieszkalnych. Obszar ten w stanie istniejącym pozostaje niezagospodarowany i pokryty jest różnego rodzaju roślinnością, w tym wysokimi krzewami i drzewami w jego południowej części. Miejscami teren jest podmokły, przy jego zachodniej granicy znajduje się rów melioracyjny, który stanowi obecnie wysuszone zagłębienie znacznie obudowane przez istniejące budynki towarzyszące zabudowie mieszkaniowej.

Wzdłuż południowo wschodniej granicy terenu przebiega linia kolejowa nr 202 relacji Gdańsk Główny – Stargard. Zgodnie z rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 17 kwietnia 2013 r. w sprawie wykazu linii kolejowych o znaczeniu państwowym (tekst jednolity Dz. U z 2019r., poz. 552 ze zmianami), sklasyfikowana jest ona jako linia kolejowa o znaczeniu państwowym. W zakresie usytuowania budowli, budynków, drzew i krzewów oraz wykonywania robót ziemnych obowiązują przepisy odrębne, w tym:

- ustawa z dnia 28 marca 2003 r. o transporcie kolejowym (t.j. Dz. U. z 2019 r., poz. 710, ze zm.);
- rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 7 sierpnia 2008 r. w sprawie wymagań z zakresu odległości i warunków dopuszczających usytuowanie drzew i krzewów, elementów ochrony akustycznej i wykonywania robót ziemnych w sąsiedztwie linii kolejowej, a także sposobu urządzania i utrzymywania zasłon odśnieżnych oraz pasów przeciwpożarowych (Dz. U. z 2014 r. poz. 1227, ze zm.).

Od północnego – wschodu granicą obszaru objętego planem jest rzeka Okalica, wskazana w Studium jako lokalny korytarz ekologiczny dopływu Łeby.

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

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

<i>Wymogi Art.1 ust.2. ustawy o pizp</i>	<i>Sposób uwzględnienia w zmianie m.p.z.p. – ustalenia planu</i>
<i>1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury;</i>	W zakresie ochrony ładu przestrzennego obowiązują ustalenia projektu planu zawarte w § 4 ust. 2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz ustalenia dotyczące kształtowania zasobu zieleni, zawarte w § 4 ust. 3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu.
<i>2) walory architektoniczne i krajobrazowe;</i>	
<i>3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych;</i>	W zakresie ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych obowiązują zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu. W planie ustala się między innymi: - Obszar planu znajduje się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP) nr 107. W zakresie ochrony zasobów wody obowiązują: a) zakaz lokalizacji zagospodarowania powodującego spływ zanieczyszczeń do gruntu,

	b) w zakresie gospodarki wodno – ściekowej, obowiązuje stosowanie rozwiązań zapewniających ochronę zasobów Głównego Zbiornika Wód Podziemnych; Na terenie objętym planem nie występują chronione grunty rolne ani leśne.
4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;	Na terenie objętym planem nie występują obiekty i obszary wpisane do rejestru zabytków, ani ujęte w gminnej ewidencji zabytków, nie występują również dobra kultury współczesnej. W planie ustala się, iż w przypadku natrafienia w trakcie realizacji prac ziemnych na przedmiot posiadający cechy zabytku, zastosowanie mają przepisy ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.
5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych;	W planie ustala się między innymi: - W zakresie ochrony środowiska przez hałasem, ustala się, że na granicy terenu oznaczonego w planie jako wydzielenie 01/1.MN obowiązuje zachowanie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej; - W zakresie ochrony powietrza wyklucza się lokalizację źródeł ciepła powodujących ponadnormatywną emisję zanieczyszczeń do powietrza, dopuszcza się alternatywne źródła energii z wykluczeniem wykorzystywania energii wiatru do produkcji energii elektrycznej. Na obszarze objętym planem nie występują tereny górnicze, tereny osuwania się mas ziemnych, obszary szczególnego zagrożenia powodzią.
6) walory ekonomiczne przestrzeni;	Celem planu jest udostępnienie na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej gruntów stanowiących własność Gminy Miasto Lębork, dotychczas niezagospodarowanych. Teren objęty planem położony jest na skraju terenów zabudowanych w centralnej części miasta, o wykształconej strukturze funkcjonalno – przestrzennej. Nowa zabudowa będzie stanowiła uzupełnienie istniejącego osiedla.
7) prawo własności;	Na obszarze objętym planem wszystkie działki są własnością Gminy Miasto Lębork.
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 planem posiada dostęp do wszystkich niezbędnych systemów infrastruktury technicznej. Przewiduje się rozbudowę sieci infrastruktury technicznej w zakresie niezbędnym do uzbrojenia poszczególnych działek.
11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej;	Projekt 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 (tj. Dz. U. 2020, poz. 283, ze zm.).
12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych;	
13) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności.	Zabudowa sąsiadująca z obszarem objętym planem jest zaopatrywana w wodę z miejskiego ujęcia wody w Lęborku. Obowiązuje zapewnienie wody z sieci wodociągowej do zewnętrznego gaszenia pożaru zgodnie z obowiązującymi przepisami.

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

Treść artykułu:

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

III.2.1. Wnioski do planu

W odpowiedzi na ogłoszenie Burmistrza Lęborka o przystąpieniu do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w rejonie ulic: P. Skargi i Staszica w Lęborku w wyznaczonym terminie wpłynęło 19 pism zawierających ten sam wniosek do planu. Jest to wniosek o uwzględnienie w planie na działce nr 181 obr. 9 możliwości zabudowy jednorodzinnej lub bliźniaczej. Ustalenia projektu planu uwzględniają złożone wnioski.

III.2.2. Uwagi do planu

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

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

Treść artykułu:

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

1) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego;

2) lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu;

3) zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów;

4) dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy:

a) na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych (tekst jednolity Dz. U. z 2019r., poz. 1443), w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy,

b) na terenach położonych na obszarach innych niż wymienione w lit. a, wyłącznie w sytuacji braku dostatecznej ilości terenów przeznaczonych pod dany rodzaj zabudowy położonych na obszarach, o których mowa w lit. a; przy czym w pierwszej kolejności na obszarach w najwyższym stopniu przygotowanych do zabudowy, przez co rozumie się obszary charakteryzujące się najlepszym dostępem do sieci komunikacyjnej oraz najlepszym stopniem wyposażenia w sieci wodociągowe, kanalizacyjne, elektroenergetyczne, gazowe, ciepłownicze oraz sieci i urządzenia telekomunikacyjne, adekwatnych dla nowej, planowanej zabudowy.”;

Wymogi Art.1 ust.4. ustawy o pizp	Sposób uwzględnienia w m.p.z.p. – ustalenia planu
1) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego;	Teren objęty planem położony jest na skraju terenów zabudowanych w centralnej części miasta, o wykształconej strukturze funkcjonalno – przestrzennej. Teren obsługiwany jest przez istniejące ulice. Dojazd do obszaru objętego planem jest od strony ul. P. Skargi. Obszar objęty planem posiada dostęp do wszystkich niezbędnych systemów infrastruktury technicznej. Obszar objęty planem położony jest w odległości ok. 1 km od zintegrowanego węzła transportu publicznego, usytuowanego przy istniejącym dworcu kolejowym przy ul. Dworcowej.
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 Dz. U. 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 27.03.2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wraz z datą uchwały Rady Miejskiej w Lęborku, o której mowa w art. 32 ust. 2 ustawy z dnia 27.03.2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Zgodnie z Art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 27.03.2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w celu oceny aktualności studium i planów miejscowych Burmistrz dokonuje analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, ocenia postępy w opracowywaniu planów miejscowych i opracowuje wieloletnie programy ich sporządzania w nawiązaniu do ustaleń studium, z uwzględnieniem decyzji zamieszczonych w rejestrach, o których mowa w art. 57 ust. 1–3 i art. 67, oraz wniosków w sprawie sporządzenia planu miejscowego.

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

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

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

CZĘŚĆ V. Wpływ na finanse publiczne w tym budżet gminy**A. Wydatki związane z realizacją zadań własnych Gminy z zakresu infrastruktury technicznej, ustalonych w zmianie planu:**

- **Budowa dróg:** Na obszarze objętym planem nie przewiduje się rozbudowy układu drogowego. Projektowana zabudowa obsługiwana będzie przez istniejącą ulicę – wjazd na teren objęty planem od ul. P. Skargi.
- **Uzbrojenie terenu:** Obszar objęty planem posiada dostęp do wszystkich niezbędnych systemów infrastruktury technicznej. Przewiduje się rozbudowę sieci infrastruktury technicznej w zakresie niezbędnym do uzbrojenia poszczególnych działek.

B. Wpływy do budżetu gminy

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

- z tytułu sprzedaży nieruchomości stanowiących własność Gminy Miasto Lębork - niezabudowane działki będą przeznaczone do zbycia;
- z tytułu wzrostu kwoty podatków od nieruchomości, po realizacji nowej zabudowy na obszarze objętym planem;
- 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 nieruchomości objęte planem są własnością Gminy Miasto Lębork.

CZĘŚĆ VI. Zgodność z ustaleniami Studium

Studium obowiązujące zostało przyjęte Uchwałą Nr XXXIV-525/2018 Rady Miejskiej w Lęborku z dnia 25.05.2018 r. w sprawie uchwalenia "Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Lęborka". W celu określenia zasad i docelowych kierunków rozwoju poszczególnych części miasta Lęborka dokonano podziału na strefy funkcjonalno-przestrzenne. W przestrzeni Lęborka wyróżnia się strefy funkcjonalno-przestrzenne (określone w dalszej części dokumentu studium strefami), przyporządkowując im charakterystyczny symbol i skrótowe określenie. Obszar objęty planem znajduje się w jednostce B1 - strefa zabudowy mieszkaniowo – usługowej, dla której ustala się następujące generalne dyspozycje funkcjonalno - przestrzenne:

- Utrzymanie dominującej funkcji usługowo-mieszkaniowej;
- Preferowana forma zabudowy w części wschodniej – uzupełnienia zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i małych domów wielorodzinnych (ok. 8-12 mieszkań), na pozostałym obszarze uzupełnienia zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej w nawiązaniu do istniejącej zabudowy w sąsiedztwie;
- Utrzymanie funkcji istniejących terenów zieleni urządzonej i ogrodów działkowych;
- Funkcje wykluczone w strefie B1: funkcje z katalogu przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego.

Wnioski:

Głównym celem planu jest zamiar udostępnienia na cele zabudowy mieszkaniowej gruntów stanowiących własność Gminy Miasto Lębork, dotychczas niezagospodarowanych. Rozwiązania funkcjonalno – przestrzenne, jako kontynuacja zabudowy występującej w są zgodne z polityką Gminy, określoną w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego w odniesieniu do jednostki B1, w obrębie której jest położony obszar objęty planem.