
L Ę B O R K

ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA OBSZARU W REJONIE ULICY GŁOWACKIEGO W LĘBORKU

ETAP III **PROJEKT ZMIANY PLANU** **DO WYŁOŻENIA DO PUBLICZNEGO WGLĄDU**

- 1. TEKST ZMIANY PLANU**
- 2. ZAŁĄCZNIK NR 1- RYSUNEK ZMIANY 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 ZMIANY M.P.Z.P.**

BIURO UL. GROTTGERA 26/3 · 80-311 GDAŃSK
s p ó ł k a z o o . o
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

C Z E R W I E C 2 0 2 0 r .

UCHWAŁA Nr
Rady Miejskiej w Lęborku
z dnia2020 roku

w sprawie: uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w rejonie ulicy Głowackiego 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 Dz. U. z 2020 r., poz. 293) oraz w wykonaniu Uchwały Nr IX-104/2019 Rady Miejskiej w Lęborku z dnia 16 września 2019 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany zatwierdzonego Uchwałą Nr XXV-220/99 Rady Miejskiej w Lęborku z dnia 29 grudnia 1999 roku (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego Nr 45 z dnia 8 maja 2000 roku, poz. 273) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w rejonie ulicy Głowackiego w Lęborku w zakresie obejmującym część terenu elementarnego 11.11.MW stanowiącego wydzielenie wewnętrzne 1.1.ZP oraz teren elementarny 11.13.UG.

uchwała się, co następuje:

§ 1. 1. Uchwała się zmianę zatwierdzonego Uchwałą Nr XXV-220/99 Rady Miejskiej w Lęborku z dnia 29 grudnia 1999r. (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego Nr 45 z dnia 8 maja 2000 roku, poz. 273) m.p.z.p. dla obszaru w rejonie ulicy Głowackiego w Lęborku w zakresie obejmującym część terenu elementarnego 11.11.MW stanowiącego wydzielenie wewnętrzne 1.1.ZP oraz teren elementarny 11.13.UG, 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 zmianą planu są zgodne z załącznikiem do Uchwały Nr IX-104/2019 Rady Miejskiej w Lęborku z dnia 16 września 2019 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany planu, o powierzchni ok. 3,84 ha. Granice obszaru zmiany planu stanowią:

- a) od północy rzeka Łeba,
- b) od wschodu Al. Wolności,
- c) od południa osiedle Sikorskiego i kompleks ogrodów działkowych: Rodzinny Ogród Działkowy im. Gen. Władysława Sikorskiego,
- d) od zachodu linia kolejowa nr 229, relacji Pruszcz Gdański - Łeba.

§ 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.

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) linie rozgraniczające tereny o różnych zasadach zagospodarowania (tereny wydzieleni wewnętrznych);
- 4) oznaczenie terenów;
- 5) przeznaczenie terenów:
 - a) MW – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
 - b) MU – teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej,
 - c) ZP – teren publicznej zieleni urządzonej,
 - d) KPz - teren parkingu i garaży z zielenią urządzoną,
 - e) KPp - teren parkingu,
 - f) KPg- teren garaży,
 - g) WS – teren wód powierzchniowych, śródlądowych;
- 6) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
 - granica korytarza ekologicznego pradoliny rzeki Łeby;
- 7) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 8) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych:
 - a) ZZ – obszary szczególnego zagrożenia powodzią, gdzie prawdopodobieństwo powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat,
 - b) granica obszaru, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat;
- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
 - strefa ograniczeń dla lokalizacji zagospodarowania w sąsiedztwie linii kolejowej;
- 10) ustalenia dla systemów komunikacji:
 - a) KD.L – teren drogi publicznej klasy L – lokalna,
 - b) KD.D – teren drogi publicznej klasy D – dojazdowa,
 - c) KD.X - teren publicznego ciągu pieszo-jezdnego,
 - d) szlak kajakowy,
 - e) symbol mostu;
- 11) ustalenia dla systemów infrastruktury technicznej:
 - Km- teren rowu melioracji wodnych do adaptacji w systemie kanalizacji deszczowej.

§ 3. 1. Obszar objęty zmianą planu dzieli się na tereny elementarne, czyli wyróżnione na rysunku zmiany planu liniami rozgraniczającymi tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania. Podział obszaru objętego zmianą planu na tereny elementarne jest spójny i rozłączny, co oznacza, że wszystkie części obszaru objętego zmianą planu należą do któregoś z terenów elementarnych i żadna część nie należy równocześnie do dwóch terenów elementarnych.

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

- 1) numer jednostki terytorialnej, w której jest położony;
- 2) kolejny numer terenu elementarnego;
- 3) przeznaczenie terenu elementarnego.

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

4. Każdy teren wydzielenia wewnętrznego wyróżniony na rysunku zmiany planu liniami rozgraniczającymi wewnętrznego podziału oznaczony jest w tekście i na rysunku zmiany planu symbolem zawierającym:

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

§ 4. Przeznaczenie terenów, zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1. Ustala się przeznaczenie wyróżnionych w zmianie planu terenów:

- 1) tereny przeznaczone w zmianie planu na cele zabudowy:
 - a) dla terenów 11.11a.MW, 11.13a.MW - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
 - b) dla terenu 11.13c.MU – teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
- 2) tereny przeznaczone do zagospodarowania bez zabudowy lub z zabudową w ograniczonym zakresie:
 - a) dla terenu 11.11b.KPp – teren parkingu,
 - b) dla terenu 11.13b.KPg – teren garaży,
 - c) dla terenu 11.11c.KPz - teren parkingu i garaży z zielenią urządzonej,
 - d) dla terenu 11.11d.ZP – teren publicznej zieleni urządzonej;
- 3) teren wyłączony z zabudowy w obrębie korytarza ekologicznego rzeki Łeby: 11.11e.WS – teren wód powierzchniowych śródlądowych;
- 4) tereny systemu komunikacji:
 - a) KD.L.01 – teren drogi publicznej klasy L – lokalna,
 - b) KD.D.02 – teren drogi publicznej klasy D – dojazdowa,
 - c) KD.X.01, KD.X.02 - tereny publicznych ciągów pieszo-jezdnych.

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

1. Ustala się następujące zasady kształtowania zasobu zieleni:

- 1) na terenach publicznych ciągów komunikacyjnych należy wprowadzać zadrzewienia, z uwzględnieniem przebiegu istniejących sieci infrastruktury technicznej oraz wymogów bezpieczeństwa ruchu;

- 2) realizacja parkingów naziemnych wymaga wprowadzenia zadrzewień na terenie parkingu w proporcjach minimum 1 drzewo na 2 miejsca parkingowe.
2. W zakresie kolorystyki obiektów budowlanych obowiązuje:
 - 1) kolorystyka elewacji z wykluczeniem kolorów jaskrawych;
 - 2) kolorystyka pokrycia dachów ograniczona do tonacji naturalnej dachówki ceramicznej, brązów, szarości i czerni.
3. Miejsca gromadzenia odpadów powinny spełniać następujące wymagania:
 - 1) osłony miejsc gromadzenia odpadów (wiaty śmietnikowe) powinny być zharmonizowane z zabudową i zagospodarowaniem terenu lub działki;
 - 2) nie zezwala się na zastosowanie blachy, jako materiału wykończeniowego osłon bocznych miejsc gromadzenia odpadów.

§ 6. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

1. Na terenie objętym zmianą planu ochronie podlegają powiązania przyrodnicze przebiegające wzdłuż rzeki Łeby. W granicach lokalnego korytarza ekologicznego na terenie 11.11e.WS ustala się cele ochronne:
 - 1) ochrona i pielęgnacja szpalerów istniejących drzew, uzupełnienie nasadzeń;
 - 2) ochrona bioróżnorodności i zachowanie przestrzeni przyrodniczej w formie zbliżonej do naturalnej;
 - 3) kształtowanie użytkowania i zagospodarowania w sposób zapewniający możliwie wysoki potencjał biologiczny środowiska, także cieków wodnych, w szczególności obowiązuje ochrona i kształtowanie naturalnej obudowy cieków, w tym zachowanie istniejących drzew i krzewów.
2. W zakresie ochrony środowiska przed hałasem ustala się:
 - 1) na granicy terenów oznaczonych w zmianie planu jako 11.11a.MW i 11.13a.MW obowiązuje zachowanie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
 - 2) na granicy terenu oznaczonego w zmianie planu jako 11.13c.MU obowiązuje zachowanie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jak dla terenów mieszkaniowo usługowych.
3. Obszar zmiany planu znajduje się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP) nr 107. W zakresie ochrony zasobów wody obowiązuje:
 - 1) zakaz zagospodarowania terenu w sposób mogący mieć szkodliwy wpływ na zasoby wód podziemnych lub w sposób mogący spowodować spływ zanieczyszczeń do wód powierzchniowych lub do gruntu;
 - 2) 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 terenie oznaczonym jako 11.11d.ZP - tereny publicznej zieleni urządzonej;
 - 3) w zakresie gospodarki wodno – ściekowej, obowiązuje stosowanie rozwiązań zapewniających ochronę zasobów Głównego Zbiornika Wód Podziemnych.
4. W zakresie ochrony powietrza przed zanieczyszczeniem ustala się:
 - 1) wyklucza się lokalizację źródeł ciepła powodujących przekroczenie dopuszczalnych poziomów emisji zanieczyszczeń do powietrza;
 - 2) obowiązuje kształtowanie zasobu zieleni w zakresie nie mniejszym niż ustalony w zmianie planu, zgodnie z zasadami określonymi w § 5 ust. 1 oraz w ustaleniach szczegółowych dla wyróżnionych w zmianie planu terenów.

§ 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. Dla terenu przestrzeni publicznej oznaczonej w zmianie planu jako: 11.11d.ZP – teren publicznej zieleni urządzonej, ustala się:
 - 1) obowiązuje zakaz sytuowania tablic reklamowych i urządzeń reklamowych;
 - 2) wyklucza się sytuowanie jakichkolwiek reklam.
2. Na ogólnodostępnych terenach przeznaczonych na cele publicznej zieleni urządzonej przyjęte rozwiązania winny uwzględnić potrzeby osób niepełnosprawnych i innych z ograniczeniami w poruszaniu się poprzez:
 - a) stosowanie rozwiązań wspomagających ruch osób poruszających się na wózkach inwalidzkich, m.in.: rozwiązania jednopoziomowe, pochylnie, windy, miejsca postojowe dla niepełnosprawnych,

- b) stosowanie elementów orientacji dla osób niewidomych i słabo widzących, np. nawierzchnie fakturowe na ciągach pieszych wykorzystujące różnice faktury dla orientacji przestrzennej, plany, makiety i znaki z informacją ryflowaną, kwietniki zapachowe identyfikujące określone miejsca.

§ 9. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1. Maksymalną i minimalną intensywność zabudowy (jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej), wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki (tzw. wskaźnik powierzchni zabudowy), minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej, maksymalną wysokość zabudowy oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów ustala się w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów elementarnych, przeznaczonych pod zabudowę. W przypadku realizacji przedsięwzięcia obejmującego kilka działek wszystkie powyższe wskaźniki należy odnosić do sumy powierzchni tych działek. Określony w ustaleniach szczegółowych wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej nie dotyczy terenów przeznaczonych pod drogi i dojazdy oraz obiekty infrastruktury technicznej.

2. Dla terenów przeznaczonych pod zabudowę określa się następujące zasady dotyczące zapewnienia miejsc parkingowych, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:

- 1) w ustaleniach szczegółowych dla wyróżnionych terenów ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania;
- 2) o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej, minimalną liczbę miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową wyznacza się w proporcji do liczby stanowisk, wynikającej z minimalnych wskaźników miejsc do parkowania, obowiązuje zapewnienie:
 - a) 1 stanowisko – jeżeli liczba stanowisk wynosi 6 – 15,
 - b) 2 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk wynosi 16– 40,
 - c) 3 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk wynosi 41–100,
 - d) 4% ogólnej liczby stanowisk jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi więcej niż 100;
- 3) obowiązuje zaspokojenie potrzeb parkingowych w granicach terenu, na którym zlokalizowana jest inwestycja, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej;
- 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.

3. Obowiązują następujące zasady dotyczące ustalonych w zmianie planu linii zabudowy:

- 1) w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów elementarnych ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy, poza którą wyklucza się lokalizację zewnętrznych ścian budynków oraz tymczasowych obiektów budowlanych;
- 2) ustalone w zmianie planu linie zabudowy dotyczą także sytuowania tymczasowych lub sezonowych obiektów handlowych, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej;
- 3) wyklucza się rozbudowę lub nadbudowę budynków istniejących, w części usytuowanej niezgodnie z ustaloną linią zabudowy;
- 4) wyklucza się utrwalanie lokalizacji tymczasowych lub sezonowych obiektów handlowych usytuowanych niezgodnie z ustaloną w zmianie planu linią zabudowy;
- 5) ustalone w zmianie planu linie zabudowy dotyczą także sytuowania urządzeń reklamowych.

4. Ustala się zasady dotyczące wysokości zabudowy i innych obiektów budowlanych:

- 1) wysokość zabudowy mierzona jest od średniego poziomu terenu przy głównym wejściu do budynku/ innego obiektu budowlanego, do głównej kalenicy dachu lub do najwyższego punktu konstrukcji dachu lub przekrycia obiektu;
- 2) ustalenia szczegółowe w zakresie wysokości innych obiektów budowlanych nie odnoszą się do wysokości obiektów infrastruktury technicznej, w tym oświetlenia ulic, dla obiektów infrastruktury technicznej dopuszcza się dowolną wysokość.

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

1. Na obszarze objętym zmianą planu nie występują tereny lub obiekty podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych, w szczególności: udokumentowane złoża kopalin, tereny górnicze, tereny osuwania się mas ziemnych, krajobraz priorytetowy (na dzień uchwalenia zmiany planu audyt krajobrazowy nie został przeprowadzony).

2. Na terenie objętym zmianą planu nie występują obszary chronione na podstawie przepisów o ochronie przyrody.

3. W granicach terenu 11.11e.WS, w obrębie koryta rzeki występują tereny zagrożone powodzią, oznaczone na rysunku zmiany planu odpowiednim symbolem:

- 1) obszary ZZ - szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat; na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu wynikające z zapisów ustawy Prawo wodne;
- 2) obszar, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat.

§ 11. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych zmianą planu:

1. Na obszarze objętym zmianą planu nie ustala się granic terenów wymagających przeprowadzenia procedur scalania i podziału nieruchomości.

2. Ustala się zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- a) minimalna powierzchnia działki budowlanej: na terenie MU - teren zabudowy mieszkaniowo usługowej w wysokości 1000 m², na terenach MW – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w wysokości 2000m²,
- b) minimalna szerokość frontu działki budowlanej: 25 m,
- c) kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego: nie ustala się,
- d) minimalne powierzchnie działek budowlanych nie dotyczą regulacji własnościowych oraz działek przeznaczonych na funkcje terenów i obiektów infrastruktury technicznej a także terenów układu komunikacyjnego.

§ 12. 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. Wzdłuż zachodniej granicy terenu objętego zmianą planu przebiega linia kolejowa nr 229 relacji Pruszcz Gdański - Łeba. W sąsiedztwie linii kolejowej odnośnie wymagań w zakresie odległości i warunków dopuszczających usytuowanie budowli i budynków, drzew i krzewów, elementów ochrony akustycznej, a także wykonywania robót ziemnych w sąsiedztwie linii kolejowej, sposobu urządzania i utrzymywania zasłon odśnieżnych oraz pasów przeciwpożarowych obowiązują przepisy odrębne.

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

1. Powiązania układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym zapewniają:

- a) ul. Głowackiego poprzez skrzyżowanie z Al. Wolności,
- b) projektowany odcinek drogowy z nowym mostem na rzece Łebie, łączący ul. Kazimierza Wielkiego z ulicą Głowackiego, i dalej przez Osiedle Sikorskiego, prowadzący do ul. Czołgistów.

2. Teren objęty zmianą planu obsługiwany jest przez:

1) układ dróg publicznych istniejących oraz projektowanych, na który składają się:

- a) droga KD.L.01 klasy L – lokalna,
- b) droga KD.D.02 klasy D – dojazdowa;

2) publiczne ciągi pieszo – jezdne: KD.X.01 i KD.X.02.

3. Ustalenia dla dróg publicznych:

1) ustalenia dla drogi KD.L.01:

- a) przeznaczenie terenu: droga klasy lokalna,
- b) szerokość w liniach rozgraniczających jak na rysunku planu,
- c) przekrój drogi: ulica jednojezdniowa, chodnik, droga rowerowa, dopuszcza się pas postojowy,
- d) obowiązuje ochrona i uzupełnienie szpalerów drzew usytuowanych wzdłuż linii rozgraniczających drogi;

2) ustalenia dla drogi KD.D.02:

- a) przeznaczenie terenu: droga klasy dojazdowa,
- b) szerokość w liniach rozgraniczających jak na rysunku planu, po granicach istniejących działek,
- c) przekrój drogi: ulica jednojezdniowa,
- d) obowiązuje ochrona i uzupełnienie szpalerów drzew usytuowanych wzdłuż linii rozgraniczających drogi.

4. Ustalenia dla ciągów pieszo – jezdnych:

1) ustalenia dla ciągu pieszo jezdnego KD.X.01:

- a) funkcja ciągu: dojazd do terenów 11.13a.MW i 11.13b.KPg,
- b) szerokość w liniach rozgraniczających jak na rysunku planu, po granicach istniejących działek;

2) ustalenia dla ciągu pieszo-jezdnego KD.X.02:

- a) funkcja ciągu: ciąg pieszy i rowerowy, dopuszczalny jest ruch pojazdów uprzywilejowanych,
- b) szerokość w liniach rozgraniczających jak na rysunku planu, po granicach istniejących działek;

5. Urządzenie publicznych ciągów komunikacyjnych winno uwzględnić:

- a) elementy zagospodarowania niezbędne dla pieszych i rowerzystów,
- b) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.

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

1. Ustala się zasady obsługi poszczególnych terenów 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 lub poszczególnych terenów 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) 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.
2. Na całym obszarze objętym planem dopuszcza się budowę, przebudowę, rozbudowę, remont i rozbiórkę obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.

Rozdział 3 - Ustalenia szczegółowe dla terenów elementarnych

§ 15. Dla terenu oznaczonego jako 11.11a.MW 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,
 - d) obowiązuje ochrona i uzupełnienie szpalerów drzew usytuowanych wzdłuż linii rozgraniczających z drogą KD.L.01 i terenem 11.11b.KPp;
- 2) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy:
 - a) w odległości 6 m od linii rozgraniczających drogi KD.L.01,
 - b) w odległości 10 m od granicy terenu 11.11b.KPp;
- 3) wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: maksymalnie 0,35,
 - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 25%,
 - c) intensywność zabudowy: minimalna 0,0, maksymalna 1,5;
- 4) parametry kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów:
 - a) wysokość zabudowy do 14 m, maksymalnie cztery kondygnacje nadziemne,
 - b) wysokość budowli do 10 m,
 - c) kształt dachu: dach płaski, kąt nachylenia głównych połaci dachowych do 12 stopni, pokrycie dachów dowolne,
 - d) dla elementów bryły budynku, takich jak ganek, weranda, dopuszcza się kształt dachu dowolny, kąt nachylenia połaci dachowych do 30 stopni;
- 5) zasady obsługi komunikacyjnej: wjazd na teren z drogi KD.L.01;
- 6) 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 50m² powierzchni użytkowej obiektu usługowego,
 - b) minimalną liczbę miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową wyznacza się w proporcji do liczby stanowisk, wynikającej z ustalenia w lit a) zgodnie ze wskaźnikami ustalonymi w § 9 ust. 2,
 - c) w bilansie miejsc postojowych dopuszcza się uwzględnienie możliwości usytuowania części miejsc na terenie 11.11c.KPz, z wyłączeniem niezbędnych miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, które należy w całości usytuować na terenie 11.11a.MW.

§ 16. Dla terenu oznaczonego jako **11.11b.KPp** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: teren parkingu;
 - a) na całym terenie obowiązuje zakaz sytuowania budynków,
 - b) dopuszcza się zieleń urządzoną, obiekty małej architektury, obiekty infrastruktury technicznej;
- 2) dla dopuszczonego zagospodarowania nie ustala się linii zabudowy;
- 3) wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: nie ustala się,
 - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: nie ustala się,
 - c) intensywność zabudowy: nie ustala się;
- 4) parametry kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów:
 - a) wysokość zabudowy: nie ustala się,
 - b) wysokość budowli do 6 m,
 - c) kształt dachu: nie ustala się;
- 5) zasady obsługi komunikacyjnej: wjazd na teren z przylegającej ulicy;
- 6) zasady zapewnienia miejsc do parkowania: dla dopuszczonego zagospodarowania nie ustala się zasad zapewnienia miejsc do parkowania.

§ 17. Dla terenu oznaczonego jako **11.11c.KPz** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: teren parkingu i garaży z zielenią urządzoną;
 - a) na terenie wydzielenia wewnętrznego 11c/1 dopuszcza się garaże, na pozostałym terenie obowiązuje zakaz sytuowania budynków,
 - b) dopuszcza się zieleń urządzoną, obiekty małej architektury, obiekty infrastruktury technicznej;
- 2) na terenie wydzielenia wewnętrznego 11c/1 ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy wyznaczoną przez istniejące budynki garaży jak na rysunku zmiany planu;
- 3) wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki na terenie wydzielenia wewnętrznego 11c/1 maksymalnie 1,0, na pozostałym terenie nie ustala się,
 - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: na terenie wydzielenia wewnętrznego 11c/1 dopuszcza się 0%, na pozostałym terenie realizacja parkingu wymaga zapewnienia powierzchni biologicznie czynnej niezbędnej dla wprowadzenia zadrzewień w proporcji minimum 1 drzewo na 2 miejsca postojowe,
 - c) intensywność zabudowy: na terenie wydzielenia wewnętrznego 11c/1 minimalna 0,0 maksymalna 1,0, na pozostałym terenie nie ustala się;
- 4) parametry kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów:
 - a) na terenie wydzielenia 11c/1 wyklucza się rozbudowę lub nadbudowę istniejących budynków,
 - b) wysokość budowli do 6 m;
- 5) zasady obsługi komunikacyjnej: wjazd na teren z przylegającej ulicy;
- 6) zasady zapewnienia miejsc do parkowania: dla dopuszczonego zagospodarowania nie ustala się zasad zapewnienia miejsc do parkowania.

§ 18. Dla terenu oznaczonego jako **11.11d.ZP** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: teren publicznej zieleni urządzonej;
 - a) teren wydzielenia wewnętrznego 11d/1.Km stanowi rów melioracyjny do adaptacji w systemie kanalizacji deszczowej,
 - b) na całym terenie obowiązuje zakaz sytuowania budynków,
 - c) dopuszcza się sytuowanie obiektów małej architektury oraz obiektów i urządzeń stanowiących wyposażenie publicznych terenów rekreacyjnych,
 - d) dopuszcza się obiekty infrastruktury technicznej;
- 2) dla dopuszczonego zagospodarowania nie ustala się linii zabudowy;
- 3) wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: nie ustala się,
 - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 70%,
 - c) intensywność zabudowy: nie ustala się;
- 4) parametry kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów:
 - a) wysokość zabudowy: nie ustala się,
 - b) wysokość budowli do 6 m,
 - c) kształt dachu: nie ustala się;

- 5) zasady obsługi komunikacyjnej: dojazd do terenu z przylegającej ulicy;
- 6) zasady zapewnienia miejsc do parkowania: miejsca do parkowania dla użytkowników terenu zapewnia się na terenach publicznie dostępnych dróg i parkingów.

§ 19. Dla terenu oznaczonego jako **11.11e.WS** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: teren wód powierzchniowych śródlądowych:
 - a) dopuszcza się zagospodarowanie związane z obsługą szlaku kajakowego,
 - b) dopuszcza się rozbudowę, przebudowę istniejących mostów oraz realizację nowych mostów, w tym mostu łączącego drogę KD.L.01 z ul. Kazimierza Wielkiego,
 - c) dopuszcza się budowę, przebudowę, rozbudowę, remont i rozbiórkę obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - d) część terenu, oznaczona na rysunku zmiany planu odpowiednim symbolem jest obszarem ZZ - szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat, gdzie obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu zgodnie z zapisami w § 10 ust. 3;
- 2) nie ustala się wskaźników zagospodarowania terenu, a także parametrów kształtowania zabudowy i gabarytów obiektów, obowiązuje zakaz zabudowy;
- 3) obowiązuje ochrona i uzupełnienie szpalerów drzew usytuowanych wzdłuż rzeki Łeby;
- 4) zasady obsługi komunikacyjnej: po rzece Łebie przebiega szlak kajakowy, poza tym teren nie pełni funkcji komunikacyjnych.

§ 20. Dla terenu oznaczonego jako **11.13a.MW** 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) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy:
 - a) w odległości 6 m od linii rozgraniczających drogi KD.D.02,
 - b) w odległości 6 m od linii rozgraniczających ciągu pieszo-jezdnego KD.X.01;
- 3) wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: maksymalnie 0,3,
 - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 25%,
 - c) intensywność zabudowy: minimalna 0,0, maksymalna 1,5;
- 4) parametry kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów:
 - a) wysokość zabudowy do 14 m, maksymalnie cztery kondygnacje nadziemne,
 - b) wysokość budowli do 10 m,
 - c) kształt dachu: kąt nachylenia głównych połaci dachowych do 30 stopni, pokrycie dachów dowolne,
 - d) dla elementów bryły budynku, takich jak: ganek, weranda dopuszcza się kształt dachu dowolny;
- 5) zasady obsługi komunikacyjnej: wjazd na teren z drogi KD.D.02 lub z ciągu pieszo jezdniowego KD.X.01;
- 6) 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 50 m² powierzchni użytkowej obiektu usługowego,
 - b) minimalną liczbę miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową wyznacza się w proporcji do liczby stanowisk, wynikającej z ustalenia w lit a), zgodnie ze wskaźnikami ustalonymi w § 9 ust. 2.

§ 21. Dla terenu oznaczonego jako **11.13b.KPg** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: teren garaży,
 - a) dopuszcza się zieleń urządzoną, obiekty małej architektury, obiekty infrastruktury technicznej;
- 2) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 6 m od linii rozgraniczających drogi KD.D.02;
- 3) wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 0,4,
 - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 10%,
 - c) intensywność zabudowy: minimalna 0,0, maksymalna 0,4;
- 4) parametry kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów:
 - a) wysokość zabudowy: do 4 m,
 - b) wysokość budowli do 6 m,

- c) kształt dachu: dach dwuspadowy, kąt nachylenia głównych połaci dachowych do 12 stopni;
- 5) zasady obsługi komunikacyjnej: wjazd na teren z przylegającej ulicy;
- 6) zasady zapewnienia miejsc do parkowania: dla dopuszczonego zagospodarowania nie ustala się zasad zapewnienia miejsc do parkowania.

§ 22. Dla terenu oznaczonego jako **11.13c.MU** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowo usługowej,
 - a) dopuszcza się budynki mieszkalne, budynki usługowe i budynki o funkcji mieszanej mieszkaniowo – usługowej,
 - b) funkcję mieszkaniową dopuszcza się w formie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub jednorodzinnej,
 - c) dopuszcza się następujące funkcje usługowe: usługi handlu, gastronomii, kultury i sztuki, usługi hotelarskie (hotel, pensjonat, dom wycieczkowy, schronisko młodzieżowe) i obsługi turystyki, biura, zakłady usługowe, punkty usługowe, usługi świadczone w wykonywaniu wolnych zawodów, usługi lecznicze oraz działalność wytwórcza i usługowa artystów i rzemieślników;
- 2) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 6 m od linii rozgraniczających drogi KD.D.02 oraz wyznaczoną przez istniejący budynek, jak na rysunku planu;
- 3) wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: maksymalnie 0,3,
 - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 25%,
 - c) intensywność zabudowy: minimalna 0,0, maksymalna 1,5;
- 4) parametry kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów:
 - a) wysokość zabudowy do 12 m,
 - b) wysokość budowli do 10 m,
 - c) kształt dachu: kąt nachylenia głównych połaci dachowych do 30 stopni, pokrycie dachów dowolne, dla elementów bryły budynku, takich jak: ganek, weranda dopuszcza się kształt dachu dowolny,
 - d) detal architektoniczny winien nawiązywać do zachowanych elementów wystroju elewacji;
- 5) zasady obsługi komunikacyjnej: wjazd na teren z drogi KD.D.02;
- 6) 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 50 m² powierzchni użytkowej obiektu usługowego,
 - b) minimalną liczbę miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową wyznacza się w proporcji do liczby stanowisk, wynikającej z ustalenia w lit a) zgodnie ze wskaźnikami ustalonymi w § 9 ust. 2.

Rozdział 4 – Przepisy końcowe.

§ 23. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów

Nie dotyczy, na obszarze objętym zmianą planu nie ustala się sposobów i terminów zagospodarowania tymczasowego terenu.

§ 24. 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%.

§ 25.1. Dla obszaru objętego zmianą planu tracą moc przepisy planu zagospodarowania przestrzennego przyjętego Uchwałą Nr XXV-220/99 Rady Miejskiej w Lęborku z dnia 29 grudnia 1999 roku (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego Nr 45 z dnia 8 maja 2000 roku, poz. 273) m.p.z.p. w zakresie obejmującym część terenu elementarnego 11.11.MW stanowiącego wydzielenie wewnętrzne 1.1.ZP oraz teren elementarny 11.13.UG.

2. Wykonanie niniejszej 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 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 zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla obszaru w rejonie ulicy Głowackiego 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 planowana jest istotna rozbudowa układu drogowego, z zastosowaniem procedury ZRID. Przedsięwzięcie polega na realizacji odcinka drogowego z nowym mostem na rzece Łebie, łączącego ul. Kazimierza Wielkiego, położoną po drugiej stronie rzeki, z ulicą Głowackiego, i dalej przez Osiedle Sikorskiego, prowadzącego do ul. Czołgistów. Na cele nowej drogi zostaną przeznaczone grunty stanowiące własność Gminy Miasto Lębork.

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.

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

zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla obszaru w rejonie ulicy Głowackiego w Lęborku

Projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w rejonie ulicy Głowackiego w Lęborku sporządzany jest na podstawie Uchwały Nr IX-104/2019 Rady Miejskiej w Lęborku z dnia 16 września 2019 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zatwierdzonego Uchwałą Nr XXV-220/99 Rady Miejskiej w Lęborku z dnia 29 grudnia 1999 roku (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego Nr 45 z dnia 8 maja 2000 roku, poz. 273). Zmiana planu obejmuje część terenu elementarnego 11.11.MW stanowiącego wydzielenie wewnętrzne 1.1.ZP oraz teren elementarny 11.13.UG. Przebieg granic obszaru objętego zmianą miejscowego planu określa załącznik do ww. uchwały:

- a) od północy rzeka Łeba,
- b) od wschodu Al. Wolności,
- c) od południa osiedle Sikorskiego i kompleks ogrodów działkowych: Rodzinny Ogród Działkowy im. Gen. Władysława Sikorskiego,
- d) od zachodu linia kolejowa nr 229 do Łeby.

Teren objęty zmianą planu zajmuje powierzchnię ok. 3,84 ha.

CZĘŚĆ I. Główne cele zmiany planu

1. Ustalenie przeznaczenia terenu umożliwiającego lokalizację zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej na działkach 79/4, 79/5, 79/7, 79/11, 79/12 obr. 2 Lębork (działka 79/12 została podzielona na dz. nr 79/13 - własność Gminy Miasto Lębork, 79/14 i 79/15 - własność wnioskodawcy), zgodnie z wnioskiem właścicieli nieruchomości – teren oznaczony w obowiązującym planie miejscowym jako 11.13.UG;
2. Zmiana przeznaczenia terenu oznaczonego w obowiązującym planie jako wydzielenie wewnętrzne 1.1.ZP w granicach terenu 11.11.MW z zieleni parkowej na cele zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Projekt nowego połączenia drogowego ul. Kazimierza Wielkiego, ul. Głowackiego i ul. Czolgistów (z mostem na rzece Łebie) zajmuje sporą część terenu 1.1.ZP na cele realizacji ww drogi, pozostawiając niewielką enklawę terenu niezabudowanego w bezpośrednim sąsiedztwie istniejącej zabudowy wielorodzinnej. Nieruchomość ta stanowi własność Gminy Miasto Lębork.

W Lęborku istnieje duży popyt na tereny wskazane dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, który nie znajduje możliwości pełnego zaspokojenia ze względu na ograniczenia terytorialne i funkcjonalne miasta. Powoduje to konieczność sięgania po dotychczas niewykorzystane zasoby gruntów tak prywatnych jak i komunalnych.

CZĘŚĆ II. Istniejące zagospodarowanie terenu

Obszar objęty zmianą planu znajduje się pomiędzy Osiedlem Sikorskiego a rzeką Łebą.

- W zachodniej części znajduje się nowo urządzony mini park;
- Na działce nr 396 przy ul. Głowackiego znajduje się zespół garaży na wynajem, w sumie dwa budynki, w każdym po 20 garaży;
- Na działce nr 79/1 przy ul. Głowackiego znajduje się zespół zabudowy dawnej rzeźni, w ostatnich latach o funkcjach produkcyjnych i usługowych, teraz w znacznej części nieużytkowany. Został on w Studium zakwalifikowany do obszarów i obiektów wymagających przekształceń funkcjonalno-przestrzennych lub poprawy zagospodarowania;
- Od południa obszar objęty planem sąsiaduje z osiedlem zabudowy wielorodzinnej. Są to budynki 5-cio kondygnacyjne o wysokości ok. 16 m, z płaskimi dachami.

CZĘŚĆ III. Zasadnicze rozwiązania przyjęte w zmianie planu

Przeznaczenie terenów

- 1) tereny przeznaczone w zmianie planu na cele zabudowy:
 - a) dla terenów 11.11a.MW, 11.13a.MW - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
 - b) dla terenu 11.13c.MU – teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
- 2) tereny przeznaczone do zagospodarowania bez zabudowy lub z zabudową w ograniczonym zakresie:
 - a) dla terenu 11.11b.KPp – teren parkingu,
 - b) dla terenu 11.13b.KPg – teren garaży,
 - c) dla terenu 11.11c.KPz - teren parkingu i garaży z zielenią urządzonej,
 - d) dla terenu 11.11d.ZP – teren publicznej zieleni urządzonej;

- 3) teren wyłączony z zabudowy w obrębie korytarza ekologicznego rzeki Łeby: 11.11e.WS – teren wód powierzchniowych śródlądowych;
- 4) tereny systemu komunikacji:
- a) KD.L.01 – teren drogi publicznej klasy L – lokalna,
 - b) KD.D.02 – teren drogi publicznej klasy D – dojazdowa,
 - c) KD.X.01, KD.X.02 - tereny publicznych ciągów pieszo-jezdných.

Układ drogowy

Wzdłuż rzeki Łeba przebiega ul. Głowackiego – droga gminna Nr 123030G, klasa drogi - Dojazdowa (D). Na terenie objętym zmianą planu planowana jest istotna rozbudowa układu drogowego, z zastosowaniem procedury ZRID. Przedsięwzięcie polega na realizacji odcinka drogowego z nowym mostem na rzece Łebie, łączącego ul. Kazimierza Wielkiego, położoną po drugiej stronie rzeki, z ulicą Głowackiego, i dalej przez Osiedle Sikorskiego, prowadzącego do ul. Czołgistów.

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

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 § 5 Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasady kształtowania krajobrazu zawierają: 1. Zasady kształtowania zasobu zieleni 2. Ustalenia w zakresie kolorystyki obiektów budowlanych 3. Wymagania odnoszące się do miejsc gromadzenia odpadów
2) walory architektoniczne i krajobrazowe;	
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 § 6 Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu.
4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;	Na terenie objętym zmianą planu nie występują zabytki w rozumieniu przepisów odrębnych.
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 w następującym brzmieniu: „2. W zakresie ochrony środowiska przed hałasem ustala się: 1) na granicy terenów oznaczonych w zmianie planu jako 11.11a.MW i 11.13a.MW obowiązuje zachowanie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej; 2) na granicy terenu oznaczonego w zmianie planu jako 11.13c.MU obowiązuje zachowanie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych. (...) 4. W zakresie ochrony powietrza przed zanieczyszczeniem ustala się: 1) wyklucza się lokalizację źródeł ciepła powodujących przekroczenie dopuszczalnych poziomów emisji zanieczyszczeń do powietrza; 2) obowiązuje kształtowanie zasobu zieleni w zakresie nie mniejszym niż ustalony w zmianie planu, zgodnie z zasadami określonymi w § 5 ust. 1 oraz w ustaleniach szczegółowych dla wyróżnionych w zmianie planu terenów.” Na obszarze objętym zmianą planu nie występują tereny osuwania się mas ziemnych, W obrębie terenu 11.11e.WS (koryto rzeki Łaby) występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią. Na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu wynikające z zapisów ustawy Prawo wodne.
6) walory ekonomiczne przestrzeni;	Część terenu objętego procedurą zmiany planu, w tym działki stanowiące własność Gminy Miasto Lębork jest jeszcze niezagospodarowana. Przy obecnie określonej w zmianie planu miejscowym funkcji działki te nie wzbudzają zainteresowania potencjalnych inwestorów. Jednocześnie w Lęborku istnieje duży popyt na tereny pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, których oferta w zakresie gruntów komunalnych jest niewielka. Zmiana planu dotycząca przeznaczenia terenu umożliwi na niezagospodarowanej jeszcze części terenu realizację zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, przyczyniając się do rozwiązywania problemu mieszkaniowego w mieście.
7) prawo własności;	Na obszarze objętym zmianą planu znajdują się działki budowlane będące własnością

	prywatną oraz działki będące własnością Gminy Miasto Lębork.
8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa;	Nie występują.
9) potrzeby interesu publicznego;	Na cele publiczne przeznacza się: a) teren 11.11b.KPp – teren parkingu, b) część terenu 11.11c.KPz - teren parkingu i garaży z zielenią urządzonej, c) teren 11.11d.ZP – teren publicznej zieleni urządzonej; - oraz tereny układu drogowego: d) KD.L.01 – teren drogi publicznej klasy L – lokalna, e) KD.D.02 – teren drogi publicznej klasy D – dojazdowa, f) KD.X.01, KD.X.02 - tereny publicznych ciągów pieszo-jezdných.
10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych.	Obszar objęty zmianą planu położony jest w centralnej części miasta i jest wyposażony we wszystkie niezbędne systemy infrastruktury technicznej. 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 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 jest zaopatrywana w wodę z miejskiego ujęcia wody w Lęborku.

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 Lęborka, ogłosił o przystąpieniu do opracowania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w rejonie ulicy Głowackiego w Lęborku, sporządzanej na podstawie Uchwały Nr IX-104/2019 Rady Miejskiej w Lęborku z dnia 16 września 2019 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany zatwierdzonego Uchwałą Nr XXV-220/99 Rady Miejskiej w Lęborku z dnia 29 grudnia 1999 roku (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego Nr 45 z dnia 8 maja 2000 roku, poz. 273) m.p.z.p. dla obszaru w rejonie ulicy Głowackiego w Lęborku w zakresie obejmującym część terenu elementarnego 11.11.MW stanowiącego wydzielenie wewnętrzne 1.1.ZP oraz teren elementarny 11.13.UG oraz o przystąpieniu do przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko ustaleń zmiany planu. W odpowiedzi na ogłoszenie Burmistrza Miasta Lęborka nie wpłynęły żadne wnioski.

IV.2.2. Uwagi do planu

- rozdział zostanie uzupełniony po wyłożeniu projektu zmiany planu do publicznego wglądu

IV.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 położony jest w centralnej części miasta, o obrębie obszaru o wykształconej strukturze funkcjonalno-przestrzennej. Teren obsługiwany jest przez istniejące ulice.
2) lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób	

<i>umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu;</i>	Obszar posiada dostęp do wszystkich niezbędnych systemów infrastruktury technicznej.
3) <i>zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów;</i>	Obszar objęty zmianą planu położony jest w odległości ok. 1,5 km od zintegrowanego węzła transportu publicznego, usytuowanego przy istniejącym dworcu kolejowym przy ul. Dworcowej.
4) <i>dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy:</i> a) <i>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,</i>	Znajduje się on w zasięgu dojścia pieszego do istniejących przystanków środków miejskiej komunikacji autobusowej (linie autobusowe przebiegają w ul. Czolgistów i Al. Wolności, ul. Wojska Polskiego).

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 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 Miasta Lęborka 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.

Podjęcie procedury zmiany obowiązującego m.p.z.p. dla obszaru jednostki terytorialnej T11, który został zatwierdzony Uchwałą Nr XXV-220/99 Rady Miejskiej w Lęborku z dnia 29 grudnia 1999 roku (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego Nr 45 z dnia 8 maja 2000 roku, poz.273) nie jest wynikiem stwierdzenia, iż ten plan jest w części lub w całości nieaktualny. Jest to następstwo konieczności uszczegółowienia ustaleń planu w celu umożliwienia realizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej zarówno na działce Gminy Miasto Lębork, jak i na działkach prywatnych.

CZĘŚĆ VI. Wpływ na finanse publiczne w tym budżet gminy

A. Zadania własne gminy:

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

- budowę dróg gminnych wraz z ich oświetleniem,
- budowę wodociągów i urządzeń wodociągowych,
- budowę kanalizacji sanitarnej z urządzeniami,
- budowę kanalizacji deszczowej z urządzeniami,

Przepisom o finansach publicznych podlegają inwestycje, które realizowane są z udziałem środków publicznych zdefiniowanych w ustawie o finansach publicznych oraz środków pochodzących z funduszy strukturalnych UE. Pozostałe zadania własne gminy z zakresu infrastruktury technicznej, określone w art. 7 ust. 1 ustawy o samorządzie gminnym jak: zaopatrzenie w energię elektryczną, zaopatrzenie w energię cieplną oraz zaopatrzenie w gaz, podlegają dodatkowo regulacjom ustawy Prawo energetyczne. Zaopatrzenie w te media realizują przedsiębiorstwa energetyczne. Inwestycje z zakresu zaopatrzenia nie są finansowane z udziałem środków z budżetu gminy. Wskazane w ustawie Prawo energetyczne zadania własne gminy, finansowane z jej budżetu, obejmują wykonanie oświetlenia dróg, których gmina jest zarządcą - czyli dróg gminnych.

B. Budowa dróg:

Na terenie objętym zmianą planu planowana jest istotna rozbudowa układu drogowego, z zastosowaniem procedury ZRID. Przedsięwzięcie polega na realizacji odcinka drogowego z nowym mostem na rzece Łebie, łączącego ul. Kazimierza Wielkiego, położoną po drugiej stronie rzeki, z ulicą Głowackiego, i dalej przez Osiedle Sikorskiego,

prowadzącego do ul. Czołgistów. Na cele nowej drogi zostaną przeznaczone grunty stanowiące własność Gminy Miasto Lębork.

C. Uzbrojenie terenu: 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.

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

Na terenie objętym zmianą planu nie występują inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej należące do zadań własnych gminy. Linie elektroenergetyczne, ciepłociągi, gazociągi, regionalne sieci szerokopasmowe oraz inna infrastruktura telekomunikacyjna realizowane będą, w zależności od potrzeb, przez przedsiębiorstwa posiadające stosowne koncesje.

E. Wpływy do budżetu gminy:

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

- z tytułu sprzedaży nieruchomości stanowiących własność Gminy Miasto Lębork;
- z tytułu wzrostu kwoty podatków od nieruchomości, po realizacji nowej zabudowy na obszarze objętym zmianą planu;
- z tytułu opłaty planistycznej, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w przypadku, gdy w ciągu 5 lat od uchwalenia planu będzie miała miejsce sprzedaż nieruchomości, której wartość wzrośnie w wyniku uchwalenia zmiany planu.

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 B2, dla której ustala się w Studium następujące kierunki zagospodarowania przestrzennego:

- utrzymanie dominującej funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej i mieszkaniowo-usługowej;
- utrzymanie funkcji istniejących terenów zieleni urządzonej i ogrodów działkowych;
- Funkcje wykluczone: funkcje z katalogu przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego.
- Kierunki przekształceń: przekształcenie nieużytkowanych terenów produkcyjnych w kierunku zabudowy mieszkaniowej lub mieszkaniowo-usługowej,
- Funkcje towarzyszące: funkcje nie powodujące konfliktów z ustalonym podstawowym przeznaczeniem terenów, tj.: nieuciążliwe usługi towarzyszące zabudowie mieszkaniowej, usługi publiczne, tereny zieleni publicznej (skwery, zieleńce, boiska, place zabaw itp.), parkingi, komunikacja wewnętrzna, infrastruktura techniczna.
- Obszary i elementy służące wzmocnieniu osnowy ekologicznej miasta stanowią:
 - korytarz ekologiczny Pradoliny Łeby – Redy rangi regionalnej, obejmujący koryto rzeki Łeby. Wskazane jest stymulowanie rozwoju adekwatnych siedliskowo zbiorowisk roślinnych, zwłaszcza w otoczeniu rzeki;
 - inne lokalne elementy osnowy ekologicznej miasta, np. płyty ekologiczne pozostałych terenów zieleni urządzonej głównie niskiej i średniej (skwery, trawniki itp.);
- Dopuszcza się zmianę podstawowego przeznaczenia terenu określonego w planach miejscowych oraz wprowadzenie nowych funkcji do istniejących terenów, w szczególności dla terenów dotychczas niezainwestowanych. Zaleca się, aby zmiana funkcji nie powodowała znaczących ograniczeń w korzystaniu z nieruchomości w stosunku do ustalonych w dotychczasowych planach miejscowych oraz, aby nowe funkcje były zgodne z ustalonymi generalnymi dyspozycjami funkcjonalnymi ustalonymi w studium dla danej strefy.

Wnioski

Głównym celem zmiany planu jest zamiar udostępnienia dotychczas niezagospodarowanych gruntów na cele zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Rozwiązania funkcjonalno- przestrzenne, jako kontynuacja zabudowy występującej w sąsiedztwie są zgodne z polityką Gminy, określoną w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego w odniesieniu do jednostki B2, w obrębie której jest położony obszar objęty zmianą planu. Zmiany przeznaczenia terenów przyjęte w zmianie planu dotyczą terenów, które w obowiązującym „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Lęborka” zostały ogólnie określone jako przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową i usługową. Przeznaczenie terenów wskazane w zmianie planu nie narusza więc zapisów zawartych w Studium.