

---

# L Ę B O R K

---

## MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA OBSZARU W REJONIE PARKU CHROBREGO I TERENÓW REKREACYJNO – SPORTOWYCH NAD RZ. ŁEBĄ I OKALICĄ W LĘBORKU

---

### III ETAP – PROJEKT PLANU DO WYŁOŻENIA DO PUBLICZNEGO WGLĄDU

- 1. TEKST PLANU**
  - 2. ZAŁĄCZNIK NR 1- RYSUNEK PLANU**
  - 3. ZAŁĄCZNIK NR 3 -ROZSTRZYGNĘCIE 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  
s p o ł k o w o t e l./FAX (48)(58) 554-84-40  
**URBANISTYCZNE** 

N I P 584-020-36-47 R E G O N 008049023  
K R S 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](mailto:urbppp@ppp.gda.pl) [www.ppp.gda.pl](http://www.ppp.gda.pl)

---

K W I E C I E Ń 2 0 1 9 R .

---

**UCHWAŁA Nr .....**  
**Rady Miejskiej w Łęborku**  
**z dnia .....**

w sprawie: uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w rejonie Parku Chrobrego i terenów rekreacyjno – sportowych nad rz. Łebą i Okalicą w Łęborku

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 2018 r. poz. 121, z późniejszymi zmianami), art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity z 2018 r. poz. 1945, z późniejszymi zmianami) oraz w wykonaniu Uchwały Nr XXX-540/13 Rady Miejskiej w Łęborku z dnia 17 grudnia 2013 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w rejonie Parku Chrobrego i terenów rekreacyjno – sportowych nad rz. Łebą i Okalicą w Łęborku,

**uchwala się, co następuje:**

**§ 1. 1.** Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w rejonie Parku Chrobrego i terenów rekreacyjno – sportowych nad rz. Łebą i Okalicą w Łęborku, po sprawdzeniu, że nie narusza on „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łęborka”, przyjętego Uchwałą Nr XXXIV-525/2018 Rady Miejskiej w Łęborku z dnia 25 maja 2018 roku.

2. Granice terenu objętego planem są zgodne z załącznikiem do Uchwały Nr XXX-540/13 Rady Miejskiej w Łęborku z dnia 17 grudnia 2013 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu. Powierzchnia obszaru objętego planem wynosi ok. 39,7 ha. Granice obszaru planu stanowią:

- a) od północnego zachodu i północy al. Niepodległości, ul. Wyczółkowskiego, ul. Przyzamacze, ul. Gdańska,
- b) od wschodu granica pomiędzy Parkiem im. Bolesława Chrobrego a terenami zabudowy przy ul. Spokojnej,
- c) od południa rzeka Łeba, rz. Struga Rybnicka, ul. 8-go Maja,
- d) od południowego zachodu ul. Różyckiego i ul. Marcinkowskiego.

3. Integralną częścią uchwały jest:

- 1) Załącznik nr 1 do uchwały zawierający rysunek planu;
- 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. 1.** Część tekstowa uchwały składa się z następujących rozdziałów:

- 1) Rozdział 1 – Przepisy ogólne;
- 2) Rozdział 2 – Ustalenia ogólne;
- 3) Rozdział 3 – Ustalenia szczegółowe dla terenów elementarnych;
- 4) Rozdział 4 – Przepisy końcowe.

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

- 1) granica obszaru objętego opracowaniem planu;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu (tereny elementarne);
- 3) linie rozgraniczające tereny o różnych zasadach zagospodarowania (tereny wydzieleń wewnętrznych);
- 4) oznaczenie terenów;
- 5) przeznaczenie terenów:
  - a) MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - b) MW – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
  - c) U – teren zabudowy usługowej z zielenią urządzoną,
  - d) UO – teren zabudowy usług oświaty,
  - e) US1 – teren sportu, rekreacji i kultury fizycznej (z ograniczeniami dla zabudowy),
  - f) US2 - teren sportu, rekreacji i kultury fizycznej,
  - g) ZPu – teren publicznej zieleni urządzonej: parki, skwery,  
- teren odtworzenia historycznej kompozycji tarasów widokowych,
  - h) ZPn – teren publicznej zieleni naturalnej,
  - i) KPg – teren parkingu i garaży,
  - j) WS – teren wód powierzchniowych śródlądowych;

6) zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz zasady kształtowania krajobrazu:

- a) ciąg widokowy,
  - b) dominanta kompozycyjna,
  - c) szpaler drzew do zachowania;
- 7) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
- a) D1, D2, D3 - pomnik przyrody,
  - b) granica korytarza ekologicznego pradoliny rzeki Łeby;
- 8) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:
- a) inne zabytki nieruchomości znajdujące się w wojewódzkiej ewidencji zabytków,
  - b) strefa ochrony konserwatorskiej obszaru ujętego w wojewódzkiej ewidencji zabytków,
  - c) strefa ochrony archeologiczno - konserwatorskiej;
- 9) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
- a) nieprzekraczalna linia zabudowy,
  - b) budynek do likwidacji;
- 10) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych:
- a) ZZ – obszary szczególnego zagrożenia powodzią, gdzie prawdopodobieństwo powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat,
  - b) ZZ – obszary szczególnego zagrożenia powodzią, gdzie prawdopodobieństwo powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat,
  - c) granica obszaru, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat,
  - d) wał przeciwpowodziowy,
  - e) granica Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 107 „Pradolina rzeki Łeby”,
  - f) granica strefy ochrony bezpośredniej ujęcia wody;
- 11) ustalenia dla systemu komunikacji:
- a) KD.G - teren drogi publicznej klasy G – główna,
  - b) KD.D - teren drogi publicznej klasy D – dojazdowa,
  - c) KD.X - teren publicznego ciągu pieszo jezdnego, (dopuszczalny ruch pojazdów uprzywilejowanych, obsługi parku i obsługi ujęć wody),
  - d) KD.P – główne ciągi piesze,
  - e) przebieg ciągu pieszego - Bulwar nad Łebą,
  - f) szlak kajakowy,
  - g) symbol mostu;
- 12) ustalenia dla systemów infrastruktury technicznej:
- a) Wz – teren infrastruktury komunalnego ujęcia wody,
  - b) przebieg magistrali wodociągowych,
  - c) K – teren przepompowni ścieków,
  - d) E – teren stacji transformatorowej.

### **Rozdział 1 – Przepisy ogólne**

**§ 3.** 1. Obszar objęty planem dzieli się na tereny elementarne, czyli wyróżnione na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania. Podział obszaru objętego planem na tereny elementarne jest spójny i rozłączny, co oznacza, że wszystkie części obszaru objętego planem 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 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. Każdy teren wydzielenia wewnętrznego wyróżniony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi wewnętrznego podziału oznaczony jest w tekście i na rysunku planu symbolem zawierającym:

- 1) numer terenu elementarnego, w którym teren wydzielenia wewnętrznego jest położony;
- 2) numer ustalenia szczegółowego obowiązującego wyłącznie na tym terenie.

## Rozdział 2 – Ustalenia ogólne

### § 4. Przeznaczenie terenów:

1. Ustala się przeznaczenie wyróżnionych w planie terenów:

1) tereny przeznaczone w planie na cele zabudowy:

- a) 01.UO/ZZ – teren zabudowy usług oświaty,
- b) 02.MN, 03.MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- c) 04.MW – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
- d) 09.U, 10.U, 13.U – tereny zabudowy usługowej z zielenią urządzoną,
- e) 06.US2, 07.US2 - tereny sportu, rekreacji i kultury fizycznej,

- dla których ustalenia zawarte są w Rozdziale III – ustalenia szczegółowe dla terenów elementarnych;

2) tereny, na których dopuszcza się zabudowę w ograniczonym zakresie:

- a) 05.US1/ZZ, 08.US1, 12.US1 – tereny sportu, rekreacji i kultury fizycznej,
- b) 11.ZPu, 14.ZPu, 17.ZPu, 20.ZPu – tereny publicznej zieleni urządzonej,
- c) 16.KPg – teren parkingu i garaży,

- dla których ustalenia zawarte są w Rozdziale III – ustalenia szczegółowe dla terenów elementarnych;

3) tereny wyłączone z zabudowy:

- a) 15.ZPn/ZZ – teren publicznej zieleni naturalnej,
- b) 18.WS, 19.WS – tereny wód powierzchniowych śródlądowych,

- dla których ustalenia zawarte są w Rozdziale III – ustalenia szczegółowe dla terenów elementarnych;

4) tereny systemu komunikacji:

- a) KD.D.01, KD.D.02, KD.D.03, KD.D.04, KD.D.05 - drogi publiczne klasy D- dojazdowa,
- b) KD.X.01, KD.X.02, KD.X.03, KD.X.04, KD.X.05 - ciągi pieszo – jezdne,
- c) KD.P.01, KD.P.02, KD.P.03 – główne ciągi piesze,
- d) KD.G.06 droga publiczna klasy G – główna (regulacja granic przy skrzyżowaniu);

- dla których ustalenia zawarte są w § 13. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji;

5) tereny systemów infrastruktury technicznej:

- a) 14/Wz.1, 13/Wz.2, 08/Wz.3, 12/Wz.4, 12/Wz.5, 12/Wz.6, 12/Wz.7, 12/Wz.8 – tereny infrastruktury komunalnego ujęcia wody,
- b) 14/E.1, 16/E.2 – stacje transformatorowe,
- c) 16/K.1 – przepompownia ścieków,

- dla których ustalenia zawarte są w § 14. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.

### § 5. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz zasady kształtowania krajobrazu

1. Osią kompozycyjną terenów nad rzeką Łebą jest Bulwar nad Łebą, łączący Stare Miasto z ulicą Gdańską:

1) w skład ciągu pieszego Bulwar na Łebą, którego przebieg oznaczono na rysunku planu odpowiednim symbolem wchodzi:

- a) istniejący ciąg pieszo – jezdny KD.X.02,
- b) fragment istniejącego ciągu pieszo – jezdny KD.X.03,
- c) fragment terenu 12.US1, stanowiący wydzielenie wewnętrzne 12/1,
- d) projektowany ciąg pieszo – jezdny KD.X.05;

2) na terenie 12.US.1 zagospodarowanie projektowanego przedłużenia Bulwaru nad Łebą należy ukształtować w sposób zapewniający powiązanie z tzw. tarasami widokowymi na terenie 14.ZPu.

2. Ustala się następujące zasady kompozycji krajobrazu:

1) ustala się elementy zagospodarowania o szczególnym znaczeniu dla kształtowania krajobrazu:

- a) ciąg widokowy wzdłuż krawędzi istniejącej platformy spacerowej pod Wieżą Ciśnień,
- b) dominantę kompozycyjną, jaką jest Wieża Ciśnień na Górze Parkowej;

2) dla ciągu widokowego wzdłuż krawędzi istniejącej platformy spacerowej pod Wieżą Ciśnień, oznaczonego na rysunku planu ustala się:

- a) obowiązuje rewaloryzacja zagospodarowania ciągu widokowego,
- b) na terenie wydzielenia 14/1 obowiązuje rekompozycja zieleni i odtworzenie historycznej kompozycji tarasów widokowych, stanowiących jednocześnie przedpole ekspozycji dominanty, jaką jest Wieża Ciśnień;

3) teren 11.ZPu przy skrzyżowaniu al. Niepodległości i ul. Wyczółkowskiego należy ukształtować jako przedpole ekspozycji z ciągu widokowego w al. Niepodległości.

3. Miejsca gromadzenia odpadów powinny spełniać następujące wymagania:

- a) osłony miejsc gromadzenia odpadów (wiaty śmietnikowe) powinny być zharmonizowane z zabudową i zagospodarowaniem terenu lub działki,
- b) 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 planem ochronie podlegają:

- 1) pomniki przyrody, oznaczone na rysunku planu symbolami D1, D2, D3:
  - a) D1 „Bizon” - buk zwyczajny,
  - b) D2 „Para” – dwa drzewa obok siebie buk zwyczajny i brzoza brodawkowata,
  - c) D3 „Buki Chrobrego” – grupa 6 szt. buków zwyczajnych tworzących trójkąt;
- 2) powiązania przyrodnicze przebiegające wzdłuż rzek Łeba i Okalica:
  - a) fragment korytarza ekologicznego „Pradoliny Redy – Łeby”, obejmujący tereny: 18.WS, 15.ZPn/ZZ, KD.X.02 i część terenu 12.US1 oraz KD.X.05,
  - b) fragment lokalnego korytarza ekologicznego wzdłuż rzeki Okalicy, obejmujący koryto rzeki, w granicach części terenu 19.WS.
2. W zakresie ochrony środowiska przed hałasem ustala się:
  - 1) na granicy terenów oznaczonych w planie jako MN obowiązuje zachowanie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
  - 2) na granicy terenu oznaczonego w planie jako MW obowiązuje zachowanie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
  - 3) na granicy terenów oznaczonych w planie jako UO obowiązuje zachowanie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży.
3. Południowa część obszaru objętego planem znajduje się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 107 „Pradolina rzeki Łeby”:
  - 1) w zakresie ochrony zasobów wody obowiązuje zakaz lokalizacji zagospodarowania powodującego spływ zanieczyszczeń do gruntu;
  - 2) w zakresie gospodarki wodno – ściekowej, obowiązuje stosowanie rozwiązań zapewniających ochronę zasobów Głównego Zbiornika Wód Podziemnych.
4. Na całym terenie wyklucza się wykorzystywanie energii wiatru do produkcji energii elektrycznej.
5. Na całym obszarze obowiązuje ochrona dziko występujących roślin, grzybów i zwierząt oraz ich siedlisk, zgodnie z przepisami o ochronie przyrody.

## **§ 7. 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, nie występują również krajobrazy kulturowe podlegające ochronie oraz dobra kultury współczesnej.
- 2 Na terenie objętym planem miejscowym znajdują się obiekty tworzące gminną ewidencję zabytków, tj. inne zabytki nieruchome znajdujące się w wojewódzkiej ewidencji zabytków:
  - a) Park im. Bolesława Chrobrego,
  - b) Wieża ciśnień na Górze Parkowej,
  - c) zespół budynków szkolnych przy ul. Marcinkowskiego 2,
  - d) budynek mieszkalny przy ul. Marcinkowskiego 1.
3. Dla zabytkowych budynków, oznaczonych na rysunku planu odpowiednim symbolem ustala się:
  - 1) nakaz ochrony zachowanych historycznych cech budynków takich jak: forma wysokość budynku, kąt nachylenia połaci dachowych, forma elewacji od strony ulicy (rozmqieszczenie otworów okiennych i drzwiowych, podziały historyczne elewacji), detal architektoniczny elewacji od strony ulicy (kształt, wielkość okien, podziały stolarki okiennej i drzwiowej, obramienia otworów, zdobienia), pierwotna kolorystyka elewacji od strony ulicy – nie dopuszcza się nadbudowy budynku;
  - 2) zakaz docieplania od zewnątrz budynków z elewacjami ceglanymi lub zachowanym detalem architektonicznym, w pozostałych przypadkach dopuszcza się docieplenie zewnętrzne pod warunkiem wykończenia elewacji i użycia materiałów nawiązujących do historycznego charakteru, takich jak cegła, tynk oraz nakazuje się utrzymanie historycznej kompozycji budynku;

- 3) dopuszczenie remontów i rozbudowy budynków oraz przystosowanie obiektów do nowych, współczesnych wymogów technicznych i funkcjonalnych poprzez dopuszczenie przebudowy i rozbudowy budynków oraz budowy nowych lukarn dachowych wyłącznie na elewacjach tylnych niewyeksponowanych (w głąb działki);
  - 4) zakaz zmiany wymiarów otworów okiennych i drzwiowych w elewacjach od strony ulicy (dopuszcza się przywrócenie historycznego kształtu otworów okiennych i drzwiowych);
  - 5) nakaz zachowania istniejących, historycznych materiałów elewacyjnych w elewacjach od strony ulicy (wyeksponowanych);
  - 6) nakaz odtworzenia zdobień w elewacjach od strony ulicy (wyeksponowanych);
  - 7) dopuszcza się rozbiórkę lub wymianę budynków zlokalizowanych na terenie planu, wymienionych w § 7 ust. 2, ujętych w gminnej ewidencji zabytków, w sytuacji utraty historycznych wartości obiektu oraz gdy obiekt znajduje się w bardzo złym stanie technicznym, potwierdzonym ekspertyzą techniczną oraz inwentaryzacją;
  - 8) roboty remontowe lokali mieszkalnych lub usługowych oraz izolacji zewnętrznej ścian fundamentowych budynków nie wymagają uzgodnienia z właściwym konserwatorem zabytków.
4. Ustala się strefę ochrony konserwatorskiej obszaru Parku im. Bolesława Chrobrego ujętego w wojewódzkiej ewidencji zabytków, oznaczoną na rysunku planu odpowiednim symbolem. W strefie ochrony konserwatorskiej znajdują się tereny 08.US1, 09.U, 11.ZPu, część 12.US1, 13.U, 14.ZPu, 20.ZPu oraz terenu układu komunikacyjnego KD.D.01, KD.D.02, KD.D.03, KD.G.06, KD.X.03, KD.X.04, KD.X.05, gdzie obowiązują następujące zasady ochrony:
- 1) obowiązuje restauracja historycznego układu kompozycyjnego zieleni; przed wykonaniem uporządkowania terenu parku należy wykonać analizę stanu zachowania historycznego obiektu i opracować plan zakresu działań porządkujących obiekt;
  - 2) obowiązuje zachowanie, pielęgnacja i konserwacja zachowanego starodrzewu stanowiącego element historycznego układu kompozycyjnego zieleni; dopuszcza się wycinkę drzew i krzewów w uzasadnionych przypadkach złego stanu sanitarnego zieleni, jednak należy braki te uzupełniać nasadzeniami tego samego gatunku w przypadku starodrzewu lub innymi gatunkami, zgodnie z historycznymi wskazaniami;
  - 3) obowiązuje usunięcie elementów zniekształcających i obniżających wartość zabytkową obszaru Parku im. Bolesława Chrobrego, w tym skutków sukcesji zieleni, naruszających historyczną kompozycję parku;
  - 4) w przypadku potrzeby nowego zagospodarowania lub rewaloryzacji parku należy uzyskać zalecenia konserwatorskie.
5. Dla stanowiska archeologicznego AZP 7-36/124 - cmentarz żydowski z I. p. XIX w., ujętego w wojewódzkiej ewidencji zabytków, ustala się strefę ochrony archeologicznej – konserwatorskiej WI, oznaczoną na rysunku planu symbolem A1, w której obowiązują następujące zasady:
- a) zakaz wszelkiej działalności inwestycyjnej, niezwiązanej z rewaloryzacją lub z inwestycjami celu publicznego, powiązanymi z ujęciem wody pitnej dla miasta i okolic,
  - b) zachowanie i konserwacja zachowanych zabytkowych elementów cmentarza, w tym historycznych elementów ukształtowania terenu cmentarza,
  - c) obowiązuje usunięcie elementów mających niekorzystny wpływ na zachowanie i wygląd terenu dawnego cmentarza, nakaz nie dotyczy terenów 12/Wz.4, 12/Wz.5,
  - d) uczytnienie cmentarza w krajobrazie poprzez odpowiednie oznakowanie obszaru oraz ochronę jego otoczenia i ekspozycji,
  - e) w przypadku potrzeby nowego zagospodarowania lub rewaloryzacji cmentarza należy uzyskać zalecenia konserwatorskie.

## **§ 8. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych**

Na obszarze objętym planem nie występują tereny przestrzeni publicznych, wymagające odrębnych ustaleń.

## **§ 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 w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów ustala się w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów elementarnych, przeznaczonych pod zabudowę.

2. W ustaleniach szczegółowych, dla terenów wyłączonych z zabudowy, oznaczonych w planie jako:

- 1) 15.ZPn/ZZ – teren publicznej zieleni naturalnej;

2) 18.WS i 19.WS – tereny wód powierzchniowych śródlądowych;

- nie ustala się zasad lokalizacji zabudowy, wskaźników zagospodarowania terenu, a także parametrów kształtowania zabudowy i gabarytów obiektów oraz zasad obsługi komunikacyjnej, zasad dotyczących zapewnienia miejsc parkingowych, w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

3. Ustala się zasady zapewnienia miejsc do parkowania:

1) w ustaleniach szczegółowych określa się minimalne wskaźniki zapewnienia miejsc do parkowania oraz zasady zapewnienia miejsc do parkowania na tych terenach;

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) 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) zasady zapewnienia miejsc do parkowania ustala się w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów elementarnych.

4. Obowiązują następujące zasady dotyczące ustalonych w planie 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) wyklucza się rozbudowę lub nadbudowę budynków istniejących, w części usytuowanej niezgodnie z ustaloną nieprzekraczalną linią zabudowy.

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

a) w przypadku dachów stromych wysokość zabudowy mierzona jest od średniego poziomu terenu przy głównym wejściu do budynku/ innego obiektu budowlanego, do głównej kalenicy dachu,

b) w przypadku innych form dachu lub przekrycia obiektu wysokość zabudowy mierzona jest od średniego poziomu terenu przy głównym wejściu do budynku/ innego obiektu budowlanego, do najwyższego punktu konstrukcji dachu lub przekrycia obiektu,

c) ustalenia szczegółowe w zakresie wysokości innych obiektów nie odnoszą się do wysokości obiektów infrastruktury technicznej, w tym oświetlenia ulic.

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

1. Na obszarze objętym planem występują tereny zagrożone powodzią:

1) obszar ZZ - szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat, obejmujący część terenu oznaczonego w planie symbolem 15.ZPn/ZZ;

2) obszar ZZ - szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat, obejmujący części terenów oznaczonych w planie symbolami: 01.UO/ZZ, 05.US1/ZZ, 15.ZPn/ZZ, KD.X.05;

3) obszar, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat, którego granicę oznaczono na rysunku planu.

2. Na obszarze objętym planem ochronie podlegają ujęcia wody. Strefy ochrony bezpośredniej ujęć wody obejmują tereny komunalnego ujęcia wody w Łęborku, na których znajdują się istniejące studnie głębinowe, oznaczone w planie symbolami: 12/Wz.5, 12/Wz.6, 12/Wz.7, 12/Wz.8.

3. Wzdłuż rzeki Łeby, na oznaczonych w planie odcinkach, przebiegają wały przeciwpowodziowe; dla zagospodarowania w odległości 50 m od stopy wału przeciwpowodziowego obowiązują przepisy odrębne.

## **§ 11. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem**

1. Obszar objęty planem nie wymaga przeprowadzenia procedur scalania i podziału nieruchomości.

2. Ze względu na strukturę własności nieruchomości nie zachodzi potrzeba ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości.

## **§ 12. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu**

1. Ustala się ograniczenia dla lokalizacji zabudowy:

- 1) zakaz zabudowy obowiązuje na terenie oznaczonym w planie symbolem 15.ZPn/ZZ – teren publicznej zieleni naturalnej, znajdujący się w większości w granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie lub średnie;
  - 2) zakaz lokalizacji budynków obowiązuje w granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie lub średnie, oznaczonych na rysunku planu symbolem ZZ, obejmujących części terenów 01.UO/ZZ, 05.US1/ZZ.
2. Wszelkie budowle projektowane na obszarze objętym opracowaniem o wysokości większej niż 50 m n.p.t. należy każdorazowo zgłaszać do organu właściwego w zakresie sposobu zgłaszania oraz oznakowania przeszkód lotniczych.
  3. Wyklucza się sytuowanie przedsięwzięć z katalogu przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego.

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

1. Warunki powiązań układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym: układ drogowy na obszarze objętym planem powiązany jest z układem publicznych dróg ponadlokalnych (DW nr 214 – al. Niepodległości i DP nr 1329G – ul. Gdańska) poprzez skrzyżowania z ulicami: ul. Wyczółkowskiego (rondo im. ks. Jerzego Popiełuszki), ul. Marcinkowskiego oraz ul. Piękną.
2. Teren objęty planem obsługiwany jest przez:
  - 1) istniejący układ dróg publicznych, na który składają się:
    - a) ulice otaczające, tj. ul. Gdańska, al. Niepodległości, ul. Różyckiego, ul. Sikorskiego, ul. Przyzamacze,
    - b) ulice, bądź ich fragmenty, znajdujące się na terenie objętym planem: KD.D.01 - ul. Piękna, KD.D.02 - ul. Wyczółkowskiego, KD.D.03 – dojazd do LOK, KD.D.04 - ul. 8-go Maja, KD.D.05 - ul. Marcinkowskiego, KD.G.06 – fragment ronda im. ks. Jerzego Popiełuszki;
  - 2) publiczne ciągi pieszo – jezdne, na których dopuszczalny jest ruch pojazdów uprzywilejowanych, obsługi parku i obsługi ujęć wody):
    - a) KD.X.01 - przedłużenie ul. 8-go Maja do mostku na Łebie,
    - b) KD.X.02 - Bulwar nad Łebą,
    - c) KD.X.03 – przedłużenie ul. Wyczółkowskiego do mostku na Łebie,
    - d) KD.X.04 – dojazd do stacji uzdatniania wody,
    - e) KD.X.05 – dojazd do ul. Gdańskiej;
  - 3) główne ciągi piesze:
    - a) ciąg pieszy KD.P.01, łączący ul. Wyczółkowskiego z projektowaną przystanią kajakową poprzez projektowany mostek nad rzeką Łebą,
    - b) ciąg pieszy KD.P.02 i KD.P.03, łączący ul. Sikorskiego z Bulwarem nad Łebą, z wykorzystaniem istniejącego mostku nad rzeką Okalicą.
3. Ustalenia dla dróg publicznych:
  - 1) ustalenia dla drogi KD.D.01 (ul. Piękna):
    - a) przeznaczenie terenu: droga klasy dojazdowa,
    - b) szerokość w istniejących liniach rozgraniczających,
    - c) teren znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej obszaru Parku im. Bolesława Chrobrego ujętego w wojewódzkiej ewidencji zabytków, dla którego obowiązują ustalenia ochrony zawarte w § 7, ust. 4;
  - 2) ustalenia dla drogi KD.D.02 (poszerzenie ul. Wyczółkowskiego):
    - a) przeznaczenie terenu: poszerzenie istniejącej drogi klasy dojazdowa,
    - b) szerokość w liniach rozgraniczających jak na rysunku planu,
    - c) teren znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej obszaru Parku im. Bolesława Chrobrego ujętego w wojewódzkiej ewidencji zabytków, dla którego obowiązują ustalenia ochrony zawarte w § 7, ust. 4;
  - 3) ustalenia dla drogi KD.D.03 (dojazd do LOK):
    - a) przeznaczenie terenu: droga klasy dojazdowa,
    - b) szerokość w liniach rozgraniczających jak na rysunku planu, z poszerzeniem w kierunku terenu 09.U w celu powiązania z projektowanym ciągiem pieszym KD.P.01, na terenie poszerzenia obowiązuje zachowanie zabytkowego drzewostanu,
    - c) teren znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej obszaru Parku im. Bolesława Chrobrego ujętego w wojewódzkiej ewidencji zabytków, dla którego obowiązują ustalenia ochrony zawarte w § 7, ust. 4;
  - 4) ustalenia dla drogi KD.D.04 (ul. 8-go Maja):
    - a) przeznaczenie terenu: droga klasy dojazdowa,



- b) szerokość w liniach rozgraniczających jak na rysunku planu;
- 5) ustalenia dla drogi KD.D.05 (ul. Marcinkowskiego):
  - a) przeznaczenie terenu: droga klasy dojazdu,
  - b) szerokość w istniejących liniach rozgraniczających;
- 6) ustalenia dla terenu KD.G.06 (fragment ronda im. ks. Jerzego Popiełuszki):
  - a) przeznaczenie terenu: teren pasa drogowego drogi wojewódzkiej,
  - b) teren znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej obszaru Parku im. Bolesława Chrobrego ujętego w wojewódzkiej ewidencji zabytków, dla którego obowiązują ustalenia ochrony zawarte w § 7, ust. 4.
- 4. Ustalenia dla ciągów pieszo - jezdnych:
  - 1) ustalenia dla ciągów pieszo – jezdnych KD.X.01 i KD.X.02:
    - a) funkcja ciągów: dojazd do obsługi terenów 05.US1/ZZ (w tym do przystani kajakowej), 06.US2 (m.in. korty tenisowe) oraz do terenu 07.US2 (Centrum Sportu i Rekreacji),
    - b) szerokość w istniejących liniach rozgraniczających,
    - c) ciąg KD.X.02 jest częścią istniejącego Bulwaru nad Łebą, dopuszcza się zagospodarowanie związane z realizacją przystani kajakowej;
  - 2) ustalenia dla ciągów pieszo – jezdnych KD.X.03, KD.X.04:
    - a) funkcja ciągów: dojazd do terenów i obiektów infrastruktury komunalnego ujęcia wody w Łęborku,
    - b) szerokość w liniach rozgraniczających, jak na rysunku planu,
    - c) fragment ciągu KD.X.03 oznaczony na rysunku planu odpowiednim symbolem jest kontynuacją Bulwaru na Łebą,
    - d) tereny znajdują się w strefie ochrony konserwatorskiej obszaru Parku im. Bolesława Chrobrego ujętego w wojewódzkiej ewidencji zabytków, dla którego obowiązują ustalenia ochrony zawarte w § 7, ust. 4,
    - e) część terenu KD.X.04 znajduje się w granicach strefy ochrony archeologiczno – konserwatorskiej WI zabytkowego cmentarza żydowskiego ujętego w wojewódzkiej ewidencji zabytków (stanowisko archeologiczne AZP 7-36/124), gdzie obowiązują zasady ochrony zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 7 ust. 2 pkt. 5.
  - 3) ustalenia dla ciągu pieszo – jezdnego KD.X.05:
    - a) funkcja ciągu: dojazd do terenów 14.ZPu i 12.US1, alternatywny dojazd do infrastruktury komunalnego ujęcia wody, dopuszczalny ruch pojazdów uprzywilejowanych, obsługi parku i obsługi ujęć wody,
    - b) szerokość w liniach rozgraniczających, jak na rysunku planu,
    - c) ciąg KD.X.05 stanowi projektowaną kontynuację Bulwaru nad Łebą w kierunku ul. Gdańskiej,
    - d) teren znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej obszaru Parku im. Bolesława Chrobrego ujętego w wojewódzkiej ewidencji zabytków, dla którego obowiązują ustalenia ochrony zawarte w § 7, ust. 4.
- 5. Dla terenów: KD.P.01, KD.P.02, KD.P.03 ustala się przeznaczenie: publiczne ciągi piesze.
- 6. Urządzenie publicznych ciągów komunikacyjnych winno uwzględnić elementy zagospodarowania niezbędne dla pieszych i rowerzystów.

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

- 1. Dla terenów i obiektów infrastruktury komunalnego ujęcia wody w Łęborku ustala się:
  - 1) w granicach objętych planem znajdują się tereny i obiekty infrastruktury komunalnego ujęcia wody w Łęborku, oznaczone na rysunku planu odpowiednim symbolem:
    - a) teren 14/Wz.1 przeznacza się dla projektowanego zbiornika retencyjnego wody pitnej,
    - b) teren 13/Wz.2 zajmuje istniejący zbiornik retencyjny wody pitnej,
    - c) tereny 08/Wz.3, 12/Wz.4, 12/Wz.5 zajmują obiekty infrastruktury komunalnego ujęcia wody (w tym: stacja uzdatniania wody, hydrofornia, alternatywne źródła zaopatrzenia w energię elektryczną),
    - d) na terenach 12/Wz.5, 12/Wz.6, 12/Wz.7 i 12/Wz.8 znajdują się istniejące studnie głębinowe;
  - 2) przez obszar objęty planem przebiegają magistrale wodociągowe zaopatrujące w wodę miasto i okoliczne wsie;
  - 3) na terenach 14/Wz.1, 13/Wz.2, 08/Wz.3, 12/Wz.4, 12/Wz.5, 12/Wz.6, 12/Wz.7, 12/Wz.8 dopuszcza się remont, budowę, rozbudowę, nadbudowę i przebudowę obiektów infrastruktury komunalnego ujęcia wody w Łęborku;
  - 4) rozbudowę komunalnego ujęcia wody w Łęborku o nowe tereny, obiekty i urządzenia dopuszcza się na całym obszarze objętym planem.
- 2. Na całym obszarze objętym planem obowiązują następujące zasady dotyczące rozwoju pozostałych systemów infrastruktury technicznej:

- 1) dopuszcza się budowę, przebudowę, rozbudowę, remont i rozbiórkę obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2) sieci infrastruktury technicznej realizuje się jako podziemne, obowiązuje skablowanie wszystkich nadziemnych i napowietrznych sieci infrastruktury technicznej.
3. 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, teren 16/K.1 zajmuje istniejąca przepompownia ścieków;
  - 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;
  - 4) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej lub z indywidualnych źródeł, tereny 14/E.1, 16/E.2 zajmują istniejące stacje transformatorowe;
  - 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.

#### **§ 15. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów**

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

### **Rozdział 3 - Ustalenia szczegółowe dla terenów elementarnych**

#### **§ 16. Ustalenia szczegółowe dla terenu 01.UO/ZZ:**

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy usług oświaty.
2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - 1) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy:
    - a) od ul. Marcinkowskiego i ul. Różyckiego wyznaczoną przez istniejące budynki, jak na rysunku planu,
    - b) po granicy obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, gdzie prawdopodobieństwo powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat;
  - 2) wyklucza się sytuowanie powłok pneumatycznych i przekryć namiotowych, ustalenie nie dotyczy zagospodarowania na potrzeby krótkotrwałych imprez okolicznościowych i imprez sezonowych.
  3. Wskaźniki zagospodarowania terenu:
    - 1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 0,3;
    - 2) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 30%;
    - 3) intensywność zabudowy: minimalna - nie ustala się, maksymalna 1,2.
  4. Parametry kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów:
    - 1) dopuszcza się rozbudowę, przebudowę istniejących budynków w zakresie nie naruszającym historycznie cennych cech tych budynków;
    - 2) nie ustala się pozostałych parametrów kształtowania zabudowy i gabarytów obiektów, istniejące budynki podlegają ochronie konserwatorskiej zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 7;
    - 3) kształt dachu:
      - a) obowiązuje zachowanie istniejących kształtów dachów,
      - b) pokrycie dachu: dachówka ceramiczna w kolorze ceglastym, jak w stanie istniejącym, lub inny materiał o zbliżonym wyglądzie.
  5. Zasady obsługi komunikacyjnej:
    - 1) wjazd na teren z drogi KD.D.05 (ul. Marcinkowskiego) lub z ul. Różyckiego;
    - 2) zasady zapewnienia miejsc do parkowania:
      - a) na terenie należy zapewnić minimum 5 miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,

b) miejsca do parkowania dla pozostałych użytkowników terenu 01.UO/ZZ dopuszcza się na tym terenie lub zapewnia się na terenach publicznie dostępnych dróg i parkingów.

#### **§ 17. Ustalenia szczegółowe dla terenu 02.MN:**

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - 1) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy od linii rozgraniczającej ul. Marcinkowskiego (KD.D.05) w odległości 4m.
3. Wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - 1) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: maksymalnie 0,3;
  - 2) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 50%;
  - 3) intensywność zabudowy: minimalna 0,0 maksymalna 0,7.
4. Parametry kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów:
  - 1) dopuszcza się rozbudowę, przebudowę istniejącego budynku w zakresie nie naruszającym historycznie cennych cech tego budynku, istniejący budynek podlega ochronie konserwatorskiej zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 7;
  - 2) wysokość innych obiektów budowlanych do 8m;
  - 3) kształt dachu:
    - a) obowiązuje zachowanie istniejącego kształtu dachu,
    - b) pokrycie dachu: dachówka ceramiczna w kolorze ceglastym, jak w stanie istniejącym, lub inny materiał o zbliżonym wyglądzie.
5. Zasady obsługi komunikacyjnej:
  - 1) wjazd na teren z drogi KD.D.05 (ul. Marcinkowskiego);
  - 2) zasady zapewnienie miejsc do parkowania:
    - a) ustala się minimalne wskaźniki zapewnienia miejsc do parkowania dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w wysokości 1 stanowisko na jeden lokal mieszkalny oraz 1 stanowisko na każde 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu użytkowego,
    - b) minimalną liczbę miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową ustala się zgodnie ze wskaźnikami zawartymi w § 9 ust. 3,
    - c) obowiązuje zaspokojenie potrzeb parkingowych w granicach działki budowlanej.

#### **§ 18. Ustalenia szczegółowe dla terenu 03.MN:**

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - 1) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy od linii rozgraniczającej ul. Różyckiego w odległości 4m i wyznaczoną przez istniejący budynek, jak na rysunku planu.
3. Wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - 1) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: maksymalnie 0,3;
  - 2) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 50%;
  - 3) intensywność zabudowy: minimalna 0,0 maksymalna 0,7.
4. Parametry kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów:
  - 1) wysokość zabudowy jak w stanie istniejącym, dopuszcza się rozbudowę, przebudowę istniejącego budynku w zakresie nienaruszającym historycznie cennych cech tego budynku, takich jak jego forma architektoniczna, detal architektoniczny (tj. gzymsy, cokoły, itp.), rozmieszczenie, wielkość, kształt oraz proporcje otworów okiennych i drzwiowych, wraz z oryginalną stolarką, kolorystyka oraz materiał elewacyjny;
  - 2) wysokość innych obiektów budowlanych do 8m;
  - 3) kształt dachu:
    - a) obowiązuje zachowanie istniejącego kształtu dachu,
    - b) pokrycie dachu: dachówka ceramiczna w kolorze ceglastym, jak w stanie istniejącym, lub inny materiał o zbliżonym wyglądzie.
5. Zasady obsługi komunikacyjnej:
  - 1) wjazd na teren z ul. Różyckiego;
  - 2) zasady zapewnienie miejsc do parkowania:

- a) ustala się minimalne wskaźniki zapewnienia miejsc do parkowania dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w wysokości 1 stanowisko na jeden lokal mieszkalny oraz 1 stanowisko na każde 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu użytkowego,
- b) minimalną liczbę miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową ustala się zgodnie ze wskaźnikami zawartymi w § 9 ust. 3,
- c) obowiązuje zaspokojenie potrzeb parkingowych w granicach działki budowlanej.

#### **§ 19. Ustalenia szczegółowe dla terenu 04.MW:**

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej:
  - 1) funkcje usługowe dopuszcza się w parterach budynków.
2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - 1) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy:
    - a) w odległości 4m od linii rozgraniczających ul. Sikorskiego,
    - b) w odległości 4m od linii rozgraniczających ciągu pieszego KD.P.03,
    - c) w odległości 6m od terenu 19.WS;
  - 2) obowiązuje zakaz sytuowania na poziomie terenu jednokondygnacyjnych garaży.
3. Wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - 1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy 0,3;
  - 2) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 25%;
  - 3) intensywność zabudowy: minimalna 0,0, maksymalna 1,5.
4. Parametry kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów:
  - 1) wysokość zabudowy do głównej kalenicy dachu do 14m, wysokość do okapu zasadniczej bryły dachu do 10m, maksymalnie cztery kondygnacje nadziemne;
  - 2) wysokość innych obiektów budowlanych do 10m;
  - 3) kształt dachu:
    - a) dach dwuspadowy lub wielospadowy o głównych połaciach nachylonych pod jednakowym kątem, kąt nachylenia głównych połaci dachowych: 25°- 45°,
    - b) pokrycie dachu: dachówka ceramiczna w kolorze ceglastym lub inny materiał o zbliżonym wyglądzie.
5. Zasady obsługi komunikacyjnej:
  - 1) wjazd na teren z ul. Różyckiego;
  - 2) zasady zapewnienia miejsc do parkowania:
    - a) ustala się minimalne wskaźniki zapewnienia miejsc do parkowania dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w wysokości 1 stanowisko na jeden lokal mieszkalny oraz 1 stanowisko na każde 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej obiektu usługowego,
    - b) minimalną liczbę miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową ustala się zgodnie ze wskaźnikami zawartymi w § 9 ust. 3,
    - c) obowiązuje zaspokojenie potrzeb parkingowych w granicach działki budowlanej.

#### **§ 20. Ustalenia szczegółowe dla terenu 05.US1/ZZ:**

1. Przeznaczenie terenu: teren sportu, rekreacji i kultury fizycznej:
  - 1) teren wydzielony wewnętrzny 05/1 przeznacza się dla przystani kajakowej;
  - 2) na pozostałym terenie dopuszcza się:
    - a) tereny zieleni urządzonej,
    - b) sytuowanie obiektów małej architektury oraz obiektów i urządzeń stanowiących wyposażenie publicznych terenów rekreacyjnych,
    - c) ciągi piesze i rowerowe wraz z niezbędną infrastrukturą;
  - 3) dopuszcza się obiekty usług hotelarskich jak kemping lub pole biwakowe.
2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - 1) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy:
    - a) w odległości 6m od linii rozgraniczających ciągu pieszo – jezdni KD.X.02,
    - b) w odległości 10m od linii rozgraniczających ciągu pieszego KD.P.02,
    - c) w odległości 10m od linii rozgraniczających terenu 19.WS,
    - d) po granicy obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, gdzie prawdopodobieństwo powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat;

2) wyklucza się sytuowanie budynków na terenie obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, gdzie prawdopodobieństwo powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat;

3) wyklucza się sytuowanie powłok pneumatycznych i przykryć namiotowych, ustalenie nie dotyczy zagospodarowania na potrzeby krótkotrwałych imprez okolicznościowych i imprez sezonowych.

3. Wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy 0,1;

2) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 60%;

3) intensywność zabudowy: minimalna 0,0, maksymalna 0,1.

4. Parametry kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów:

1) wysokość zabudowy do 6m;

2) wysokość innych obiektów budowlanych do 6 m;

3) kształt dachu: dopuszcza się dowolny kształt dachu.

5. Zasady obsługi komunikacyjnej:

1) dojazd do terenu z ciągu pieszo – jezdnego KD.X.02 (Bulwar Nad Łebą), ograniczony do wyznaczonych rodzajów pojazdów;

2) zasady zapewnienie miejsc do parkowania:

a) na terenie należy zapewnić minimum 5 miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,

b) miejsca do parkowania dla pozostałych użytkowników terenu zapewnia się na terenach publicznie dostępnych dróg i parkingów.

#### **§ 21. Ustalenia szczegółowe dla terenu 06.US2:**

1. Przeznaczenie terenu: teren sportu, rekreacji i kultury fizycznej:

1) dopuszcza się usługi gastronomii;

2) usługi handlu dopuszcza się jako towarzyszące krótkotrwałym imprezom okolicznościowym.

2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy:

a) od linii rozgraniczających ciągu pieszo – jezdnego KD.X.02 jak na rysunku planu,

b) w odległości 6 m od linii rozgraniczających ciągu pieszego KD.P.02,

c) od terenu 19.WS jak na rysunku planu.

3. Wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy 0,5;

2) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 25%;

3) intensywność zabudowy: minimalna 0,0, maksymalna 0,5.

4. Parametry kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów:

1) wysokość zabudowy do 9m;

2) wysokość innych obiektów budowlanych do 9 m;

3) kształt dachu dowolny, w przypadku dachów dwuspadowych lub wielospadowych obowiązuje nachylenie głównych połaci pod jednakowym kątem, kąt nachylenia głównych połaci dachowych do 45°, pokrycie dachów: dowolne.

5. Zasady obsługi komunikacyjnej:

1) dojazd do terenu z ciągu pieszo – jezdnego KD.X.02 (Bulwar Nad Łebą), ograniczony do wyznaczonych rodzajów pojazdów;

2) zasady zapewnienie miejsc do parkowania:

a) na terenie należy zapewnić minimum 5 miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,

b) miejsca do parkowania dla pozostałych użytkowników terenu zapewnia się na terenach publicznie dostępnych dróg i parkingów.

#### **§ 22. Ustalenia szczegółowe dla terenu 07.US2:**

1. Przeznaczenie terenu: teren sportu, rekreacji i kultury fizycznej:

1) dopuszcza się usługi gastronomii;

2) usługi handlu dopuszcza się, jako towarzyszące krótkotrwałym imprezom okolicznościowym.

2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy:

- a) od linii rozgraniczających ciągu pieszo – jezdnego KD.X.01 i od ciekę Struga Rybnicka jak na rysunku planu,
  - b) od terenu 18.WS (rzeka Łeba) jak na rysunku planu;
- 2) wzdłuż wschodniego fragmentu brzegu rzeki Łeby przebiega wał przeciwpowodziowy, oznaczony na rysunku planu odpowiednim symbolem; dla zagospodarowania w odległości 50m od stopy wału przeciwpowodziowego obowiązują przepisy odrębne.
3. Wskaźniki zagospodarowania terenu:
- 1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy 0,5;
  - 2) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 25%;
  - 3) intensywność zabudowy: minimalna 0,0, maksymalna 0,5.
4. Parametry kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów:
- 1) wysokość zabudowy do 9m;
  - 2) wysokość innych obiektów budowlanych do 9 m;
  - 3) kształt dachu: dopuszcza się dowolny kształt dachu, w przypadku dachów dwuspadowych lub wielospadowych obowiązuje nachylenie głównych połaci pod jednakowym kątem, kąt nachylenia głównych połaci dachowych do 45°, pokrycie dachów dowolne.
5. Zasady obsługi komunikacyjnej:
- 1) dojazd do terenu z ciągu pieszo – jezdnego KD.X.01, ograniczony do wyznaczonych rodzajów pojazdów;
  - 2) zasady zapewnienie miejsc do parkowania:
    - a) na terenie należy zapewnić minimum 5 miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
    - b) miejsca do parkowania dla pozostałych użytkowników terenu zapewnia się na terenach publicznie dostępnych dróg i parkingów.

### **§ 23. Ustalenia szczegółowe dla terenu 08.US1:**

1. Przeznaczenie terenu: teren sportu, rekreacji i kultury fizycznej:
- 1) teren 08/Wz.3 zajmują istniejące obiekty infrastruktury komunalnego ujęcia wody:
    - a) dopuszcza się zmianę sposobu użytkowania terenu i obiektów na nim usytuowanych na cele sportu, rekreacji i kultury fizycznej,
    - b) dopuszcza się usługi gastronomii i kultury,
    - c) usługi handlu dopuszcza się jako towarzyszące krótkotrwałym imprezom okolicznościowym;
  - 2) na całym terenie dopuszcza się:
    - a) tereny zieleni urządzonej,
    - b) sytuowanie obiektów małej architektury oraz obiektów i urządzeń stanowiących wyposażenie publicznych terenów rekreacyjnych,
    - c) ciągi piesze i rowerowe wraz z niezbędną infrastrukturą.
2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
- 1) na całym terenie obowiązuje zakaz lokalizacji nowych budynków, zakaz nie dotyczy obiektów i urządzeń komunalnego ujęcia wody; dla dopuszczonego zagospodarowania nie ustala się linii zabudowy;
  - 2) wyklucza się sytuowanie powłok pneumatycznych i przekryć namiotowych, ustalenie nie dotyczy zagospodarowania na potrzeby krótkotrwałych imprez okolicznościowych i imprez sezonowych;
  - 3) teren znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej obszaru Parku im. Bolesława Chrobrego ujętego w wojewódzkiej ewidencji zabytków, dla którego obowiązują ustalenia ochrony zawarte w § 7, ust. 4.
3. Wskaźniki zagospodarowania terenu:
- 1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy 0,1;
  - 2) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 60%;
  - 3) intensywność zabudowy: minimalna 0,0, maksymalna 0,1.
4. Parametry kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów:
- 1) wysokość zabudowy na terenie wydzielenia 08/Wz.3 jak w stanie istniejącym, na pozostałym terenie wyklucza się sytuowanie zabudowy;
  - 2) wysokość innych obiektów budowlanych do 6 m;
  - 3) kształt dachu: dopuszcza się dowolny kształt dachu.
5. Zasady obsługi komunikacyjnej:
- 1) dojazd do terenu z drogi KD.D.03;

2) miejsca do parkowania dla użytkowników terenu zapewnia się na terenach publicznie dostępnych dróg i parkingów.

#### **§ 24. Ustalenia szczegółowe dla terenu 09.U:**

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy usługowej z zielenią urządzoną:

- 1) dopuszcza się usługi kultury i kultury fizycznej, edukacji, oświaty i wychowania, sportu;
- 2) dopuszcza się usługi gastronomii, natomiast usługi handlu dopuszcza się jako towarzyszące krótkotrwałym imprezom okolicznościowym;
- 3) na terenie wydzielenia wewnętrznego 09/1 dopuszcza się funkcje mieszkaniowe;
- 4) dopuszcza się budynki zamieszkania zbiorowego przeznaczone na cele usług hotelarskich.

2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy:
  - a) od linii rozgraniczających drogi KD.D.02 w odległości 2m na terenie wydzielenia 09/1, a na pozostałym odcinku w odległości 4m,
  - b) w odległości 4 m od linii rozgraniczających drogi KD.D.03,
  - c) w odległości 10 m od granicy wydzielenia wewnętrznego 09/2,
  - d) na pozostałym odcinku jak na rysunku planu;
- 2) na terenie wydzielenia 09/2 wyklucza się sytuowanie budynków, na pozostałym terenie powierzchnia zabudowy jednego budynku nie większa niż 300m<sup>2</sup>;
- 3) wyklucza się sytuowanie powłok pneumatycznych i przekryć namiotowych, ustalenie nie dotyczy zagospodarowania na potrzeby krótkotrwałych imprez okolicznościowych i imprez sezonowych;
- 4) obowiązuje zachowanie istniejącego szpaleru drzew, oznaczonego na rysunku planu odpowiednim symbolem;
- 5) teren znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej obszaru Parku im. Bolesława Chrobrego ujętego w wojewódzkiej ewidencji zabytków, dla którego obowiązują ustalenia ochrony zawarte w § 7, ust. 4.

3. Wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy:
  - a) na terenie wydzielenia 9/3 wynosi 0,5,
  - b) na pozostałym terenie 0,3;
- 2) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 25%;
- 3) intensywność zabudowy: minimalna 0,0, maksymalna 1,0.

4. Parametry kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów:

- 1) dla zabudowy usług kultury na terenie wydzielenia 09/3 wewnętrznego ustala się:
  - a) wysokość zabudowy do 14m, dopuszcza się zwiększenie wysokości do 25m dla pojedynczego akcentu architektonicznego,
  - b) dopuszcza się dowolny kształt dachu;
- 2) dla zabudowy na pozostałej części terenu 09.U ustala się:
  - a) wysokość zabudowy: do głównej kalenicy dachu do 9m, wysokość do okapu zasadniczej bryły dachu do 6m,
  - b) wysokość innych obiektów budowlanych do 10 m,
  - c) kształt dachu: dach dwuspadowy lub wielospadowy o głównych połaciach nachylonych pod jednakowym kątem, kąt nachylenia głównych połaci dachowych: 25°- 45°, pokrycie dachu: dachówka ceramiczna w kolorze ceglastym lub inny materiał o zbliżonym wyglądzie.

5. Zasady obsługi komunikacyjnej:

- 1) wjazd na teren z drogi KD.D.02 (ul. Wyczółkowskiego) lub z drogi KD.D.03;
- 2) na terenie przeznaczonym na cele usług publicznych należy zapewnić minimum 5 miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, miejsca do parkowania dla pozostałych użytkowników terenu zapewnia się na terenach publicznie dostępnych dróg i parkingów;
- 3) dla zabudowy na pozostałym terenie ustala się następujące zasady zapewnienia miejsc do parkowania:
  - a) ustala się minimalne wskaźniki zapewnienia miejsc do parkowania:
    - dla zabudowy usługowej w wysokości 1 stanowisko na każde 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu użytkowego,
    - dla zabudowy mieszkaniowej w wysokości 1 stanowisko na 1 lokal mieszkalny,
  - b) minimalną liczbę miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową ustala się zgodnie ze wskaźnikami zawartymi w § 9 ust. 3,

c) dla zagospodarowania na terenie 09/1 obowiązuje zaspokojenie potrzeb parkingowych w granicach działki budowlanej.

#### **§ 25. Ustalenia szczegółowe dla terenu 10.U:**

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy usługowej z zielenią urządzoną:
  - 1) dopuszcza się usługi kultury i kultury fizycznej, edukacji, oświaty i wychowania, sportu;
  - 2) dopuszcza się budynki zamieszkania zbiorowego przeznaczone na cele usług hotelarskich;
  - 3) dopuszcza się usługi gastronomii, natomiast usługi handlu dopuszcza się jako towarzyszące krótkotrwałym imprezom okolicznościowym.
2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - 1) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy wyznaczone przez istniejące budynki i budowle, jak na rysunku planu;
  - 2) powierzchnia zabudowy jednego budynku nie większa niż 300m<sup>2</sup>.
3. Wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - 1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy 0,3;
  - 2) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 25%;
  - 3) intensywność zabudowy: minimalna 0,0, maksymalna 1,0.
4. Parametry kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów:
  - 1) wysokość zabudowy do głównej kalenicy dachu do 9m, wysokość do okapu zasadniczej bryły dachu do 6m;
  - 2) wysokość innych obiektów budowlanych do 10 m;
  - 3) kształt dachu:
    - a) dach dwuspadowy lub wielospadowy o głównych połaciach nachylonych pod jednakowym kątem, kąt nachylenia głównych połaci dachowych: 25°- 45°,
    - b) pokrycie dachu: dachówka ceramiczna w kolorze ceglastym lub inny materiał o zbliżonym wyglądzie.
5. Zasady obsługi komunikacyjnej:
  - 1) wjazd na teren z drogi KD.D.03;
  - 2) zasady zapewnienie miejsc do parkowania:
    - a) ustala się minimalne wskaźniki zapewnienia miejsc do parkowania dla zabudowy usługowej w wysokości 1 stanowisko na każde 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej obiektu usługowego,
    - b) minimalną liczbę miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową ustala się zgodnie ze wskaźnikami zawartymi w § 9 ust. 3,
    - c) obowiązuje zaspokojenie potrzeb parkingowych w granicach działki budowlanej.

#### **§ 26. Ustalenia szczegółowe dla terenu 11.ZPu:**

1. Przeznaczenie terenu: teren publicznej zieleni urządzonej;
2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - 1) teren 11.ZPu stanowi przedpole ekspozycji widoku z al. Niepodległości:
    - a) dopuszcza się sytuowanie obiektów małej architektury, stanowiących wyposażenie parku,
    - b) na całym terenie obowiązuje zakaz lokalizacji budynków;
  - 2) wyklucza się sytuowanie powłok pneumatycznych i przekryć namiotowych;
  - 3) dla dopuszczonego zagospodarowania nie ustala się linii zabudowy;
  - 4) teren znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej obszaru Parku im. Bolesława Chrobrego ujętego w wojewódzkiej ewidencji zabytków, dla którego obowiązują ustalenia ochrony zawarte w § 7, ust. 4.
3. Wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - 1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: nie ustala się;
  - 2) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 70%;
  - 3) intensywność zabudowy: nie ustala się.
4. Parametry kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów:
  - 1) wysokość obiektów budowlanych do 6 m;
  - 2) wyklucza się obiekty budowlane przekryte dachem, za wyjątkiem obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, dla których dopuszcza się dowolny kształt dachu.
5. Zasady obsługi komunikacyjnej:
  - 1) teren dostępny z drogi KD.D.02 (ul. Wyczółkowskiego) i z al. Niepodległości;
  - 2) miejsca do parkowania dla użytkowników terenu zapewnia się na terenach publicznie dostępnych dróg i parkingów.



### § 27. Ustalenia szczegółowe dla terenu 12.US1:

1. Przeznaczenie terenu: teren sportu, rekreacji i kultury fizycznej:
  - 1) teren wydzielenia wewnętrznego 12/1 przeznaczona się dla zagospodarowania:
    - a) stanowiącego kontynuację Bulwaru Nad Łebą,
    - b) zapewniającego kompozycyjne i komunikacyjne powiązanie z tzw. tarasami widokowymi na terenie 14.ZPu i z zagospodarowaniem na terenie 13.U – Wieża Ciśnień;
  - 2) tereny 12/Wz.4, 12/Wz.5 zajmują obiekty infrastruktury komunalnego ujęcia wody (w tym: stacja uzdatniania wody, hydrofornia);
  - 3) na terenach 12/Wz.5, 12/Wz.6, 12/Wz.7 i 12/Wz.8 znajdują się istniejące studnie głębinowe, granice tych terenów są granicami stref ochrony bezpośredniej;
  - 4) na pozostałym terenie dopuszcza się:
    - a) tereny zieleni urządzonej,
    - b) sytuowanie obiektów małej architektury oraz obiektów i urządzeń stanowiących wyposażenie publicznych terenów rekreacyjnych,
    - c) ciągi piesze i rowerowe wraz z niezbędną infrastrukturą,
    - d) dopuszcza się obiekty infrastruktury technicznej komunalnego ujęcia wody w Łęborku.
2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - 1) na całym terenie obowiązuje zakaz lokalizacji nowych budynków, zakaz nie dotyczy obiektów i urządzeń komunalnego ujęcia wody; dla dopuszczonego zagospodarowania nie ustala się linii zabudowy;
  - 2) wzdłuż wschodniego fragmentu brzegu rzeki Łeby przebiega wał przeciwpowodziowy, oznaczony na rysunku planu odpowiednim symbolem; dla zagospodarowania w odległości 50m od stopy wału przeciwpowodziowego obowiązują przepisy odrębne;
  - 3) wyklucza się sytuowanie powłok pneumatycznych i przekryć namiotowych, ustalenie nie dotyczy zagospodarowania na potrzeby krótkotrwałych imprez okolicznościowych i imprez sezonowych;
  - 4) część terenu znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej obszaru Parku im. Bolesława Chrobrego ujętego w wojewódzkiej ewidencji zabytków, dla którego obowiązują ustalenia ochrony zawarte w § 7, ust. 4;
  - 5) część terenu znajduje się w granicach zabytkowego cmentarza żydowskiego ujętego w wojewódzkiej ewidencji zabytków (stanowisko archeologiczne AZP 7-36/124); na terenie zabytkowego cmentarza obowiązują zasady ochrony zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 7 ust. 2 pkt. 5.
3. Wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - 1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: nie ustala się;
  - 2) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 60%;
  - 3) intensywność zabudowy: nie ustala się.
4. Parametry kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów:
  - 1) wysokość obiektów budowlanych do 6m;
  - 2) kształt dachu: dopuszcza się dowolny kształt dachu.
5. Zasady obsługi komunikacyjnej:
  - 1) teren dostępny z ciągów pieszo – jezdnych KD.X.03, KD.X.04, KD.X.05;
  - 2) miejsca do parkowania dla użytkowników terenu zapewnia się na terenach publicznie dostępnych dróg i parkingów.

### § 28. Ustalenia szczegółowe dla terenu 13.U:

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy usługowej z zielenią urządzoną:
  - 1) dopuszcza się usługi kultury, kultury fizycznej i edukacji;
  - 2) dopuszcza się usługi gastronomii, natomiast usługi handlu dopuszcza się jako towarzyszące krótkotrwałym imprezom okolicznościowym;
  - 3) teren 13/Wz.2 zajmuje istniejący zbiornik retencyjny wody pitnej.
2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - 1) na całym terenie obowiązuje zakaz lokalizacji nowych budynków, dla dopuszczonego zagospodarowania nie ustala się linii zabudowy;
  - 2) wyklucza się sytuowanie powłok pneumatycznych i przekryć namiotowych;
  - 3) teren znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej obszaru Parku im. Bolesława Chrobrego ujętego w wojewódzkiej ewidencji zabytków, dla którego obowiązują ustalenia ochrony zawarte w § 7, ust. 4.

3. Wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: nie ustala się, na terenie 13.U wyklucza się sytuowanie nowych budynków;

2) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 50%;

3) intensywność zabudowy: nie ustala się, na terenie 13.U wyklucza się sytuowanie nowych budynków.

4. Parametry kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów:

1) istniejący budynek Wieży Ciśnień podlega ochronie konserwatorskiej zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 7;

2) wysokość innych obiektów budowlanych do 6 m, ustalenie nie dotyczy obiektów na terenie wydzielenia 13/Wz.2.

5. Zasady obsługi komunikacyjnej:

1) wjazd na teren z drogi KD.D.01 (ul. Piękna);

2) zasady zapewnienie miejsc do parkowania:

a) na terenie należy zapewnić minimum 5 miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,

b) miejsca do parkowania dla pozostałych użytkowników terenu zapewnia się na terenach publicznie dostępnych dróg i parkingów.

**§ 29. Ustalenia szczegółowe dla terenu 14.ZPu:**

1. Przeznaczenie terenu: teren publicznej zieleni urządzonej:

1) teren 14/.E.1 zajmuje istniejąca trafostacja;

2) teren 14/Wz.1 przeznaczona jest dla projektowanego zbiornika retencyjnego wody pitnej komunalnego ujęcia wody;

3) na pozostałym terenie dopuszcza się sytuowanie:

a) obiektów małej architektury, stanowiących wyposażenie parku,

b) obiektów i urządzeń stanowiących wyposażenie publicznych terenów rekreacyjnych,

c) ciągów pieszych i rowerowych wraz z niezbędną infrastrukturą.

2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) na całym terenie obowiązuje zakaz lokalizacji budynków; dla dopuszczonego zagospodarowania nie ustala się linii zabudowy;

2) na obszarze oznaczonym w planie symbolem teren odtworzenia historycznej kompozycji tarasów widokowych, zieleń należy komponować, jako przedpole ekspozycji dominanty, jaką jest Wieża Ciśnień;

3) wyklucza się sytuowanie powłok pneumatycznych i przekryć namiotowych;

4) teren znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej obszaru Parku im. Bolesława Chrobrego ujętego w wojewódzkiej ewidencji zabytków, dla którego obowiązują ustalenia ochrony zawarte w § 7, ust. 4.

3. Wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: nie ustala się;

2) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 70%;

3) intensywność zabudowy: nie ustala się.

4. Parametry kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów:

1) wysokość obiektów budowlanych do 6 m, ustalenie nie dotyczy obiektów na terenie wydzielenia 14/Wz.1;

2) kształt dachu: dopuszcza się dowolny kształt dachu.

5. Zasady obsługi komunikacyjnej:

1) teren dostępny z dróg publicznych i publicznych ciągów pieszo – jezdnych;

2) miejsca do parkowania dla użytkowników terenu zapewnia się na terenach publicznie dostępnych dróg i parkingów.

**§ 30. Ustalenia szczegółowe dla terenu 15.ZPn/ZZ**

1. Przeznaczenie terenu: teren publicznej zieleni naturalnej.

2. Dla terenu 15.ZPn/ZZ nie ustala się zasad zabudowy i zagospodarowania terenu, wskaźników zagospodarowania terenu, a także parametrów kształtowania zabudowy i gabarytów obiektów:

1) obowiązuje zakaz zabudowy;

2) wyklucza się sytuowanie powłok pneumatycznych i przekryć namiotowych;

3) teren w większości położony na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią – ZZ, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie lub średnie.

3. Zasady obsługi komunikacyjnej:

- 1) teren dostępny z ciągu pieszo – jezdni KD.X.05, dopuszcza się wyłącznie pieszą penetrację terenu;
- 2) miejsca do parkowania dla użytkowników terenu zapewnia się na terenach publicznie dostępnych dróg i parkingów.

#### **§ 31. Ustalenia szczegółowe dla terenu 16.KPg:**

1. Przeznaczenie terenu: teren parkingu i garaży:
  - 1) teren 16/K.1 zajmuje istniejąca przepompownia ścieków;
  - 2) teren 16/E.2 zajmuje istniejąca trafostacja.
2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - 1) nieprzekraczalne linie zabudowy ustala się po obrysie istniejących garaży, na terenie 16.KPg wyklucza się sytuowanie nowych garaży;
  - 2) wyklucza się sytuowanie powłok pneumatycznych i przekryć namiotowych.
3. Wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - 1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: jak w stanie istniejącym, wyklucza się zwiększenie istniejącej powierzchni zabudowy;
  - 2) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 10%;
  - 3) intensywność zabudowy: jak w stanie istniejącym, wyklucza się zwiększenie intensywności zabudowy.
4. Parametry kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów:
  - 1) wysokość obiektów budowlanych jak w stanie istniejącym, wyklucza się nadbudowę istniejących obiektów;
  - 2) kształt dachu: obowiązuje zachowanie istniejących kształtów dachów.
5. Zasady obsługi komunikacyjnej:
  - 1) wjazd na teren z drogi KD.D.04;
  - 2) zasady zapewnienia miejsc do parkowania: nie dotyczy.

#### **§ 32. Ustalenia szczegółowe dla terenu 17.ZPu:**

1. Przeznaczenie terenu: teren publicznej zieleni urządzonej.
2. Dla terenu 17.ZPu nie ustala się zasad zabudowy i zagospodarowania terenu, wskaźników zagospodarowania terenu, a także parametrów kształtowania zabudowy i gabarytów obiektów, na terenie 17.ZPu obowiązuje zakaz zabudowy, wyklucza się również sytuowanie powłok pneumatycznych i przekryć namiotowych.
3. Zasady obsługi komunikacyjnej:
  - 1) teren dostępny z drogi KD.D.04, dopuszcza się wyłącznie pieszą penetrację terenu;
  - 2) miejsca do parkowania dla użytkowników terenu zapewnia się na terenach publicznie dostępnych dróg i parkingów.

#### **§ 33. Ustalenia szczegółowe dla terenu 18.WS:**

1. Przeznaczenie terenu: teren wód powierzchniowych śródlądowych:
  - a) dopuszcza się zagospodarowanie związane z obsługą szlaku kajakowego, w tym przystań kajakową,
  - b) dopuszcza się realizację nowych mostów, w tym mostu na trasie ciągu pieszo KD.P.01,
  - c) dopuszcza się rozbudowę, przebudowę istniejących mostów.
2. Nie ustala się zasad zabudowy i zagospodarowania terenu, wskaźników zagospodarowania terenu, a także parametrów kształtowania zabudowy i gabarytów obiektów, obowiązuje zakaz zabudowy.
3. Zasady obsługi komunikacyjnej: dostęp do szlaku kajakowego z przystani kajakowej usytuowanej na terenie 05.US1/ZZ.

#### **§ 34. Ustalenia szczegółowe dla terenu 19.WS:**

1. Przeznaczenie terenu: teren wód powierzchniowych śródlądowych:
  - a) dopuszcza się zagospodarowanie związane z obsługą szlaku kajakowego, w tym przystań kajakową,
  - b) dopuszcza się rozbudowę, przebudowę istniejących mostów,
  - c) dopuszcza się realizację nowych mostów.
2. Nie ustala się zasad zabudowy i zagospodarowania terenu, wskaźników zagospodarowania terenu, a także parametrów kształtowania zabudowy i gabarytów obiektów, obowiązuje zakaz zabudowy.
3. Zasady obsługi komunikacyjnej: nie dotyczy, teren nie pełni funkcji komunikacyjnych.

#### **§ 35. Ustalenia szczegółowe dla terenu 20.ZPu:**

1. Przeznaczenie terenu: teren publicznej zieleni urządzonej:

- 1) teren znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej obszaru Parku im. Bolesława Chrobrego ujętego w wojewódzkiej ewidencji zabytków, dla którego obowiązują ustalenia ochrony zawarte w § 7, ust. 4;
  - 2) teren znajduje się w granicach zabytkowego cmentarza żydowskiego ujętego w wojewódzkiej ewidencji zabytków (stanowisko archeologiczne AZP 7-36/124); na terenie zabytkowego cmentarza obowiązują zasady ochrony zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 7 ust. 2 pkt. 5.
2. Nie ustala się: zasad lokalizacji zabudowy, wskaźników zagospodarowania terenu, a także parametrów kształtowania zabudowy i gabarytów obiektów - na całym terenie obowiązuje zakaz zabudowy.
3. Zasady obsługi komunikacyjnej:
- 1) teren dostępny z ciągów pieszo – jezdnych KD.X.03, KD.X.04, dopuszcza się wyłącznie pieszą penetrację terenu;
  - 2) miejsca do parkowania dla użytkowników terenu zapewnia się na terenach publicznie dostępnych dróg i parkingów.

#### **Rozdział 4 – Przepisy końcowe.**

##### **§ 36. 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%.

##### **§ 37. Zgoda na przeznaczenie gruntów leśnych na cele nieleśne**

Decyzją znak WBG-OGR.404.10.2019.AS.3 z dnia 18 marca 2019 roku Marszałek Województwa Pomorskiego wyraził zgodę na zmianę przeznaczenia niepaństwowych gruntów leśnych o powierzchni 18,6441 ha, położonych w Łęborku w rejonie Parku Chrobrego i terenów rekreacyjno sportowych nad rzekami Łebą i Okalicą.

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

=====

**Załącznik nr 2**

do Uchwały Nr ..... Rady Miejskiej w Łęborku  
z dnia .....2019 roku

**ROZSTRZYGNIECIE W SPRAWIE ROZPATRZENIA UWAG DO PROJEKTU PLANU  
- dotyczy miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w rejonie Parku  
Chrobrego i terenów rekreacyjno – sportowych nad rz. Łebą i Okalicą**

- załącznik zostanie opracowany po wyłożeniu projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu.

=====

**Załącznik nr 3**

do Uchwały Nr ..... Rady Miejskiej w Łęborku  
z dnia .....2019 roku

**ROZSTRZYGNIECIE 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 Parku  
Chrobrego i terenów rekreacyjno – sportowych nad rz. Łebą i Okalicą**

**A. Zadania własne gminy**

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

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

Przepisom o finansach publicznych podlegają inwestycje, które realizowane są z udziałem środków publicznych zdefiniowanych w ustawie o finansach publicznych oraz środków pochodzących z funduszy strukturalnych UE. Pozostałe zadania własne gminy z zakresu infrastruktury technicznej, określone w art. 7 ust. 1 ustawy o samorządzie gminnym, jak: zaopatrzenie w energię elektryczną, zaopatrzenie w energię ciepłą, 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:** Ustalenia planu nie przewidują znaczącej przebudowy układu komunikacyjnego na obszarze objętym planem, większość rozwiązań przewidzianych w planie sprowadza się do rewaloryzacji, poprawy standardu lub modernizacji istniejącego ciągu komunikacyjnego.

**C. Uzbrojenie terenu:** Obszar objęty zmianą planu jest wyposażony w niezbędną infrastrukturę. Ustalenia planu nie skutkują koniecznością rozbudowy systemów infrastruktury technicznej w zakresie należącym do zadań własnych gminy. Zagospodarowanie poszczególnych terenów przeznaczonych na cele publiczne będzie wymagało koniecznej rozbudowy systemów infrastruktury technicznej, realizowanej w ramach poszczególnych przedsięwzięć.

W granicach objętych planem znajdują się tereny i obiekty infrastruktury komunalnego ujęcia wody w Łęborku, zapewniającego zaopatrzenie w wodę mieszkańców miasta i okolicznych wsi. Ewentualne potrzeby w zakresie rozbudowy ujęcia wody i infrastruktury towarzyszącej będą wynikały z rozwoju obszarów znajdujących się poza terenem objętym planem.

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

Finansowanie inwestycji należących do zadań własnych gminy z zakresu infrastruktury technicznej może odbywać się poprzez: wydatki z budżetu gminy, finansowanie i współfinansowanie środkami zewnętrznymi, poprzez budżet gminy w ramach, m.in.: dotacji samorządu województwa, dotacji unijnych, dotacji i pożyczek z funduszy celowych, kredytów i pożyczek bankowych, innych środków zewnętrznych oraz udział inwestorów w finansowaniu w ramach porozumień o charakterze cywilnoprawnym, w tym w formie partnerstwa publiczno-prywatnego. Linie elektroenergetyczne, ciepłociągi, gazociągi, regionalne sieci szerokopasmowe oraz inna infrastruktura telekomunikacyjna realizowane będą, w zależności od potrzeb, przez przedsiębiorstwa posiadające stosowne koncesje.

.....  
Przewodniczący Rady Miejskiej

## UZASADNIENIE DO PROJEKTU miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w rejonie Parku Chrobrego i terenów rekreacyjno – sportowych nad rzekami Łebą i Okalic w Łęborku

### CZĘŚĆ I - Główne cele planu

Plan obejmuje Park im. Bolesława Chrobrego wraz z terenami nad rzekami Łebą i Okalicą. Są to tereny sportowo – rekreacyjne o randze ogólnie miejskiej, istotne dla jakości życia mieszkańców Łęborka. Zdecydowana większość terenu objętego planem przeznaczona jest na cele publiczne. Powierzchnia obszaru wynosi ok. 39,7 ha. Granice obszaru planu stanowią:

- a) od północnego zachodu i północy al. Niepodległości, ul. Wyczółkowskiego, ul. Przyzamcze, ul. Gdańska,
- b) od wschodu granica pomiędzy Parkiem im. Bolesława Chrobrego a terenami zabudowy przy ul. Spokojnej,
- c) od południa rzeka Łeba, rz. Struga Rybnicka, ul. 8-go Maja,
- d) od południowego zachodu ul. Różyckiego i ul. Marcinkowskiego.

Głównym celem planu jest określenie spójnych zasad zagospodarowania tego terenu oraz wyeliminowanie konieczności indywidualnego rozstrzygnięcia o lokalizacji poszczególnych inwestycji. Dla obszaru objętego uchwałą brak jest obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Jednocześnie stanowi on teren potencjalnych inwestycji o charakterze publicznym w zakresie m.in. wypoczynku, rekreacji, sportu i oświaty, a także w zakresie infrastruktury technicznej miasta. Opracowanie planu miejscowego przesądzi o możliwości realizacji nowego zainwestowania oraz ułatwi i przyspieszy prace przygotowawcze do realizacji zaplanowanych przedsięwzięć.

### CZĘŚĆ II - Istniejące zagospodarowanie terenu.

1. Na terenie objętym planem występują następujące sposoby użytkowania terenu i rodzaje zabudowy:

- teren zieleni ogólnodostępnej, jakim jest Park im. Bolesława Chrobrego. Uchwałą Rady Miejskiej w Łęborku Nr XV-200/2015 z dnia 18.12.2015 r., teren parku o powierzchni około 18,73 ha, obejmujący działki nr 148/1, 148/2 i 148/4 obręb 8 miasta Łęborka został uznany za park gminny. Większość obszaru Parku im. Bolesława Chrobrego znajduje się w Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków, na terenie parku znajduje się zabytkowa Wieża Ciśnień, schody na „Górę Parkową”, plac zabaw, zbiornik wodny wraz z infrastrukturą rekreacyjną, a także urządzenia infrastruktury technicznej komunalnego ujęcia wody w Łęborku;
- zabudowa usług oświaty – zespół szkół ponad gimnazjalnych, w skład którego wchodzi: Zespół Szkół Mechaniczno-Informatycznych w Łęborku, Liceum Ogólnokształcące nr 2, Prywatne Liceum Ogólnokształcące dla Dorosłych, Wyższa Szkoła Administracji i Biznesu, wraz z przyległym boiskiem sportowym przy ul. Marcinkowskiego;
- zabudowa usług sportu i rekreacji - Centrum Sportu i Rekreacji w Łęborku, kompleks rekreacyjny przy ul. 8 Maja 1 (skate park, korty tenisowe, ogródek jordanowski, boisko do piłki siatkowej);
- zabudowa usługowa - zespół budynków LOK przy ul. Wyczółkowskiego 1;
- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna - dwa domy jednorodzinne w sąsiedztwie zespołu szkół ponadgimnazjalnych przy ul. Marcinkowskiego 2 i przy ul. Różyckiego 8, a także niezamieszkały budynek przy ul. Wyczółkowskiego 8;
- teren nieużytków wzdłuż rzeki Łeby,
- tereny wód powierzchniowych- rzeki: Łeba oraz Okalica.

2. Na obszarze objętym planem znajdują się obiekty infrastruktury technicznej komunalnego ujęcia wody w Łęborku: studnie głębinowe, zbiorniki retencyjne wody pitnej (istniejący i projektowany), stacja uzdatniania wody, hydrofornia, alternatywne źródła zaopatrzenia w energię elektryczną liczne magistrale wodociągowe.

3. Układ drogowy na obszarze objętym planem powiązany jest z układem publicznych dróg ponadlokalnych (DW nr 214 – al. Niepodległości i DP nr 1329G – ul. Gdańska) poprzez skrzyżowania z ulicami: ul. Wyczółkowskiego (rondo im. ks. Jerzego Popiełuszki), ul. Marcinkowskiego oraz ul. Piękną. Zagospodarowanie obszaru objętego planem obsługiwane jest przez istniejący układ komunikacyjny, na który składają się:

- a) ulice otaczające, tj. ul. Gdańska, al. Niepodległości, ul. Różyckiego, ul. Sikorskiego, ul. Przyzamcze,

- b) ulice, bądź ich fragmenty, znajdujące się na terenie objętym planem: ul. Piękna (w trakcie realizacji), ul. Wyczółkowskiego z dojazdem do LOK, ul. 8-go Maja i ul. Marcinkowskiego,
- c) publiczne ciągi pieszo – jezdne, na których dopuszczalny jest ruch pojazdów uprzywilejowanych, obsługi parku i obsługi ujęć wody): przedłużenie ul. 8-go Maja do mostku na Łebie, Bulwar nad Łebą, przedłużenie ul. Wyczółkowskiego do mostku na Łebie, dojazd do stacji uzdatniania wody i dojazd od ul. Gdańskiej (na wschód od ul. Spokojnej, u podnóża wzgórza parkowego),
- d) poza tym przez cały obszar objęty planem przebiegają liczne ciągi piesze, w tym ciąg pieszy łączący ul. Sikorskiego z Bulwarem nad Łebą, z wykorzystaniem istniejącego mostku nad rzeką Okalicą.

### **CZĘŚĆ III - Zasadnicze rozwiązania przyjęte w planie**

1. Ośią kompozycyjną terenów nad rzeką Łebą jest Bulwar nad Łebą, łączący Stare Miasto z ulicą Gdańską. W skład ciągu pieszego Bulwar na Łebą, którego przebieg oznaczono na rysunku planu odpowiednim symbolem, wchodzi:

- a) istniejący ciąg pieszo – jezdny, prowadzący od Zamku do ul. 8-go Maja – KD.X.02,
- b) istniejący mostek nad Łebą w ciągu ul. 8-go Maja – KD.X.01 i fragment KD.X.03,
- c) projektowany ciąg komunikacyjny po północnej stronie Łeby, u podnóża Góry Parkowej, prowadzący przez teren 12.US1w kierunku ul. Gdańskiej.

Dominantę kompozycyjną tworzy Wieża Ciśnień na Górze Parkowej. W planie zakłada się rekompozycję zieleni na obszarze oznaczonych w planie tarasów widokowych, stanowiących jednocześnie przedpole ekspozycji dominanty, jaką jest Wieża Ciśnień.

2. Zabytkowy obiekt Wieży Ciśnień i jego otoczenie przeznacza się w planie na cele usługowe: usługi kultury, kultury fizycznej i edukacji. Plan dopuszcza tu również usługi gastronomii, natomiast usługi handlu dopuszcza się jako towarzyszące krótkotrwałym imprezom okolicznościowym.

Koncentrację funkcji usługowych dla obsługi użytkowników parku przewiduje się w planie w rejonie ul. Wyczółkowskiego oraz w obrębie tzw. strzelnicy LOK. Ze względu na ochronę ekspozycji krajobrazu na części terenu, nad rzeką Łebą plan wyklucza sytuowanie budynków, możliwa to będzie realizacja np. amfiteatru.

3. Na terenie objętym planem zakłada się koncentrację urządzeń i obiektów sportowo – rekreacyjnych o randze ogólnomiejskiej wraz z niezbędnymi usługami. Wyróżnia się trzy rodzaje zagospodarowania stref rekreacyjnych:

- obszar 14ZP - teren publicznej zieleni urządzonej (park leśny), gdzie zakłada się sytuowanie obiektów małej architektury, stanowiących wyposażenie parku, a także obiektów i urządzeń stanowiących wyposażenie publicznych terenów rekreacyjnych;
- obszary US1 - tereny sportu, rekreacji i kultury fizycznej, urządzone jako otwarte tereny rekreacyjne, na których dopuszcza się zabudowę w ograniczonym zakresie. Są to tereny wyposażone w obiekty i urządzenia stanowiące zagospodarowanie ogólnodostępnych terenów rekreacyjnych, takie jak np.: place zabaw dla dzieci, boiska do gier terenowych, miejsca piknikowe itp., w otoczeniu zieleni urządzonej; Na tego typu terenie usytuowanym przy al. Niepodległości plan zakłada lokalizację przystani kajakowej i dopuszcza obiekty usług hotelarskich jak kemping lub pole biwakowe;
- obszary US2 - tereny sportu, rekreacji i kultury fizycznej, gdzie obok różnych urządzeń terenowych dopuszcza się sytuowanie obiektów kubaturowych. Dopuszcza się również usługi gastronomii, natomiast usługi handlu dopuszcza się jako towarzyszące krótkotrwałym imprezom okolicznościowym.

4. Przeznaczenie terenów:

1) tereny przeznaczone w planie na cele zabudowy:

- a) 01.UO/ZZ – teren zabudowy usług oświaty,
- b) 02.MN, 03.MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- c) 04.MW – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
- d) 09.U, 10.U, 13.U – tereny zabudowy usługowej z zielenią urządzoną,
- e) 06.US2, 07.US2 - tereny sportu, rekreacji i kultury fizycznej;

2) tereny, na których dopuszcza się zabudowę w ograniczonym zakresie:

- a) 05.US1/ZZ, 08.US1, 12.US1 – tereny sportu, rekreacji i kultury fizycznej,
- b) 11.ZPu, 14.ZPu, 17.ZPu, 20.ZPu – tereny publicznej zieleni urządzonej,
- c) 16.KPg – teren parkingu i garaży;

3) tereny wyłączone z zabudowy:

- a) 15.ZPn/ZZ – teren publicznej zieleni naturalnej,



- b) 18.WS, 19.WS – tereny wód powierzchniowych śródlądowych;
5. W granicach objętych planem znajdują się tereny i obiekty infrastruktury komunalnego ujęcia wody w Łęborku, oznaczone na rysunku planu odpowiednim symbolem:
- teren 14/Wz.1 przeznaczony dla projektowanego zbiornika retencyjnego wody pitnej,
  - teren 13/Wz.2 zajmuje istniejący zbiornik retencyjny wody pitnej,
  - tereny 08/Wz.3, 12/Wz.4, 12/Wz.5 zajmują obiekty infrastruktury komunalnego ujęcia wody (w tym: stacja uzdatniania wody, hydroformia, alternatywne źródła zaopatrzenia w energię elektryczną),
  - na terenach 12/Wz.5, 12/Wz.6, 12/Wz.7 i 12/Wz.8 znajdują się istniejące studnie głębinowe;
- Przez obszar objęty planem przebiegają magistrale wodociągowe zaopatrujące w wodę miasto i okoliczne wsie. Zgodnie z ustaleniami planu rozbudowę komunalnego ujęcia wody w Łęborku o nowe tereny, obiekty i urządzenia dopuszcza się na całym obszarze objętym planem.

6. Układ drogowy - zgodnie z ustaleniami planu zakłada się:

- rozbudowę układu dróg publicznych,
    - poszerzenie ul. Wyczółkowskiego, na odcinku oznaczony w planie jako KD.D.02 oraz na odcinku KD.D.03 (dojazd do LOK) na potrzeby miejsc postojowych, co stanowi usankcjonowanie stanu istniejącego,
    - budowę drogi KD.D.01 – ul. Piękna, inwestycja ta jest w trakcie realizacji;
  - modernizację publicznych ciągów pieszo – jezdnych:
    - KD.X.01 - przedłużenie ul. 8-go Maja do mostku na Łebie,
    - KD.X.02 - Bulwar nad Łebą,
    - KD.X.03 – przedłużenie ul. Wyczółkowskiego do mostku na Łebie,
    - KD.X.04 – dojazd do stacji uzdatniania wody,
    - KD.D.05 – dojazd do ul. Gdańskiej;
  - realizację lub modernizację głównych publicznych ciągów pieszych:
    - ciąg pieszy KD.P.01, łączący ul. Wyczółkowskiego z projektowaną przystanią kajakową poprzez projektowany mostek nad rzeką Łebą,
    - ciąg pieszy KD.P.02 i KD.P.03, łączący ul. Sikorskiego z Bulwarem nad Łebą, z wykorzystaniem istniejącego mostku nad rzeką Okalicą.
7. Polityka parkingowa, zasady zapewnienie miejsc do parkowania:
- na terenach 01.UO/ZZ, 05.US1/ZZ, 06.US2, 07.US2, 08.US1, 09.U, 13.U należy zapewnić miejsca do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości określonej w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów, miejsca do parkowania dla pozostałych użytkowników terenu zapewnia się na terenach publicznie dostępnych dróg i parkingów;
  - miejsca do parkowania dla użytkowników terenów 11.ZPu, 12.US1, 14.ZPu, 15.ZPn/ZZ zapewnia się na terenach publicznie dostępnych dróg i parkingów;
  - miejsca do parkowania dla użytkowników terenów 02.MN, 03.MN, 04.MW, 10.U zapewnia się na terenie działki, zgodnie z ustalonymi w planie wskaźnikami;
  - na cele realizacji miejsc postojowych przewidziano w planie przestrzenne w poszerzonych liniach rozgraniczających dróg publicznych KD.D.02 (ul. Wyczółkowskiego) i KD.D.03 (dojazd do LOK).

**CZĘŚĆ IV - 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**

Wymogi Art.1 ust.2. ustawy o pizp	Sposób uwzględnienia w m.p.z.p. – ustalenia planu
1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury;	1. Osią kompozycyjną terenów nad rzeką Łebą jest Bulwar nad Łebą, łączący Stare Miasto z ulicą Gdańską;
2) walory architektoniczne i krajobrazowe;	1) w skład ciągu pieszego Bulwar na Łebą, którego przebieg oznaczono na rysunku planu odpowiednim symbolem wchodzi: a) istniejący ciąg pieszo – jezdny KD.X.02, b) fragment istniejącego ciągu pieszo – jezdny KD.X.03, c) fragment terenu 12.US1, stanowiący wydzielenie wewnętrzne 12/1, d) projektowany ciąg pieszo – jezdny KD.X.05; 2) na terenie 12.US1 zagospodarowanie projektowanego przedłużenia Bulwaru nad Łebą należy ukształtować w sposób zapewniający powiązanie z tzw. tarasami

	<p>widokowymi na terenie 14.ZPu.</p> <p>2. Ustala się następujące zasady kompozycji krajobrazu:</p> <p>1) ustala się elementy zagospodarowania o szczególnym znaczeniu dla kształtowania krajobrazu:</p> <p>a) ciąg widokowy wzdłuż krawędzi istniejącej platformy spacerowej pod Wieżą Ciśnień,</p> <p>b) dominantę kompozycyjną, jaką jest Wieża Ciśnień na Górze Parkowej;</p> <p>2) dla ciągu widokowego wzdłuż krawędzi istniejącej platformy spacerowej pod Wieżą Ciśnień, oznaczonego na rysunku planu ustala się:</p> <p>a) obowiązuje rewaloryzacja zagospodarowania ciągu widokowego,</p> <p>b) obowiązuje rekompozycja zieleni na obszarze oznaczonych w planie tarasów widokowych, stanowiących jednocześnie przedpole ekspozycji dominanty, jaką jest Wieża Ciśnień;</p> <p>3) teren 11.ZPu przy skrzyżowaniu al. Niepodległości i ul. Wyczółkowskiego należy ukształtować jako przedpole ekspozycji z ciągu widokowego w al. Niepodległości.</p>
<p>3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych;</p>	<p>1. Zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 6, południowa część obszaru objętego planem znajduje się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 107 „Pradolina rzeki Łeby”:</p> <p>1) w zakresie ochrony zasobów wody obowiązuje zakaz lokalizacji zagospodarowania powodującego spływ zanieczyszczeń do gruntu;</p> <p>2) w zakresie gospodarki wodno – ściekowej, obowiązuje stosowanie rozwiązań zapewniających ochronę zasobów Głównego Zbiornika Wód Podziemnych.</p> <p>2. Na terenie objętym planem nie występują grunty rolne, których przeznaczenie na cele nierolnicze wymaga zgody właściwego Ministra.</p> <p>3. Dotychczasowy las komunalny na terenie Parku im. Bolesława Chrobrego przeznacza się w planie na cele publicznej zieleni urządzonej, zgodnie z Uchwałą Rady Miejskiej w Łęborku Nr XV-200/2015 z dnia 18.12.2015 r. w sprawie uznania terenu na obszarze Gminy Miasto Łębork za park gminny.</p>
<p>4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;</p>	<p>Zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 7. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej, na terenie objętym planem miejscowym znajdują się obiekty tworzące gminną ewidencję zabytków, tj. inne zabytki nieruchome znajdujące się w wojewódzkiej ewidencji zabytków:</p> <p>1) Park im. Bolesława Chrobrego;</p> <p>2) zabytkowe budynki:</p> <p>a) Wieża Ciśnień na Górze Parkowej,</p> <p>b) zespół budynków szkolnych przy ul. Marcinkowskiego 2,</p> <p>c) budynek mieszkalny przy ul. Marcinkowskiego 1.</p> <p>2. Na terenie Parku im. Bolesława Chrobrego zlokalizowane jest stanowisko archeologiczne AZP 7-36/124 - cmentarz żydowski z I. p. XIX w. Ustala się strefę ochrony archeologiczno – konserwatorskiej WI, oznaczoną na rysunku planu symbolem A1.</p>
<p>5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych;</p>	<p>Zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 6 W zakresie ochrony środowiska przed hałasem ustala się:</p> <p>1) na granicy terenów oznaczonych w planie jako MN obowiązuje zachowanie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;</p> <p>2) na granicy terenu oznaczonego w planie jako MW obowiązuje zachowanie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;</p> <p>3) na granicy terenów oznaczonych w planie jako UO obowiązuje zachowanie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży.</p> <p>Zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 10. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych</p> <p>1. Na obszarze objętym planem występują tereny zagrożone powodzią:</p> <p>1) obszar ZZ - szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat, oznaczony na rysunku planu odpowiednim symbolem, obejmujący część terenu oznaczonego w planie symbolem 15.ZPn/ZZ;</p>

	<p>2) obszar ZZ - szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat, oznaczony na rysunku planu odpowiednim symbolem, obejmujący części terenów oznaczonych w planie symbolami: 01.UO/ZZ, 05.US1/ZZ, 15.ZPn/ZZ, KD.X.05;</p> <p>3) obszar, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat, którego granicę oznaczono na rysunku planu.</p> <p>2. Na obszarze objętym planem ochronie podlegają ujęcia wody. Strefy ochrony bezpośredniej ujęć wody obejmują tereny komunalnego ujęcia wody w Łęborku, na których znajdują się istniejące studnie głębinowe, oznaczone w planie symbolami: 12/Wz.5, 12/Wz.6, 12/Wz.7, 12/Wz.8.</p> <p>Ustalenia planu zawierają zasady zapewnienia miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.</p>
6) walory ekonomiczne przestrzeni;	Większość terenu objętego planem jest własnością Gminy Miasto Łębork i przeznaczona jest na realizację celów publicznych. Własnością osób fizycznych są trzy posesje zabudowane: działka nr 60/2 przy ul. Marcinkowskiego 1, działka nr 60/4 przy ul. Różyckiego oraz działki nr 131/1 i 131/2 przy ul. Wyczółkowskiego 8. Są to działki zabudowane budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi, przy czym budynek przy ul. Wyczółkowskiego jest niezamieszkały.
7) prawo własności;	
8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa;	Nie występują
9) potrzeby interesu publicznego;	Plan obejmuje Park im. Bolesława Chrobrego wraz z terenami nad rzekami Łebą i Okalicą. Są to tereny sportowo – rekreacyjne o randze ogólnomiejskiej, istotne dla jakości życia mieszkańców Łęborka. Zdecydowana większość terenu objętego planem przeznaczona jest na cele publiczne.
10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych.	<p>Na całym obszarze objętym planem obowiązują następujące zasady dotyczące rozwoju systemów infrastruktury technicznej:</p> <p>a) dopuszcza się budowę, przebudowę, rozbudowę, remont i rozbiórkę obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;</p> <p>b) sieci infrastruktury technicznej realizuje się jako podziemne, obowiązuje skablowanie wszystkich nadziemnych i napowietrznych sieci infrastruktury technicznej.</p> <p>Szczególne potrzeby rozwoju w zakresie sieci szerokopasmowych nie występują.</p>
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.
12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych;	
13) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności.	<p>1) w granicach objętych planem znajdują się tereny i obiekty infrastruktury komunalnego ujęcia wody w Łęborku, oznaczone na rysunku planu odpowiednim symbolem;</p> <p>2) przez obszar objęty planem przebiegają magistrale wodociągowe zaopatrujące w wodę miasto i okoliczne wsie;</p>

#### 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 planu

W odpowiedzi na ogłoszenie Burmistrza Łęborka o przystąpieniu do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w rejonie Parku Chrobrego i terenów rekreacyjno – sportowych nad rz. Łebą i Okalicą w Łęborku, w wyznaczonym terminie nie wpłynęły żadne wnioski.

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

(rozdział zostanie uzupełniony po wyłożeniu projektu do publicznego wglądu)

#### IV.2. - 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 (Dz. U. Nr 166, poz. 1612 oraz z 2005 r. Nr 17, poz. 141 oraz z 2018 r. poz. 1669), 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;	Obszar objęty planem położony jest na obszarze o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej.
2) lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu;	Układ drogowy powiązany jest z układem publicznych dróg ponadlokalnych (DW nr 214 – al. Niepodległości i DP nr 1329G – ul. Gdańska) poprzez skrzyżowania z ulicami: ul. Wyczółkowskiego (rondo im. ks. Jerzego Popiełuszki), ul. Marcinkowskiego oraz ul. Piękną. Teren objęty planem obsługiwany jest przez:
3) zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów;	1) istniejący układ dróg publicznych, na który składają się: <ol style="list-style-type: none"> <li>a) ulice otaczające, tj. ul. Gdańska, al. Niepodległości, ul. Różyckiego, ul. Sikorskiego, ul. Przyzamacze,</li> <li>b) ulice, bądź ich fragmenty, znajdujące się na terenie objętym planem: ul. Marcinkowskiego, ul. Wyczółkowskiego, ul. Piękna, ul. 8-go Maja;</li> </ol>
4) dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy: <ol style="list-style-type: none"> <li>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 (Dz. U. Nr 166, poz. 1612 oraz z 2005 r. Nr 17, poz. 141 oraz z 2018 r. poz. 1669), w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy,</li> </ol>	2) publiczne ciągi pieszo – jezdne, na których dopuszczalny jest ruch pojazdów uprzywilejowanych, obsługi parku i obsługi ujęć wody); 3) główne ciągi piesze: <ol style="list-style-type: none"> <li>a) ciąg pieszy KD.P.01, łączący ul. Wyczółkowskiego z projektowaną przystanią kajakową poprzez projektowany mostek nad rzeką Łebą,</li> <li>b) ciąg pieszy KD.P.02 i KD.P.03, łączący ul. Sikorskiego z Bulwarem nad Łebą, z wykorzystaniem istniejącego mostku nad rzeką Okalicą.</li> </ol>

#### CZĘŚĆ V 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 Łęborku, 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 Łęborka przeprowadził stosowne analizy obejmujące lata 2011-2014. Wyniki analiz zostały przedstawione Radzie Miejskiej w Łęborku, która podjęła UCHWAŁĘ NR IX-72/2015 z dnia 25 maja 2015 roku w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łęborka oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Zgodnie z ww. uchwałą w § 1. uznaje się za nieaktualne Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łęborka zatwierdzone Uchwałą Nr LXVI-655/2002 Rady Miejskiej w Łęborku z dnia 10 października 2002 roku, z późn. zmianami. Nowe Studium zostało przyjęte Uchwałą Nr XXXIV-525/2018 Rady Miejskiej w Łęborku z dnia 25 maja 2018 roku.

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

Opracowanie mpzp dla obszaru w rejonie Parku Chrobrego i terenów rekreacyjno-sportowych nad rz. Łebą i Okalicą w Łęborku zostało ujęte w Programie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego (Uchwała Nr XXX-540/13 Rady Miejskiej w Łęborku z dnia 17 grudnia 2013 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w rejonie Parku Chrobrego i terenów rekreacyjno-sportowych nad rz. Łebą i Okalicą w Łęborku).

### **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 (tekst jednolity Dz. U. z 2016 r., poz. 446 z późn. zm.), 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. 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**

Zgodnie z ustaleniami planu zakłada się:

1) rozbudowę układu dróg publicznych:

- a) poszerzenie ul. Wyczółkowskiego – KD.D.02 w celu realizacji miejsc postojowych,
- b) realizację drogi KD.D.03 (dojazd do LOK),
- c) budowę drogi KD.D.01 – ul. Piękna ( w trakcie realizacji);

2) modernizację publicznych ciągów pieszo – jezdnych:

- a) KD.X.01 - przedłużenie ul. 8-go Maja do mostku na Łebie,
- b) KD.X.02 - Bulwar nad Łebą,
- c) KD.X.03 – przedłużenie ul. Wyczółkowskiego do mostku na Łebie,
- d) KD.X.04 – dojazd do stacji uzdatniania wody,
- e) KD.D.05 – dojazd do ul. Gdańskiej;

3) realizację lub modernizację głównych publicznych ciągów pieszych:

- a) ciąg pieszy KD.P.01, łączący ul. Wyczółkowskiego z projektowaną przystanią kajakową poprzez projektowany mostek nad rzeką Łebą,

b) ciąg pieszy KD.P.02 i KD.P.03, łączący ul. Sikorskiego z Bulwarem nad Łebą, z wykorzystaniem istniejącego mostku nad rzeką Okalicą.

### **C. Uzbrojenie terenu**

1. Istniejąca zabudowa i zagospodarowanie terenów na obszarze objętym planem jest wyposażone w niezbędną infrastrukturę. Realizacja ustaleń planu nie skutkuje koniecznością rozbudowy systemów infrastruktury technicznej w zakresie należącym do zadań własnych gminy.
2. Zagospodarowanie poszczególnych terenów przeznaczonych na cele publiczne będzie wymagało koniecznej rozbudowy systemów infrastruktury technicznej, realizowanej w ramach poszczególnych przedsięwzięć.
3. W granicach objętych planem znajdują się tereny i obiekty infrastruktury komunalnego ujęcia wody w Łęborku, zapewniającego zaopatrzenie w wodę mieszkańców miasta i okolicznych wsi. Ewentualne potrzeby w zakresie rozbudowy ujęcia wody i infrastruktury towarzyszącej będą wynikały z rozwoju obszarów znajdujących się poza terenem objętym planem.

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

Finansowanie inwestycji należących do zadań własnych gminy z zakresu infrastruktury technicznej może odbywać się poprzez: wydatki z budżetu gminy, finansowanie i współfinansowanie środkami zewnętrznymi, poprzez budżet gminy w ramach, m.in.: dotacji samorządu województwa, dotacji unijnych, dotacji i pożyczek z funduszy celowych, kredytów i pożyczek bankowych, innych środków zewnętrznych oraz udział inwestorów w finansowaniu w ramach porozumień o charakterze cywilnoprawnym, w tym w formie partnerstwa publiczno-prywatnego. Linie elektroenergetyczne, ciepłociągi, gazociągi, regionalne sieci szerokopasmowe oraz inna infrastruktura telekomunikacyjna realizowane będą, w zależności od potrzeb, przez przedsiębiorstwa posiadające stosowne koncesje.

### **E. Szacunkowy wpływ na budżet gminy (wg prognozy skutków finansowych uchwalenia planu)**

- Prognozowane wydatki, ograniczają się do kosztów sporządzenia planu. W niniejszej prognozie pomija się szacunek kosztów budowy dróg infrastruktury technicznej, z następujących względów:
  - Ustalenia planu nie przewidują znaczącej przebudowy układu komunikacyjnego na obszarze objętym planem, większość rozwiązań przewidzianych w planie sprowadza się do rewaloryzacji, poprawy standardu lub modernizacji istniejącego ciągu komunikacyjnego.
  - Istniejąca zabudowa i zagospodarowanie terenów na obszarze objętym planem jest wyposażone w niezbędną infrastrukturę. Realizacja ustaleń planu nie skutkuje koniecznością rozbudowy systemów infrastruktury technicznej w zakresie należącym do zadań własnych gminy.
  - Zagospodarowanie poszczególnych terenów przeznaczonych na cele publiczne będzie wymagało koniecznej rozbudowy systemów infrastruktury technicznej, realizowanej w ramach poszczególnych przedsięwzięć.
  - W granicach objętych planem znajdują się tereny i obiekty infrastruktury komunalnego ujęcia wody w Łęborku, zapewniającego zaopatrzenie w wodę mieszkańców miasta i okolicznych wsi. Ewentualne potrzeby w zakresie rozbudowy ujęcia wody i infrastruktury towarzyszącej będą wynikały z rozwoju obszarów znajdujących się poza terenem objętym planem.
- Na cele publiczne w planie przeznaczają się dwa fragmenty działek, które nie należą do Gminy Miasto Łębork:
  - poszerzenie ul. Wyczółkowskiego (droga KD.D.02), na fragmencie działki nr 136/1, może się odbyć w drodze wymiany na fragment działki 136/2,
  - Fragment ciągu pieszego KD.P.03 formalnie biegnie po działce Zespołu Szkół Mechaniczno-informatycznych i Zespołu Szkół Ogólnokształcących nr 2 w Łęborku, zakłada się, że status prawny zostanie uregulowany w drodze porozumienia pomiędzy Powiatem Łębskim a Gminą Miasto Łębork;
- szacowane dochody z tytułu sprzedaży nieruchomości z tytułu zbycia nieruchomości na terenie 04.MW oraz z tytułu zbycia działki nr 60/1 w kontekście faktycznego użytkowania tej działki przez mieszkańców nieruchomości przy ul. Marcinkowskiego 2;
  - Gmina Miasto Łębork, również na terenie 09.U posiada zasób gruntów. Według ustaleń planu, a także aktualnego stanu wiedzy na tym terenie mogą być realizowane zarówno usługi

publiczne jak i przedsięwzięcia komercyjne (np. usługi turystyczne, handel, gastronomia i inne. Możliwe jest także sytuowanie obiektów kultu religijnego, na potrzeby których Miasto udostępnia grunty na nierynkowych zasadach. W świetle powyższego, wobec braku informacji jaką powierzchnię terenu Miasto zarezerwuje na cele usług publicznych a jaką będzie mogło zbyć na zasadach rynkowych, w niniejszej prognozie pomija się szacunek ewentualnych wpływów z tytułu sprzedaży gruntów na terenie 09.U.

- Prognozuje się wzrost dochodów z tytułu podatków od nieruchomości po zabudowaniu terenu 04.MW.

## **CZĘŚĆ VI Zgodność z ustaleniami Studium**

Studium obowiązujące zostało przyjęte Uchwałą Nr XXXIV-525/2018 Rady Miejskiej w Łęborku z dnia 25 maja 2018 roku w sprawie uchwalenia "Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łęborka". W celu określenia zasad i docelowych kierunków rozwoju poszczególnych części miasta Łęborka dokonano podziału na strefy funkcjonalno-przestrzenne. W przestrzeni Łęborka wyróżnia się następujące strefy funkcjonalno-przestrzenne:

- A – strefa śródmiejska, wielofunkcyjna;
- B1–B4 – strefa zabudowy mieszkaniowo – usługowej;
- C1–C5 – strefa produkcyjno – usługowa;
- D1–D4 – strefa rozwoju zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej;
- E1–E2 – strefa ekologiczna – zachowanie dotychczasowego użytkowania;
- F – strefa rekreacyjna;
- G – strefa istniejącego cmentarza wraz z rezerwą terenową.

Obszar objęty planem obejmuje całą jednostkę F, część jednostki B1 i niewielki fragment jednostki E1.

Jednostka F w całości została zaliczona do obszarów istotnych dla jakości życia mieszkańców w docelowej strukturze miasta Łęborka, obejmuje ona tereny sportowo – rekreacyjne o randze ogólnomiejskiej (oznaczone na planszy „Kierunki zagospodarowania przestrzennego” 1:5000 numerami 1 - 3):

1. Park im. Bolesława Chrobrego wraz z terenami nad rzeką Łebą (strefa F) - centrum rekreacyjno – sportowe - wzmocnienie funkcji rekreacyjnych w obrębie parku, wykorzystanie potencjału rzeki Łeby – miejsce biwakowe, przystań kajakowa, przebudowa i zmiana sposobu użytkowania Wieży Ciśnień w Parku Chrobrego na potrzeby wystaw muzealnych i punktu widokowego; obszar parku jest wpisany do wojewódzkiej ewidencji zabytków, zmiana zagospodarowania wymaga uwzględnienia wytycznych konserwatorskich, zaleca się sporządzenie kompleksowej koncepcji urbanistyczno-architektonicznej;
2. Teren strzelnicy (strefa F) - poprawa zagospodarowania i doinwestowanie istniejących terenów o funkcjach sportowo – rekreacyjnych;
3. Teren Centrum Sportu i Rekreacji (CSiR) (strefa F) - poprawa zagospodarowania i doinwestowanie istniejących terenów o funkcjach sportowo – rekreacyjnych.

Dla jednostki F w Studium ustala się następujące kierunki zagospodarowania:

1. Dominujący sposób zagospodarowania i funkcje:
  - teren o funkcji sportowo rekreacyjnej rangi ogólnomiejskiej wraz z usługami towarzyszącymi – zmiana użytkowania parku z leśnego na zieleń parkową.
  - utrzymanie istniejącej zabudowy mieszkaniowo-usługowej na obrzeżach terenu.
2. Funkcje wykluczone: funkcje z katalogu przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko z wyjątkiem inwestycji celu publicznego.
3. Kierunki przekształceń/ nowe tereny inwestycyjne: rozwój funkcji sportowo – rekreacyjnej, z towarzyszącą zabudową usługową, w szczególności z zakresu kultury, edukacji, gastronomii itp., niezbędnych dla prawidłowej obsługi potrzeb mieszkańców miasta.
4. Funkcje towarzyszące: funkcje nie powodujące konfliktów z ustalonym podstawowym przeznaczeniem terenów: usługi towarzyszące o charakterze komercyjnym (gastronomia, handel, obsługa ruchu turystycznego itp.) oraz usługi kultury, edukacji, parkingi, komunikacja wewnętrzna, infrastruktura techniczna, itp.
5. Podstawowe zasady zagospodarowania:
  - podstawowe przeznaczenie terenów – tereny ogólnodostępnej zieleni urządzonej w postaci parków miejskich oraz usług sportu i rekreacji;

- preferencja dla form zagospodarowania o charakterze ogólnomiejskim lub regionalnym, w tym centra rekreacji, centra sportu, miejsca organizacji imprez masowych.

Na obszarze fragmentu jednostki B1 – strefa zabudowy mieszkaniowo usługowej, znajdującej się w granicach planu zagospodarowanie terenu jest praktycznie przesądzone, jest to zabudowa usług oświaty: Zespół Szkół Mechaniczno-Informatycznych w Łęborku, Liceum Ogólnokształcące nr 2, Prywatne Liceum Ogólnokształcące dla Dorosłych, Wyższa Szkoła Administracji i Biznesu wraz z przyległym boiskiem sportowym przy ul. Marcinkowskiego

Część terenu objęta planem znajduje się w granicach systemu osnowy ekologicznej miasta. Główne typy terenów wchodzących w skład osnowy ekologicznej predysponowane są do następujących działań z zakresu kształtowania środowiska przyrodniczego:

- 1) korytarz ekologiczny Pradoliny Redy - Łeby rangi regionalnej
  - w części wschodniej utrzymanie ekstensywnego użytkowania rolniczego (poza terenami zabudowanymi i przeznaczonymi w planach miejscowych na cele inwestycyjne);
  - ograniczenie lokalizacji nowych obiektów budowlanych (ochrona funkcji korytarza ekologicznego), z wyjątkiem zachodniej części korytarza, w terenach zabudowanych gdzie korytarz ekologiczny ograniczony jest do uregulowanego koryta rzeki;
  - stymulowanie rozwoju adekwatnych siedliskowo zbiorowisk roślinnych, zwłaszcza w otoczeniu rzeki;
- 2) korytarze ekologiczne dopływów Łeby
  - zachowanie, a nawet przywrócenie w miarę możliwości naturalnego charakteru koryt cieków;
  - wzmocnienie i wprowadzenie obudowy biologicznej cieków przez zadrzewienia i zakrzewienia (funkcje hydrosanitarna, ekologiczna i krajobrazowa);
  - zagospodarowanie dla penetracji rekreacyjnej;
  - ograniczenie lokalizacji nowych obiektów budowlanych ograniczających ciągłość korytarzy (ochrona funkcji korytarza ekologicznego) z wyjątkiem terenów zabudowanych, gdzie korytarz ekologiczny ograniczony jest do uregulowanego koryta rzeki.

Podsumowanie: Rozwiązania przyjęte w projekcie planu są spójne z kierunkami polityki przestrzennej, ustalonymi w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łęborka.