

---

# L Ę B O R K

---

## MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA TERENU W REJONIE ULIC: MAJKOWSKIEGO, KASZUBSKIEJ I LINII KOLEJOWEJ LĘBORK – MASZEWO

---

### 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  
spółka z o.o. TEL./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)

---

P A Ź D Z I E R N I K 2 0 1 9 r .

---

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

w sprawie: uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu w rejonie ulic: Majkowskiego, Kaszubskiej i linii kolejowej Lębork – Maszewo

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 2019 r. poz. 506, ze zmianami), art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity z 2018 r. poz. 1945, ze zmianami) oraz w wykonaniu Uchwały Nr IV-23/2019 Rady Miejskiej w Lęborku z dnia 1 lutego 2019 roku w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu w rejonie ulic: Majkowskiego, Kaszubskiej i linii kolejowej Lębork – Maszewo,

**uchwała się, co następuje:**

**§ 1.** 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu w rejonie ulic: Majkowskiego, Kaszubskiej i linii kolejowej Lębork – Maszewo w Lęborku, po sprawdzeniu, że nie narusza on „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Lęborka”, przyjętego Uchwałą Nr XXXIV-525/2018 Rady Miejskiej w Lęborku z dnia 25 maja 2018 roku.

2. Granice terenu objętego planem są zgodne z załącznikiem Uchwały Nr IV-23/2019 Rady Miejskiej w Lęborku z dnia 1 lutego 2019 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu. Powierzchnia obszaru objętego planem wynosi ok. 30 ha. Granice obszaru planu stanowią:

- a) od północnego wschodu ul. Majkowskiego i granica miasta,
- b) od południowego wschodu granica działki nr 143 (przedłużenie ul. Majkowskiego),
- c) od południowego zachodu ul. Kaszubska i linia kolejowa nr 237 Lębork - Maszewo,
- d) od północnego zachodu granica działki 50/2.

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 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
- 2) granica miasta;
- 3) granica obrębów ewidencyjnych;
- 4) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu (tereny elementarne);
- 5) linie rozgraniczające tereny o różnych zasadach zagospodarowania (tereny wydzieleń wewnętrznych);
- 6) oznaczenie terenów;
- 7) przeznaczenie terenów:
  - a) PU – teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej,
  - b) MU – teren zabudowy mieszkaniowo - usługowej,
  - c) ZD – teren ogrodów działkowych,
  - d) KX/ZP – teren ciągu komunikacyjnego z zielenią urządzoną,
  - e) Zn – teren zieleni naturalnej w obrębie korytarza ekologicznego,
  - f) ZPn – teren publicznej zieleni naturalnej w obrębie korytarza ekologicznego,
  - g) WS – teren wód powierzchniowych śródlądowych;
- 8) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) nieprzekraczalna linia zabudowy,
- 9) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych:

- a) granica Obszaru Chronionego Krajobrazu „Fragment Pradoliny Łeby i Wzgórza Morenowe na Południe od Lęborka”;
- 10) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
  - a) strefa ograniczeń dla lokalizacji zagospodarowania w sąsiedztwie linii elektroenergetycznej 110 kV,
  - b) strefa ograniczeń dla lokalizacji zagospodarowania w sąsiedztwie linii kolejowej;
- 11) ustalenia dla systemu komunikacji:
  - a) KD.Z - teren drogi publicznej klasy Z – zbiorcza,
  - b) KD.L – teren drogi publicznej klasy L – lokalna,
  - c) KD.D – teren drogi publicznej klasy D – dojazdowa,
  - d) KD.X - teren publicznego ciągu pieszo-jezdnego lub dojazdu;
- 12) ustalenia dla systemów infrastruktury technicznej:
  - a) przebieg linii elektroenergetycznej 110 kV,
  - b) E – teren infrastruktury elektroenergetycznej.

### 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) PU – teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej,
- b) MU – teren zabudowy mieszkaniowo - usługowej,

2) tereny przeznaczone do zagospodarowania bez zabudowy lub z zabudową w ograniczonym zakresie:

- a) ZD – teren ogrodów działkowych,
- b) KX/ZP – teren ciągu komunikacyjnego z zielenią urządzoną,

3) tereny wyłączone z zabudowy w obrębie korytarzy ekologicznych rzek Łeby i Okalicy:

- a) Zn – teren zieleni naturalnej w obrębie korytarza ekologicznego,
- b) ZPn – teren publicznej zieleni naturalnej w obrębie korytarza ekologicznego,
- c) WS – teren wód powierzchniowych śródlądowych – rzeki: Okalica i Świniucha;

4) tereny systemu komunikacji:

- a) tereny przeznaczone na cele dróg publicznych, oznaczone w planie jako: KD.Z teren drogi publicznej klasy Z – zbiorcza, KD.L – teren drogi publicznej klasy L – lokalna, KD.D – teren drogi publicznej klasy D – dojazdowa,
- b) tereny przeznaczone na cele publicznych ciągów pieszo-jezdnych i publicznych ciągów pieszych i rowerowych oznaczone w planie jako: KD.X - teren publicznego ciągu pieszo-jezdnego lub dojazdu;

5) tereny przeznaczone w planie na cele infrastruktury technicznej, oznaczone jako: E – teren infrastruktury elektroenergetycznej.

2. Dla całego terenu objętego planem ustala się:

- 1) wyklucza się funkcje usługowe, dla których zgodnie z przepisami odrębnymi ustala się dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku;
- 2) wyklucza się wielkopowierzchniowe obiekty handlowe, to jest obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m<sup>2</sup>;

- 3) w obiekcie świadczącym usługi, takie jak: usługi gastronomii, usługi hotelarskie dopuszcza się usytuowanie browaru restauracyjnego.

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

1. Ustala się następujące zasady kształtowania zasobu zieleni:
  - 1) na terenach publicznych ciągów komunikacyjnych należy wprowadzać zadrzewienia uwzględniając wymogi bezpieczeństwa ruchu;
  - 2) realizacja parkingów naziemnych wymaga wprowadzenia zadrzewień na terenie parkingu w proporcjach minimum 1 drzewo na 2 miejsca parkingowe;
  - 3) dla zagospodarowania na terenach PU – teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej co najmniej 30% powierzchni biologicznie czynnej, o której mowa w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów, należy zagospodarować w formie grup drzew i krzewów, o zróżnicowanym składzie gatunkowym;
  - 4) na terenach Zn – tereny zieleni naturalnej w obrębie korytarza ekologicznego i ZPn – tereny publicznej zieleni naturalnej w obrębie korytarza ekologicznego obowiązuje ochrona istniejącego drzewostanu.
2. W zakresie kolorystyki obiektów budowlanych obowiązuje:
  - 1) kolorystyka elewacji z wykluczeniem kolorów jaskrawych;
  - 2) kolorystyka pokrycia dachów ograniczona do tonacji naturalnej dachówki ceramicznej, brązów, szarości i czerni.
3. Miejsca gromadzenia odpadów powinny spełniać następujące wymagania:
  - 1) osłony miejsc gromadzenia odpadów (wiaty śmietnikowe) powinny być zharmonizowane z zabudową i zagospodarowaniem terenu lub działki;
  - 2) nie zezwala się na zastosowanie blachy, jako materiału wykończeniowego osłon bocznych miejsc gromadzenia odpadów.
4. Wyklucza się sytuowanie powłok pneumatycznych i przekryć namiotowych, za wyjątkiem terenów oznaczonych jako PU – tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej.

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

1. Na terenie objętym planem ochronie podlegają powiązania przyrodnicze przebiegające wzdłuż rzek Okalica i Świniucha. W granicach lokalnych korytarzy ekologicznych, oznaczonych jako ZPn - tereny publicznej zieleni naturalnej w obrębie korytarza ekologicznego oraz Zn- tereny zieleni naturalnej w obrębie korytarza ekologicznego ustala się cele ochronne:
  - 1) ochrona bioróżnorodności i zachowanie przestrzeni przyrodniczej w formie zbliżonej do naturalnej,
  - 2) kształtowanie użytkowania i zagospodarowania w sposób zapewniający możliwie wysoki potencjał biologiczny środowiska, także cieków wodnych, w szczególności obowiązuje ochrona i kształtowanie naturalnej obudowy cieków, w tym zachowanie istniejących drzew i krzewów.
2. W zakresie ochrony środowiska przed hałasem ustala się:
  - 1) na granicy terenów oznaczonych w planie jako MU obowiązuje zachowanie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jak dla terenów mieszkaniowo usługowych;
  - 2) w pomieszczeniach z przeznaczeniem na pobyt ludzi obowiązuje zastosowanie rozwiązań zabezpieczających przed hałasem do poziomu dopuszczonego przepisami odrębnymi.
3. Cały obszar objęty planem znajduje się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 107 „Pradolina rzeki Łeby”:
  - 1) w zakresie ochrony zasobów wody obowiązuje:
    - a) zakaz lokalizacji zagospodarowania powodującego spływ zanieczyszczeń do gruntu,
    - b) zachowanie istniejącej struktury obiegu wody, w tym w szczególności dążenie do zagospodarowania wód opadowych i roztopowych na terenie działki oraz zachowanie możliwości retencji wody na terenach oznaczonych jako ZPn - tereny publicznej zieleni naturalnej w obrębie korytarza ekologicznego oraz Zn- tereny zieleni naturalnej w obrębie korytarza ekologicznego;
  - 2) w zakresie gospodarki wodno – ściekowej, obowiązuje stosowanie rozwiązań zapewniających ochronę zasobów Głównego Zbiornika Wód Podziemnych.
4. W zakresie ochrony powietrza przed zanieczyszczeniem ustala się:
  - 1) wyklucza się lokalizację źródeł ciepła powodujących przekroczenie dopuszczalnych poziomów emisji zanieczyszczeń do powietrza;
  - 2) obowiązuje kształtowanie zasobu zieleni w zakresie nie mniejszym niż ustalony w planie, zgodnie z zasadami określonymi w § 5 ust. 1 oraz w ustaleniach szczegółowych dla wyróżnionych w planie terenów;
  - 3) na całym terenie wyklucza się nieobudowane składowiska surowców, materiałów, produktów w stanie sypkim.

### **§ 7. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:**

Na obszarze objętym planem nie występują zabytki, o których mowa w Gminnej Ewidencji Zabytków, nie występują również zabytki archeologiczne ani dobra kultury współczesnej.

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

1. Na obszarze objętym planem nie występują tereny przestrzeni publicznych, wymagające odrębnych ustaleń.  
2. Na ogólnodostępnych terenach przeznaczonych na cele usługowe oraz w ogólnodostępnych obiektach usługowych, przyjęte rozwiązania winny uwzględnić potrzeby osób niepełnosprawnych i innych z ograniczeniami w poruszaniu się poprzez:

- a) stosowanie rozwiązań wspomagających ruch osób poruszających się na wózkach inwalidzkich, m.in.: rozwiązania jednopoziomowe, pochylnie, windy, miejsca postojowe dla niepełnosprawnych,
- b) stosowanie elementów orientacji dla osób niewidomych i słabo widzących, np. nawierzchnie fakturowe na ciągach pieszych wykorzystujące różnice faktury dla orientacji przestrzennej, plany, makiety i znaki z informacją ryflowaną, kwiatniki zapachowe identyfikujące określone miejsca.

### **§ 9. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**

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

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

- 1) ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania:
  - a) dla zabudowy usługowej obowiązuje zapewnienie minimum 1 stanowisko na każde 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu lub obiektu,
  - b) dla obiektów hurtowni, magazynów, składów oraz obiektów produkcyjnych nie mniej niż 1 stanowisko na 200 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej obiektu,
  - c) dla obiektów produkcyjnych o powierzchni użytkowej do 2000m<sup>2</sup> nie mniej niż 1 stanowisko na 200 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej obiektu, dla obiektów produkcyjnych o większej powierzchni użytkowej niż 2000m<sup>2</sup> stosuje się wskaźnik nie mniej niż 1 stanowisko na 200m<sup>2</sup> lub wskaźnik nie mniej niż 1 stanowisko na 3 zatrudnionych,
  - d) dla dopuszczanej zabudowy mieszkaniowej minimum 1 stanowisko na jeden lokal,
  - e) dla innych funkcji: nie mniej niż 1 miejsce na 50m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej obiektu,
  - f) dla pozostałych rodzajów zagospodarowania minimalną liczbę miejsc do parkowania ustala się w ustaleniach szczegółowych dla terenów elementarnych.
- 2) o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej, minimalną liczbę miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową wyznacza się w proporcji do liczby stanowisk, wynikającej z minimalnych wskaźników miejsc do parkowania, obowiązuje zapewnienie:
  - a) 1 stanowisko – jeżeli liczba stanowisk wynosi 6 – 15,
  - b) 2 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk wynosi 16– 40,
  - c) 3 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk wynosi 41–100,
  - d) 4% ogólnej liczby stanowisk jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi więcej niż 100;
- 3) obowiązuje zaspokojenie potrzeb parkingowych w granicach terenu, na którym zlokalizowana jest inwestycja, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej;
- 4) tymczasowe obiekty budowlane o funkcjach wywołujących potrzeby parkingowe, a w szczególności obiekty o funkcjach usługowych, podlegają powyższym wymogom;
- 5) przebudowa, rozbudowa, nadbudowa istniejących budynków, lokalizacja nowych budynków, a także zmiana sposobu użytkowania istniejących lokali i budynków, wymaga zaspokojenia potrzeb parkingowych zgodnie z ustalonymi powyżej zasadami.

3. Obowiązują następujące zasady dotyczące ustalonych w 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) ustalone w planie linii zabudowy dotyczą także sytuowania tymczasowych lub sezonowych obiektów handlowych, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej;
  - 3) wyklucza się rozbudowę lub nadbudowę budynków istniejących, w części usytuowanej niezgodnie z ustaloną linią zabudowy;
  - 4) wyklucza się utrwalanie lokalizacji tymczasowych lub sezonowych obiektów handlowych usytuowanych niezgodnie z ustaloną w planie linią zabudowy;
  - 5) ustalone w planie linii zabudowy dotyczą także sytuowania urządzeń reklamowych.
4. Ustala się zasady dotyczące wysokości zabudowy i innych obiektów budowlanych:
  - 1) wysokość zabudowy mierzona jest od średniego poziomu terenu przy głównym wejściu do budynku/ innego obiektu budowlanego, do głównej kalenicy dachu lub do najwyższego punktu konstrukcji dachu lub przekrycia obiektu;
  - 2) ustalenia szczegółowe w zakresie wysokości innych obiektów budowlanych nie odnoszą się:
    - a) do wysokości obiektów infrastruktury technicznej, w tym oświetlenia ulic, dla obiektów infrastruktury technicznej dopuszcza się dowolną wysokość,
    - b) do wysokości obiektów na terenach PU wynikających z technologii właściwej dla danego zakładu, dla których dopuszcza się dowolną wysokość.

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

1. Wschodni fragment terenu objętego planem znajduje się w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu „Fragment Pradoliny Łeby i Wzgórza Morenowe na Południe od Lęborka”, podlegający ochronie na podstawie przepisów odrębnych.
2. Cały obszar objęty planem znajduje się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 107 „Pradolina rzeki Łeby”.

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

1. Obszar objęty planem nie wymaga przeprowadzenia procedur scalania i podziału nieruchomości.
2. Ustala się zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - 1) dla terenów oznaczonych symbolem PU – teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej:
    - a) minimalna powierzchnia działki budowlanej: 1000 m<sup>2</sup>,
    - b) szerokość frontu działki minimum 18 m,
    - c) kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego: od 70 ° do 110 °;
  - 2) dla pozostałych terenów nie ustala się szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości;
  - 3) minimalne powierzchnie działek budowlanych nie dotyczą działek przeznaczonych na cele infrastruktury technicznej a także terenów układu komunikacyjnego;
  - 4) w zakresie ustalonego kąta położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego dopuszcza się odstępstwa wynikające w przebiegu istniejących dróg.
3. Ustalenia w zakresie minimalnej powierzchni działki budowlanej oraz minimalnej powierzchni nowo wydzielanej działki budowlanej nie dotyczą regulacji własnościowych, a także nie odnoszą się do powierzchni działki gruntu przeznaczonej na powiększenie sąsiedniej nieruchomości.

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

1. Wzdłuż południowo zachodniej granicy terenu objętego planem przebiega linia kolejowa nr 237, sklasyfikowana jako linia kolejowa o znaczeniu państwowym, relacji Lębork – Maszewo. W sąsiedztwie linii kolejowej, w zakresie usytuowania budowli, budynków, drzew i krzewów oraz wykonywania robót ziemnych obowiązują przepisy odrębne.
2. W granicach obszaru objętego planem i w jego bezpośrednim sąsiedztwie status terenu zamkniętego mają następujące działki: nr 54/4 (linia kolejowa), 54/3, 52 i 76 obr 10.
3. W zakresie zasad lokalizacji urządzeń wytwarzających energię ze źródeł odnawialnych ustala się:
  - 1) lokalizację urządzeń wytwarzających energię ze źródeł odnawialnych o mocy przekraczającej 100 kW, z wykluczeniem elektrowni wiatrowych oraz biogazowni dopuszcza się na budynkach usytuowanych na

- terenach o dominującej funkcji produkcyjnej, produkcyjno – usługowej i infrastruktury technicznej, oznaczonych w planie jako PU – tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej;
- 2) strefy ochronne związane z ograniczeniami w zabudowie i zagospodarowaniu terenów w związku z eksploatacją urządzeń wytwarzających energię ze źródeł odnawialnych o mocy przekraczającej 100kW powinny zawierać się w granicach wyróżnionych w planie terenów, na których dopuszcza się ich lokalizację.
  4. Przez obszar objęty planem przebiega istniejąca linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia 110kV. W sąsiedztwie linii obowiązuje strefa ograniczeń dla wysokości zagospodarowania i lokalizacji obiektów na stały pobyt ludzi do czasu jej przebudowy (skablowania lub likwidacji). Dla linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 KV, szerokość tej strefy wnosi 40m, tj. po 20 m na każdą stronę od osi słupów, w granicach strefy wysokość zagospodarowania i usytuowanie pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi należy uzgodnić z właściwym gestorem sieci energetycznej.
  5. Obowiązuje zapewnienie wymaganej ilości wody do zewnętrznego gaszenia pożaru oraz dróg pożarowych zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

1. Powiązania układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym zapewniają: ul. Kaszubska oraz ul. Majkowskiego poprzez skrzyżowanie z ul. Abrahama.
2. Teren objęty planem obsługiwany jest przez układ dróg publicznych istniejących oraz projektowanych, na który składają się:
  - a) droga KD.Z.01 klasy Z – zbiorcza (ul. Kaszubska, droga powiatowa nr 1330G),
  - b) drogi KD.L.02 i KD.L.03 klasy L – lokalna (ul. Majkowskiego, droga gminna nr 123072G),
  - c) droga KD.L.04 klasy L – lokalna, przedłużenie ul. Majkowskiego do ul. Kaszubskiej,
  - d) drogi KD.D.05, KD.D.06 klasy D – dojazdowa, zapewniające dojazd do terenów PU – tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej oraz ZD – tereny ogrodów .
3. Ustalenia dla dróg publicznych:
  - 1) ustalenia dla drogi KD.Z.01:
    - a) przeznaczenie terenu: droga klasy zbiorcza,
    - b) szerokość w istniejących liniach rozgraniczających, po granicach działek, jak na rysunku planu,
    - c) przekrój drogi: ulica jednojezdniowa;
  - 2) ustalenia dla drogi KD.L.02:
    - a) przeznaczenie terenu: droga klasy lokalna,
    - b) szerokość w istniejących liniach rozgraniczających, po granicach działek, jak na rysunku planu,
    - c) przekrój drogi: ulica jednojezdniowa;
  - 3) ustalenia dla drogi KD.L.03:
    - a) przeznaczenie terenu: droga klasy lokalna, teren wydzielenia KD.L.03/Zn należy utrzymać w formie zieleni naturalnej w obrębie korytarza ekologicznego wzdłuż rzeki Świniuchy,
    - b) szerokość w liniach rozgraniczających jak na rysunku,
    - c) przekrój drogi: ulica jednojezdniowa, chodnik, ścieżka rowerowa, pas postojowy;
  - 4) ustalenia dla drogi KD.L.04:
    - a) przeznaczenie terenu: droga klasy lokalna,
    - b) szerokość w liniach rozgraniczających jak na rysunku planu,
    - c) przekrój drogi: ulica jednojezdniowa, chodnik, droga rowerowa, pas postojowy;
  - 5) ustalenia dla drogi KD.D.05:
    - a) przeznaczenie terenu: droga klasy dojazdowa,
    - b) szerokość w liniach rozgraniczających jak na rysunku planu, po granicach istniejących działek,
    - c) przekrój drogi: ulica jednojezdniowa, pas postojowy;
  - 6) ustalenia dla drogi KD.D.06:
    - a) przeznaczenie terenu: droga klasy dojazdowa,
    - b) szerokość w liniach rozgraniczających jak na rysunku planu, po granicach istniejących działek,
    - c) przekrój drogi: ulica jednojezdniowa;
4. Urządzenie publicznych ciągów komunikacyjnych winno uwzględnić elementy zagospodarowania niezbędne dla pieszych i rowerzystów.

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

1. Ustala się zasady obsługi poszczególnych terenów w zakresie infrastruktury technicznej:
  - 1) obowiązuje zaopatrzenie w wodę z wodociągu miejskiego;

- 2) obowiązuje odprowadzenie ścieków do miejskiej kanalizacji sanitarnej;
  - 3) ustala się następujące zasady odprowadzenia wód opadowych i roztopowych:
    - a) w granicach własnej działki lub poszczególnych terenów dopuszcza się zagospodarowanie wód opadowych lub roztopowych pochodzących z dachów oraz powierzchni i terenów niepowodujących ich zanieczyszczenia,
    - b) dla terenów wymagających wyposażenia w urządzenia do oczyszczania wód opadowych i roztopowych obowiązuje lokalizacja urządzeń podczyszczających na tych terenach,
    - c) wody opadowe należy zagospodarowywać z wykorzystaniem technologii ogrodów deszczowych;
  - 4) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej lub z indywidualnych źródeł;
  - 5) zaopatrzenie w ciepło z sieci miejskiej albo ze źródeł indywidualnych spełniających obowiązujące wymogi w zakresie ochrony środowiska;
  - 6) zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej;
  - 7) dopuszcza się infrastrukturę telekomunikacyjną oraz teleinformatyczną;
  - 8) gospodarka odpadami komunalnymi zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku w gminie.
2. Na całym obszarze objętym planem dopuszcza się budowę, przebudowę, rozbudowę, remont i rozbiorę obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.

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

#### **§ 15. Ustalenia szczegółowe dla terenu 01.PU:**

1. Przeznaczenie terenu: teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej:
  - 1) dopuszcza się funkcję mieszkaniową, jako towarzyszącą działalności gospodarczej; na każdej działce nie więcej niż 1 budynek mieszkalny jednorodzinny lub 1 lokal mieszkalny;
  - 2) dopuszcza się sytuowanie obiektów związanych z obsługą samochodów, takie jak: baza transportowa, stacja paliw, myjnia, serwis samochodowy, stacja obsługi samochodów.
2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - 1) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy:
    - a) w odległości 6 m od linii rozgraniczających dróg KD.L.02, KD.D.05 oraz od granicy terenu od strony ul. Abrahama,
    - b) w odległości 4 m od pozostałych granic terenu,
    - c) w odległości 6m od linii rozgraniczających wydzielonych dojazdów do działek, o których mowa w ust. 5 pkt 3;
  - 2) dopuszcza się zieleni urządzoną, obiekty małej architektury, obiekty infrastruktury technicznej.
3. Wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - 1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy 0,5;
  - 2) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 10%;
  - 3) intensywność zabudowy: minimalna 0,0, maksymalna 1,5.
4. Parametry kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów:
  - 1) wysokość zabudowy do 11,5 m, maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne;
  - 2) wysokość innych obiektów budowlanych do 11,5 m;
  - 3) ustalenia dotyczące dachów: dopuszcza się dowolny kształt dachu.
5. Zasady obsługi komunikacyjnej:
  - 1) wjazd na teren z ul. Majkowskiego (KD.L.02) lub z drogi KD.D.05;
  - 2) zasady zapewnienia miejsc do parkowania zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 9 ust. 2;
  - 3) dopuszcza się realizację dojazdów do działek budowlanych, o następujących parametrach:
    - a) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających minimum 10 m,
    - b) w przypadku drogi nieprzelotowej obowiązuje zapewnienie placu do zawracania o minimalnych wymiarach 12,5 m na 12,5 m.

#### **§ 16. Ustalenia szczegółowe dla terenu 02.PU:**

1. Przeznaczenie terenu: teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej:
  - 1) dopuszcza się funkcję mieszkaniową, jako towarzyszącą działalności gospodarczej; na każdej działce nie więcej niż 1 budynek mieszkalny jednorodzinny lub 1 lokal mieszkalny;
  - 2) dopuszcza się sytuowanie obiektów związanych z obsługą samochodów, takie jak: baza transportowa, stacja paliw, myjnia, serwis samochodowy, stacja obsługi samochodów.
2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - 1) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy:



- a) w odległości 6 m od linii rozgraniczających dróg KD.L.02, KD.L.03, KD.D.05,
  - b) w odległości 4 m od pozostałych granic terenu,
  - c) w odległości 6m od linii rozgraniczających wydzielonych dojazdów do działek, o których mowa w ust. 5 pkt 3;
- 2) dopuszcza się zieleń urządzoną, obiekty małej architektury, obiekty infrastruktury technicznej.
3. Wskaźniki zagospodarowania terenu:
- 1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy 0,5;
  - 2) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 10%;
  - 3) intensywność zabudowy: minimalna 0,0, maksymalna 1,5.
4. Parametry kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów:
- 1) wysokość zabudowy do 11,5 m, maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne;
  - 2) wysokość innych obiektów budowlanych do 11,5 m;
  - 3) ustalenia dotyczące dachów: dopuszcza się dowolny kształt dachu.
5. Zasady obsługi komunikacyjnej:
- 1) wjazd na teren z dróg KD.L.02, KD.L.03, KD.D.05;
  - 2) zasady zapewnienia miejsc do parkowania zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 9 ust. 2;
  - 3) dopuszcza się realizację dojazdów do działek budowlanych, o następujących parametrach:
    - a) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających minimum 10 m,
    - b) w przypadku drogi nieprzelotowej obowiązuje zapewnienie placu do zawracania o minimalnych wymiarach 12,5 m na 12,5 m.

#### **§ 17. Ustalenia szczegółowe dla terenu 03.PU:**

1. Przeznaczenie terenu: teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej:
  - 1) tereny wydziałeń 03/1.Zn, 03/2.Zn przeznacza się na cele zieleni naturalnej w obrębie korytarzy ekologicznych wzdłuż rzek Okalicy i Świniuchy;
  - 2) dopuszcza się sytuowanie obiektów związanych z obsługą samochodów, takie jak: baza transportowa, stacja paliw, myjnia, serwis samochodowy, stacja obsługi samochodów.
2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - 1) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy:
    - a) w odległości 8 m od linii rozgraniczających drogi KD.Z.01,
    - b) w odległości 3 m od linii rozgraniczających drogi KD.L.04,
    - c) w odległości 4 m od granic wydziałeń 03/1.Zn, 03/2.Zn,
    - d) w odległości 6m od linii rozgraniczających wydzielonych dojazdów do działek, o których mowa w ust. 5 pkt 3;
  - 2) na terenie wydziałeń 03/1.Zn, 03/2.Zn obowiązuje:
    - a) zakaz lokalizacji obiektów budowlanych i urządzeń za wyjątkiem obiektów budowlanych i urządzeń infrastruktury technicznej,
    - b) zakaz utwardzania powierzchni terenu i wprowadzania barier uniemożliwiających migracje organizmów żywych,
    - c) zakaz likwidacji istniejącego drzewostanu;
  - 3) na pozostałym terenie, z wyłączeniem terenów wydziałeń 03/1.Zn, 03/2.Zn, dopuszcza się zieleń urządzoną, obiekty małej architektury, obiekty infrastruktury technicznej.
3. Wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - 1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy 0,7;
  - 2) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 10%, z wyłączeniem powierzchni terenów 03/1.Zn, 03/2.Zn;
  - 3) intensywność zabudowy: minimalna 0,0, maksymalna 1,5.
4. Parametry kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów:
  - 1) wysokość zabudowy do 16 m;
  - 2) wysokość innych obiektów budowlanych do 20 m;
  - 3) ustalenia dotyczące dachów: dopuszcza się dowolny kształt dachu.
5. Zasady obsługi komunikacyjnej:
  - 1) wjazd na teren z dróg: KD.Z.01, KD.L.03, KD.L.04;
  - 2) zasady zapewnienia miejsc do parkowania zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 9 ust. 2;
  - 3) dopuszcza się realizację dojazdów do działek budowlanych, o następujących parametrach:
    - a) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających minimum 10 m,

- b) w przypadku drogi nieprzelotowej obowiązuje zapewnienie placu do zawracania o minimalnych wymiarach 12,5 m na 12,5 m.

#### **§ 18. Ustalenia szczegółowe dla terenu 04.ZPn:**

1. Przeznaczenie terenu: teren publicznej zieleni naturalnej w obrębie korytarza ekologicznego rzeki Okalicy.
2. Dla terenu 04.ZPn nie ustala się zasad zabudowy i zagospodarowania terenu, wskaźników zagospodarowania terenu, a także parametrów kształtowania zabudowy i gabarytów obiektów, obowiązuje zakaz zabudowy. Ze względu na sąsiedztwo linii kolejowej nr 237 relacji Lębork – Maszewo, w zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić wymogi wynikające z przepisów odrębnych.
3. Zasady obsługi komunikacyjnej:
  - 1) dopuszcza się wyłącznie pieszą penetrację terenu;
  - 2) miejsca do parkowania dla użytkowników terenu zapewnia się na terenach publicznie dostępnych dróg i parkingów.

#### **§ 19. Ustalenia szczegółowe dla terenu 05.PU:**

1. Przeznaczenie terenu: teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej:
  - 1) tereny wydzieleń 05/1.Zn, 05/2.Zn, 05/3.Zn przeznacza się na cele zieleni naturalnej w obrębie korytarza ekologicznego wzdłuż rzeki Okalicy;
  - 2) dopuszcza się sytuowanie obiektów związanych z obsługą samochodów, takie jak: baza transportowa, stacja paliw, myjnia, serwis samochodowy, stacja obsługi samochodów.
2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - 1) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy:
    - a) w odległości 6 m od linii rozgraniczających drogi KD.D.06,
    - b) w odległości 4 m od granic z terenami 06.ZD, 07.KX/ZP, 08.MU,
    - c) w odległości 4 m od granic wydzieleń 05/1.Zn, 05/2.Zn, 05/3.Zn,
    - d) w odległości 6m od linii rozgraniczających wydzielonych dojazdów do działek, o których mowa w ust. 5 pkt 3;
  - 2) ze względu na sąsiedztwo linii kolejowej nr 237 relacji Lębork – Maszewo, w zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić wymogi wynikające z przepisów odrębnych dotyczących sytuowania budowli, budynków, drzew i krzewów oraz wykonywania robót ziemnych, w tym nieprzekraczalne linie zabudowy od obszaru kolejowego oraz od skrajnego toru linii kolejowej;
  - 3) na terenie wydzieleń 05/1.Zn, 05/2.Zn, 05/3.Zn obowiązuje:
    - a) zakaz lokalizacji obiektów budowlanych i urządzeń za wyjątkiem obiektów budowlanych i urządzeń infrastruktury technicznej,
    - b) zakaz utwardzania powierzchni terenu i wprowadzania barier uniemożliwiających migracje organizmów żywych,
    - c) zakaz likwidacji istniejącego drzewostanu;
  - 4) obowiązuje rekultywacja terenu i renaturalizacja zdegradowanego brzegu rzeki na terenie wydzielienia 05/1.Zn;
  - 5) na pozostałym terenie, z wyłączeniem terenów wydzieleń 05/1.Zn, 05/2.Zn, 05/3.Zn, dopuszcza się zieleni urządzoną, obiekty małej architektury, obiekty infrastruktury technicznej;
3. Wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - 1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy 0,7;
  - 2) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 10%, z wyłączeniem powierzchni terenów 05/1.Zn, 05/2.Zn, 05/3.Zn;
  - 3) intensywność zabudowy: minimalna 0,0, maksymalna 1,5.
4. Parametry kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów:
  - 1) wysokość zabudowy do 16 m;
  - 2) wysokość innych obiektów budowlanych do 20 m;
  - 3) ustalenia dotyczące dachów: dopuszcza się dowolny kształt dachu.
5. Zasady obsługi komunikacyjnej:
  - 1) wjazd na teren z dróg: KD.D.06 oraz z drogi publicznej położonej poza obszarem objętym planem (ul. Wicka Rogali);
  - 2) zasady zapewnienia miejsc do parkowania zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 9 ust. 2;
  - 3) dopuszcza się realizację dojazdów do działek budowlanych, o następujących parametrach:
    - a) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających minimum 10 m,
    - b) w przypadku drogi nieprzelotowej obowiązuje zapewnienie placu do zawracania o minimalnych wymiarach 12,5 m na 12,5 m.

## § 20. Ustalenia szczegółowe dla terenu 06.ZD:

1. Przeznaczenie terenu: teren ogrodów działkowych;
  - 1) teren wydzielenia 06/1.E przeznaczony jest dla infrastruktury elektroenergetycznej (istniejąca stacja transformatorowa);
  - 2) teren wydzielenia 06/2.KD.X przeznaczony jest na ciąg pieszo-jezdny.
2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - 1) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 6m od linii rozgraniczającej wydzielenia 06/2.KD.X i pozostałych granic terenu 06.ZD;
  - 2) dopuszcza się sytuowanie altan działkowych, zgodnych z przepisami odrębnymi obowiązującymi na terenie rodzinnych ogrodów działkowych;
  - 3) dopuszcza się obiekty małej architektury, obiekty infrastruktury technicznej.
3. Wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - 1) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki:
    - a) na terenie poszczególnych działek ogrodowych zgodnie z przepisami odrębnymi,
    - b) na terenie ogólnym rodzinnego ogrodu działkowego maksymalnie 150 m<sup>2</sup>;
  - 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni terenu w wysokości 80%;
  - 3) intensywność zabudowy: nie ustala się.
4. Parametry kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów:
  - 1) wysokość zabudowy:
    - a) do 5 m dla obiektów z dachem, o kącie nachylenia połaci od 20 stopni do 45 stopni,
    - b) do 4 m dla obiektów z dachem, o kącie nachylenia połaci do 20 stopni;
  - 2) wysokość innych obiektów budowlanych do 6 m;
  - 3) ustalenia dotyczące dachów:
    - a) dach dwuspadowy lub wielospadowy, główne połacie dachu winny być nachylone pod jednakowym kątem i posiadać wspólną kalenicę, kąt nachylenia głównych połaci dachowych do 45 stopni,
    - b) dopuszcza się dachy jednospadowe, kąt nachylenia połaci dachowych do 20 stopni.
5. Zasady obsługi komunikacyjnej:
  - 1) wjazd na teren z drogi KD.D.06;
  - 2) zasady zapewnienia miejsc do parkowania: miejsca do parkowania dla użytkowników terenu 06.ZD zapewnia się na terenach publicznie dostępnych dróg i parkingów lub na tym terenie;
  - 3) dla dojazdu 06/2.KD.X ustala się:
    - a) szerokość w liniach rozgraniczających jak na rysunku planu,
    - b) urządzenie dowolne.

## § 21. Ustalenia szczegółowe dla terenu 07.KX/ZP:

1. Przeznaczenie terenu: teren ciągu komunikacyjnego z zielenią urządzoną;
  - 1) na terenie wydzielenia 07/1 dopuszcza się funkcje usługowe, jako zagospodarowanie tymczasowe;
  - 2) teren wydzielenia 07/2.KD.X przeznaczony jest dla dojazdu do terenu 08.MU.
2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - 1) sytuowanie budynków dopuszcza się na terenie wydzielenia 07/1, gdzie nieprzekraczalną linię zabudowy wyznacza istniejący budynek, jak na rysunku planu;
  - 2) na terenie wydzielenia 07/3 dopuszcza się zagospodarowanie związane z komunikacją publiczną oraz miejsca parkingowe;
  - 3) dopuszcza się zielenią urządzoną, obiekty małej architektury, obiekty infrastruktury technicznej.
3. Wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - 1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: na terenie wydzielenia 07/1 w wysokości 0,3, na pozostałym terenie 0,1;
  - 2) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej:
    - a) na terenie wydzielenia 07/1 i 07/3 w wysokości 25%,
    - b) na pozostałym terenie w wysokości 70%;
  - 3) intensywność zabudowy: nie ustala się.
4. Parametry kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów:
  - 1) wysokość zabudowy: na terenie wydzielenia 07/1 do 5 m, na pozostałym terenie nie ustala się;
  - 2) wysokość innych obiektów budowlanych do 6 m;
  - 3) ustalenia dotyczące dachów: dopuszcza się dowolny kształt dachu.

5. Zasady obsługi komunikacyjnej:

- 1) wjazd na teren z drogi KD.D.06 lub z dojazdu 07/2.KD.X;
- 2) zasady zapewnienia miejsc do parkowania: miejsca do parkowania dla użytkowników terenu zapewnia się na terenach publicznie dostępnych dróg i parkingów lub na tym terenie;
- 3) dla dojazdu 07/2.KD.X ustala się:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających jak na rysunku planu,
  - b) urządzenie dowolne.

**§ 22. Ustalenia szczegółowe dla terenu 08.MU:**

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowo – usługowej;
  - 1) dopuszcza się budynki usługowe i budynki o funkcji mieszanej mieszkaniowej i usługowej.
2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - 1) nie ustala się linii zabudowy;
  - 2) dopuszcza się zieleń urządzoną, obiekty małej architektury, obiekty infrastruktury technicznej.
3. Wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - 1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy 0,6;
  - 2) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 10%;
  - 3) intensywność zabudowy: minimalna 0,0, maksymalna 2,2.
4. Parametry kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów:
  - 1) wysokość zabudowy do 12 m, maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne;
  - 2) wysokość innych obiektów budowlanych do 9 m;
  - 3) ustalenia dotyczące dachów: dopuszcza się dowolny kształt dachu.
5. Zasady obsługi komunikacyjnej:
  - 1) wjazd na teren z dojazdu 07/2.KD.X;
  - 2) zasady zapewnienia miejsc do parkowania zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 9 ust. 2.

**§ 23. Ustalenia szczegółowe dla terenu 09.ZPn:**

1. Przeznaczenie terenu: teren publicznej zieleni naturalnej w obrębie korytarza ekologicznego rzek Okalicy i Świniuchy.
2. Dla terenu 09.ZPn nie ustala się zasad zabudowy i zagospodarowania terenu, wskaźników zagospodarowania terenu, a także parametrów kształtowania zabudowy i gabarytów obiektów, obowiązuje zakaz zabudowy. Ze względu na sąsiedztwo linii kolejowej nr 237 relacji Lębork – Maszewo w północno zachodniej części obszaru, w zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić wymogi wynikające z przepisów odrębnych.
3. Zasady obsługi komunikacyjnej:
  - 1) dopuszcza się wyłącznie pieszą penetrację terenu;
  - 2) miejsca do parkowania dla użytkowników terenu zapewnia się na terenach publicznie dostępnych dróg i parkingów.

**§ 24. Ustalenia szczegółowe dla terenów 10.WS, 11.WS, 12.WS:**

1. Przeznaczenie terenu: teren wód powierzchniowych śródlądowych.
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.

**Rozdział 4 – Przepisy końcowe.**

**§ 25. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów:**

Na terenie wydzielenia 07/1 dopuszcza się funkcje usługowe, jako zagospodarowanie tymczasowe, na pozostałym obszarze objętym planem nie ustala się sposobów i terminów zagospodarowania tymczasowego terenu.

**§ 26. 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%.

**§ 27. 1.** Dla obszaru objętego zmianą planu tracą moc przepisy planu zagospodarowania przestrzennego przyjętego Uchwałą Nr LIV-575/2002 Rady Miejskiej w Lęborku z dnia 20.02.2002 r.) w sprawie zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Lęborka dla obszaru oznaczonego w tym planie jako T.16 i część obszarów T.14 i TLO.

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

**Załącznik nr 3**

do Uchwały Nr ..... Rady Miejskiej w Lęborku

z dnia .....2019 roku

**ROZSTRZYGNIĘCIE 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 terenu w rejonie ulic Majkowskiego, Kaszubskiej i linii kolejowej Lębork - Maszewo**

**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:**

W planie ustala się następujące elementy rozbudowy dróg publicznych w zakresie należącym do zadań własnych Gminy Miasto Lębork:

- a) rozbudowa części ulicy Majkowskiego - KD.L.03 i realizacja drogi KD.L.04, jako połączenia między ul. Kaszubską a Majkowskiego, budowa drogi KD.D.06 (droga dojazdowa do ul. Kaszubskiej);
- b) budowa drogi KD.D.05 (droga dojazdowa do ul. Majkowskiego);
- c) urządzenie części ciągu komunikacyjnego – 07.KX/ZP.

**C. Uzbrojenie terenu:**

Tereny wyróżnione w planie w większości posiadają dostęp do podstawowych systemów infrastruktury technicznej, szczególnie we wschodniej i zachodniej części obszaru objętego planem. W centralnej części obszaru objętego planem konieczna jest rozbudowa systemów infrastruktury należącej do zadań własnych gminy. Zakres zadań leżących po stronie Gminy Miasto Lębork, a tym samym udział środków z budżetu Miasta niezbędnych na rozbudowę systemów infrastruktury technicznej, uzależniony będzie od wielkości przyszłych przedsięwzięć inwestycyjnych. Zagospodarowanie poszczególnych terenów będzie wymagało koniecznej rozbudowy systemów infrastruktury technicznej, realizowanej w ramach poszczególnych przedsięwzięć.

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

1. Inwestycje z zakresu budowy dróg i infrastruktury technicznej należące do zadań własnych gminy będą realizowane z udziałem środków pochodzących z budżetu Miasta.
  - 1) wydatki z budżetu Gminy Miasto Lębork,
  - 2) finansowanie i współfinansowanie środkami zewnętrznymi, poprzez budżet gminy;
  - 3) udział inwestorów w finansowaniu w ramach porozumień o charakterze cywilnoprawnym; w tym w formie partnerstwa publiczno-prywatnego.
2. Linie elektroenergetyczne, ciepłociągi, gazociągi, regionalne sieci szerokopasmowe oraz inna infrastruktura telekomunikacyjna realizowane będą, w zależności od potrzeb, przez przedsiębiorstwa posiadające stosowne koncesje.

.....

## UZASADNIENIE DO PROJEKTU

### CZĘŚĆ I - Główne cele planu

Projekt planu został sporządzony na podstawie Uchwały Nr IV-23/2019 Rady Miejskiej w Lęborku z dnia 1 lutego 2019 roku w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu w rejonie ulic: Majkowskiego, Kaszubskiej i linii kolejowej Lębork – Maszewo. Powierzchnia objęta planem wynosi ok. 30 ha. Granice obszaru stanowią:

- a) od północnego wschodu ul. Majkowskiego i granica miasta,
- b) od południowego wschodu granica działki nr 143 (przedłużenie ul. Majkowskiego),
- c) od południowego zachodu ul. Kaszubska i linia kolejowa nr 237 Lębork - Maszewo,
- d) od północnego zachodu granica działki 50/2.

Teren objęty procedurą sporządzania planu stanowi fragment obszaru, na którym obowiązuje plan zagospodarowania przestrzennego przyjęty Uchwałą Nr LIV-575/2002 Rady Miejskiej w Lęborku z dnia 20.02.2002 r. w sprawie zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Lęborka dla obszaru oznaczonego w tym planie jako T.16 i część obszarów T.14 i TLO<sup>1</sup>. Aktualne kierunki zmian w zagospodarowaniu przestrzennym wyznacza Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Lęborka zostało przyjęte Uchwałą Nr XXXIV-525/2018 Rady Miejskiej w Lęborku z dnia 25 maja 2018 roku. Główne cele planu wynikają z konieczności doprowadzenia do zgodności ustaleń planu ze Studium w kontekście wyczerpywania się możliwości podaży gruntów na cele usługowe i produkcyjne:

- 1) intensyfikacja zagospodarowania w kierunku produkcyjno – usługowym (zgodnie z kierunkami określonymi w Studium), poprzez odblokowanie istniejących rezerw terenowych;
- 2) uporządkowanie rozmieszczenia terenów zieleni, przy zachowaniu lokalnego korytarza ekologicznego wzdłuż rzeki Okalicy;
- 3) wprowadzenie zmian w układzie drogowym, w związku z realizacją procedurą ZRID powiązania ul. Majkowskiego z ul. Kaszubską, którego przebieg jest odmienny od ustalonego w obowiązującym planie oraz odcinka nowej drogi tzw. „bocznej Kaszubskiej”;
- 4) wprowadzenie zmian w przeznaczeniu terenów, w szczególności uwzględnienie lokalizacji istniejącego Rodzinnego Ogrodu Działkowego Nr 6 im. Gen. Władysława Sikorskiego, korekta jego granic.

### CZĘŚĆ II - Istniejące zagospodarowanie terenu

1. Wzdłuż ul. Majkowskiego dominują firmy usługowo handlowe: handel samochodami z myjnią samochodową, skład materiałów budowlanych ze sklepem i hurtownią (firma BAT), warsztat – serwis opon, agencja celna.
2. Przy ul. Kaszubskiej znajdują się: Robex – firma produkcyjno – usługowa (produkcja: kontenery, zbiorniki, konstrukcje stalowe oraz usługi – konsultacje techniczne, przygotowanie projektów, organizacja transportu) oraz Elewator Cefetra Polska sp. z o.o., obiekt będący dominantą w południowo – wschodniej części Lęborka. Od linii kolejowej nr 237 prowadzi do elewatora bocznic kolejowa, nieużytkowana.
3. Od ul. Wicka Rogali, z przejazdem przez linię kolejową do Maszewa, dostępny jest teren zajmowany przez firmę PPHU Company LTD sp. z o.o., zajmującą się produkcją palet.
4. W sąsiedztwie Elewatora, w narożniku pomiędzy ul. Kaszubską, rzeką Okalicą znajduje się niewielki kompleks ogrodów działkowych: Rodzinny Ogród Działkowy Nr 6 im. Gen. Władysława Sikorskiego.
5. Funkcje mieszkaniowe reprezentowane są przez pojedyncze lokale w dwóch budynkach. Większość niezabudowanych terenów położona jest wzdłuż Okalicy i pomiędzy Okalicą a ul. Majkowskiego.

### Inne uwarunkowania

1. Część obszaru (działka nr 102 przeznaczona na drogę – połączenie ul. Majkowskiego z ul. Kaszubską) położona jest w granicach OChK „Pradolina Łeby i Wzgórza Morenowe na Południe od Lęborka”. Przez teren objęty planem płyną rzeki Okalica i Świniucha, wzdłuż których przebiegają lokalne korytarze ekologiczne.
2. Cały obszar objęty planem znajduje się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 107 „Pradolina rzeki Łeby”.
3. Na obszarze objętym planem nie występują zabytki, o których mowa w Gminnej Ewidencji Zabytków, nie występują również zabytki archeologiczne ani dobra kultury współczesnej.

<sup>1</sup> T.14, T.16 – urbanistyczne jednostki terytorialne wyznaczone w planie ogólnym, TLO – jednostka terytorialna obejmująca m.in. lasy ochronne

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

#### **Przeznaczenie terenów**

1. Większość terenów w planie przeznaczają się na cele PU – tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej.
2. Wzdłuż rzek Okalicy i Świniuchy przebiegają lokalne korytarze ekologiczne. W granicach lokalnych korytarzy ekologicznych, oznaczonych jako ZPn - tereny publicznej zieleni naturalnej w obrębie korytarza ekologicznego oraz Zn-tereny zieleni naturalnej w obrębie korytarza ekologicznego ustala się cele ochronne:
  - 1) ochrona bioróżnorodności i zachowanie przestrzeni przyrodniczej w formie zbliżonej do naturalnej,
  - 2) kształtowanie użytkowania i zagospodarowania w sposób zapewniający możliwie wysoki potencjał biologiczny środowiska, także cieków wodnych;
3. Zgodnie z projektem planu w dotychczasowym użytkowaniu pozostaje obszar oznaczony jako ZD – teren ogrodów działkowych, położony przy ul. Kaszubskiej. W odniesieniu do zasad zagospodarowania na terenie rodzinnych ogrodów działkowych obowiązują przepisy ustawy z dnia 13 grudnia 2013r. o rodzinnych ogrodach działkowych (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 2176), która definiuje między innymi następujące pojęcia:
  - a) *regulamin rodzinnego ogrodu działkowego* – należy przez to rozumieć obowiązujące na terenie rodzinnego ogrodu działkowego przepisy określające szczegółowe zasady zagospodarowania i korzystania z działki oraz funkcjonowania i zagospodarowania rodzinnego ogrodu działkowego, a także zasady korzystania z terenu ogólnego i infrastruktury ogrodowej;
  - b) *działka* – należy przez to rozumieć podstawową jednostkę przestrzenną rodzinnego ogrodu działkowego, której powierzchnia nie może przekraczać 500m<sup>2</sup>, służącą zaspokajaniu potrzeb działkowca i jego rodziny w zakresie prowadzenia upraw ogrodniczych, wypoczynku i rekreacji;
  - c) *altanie działkowej* – należy przez to rozumieć wolno stojący budynek rekreacyjno-wypoczynkowy lub inny obiekt budowlany spełniający taką funkcję, położony na terenie działki w rodzinnym ogrodzie działkowym, o powierzchni zabudowy do 35m<sup>2</sup> oraz o wysokości do 5m przy dachach stromych i do 4m przy dachach płaskich, przy czym do powierzchni zabudowy nie wlicza się tarasu, werandy lub ganku, o ile ich łączna powierzchnia nie przekracza 12m<sup>2</sup>;

#### **Układ drogowy**

Teren obsługiwany jest przez układ dróg publicznych istniejących oraz projektowanych, na który składają się:

- a) droga KD.Z.01 klasy Z – zbiorcza (ul. Kaszubska, droga powiatowa nr 1330G),
- b) drogi KD.L.02 i KD.L.03 klasy L – lokalna (ul. Majkowskiego, droga gminna nr 123072G),
- c) droga KD.L.04 klasy L – lokalna, przedłużenie ul. Majkowskiego do ul. Kaszubskiej,
- d) drogi KD.D.05, KD.D.06 klasy D – dojazdowa, zapewniające dojazd do terenów PU – tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej.

W trakcie realizacji, na podstawie decyzji ZRID, jest przedsięwzięcie polegające na budowie drogi oznaczonej w planie jako KD.L.03 i KD.L.04 w celu połączenia ul. Majkowskiego z ul. Kaszubską.

#### **Tereny zamknięte, linia kolejowa**

Wzdłuż zachodniej granicy obszaru objętego planem biegnie linia kolejowa nr 237, sklasyfikowana jako linia kolejowa o znaczeniu państwowym, relacji Lębork – Maszewo (pierwotnie Lębork – Bytów). Zgodnie z decyzją Ministra Infrastruktury i Rozwoju nr 3 z dnia 24 marca 2014r. (ze zmianami) w sprawie ustalenia terenów, przez które przebiegają linie kolejowe, jako terenów zamkniętych, linia kolejowa stanowi teren zamknięty. W granicach obszaru objętego planem i w jego bezpośrednim sąsiedztwie status terenu zamkniętego mają następujące działki: nr 54/4 (linia kolejowa), 54/3, 52 i 76. Dla zagospodarowania w sąsiedztwie linii kolejowej obowiązują przepisy Ustawy z dnia 28 marca 2003 roku o transporcie kolejowym, tj. Dz. U. z 2017 poz. 2117 ze zmianami), w tym Art. 53.2, który stanowi, że budowle i budynki mogą być usytuowane w odległości nie mniejszej niż 10m od granicy obszaru kolejowego, z tym, że odległość ta od osi skrajnego toru nie może być mniejsza niż 20m, z zastrzeżeniem, że przepisu tego nie stosuje się do budynków i budowli przeznaczonych do prowadzenia ruchu kolejowego i utrzymania linii kolejowej oraz do obsługi przewozu osób i rzeczy.

#### **Infrastruktura techniczna**

1. Teren objęty planem wyposażony jest w niezbędną infrastrukturę. Główne sieci infrastruktury technicznej biegną w liniach rozgraniczających ulic Kaszubskiej i Majkowskiego.
2. Odnawialne źródła energii:
  - 1) lokalizację urządzeń wytwarzających energię ze źródeł odnawialnych o mocy przekraczającej 100 kW, z wykluczeniem elektrowni wiatrowych oraz biogazowni dopuszcza się na budynkach usytuowanych na

terenach o dominującej funkcji produkcyjnej, produkcyjno – usługowej i infrastruktury technicznej, oznaczonych w planie jako PU – tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej;

- 2) strefy ochronne związane z ograniczeniami w zabudowie i zagospodarowaniu terenów w związku z eksploatacją urządzeń wytwarzających energię ze źródeł odnawialnych o mocy przekraczającej 100kW powinny zawierać się w granicach wyróżnionych w planie terenów, na których dopuszcza się ich lokalizację.

### 3. Ogrody deszczowe:

Zgodnie z ustaleniami planu wody opadowe należy zagospodarowywać z wykorzystaniem technologii ogrodów deszczowych. Ogrody deszczowe to jeden z najprostszyc sposobów zagospodarowania wody opadowej. Jako obiekt małej retencji, są jednym ze sposobów adaptacji miast do zmian klimatu, skutkujących ekstremalnymi zjawiskami pogodowymi. Efekt zwiększonej chłonności wód opadowych uzyskuje się poprzez sadzenie roślin hydrofitowych, czyli wodolubnych. Najlepszym źródłem wody jest dla nich ta z dachów, chodników, ciągów pieszych oraz z przydomowych podjazdów i parkingów. Takie ogrody zmniejszają ilość spływających wód opadowych (a co za tym idzie - ryzyko powodzi), filtrują je, zwiększają bioróżnorodność, dbają o czystość powietrza i obniżają jego temperaturę (zmniejszenie efektu tzw. „miejskiej wyspy ciepła”), poprawiają estetykę otoczenia i komfort życia mieszkańców. Mają również wymiar ekonomiczny, bowiem wpływają na zmniejszenie opłat za usługi wodne (w tym podlewanie terenów zieleni i ogrodów), zmniejszają opłaty za niezagospodarowaną wodę opadową (wiele gmin w Polsce wprowadziło już takie opłaty).

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

### IV.1. - Wymogi Art.1 ust.2. ustawy o pizp

Wymogi Art.1 ust.2. ustawy o pizp	Sposób uwzględnienia w m.p.z.p. – ustalenia planu
1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury;	Zgodnie z zapisami zawartymi w § 5. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasady kształtowania krajobrazu.
2) walory architektoniczne i krajobrazowe;	
3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych;	W § 6. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu plan ustala m.in. następujące zasady: zasady ochrony powiązań przyrodniczych w obrębie korytarzy ekologicznych rzek Okalicy i Świniuchy, zasady ochrony zasobów wody GZWP Nr 107. W zakresie gospodarowania wodami plan ustala zasady odprowadzenia wód opadowych i roztopowych, m.in. zasadę, że wody opadowe należy zagospodarowywać z wykorzystaniem technologii ogrodów deszczowych. Na terenie objętym planem nie występują grunty rolne ani leśne.
4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;	Na obszarze objętym planem nie występują zabytki, o których mowa w Gminnej Ewidencji Zabytków, nie występują również zabytki archeologiczne ani dobra kultury współczesnej
5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych;	Zgodnie z zapisami zawartymi w § 6. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, m.in. w zakresie ochrony środowiska przed hałasem, w zakresie ochrony powietrza przed zanieczyszczeniem.
6) walory ekonomiczne przestrzeni;	Plan obejmuje tereny położone w strefie produkcyjno usługowej Lęborka, stanowiącej fragment głównego pasma gospodarczego w Lęborku. Strefa posiada znaczne rezerwy terenowe. Istotnym celem planu jest stworzenie możliwości intensyfikacji zagospodarowania tej części miasta, szczególnie w odniesieniu do wykorzystania nieruchomości stanowiących zasób Gminy Miasto Lębork.
7) prawo własności;	Większość nieruchomości na obszarze objętym planem stanowi własność osób fizycznych lub prawnych (zakłady produkcyjne, firmy usługowe). Gmina Miasto Lębork, na terenie objętym planem posiada znaczący powierzchniowo zasób nieruchomości, położonych na stosunkowo trudno dostępnych komunikacyjnie terenach nad rzeką Okalicą. Przy ul. Kaszubskiej znajduje się Rodzinny Ogród Działkowy Nr 6 im. Gen. Władysława Sikorskiego, na gruncie stanowiącym własność Miasta, w użytkowaniu Polskiego Związku Działkowców, Stowarzyszenie Ogrodowe w Warszawie, okręg w Słupsku.
8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa;	Wzdłuż zachodniej granicy biegnie linia kolejowa nr 237, sklasyfikowana jako linia kolejowa o znaczeniu państwowym, relacji Lębork – Maszewo (pierwotnie Lębork – Bytów), która zgodnie z decyzją Ministra Infrastruktury i Rozwoju nr 3 z dnia 24 marca 2014r. (ze zmianami) w sprawie ustalenia terenów, przez które przebiegają linie kolejowe, jako terenów zamkniętych, stanowi teren zamknięty. W granicach obszaru objętego planem i w jego bezpośrednim sąsiedztwie status terenu zamkniętego mają następujące



	działki: nr 54/4 (linia kolejowa), 54/3, 52 i 76.
9) potrzeby interesu publicznego;	Na podstawie decyzji ZRID dla połączenia ul. Majkowskiego z ul. Kaszubską realizowana jest budowa drogi, oznaczonej w planie jako KD.L.03 i KD.L.04. Wzdłuż rzek Okalicy i Świniuchy przebiegają lokalne korytarze ekologiczne, gdzie obowiązuje ochrona powiązań przyrodniczych.
10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych.	Obszar objęty planem jest wyposażony we wszystkie niezbędne sieci i urządzenia infrastruktury technicznej. W miarę sytuowania nowych przedsięwzięć przewiduje się rozbudowę istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w zakresie niezbędnym do obsługi nowego zagospodarowania.
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.	Zaopatrzenie w wodę odbywa się z komunalnego ujęcia wody w Lęborku, usytuowanego w rejonie Parku Chrobrego, dostarczającego wodę wysokiej jakości dla mieszkańców miasta jak i sąsiednich miejscowości.

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

Treść artykułu:

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

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

Zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz ustawą z dnia 3 października 2008 roku o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, Burmistrz Miasta Lębork ogłosił o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania dla obszaru w rejonie ulic: Majkowskiego, Kaszubskiej i linii kolejowej Lębork Maszewo oraz prognozy oddziaływania na środowisko ustaleń planu w celu przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko. W odpowiedzi na ogłoszenie Burmistrza Miasta Lębork o przystąpieniu do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie wpłynęły wnioski od osób fizycznych i prawnych, jedynie od instytucji, organów administracji publicznej.

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

(rozdział zostanie uzupełniony po wyłożeniu projektu do publicznego wglądu)

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

Treść artykułu:

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

- 1) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego;
- 2) lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu;
- 3) zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów;
- 4) dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy:
  - a) na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych (Dz. U. Nr 166, poz. 1612 oraz z 2005 r. Nr 17, poz. 141), 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 obejmuje pas terenów przeznaczonych w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta głównie na cele funkcji komercyjnych (produkcyjnych i usługowych), położony pomiędzy linią kolejową Lębork – Maszewo a ulicami Majkowskiego i Kaszubską. Obszar jest w znacznej części zabudowany. Celem planu jest między innymi stworzenie możliwości rozwoju funkcji usługowych i produkcyjnych, poprzez odblokowanie istniejących tu rezerw terenowych, w szczególności w odniesieniu do nieruchomości, będących w zasobie Gminy Miasto Lębork. Zgodnie z ustaleniami planu nie przewiduje się możliwości rozwoju zabudowy mieszkaniowej. Transport zbiorowy funkcjonuje w ul. Kaszubskiej – na wysokości Elewatora znajduje się przystanek autobusowy (teren wydzielania oznaczonego w planie jako 07/3. Przekroje dróg na obszarze objętym planem uwzględniają zarówno potrzeby pieszych jak i rowerzystów, w szczególności odnosi się to do nowych przedsięwzięć realizowanych procedurą ZRID.
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;	

#### **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 Lęborku, o której mowa w art. 32 ust. 2 ustawy z dnia 27.03.2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

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

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

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

Obszar objęty Uchwałą Nr IV-23/2019 Rady Miejskiej w Lęborku z dnia 1 lutego 2019 roku w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu w rejonie ulic: Majkowskiego, Kaszubskiej i linii kolejowej Lębork – Maszewo, o powierzchni ok. 30 ha, stanowi fragment obszaru, na którym obowiązuje plan zagospodarowania przestrzennego przyjęty Uchwałą Nr LIV-575/2002 Rady Miejskiej w Lęborku z dnia 20.02.2002 r.) w sprawie zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Lęborka dla obszaru oznaczonego w tym planie jako T.16 i część obszarów T.14 i TLO.<sup>2</sup> Ze względu na korzystne położenie, a także ze względu na wyczerpywanie się w mieście rezerw terenów dla funkcji komercyjnych (m.in. produkcyjnych i usługowych) obszar ten jest przedmiotem zainteresowania grupy inwestorów.

#### **CZĘŚĆ VI - Wpływ na finanse publiczne w tym budżet gminy**

1. Wpływy z tytułu opłaty planistycznej:

A. Obszar objęty uchwałą o przystąpieniu do sporządzania planu jest stanowi fragment obszaru, na którym obowiązuje plan zagospodarowania przestrzennego przyjęty Uchwałą Nr LIV-575/2002 Rady Miejskiej w Lęborku z dnia 20.02.2002 r.) w sprawie zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania

<sup>2</sup> T.14, T.16 – urbanistyczne jednostki terytorialne wyznaczone w planie ogólnym, TLO – jednostka terytorialna obejmująca m.in. lasy ochronne

przestrzennego miasta Lęborka dla obszaru oznaczonego w tym planie jako T.16 i część obszarów T.14 i TLO. W wyniku uchwalenia planu dla większości terenów nie zmienia się przeznaczenia terenu, dlatego nie należy się spodziewać wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu. Nie mniej w planie ustala się stawkę procentową wg której nalicza się tzw. opłatę planistyczną w wysokości 30% od wzrostu wartości nieruchomości. Wysokość kwoty opłaty planistycznej ustala się w operacie sporządzanym przez rzeczoznawcę majątkowego na dzień sprzedaży nieruchomości. Burmistrz może pobrać opłatę w sytuacji, gdy sprzedaż nieruchomości nastąpi w ciągu pięciu lat od uchwalenia planu.

- B. Ewentualny wzrost wartości nieruchomości mógłby nastąpić na terenach, na których pomniejszona została strefa ekologicznie ważna, określona w dotychczas obowiązującym planie na rzecz terenów z możliwością zabudowy ( część terenów 01.PU, 02.PU) oraz na fragmencie terenu 05.PU i 06.ZD, gdzie dotychczas projektowana była droga. Grunty te w całości stanowią własność Gminy Miasto Lębork, od których Burmistrz nie będzie naliczał opłaty planistycznej.
2. Wpływy z tytułu zbycia nieruchomości: Na obszarze objętym planem Gmina Miasto Lębork posiada nieruchomości możliwe do zbycia, zgodnie z przeznaczeniem ustalonym w planie. Prognozuje się wpływy do budżetu Gminy z tytułu sprzedaży nieruchomości stanowiących własność Gminy Miasto Lębork o łącznej powierzchni 51 434 m<sup>2</sup>. Wartość poszczególnych nieruchomości zostanie określona przez Rzeczoznawcę na etapie ich przygotowania do zbycia.
  3. Wpływy z tytułu wzrostu podatków od nieruchomości: Prognozuje się wzrost dochodów z tytułu podatków od nieruchomości w miarę intensyfikacji i modernizacji zagospodarowania na terenach już częściowo zabudowanych oraz realizacji nowych obiektów na nowych terenach wskazanych w planie.
  4. Prognozowane obciążenia finansowe Gminy Miasto Lębork związane z wykupieniem nieruchomości przeznaczonych na realizację celów publicznych: Na cele publiczne w planie przeznacza się nieruchomości, które nie należą do Gminy Miasto Lębork, o powierzchni 1168 m<sup>2</sup> – budowa drogi KD.D.06, realizowana na podstawie procedury ZRID.
  5. Koszty realizacji dróg publicznych wraz z oświetleniem: W planie ustala się następujące elementy rozbudowy dróg publicznych w zakresie należącym do zadań własnych Gminy Miasto Lębork:
    - a) rozbudowa części ulicy Majkowskiego - KD.L.03 i realizacja drogi KD.L.04, jako połączenia między ul. Kaszubską a Majkowskiego, budowa drogi KD.D.06 – droga dojazdowa do ul. Kaszubskiej;
    - b) budowa drogi ), KD.D.05 (droga dojazdowa do ul. Majkowskiego);
    - c) urządzenie części ciągu komunikacyjnego – 07.KX/ZP.
  6. Koszty realizacji infrastruktury, należącej do zadań własnych gminy: Tereny wyróżnione w planie w większości posiadają dostęp do podstawowych systemów infrastruktury technicznej, szczególnie we wschodniej i zachodniej części obszaru objętego planem. W centralnej części obszaru objętego planem konieczna jest rozbudowa systemów infrastruktury należącej do zadań własnych gminy. Zagospodarowanie poszczególnych terenów będzie wymagało koniecznej rozbudowy systemów infrastruktury technicznej, realizowanej w ramach poszczególnych przedsięwzięć. Zakres zadań leżących po stronie Gminy Miasto Lębork, a tym samym udział środków z budżetu Miasta niezbędnych na rozbudowę systemów infrastruktury technicznej, uzależniony będzie od wielkości przyszłych przedsięwzięć inwestycyjnych.

## CZĘŚĆ VII - Zgodność z ustaleniami Studium

Obowiązujące Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Lęborka zostało przyjęte Uchwałą Nr XXXIV-525/2018 Rady Miejskiej w Lęborku z dnia 25 maja 2018 roku w sprawie uchwalenia Studium. W celu określenia zasad i docelowych kierunków rozwoju poszczególnych części miasta Lęborka dokonano podziału na strefy funkcjonalno-przestrzenne. W przestrzeni Lęborka 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 znajduje się w jednostce C2. Jednostka C2 to obszar o przewadze zabudowy o funkcji produkcyjno-usługowej stanowiący uzupełnienie terenów głównego pasma gospodarczego w Lęborku. Występuje nieliczna zabudowa mieszkaniowa. Strefa posiada znaczne rezerwy terenowe.

Dla jednostki C2 w Studium ustala się następujące kierunki zagospodarowania:

1. Dominujący sposób zagospodarowania i funkcje:
  - 1) zabudowa produkcyjna, magazynowa i składowa, usługowa, w tym dopuszcza się lokalizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>.
  - 2) utrzymanie terenu ogrodów działkowych - w narożniku pomiędzy ul. Kaszubską, rzeką Okalicą znajduje się niewielki kompleks Rodzinnego Ogrodu Działkowego.
2. Funkcje wykluczone:
  - 1) nowa zabudowa o funkcji mieszkaniowej, z wyjątkiem towarzyszącej funkcjom gospodarczym w wybranych fragmentach;
  - 2) wyklucza się lokalizację funkcji usług oświaty i wychowania oraz zdrowia i opieki społecznej.
3. Kierunki przekształceń/ nowe tereny inwestycyjne: Rozwój funkcji produkcyjno-usługowych.
4. Funkcje towarzyszące:
  - 1) funkcje nie powodujące konfliktów z ustalonym podstawowym przeznaczeniem terenów: tereny zieleni urządzonej i ekologicznej – biologicznie czynne (zieleńce, skwery), parkingi, komunikacja wewnętrzna, infrastruktura techniczna;
  - 2) zabudowa mieszkaniowa jako towarzysząca zabudowie podstawowej (tzw. mieszkanie dla właściciela).
5. Podstawowe zasady zagospodarowania:
  - 1) podstawowe przeznaczenie terenów – zabudowa produkcyjna, magazyny i składy, działalność usługowa typu centra logistyczne, składy hurtowe, itp.;
  - 2) jako towarzyszące przeznaczenie usługi administracyjne, biurowe, tzw. okołobiznesowe.
6. Przez obszar strefy C2 przebiega lokalny korytarz ekologiczny rzeki Okalicy, dla którego ustala się następujące zasady:
  - 1) zachowanie / przywrócenie w miarę możliwości naturalnego charakteru koryta ciek;
  - 2) wzmocnienie i wprowadzenie obudowy biologicznej ciek przez zadrzewienia i zakrzewienia (funkcje hydrosanitarna, ekologiczna i krajobrazowa);
  - 3) zagospodarowanie dla penetracji rekreacyjnej;
  - 4) ograniczenie lokalizacji nowych obiektów budowlanych ograniczających ciągłość korytarza (ochrona funkcji korytarza ekologicznego) z wyjątkiem terenów zabudowanych, gdzie korytarz ekologiczny ograniczony jest do uregulowanego koryta rzeki.