

**UCHWAŁA NR LVI-712/2023  
RADY MIEJSKIEJ W LĘBORKU**

z dnia 11 września 2023 r.

**w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w rejonie ulicy Pionierów i rzeki Łeby w Lęborku**

Na podstawie art.18 ust.2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2023 roku, poz. 40, ze zmianami), art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2023 roku, poz. 977, ze zmianami) oraz w wykonaniu Uchwały Nr XXV-399/2021 Rady Miejskiej w Lęborku z dnia 29 kwietnia 2021 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w rejonie ulicy Pionierów i rzeki Łeby w Lęborku

**uchwała się, co następuje:**

**§ 1.**

1. Uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zatwierdzonego Uchwałą Nr XLVIII-505/2001 Rady Miejskiej w Lęborku z dnia 31 sierpnia 2001 roku (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego Nr 79 z dnia 11 października 2001 roku, poz. 985) w zakresie obejmującym obszar w rejonie ulicy Pionierów i rzeki Łeby w Lęborku, po sprawdzeniu, że nie narusza ona „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Lęborka”, przyjętego Uchwałą Nr XXXIV-525/2018 Rady Miejskiej w Lęborku z dnia 25 maja 2018 roku.

2. Granice terenu objętego zmianą planu są zgodne z załącznikiem nr 1 do Uchwały Nr XXV-399/2021 Rady Miejskiej w Lęborku z dnia 29 kwietnia 2021 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany planu. Powierzchnia obszaru objętego zmianą planu wynosi ok. 23,5 ha. Granice obszaru planu stanowią:

- a) od północy ul. Pionierów,
- b) od wschodu ul. Weterynaryjna,
- c) od południa rzeka Łeba,
- d) od zachodu teren miejskiej oczyszczalni ścieków.

3. Integralną częścią uchwały jest:

- 1) Załącznik nr 1 do uchwały zawierający rysunek zmiany planu;
- 2) Załącznik nr 2 do uchwały zawierający rozstrzygnięcie w sprawie rozpatrzenia uwag do projektu zmiany planu;
- 3) Załącznik nr 3 do uchwały zawierający rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w zmianie planu inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych;
- 4) Załącznik nr 4 do uchwały zawierający utworzony na podstawie art. 67a ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zbiór danych, opisany metadanymi infrastruktury informacji przestrzennej w zakresie zagospodarowania przestrzennego.

**§ 2.**

1. Część tekstowa uchwały składa się z następujących rozdziałów:

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

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

- 1) granica obszaru objętego opracowaniem zmiany planu;

- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu - tereny elementarne;
- 3) linie rozgraniczające tereny o różnych zasadach zagospodarowania - tereny wydzielen wewnątrznych;
- 4) oznaczenie terenu elementarnego;
- 5) oznaczenie terenu wydzielenia wewnętrznego;
- 6) przeznaczenie terenów:
  - a) MU – teren zabudowy mieszkaniowo - usługowej,
  - b) U – teren zabudowy usługowej,
  - c) UP – teren zabudowy usługowej, produkcyjnej i magazynowej,
  - d) UPS – teren usług, baz, składów i magazynów;
- 7) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
  - a) Zn – zieleń naturalna w obrębie korytarza ekologicznego,
  - b) ZU – zieleń urządzona,
  - c) symbol szpaleru drzew;
- 8) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 9) ustalenia dla systemu komunikacji:
  - a) KDZ - teren drogi publicznej klasy Z – zbiorcza,
  - b) KDL – teren drogi publicznej klasy L – lokalna,
  - c) KDD – teren drogi publicznej klasy D – dojazdowa;
- 10) ustalenia dla systemów infrastruktury technicznej:
  - IT – teren obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.

### § 3.

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

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

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

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

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

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

**Rozdział 1.**  
**– Ustalenia ogólne**

**§ 4.**

**Przeznaczenie terenów:**

1. Ustala się przeznaczenie wyróżnionych w zmianie planu terenów:

1) tereny przeznaczone w zmianie planu na cele zabudowy:

a) dla terenów 06.12.UP, 06.13.UP, 06.15.UP – tereny zabudowy usługowej, produkcyjnej i magazynowej,

b) dla terenów 06.14.UP i 06.16.UP – tereny zabudowy usługowej, produkcyjnej i magazynowej (z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej),

c) dla terenów 06.17.MU, 06.20.MU, 06.21.MU – tereny zabudowy mieszkaniowo - usługowej,

d) dla terenu 06.18.UPS – teren usług, baz, składów i magazynów,

e) dla terenu 06.19.U – teren zabudowy usługowej;

2) tereny zieleni urządzonej i zieleni naturalnej w obrębie korytarza ekologicznego rzeki Łeby: 12/1.Zn, 13/1.Zn, 15/1.Zn, 16/1.Zn oraz 21/1.ZU wyłączone z zabudowy w celu ochrony powiązań przyrodniczych;

3) tereny systemu komunikacji, przeznaczone na cele dróg publicznych, oznaczone w zmianie planu jako: KDZ.02, KDL.02, KDD.07, KDD.08, KDD.09, KDD.10, dla których ustalenia zawarte są w § 13;

4) tereny przeznaczone na cele infrastruktury technicznej, oznaczone jako: IT – teren obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.

2. Dla terenów oznaczonych w planie symbolem literowym UP ustala się podstawowe przeznaczenie terenu – teren zabudowy usługowej, produkcyjnej i magazynowej, gdzie dopuszcza się:

1) zabudowę usługową w następującym zakresie:

a) obiekty przeznaczone na cele usług handlu, gastronomii,

b) obiekty przeznaczone na cele usług nauki, kultury i sztuki, sportu, rekreacji i rozrywki,

c) obiekty przeznaczone na cele usług leczniczych i ochrony zdrowia, za wyjątkiem oddziałów szpitalnych,

d) biura, zakłady usługowe, punkty usługowe,

e) obiekty na potrzeby usług świadczonych w wykonywaniu wolnych zawodów, działalności profesjonalnej, naukowej i technicznej oraz działalności wytwórczej i usługowej artystów i rzemieślników,

f) biura, centra konferencyjne i wystawiennicze,

g) obiekty na potrzeby ochrony i bezpieczeństwa ludności i mienia, usług komunikacji i łączności,

h) obiekty przeznaczone na cele usług hotelarskich (hotel, motel, pensjonat, dom wycieczkowy, schronisko młodzieżowe) i obsługi turystyki;

2) zabudowę przemysłową, obiekty produkcyjne;

3) bazy, składy, magazyny, hurtownie;

4) centra technologiczne;

5) zaplecza administracyjno - techniczne, szkoły zawodowe.

3. Na terenach oznaczonych jako MU – tereny zabudowy mieszkaniowo - usługowej:

1) zabudowę usługową dopuszcza się w następującym zakresie:

a) obiekty przeznaczone na cele usług handlu, gastronomii,

b) obiekty przeznaczone na cele usług oświaty i wychowania, nauki, kultury i sztuki,

c) obiekty przeznaczone na cele usług leczniczych i ochrony zdrowia,

d) biura, punkty usługowe,

e) obiekty na potrzeby usług świadczonych w wykonywaniu wolnych zawodów, działalności profesjonalnej, naukowej i technicznej oraz działalności wytwórczej i usługowej artystów i rzemieślników;

2) wyklucza się sytuowanie obiektów usługowych na potrzeby działalności związanej ze zbieraniem i unieszkodliwianiem odpadów oraz odzyskiem surowców.

4. Dla terenów oznaczonych w planie symbolem literowym UPS ustala się podstawowe przeznaczenie terenu – tereny usług, baz, składów i magazynów, gdzie dopuszcza się:

1) zabudowę usługową w następującym zakresie:

a) biura, zakłady usługowe, punkty usługowe,

b) obiekty na potrzeby ochrony i bezpieczeństwa ludności i mienia, usług komunikacji i łączności;

2) składy, magazyny, hurtownie;

3) centra technologiczne;

4) zaplecza administracyjno - techniczne, szkoły zawodowe.

5. Dla całego terenu objętego zmianą planu ustala się:

1) wyklucza się wielkopowierzchniowe obiekty handlowe, to jest obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>;

2) w obiekcie świadczącym usługi, takie jak usługi gastronomi i usługi hotelarskie dopuszcza się usytuowanie browaru restauracyjnego.

## § 5.

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

1) ustala się następujące zasady kształtowania zielonej infrastruktury w mieście:

a) ustala się zasady wprowadzania zadrzewień:

– na terenach ZU – zieleni urządzonej i Zn – zieleni naturalnej w obrębie korytarza ekologicznego rzeki Łeby, obowiązuje ochrona istniejących drzew i krzewów, ustalenie nie dotyczy roślin uznanych za gatunki inwazyjne, a także niezbędnych cięć sanitarnych i zabiegów pielęgnacyjnych,

– obowiązuje ochrona istniejących drzew i uzupełnienie szpaleru drzew wzdłuż drogi KDZ.02 (ul. Pionierów) oraz wprowadzenie szpaleru drzew wzdłuż drogi KDD.07, oznaczonych na rysunku zmiany planu odpowiednim symbolem,

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

– realizacja parkingów naziemnych wymaga wprowadzenia zadrzewień na terenie parkingu w proporcjach minimum 1 drzewo na 2 miejsca parkingowe,

b) w zagospodarowaniu powierzchni biologicznie czynnej należy uwzględnić zachowanie istniejących drzew i krzewów oraz rozwiązania takie jak łąki kwietne i ogrody deszczowe;

2) zieleń na terenach 12/1.Zn, 13/1.Zn, 15/1.Zn, 16/1.Zn winna być ukształtowana w sposób zapewniający barierę wizualną dla ciągu pieszego i terenów o dominującej funkcji mieszkaniowej, usytuowanych po południowej stronie Łeby;

3) w zakresie kolorystyki obiektów budowlanych obowiązuje:

a) kolorystyka elewacji z wykluczeniem kolorów jaskrawych, ustalenie nie dotyczy ścian pokrytych roślinnością,

b) kolorystyka pokrycia dachów ograniczona do tonacji naturalnej dachówki ceramicznej, brązów, szarości i czerni, ustalenie nie dotyczy dachów pokrytych roślinnością, tzw. „zielonych dachów”;

4) miejsca gromadzenia odpadów a także komórki lokatorskie powinny spełniać następujące wymagania:

a) osłony miejsc gromadzenia odpadów (wiaty śmietnikowe), a także obiekty tzw. komórek lokatorskich powinny być zharmonizowane z zabudową i zagospodarowaniem terenu lub działki; ustalenie to jest spełnione zawsze w przypadku osłonięcia ww. obiektów nasadzeniami zieleni, z wykorzystaniem pnączy, w szczególności pnączy zimozielonych (tzw. „zielone ściany”),

b) dopuszcza się stosowanie blachy, jako materiału wykończeniowego osłon bocznych miejsc gromadzenia odpadów oraz ścian komórek lokatorskich wyłącznie w przypadku zastosowania nasadzeń zieleni, o których mowa powyżej, w lit. a).

## § 6.

### **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:**

1) na terenie objętym zmianą planu ochronie podlegają powiązania przyrodnicze przebiegające wzdłuż korytarza ekologicznego rzeki Łeby:

a) obowiązuje ochrona powiązań przyrodniczych i bioróżnorodności na terenach sąsiadujących z korytem rzeki Łeby i przeznaczonych na cele zieleni, oznaczonych na rysunku zmiany planu jako 12/1.Zn, 13/1.Zn, 15/1.Zn, 16/1.Zn oraz 21/1.ZU,

b) dla zagospodarowania na wymienionych terenach Zn – zieleń naturalna w obrębie korytarza ekologicznego ustala się cele ochronne:

- ochrona bioróżnorodności i zachowanie przestrzeni przyrodniczej w formie zbliżonej do naturalnej,
- kształtowanie użytkowania i zagospodarowania w sposób zapewniający możliwie wysoki potencjał biologiczny środowiska, także cieków wodnych, w szczególności obowiązuje ochrona i kształtowanie naturalnej obudowy rzeki, w tym zachowanie istniejących drzew i krzewów,
- ograniczenia dla wprowadzania barier uniemożliwiających migracje organizmów żywych;

2) w zakresie ochrony gatunkowej dziko występujących roślin, zwierząt i grzybów obowiązują przepisy odrębne;

3) w zakresie ochrony środowiska przed hałasem ustala się, że na granicy terenów oznaczonych w zmianie planu jako MU obowiązuje zachowanie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jak dla terenów mieszkaniowo usługowych;

4) w zakresie ochrony powietrza przed zanieczyszczeniem ustala się:

a) wyklucza się lokalizację źródeł ciepła powodujących przekroczenie dopuszczalnych poziomów emisji zanieczyszczeń do powietrza,

b) wyklucza się nieobudowane składowiska surowców, materiałów, produktów w stanie sypkim,

c) obowiązuje kształtowanie zasobu zieleni w zakresie nie mniejszym niż ustalony w zmianie planu, zgodnie z zasadami określonymi w § 5 pkt 1 oraz w ustaleniach szczegółowych dla wyróżnionych w zmianie planu terenów;

5) w zakresie ochrony zasobów wody obowiązuje:

a) zachowanie istniejącej struktury obiegu wody, w tym w szczególności dążenie do zagospodarowania wód opadowych i roztopowych na terenie działki oraz zachowanie możliwości retencji wody na terenach zieleni urządzonej w obrębie poszczególnych zespołów zabudowy,

b) zakaz lokalizacji zagospodarowania powodującego spływ zanieczyszczeń do gruntu,

c) stosowanie rozwiązań w zakresie gospodarki wodno-ściekowej zapewniających ochronę zasobów Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP nr 107).

## § 7.

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

1) na obszarze objętym zmianą planu nie występują obiekty i obszary wpisane do rejestru zabytków, ani ujęte w gminnej ewidencji zabytków, nie występują również dobra kultury współczesnej;

2) w przypadku natrafienia w trakcie realizacji prac ziemnych na przedmiot posiadający cechy zabytku, zastosowanie mają przepisy ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

## § 8.

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

1) na obszarze objętym zmianą planu nie występują tereny przestrzeni publicznych, wymagające odrębnych ustaleń;

2) na ogólnodostępnych terenach przeznaczonych na cele usługowe a także 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, kwietniki zapachowe identyfikujące określone miejsca.

## § 9.

### Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów elementarnych, przeznaczonych pod zabudowę ustala się:

a) maksymalną i minimalną intensywność zabudowy (jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej),

b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki (tzw. wskaźnik powierzchni zabudowy),

c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej, określony w ustaleniach szczegółowych wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej nie dotyczy terenów przeznaczonych pod drogi i dojazdy oraz obiekty infrastruktury technicznej,

d) maksymalną wysokość zabudowy,

e) linie zabudowy i gabaryty obiektów,

- w przypadku realizacji przedsięwzięcia obejmującego kilka działek wszystkie powyższe wskaźniki należy odnosić do sumy powierzchni tych działek;

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:

a) ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania:

– dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz zabudowy mieszkaniowo - usługowej w wysokości 1 stanowisko na jeden lokal mieszkalny oraz 1 stanowisko na każde 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu użytkowego,

– dla zabudowy usługowej obowiązuje zapewnienie minimum 1 stanowisko na każde 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu lub obiektu,

– dla obiektów baz, hurtowni, magazynów, składów nie mniej niż 1 stanowisko na 200 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej obiektu, lub wskaźnik nie mniej niż 1 stanowisko na 3 zatrudnionych,

– dla obiektów produkcyjnych o powierzchni użytkowej do 2000 m<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 2000 m<sup>2</sup> stosuje się wskaźnik nie mniej niż 1 stanowisko na 200 m<sup>2</sup> lub wskaźnik nie mniej niż 1 stanowisko na 3 zatrudnionych,

– dla innych funkcji: nie mniej niż 1 miejsce na 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej obiektu,

– dla pozostałych rodzajów zagospodarowania minimalną liczbę miejsc do parkowania ustala się w ustaleniach szczegółowych dla terenów elementarnych,

b) 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:

- 1 stanowisko – jeżeli liczba stanowisk wynosi 6 – 15,
- 2 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk wynosi 16 – 40,
- 3 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk wynosi 41–100,
- 4% ogólnej liczby stanowisk jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi więcej niż 100,

c) obowiązuje zaspokojenie potrzeb parkingowych w granicach terenu, na którym zlokalizowana jest inwestycja, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej,

d) tymczasowe obiekty budowlane o funkcjach wywołujących potrzeby parkingowe, a w szczególności obiekty o funkcjach usługowych, podlegają powyższym wymogom,

e) 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, przy czym w przypadku zmiany sposobu użytkowania w bilansie miejsc postojowych uwzględnia się miejsca wynikające z dotychczasowych uprawnień;

3) obowiązują następujące zasady dotyczące ustalonych w zmianie planu linii zabudowy:

a) w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów elementarnych ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy, poza którą wyklucza się lokalizację zewnętrznych ścian budynków oraz tymczasowych obiektów budowlanych,

b) ustalone w zmianie planu linii zabudowy dotyczą także sytuowania tymczasowych lub sezonowych obiektów handlowych, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej,

c) wyklucza się rozbudowę lub nadbudowę budynków istniejących, w części usytuowanej niezgodnie z ustaloną linią zabudowy,

d) wyklucza się utrwalanie lokalizacji tymczasowych lub sezonowych obiektów handlowych usytuowanych niezgodnie z ustaloną w zmianie planu linią zabudowy,

e) ustalone w zmianie planu linii zabudowy dotyczą także sytuowania urządzeń reklamowych;

4) ustalenia szczegółowe w zakresie wysokości innych obiektów budowlanych nie odnoszą się do wysokości obiektów infrastruktury technicznej, w tym oświetlenia ulic, dla obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej dopuszcza się dowolną wysokość;

5) ustalenia w zakresie minimalnej powierzchni nowo wydzielanej działki budowlanej oraz parametrów dojazdów i dróg wewnętrznych zawarte są w ustaleniach szczegółowych dla terenów elementarnych, ustalenia te nie dotyczą:

- a) regulacji własnościowych,
- b) powierzchni działki gruntu przeznaczonej na powiększenie sąsiedniej nieruchomości,
- c) działek przeznaczonych na cele infrastruktury technicznej a także terenów układu komunikacyjnego.

## § 10.

### **Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych:**

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

2) cały obszar objęty zmianą planu znajduje się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP) nr 107.

## § 11.

### **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych zmianą planu:**

- 1) nie ustala się granic terenów wymagających przeprowadzenia procedur scalania i podziału nieruchomości;
- 2) ustala się zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - a) minimalna powierzchnia działki budowlanej: jak minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej ustalona w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów,
  - b) szerokość frontu działki minimum 18 m,
  - c) kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego: od 70° do 110°;
- 3) w zakresie ustalonej szerokości frontu działki oraz ustalonego kąta położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego dopuszcza się odstępstwa wynikające w przebiegu istniejących dróg.

## § 12.

### **Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:**

- 1) na całym terenie obowiązuje zakaz lokalizacji zakładów, stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, w szczególności zakładów o dużym i zwiększonym ryzyku jej wystąpienia;
- 2) w zakresie zasad lokalizacji urządzeń wytwarzających energię ze źródeł odnawialnych ustala się:
  - a) wyklucza się lokalizację elektrowni wiatrowych oraz biogazowni,
  - b) lokalizację urządzeń wytwarzających energię z innych źródeł odnawialnych o mocy przekraczającej 100 kW, dopuszcza się na budynkach usytuowanych na terenach o dominującej funkcji produkcyjnej, produkcyjno – usługowej i infrastruktury technicznej oznaczonych w zmianie planu jako UP – teren zabudowy usługowej, produkcyjnej i magazynowej, UPS – tereny usług, baz, składów i magazynów oraz IT – tereny obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej,
  - c) 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 zmianie planu terenów, na których dopuszcza się ich lokalizację,
  - d) lokalizację urządzeń wytwarzających energię ze źródeł odnawialnych o mocy do 100 kW z wykluczeniem elektrowni wiatrowych oraz biogazowni dopuszcza się na wszystkich terenach przeznaczonych na cele zabudowy.
- 3) 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 drogi układu wewnątrzmiastowego: ul. Pionierów, ul. Weterynaryjna oraz planowane połączenie od ul. Pionierów do ul. Myśliwskiej, z nowym mostem nad rzeką Łebą;
- 2) obszar objęty zmianą planu obsługiwany jest przez układ gminnych dróg publicznych o ustalonej klasie technicznej, na który składają się:
  - a) droga klasy Z – zbiorcza KDZ.02 (ul. Pionierów),
  - b) droga klasy L – lokalna, KDL.02 (ul. Weterynaryjna),
  - c) drogi klasy D – dojazdowa:
    - KDD. 07 (planowane powiązanie drogą klasy D – dojazdowa od ul. Pionierów do ul. Myśliwskiej, z nowym mostem nad rzeką Łebą),
    - KDD. 08 (droga wzdłuż kolektora kanalizacji deszczowej, planowane poszerzenie do 12 m w liniach rozgraniczających),
    - KDD. 09 (istniejący odcinek ul. Weterynaryjna boczna wzdłuż wylęgarni drobiu),

- KDD. 10 (istniejący dojazd do bazy MPEC);
- 3) ustalenia dla dróg publicznych:
  - a) ustalenia dla drogi KD.Z.02:
    - przeznaczenie terenu: droga klasy zbiorcza,
    - szerokość w liniach rozgraniczających: poszerzenie pasa drogowego istniejącej ulicy, jak na rysunku zmiany planu,
  - b) ustalenia dla drogi KD.L.02:
    - przeznaczenie terenu: droga klasy lokalna,
    - szerokość w istniejących liniach rozgraniczających, biegnących po granicach działek, jak na rysunku zmiany planu,
  - c) ustalenia dla drogi KD.D.07:
    - przeznaczenie terenu: droga klasy dojazdowa,
    - projektowana szerokość w liniach rozgraniczających jak na rysunku zmiany planu,
  - d) ustalenia dla drogi KD.D.08:
    - przeznaczenie terenu: droga klasy dojazdowa,
    - projektowana szerokość w liniach rozgraniczających jak na rysunku zmiany planu,
  - e) ustalenia dla drogi KD.D.09:
    - przeznaczenie terenu: droga klasy dojazdowa,
    - szerokość w istniejących liniach rozgraniczających, biegnących po granicach działek, jak na rysunku zmiany planu,
  - f) ustalenia dla drogi KD.D.10:
    - przeznaczenie terenu: droga klasy dojazdowa,
    - teren wydzielony 10/IT przeznaczony dla obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej,
    - szerokość w istniejących liniach rozgraniczających, biegnących po granicach działek, jak na rysunku zmiany planu;
- 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 lokalizacji obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej:
  - a) na całym obszarze objętym zmianą planu dopuszcza się budowę, przebudowę, rozbudowę, remont i rozbiórkę obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej,
  - b) podstawowe korytarze infrastruktury technicznej wyznaczają linie rozgraniczające określonych w zmianie planu dróg publicznych oraz wewnętrznych, a także ciągów pieszo - jezdnych i ciągów pieszych,
  - c) tereny oznaczone symbolem IT przeznaczony dla obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2) ustala się zasady obsługi poszczególnych terenów w zakresie infrastruktury technicznej:
  - a) obowiązuje zaopatrzenie w wodę z wodociągu miejskiego,
  - b) obowiązuje odprowadzenie ścieków do miejskiej kanalizacji sanitarnej,
  - c) ustala się następujące zasady odprowadzenia wód opadowych i roztopowych:
    - w granicach własnej działki lub poszczególnych terenów dopuszcza się zagospodarowanie wód opadowych lub roztopowych pochodzących z dachów oraz powierzchni i terenów niepowodujących ich zanieczyszczenia,

- dla terenów wymagających wyposażenia w urządzenia do oczyszczania wód opadowych i roztopowych obowiązuje lokalizacja urządzeń podczyszczających na tych terenach,
- wody opadowe należy zagospodarowywać z wykorzystaniem technologii ogrodów deszczowych,
- d) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej lub z indywidualnych źródeł,
- e) zaopatrzenie w ciepło z sieci miejskiej albo ze źródeł indywidualnych spełniających obowiązujące wymogi w zakresie ochrony środowiska,
- f) zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej,
- g) dopuszcza się infrastrukturę telekomunikacyjną oraz teleinformatyczną,
- h) gospodarka odpadami komunalnymi zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku w gminie.

## **Rozdział 2.** **- Ustalenia szczegółowe dla terenów elementarnych**

### **§ 15.**

#### **Ustalenia szczegółowe dla terenu 06.12.UP:**

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy usługowej, produkcyjnej i magazynowej:

- 1) w zakresie przeznaczenia terenu obowiązują ustalenia zawarte w § 4 ust. 2;
- 2) dopuszcza się sytuowanie obiektów związanych z obsługą samochodów, takie jak: baza transportowa, stacja paliw, myjnia, serwis samochodowy, stacja obsługi samochodów;
- 3) wyklucza się sytuowanie obiektów funkcji usługowych podlegających ochronie ze względu na dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku, ustalone w przepisach odrębnych.

2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy:

- a) oznaczone na rysunku zmiany planu,
  - b) w odległości 4 m od linii rozgraniczających wydzielonych dojazdów do działek, o których mowa w ust. 2 pkt 3;
- 2) w zakresie kształtowania powierzchni biologicznie czynnej obowiązuje wyposażenie terenu w zieleń zapewniającą właściwe warunki mikroklimatyczne, w tym:
- a) lokalizacja zieleni w formie grup zwartych drzew i krzewów, zajmującej minimum 1% powierzchni działki, nie mniej jednak niż 25 m<sup>2</sup>,
  - b) zieleń na terenie wydzielienia 12/1.Zn należy ukształtować w sposób zapewniający barierę wizualną dla ciągu pieszego i terenów o dominującej funkcji mieszkaniowej, usytuowanych po południowej stronie Łeby,
  - c) nasadzenie szpaleru drzew, oznaczonego symbolem na rysunku zmiany planu wzdłuż linii rozgraniczających dróg publicznych;

3) ustala się zasady podziału na działki:

- a) minimalna wielkość nowo wydzielanej działki budowlanej: 2000 m<sup>2</sup>,
- b) ustala się parametry dróg wewnętrznych i dojazdów do działek budowlanych:  
szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających minimum 10 m,

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

3. Wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 0,7;
- 2) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 20%, w bilansie powierzchni biologicznie czynnej uwzględnia się część działki położoną w granicach wydzielienia 12/1.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 KDZ.02, KDD.07, KDD.08;
- 2) zasady zapewnienia miejsc do parkowania zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 9 ust. 2.

## § 16.

### **Ustalenia szczegółowe dla terenu 06.13.UP:**

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy usługowej, produkcyjnej i magazynowej:

- 1) w zakresie przeznaczenia terenu obowiązują ustalenia zawarte w § 4 ust. 2;
- 2) dopuszcza się sytuowanie obiektów związanych z obsługą samochodów, takie jak: baza transportowa, stacja paliw, myjnia, serwis samochodowy, stacja obsługi samochodów;
- 3) teren wydzielienia 13/2.IT przeznacza się dla obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 4) wyklucza się sytuowanie obiektów funkcji usługowych podlegających ochronie ze względu na dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku, ustalone w przepisach odrębnych.

2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy:

- a) oznaczone na rysunku zmiany planu,
  - b) w odległości 4 m od linii rozgraniczających wydzielonych dojazdów do działek, o których mowa w ust. 2 pkt 3;
- 2) w zakresie kształtowania powierzchni biologicznie czynnej obowiązuje wyposażenie terenu w zieleń zapewniającą właściwe warunki mikroklimatyczne, w tym:

- a) lokalizacja zieleni w formie grup zwartych drzew i krzewów, zajmującej minimum 1% powierzchni działki, nie mniej jednak niż 25 m<sup>2</sup>,
- b) zieleń na terenie wydzielienia 13/1.Zn należy ukształtować w sposób zapewniający barierę wizualną dla ciągu pieszego i terenów o dominującej funkcji mieszkaniowej, usytuowanych po południowej stronie Łeby,
- c) nasadzenie szpaleru drzew, oznaczonego symbolem na rysunku zmiany planu, wzdłuż linii rozgraniczających dróg publicznych;

3) ustala się zasady podziału na działki:

- a) minimalna wielkość nowo wydzielanej działki budowlanej: 2000 m<sup>2</sup>,
- b) ustala się parametry dróg wewnętrznych i dojazdów do działek budowlanych:

szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających minimum 10 m,

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

3. Wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 0,7;
- 2) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 20%; w bilansie powierzchni biologicznie czynnej uwzględnia się część działki położoną w granicach wydzielienia 13/1.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 KDZ.02, KDD.08;
  - 2) zasady zapewnienia miejsc do parkowania zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 9 ust. 2.

## § 17.

### **Ustalenia szczegółowe dla terenu 06.14. UP:**

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy usługowej, produkcyjnej i magazynowej:
  - 1) w zakresie przeznaczenia terenu obowiązują ustalenia zawarte w § 4 ust. 2;
  - 2) dopuszcza się funkcję mieszkaniową, nie więcej niż 1 budynek mieszkalny jednorodzinny wolnostojący lub 1 lokal mieszkalny na działce;
  - 3) 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 nieprzekraczalne linie zabudowy:
    - a) oznaczone na rysunku zmiany planu,
    - b) w odległości 4 m od linii rozgraniczających dróg wewnętrznych i dojazdów, o których mowa w ust 2 pkt 3);
  - 2) w zakresie kształtowania powierzchni biologicznie czynnej obowiązuje wyposażenie terenu w zieleni zapewniającą właściwe warunki mikroklimatyczne, w tym:
    - a) lokalizacja zieleni w formie grup zwartych drzew i krzewów, zajmującej minimum 1% powierzchni działki, nie mniej jednak niż 25 m<sup>2</sup>,
    - b) nasadzenie szpalery drzew, oznaczonego symbolem na rysunku zmiany planu, wzdłuż linii rozgraniczających dróg publicznych;
  - 3) ustala się zasady podziału na działki:
    - a) minimalna wielkość nowo wydzielanej działki budowlanej: 1500 m<sup>2</sup>,
    - b) ustala się parametry dróg wewnętrznych i dojazdów do działek budowlanych:  
szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających minimum 10 m,  
w przypadku drogi nieprzelotowej obowiązuje zapewnienie placu do zawracania o minimalnych wymiarach 12,5 m na 12,5 m.
3. Wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - 1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 0,7;
  - 2) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 20%;
  - 3) intensywność zabudowy: minimalna 0,0, maksymalna 1,2.
4. Parametry kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów:
  - 1) wysokość zabudowy do 12 m;
  - 2) wysokość innych obiektów budowlanych do 12 m;
  - 3) ustalenia dotyczące dachów: kształt dachu dowolny.
5. Zasady obsługi komunikacyjnej:
  - 1) wjazd na teren z drogi KDZ.02;
  - 2) zasady zapewnienia miejsc do parkowania zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 9 ust. 2.

## § 18.

### Ustalenia szczególne dla terenu 06.15.UP:

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy usługowej, produkcyjnej i magazynowej:

- 1) w zakresie przeznaczenia terenu obowiązują ustalenia zawarte w § 4 ust. 2;
- 2) dopuszcza się sytuowanie obiektów związanych z obsługą samochodów, takie jak: baza transportowa, stacja paliw, myjnia, serwis samochodowy, stacja obsługi samochodów;
- 3) wyklucza się sytuowanie obiektów funkcji usługowych podlegających ochronie ze względu na dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku, ustalone w przepisach odrębnych.

2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy:

- a) oznaczone na rysunku zmiany planu,
  - b) w odległości 4 m od linii rozgraniczających wydzielonych dojazdów do działek, o których mowa w ust. 2 pkt 3;
- 2) w zakresie kształtowania powierzchni biologicznie czynnej obowiązuje wyposażenie terenu w zieleń zapewniającą właściwe warunki mikroklimatyczne, w tym:

- a) lokalizacja zieleni w formie grup zwartych drzew i krzewów, zajmującej minimum 1% powierzchni działki, nie mniej jednak niż 25 m<sup>2</sup>,
- b) zieleń na terenie wydzielienia 15/1.Zn należy ukształtować w sposób zapewniający barierę wizualną dla ciągu pieszego i terenów o dominującej funkcji mieszkaniowej, usytuowanych po południowej stronie Łeby,
- c) nasadzenie szpaleru drzew, oznaczonego symbolem na rysunku zmiany planu, wzdłuż linii rozgraniczających dróg publicznych;

3) ustala się zasady podziału na działki:

- a) minimalna wielkość nowo wydzielanej działki budowlanej: 5000 m<sup>2</sup>,
- b) ustala się parametry dróg wewnętrznych i dojazdów do działek budowlanych:
  - szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających minimum 10 m,
  - w przypadku drogi nieprzelotowej obowiązuje zapewnienie placu do zawracania o minimalnych wymiarach 12,5 m na 12,5 m.

3. Wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 0,7;
- 2) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 20%; w bilansie powierzchni biologicznie czynnej uwzględnia się część działki położoną w granicach wydzielienia 15/1.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 drogi KDZ.02;
- 2) zasady zapewnienia miejsc do parkowania zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 9 ust. 2.

## § 19.

### Ustalenia szczególne dla terenu 06.16.UP:

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy usługowej, produkcyjnej i magazynowej:

- 1) w zakresie przeznaczenia terenu obowiązują ustalenia zawarte w § 4 ust. 2;
- 2) dopuszcza się funkcję mieszkaniową, nie więcej niż 1 budynek mieszkalny jednorodzinny wolnostojący lub 1 lokal mieszkalny na działce;
- 3) dopuszcza się sytuowanie obiektów związanych z obsługą samochodów, takie jak: baza transportowa, stacja paliw, myjnia, serwis samochodowy, stacja obsługi samochodów;
- 4) wyklucza się sytuowanie obiektów funkcji usługowych podlegających ochronie ze względu na dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku, ustalone w przepisach odrębnych.

#### 2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

##### 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy:

- a) oznaczone na rysunku zmiany planu,
  - b) w odległości 4 m od linii rozgraniczających dróg wewnętrznych i dojazdów, o których mowa w ust 2 pkt 3);
- ##### 2) w zakresie kształtowania powierzchni biologicznie czynnej obowiązuje wyposażenie terenu w zieleń zapewniającą właściwe warunki mikroklimatyczne, w tym:

- a) lokalizacja zieleni w formie grup zwartych drzew i krzewów, zajmującej minimum 1% powierzchni działki, nie mniej jednak niż 25 m<sup>2</sup>,
- b) zieleń na terenie wydzielenia 16/1.Zn należy ukształtować w sposób zapewniający barierę wizualną dla ciągu pieszego i terenów o dominującej funkcji mieszkaniowej, usytuowanych po południowej stronie Łeby,
- c) nasadzenie szpaleru drzew, oznaczonego symbolem na rysunku zmiany planu, wzdłuż linii rozgraniczających dróg publicznych;

##### 3) ustala się zasady podziału na działki:

- a) minimalna wielkość nowo wydzielanej działki budowlanej: 2500 m<sup>2</sup>,
- b) ustala się parametry dróg wewnętrznych i dojazdów do działek budowlanych:
  - szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających minimum 10 m,
  - w przypadku drogi nieprzelotowej obowiązuje zapewnienie placu do zawracania o minimalnych wymiarach 12,5 m na 12,5 m.

#### 3. Wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 0,7;
- 2) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 20%, w bilansie powierzchni biologicznie czynnej uwzględnia się część działki położoną w granicach wydzielenia 16/1.Zn;
- 3) intensywność zabudowy: minimalna 0,0, maksymalna 1,2.

#### 4. Parametry kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów:

- 1) wysokość zabudowy do 12 m;
- 2) wysokość innych obiektów budowlanych do 12 m;
- 3) ustalenia dotyczące dachów: kształt dachu dowolny.

#### 5. Zasady obsługi komunikacyjnej:

- 1) wjazd na teren z dróg KDZ.02, KDL.02, KDD.09, KDD.10;
- 2) zasady zapewnienia miejsc do parkowania zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 9 ust. 2.

## § 20.

### Ustalenia szczegółowe dla terenu 06.17.MU:

#### 1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowo - usługowej:

- 1) dopuszcza się: budynki mieszkalne, budynki usługowe, budynki o funkcji mieszanej mieszkaniowo - usługowej;

- 2) funkcję mieszkaniową dopuszcza się w formie budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących lub wielorodzinnych;
  - 3) funkcję usługową dopuszcza się w zakresie określonym w § 4 ust. 3;
  - 4) jako towarzyszące ustalonemu przeznaczeniu terenu dopuszcza się garaże, budynki gospodarcze.
2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku zmiany planu;
  - 2) ustala się zasady podziału na działki: minimalna wielkość nowo wydzielanej działki budowlanej: 500 m<sup>2</sup>.
3. Wskaźniki zagospodarowania terenu:
- 1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy 0,3;
  - 2) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 40%;
  - 3) intensywność zabudowy: minimalna 0,0, maksymalna 0,8.
4. Parametry kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów:
- 1) wysokość zabudowy do 10 m, nie więcej niż trzy kondygnacje nadziemne;
  - 2) wysokość innych obiektów budowlanych do 8,0 m;
  - 3) ustalenia dotyczące dachów: kształt dachu dowolny.
5. Zasady obsługi komunikacyjnej:
- 1) wjazd na teren z drogi KDD.10;
  - 2) zasady zapewnienia miejsc do parkowania zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 9 ust. 2.

## **§ 21.**

### **Ustalenia szczegółowe dla terenu 06.18.UPS:**

1. Przeznaczenie terenu: teren usług, baz, składów i magazynów:
  - w zakresie przeznaczenia terenu obowiązują ustalenia zawarte w § 4 ust. 4.
2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - 1) linie zabudowy: nie ustala się;
  - 2) w zakresie kształtowania powierzchni biologicznie czynnej obowiązuje wyposażenie terenu w zieleni zapewniającą właściwe warunki mikroklimatyczne, w tym:
    - a) lokalizacja zieleni w formie grup zwartych drzew i krzewów, zajmującej minimum 1% powierzchni działki, nie mniej jednak niż 25 m<sup>2</sup>,
    - b) nasadzenie szpaleru drzew, oznaczonego symbolem na rysunku zmiany planu, wzdłuż linii rozgraniczających dróg publicznych;
  - 3) ustala się zasady podziału na działki: minimalna wielkość nowo wydzielanej działki budowlanej: 1500 m<sup>2</sup>.
3. Wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - 1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy 0,4;
  - 2) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 20%;
  - 3) intensywność zabudowy: minimalna 0,0, maksymalna 0,8.
4. Parametry kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów:
  - 1) wysokość zabudowy do 10,0 m;
  - 2) wysokość innych obiektów budowlanych do 8,0 m;
  - 3) ustalenia dotyczące dachów: kształt dachu dowolny.
5. Zasady obsługi komunikacyjnej:

- 1) wjazd na teren z drogi KDD.10;
- 2) zasady zapewnienia miejsc do parkowania zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 9 ust. 2.

## § 22.

### **Ustalenia szczegółowe dla terenu 06.19.U:**

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy usługowej:

- wyklucza się sytuowanie obiektów usługowych:

a) związanych z obsługą samochodów, takich jak: baza transportowa, stacja paliw, myjnia, serwis samochodowy, stacja obsługi samochodów,

b) na potrzeby działalności związanej ze zbieraniem i unieszkodliwianiem odpadów oraz odzyskiem surowców.

2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy:

a) oznaczone na rysunku zmiany planu,

b) w odległości 4 m od linii rozgraniczających dróg wewnętrznych i dojazdów, o których mowa w ust 2 pkt 3);

2) w zakresie kształtowania powierzchni biologicznie czynnej obowiązuje wyposażenie terenu w zieleń zapewniającą właściwe warunki mikroklimatyczne, w tym:

a) lokalizacja zieleni w formie grup zwartych drzew i krzewów, zajmującej minimum 1% powierzchni działki, nie mniej jednak niż 25 m<sup>2</sup>,

b) nasadzenie szpaleru drzew, oznaczonego symbolem na rysunku zmiany planu, wzdłuż linii rozgraniczających dróg publicznych;

3) ustala się zasady podziału na działki:

a) minimalna wielkość nowo wydzielanej działki budowlanej: 1500 m<sup>2</sup>,

b) ustala się parametry dróg wewnętrznych i dojazdów do działek budowlanych:

– szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających minimum 10 m,

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

3. Wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 0,4;

2) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 40%;

3) intensywność zabudowy: minimalna 0,0 maksymalna 0,6.

4. Parametry kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów:

1) wysokość zabudowy 10 m;

2) wysokość innych obiektów budowlanych do 8 m;

3) ustalenia dotyczące dachów: kształt dachu dowolny.

5. Zasady obsługi komunikacyjnej:

1) wjazd na teren z drogi KDZ.02 (ul. Pionierów) lub KDL.02 (ul. Weterynaryjna);

2) zasady zapewnienia miejsc do parkowania zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 9 ust. 2.

## § 23.

### **Ustalenia szczegółowe dla terenu 06.20.MU:**

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowo - usługowej:

1) dopuszcza się: budynki mieszkalne, budynki usługowe, budynki o funkcji mieszanej mieszkaniowo - usługowej;

- 2) funkcję mieszkaniową dopuszcza się w formie budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących lub wielorodzinnych;
  - 3) funkcję usługową dopuszcza się w zakresie określonym w § 4 ust. 3;
  - 4) jako towarzyszące ustalonemu przeznaczeniu terenu dopuszcza się garaże, budynki gospodarcze.
2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku zmiany planu;
  - 2) ustala się zasady podziału na działki: minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: 500 m<sup>2</sup>.
3. Wskaźniki zagospodarowania terenu:
- 1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy 0,3;
  - 2) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 40%;
  - 3) intensywność zabudowy: minimalna 0,0, maksymalna 0,8.
4. Parametry kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów:
- 1) wysokość zabudowy do 10 m, nie więcej niż trzy kondygnacje nadziemne;
  - 2) wysokość innych obiektów budowlanych do 8,0 m;
  - 3) ustalenia dotyczące dachów: kształt dachu dowolny.
5. Zasady obsługi komunikacyjnej:
- 1) dojazd do poszczególnych nieruchomości z drogi KDL.01 (ul. Weterynaryjna);
  - 2) zasady zapewnienia miejsc do parkowania zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 9 ust. 2.

## **§ 24.**

### **Ustalenia szczegółowe dla terenu 06.21.MU:**

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowo - usługowej:
  - 1) dopuszcza się: budynki mieszkalne, budynki usługowe, budynki o funkcji mieszanej mieszkaniowo - usługowej;
  - 2) funkcję mieszkaniową dopuszcza się w formie budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących, bliźniaczych, szeregowych lub budynków mieszkalnych wielorodzinnych;
  - 3) funkcję usługową dopuszcza się w zakresie określonym w § 4 ust. 3;
  - 4) jako towarzyszące ustalonemu przeznaczeniu terenu dopuszcza się garaże, budynki gospodarcze.
2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy:
    - a) oznaczone na rysunku zmiany planu,
    - b) w odległości 4 m od linii rozgraniczających dróg wewnętrznych i dojazdów, o których mowa w ust 2 pkt 3);
  - 2) obowiązuje zagospodarowanie terenu wydzielenia 21/1.ZU w formie zieleni urządzonej;
  - 3) ustala się zasady podziału na działki:
    - a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej:
      - dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub jednorodzinnej wolnostojącej: 700 m<sup>2</sup>,
      - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej: 350 m<sup>2</sup> na każdy segment,
      - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej: 250 m<sup>2</sup> na każdy segment,
    - b) dla działek dróg wewnętrznych i dojazdów do działek budowlanych ustala się szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających:
      - dla drogi wewnętrznej lub dojazdu do działek z budynkami jednorodzinnymi wolno stojącymi lub bliźniaczymi minimum 5 m,

- dla drogi wewnętrznej lub dojazdu do działek z innymi rodzajami budynków minimum 6 m;
  - 4) na każdej działce budowlanej dopuszcza się usytuowanie jednego budynku mieszkalnego;
  - 5) w przypadku zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej i szeregowej dopuszcza się sytuowanie budynków bezpośrednio przy granicy działki pomiędzy budynkami (segmentami).
3. Wskaźniki zagospodarowania terenu:
- 1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy 0,4;
  - 2) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 40%; w bilansie powierzchni biologicznie czynnej uwzględnia się część działki położoną w granicach wydzielenia 21/1.ZU;
  - 3) intensywność zabudowy: minimalna 0,0, maksymalna 0,8.
4. Parametry kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów:
- 1) wysokość zabudowy do 10,0 m;
  - 2) wysokość innych obiektów budowlanych do 8,0 m;
  - 3) ustalenia dotyczące dachów: dach dwuspadowy lub wielospadowy obowiązuje nachylenie głównych połaci pod jednakowym kątem, kąt nachylenia głównych połaci dachowych od 30° do 45°.
5. Zasady obsługi komunikacyjnej:
- 1) dojazd do poszczególnych nieruchomości z dróg publicznych KDL.02 (ul. Weterynaryjna) i KDD.09 lub z dróg wewnętrznych i dojazdów, o których mowa w ust. 2 pkt 3);
  - 2) zasady zapewnienia miejsc do parkowania zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 9 ust. 2.

### **Rozdział 3.** **– Przepisy końcowe.**

#### **§ 25.**

##### **Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów:**

Na obszarze objętym zmianą planu nie ustala się sposobów i terminów zagospodarowania tymczasowego terenu.

#### **§ 26.**

##### **Stawka procentowa**

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

#### **§ 27.**

- 1. Dla obszaru objętego zmianą planu tracą moc przepisy Uchwały Nr XLVIII-505/2001 Rady Miejskiej w Łęborku z dnia 31 sierpnia 2001 roku (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego Nr 79 z dnia 11 października 2001 roku, poz. 985) w sprawie zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Łęborka dla obszaru oznaczonego w tym planie jako T.6 i część T.1 wraz z odpowiednim fragmentem Strefy Ekologicznie Ważnej (SEW).
- 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Łęborka.

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

PRZEWODNICZĄCY RADY

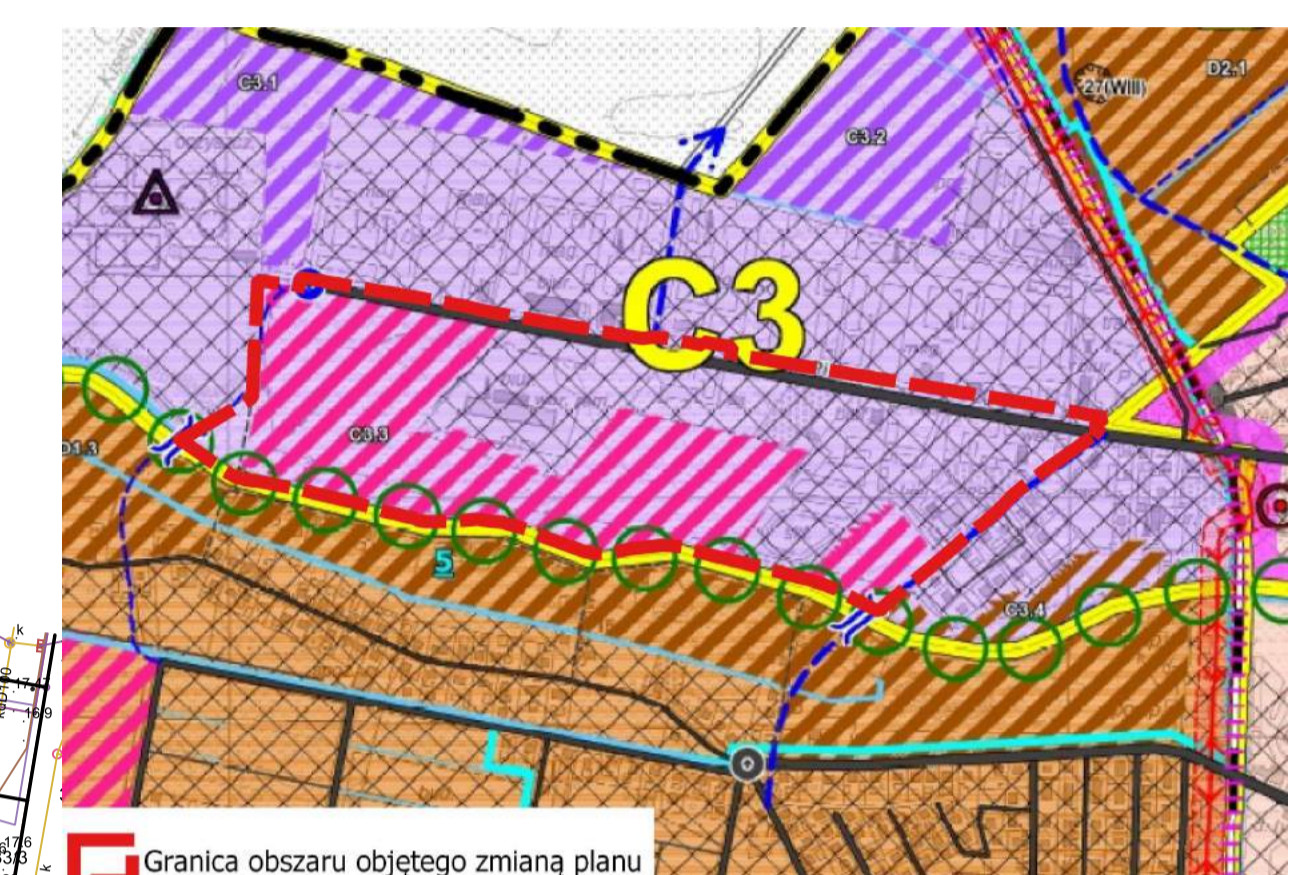
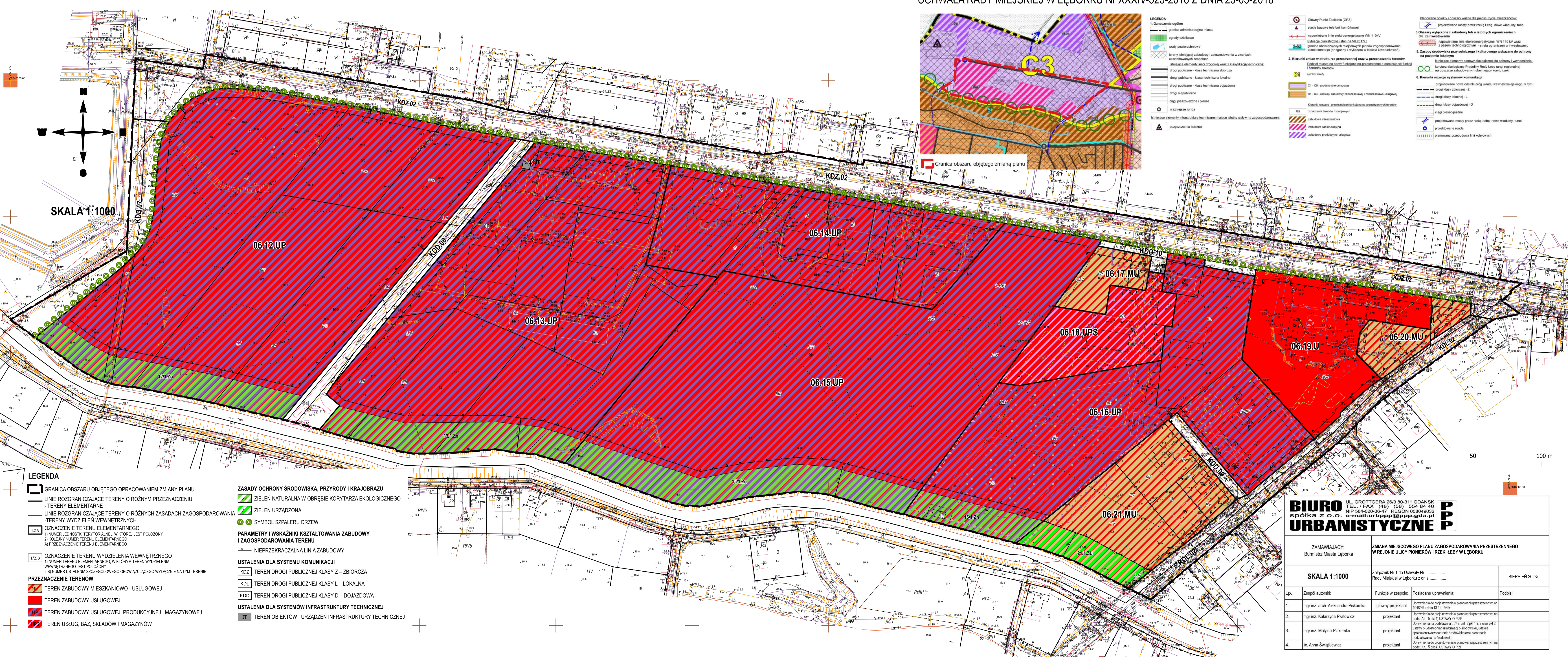
**Jarosław Litwin**

# ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO W REJONIE ULICY PIONIERÓW I RZEKI ŁEBY W LĘBORKU

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr L.VI-712/2023  
Rady Miejskiej w Lęborku  
z dnia 11 września 2023 r.

RYSunek ZMIANY MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO SPORZĄDZONY Z WYKORZYSTANIEM URZĘDOWEJ KOPII MAPY ZASADNICZEJ, WYDANEJ Z PAŃSTWOWEGO ZASOBU GEODEZYJNEGO I KARTOGRAFICZNEGO - LICENCJA STAROSTY LĘBORSKIEGO NR G.6642.1.15.2021\_2208\_P

WYRYS ZE STUDYUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA LĘBORKA  
UCHWAŁA RADY MIEJSKIEJ W LĘBORKU Nr XXXIV-525-2018 Z DNIA 25-05-2018



- LEGENDA**
- 1. Oznaczenia ogólne**
- graniczła administracyjna miasta
  - ogrody działkowe
  - wody powierzchniowe
  - tereny zabudowy i zagospodarowania w zarytach, składowych zespołach
  - liniisłacie elementy sieci drogowej wraz z klasyfikacją techniczną
  - drogi publiczne - klasa techniczna zbiorcza
  - drogi publiczne - klasa techniczna lokalna
  - drogi publiczne - klasa techniczna dojazdowa
  - drogi niepubliczne
  - ciągi pieszo-jazdne i piesze
  - liniisłacie ważniejsze ronda
  - liniisłacie elementy infrastruktury technicznej mające wpływ na zagospodarowanie
  - liniisłacie ograniczalnia siekatek
- 2. Kierunki zmian w strukturze przestrzennej oraz w przeznaczeniu terenów**
- Dotyczył miasta na strefie funkcjonalno-przestrzennej o charakterze funkcji mieszkaniowej.
- C1 - C8 - prosakcyjne-wskazowa
  - D1 - D4 - rozwój zabudowy mieszkaniowej i mieszczanoj usługowej
  - Kierunki zmiany i przekształcenia funkcjonalno-przestrzennej terenów
  - liniisłacie oznaczenia terenów rezerwowanych
  - liniisłacie zabudowa mieszkaniowa
  - liniisłacie zabudowa usługowa
- 3. Oznaczenia wyłączone z zabudowy lub o innych ograniczeniach dla zabudowy**
- liniisłacie napowietrzne linie elektroenergetyczne WN 110kV
  - liniisłacie linie elektroenergetyczne WN 110 kV wraz z polem technologicznym - strefa ograniczeń w inwestowaniu
- 4. Zasady ochrony środowiska przyrodniczego i kulturowego wskazane do ochrony na poziomie lokalnym**
- liniisłacie korytarz ekologiczny
  - liniisłacie korytarz ekologiczny Pradoliny Rędy Łęby rangi regionalnej na obszarze zabudowanym obejmujący korytarz
- 5. Zasady rozwoju systemów komunikacji**
- liniisłacie projektowane nowe odcinki dróg ulubku wewnątrzmiastowego, w tym:
    - drogi klasy zbiorczej - Z
    - drogi klasy lokalnej - L
    - drogi klasy dojazdowej - D
    - ciągi pieszo-jazdne
    - ciągi pieszo-jazdne
    - projektowane mosty przez rzekę Leby, nowe wiadukty, tunele
    - projektowane ronda
    - planowana przebudowa linii kolejowych

- LEGENDA**
- 1.2.A** GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO OPRACOWANIEM ZMIANY PLANU
- 1.2.B** LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU - TERENY ELEMENTARNE
- 1.2.A** LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA - TERENY WYDZIELIEN WIEWNETRZNYCH
- 1.2.A** OZNACZENIE TERENU ELEMENTARNEGO
- 1) NUMER JEDNOSTKI TERYTORIALNEJ, W KTÓREJ JEST POŁOŻONY
- 2) KOŁEJNY NUMER TERENU ELEMENTARNEGO
- A) PRZEZNACZENIE TERENU ELEMENTARNEGO
- 1.2.B** OZNACZENIE TERENU WYDZIELIENIA WIEWNETRZNEGO
- 1) NUMER TERENU ELEMENTARNEGO, W KTÓRYM TEREN WYDZIELIENIA WIEWNETRZNEGO JEST POŁOŻONY
- 2) BI NUMER USTALENIA SZCZEGÓLOWEGO OBOWIĄZUJĄCEGO WYŁĄCZNIE NA TYM TERENIE
- PRZEZNACZENIE TERENÓW**
- MI TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWO - USŁUGOWEJ
  - U TEREN ZABUDOWY USŁUGOWEJ
  - UP TEREN ZABUDOWY USŁUGOWEJ, PRODUKCYJNEJ I MAGAZYNOWEJ
  - US TEREN USŁUG, BAZ, SKŁADÓW I MAGAZYNÓW
- ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU**
- ZN ZIELEN NATURALNA W OBRĘBIE KORYTARZA EKOLOGICZNEGO
  - ZI ZIELEN URZĄDZONA
  - SD SYMBOL SZPALERU DRZEW
- PARAMETRY I WSKAŹNIKI KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU**
- NI NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
- USTALENIA DLA SYSTEMU KOMUNIKACJI**
- KDZ TEREN DROGI PUBLICZNEJ KLASY Z - ZBIORCZA
  - KDL TEREN DROGI PUBLICZNEJ KLASY L - LOKALNA
  - KDD TEREN DROGI PUBLICZNEJ KLASY D - DOJAZDOWA
- USTALENIA DLA SYSTEMÓW INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ**
- IT TEREN OBIEKTÓW I URZĄDZEŃ INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

**BIURO** UL. GROTTGERA 26/3 80-311 GDANSK  
TEL / FAX (48) (58) 554 84 40  
NIP 584-020-36-47 REGON 08049032  
**spółka z o.o. e-mail: urbp@ppp.gda.pl**  
**URBANISTYCZNE**

ZAMAWIAJĄCY: Burmistrz Miasta Lęborka		ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO W REJONIE ULICY PIONIERÓW I RZEKI ŁEBY W LĘBORKU	
SKALA 1:1000		Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr ..... Rady Miejskiej w Lęborku z dnia .....	SIERPIEŃ 2023r.
Lp.	Zespół autorski:	Funkcje w zespole:	Posiadane uprawnienia:
1.	mgr.inż. arch. Aleksandra Piskorska	główny projektant	Uprawnienia do projektowania w planowaniu przestrzennym nr 1546/03 z dnia 13.12.1998r.
2.	mgr.inż. Katarzyna Piatowicz	projektant	Uprawnienia do projektowania w planowaniu przestrzennym na podstawie Art. 5 par 4 USTAWY O PUPP
3.	mgr.inż. Małgorzata Piskorska	projektant	Uprawnienia na podstawie art. 74a, par. 2 pkt 1 lit. a oraz pkt 2 ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko
4.	lic. Anna Świątkiewicz	projektant	Uprawnienia do projektowania w planowaniu przestrzennym na podstawie Art. 5 par 4 USTAWY O PUPP
Podpis:		Podpis:	

## **ROZSTRZYGNIECIE W SPRAWIE ROZPATRZENIA UWAG DO PROJEKTU ZMIANY PLANU**

### **- dotyczy zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w rejonie ulicy Pionierów i rzeki Łeby w Lęborku**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz.U. z 2023 roku, poz. 977, ze zmianami) Rada Miejska w Lęborku rozstrzyga następująco w sprawie uwag do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w rejonie ulicy Pionierów i rzeki Łeby w Lęborku, nieuwzględnionych przez Burmistrza Miasta Lęborka:

#### **Uwaga 1**

Treść uwagi: Wnoszący uwagę wnosi o objęcie działki 17/3 i przyległego terenu zieleni 21/1.ZU (działka 17/8), jako odrębnego wydzielenia w ramach obszaru 06.21.MU.

Oznaczenie nieruchomości której dotyczy uwaga: działki nr 17/3 i 17/8 obr. 13 Lębork (część terenu oznaczonego jako 06.21.MU).

#### **Po rozpatrzeniu Rada Miejska w Lęborku odrzuca powyższą uwagę**

#### **Uzasadnienie**

Burmistrz Miasta Lęborka nie uwzględnił uwagi wniesionej w terminie pierwszego wyłożenia projektu zmiany planu do publicznego wglądu (termin wnoszenia uwag 28 marca 2023 r.), kierując się przede wszystkim następującymi przesłankami:

– zapewnienia stosownymi ustaleniami zmiany planu możliwości uzupełnień zabudowy na niezabudowanej części terenu 06.21.MU (w tym na działce nr 17/3 obr. 13) zabudową o podobnym charakterze do już istniejącej na działkach sąsiednich;

– zapewnienia ustaleniami zmiany planu właściwych warunków dla ochrony powiązań przyrodniczych i bioróżnorodności na terenach sąsiadujących z korytem rzeki Łeby. Działka nr 17/8 obr. 13 położona jest w obrębie korytarza ekologicznego rzeki Łeby, dlatego w zmianie planu ustalono dla niej sposób zagospodarowania – teren zielni urządzonej.

W terminie wyznaczonym w okresie drugiego wyłożenia projektu zmiany planu do publicznego wglądu (do 11 lipca 2023 r.) do przyjętego rozwiązania, nie wpłynęły uwagi.

#### **Uwaga 2**

Treść uwagi: Wnoszący uwagę wnosi o zwiększenie wskaźnika powierzchni zabudowy z 0,3 do 0,7, tak jak to przyjęto dla sąsiedniego terenie 06.16.UP jednak nie mniej niż 0,5

Oznaczenie nieruchomości której dotyczy uwaga: działki nr 17/3 i 17/8 obr. 13 Lębork (część terenu 06.21.MU).

#### **Po rozpatrzeniu Rada Miejska w Lęborku odrzuca powyższą uwagę w zakresie nieuwzględnionym przez Burmistrza Miasta Lęborka**

#### **Uzasadnienie**

Rozpatrując uwagę wniesioną w terminie pierwszego wyłożenia projektu zmiany planu do publicznego wglądu (do 28 marca 2023 r.), Burmistrz Miasta Lęborka częściowo uwzględnił wniesioną uwagę. Maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy został ustalony w wysokości 0,4. W terminie wyznaczonym w okresie drugiego wyłożenia projektu zmiany planu do publicznego wglądu (do 11 lipca 2023 r.) do przyjętego rozwiązania, nie wpłynęły uwagi.

#### **Uwaga 3**

Treść uwagi: Wnoszący uwagę wnosi o zmianę wskaźnika udziału zieleni biologicznie czynnej na 20%, jak dla terenu UP jednak nie więcej niż 0,3 oraz zmianę wskaźnika intensywności zabudowy do 1,2 jak dla obszaru 06.16.UP jednak nie mniej niż 1,

Oznaczenie nieruchomości której dotyczy uwaga: działki nr 17/3 i 17/8 obr. 13 Lębork (część terenu 06.21.MU).

### **Po rozpatrzeniu Rada Miejska w Lęborku odrzuca powyższą uwagę**

#### **Uzasadnienie**

Burmistrz Miasta Lęborka nie uwzględnił uwagi wniesionej w terminie pierwszego wyłożenia projektu zmiany planu do publicznego wglądu (termin wnoszenia uwag 28 marca 2023 r.). W terminie wyznaczonym w okresie drugiego wyłożenia projektu zmiany planu do publicznego wglądu (do 11 lipca 2023 r.) do przyjętego rozwiązania, nie wpłynęły uwagi. Priorytetową zasadą dla uzupełnienia zabudowy na niezabudowanej działce nr 17/3, stanowiącej własność wnoszącego uwagę, jest zasada zapewnienia dobrego sąsiedztwa poprzez kontynuację zastanych na terenie 06.21.MU form zabudowy i sposobów zagospodarowania. Wskaźniki zagospodarowania i parametry zabudowy przyjęte w projekcie zmiany planu (udział powierzchni biologicznie czynnej w wysokości 40%, maksymalna intensywność zabudowy w wysokości 0,8) zapewniają poszanowanie dla praw nabytych mieszkańców i właścicieli nieruchomości sąsiednich, znajdujących się na terenie 06.21.MU, z zachowaniem standardów jakości środowiska jak dla terenów mieszkaniowo - usługowych. Podstawę dla przyjętych w projekcie zmiany planu wskaźników zagospodarowania i parametrów zabudowy na terenie 06.21.MU – teren zabudowy mieszkaniowo - usługowej w żadnym razie nie mogą być i nie były wskaźniki zagospodarowania i parametry zabudowy ustalone dla sąsiedniego terenu 06.16.UP o zupełnie odmiennym przeznaczeniu UP – teren zabudowy usługowej, produkcyjnej i magazynowej.

#### **Uwaga 4**

Treść uwagi:

Wnoszący uwagę wnosi o odstąpienie od ustalania w zmianie planu dla działki nr 17/3: szerokości minimalnej drogi wewnętrznej lub dojazdu, lub ewentualnie przyjęcie zgodnie z przepisami techniczno-budowlanymi, szerokości na poziomie 5 m oraz o odstąpienie od ustalania minimalnej powierzchni działki budowlanej lub ewentualnie zmniejszenie tego limitu do minimalnej powierzchni wynoszącej 250 m<sup>2</sup>-300 m<sup>2</sup>, co stanowi około połowy obecnie ustalonej powierzchni działki budowlanej.

Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga: działka nr 17/3 obr. 13 Lębork (część terenu oznaczonego jako 06.21.MU).

### **Po rozpatrzeniu Rada Miejska w Lęborku odrzuca powyższą uwagę w zakresie nieuwzględnionym przez Burmistrza Miasta Lęborka**

#### **Uzasadnienie**

Uwaga została wniesiona w terminie pierwszego wyłożenia projektu zmiany planu do publicznego wglądu (do 28 marca 2023 r.). Zgodnie z wnioskami do zmiany planu złożonymi przez wnoszącego uwagę na działkach nr 17/3 i 17/8 obręb 13 Lębork dopuszcza się możliwość realizacji zabudowy mieszkaniowej w różnych formach: wielorodzinnej, jednorodzinnej wolnostojącej, bliźniaczej oraz szeregowej. Uwzględniając priorytety jakimi są zapewnienie ładu przestrzennego oraz dobrego sąsiedztwa poprzez kontynuację zastanych na terenie 06.21.MU form zabudowy i sposobów zagospodarowania działek, uwaga została częściowo uwzględniona przez Burmistrza Miasta. W projekcie zmiany planu ustalono minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek i zasady obsługi komunikacyjnej odpowiednio dla dopuszczonych w zmianie planu form zabudowy mieszkaniowej:

- dla działek przeznaczonych dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub jednorodzinnej wolnostojącej: 700 m<sup>2</sup>,
- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej: 350 m<sup>2</sup> na każdy segment,
- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej lub grupowej: 250 m<sup>2</sup> na każdy segment,
- szerokości pasa drogowego dla drogi wewnętrznej lub dojazdu do działek z budynkami jednorodzinnymi wolno stojącymi lub bliźniaczymi minimum 5 m, natomiast dla drogi wewnętrznej lub dojazdu do działek z innymi rodzajami budynków minimum 6 m.

Dostosowanie minimalnej powierzchni działki budowlanej odpowiednio do planowanej formy zabudowy mieszkaniowej umożliwia zapewnienie przyszłym mieszkańcom właściwego standardu środowiska zamieszkania.

Natomiast zastosowanie ustalonych wymaganych szerokości ciągów komunikacyjnych jest niezbędne dla zapewnienia bezpieczeństwa mieszkańców i odpowiednich warunków świadczenia usług komunalnych.

W terminie wyznaczonym w okresie drugiego wyłożenia projektu zmiany planu do publicznego wglądu (do 11 lipca 2023 r.) do przyjętego rozwiązania, nie wpłynęły uwagi.

**ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE REALIZACJI, ZAPISANYCH W PLANIE, INWESTYCJI  
Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, KTÓRE NALEŻĄ DO ZADAŃ WŁASNYCH  
GMINY ORAZ ZASADACH ICH FINANSOWANIA**

**- dotyczy zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w rejonie ulicy Pionierów i rzeki Łeby w Lęborku**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2023 roku, poz. 977, ze zmianami), Rada Miejska w Lęborku rozstrzyga następująco o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania:

1. Do zadań własnych gminy finansowanych z udziałem środków z budżetu gminy zalicza się:

- a) budowę dróg gminnych wraz z ich oświetleniem,
- b) budowę wodociągów i urządzeń wodociągowych,
- c) budowę kanalizacji sanitarnej z urządzeniami,
- d) 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.

2. Budowa dróg: w zakresie należącym do zadań własnych gminy obowiązuje:

1) rozbudowa układu drogowego, w ramach której zakłada się realizację następujących dróg:

- a) budowa drogi KDD.07 zapewniającej powiązanie drogą klasy D – dojazdowa od ul. Pionierów do ul. Komuny Paryskiej, z nowym mostem nad rzeką Łebą), (inwestycja realizowana procedurą ZRID niezależnie od ustaleń zmiany planu);
- b) budowa KDD.08 – droga wzdłuż kolektora kanalizacji deszczowej, planowane poszerzenie do 12 m w liniach rozgraniczających).

3. Uzbrojenie terenu: w zakresie należącym do zadań własnych gminy obowiązuje: obszar objęty zmianą planu posiada dostęp do wszystkich niezbędnych systemów infrastruktury technicznej; rozbudowa systemów infrastruktury technicznej w zakresie należącym do zadań własnych gminy powinna być powiązana z realizacją nowych dróg gminnych: KDD.07 i KDD.08.

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

- 1) inwestycje należące do zadań własnych gminy będą realizowane z udziałem środków pochodzących z budżetu Miasta.
  - a) wydatki z budżetu Gminy Miasto Lębork,
  - b) finansowanie i współfinansowanie środkami zewnętrznymi, poprzez budżet gminy,
  - c) 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.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr LVI-712/2023  
Rady Miejskiej w Lęborku  
z dnia 11 września 2023 r.  
Zalacznik4.gml

**Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz.U. z 2023 r. poz. 977, ze zmianami) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę**