

UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W LĘBORKU

z dnia 2026 r.

**w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla terenu w rejonie ulic: Handlowej i Węgrzynowicza w Lęborku**

W wykonaniu Uchwały Nr XLVIII-614/2022 Rady Miejskiej w Lęborku z 28 grudnia 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu w rejonie ulic: Handlowej i Węgrzynowicza w Lęborku, na podstawie art.18 ust.2 pkt 5, art. 40 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r., poz. 1153, ze zmianami), art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, ze zmianami), w związku z art. 66 ust. 2 oraz art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 roku o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688),

uchwała się, co następuje:

§ 1. 1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zatwierdzonego Uchwałą Nr V-39/2007 Rady Miejskiej w Lęborku z dnia 1 marca 2007 roku (tekst jednolity Dz. Urz. Woj. Pomorskiego z dnia 30 kwietnia 2018 r. poz. 1722) dla terenu w rejonie ulic: Handlowej i Węgrzynowicza 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 do Uchwały Nr XLVIII-614/2022 z dnia 28 grudnia 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany planu. Powierzchnia obszaru objętego zmianą planu wynosi ok. 1,59 ha.

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) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu - tereny elementarne;
- 3) oznaczenie terenu elementarnego;
- 4) przeznaczenie terenów:
 - a) MW-U – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub teren usług,
 - b) U-UH – teren usług lub usług handlu
- 5) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
 - symbol szpaleru drzew;

6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- nieprzekraczalna linia zabudowy;

7) ustalenia dla systemu komunikacji:

a) KD.D – teren drogi publicznej klasy D – dojazdowa,

b) KD – publicznie dostępny ciąg komunikacyjny,

c) KP – teren komunikacji pieszo – rowerowej.

§ 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) przeznaczenie terenu elementarnego;

3) kolejny numer terenu elementarnego.

Rozdział 1- – Ustalenia ogólne

§ 4. Przeznaczenie terenów:

1) ustala się przeznaczenie wyróżnionych w zmianie planu terenów:

a) tereny przeznaczone w zmianie planu na cele zabudowy, dla których ustalenia szczegółowe zawarte są w rozdziale 2:

- 10.U-UH.06a, 10.U-UH.07a, 10.U-UH.08b, 10.U-UH.09a - tereny usług lub usług handlu,

- 10.MW-U.08a - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub teren usług.

b) tereny układu drogowego: KD.D.02 (ul. Handlowa), KD.01, KP.01;

2) na całym terenie objętym zmianą planu:

a) dopuszcza się następujące rodzaje usług:

- usługi handlu, usługi gastronomii,

- usługi sportu i rekreacji,

- usługi kultury i rozrywki,

- usługi edukacji,

- usługi lecznicze,

- usługi biurowe i administracji,

- zakłady usługowe, punkty usługowe,

- usługi świadczone w wykonywaniu wolnych zawodów oraz działalności wytwórczej i usługowej artystów i rzemieślników,

b) wyklucza się:

- wielkopowierzchniowe obiekty handlowe, którymi są obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m²,

- funkcje usługowe związane z obsługą i naprawą pojazdów silnikowych oraz zakłady ślusarskie,

- działalności związane ze zbiórką, gromadzeniem i przetwarzaniem surowców wtórnych oraz odpadów, a także demontażem wszelkiego rodzaju wyrobów i urządzeń wycofanych z eksploatacji;

3) na całym terenie objętym zmianą planu dopuszcza się zieleni urządzoną, obiekty małej architektury, obiekty infrastruktury technicznej.

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

1) 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;

2) miejsca gromadzenia odpadów powinny spełniać następujące wymagania:

- a) osłony miejsc gromadzenia odpadów (wiaty śmietnikowe), powinny być zharmonizowane z zabudową i zagospodarowaniem terenu lub działki,
- b) wymaga się osłonięcia tych obiektów nasadzeniami zieleni, z wykorzystaniem pnączy, w szczególności pnączy zimozielonych (tzw. „zielone ściany”).

§ 6. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

1) w zakresie ochrony środowiska przed hałasem ustala się:

- a) na terenie oznaczonym w planie symbolem MW-U obowiązuje zachowanie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jak dla terenów mieszkaniowo – usługowych,
- b) na pozostałych terenach nie ustala się dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku;

2) w zakresie ochrony powietrza przed zanieczyszczeniem wyklucza się lokalizację źródeł ciepła powodujących przekroczenie dopuszczalnych poziomów emisji zanieczyszczeń do powietrza;

3) w zakresie ochrony zasobów wody obowiązuje:

- a) zakaz lokalizacji zagospodarowania powodującego spływ zanieczyszczeń do gruntu,
- b) stosowanie rozwiązań w zakresie gospodarki wodno – ściekowej, zapewniających ochronę zasobów Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP nr 107),
- c) stosowanie rozwiązań w zakresie gospodarowania wodami opadowymi i roztopowymi, umożliwiających utrzymanie prawidłowej struktury obiegu wody, w tym:
 - niebiesko-zielonej infrastruktury,
 - obiektów i urządzeń wspomagających rozproszoną infiltrację i retencję wód opadowych w zlewni miejskiej oraz ich doczyszczanie.

§ 7. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej: na obszarze objętym zmianą planu nie stwierdzono występowania obszarów oraz obiektów objętych ochroną konserwatorską na podstawie ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, tj. stanowisk archeologicznych i innych obiektów nieruchomych ujętych w ewidencji zabytków oraz wpisanych do rejestru zabytków.

§ 8. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: na obszarze objętym zmianą planu nie występują tereny przestrzeni publicznych, wymagające odrębnych ustaleń.

§ 9. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

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

- a) wskaźniki zagospodarowania terenów: maksymalną i minimalną nadziemną intensywność zabudowy, maksymalny udział powierzchni zabudowy (tzw. wskaźnik powierzchni zabudowy), minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, określony w ustaleniach szczegółowych wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej nie dotyczy terenów przeznaczonych pod drogi i dojazd oraz obiekty infrastruktury technicznej, w przypadku realizacji przedsięwzięcia obejmującego kilka działek wszystkie powyższe wskaźniki należy odnosić do sumy powierzchni tych działek,
- b) maksymalną wysokość zabudowy,
- c) linie zabudowy;

2) zasady dotyczące zapewnienia miejsc parkingowych, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zawierają ustalenia szczegółowe dla wyróżnionych w planie terenów;

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, ustalone w zmianie planu nieprzekraczalne linie zabudowy dotyczą także kondygnacji podziemnych,

b) ustalone w zmianie planu linie zabudowy dotyczą także: sytuowania tymczasowych obiektów budowlanych, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej, sytuowania urządzeń reklamowych,

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

4) ustalenia szczegółowe w zakresie wysokości zabudowy nie odnoszą się do wysokości obiektów infrastruktury technicznej, w tym oświetlenia ulic, dla obiektów infrastruktury technicznej dopuszcza się dowolną wysokość.

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

1) na obszarze objętym zmianą planu nie występują tereny lub obiekty podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych, w szczególności: udokumentowane złoża kopalin, tereny górnicze, tereny osuwania się mas ziemnych, 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;

3) na obszarze objętym zmianą planu nie występują krajobrazy priorytetowe, w tym krajobrazy priorytetowe z lokalną formą architektoniczną, nie występują również proponowane formy ochrony przyrody i zabytków.

§ 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) ze względu na strukturę własności i zaawansowany stan zabudowy oraz zagospodarowania terenu, nie określa się obowiązujących zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości.

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

- 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 z zewnętrznym układem drogowym zapewnia Al. Niepodległości, biegnąca wzdłuż granicy obszaru zmiany planu;

2) poszczególne tereny obsługiwane są przez:

a) gminną drogę publiczną (ul. Handlowa), oznaczoną na rysunku zmiany planu jako KD.D.02 oraz ul. Targową, biegnącą wzdłuż granicy obszaru zmiany planu,

b) drogę gminną, oznaczoną na rysunku zmiany planu jako KD.01;

3) ustalenia dla drogi KD.D.02:

a) przeznaczenie terenu: droga klasy dojazdowa,

b) szerokość w istniejących liniach rozgraniczających, biegnących po granicach działek, jak na rysunku zmiany planu,

c) urządzenie drogi z zapewnieniem ogólnodostępnych miejsc do parkowania;

4) ustalenia dla drogi KD.01:

a) przeznaczenie terenu: publicznie dostępny ciąg komunikacyjny,

b) szerokość w istniejących liniach rozgraniczających, biegnących po granicach działek lub jak na rysunku zmiany planu,

- c) urządzenie drogi: ciąg pieszo - jezdny;
- 5) ustalenia dla drogi KP.01:
 - a) przeznaczenie terenu: ciąg pieszo - rowerowy,
 - b) szerokość w istniejących liniach rozgraniczających, biegnących po granicach działek, jak na rysunku zmiany planu,
 - c) urządzenie drogi: ciąg pieszo – rowerowy;
- 6) urządzenie ww. 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 oraz obiektów i urządzeń infrastruktury ochrony brzegu,
 - b) podstawowe korytarze infrastruktury technicznej wyznaczają linie rozgraniczające określonych w zmianie planu dróg publicznych i dróg publicznie dostępnych,
- 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, przed odprowadzeniem do kanalizacji deszczowej, wody opadowe należy zagospodarowywać z wykorzystaniem technologii ogrodów deszczowych, nawierzchni przepuszczalnych lub innych form retencjonowania wody w granicach własnej działki lub przynależnej posesji,
 - d) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej lub z indywidualnych źródeł; zaopatrzenie w ciepło z sieci miejskiej albo ze źródeł indywidualnych spełniających obowiązujące wymogi w zakresie ochrony środowiska,
 - e) zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej,
 - f) dopuszcza się infrastrukturę telekomunikacyjną oraz teleinformatyczną,
 - g) gospodarka odpadami komunalnymi zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku w gminie.

Rozdział 2-

- Ustalenia szczegółowe dla terenów elementarnych

§ 15. Ustalenia szczegółowe dla terenu 10.U-UH.06a:

- 1. Przeznaczenie terenu: teren usług lub usług handlu,
 - funkcje usługowe dopuszcza się w zakresie określonym § 4 pkt 2 lit a i lit b.
- 2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy biegnące po obrysie istniejących budynków zgodnie z rysunkiem zmiany planu;
 - 2) na całym terenie obowiązuje:
 - a) zachowanie formy architektonicznej istniejących budynków, wyklucza się ich rozbudowę, nadbudowę,
 - b) zakaz zmiany kolorystyki pokrycia dachów,
 - c) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych,
 - d) zakaz lokalizacji nowych budynków;

3) na terenie przejść pieszych pomiędzy istniejącymi pawilonami handlowymi dopuszcza się lokalizację obiektów stanowiących wyposażenie ciągów pieszych: zadaszenia przejść, oświetlenie, małą architekturę, z zachowaniem jednolitej formy architektonicznej tych urządzeń i obiektów na całym terenie, ustalenie nie dotyczy przejścia pieszego w pasie pomiędzy istniejącymi budynkami a linią rozgraniczającą dróg publicznych: ul. Handlowej i ul. Targowej;

3. Wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,6;

2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,0;

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

4. Parametry kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów:

1) wysokość zabudowy, kształt dachu:

a) obowiązuje zachowanie budynków zgodnie z istniejącymi parametrami, jak: ilość kondygnacji, wysokość zabudowy, kształt i kolorystyka pokrycia dachu, kąt nachylenia połaci dachowych,

b) wyklucza się nadbudowę istniejących budynków;

2) wysokość innych obiektów budowlanych do 9 m.

5. Zasady obsługi komunikacyjnej:

1) dostęp do terenu z drogi KD.D.02 oraz z ul. Węgrzynowicza i ul. Targowej, biegnących poza granicą zmiany planu; zasady zapewnienia miejsc do parkowania: na terenie nie wymaga się zapewnienia miejsc do parkowania pojazdów.

§ 16. Ustalenia szczegółowe dla terenu 10.U-UH.07a:

1. Przeznaczenie terenu: teren usług lub usług handlu,

- funkcje usługowe dopuszcza się w zakresie określonym § 4 pkt 2 lit a i lit b.

2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy biegnące po obrysie istniejących budynków zgodnie z rysunkiem zmiany planu;

2) na całym terenie obowiązuje:

a) zachowanie formy architektonicznej istniejących budynków, wyklucza się ich rozbudowę, nadbudowę,

b) zakaz zmiany kolorystyki pokrycia dachów,

c) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych,

d) zakaz lokalizacji nowych budynków;

3) na terenie przejść pieszych pomiędzy istniejącymi pawilonami handlowymi dopuszcza się lokalizację obiektów stanowiących wyposażenie ciągów pieszych: zadaszenia przejść, oświetlenie, mała architektura, z zachowaniem jednolitej formy architektonicznej tych urządzeń i obiektów na całym terenie, ustalenie nie dotyczy przejścia pieszego w pasie pomiędzy istniejącymi budynkami a linią rozgraniczającą dróg publicznych: KD.D.02 (ul. Handlowa) i KD.01.

3. Wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,6;

2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,0;

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

4. Parametry kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów:

1) wysokość zabudowy, kształt dachu:

a) obowiązuje zachowanie budynków zgodnie z istniejącymi parametrami, jak: ilość kondygnacji, wysokość zabudowy, kształt i kolorystyka pokrycia dachu, kąt nachylenia połaci dachowych,

b) wyklucza się nadbudowę istniejących budynków;

2) wysokość innych obiektów budowlanych do 9 m.

5. Zasady obsługi komunikacyjnej:

1) dostęp do terenu z drogi KD.D.02;

2) zasady zapewnienia miejsc do parkowania: na terenie nie wymaga się zapewnienia miejsc do parkowania pojazdów.

§ 17. Ustalenia szczegółowe dla terenu 10.MW-U.08a:

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług,

- funkcje usługowe dopuszcza się w zakresie określonym § 4 pkt 2 lit a i lit b.

2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu: dopuszcza się funkcjonowanie na całym terenie istniejącej zabudowy usługowej zgodnie z ustaleniami zawartymi w ust. 3, albo przeprowadzenie na całym terenie wspólnego przedsięwzięcia polegającego na restrukturyzacji zagospodarowania i realizacji kompleksu nowej zabudowy mieszkaniowo – usługowej zgodnie z ustaleniami zawartymi w ust. 4.

3. Dla istniejącej zabudowy usługowej ustala się:

1) przeznaczenie terenu: teren usług; funkcje usługowe dopuszcza się w zakresie określonym par 4 pkt 2 lit a i lit b;

2) zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy biegnące po obrysie istniejących budynków,

b) obowiązuje zachowanie formy architektonicznej istniejących budynków, wyklucza się ich rozbudowę, nadbudowę,

c) obowiązuje zakaz zmiany kolorystyki pokrycia dachów,

d) na całym terenie obowiązuje zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych;

3) wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,6,

b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,0,

c) nadziemna intensywność zabudowy: minimalna 0,0 maksymalna 0,6;

4) parametry kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów:

a) obowiązuje zachowanie budynków zgodnie z istniejącymi parametrami, jak: ilość kondygnacji, wysokość zabudowy, kształt i kolorystyka pokrycia dachu, kąt nachylenia połaci dachowych,

b) wyklucza się nadbudowę istniejących budynków;

5) zasady obsługi komunikacyjnej:

a) dostęp do terenu z dróg KD.D.02 oraz KD.01,

b) zasady zapewnienia miejsc do parkowania: na terenie nie wymaga się zapewnienia miejsc do parkowania pojazdów.

4. Dla przedsięwzięcia polegającego na restrukturyzacji zagospodarowania i realizacji kompleksu nowej zabudowy mieszkaniowo – usługowej ustala się:

1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług; funkcje usługowe dopuszcza się w zakresie określonym par 4 pkt 2 lit a i lit b;

2) zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem zmiany planu,

b) obowiązuje lokalizacja funkcji usługowych na pierwszej kondygnacji nadziemnej, a na pozostałych kondygnacjach nadziemnych dopuszcza się funkcję mieszkaniową lub usługową,

c) wzdłuż linii rozgraniczających otaczających teren Alei Niepodległości obowiązuje nasadzenie szpaleru drzew, oznaczonego symbolem na rysunku zmiany planu.

3) wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,8,

b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,2,

c) nadziemna intensywność zabudowy: minimalna 2,4, maksymalna 3,2;

4) parametry kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów:

a) maksymalna wysokość zabudowy 14,0 m, nie więcej niż cztery kondygnacje nadziemne,

b) ustalenia dotyczące dachów: dopuszcza się dowolny kształt dachu.

5) zasady obsługi komunikacyjnej:

a) wjazd na teren z drogi oznaczonej w planie jako KD.01,

b) ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania:

- dla zabudowy mieszkaniowej 1 miejsce na 1 mieszkanie,

- dla funkcji usługowych nie mniej niż 1 miejsce na 100 m² powierzchni użytkowej obiektu,

c) 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,

d) ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania dla rowerów:

- dla zabudowy mieszkaniowej obowiązuje nie mniej niż 1 miejsce na każde 40 m² powierzchni użytkowej mieszkań,

- dla innych funkcji obowiązuje nie mniej niż 1 miejsce na każde 100 m² powierzchni użytkowej lokalu lub obiektu,

e) obowiązuje zaspokojenie potrzeb parkingowych w granicach terenu, na którym zlokalizowana jest inwestycja,

f) ustala się sposób realizacji miejsc do parkowania:

- miejsca parkingowe dla samochodów należy realizować w garażach podziemnych,

- miejsca do parkowania rowerów należy zrealizować jako zadaszone lub usytuowane wewnątrz budynku,

- obowiązuje powiązanie parkingu rowerowego z istniejącymi drogami rowerowymi.

§ 18. Ustalenia szczegółowe dla terenu 10.U-UH.08b:

1. Przeznaczenie terenu: teren usług lub usług handlu,

- funkcje usługowe dopuszcza się w zakresie określonym § 4 pkt 2 lit a i lit b.

2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy biegnące po obrysie istniejących budynków zgodnie z rysunkiem zmiany planu;

2) na całym terenie obowiązuje:

a) zachowanie formy architektonicznej istniejących budynków, wyklucza się ich rozbudowę, nadbudowę,

b) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych,

c) zakaz lokalizacji nowych budynków.

3. Wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,6,

- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,0,
- 3) nadziemna intensywność zabudowy: minimalna 0,0 maksymalna 0,6.
4. Parametry kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów:

1) wysokość zabudowy, kształt dachu:

a) obowiązuje zachowanie budynków zgodnie z istniejącymi parametrami, jak: ilość kondygnacji, wysokość zabudowy, kształt i kolorystyka pokrycia dachu, kąt nachylenia połaci dachowych,

b) wyklucza się nadbudowę istniejących budynków;

2) wysokość innych obiektów budowlanych do 9 m.

5. Zasady obsługi komunikacyjnej:

1) dostęp do terenu z drogi KD.01;

2) zasady zapewnienia miejsc do parkowania: na terenie nie wymaga się zapewnienia miejsc do parkowania pojazdów.

§ 19. Ustalenia szczegółowe dla terenu 10.U-UH.09a:

1. Przeznaczenie terenu: teren usług lub usług handlu,

- funkcje usługowe dopuszcza się w zakresie określonym § 4 pkt 2 lit a i lit b.

2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy biegnące po obrysie istniejących budynków zgodnie z rysunkiem zmiany planu;

2) na całym terenie obowiązuje:

a) zachowanie formy architektonicznej istniejących budynków, wyklucza się ich rozbudowę, nadbudowę,

b) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych,

c) zakaz lokalizacji nowych budynków;

3) lokalizacja zabudowy na granicy działki: dopuszcza się istniejące budynki usytuowane na granicy działki, zgodnie z ustalonymi w planie liniami zabudowy.

3. Wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 1,0,

2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,0,

3) nadziemna intensywność zabudowy: minimalna 0,0 maksymalna 1,0;

4. Parametry kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów:

1) wysokość zabudowy, kształt dachu:

a) obowiązuje zachowanie budynków zgodnie z istniejącymi parametrami, jak: ilość kondygnacji, wysokość zabudowy, kształt i kolorystyka pokrycia dachu, kąt nachylenia połaci dachowych,

b) wyklucza się nadbudowę istniejących budynków;

2) wysokość innych obiektów budowlanych do 9 m.

5. Zasady obsługi komunikacyjnej:

1) dostęp do terenu z drogi KD.D.02 lub z ul. Targowej, biegnącej poza granicą obszaru zmiany planu;

2) zasady zapewnienia miejsc do parkowania: na terenie nie wymaga się zapewnienia miejsc do parkowania pojazdów.

Rozdział 3- – Przepisy końcowe

§ 20. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów:

- nie ustala się sposobów i terminów zagospodarowania tymczasowego terenu.

§ 21. Stawka procentowa Ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30%.

§ 22. 1. Dla obszaru objętego zmianą planu tracą moc przepisy miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w obrębie ulic: Al. Niepodległości, Węgrzynowicza, Marcinkowskiego, Zwycięstwa w mieście Lęborku, przyjętego Uchwałą Nr V-39/2007 Rady Miejskiej w Lęborku z dnia 1 marca 2007 roku (tekst jednolity Dz. Urz. Woj. Pomorskiego z dnia 30 kwietnia 2018 r., poz. 1722).

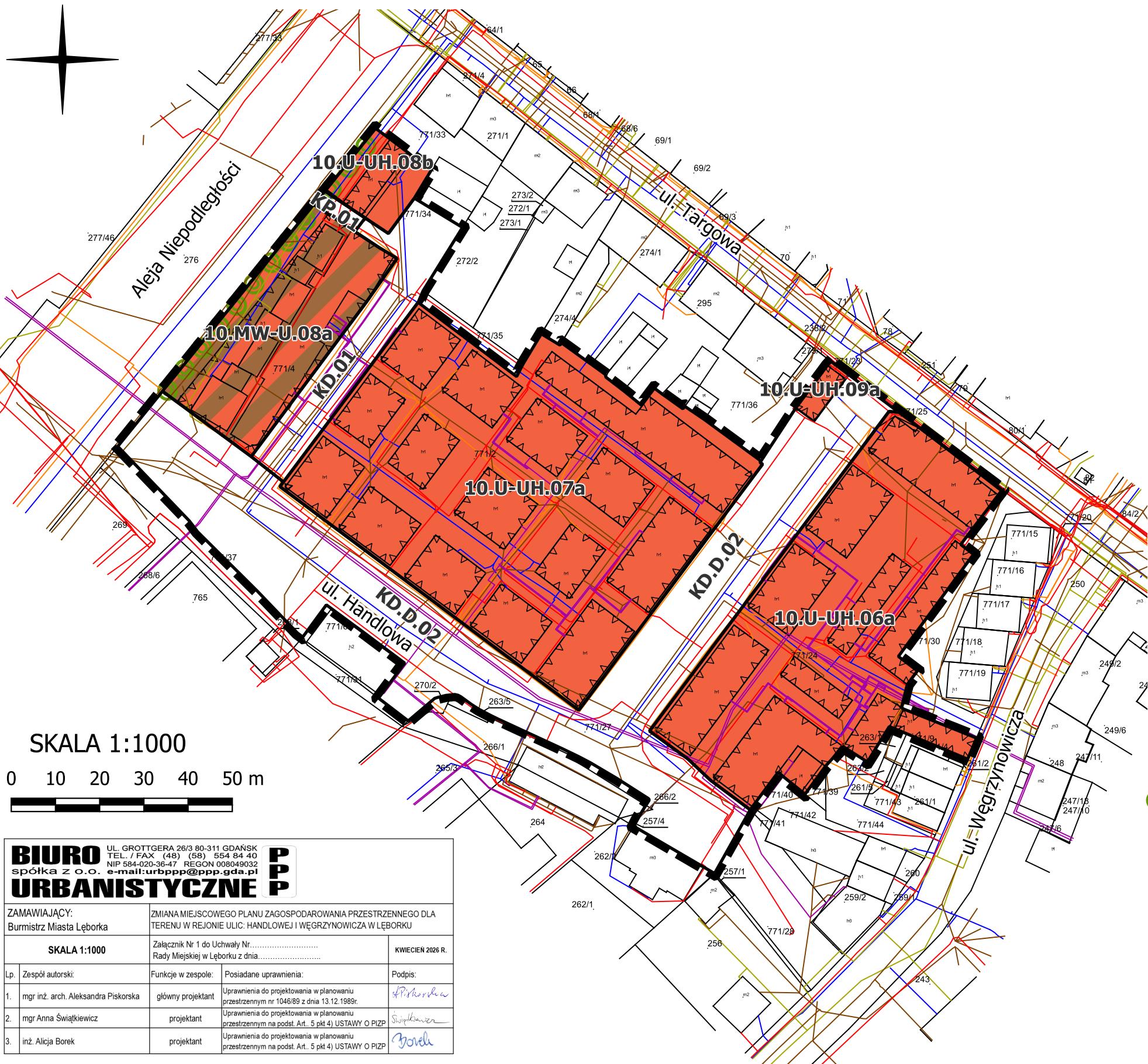
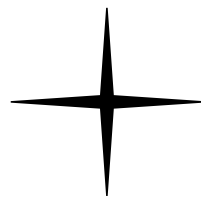
2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Lęborka.

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

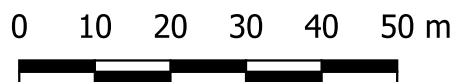
ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA TERENU W REJONIE ULIC: HANDLOWEJ I WĘGRZYNOWICZA W ŁĘBORKU

RYСУNEK ZMIANY MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO SPORZĄDZONO Z WYKORZYSTANIEM URZĘDOWEJ KOPII MAPY ZASADNICZEJ, WYDAWANEJ Z PAŃSTWOWEGO ZASOBU GEODEZYJNEGO I KARTOGRAFICZNEGO
LICENCJA STAROSTY ŁĘBORSKIEGO NR G.6642.269.2025_2208_P Z DNIA 13.02.2025 R.

Wykonano w układzie współrzędnych PL-2000 strefa 6

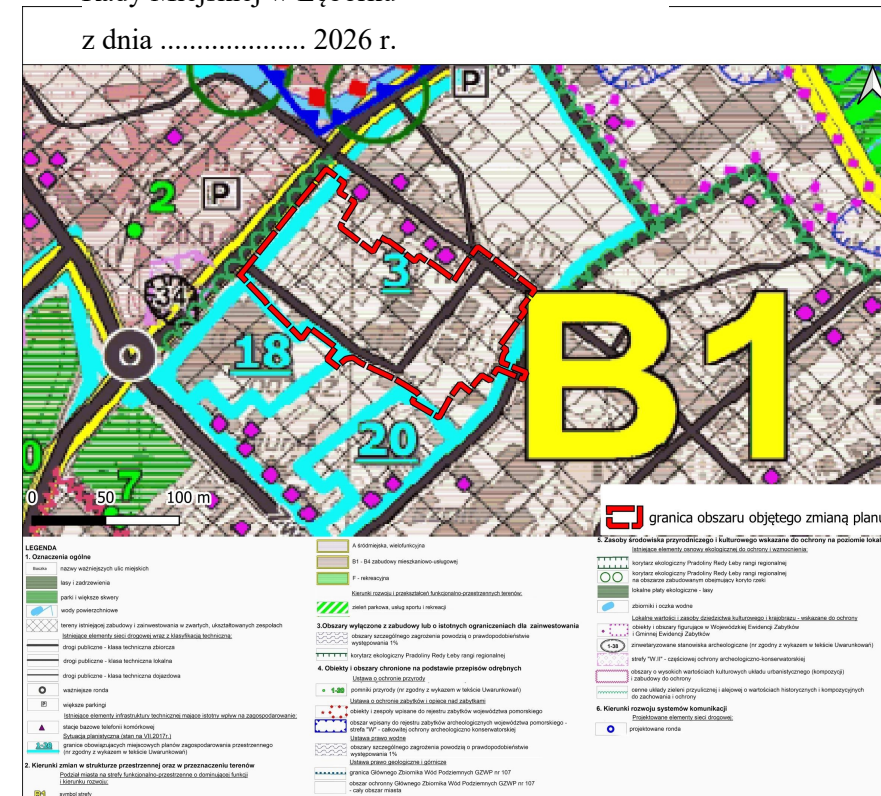


SKALA 1:1000



BIURO URBANISTYCZNE PPP UL. GROTTGERA 26/3 80-311 GDAŃSK TEL. / FAX (48) (58) 554 84 40 NIP 584-020-36-47 REGON 008049032 spółka z o.o. e-mail: urbppp@ppp.gda.pl				
ZAMAWIAJĄCY: Burmistrz Miasta Łęborka	ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA TERENU W REJONIE ULIC: HANDLOWEJ I WĘGRZYNOWICZA W ŁĘBORKU			
SKALA 1:1000	Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr Rady Miejskiej w Łęborku z dnia KWIECIEŃ 2026 R.			
Lp.	Zespół autorski:	Funkcje w zespole:	Posiadane uprawnienia:	Podpis:
1.	mgr inż. arch. Aleksandra Piskorska	główny projektant	Uprawnienia do projektowania w planowaniu przestrzennym nr 1046/89 z dnia 13.12.1989r.	<i>A. Piskorska</i>
2.	mgr Anna Świątkiewicz	projektant	Uprawnienia do projektowania w planowaniu przestrzennym na podst. Art. 5 pkt 4) USTAWY O PIZP	<i>Anna Świątkiewicz</i>
3.	inż. Alicja Borek	projektant	Uprawnienia do projektowania w planowaniu przestrzennym na podst. Art. 5 pkt 4) USTAWY O PIZP	<i>Alicja Borek</i>

Załącznik nr 1 do uchwały nr
Rady Miejskiej w Łęborku
z dnia 2026 r.



LEGENDA

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO OPRACOWANIEM ZMIANY PLANU
- LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU - TERENY ELEMENTARNE
- OZNACZENIE TERENU ELEMENTARNEGO
1) NUMER JEDNOSTKI TERYTORIALNEJ, W KTÓREJ JEST POŁOŻONY
A) PRZEZNACZENIE TERENU ELEMENTARNEGO
2a) KOLEJNY NUMER TERENU ELEMENTARNEGO

PRZEZNACZENIE TERENÓW

- TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ LUB TEREN USŁUG
- TEREN USŁUG LUB USŁUG HANDLU

ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU

- SYMBOL SZPALERU DRZEW

PARAMETRY I WSKAŹNIKI KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

- NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY

USTALENIA DLA SYSTEMU KOMUNIKACJI

- TEREN DROGI PUBLICZNEJ KLASY D - DOJAZDOWA
- PUBLICZNIE DOSTĘPNY CIĄG KOMUNIKACYJNY
- TEREN KOMUNIKACJI PIESZO - ROWEROWEJ

Załącznik nr 2 do uchwały nr

Rady Miejskiej w Lęborku

z dnia.....2026 r.

**ROZSTRZYGNIECIE W SPRAWIE ROZPATRZENIA UWAG DO PROJEKTU ZMIANY PLANU
- dotyczy zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla terenu w rejonie ulic: Handlowej i Węgrzynowicza w Lęborku**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2024 r., poz. 1130, ze zmianami), w związku z art. 67 ust. 3 pkt 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 roku o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r., poz. 1688), Rada Miejska w Lęborku rozstrzyga następująco w sprawie uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w rejonie ulic: Handlowej i Węgrzynowicza w Lęborku, nieuwzględnionych przez Burmistrza Miasta Lęborka:

§ 1. Rozpatrzenie uwagi oznaczonej w wykazie uwag numerem 1.2.

1. Treść uwagi: wnoszący uwagę wnioskuje o dopuszczenie zabudowy mieszkaniowej na terenie elementarnym 10.U-UH.07a, o max wysokości dwóch lub trzech kondygnacji oraz dopuszczenie podziału działki nr 771/2 obr. 7 Lębork po istniejących liniach zabudowy.

2. Oznaczenie nieruchomości której dotyczy uwaga: teren oznaczony w planie jako 10.U-UH.07a, obejmujący działkę nr 771/2 obr. 7 w Lęborku.

Po rozpatrzeniu Rada Miejska w Lęborku odrzuca powyższą uwagę

Uzasadnienie:

Zakres zmiany ustaleń planu dla terenu oznaczonego w planie jako 10.U-UH.07a, obejmującego działkę nr 771/2 obr. 7 w Lęborku realizuje postulaty Wspólnoty Lokalowej „Centrum Handlowe”, które były podstawą do podjęcia Uchwały Nr XLVIII-614/2022 Rady Miejskiej w Lęborku z dnia 28 grudnia 2022 roku o przystąpieniu do sporządzania zmiany planu. Postulaty wskazane w treści uwagi znacznie wykraczają poza zakres koniecznych korekt ustaleń obowiązującego planu, wnioskowanych na etapie przystąpienia do opracowania zmiany planu. Istniejąca struktura przestrzenna targowiska w części położonej na działce nr 771/2 obr. 7 w Lęborku, została zaprojektowana jako centrum handlowe składające z 15 budynków z licznymi odrębnymi lokalami handlowymi w każdym z nich, z odpowiednimi ciągami pieszymi pomiędzy nimi, realizującymi przyjętą koncepcję urbanistyczną. Budynki zostały zrealizowane według wspólnego projektu jako parterowe budynki handlowe o jednolitej formie architektonicznej i kolorystyce. Całość powstała pod koniec XX wieku tworzy uporządkowaną strukturę funkcjonalno-przestrzenną, przy bardzo skomplikowanej strukturze własnościowej Wspólnoty Lokalowej „Centrum Handlowe”. Struktura własnościowa nieruchomości zaprojektowanych jako targowisko miejskie zaczęła się zmieniać już w latach 2000, kiedy to Rada Miejska Lęborka dopuściła sprzedaż gruntów. Skutkiem jest rozdrobnienie własnościowe, co w obecnych czasach znacznie utrudnia podejmowanie wspólnych decyzji dotyczących zagospodarowania terenu. Z uwagi na ochronę ładu przestrzennego miasta, na obecnym etapie dla ww. terenu nie ma możliwości ujęcia w projekcie zmiany planu postulatów, takich jak dopuszczenie nadbudowy czy rozbudowy pawilonów handlowych lub zmiany funkcji budynków na mieszkaniową. Wskazane w treści uwagi zmiany funkcjonalno-przestrzenne oraz geodezyjne wymagają określenia odpowiednich założeń instytucjonalnych i organizacyjnych, a także opracowania dla całego obszaru kompleksowej koncepcji urbanistyczno- architektonicznej która może stanowić podstawę do zmiany planu i realizacji nowych inwestycji, zmieniających centrum miasta.

§ 2. Rozpatrzenie uwagi oznaczonej w wykazie uwag numerem 1.3:

1. Treść uwagi: Wprowadzenie strefy płatnego parkowania

2. Oznaczenie nieruchomości której dotyczy uwaga: brak określenia obszaru.

Po rozpatrzeniu Rada Miejska w Lęborku odrzuca powyższą uwagę

Uzasadnienie:

Uwaga nie dotyczy zakresu ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wskazanego w art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2024 r., poz. 1130, ze zmianami), wobec powyższego nie może być uwzględniona w m.p.z.p. Kwestie parkowania regulują przepisy powszechnie obowiązujące, m.in. ustawa o drogach publicznych.

Załącznik nr 3 do uchwały nr

Rady Miejskiej w Lęborku

z dnia.....2026 r.

**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 terenu w rejonie ulic: Handlowej i Węgrzynowicza w Lęborku**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2024 r., poz. 1130, 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.

2. Budowa dróg: Na obszarze objętym zmianą planu nie przewiduje się rozbudowy układu dróg publicznych. Istniejące drogi publiczne zapewniają dojazd do wszystkich terenów wyróżnionych na obszarze zmiany planu.

3. Uzbrojenie terenu: Na obszarze objętym zmianą planu nie przewiduje się rozbudowy systemów infrastruktury technicznej w zakresie należącym do zadań własnych gminy. Wszystkie działki budowlane na obszarze zmiany planu posiadają dostęp do wszystkich niezbędnych systemów infrastruktury technicznej.

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

1) Inwestycje należące do zadań własnych gminy realizuje się z udziałem środków pochodzących z budżetu Miasta;

2) Linie elektroenergetyczne, ciepłociągi, gazociągi, regionalne sieci szerokopasmowe oraz inna infrastruktura telekomunikacyjna realizowane będą, w zależności od potrzeb, przez przedsiębiorstwa posiadające stosowne koncesje;

3) 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.

Załącznik nr 4 do uchwały nr
Rady Miejskiej w Lęborku
z dnia 2026 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 (Dz.U. z 2024 r., poz. 1130, ze zmianami) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

Uzasadnienie

do Uchwały Nr Rady Miejskiej w Lęborku z dnia w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu w rejonie ulic: Handlowej i Węgrzynowicza w Lęborku

Stan istniejący:

Dla terenu objętego uchwałą obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w obrębie ulic Al.Niepodległości, Węgrzynowicza, Marcinkowskiego, Zwycięstwa w mieście Lęborku zatwierdzonej Uchwałą Nr V-39/2007 Rady Miejskiej w Lęborku z dnia 1 marca 2007 roku (tekst jednolity Dz. Urz. Woj. Pomorskiego z dnia 30 kwietnia 2018 roku, poz.1722).

Potrzeba i cel podjęcia uchwały:

Podjęcie uchwały wynika z wniosków Wspólnoty Lokalowej „CENTRUM HANDLOWE 2” oraz Wspólnoty Lokalowej „Centrum Handlowe” w Lęborku o zmianę zapisów planu miejscowego dla terenów 10.UU.06 i 10.UU.07, poprzez zniesienie zakazu przebudowy istniejących obiektów oraz rozważenie możliwości dopuszczenia ich nadbudowy.

Różnice między istniejącym a projektowanym stanem prawnym:

Teren objęty zmianą planu położony jest w centralnej części miasta. Obejmuje istniejące centrum handlowe zabudowane budynkami handlowymi o jednolitej formie architektonicznej i funkcji zabudowy usługowej. Głównym celem jest zmiana planu w zakresie zapisów, które umożliwią w istniejących pawilonach handlowych realizację robót budowlanych polegających m.in. na łączeniu i dzieleniu lokali, a także na zmianie witryn, przy jednoczesnym zachowaniu istniejącej formy architektonicznej i wysokości budynków, co pozwoli na utrzymanie dotychczas spójnej estetyki przestrzeni publicznej. Spójna zabudowa podniesie walory estetyczne i funkcjonalne miejsca, stając się przestrzenią miejską sprzyjającą zarówno mieszkańcom jak i użytkownikom lokali usługowych. Rozwiązania przyjęte w projekcie zmiany planu są spójne z kierunkami zagospodarowania przestrzennego ustalonymi w obowiązującym 'Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Lęborka'.

Przewidywane skutki społeczne i gospodarcze:

Podjęcie uchwały umożliwi dokonanie zmian w obowiązującym planie miejscowym, które lepiej odpowiadają na obecne oczekiwania i potrzeby inwestorów, związane z planowanymi przez nich inwestycjami. Ich zakres będzie jednak musiał uwzględniać istniejący sposób zabudowy terenu Centrum Handlowego w celu zachowania zasad ładu przestrzennego.

Skutki finansowe związane z wejściem w życie uchwały:

Nie przewiduje się wpływów do budżetu gminy z tytułu opłaty planistycznej oraz z tytułu sprzedaży nieruchomości - własność gminną stanowią przestrzenie pomiędzy poszczególnymi budynkami handlowymi, nie stanowiące odrębnych własności. Nie przewiduje się wydatków związanych z realizacją i rozbudową infrastruktury technicznej oraz drogowej, ponieważ obszar objęty zmianą planu jest obsługiwany przez istniejące ulice a także posiada dostęp do wszystkich niezbędnych systemów infrastruktury technicznej.