RADA MIEJSKA
w ŁEBIE

UCHWAŁA NR 230/XXXVIII/97
RADY MIEJSKIEJ W ŁEBIE Z DNIA 24.09. 1997r.

w sprawie zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Łeby dla obszaru obejmującego działki nr 67/1, 13/3L obr. 2 - O.W. „GÓRNIK"

na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie terytorialnym (Dz.U. Nr 13 poz. 74 z 1996r. z późniejszymi zmianami) oraz art. 8 ust. 1 i 2, art. 9, 10, 26, 28 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 89 poz. 415)

Rada Miejska w Łebie
uchwala co następuje:

§ 1.

Uchwala się zmianę miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Łeby, której ustalenia wyrażone są w postaci:

1. ustaleń przedstawionych w § 3,
2. rysunku planu, w skali 1 : 2000 stanowiącego załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2.

Ilekroć w dalszych postanowieniach niniejszej uchwały mowa jest o:

1. granicach opracowania - należy przez to rozumieć granice opracowania pokazane na rysunku planu,
2. przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które winno przeważać na danym obszarze wyznaczonym liniami rozgraniczającymi,
3. obszarze - należy przez to rozumieć obszar o przeznaczeniu podstawowym wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi.

§ 3.

1. Ustala się funkcję usług wypoczynku, rekreacji i zdrowia, przeznaczeniem podstawowym działek będących w granicach opracowania.
2. Adaptuje się istniejący sposób obsługi ośrodka infrastrukturą techniczną, za wyjątkiem stosowania paliwa stałego.
3. Ustala się całkowitą, docelową likwidację urządzeń służących celom grzewczym, na paliwo stałe i sukcesywne przechodzenia na paliwa czyste (gaz ziemny, elektryczność, czynnik grzewczy z sieci miejskiej).
4. Ustala się, w zakresie ilościowym, jako docelową istniejącą bazę wypoczynkową ośrodka, bez możliwości jej powiększenia.
5. Dozwala się na modernizację i rozbudowę substancji kubaturowej ośrodka, służącą jedynie wzrostowi jakości świadczonych usług w zakresie przeznaczenia podstawowego, bez możliwości naruszenia aktualnego drzewostanu.

§ 4.

Ustala się trzydziesto procentową stawkę (30%) służącą naliczeniu opłaty jednorazowej w stosunku do wzrostu wartości nieruchomości w momencie zbywania nieruchomości przez obecnego właściciela.

§ 5.

Utrzymuje się ustalenia miejscowego planu ogólnego miasta Łeby uchwalonego uchwałą nr 17/VI/94 z dnia 30 września 1994r. przez Radę Miejską w Łebie ogłoszonego w Dz.U. Województwa Słupskiego nr 37 poz. 206 z 17 listopada 1994 r. w granicach obszaru objętego niniejszą uchwałą z wyjątkiem sprzecznych z treścią § 3 niniejszej uchwały.

§ 6.

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Miasta Łeby.

§ 7.

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

PRZEWODNICZĄCA
RADY MIEJSKIEJ W ŁEBIE
mgr Danuta Kuźel

ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA ŁEBY W GRANICACH DZIAŁEK NR; 67/1, 13/3L OBR. 2 .

OPRACOWAŁA : AUTORSKA PRACOWNIA PROJEKTOWA
"FORUM"
MGR INŻ. ARCH. WITOLD SIKORSKI

SPIS TREŚCI

1. DANE PODSTAWOWE

1.A. Materiały wyjściowe do projektowania
1.B. Przedmiot i podstawa opracowania

II.OPIS PLANU

2.A. Lokalizacja terenu w granicach opracowania (działki nr; 67/1, 13/3L Obr. 2 O.W. "Górnik")
2.B. Aktualny stan użytkowania w granicach opracowania (działki; nr 67/1, 13/3L Obr. 2 O.W. "Górnik")
2.C. Stan własności terenów w granicach opracowania (działki; nr 67/1, 13/3L obr.2 O.W. "Górnik")
2.D. Analiza materiałów wyjściowych.
2.E. Planowane przeznaczenie terenu.
2.F Ustalenia zmiany planu.
2.G. Wnioski końcowe.

III. PROGNOZA SKUTKÓW WPŁYWU USTALEŃ ZMIANY MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA ŁEBY W OBSZARZE DZIAŁEK NR 67/1, 13/3L OBR. 2 „O.W. GÓRNIK" NA ŚRODOWISKO PRZYRODNICZE.

I. DANE PODSTAWOWE

1.A. MATERIAŁY WYJŚCIOWE DO PROJEKTOWANIA.

-Umowa Nr 2/97z dnia 15 lipca 1997 roku.
-Materiały geodezyjne

a) mapa sytuacyjno - wysokościowa w skali 1:2000 sporządzona przez Wojewódzki Ośrodek Dokumentacji Geodezyjno - Kartograficznej w Słupsku, Ośrodek Rejonowy w Lęborku oraz mapa sytuacyjno - wysokościowa w skali 1:500 mogąca służyć do celów projektowych wydana przez Wojewódzki Ośrodek Dokumentacji Geodezyjno - Kartograficznej w Słupsku, Ośrodek Rejonowy w Lęborku wpisana do ewidencji składnicy geodezyjnej w dniu 1995.01.12oraz plan zagospodarowania O.W. "Górnik" opracowany przez Biuro Usług Projektowych i Nadzoru Budowlanego "AKANT"s.c. w Lęborku,

b) inwentaryzacja zagospodarowania w zakresie programowo - przestrzennym oraz wyposażenia w infrastrukturę techniczną wykonana przez Ośrodek Wczasowy "Górnik",

- Zgoda Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa z dnia 1997.01.07 na przeznaczenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego m.Łeby, pod trwały ośrodek wypoczynkowy lasów ochronnych własności Skarbu Państwa - Nadleśnictwa Lębork wchodzących w skład oddz. 13L oraz lasów ochronnych własności Skarbu Państwa położonych na działce nr 67/1 Obr. 2,

- Dokumentacja pasa ochronnego województwa słupskiego opracowana przez Wojewódzkie Biuro Planowania Przestrzennego w Słupsku wraz z zarządzeniem Kierownika Urzędu Rejonowego w Lęborku z dnia 18 października 1995r. w sprawie określenia granic pasa ochronnego.

- Operat ochrony powietrza atmosferycznego dla kotłowni O.W. "Górnik" w Łebie wykonany przez mgr inż. Zygmunta Śliwę oraz Decyzja Nr 1369/91 znak OSL-VI-7641-4-155/91 Urzędu Wojewódzkiego w Słupsku z dnia 1991.07.01 orzekająca na okres do 1998.12.31 dla kotłowni Ośrodka Wczasowego "Górnik" ustalenie dopuszczalnej emisji zanieczyszczeń .

- Wypis z rejestru gruntów.

1.B. PRZEDMIOT I PODSTAWA OPRACOWANIA.

Przedmiotowa zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego m.Łeby sporządzona jest w celu usankcjonowania istniejącego zagospodarowania i użytkowania działek nr 67/1 Obr. 2 , 13/3L Obr. 2 będących w granicach opracowania. Głównym celem zmiany miejscowego planu jest wyłączenie z użytkowania leśnego działek nr 67/1 Obr. 2 , 13/3L Obr. 2 będących w granicach opracowania, na których obecnie realizowana jest funkcja usług, rekreacji i wypoczynku O.W. "Górnik". Przedmiotowa zmiana planu i wyłączenie gruntów w opracowaniu z

użytkowania leśnego umożliwi docelowe, technicznie poprawne zagospodarowanie terenu ośrodka zgodne z obowiązującymi przepisami.

W dniu 1996.06.28 Rada Miejska podjęła uchwałę nr 151/XXV/96 o przystąpieniu do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego m.Łeby w obszarze przylegającym do ul. Nadmorskiej. Działki nr 67/1 Obr. 2 , 13/3L Obr. 2 wchodzą w skład w/w zmiany miejscowego planu. Na posiedzeniu w dniu 1997.05.27 Zarząd Miasta Łeby, ze względu na szczupłość środków finansowych, ograniczył obszar opracowanej zmiany miejscowego planu do działek nr 67/1 i 13/3L Obr. 2. Ze względu na to, że zmniejszenie obszaru opracowania znalazło się w obszarze będącym przedmiotem uchwały Rady Miejskiej Nr 151/XXV/96 z dnia 1996.06.28 Zarząd Miasta uznał, że nie ma potrzeby podejmowania uchwały zmieniającej. Intencją decyzji Zarządu było usankcjonowanie istniejącego O.W. "Górnik" i umożliwienie mu poprawnego rozwoju w zgodzie z obowiązującymi obecnie przepisami.

II. OPIS PLANU

2.A. LOKALIZACJA TERENU W GRANICACH OPRACOWANIA (DZIAŁEK NR: 67/1; 13/3l OBR. 2)

- Działki nr 67/1 i 13/3L Obr. 2 będące przedmiotem opracowania znajdują się w północnej części miasta Łeby, przy ul. Nadmorskiej, będącej główną ulicą dzielnicy sanatoryjno - wczasowej, 250 metrów od morza Bałtyckiego. Teren działek położony jest w granicach pasa ochronnego brzegu morskiego miasta Łeby. Miejscowy plan ogólny zagospodarowania przestrzennego m.Łeby ustalił funkcję uzdrowiskową, turystyczną i wypoczynkową głównymi funkcjami rozwoju miasta. Określił również następującą strukturę przestrzenną m.Łeby:
  - jednostka urbanistyczna "A" dzielnica sanatoryjno - wczasowa
  - jednostka urbanistyczna "B" dzielnica turystyczna
  - jednostka urbanistyczna "C" dzielnica mieszkalno - usługowo - turystyczna.

  Obszar w granicach opracowania stanowi fragment jednostki "A" dzielnicy sanatoryjno - wczasowej. W planie ogólnym m.Łeby założono znaczne przekształcenie w obrębie jednostki urbanistycznej "A" zmieniające status Łeby na uzdrowisko.
  Przyrost bazy noclegowej wynosić ma ok. 17%, zmienić się ma jej charakter - założono 3.000 miejsc sanatoryjnych, 4.400 miejsc w domach wczasowych i 2.000 w pensjonatach i kwaterach prywatnych. Na terenach położonych w pasie nadmorskim przewiduje się budowę zakładu przyrodoleczniczego, przychodni uzdrowiskowej, szpitala uzdrowiskowego, zakładu rehabilitacji, domu zdrojowego i parku rehabilitacji.

2.B. AKTUALNY STAN UŻYTKOWANIA W GRANICACH OPRACOWANIA (DZIAŁEK NR 67/1, 13/3l OBR.2 O.W. "GÓRNIK").

- Ośrodek wypoczynkowy "Górnik" znajduje się obecnie na gruncie leśnym - lasów ochronnych.
  Działka nr 67/1 Obr. 2 o ogólnej powierzchni 0,3600 ha, własność Skarbu Państwa w użytkowaniu wieczystym KZZG w Polsce, oddział 1a, klasa bonitacyjna III,5; rodzaj i typ siedliskowy; Bór świeży, So 90 l, zd 0,7, mapa 131, nr grupy rejestrowej IV bp, nr jednostki rejestrowej 343.
  Działka 13/3L Obr. 2 o ogólnej powierzchni 2,9321 ha, własność Skarbu Państwa Nadleśnictwa Lębork, obrębu leśnego Łeba Oddział 131, klasa bonitacyjna IV,5; rodzaj i typ siedliskowy; Bór świeży So 100 L, Zd 0,7, mapa 131, nr grupy rejestrowej II, nr jednostki rejestrowej 223.

Stan użytkowania ilustruje plansza nr 2 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Łeby O.W. "Górnik" w skali 1:2000

2.C. STAN WŁASNOŚCI TERENÓW W GRANICACH OPRACOWANIA (DZIAŁEK NR 67/1, 13/3l OBR.2 O.W. "GÓRNIK")

- Działki będące w granicach zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego m.Łeby O.W. "Górnik" :
  a) działka nr 67/1 Obr. 2 będąca własnością Skarbu Państwa w użytkowaniu wieczystym Konfederacji Związków Zawodowych Górnictwa,
  b) działka nr 13/3L Obr. 2 będąca własnością Skarbu Państwa w zarządzie Nadleśnictwa Lębork obręb leśny Łeba,

-Działki znajdujące się w bezpośrednim sąsiedztwie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego m.Łeby O.W. "Górnik" :

a) działka nr 70 Obr. 2 będąca własnością Skarbu Państwa w użytkowaniu wieczystym Zakładu Energetycznego Słupsk,
b) działka nr 69 Obr. 2 będąca własnością Skarbu Państwa w użytkowaniu wieczystym Biura Studiów i Projektów Górnictwa Odkrywkowego "Poltegor - Projekt" Wrocław,
c) działka nr 68 Obr. 2 będąca własnością Gminy Miejskiej Łeba,
d) działka nr 65/4 Obr. 2 będąca własnością Gminy Miejskiej Łeba,
e) działka nr 71 Obr. 2 będąca własnością Gminy Miejskiej Łeba.

Stan własności terenów ilustruje plansza nr 1 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Łeby O.W. "Górnik" w skali 1:2000

2.D. ANALIZA MATERIAŁÓW WYJŚCIOWYCH.

- Mapy

Na potrzeby planu wykorzystano mapę w skali 1:2000, wykonaną przez Wojewódzki Ośrodek Dokumentacji Geodezyjno - Kartograficznej w Słupsku, Ośrodek Rejonowy w Lęborku. Ponadto przeanalizowano treść mapy sytuacyjno -wysokościowej w skali 1:500 będącej elementem planu zagospodarowania O.W. "Górnik" wykonanej przez Biuro Usług Projektowych i Nadzoru Budowlanego "AKANT"s.c. Przeanalizowano również mapy w skali 1:5000 w zakresie ewidencji własności oraz ewidencji użytkowania. Stan własności i użytkowania potwierdzony jest przez Urząd Rejonowy w Lęborku - Panią inż. Alinę Ostrowską - Zielke, Starszego Inspektora Rejonowego w Oddziale Geodezji i Gospodarki Gruntami oraz Ochrony Środowiska.

Zgodnie z dokumentacją pasa ochronnego województwa słupskiego opracowaną przez Wojewódzkie Biuro Planowania Przestrzennego w Słupsku działki nr 67/1 i 13/3L Obr. 2 znajdują się w granicach pasa ochronnego brzegu morskiego m. Łeby.

Działki nr 67/1 i 13/3L Obr. 2 uzyskały zgodę Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa z dnia 1997.01.07 na przeznaczenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego m.Łeby, pod trwały ośrodek wypoczynkowy powierzchni 2,9321 ha gruntów leśnych - lasów ochronnych własności Skarbu Państwa Nadleśnictwa Lębork wchodzących w skład oddz. 13L z zachowaniem leśnego charakteru powierzchni i wyłączeń z produkcji nie więcej niż 1,7 ha oraz powierzchni 0.36 ha gruntów leśnych - lasów ochronnych własności Skarbu Państwa położonych na działce nr 67/1 Obr. 2 z wyłączeniem z produkcji nie więcej niż 0,26 ha.

W/w zgoda została wydana na wniosek Zarządu Miasta Łeby z dnia 1996.11.20 Znak L.dz.AM/7332/Id/3/96.

Analizując ustalenia zmienianego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego m.Łeby należy stwierdzić, że opracowywana zmiana planu paradoksalnie nie zmieni ustaleń w/w planu, a jedynie usankcjonuje i zalegalizuje, w świetle przepisów Ustawy z dnia 3 lutego 1995r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych, istniejącą funkcję O.W. "Górnik" na działkach nr 67/1 i 13/3L Obr. 2. Zmieniany miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego m.Łeby uchwalony przez Radę Miejską w Łebie Uchwałą Nr 17/VI/94 z dnia 30 września 1994r. ogłoszoną w Dz. Urz.

Województwa Słupskiego Nr 37 poz. 206 z 17 listopada 1994r. ustalił funkcję dla w/w działek:

A11 UZ,UT - zabudowa sanatoryjna, teren usług turystyki, wczasów oraz usług zdrowia.

Niedopełnienie wymogu formalnego przez użytkownika gruntu (O.W. "Górnik") - brak wyłączenia z użytkowania leśnego, spowodowało aktualny stan rzeczy.

Reasumując należy stwierdzić, że teren działek nr 67/1 i 13/3L Obr. 2 nie został wyłączony z użytkowania leśnego.

- Inwentaryzacja stanu istniejącego

Powierzchnia obszaru działek nr 67/1 i 13/3L Obr. 2 w granicach opracowania wynosi: 32.921 m^2.

Na w/w działkach zlokalizowany jest Ośrodek Wczasowy "Górnik" Konfederacji Związków Zawodowych Górnictwa w Katowicach. Ośrodek aktualnie posiada 336 miejsc noclegowych w zespole parterowych domków letniskowych. Na terenie ośrodka znajduje się kompleks administracyjno - gastronomiczny z kawiarnią oraz budynek socjalny.

Ośrodek obsługiwany jest energią elektryczną dostarczoną ze stacji transformatorowej znajdującej się przy wschodniej granicy ośrodka (działka nr 70 Obr. 2). Ośrodek zasilany jest w wodę z miejskiej sieci wodociągowej oraz odprowadza ścieki do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej, ponadto posiada własne ujęcie wody. Ośrodek jest w całości skanalizowany. W okresie wymagającym ogrzewania, funkcja podstawowa ogrzewana jest energią elektryczną. Uzupełniającym medium, tylko do celów gastronomicznych, jest paliwo stałe (koks) spalane w istniejącej kotłowni, mającej decyzję o dopuszczalnej emisji substancji zanieczyszczających na okres do 1998.12.31. Na terenie ośrodka znajduje się parking dla samochodów osobowych.

2.E. PLANOWANE PRZEZNACZENIE TERENU.

Zatwierdzenie Uchwałą Rady Miejskiej przedmiotowej zmiany planu usankcjonuje istniejące użytkowanie terenu przez ośrodek wypoczynkowy, decydując o jego ostatecznej wielkości i sposobie obsługi infrastrukturą techniczną. Dopuści jednocześnie rozszerzenie świadczonych usług o usługi zdrowia na bazie istniejącego, modernizowanego zainwestowania.

2.F. USTALENIA ZMIANY PLANU.

1. Ustala się funkcję usług wypoczynku, rekreacji i zdrowia, przeznaczeniem podstawowym działek będących w granicach opracowania.
2. Adaptuje się istniejący sposób obsługi ośrodka, infrastrukturą techniczną, za wyjątkiem stosowania paliwa stałego.
3. Ustala się całkowitą, docelową, likwidację urządzeń służących celom grzewczym, na paliwo stałe i sukcesywne przechodzenie na paliwa czyste (gaz ziemny, energia elektryczna, czynnik z sieci centralnej).
4. Ustala się, istniejącą bazę wypoczynkową, w zakresie ilościowym, jako docelową bez możliwości powiększenia.
5. Dozwala się modernizację i rozbudowę ośrodka, służącą jedynie wzrostowi jakości świadczonych usług w zakresie przeznaczenia podstawowego.

6. Ustala się ~~zerową~~ trzydzieści 2 1 stawkę procentową (30%) służącą naliczeniu opłaty jednorazowej w stosunku do wzrostu wartości nieruchomości w momencie jej zbywania przez obecnego właściciela.
7. Utrzymuje się ustalenia miejscowego planu ogólnego miasta Łeba w granicach obszaru objętego przedmiotową zmianą z wyjątkiem ustaleń sprzecznych z ustalonymi w przedmiotowej zmianie planu.

2.F. WINIOSKI KOŃCOWE

Przeprowadzone analizy związane ze sporządzeniem zmiany planu jednoznacznie pozwalają dokonać tej zmiany. Decydująca przesłanka, wyłączenie z użytkowania leśnego działek będących przedmiotem zmiany miejscowego planu, umożliwi jednocześnie wyegzekwować reżimy ekologiczne obowiązujące na obszarze lokalizacji ośrodka (ograniczy a docelowo wyeliminuje emisję zanieczyszczeń z kotłowni lokalnej) ponadto umożliwi prawidłowe i racjonalne modernizowanie ośrodka w zgodzie z obowiązującymi przepisami.

III. PROGNOZA SKUTKÓW WPŁYWU USTALEŃ ZMIANY MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO W OBSZARZE DZIAŁEK NR: 67/1, 13/3L OBR. 2 NA ŚRODOWISKO PRZYRODNICZE.

Projektowana zmiana miejscowego planu zmienia sposób użytkowania terenu i sankcjonuje istniejącą funkcję i jej zainwestowanie. Docelowo eliminuje również lokalną emisję zanieczyszczeń do powietrza. Sankcjonowana funkcja nie skutkuje powstaniem hałasu, wibracji czy elektromagnetycznego promieniowania niejonizującego. Przedmiotowa zmiana planu polepszy stan środowiska przyrodniczego (poprzez docelową eliminację emitora zanieczyszczeń). Istniejąca gospodarka wodno - ściekowa respektuje obowiązujące reżimy w zakresie wymagań odnoszących się do gospodarki wodno - ściekowej. Zmiana planu sankcjonuje istniejący stan rzeczy, tym samym nie pogorszy istniejącego stanu środowiska. Zmiana planu sankcjonuje istniejącą bazę ośrodka wypoczynkowego "Górnik" adaptując ją na obecnym poziomie.

Reasumując należy stwierdzić, że przedmiotowa zmiana miejscowego planu docelowo polepszy stan środowiska.