W ŁEBIE

# UCHWAŁA Nr 263/XLVI/98
## Rady Miejskiej w Łebie
## z dnia 27.02.1998r.

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu miasta Łeby uchwalonego w dniu 30 września 1994r. uchwałą nr 17/VI/94 Rady Miejskiej w Łebie na obszarze ograniczonym kanałem portowym i ulicą Turystyczną

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 )
- 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 :

## ROZDZIAŁ I - Przepisy ogólne

### § 1.

Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu Łeba - Port Strona Zachodnia w granicach obowiązywania planu oznaczonych na załączniku graficznym do niniejszej uchwały, którego ustalenia wyrażone są w postaci:
1) zasad zagospodarowania terenów określonych niniejszą uchwałą,
2) rysunku planu stanowiącego załącznik do niniejszej uchwały

### § 2.

Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:
1) planie - należy przez to rozumieć ustalenia planu, o którym mowa w § 1 niniejszej uchwały,
2) rysunku planu - należy przez to rozumieć rysunek planu na mapie w skali 1:500 stanowiący załącznik do niniejszej uchwały,
3) w granicach obowiązywania planu - należy przez to rozumieć granice obowiązywania planu oznaczone na rysunku planu,
4) przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na terenie w granicach opracowania,
5) obszarze - należy przez to rozumieć teren wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi,
6) funkcji podstawowej - należy przez to rozumieć przeznaczenie podstawowe

## ROZDZIAŁ II - Ustalenie przeznaczenia podstawowego dla terenu objętego planem

### § 3.

1. Ustala się funkcję obsługi komunikacji, gospodarki i turystyki morskiej przeznaczeniem podstawowym dla terenu objętego planem
2. Dopuszcza się ponadto lokalizację dodatkowych funkcji uzupełniających usługowej i pensjonatowej nie ograniczającej funkcji podstawowej, poza zasięgiem jej uciążliwości

## ROZDZIAŁ III - Zasady ogólne zagospodarowania terenu

### § 4.

1. Linie rozgraniczające tereny są liniami obowiązującymi, dopuszcza się ich korektę w granicach 1,0 m w wypadku konieczności dostosowania do warunków terenowych
2. Projektowane budynki należy sytuować w wyrysowanych na rysunku planu obowiązujących liniach zabudowy. Rzuty budynków nie mogą przekroczyć linii zabudowy nieprzekraczalnych. Rzuty projektowanych obiektów są nieobowiązujące. Obowiązują wyrysowane linie zabudowy oraz określone w niniejszych ustaleniach warunki zabudowy.
   Na terenie opracowania obowiązuje zakaz realizacji obiektów tymczasowych z wyjątkiem czasowego zaplecza budowy.
   Istniejące budynki nie oznaczone w rysunku planu jako budynki adaptowane przeznaczone są do wyburzenia.
   Na terenie parkingów mogą być realizowane trwałe obiekty dla obsługi i dozoru.
3. Ustala się następujące zadania jako lokalne cele publiczne:
   - drogi dojazdowe,
   - sieć wodno - kanalizacyjna oraz elektroenergetyczna poza przyłączami.
4. Przy projektowaniu obiektów budowlanych uwzględnić wnioski zawarte w "Dokumentacji technicznych badań podłoża gruntowego" wykonanych na zlecenie Urzędu Miasta w 1996r. przez mgr inż. Lucjana Jureko.
5. W granicach strefy bezwzględnej ochrony archeologicznej "W" wokół XIV w. kościoła oraz strefy względnej ochrony archeologicznej "OW" roboty rozbiórkowe istniejącego campingu prowadzić po uzyskaniu zezwolenia i pod nadzorem archeologiczno - konserwatorskim.
   W granicach strefy obserwacji archeologicznej na etapie wydawania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu należy poinformować inwestorów o konieczności

Ustalenia **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Łeby na obszarze ograniczonym kanałem portowym i ulicą Turystyczną,** uchwalonego przez Radę Miejską w Łebie uchwałą nr 263/XLVI/98 z dnia 27 lutego 1998r., ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym Województwa Słupskiego nr 11 poz. 37 z 15 maja 1998r.,

przeprowadzenia badań archeologicznych w zakresie, który określi Wojewódzki Konserwator Zabytków, na koszt zainteresowanego.

6 Dla terenów pasa ochronnego, pasa technicznego oraz terenu portu obowiązują przepisy ustawy z dnia 21 marca 1991r o obszarach morskich Rzeczypospolitej Polskiej i administracji morskiej (Dz U.Nr 31, poz. 131) z późniejszymi zmianami.

7 Uciążliwość lokalizowanych na terenie opracowania obiektów nie może przekroczyć granic działki przeznaczonej na daną funkcję

8 Przy zagospodarowaniu terenów, które uzyskały zgodę Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa na przeznaczenie na cele nierolnicze i nieleśne należy uzyskać decyzję na wyłączenie tych terenów z gospodarki leśnej na warunkach określonych w piśmie ww Ministra Nr DIo-4791-0-21/97 z dnia 26.03.97r

## ROZDZIAŁ IV - Ustalenia dotyczące terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi

§ 5.

| Symbol w rys. planie | Pow. terenu w ha | Treść ustaleń realizacyjnych |
|---|---|---|
| 1 KM | 0,36 | Nabrzeże - bulwar portowy o dominującej funkcji ciągu pieszego. Nawierzchnie dostosować do ruchu kołowego pojazdów obsługujących cumujące statki oraz przeładunek. Możliwość przeznaczenia części terenu na zieleń bez ograniczenia podstawowej funkcji komunikacyjnej |
| 2 UT | 0,17 | Wydzielone działki zrealizowanych obiektów usługowych. Lokalizacje stałe z możliwością sprzedaży działek z prawem do modernizacji istniejących obiektów usługowych. Ustala się max. wys. 2 kondygnacje naziemne + stromy dach z poddaszem użytkowym. |
| 3 KMd | 0,27 | Projektowana lokalizacja dworca morskiego z zapleczem usługowym dla pasażerów i obsługi. Wys. zabudowy do dwóch kondyg.Realizacja łącznie z parkingiem na ter. 4KS |
| 4 KS | 0,23 | Parking na około 50 samochodów osobowych. W projekcie wyznaczyć miejsca dla osób niepełnosprawnych. Część miejsc może być wydzielona dla samochodów ciężarowych i autokarów. Parking realizować łącznie z dworcem morskim. Do chwili realizacji dworca teren stanowi rezerwę portową. |
| 5 P.S | 1,60 | Teren składów, przemysłu i przetwórstwa związanego z komunikacją morską i obsługą jednostek pływających. Wyłącza się z zabudowy pas nabrzeża o szerokości 10 m. |
| 6 P.S | 0,36 | Teren o funkcji jak 5 P.S. |
| 7 KS | 0,19 | Teren komunikacji - dojazd dla obsługi nabrzeża portowego i terenów przyległych działek. |
| 8 P.S | 0,50 | Teren o funkcji jak 5 P.S |
| 9 ZL | 0,16 | Teren zieleni do pozostawienia w stanie naturalnym. Możliwość uporządkowania i uzupełnienia |
| 10 KM | 0,63 | Ustalenia jak dla 1 KM. W części północnej konieczność poszerzenia kanału portowego wymaga korekty linii nabrzeża. |

| | | |
|---|---|---|
| 11 IS | 0,98 | Teren Morskiego Oddziału Straży Granicznej bez zmiany sposobu wykorzystania terenu.Nowo realizowane w ramach rozbudowy lub modernizacji obiekty budowlane projektować wgabarytach obiektów istniejących.Wjazd na działkę należy wykonać od strony nowej drogi dojazdowej do portu jachtowego. |
| 12 KS | 0,18 | Teren komunikacji - dojazd dla obsługi nabrzeża portowego i terenów przyległych działek. |
| 13 ZP/RP/ | 1,17 | Istniejący drzewostan pozostawić jako park naturalny, uregulować przejście w celu ograniczenia wydeptywania. Ewentualne zmiany w składzie i strukturze drzewostanu poprzedzić analizą cech siedliska.<br>Teren docelowo stanowi rezerwę pod rozwój funkcji portowych (rozbudowę portu jachtowego). |
| 14 ZL | 25,04 | Istniejący nadmorski bór bażynowy - próba renaturyzacji w odmianie typowej lub suchej przez dosadzenie sosny i zachowanie entrofizacji.<br>Przeprowadzić badanie glebowo-siedliskowe w celu przebudowy drzewostanu w kierunku zgodności z siedliskiem.<br>Likwidowane zainwestowanie na ter. 14 ZL<br>- ośrodek campingowy przy granicy pasa technicznego brzegu morskiego,<br>- była strzelnica wojskowa,<br>- część istniejących ośrodków wczasowych (od strony zachodniej) „Poltarexu", „Agrometu" i „Zakładów Porcelany Stołowej", które nie były przedmiotem wystąpienia o zgodę na wyłączenie z terenu lasu do Ministra OŚZNiL,<br>- teren pawilonu gastronomicz w rejonie skrzyżowania ul. Turystycznej z drogą w kierunku Rąbki. |
| 15 UT | 0,52 | Teren przeznaczony pod usługi hotelowe, gastronomiczne oraz handlowe jako funkcje uzupełniające podstawowe funkcje portu - gospodarkę i turystykę morską<br>Wysokość zabudowy 1,5 kondygnacji (parter + poddasze użytkowe). Max wysokość kalenicy nad terenem 9,0 m. |
| 16 ZL | 0,27 | Pozostawienie istniejącego drzewostanu jako leśnego parku naturalnego z uregulowaniem przejść w celu ograniczenia wydeptywania. |
| 17 UT | 0,28 | Funkcja terenu jak 15 UT ze względu na nieznaczne wymiary obiekty kubaturowe winny posiadać gabaryty nawiązujące do pojedynczych domów rybackich Ustala się wysokość zabudowy parter ze stromym dachem i częściowo użytkowym poddaszem. Max wys. kalenicy nad terenem 7,0 m.<br>Istniejąca zabudowa ośrodka do wyburzenia. |
| 18 ZL | 0,14 | Ustalenia jak dla terenu 16 ZL. |
| 19 UT | 0,26 | Funkcja terenu jak 15 UT.<br>Zakłada się modernizację istniejącego budynku ośrodka wczasowego z nadbudową o stromy dach na poddaszu użytkowe. w przypadku braku możliwości modernizacji lub nieprzydatności funkcjonalnej możliwości realizacji nowej zabudowy w gabarytach jak na terenie 15 UT |
| 20 ZL | 0,16 | Ustalenia jak dla ter. 16 ZL |

Ustalenia **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Łeby na obszarze ograniczonym kanałem portowym i ulicą Turystyczną,** uchwalonego przez Radę Miejską w Łebie uchwałą nr 263/XLVI/98 z dnia 27 lutego 1998r., ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym Województwa Słupskiego nr 11 poz. 37 z 15 maja 1998r.,

| | | |
|---|---|---|
| 21 UT | 0,87 | Funkcja jak dla terenu 15 UT.<br>Linia zabudowy cofnięta w miejsce istniejących obiektów kubaturowych przeznaczonych do wyburzenia. Wysokość projektowanych obiektów - dwie kondygnacje + poddasze użytkowe. Wysokość kalenicy nad terenem max 12 m .<br><br>Teren między wyznaczoną linią zabudowy a dojazdem pozostawiony w stanie zbliżonym do naturalnego po zaadaptowaniu go do potrzeb rekreacji i sportu. |
| 22 ZL | 0,02 | Teren przeznaczony pod zieleń o charakterze istn. na ter. 16 i 20 ZL.<br>Wymaga nasadzeń uzupełniających. |
| 23 EE | 0,01 | Istniejąca trafortacja o mocy 400 kVA<br>W trakcie realizacji obiektów kubaturowych na terenie portu przy wystąpieniu większego zapotrzebowania wymienić transformator na większy o mocy 630 kVA.<br>Dalsze zwiększenie zapotrzebowania mocy wymaga rozbudowy istniejącej trafostacji na wyznaczonym terenie. |
| 24 ZP | 0,01 | Teren przeznaczony pod zieleń w charakterze ozdobnym. Wskazane przy nasadzeniach nawiązanie do zespołów zieleni istniejącej. |
| 25 ZP | 0,01 | Ustalenia jak dla 24 ZP. |
| 26 ZP | 0,02 | Ustalenia jak dla 24 ZP. |
| 27 UT | 0,09 | Istniejący obiekt handlowo -usługowy.<br>Możliwość modernizacji. Max. wysokość 2. kondygnacje naziemne + poddasze użytkowe w stronym dachu.<br>Działka powiększona w nawiązaniu do projektowanego układu drogowego. |
| 28 UT | 1,15 | Obiekt o funkcji jak teren 15 UT z przewagą funkcji hotelowej.<br>Wysokość zabudowy - 2 kondygnacje + stromy dach z poddaszem użytkowym. Dla zaakcentowania funkcji reprezentacyjnych dopuszcza się w części budynku 3 kondygnacje pod warunkiem nie przekroczenia łącznie z dachem wys. kalenicy ponad teren większej niż 15 m. Ze względu na eksponowaną lokalizację obiekt winien posiadać detal architektoniczny o wysokich walorach.<br>Wydłużona działka wynikająca z istniejącego zainwestowania daje możliwość wydzielenia 3. niedużych działek pod funkcje usługowe handlowo-gastronomiczne z zabudową o wys. dwóch kondygnacji jak na terenie 30 UT.<br>Istniejąca zabudowa<br>-ośrodka wczasowego przeznaczona do wyburzenia.<br>-obiekt w zachodnim narożu do modernizacji lub wyburzenia |
| 29 UT | 0,11 | Adaptuje się istniejący budynek mieszkalny i usługowo-handlowy z możliwością jego modernizacji do wys. 2. kondygnacji + stromy dach z poddaszem użytkowym. Ze względu na eksponowaną lokalizację modernizowany budynek usługowy musi posiadać wysokie walory architektoniczne. |
| 30 UT | 0,19 | Projektowana zabudowa usługowo-handlowa o wys. dwóch kondygnacji ze stromym dachem i użytkowym poddaszem do max. wys. 9,0 m ponad teren<br>Parter w całości przeznaczony na usługi. Na piętrze możliwość realizacji funkcji mieszkaniowej<br>Istniejące obiekty usługowe przeznaczone do wyburzenia |

Ustalenia **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Łeby na obszarze ograniczonym kanałem portowym i ulicą Turystyczną,** uchwalonego przez Radę Miejską w Łebie uchwałą nr 263/XLVI/98 z dnia 27 lutego 1998r., ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym Województwa Słupskiego nr 11 poz. 37 z 15 maja 1998r.,

| | | |
|---|---|---|
| 31 KP | 0,03 | Projektowane przejście piesze dostosowane do ograniczonego ruchu pojazdów dostawczych z pasami zieleni po trasie istniejącej drogi o łącznej szer. 6,0 m. Szerokość utwardzonego dojścia 3,0 m. |
| 32 KS | 0,07 | Dojazd z parkingiem samochodów osobowych - podjazd do obiektu na działce 28 UT. Szerokość jezdni min. 3,0. |
| 33 KP | 0,01 | Utwardzone przejście piesze szer. 3,0 m. |
| 34 KS | 0,07 | Dojazd z parkingiem. Ustalenie jak dla ter. 32 KS. |
| 35 KP | 0,16 | Ustalenia jak dla 33 KP. |
| 36 KS | 0,03 | Droga dojazdowa o szer. 6,0 m. Jezdnia min. 3,0 m z placykiem nawrotowym o szer. 12,0 m. |
| 37 KP | 0,02 | Ustalenia jak dla 33 KP. |
| 38 KS | 0,04 | Ustalenia jak dla 36 KS. |
| 39 KP | 0,14 | Ustalenia jak dla 33 KP |
| 40 KS | 0,04 | Ustalenia jak dla 36 KS |
| 010 KL | 0,72 | Droga dojazdowa do portu realizowana zgodnie z pozwoleniem na budowę. |



## ROZDZIAŁ V - Ustalenia w zakresie infrastruktury sanitarnej

§ 6

1. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:
-obiekty zaopatrywane będą w wodę z istniejącej sieci komunalnej w ul. Turystycznej i drodze do portu jachtowego.

2. W zakresie unieszkodliwiania ścieków ustala się:
- ścieki sanitarne z wszystkich obiektów, odprowadzić do istniejącej sieci kanalizacji sanitarnej,
- w wypadku realizacji przepompowni ścieków na własnym terenie, przepompownie wykonać jako bezskratkowe z pompami zatapialnymi,
- rozwiązanie dotychczasowe unieszkodliwiania ścieków zaolejonych z portu pozostawia się bez zmian.

3. W zakresie odprowadzenia wód deszczowych ustala się:
- wody deszczowe odprowadzić z terenu posesji powierzchnio, z dachów i dróg do istniejącej kanalizacji deszczowej poprzez wpusty uliczne z osadnikiem,
- wody deszczowe odprowadzane do kanału portowego muszą spełniać wymogi rozporządzenia MOSZNiL (Dz.U. Nr 116, poz. 503)

4. W zakresie gazyfikacji ustala się:
- po doprowadzeniu gazu do miasta Łeby teren zgazyfikować przez podłączenie do sieci miejskiej.
- przewody gazowe prowadzić w pasie drogowym poza jezdnią.

5. W zakresie gospodarki cieplnej ustala się:
- zaopatrzenie w ciepło z kotłowni indywidualnych na gaz ziemny,
- dopuszcza się stosowanie innych paliw ekologicznych.

6. W zakresie utylizacji odpadów ustala się:
-odpady stałe jak dotychczas będą wywożone na wysypisko odpadów komunalnych

7. W zakresie ochrony przed hałasem ustala się
- dla terenów przeznaczonych pod usługi hotelowe,gastronomiczne i handlowe ustala się dopuszczalne natężenie hałasu
od godz. $6^{00}$ do $22^{00}$ - 50 dB
od godz. $22^{00}$ do $6^{00}$ - 40 dB
Max. krótkotrwały poziom dźwięku 65 dB

- dla terenów składów, przemysłu i przetwórstwa związanego z gospodarką morską i obsługą jednostek pływających, uciążliwość nie może przekroczyć granic działki przeznaczonej na daną funkcję.

Ustalenia **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Łeby na obszarze ograniczonym kanałem portowym i ulicą Turystyczną,** uchwalonego przez Radę Miejską w Łebie uchwałą nr 263/XLVI/98 z dnia 27 lutego 1998r., ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym Województwa Słupskiego nr 11 poz. 37 z 15 maja 1998r.,

8. Całość uzbrojenia realizować zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi.

9 Przy przekraczaniu istniejących rowów pozostawić ich dotychczasowy prześwit, a uszkodzone skarpy przywrócić do stanu pierwotnego.

10. Przy projektowaniu i realizacji sieci uwzględnić dokumentację technicznych badań podłoża gruntowego wykonaną dla terenu objętego ustalemami planu.

## ROZDZIAŁ VI - Ustalenia w zakresie elektroenergetyki i telekomunikacji

### § 7.

1. Zasilanie projektowanych obiektów wykonać z istniejących kabli nn
2. W przypadku pobierania przez docelowych odbiorców mocy powyżej 550 kW, rozbudować istniejącą stację transformatorową o dodatkowy transformator o mocy docelowej 630 kVA
3. Dla podłączenia nowych aparatów telefonicznych przewodowych ułożyć kabel 100 parowy w kanalizacji, w granicach linii rozgraniczających układu komunikacyjnego.

## ROZDZIAŁ VII - Ustalenia w zakresie obrony cywilnej

### § 8.

1. Przy projektowaniu obiektów na terenie opracowania wskazane jest wyznaczenie pomieszczeń na ukrycia częściowo przygotowane o współczynniku ochrony K>100.
   Nie zakłada się przygotowania budowli ochronnych w podpiwniczeniach (brak piwnic).
2. Zaopatrzenie w wodę wykonać zgodnie z § 6 niniejszych ustaleń.
   Podłączenie terenu do sieci komunalnej spełnia wymogi stawiane wodociągom w okresie ograniczonych dostaw

## ROZDZIAŁ VIII - Ustalenia stawki procentowej podatku od wzrostu wartości nieruchomości



### § 9.

Ustala się jednorazową opłatę w wysokości 30% od wzrostu wartości nieruchomości, w związku z nową funkcją ustaloną w niniejszym planie, płatną na rzecz Gminy Miejskiej Łeba w przypadku zbycia nieruchomości przez właściciela.

## ROZDZIAŁ IX - Przepisy końcowe

### § 10.

W granicach obowiązywania niniejszego planu tracą moc ustalenia miejscowego planu ogólnego miasta Łeby zatwierdzonego uchwałą Nr 17/VI/94 Miejskiej Rady z dnia 30 września 1994r. (Dziennik Urzędowy Województwa Słupskiego Nr 37, poz. 206).

### § 11.

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Miasta Łeby.

### § 12.

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

PRZEWODNICZĄCA
RADY MIEJSKIEJ W ŁEBIE
mgr Danuta Kuźel

Ustalenia **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Łeby na obszarze ograniczonym kanałem portowym i ulicą Turystyczną,** uchwalonego przez Radę Miejską w Łebie uchwałą nr 263/XLVI/98 z dnia 27 lutego 1998r., ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym Województwa Słupskiego nr 11 poz. 37 z 15 maja 1998r.,