RADA MIEJSKA
w ŁEBIE

UCHWAŁA NR XL/361/2010
Rady Miejskiej w Łebie
z dnia 29.07.2010

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Łeby dla terenu zlokalizowanego na zakończeniu ulicy Nadmorskiej

Na podstawie art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 ze zmianami) i art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 ze zmianami), w wykonaniu uchwały Nr 178/XIX/ 04 Rady Miejskiej w Łebie z dnia 30 kwietnia 2004 roku w sprawie przystąpienia do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Łeby dla terenów zlokalizowanych na zakończeniu ulicy Nadmorskiej.

Rada Miejska w Łebie uchwala, co następuje:

Rozdział 1
Przepisy ogólne

§ 1.1. Po stwierdzeniu zgodności ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łeby" uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Łeby dla terenu zlokalizowanego na zakończeniu ulicy Nadmorskiej, obejmującego obszar o powierzchni ok. 45,5 ha, ograniczony:

a) od południa – ul. Nadmorska i brzegiem jeziora Sarbsko,
b) od zachodu – granicą części działki nr 65/14,
c) od północy – granica działki nr 54/1,
d) od wschodu – granicą działki nr 12/L i 13/1L.

§ 2.1. Integralną częścią uchwały jest:

1) Załącznik nr 1 do uchwały zawierający rysunek planu w skali 1- 2000.
2) Załącznik nr 2 do uchwały zawierający rozstrzygnięcie w sprawie rozpatrzenia uwag do projektu planu.
3) Załącznik nr 3 do uchwały zawierający rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

2. Część tekstowa uchwały składa się z następujących rozdziałów:

1) Rozdział 1 – Przepisy ogólne. Przepisy ogólne zwierają m.in. zasady konstrukcji planu oraz definicje terminów użytych w planie;
2) Rozdział 2 – Ustalenia ogólne dotyczące całego terenu;
3) Rozdział 3 – Ustalenia szczegółowe dla terenów elementarnych;
4) Rozdział 4 – Ustalenia dla terenów systemu komunikacyjnego;
5) Rozdział 5 – Przepisy końcowe.

§ 3. Na terenie objętym planem obowiązują następujące definicje terminów użytych w planie:

1) **budynki zamieszkania zbiorowego** – rozumie się przez to budynki przeznaczone do okresowego lub stałego pobytu ludzi:
   1) zaspakajające specyficzne potrzeby mieszkaniowe: dom dziecka, dom rencisty, klasztor, internat, dom akademicki,
   2) związane ze świadczeniem usług turystycznych w obiektach hotelarskich: hotel, motel, pensjonat, dom wycieczkowy, dom wczasowy, schronisko młodzieżowe, schronisko turystyczne,
   3) inne specjalistyczne: koszary, zakład karny, zakład dla nieletnich;
2) **funkcje usługowe (usługi)** – należy przez to rozumieć:
   a) usługi publiczne jak: administracja publiczna, wymiar sprawiedliwości, kultury, kultu religijnego, oświaty, szkolnictwa wyższego, nauki, opieki zdrowotnej, opieki społecznej i socjalnej, porządku publicznego, ochrony przeciwpożarowej, rekreacji i kultury fizycznej, sportu (za wyjątkiem sportu wyczynowego, sportów motorowych, szczególnie zaś wypożyczalni i torów pojazdów mechanicznych typu quad, cross itp.).
   b) usługi komercyjne jak: handel, gastronomia, usługi turystyczne, obsługi łączności w transporcie kolejowym, drogowym, lotniczym, morskim lub wodnym śródlądowym, świadczenia usług pocztowych lub telekomunikacyjnych, obsługa bankowa,

Za zgodność
z oryginałem

usługi finansowe, centra konferencyjne i wystawiennicze, działalność gospodarcza związana z wykonywaniem wolnych zawodów, usługi sportu i rekreacji,

c) rzemiosło usługowe – rozumiane jako działalność usługowa a nie produkcyjna, jak np. szewc, krawiec, fryzjer, zakład naprawy sprzętu RTV, tapicer, itp. oraz inna działalność usługowa na zbliżonej zasadzie do wymienionych powyżej, niepowodująca ponadnormatywnych zanieczyszczeń środowiska, jak również powstawania odorów i niezorganizowanej emisji zanieczyszczeń,

- oraz inna działalność usługowa na zbliżonej zasadzie do wymienionych powyżej,

3) **funkcje usług turystycznych (usługi turystyczne)** - należy przez to rozumieć: usługi przewodnickie, usługi hotelarskie, oraz wszystkie inne usługi świadczone turystom lub odwiedzającym. Usługi hotelarskie rozumiane są jako krótkotrwałe, ogólnie dostępne wynajmowanie domów, mieszkań, pokoi, miejsc noclegowych, a także miejsc na ustawienie namiotów lub przyczep samochodowych oraz świadczenie, w obrębie obiektu, usług z tym związanych. Usługi hotelarskie mogą być świadczone:

a) w obiektach hotelarskich jak: hotele, motele, pensjonaty, domy wycieczkowe, schroniska młodzieżowe, schroniska, pola biwakowe, kempingi. Obiekty hotelarskie zalicza się do budynków zamieszkania zbiorowego, z wyłączeniem pól biwakowych i kempingów,

b) w innych obiektach, spełniających wymogi ustawy o usługach turystycznych,

c) a także w formie wynajmowanych przez rolników pokoi i miejsc na ustawienie namiotów w prowadzonych gospodarstwach rolnych (tzw. agroturystyka), o ile spełniają wymogi ustawy o usługach turystycznych;

4) **kompozycja:**

a) obiektu, budynku – układ eksponowanych elewacji oraz dachu i zwieńczenia budowli z rozmieszczeniem, wielkością i proporcjami otworów, elementami programu architektoniczno –estetycznego (detale, faktury materiałów, zasada kolorystyki itp.), stolarką, urządzeniami łączącymi obiekt z otaczającym terenem, towarzyszącymi obiektami pomocniczymi wspierającymi kompozycyjnie obiekt główny;

b) zespołu zabudowy – układ ulic, placów, budynków i zieleni z uwzględnieniem linii zabudowy, wysokości zabudowy, kształtu dachów i zwieńczenia budynków, zasad podziału własnościowego, nawierzchni utwardzonych;

c) zespołu zieleni – układ przestrzenny drzew, krzewów i powierzchni trawiastych oraz trwałych i głównych elementów wyposażenia parkowego (np. założenia pomnikowe, baseny i stawy, obiekty kubaturowe);

5) **linie zabudowy:**

a) nieprzekraczalna linia zabudowy – rozumie się przez to linię, poza którą wyklucza się lokalizację zewnętrznej ściany budynku. Zewnętrznej ściany budynku nie stanowią:

- w kondygnacji parteru: ganki wejściowe, wiatrołapy, schody i pochylnie wejściowe do budynku,
- w wyższych kondygnacjach – wykusze, loggie, balkony i inne podobne elementy bryły budynku,

b) obowiązująca linia zabudowy – rozumie się przez to linię, wzdłuż której obowiązuje lokalizacja zewnętrznej ściany budynku. Zewnętrznej ściany budynku nie stanowią:

- w kondygnacji parteru: ganki wejściowe, wiatrołapy, schody i pochylnie wejściowe do budynku,
- w wyższych kondygnacjach – wykusze, loggie, balkony i inne podobne elementy bryły budynku;

6) **miejsce postojowe** – rozumie się przez to teren przeznaczony do postawienia samochodu, przy czym jako miejsce postojowe można zaliczyć miejsce w garażu oraz na podjeździe do budynku;

7) **niezakłócony widok z punktu, ciągu widokowego lub wzdłuż osi widokowej** – widok na zespół obiektów budowlanych, zieleń i inne obiekty naturalne z punktu, ciągu widokowego lub wzdłuż osi widokowej, którego przekształcanie (w szczególności poprzez budowę nowych obiektów) może być dokonane tak, aby nie zakłócić widoku obszarów i obiektów, które były podstawą jego wyznaczenia. W przypadku osi widokowej wykluczone jest zasłonięcie obiektu stanowiącego zamknięcie osi;

8) **obiekt o szczególnych funkcjach kompozycyjnych** – obiekt stanowiący dzieło o indywidualnym wyrazie, tworzący charakterystyczny punkt w przestrzeni miasta Łeby, wzbogacający sferę tożsamości miasta;

9) **obiekt o szczególnych wymaganiach budowlanych** – obiekt budowlany zaprojektowany indywidualnie z zastosowaniem na elewacjach przyległych do przestrzeni publicznych materiałów elewacyjnych trwałych o wysokiej jakości, np. kamień naturalny, ceramika, masy sztukatorsko – tynkarskie, inne materiały uzyskiwane dzięki tradycyjnym technologiom rzemieślniczym;

10) **obiekty i urządzenia dla usług sezonowych** – tymczasowy obiekt budowlany lokalizowany na okres 120 dni dla potrzeb usług sezonowych., a także inne obiekty i urządzenia dla potrzeb usług sezonowych do których zalicza się w szczególności kasety handlowo – usługowe („szczęki"), stragany, kioski, przyczepy kempingowe przystosowane na potrzeby handlowo usługowe, namioty handlowo usługowe itp.;

11) **powierzchnia terenu biologicznie czynna** – należy przez to rozumieć grunt rodzimy oraz wodę powierzchniowa na terenie działki budowlanej, a także 50% sumy powierzchni tarasów i stropodachów o powierzchni nie mniejszej niż 10m2 urządzonych jako stale trawniki lub kwietniki na podłożu zapewniającym im naturalną wegetację;

12) **powierzchnia zabudowy** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni zabudowy budynków i tymczasowych obiektów budowlanych o terminie lokalizacji powyżej 120 dni zlokalizowanych na działce budowlanej;

13) **reklama** – rozumie się przez to nośnik informacji wizualnej w jakiejkolwiek materialnej formie wraz z elementami konstrukcyjnymi, zamocowaniami. Rozróżnia się dwa rodzaje nośników reklamowych:

Za zgodność
z oryginałem

a) reklama wolno stojąca – należy przez to rozumieć obiekt budowlany przeznaczony do ekspozycji reklam, napisów i elementów dekoracyjnych, także obiekt budowlany sam będący reklamą,

b) reklama wbudowana– należy przez to rozumieć miejsce lub element, nieprzewidziany pierwotnie, umieszczony na obiekcie budowlanym, wykorzystywany do ekspozycji reklam, napisów i elementów dekoracyjnych, szyld o powierzchni do 0,3 m2 nie jest reklamą wbudowaną;

14) **wskaźnik intensywności zabudowy** – określony w ustaleniach szczegółowych dla terenów elementarnych - stosunek powierzchni calkowitej kondygnacji nadziemnych wszystkich budynków zlokalizowanych na dzialce do powierzchni działki;

15) **wskaźnik powierzchni zabudowy** - stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni dzialki/ terenu, wskaźnik powierzchni zabudowy ustala się w ustaleniach szczegółowych dla terenów elementarnych;

16) **wysokość zabudowy** – należy przez to rozumieć wysokość budynku mierzoną od poziomu terenu przed wejściem prowadzącym bezpośrednio na pierwszą kondygnację nadziemną do najwyższego punktu dachu (z wyłączeniem komina).

17) **zagospodarowanie tymczasowe** – należy przez to rozumieć sposób wykorzystania i urządzenia terenu a także sposób użytkowania obiektu inny niż przeznaczenie terenu, dopuszczone na czas określony tj. do czasu ich zagospodarowania zgodnie z planem, zasady tymczasowego zagospodarowania określają ustalenia planu;

18) **zabudowa rezydencjonalna** – zabudowa usługowa, w której świadczone są usługi turystyczne, usługi rekreacji, hotelarstwa i gastronomii, w układzie wolnostojącym; forma architektoniczna budynku oraz jego gabaryty muszą nawiązywać do charakteru historycznych obiektów pałacowo – dworskich Pomorza.

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

2. Każdy teren elementarny jest oznaczony w tekście i na rysunku planu numerem adresowym gdzie określa się przeznaczenie terenu, kolejny numer terenu elementarnego oraz, dla terenów systemu komunikacji klasę ulicy, linii kolejowej, drogi wodnej.

3. Dla terenów wyróżnionych w planie liniami rozgraniczającymi tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania ustala się między innymi przeznaczenie terenu. Ustalenie podstawowego przeznaczenia terenu nie wyklucza możliwości lokalizacji na nim innych funkcji na zasadach określonych w ustaleniach szczegółowych.

4. Liniami rozgraniczającymi wewnętrznego podziału wyróżnia się w planie fragmenty terenu elementarnego, dla których sformułowano dodatkowe ustalenia szczegółowe dotyczące zasad zagospodarowania lub określono ściśle ustalony sposób użytkowania i zagospodarowania Podział terenu elementarnego na wydzielenia wewnętrzne nie jest spójny ani rozłączny: mogą istnieć fragmenty terenu nie należące do żadnego z wydzieleń wewnętrznych, mogą też istnieć fragmenty terenu należące równocześnie do dwu i więcej wydzieleń wewnętrznych.

5. Każdy teren wydzielenia wewnętrznego wyróżniony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi wewnętrznego podziału oznaczony jest w tekście i na rysunku planu numerem adresowym. Numer adresowy składa się z oznaczeń cyfrowych i literowych. Oznaczenie terenu wydzielenia wewnętrznego zawiera:

a) numer terenu elementarnego w którym teren wydzielenia wewnętrznego jest położony,

b) numer ustalenia szczegółowego obowiązującego wyłącznie na tym terenie.

§ 5.1. Plan zawiera dwuszczeblowy układ ustaleń – ustalenia ogólne obowiązujące na całym obszarze planu oraz ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów elementarnych. Dla każdego terenu elementarnego obowiązują równocześnie ustalenia ogólne i ustalenia szczegółowe.

2. Dla terenów elementarnych, wydzielonych liniami rozgraniczającymi, w planie określa się:

1) przeznaczenie terenu;
2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
5) ustalenia dotyczące przestrzeni publicznych;
6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu;
7) zagospodarowanie terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów;
8) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości;
9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu;
10) ustalenia obsługi komunikacyjnej terenu;
11) ustalenia dla systemów infrastruktury technicznej,
12) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów;
13) ustalenie stawki procentowej, służącej naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tzw. „opłaty planistycznej").

3. Dla terenów układu komunikacyjnego, wydzielonych liniami rozgraniczającymi, w planie określa się:

Za zgodność
z oryginałem

1) przeznaczenie terenu;
2) parametry, wyposażenie i dostępność;
3) zasady kształtowania przestrzeni publicznych;
4) powiązania z układem zewnętrznym;
5) stawka procentowa służąca naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tzw. opłaty planistycznej).

§ 6. 1. Rysunek planu stanowiący Załącznik nr 1 do uchwały zawiera następujące oznaczenia:
1) granica obszaru objętego opracowaniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
2) granica administracyjna miasta Łeba;
3) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu, (tereny elementarne);
4) linie rozgraniczające tereny o różnych zasadach zagospodarowania (tereny wydzieleń wewnętrznych);
5) oznaczenie terenu elementarnego;
6) oznaczenie terenu wydzielenia wewnętrznego.
7) przeznaczenie terenu:
   a) U – tereny zabudowy usługowej,
   b) UT – przystań żeglarska,
   c) ZL – lasy,
   d) Ks – tereny urządzeń kanalizacji sanitarnej (przepompownia ścieków),
8) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego i przestrzeni publicznych:
   a) dominanta przestrzenna,
   b) zamknięcie kompozycyjne,
   c) oś widokowa,
   d) eksponowane pierzeje zabudowy;
9) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
   a) granica obszaru ochrony siedlisk w ramach NATURA 2000
   b) istniejący drzewostan do zachowania,
   c) granica rezerwatu Mierzeja Sarbska
10) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
   a) strefa ochrony archeologiczno konserwatorskiej stanowisk archeologicznych;
11) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu: nieprzekraczalna linia zabudowy,
12) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: pas techniczny pasa nadbrzeżnego;
13) ustalenia dla systemu komunikacji, w tym:
   a) KD.L – droga klasy L – lokalna,
   b) KD.D – droga klasy D – dojazdowa,
   c) KD.W – droga wewnętrzna,
   d) rezerwowany przebieg ciągu pieszego,
   e) Hanzeatycka Trasa Rowerowa R 10,
   f) KP – tereny parkingów.

Rozdział2
Ustalenia ogólne dotyczące całego terenu

§ 7. Przeznaczenie terenów
1. Na całym terenie objętym planem obowiązuje zakaz lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400m^2.

§ 8. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego
1. Ustala się następujące zasady kompozycji krajobrazu:
1) w celu kształtowania właściwych warunków ekspozycji krajobrazu obowiązuje kształtowanie przestrzeni uwzględniające:
   a) **dominanty przestrzenne**, którymi są obiekty lub ich grupy odróżniające się od otaczającej zabudowy formą całego obiektu lub jego gabarytami,
   b) **zamknięcie kompozycyjne**, którym jest wyróżnienie widokowe przestrzeni publicznych elementem kompozycji budynku, obiektem budowlanym (grupą obiektów), ukształtowaniem powierzchni terenu lub zieleni,
   c) **niezakłócony widok wzdłuż osi widokowej**, jest to widok na zespół obiektów budowlanych, zieleń i inne obiekty naturalne z punktu, którego przekształcanie (w szczególności poprzez budowę nowych obiektów) może być dokonane tak, aby nie zakłócić widoku obszarów i obiektów określonych w planie (harmonijnej pierzei lub sylwety), które były podstawą jego wyznaczenia; w przypadku osi widokowej wykluczone jest zasłonięcie obiektu stanowiącego zamknięcie osi widokowej,

Za zgodność
z oryginałem

- jako elementy zagospodarowania o szczególnym znaczeniu dla kształtowania przestrzeni miasta;

2) wyróżnia się następujące kompozycyjne dominanty:

a) na terenach 02.U i 04.U, usytuowane w narożniku ulicy KD.W.03,

b) na terenie 07.U, usytuowaną na zamknięciu osi widokowych oznaczonych na rysunku planu, wyznaczonych w ulicy KD.W.03 – z trzech kierunków;

3) wyróżnia się eksponowane pierzeje zabudowy wzdłuż następujących ciągów komunikacyjnych:

a) KD.W.03 na terenie 02.U i 04.U na odcinkach oznaczonych na rysunku planu,

b) KD.W.03 na terenie 06.U i 08.U na odcinkach oznaczonych na rysunku planu,

- budynki kształtujące te pierzeje realizuje się jako obiekty o szczególnych wymaganiach budowlanych;

4) wyróżnia się zamknięcia kompozycyjne osi widokowych oznaczonych na rysunku planu i usytuowanych w ulicach KD.D.02, i KD.W.03; budynek stanowiący zamknięcie kompozycyjne, oznaczony na rysunku planu, kształtuje się jako obiekt o szczególnych wymaganiach budowlanych.

2. Dla całego zagospodarowania obowiązuje harmonijna kolorystyka, dostosowana do krajobrazu:

a) zagospodarowanie terenu, ze względu na swoją kolorystykę, nie może stanowić dominanty w sylwecie terenu widzianej od strony jeziora Sarbsko lub od strony morza,

b) obowiązuje dostosowanie kolorystyki zagospodarowania do kolorystyki naturalnego pokrycia terenu w okresie wegetacyjnym.

3. W rozwiązaniach projektowych uwzględnić potrzeby osób niepełnosprawnych, stosować pochylnie, rampy, windy, odpowiednio zlokalizować miejsca parkingowe dla osób niepełnosprawnych. Zagospodarowanie bez barier architektonicznych dla niepełnosprawnych obowiązuje:

a) we wszystkich ciągach komunikacyjnych wyróżnionych w planie,

b) na terenie 10.UT.

4. Dla ogrodzeń ustala się:

1) ogrodzenie działki nie może przekraczać granicy działki oraz linii rozgraniczającej ulicy ustalonej w planie;

2) dopuszcza się jedynie ogrodzenia ażurowe co najmniej powyżej 0,6 m od poziomu terenu, łączna powierzchnia prześwitów powinna wynosić co najmniej 50% powierzchni ażurowej części ogrodzenia między słupami,

3) wyklucza się stosowanie ogrodzeń prefabrykowanych i pełnych betonowych; ogrodzenie nie może stwarzać zagrożenia dla bezpieczeństwa ludzi i zwierząt.

5. Na całym terenie wyklucza się lokalizację reklam .

§ 9. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

1. Część terenu położona jest w granicach obszaru Natura 2000 – PLH 220018 Mierzeja Sarbska, są to tereny elementarne oznaczone na rysunku planu jako 10.UT, 11..ZL, część 12..ZL, 13..ZL.

2. Teren 13..ZL położony jest przy granicy rezerwatu Mierzeja Sarbska. W celu ochrony rezerwatu przed niekontrolowaną penetracją na terenie objętym planem ustala się następujące zasady zagospodarowania:

1) penetracja piesza w kierunku rezerwatu zorganizowana wyłącznie po istniejącym szlaku oznaczonym graficznie na rysunku planu, łącznie z trasą rowerową R 10;

2) wykluczenie możliwości penetracji w kierunku rezerwatu z terenu 13..ZL;

3) połączenie ciągów spacerowych o znaczeniu ogólnomiejskim wzdłuż brzegu morskiego i wzdłuż brzegu jez. Sarbsko pętlą przez teren 12..ZL.

3. Zieleń:

1) w części wschodniej obszaru objętego planem, w sąsiedztwie rezerwatu obowiązuje:

a) zachowanie wszystkich istniejących lasów w dotychczasowym użytkowaniu,

b) istniejących zadrzewień na pasie wydmowym wzdłuż granicy pasa technicznego;

2) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości min 12 m od lasów pozostających w dotychczasowym użytkowaniu;

3) na terenach przeznaczonych pod zabudowę dopuszcza się wycinkę pojedynczych drzew w przypadku kolizji z planowanym zagospodarowaniem terenu pod warunkiem nowych ekwiwalentnych nasadzeń oraz cięcia sanitarne,

4) zainwestowanie nie może mieć negatywnego wpływu na obszary Natura 2000 oraz cenne siedliska przyrodnicze (nadmorskie bory bażynowe, nadmorskie bory sosnowe, murawy psammofilne, wydmy białe i szare oraz stanowisko ściśle chronionych gatunków roślin występujące na terenie zainwestowania) stanowiące kontynuacje tych terenów,

5) ewentualne nowe nasady wykonywane winny być tylko z gatunków roślin rodzinnych, zgodnych geograficznie i siedliskowo.

4. Na wszystkich terenach ogólnodostępnych o przeznaczeniu określonym w planie jako ZL penetracja piesza wyłącznie po urządzonych miejscach.

5. Zaleca się poprzedzenie inwestowania wykonaniem inwentaryzacji i waloryzacji przyrodniczej.

§ 10. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

Za zgodność z oryginałem

1. Na terenie objętym planem nie występują obiekty i obszary prawnie chronione – wpisane do rejestru zabytków województwa pomorskiego i podlegające ochronie na mocy przepisów odrębnych. Nie występują także obiekty i obszary będące w ewidencji zabytków WKZ.
2. Teren objęty planem położony na Mierzei Sarbskiej stanowi istotny fragment obszaru archeologicznego, związanego z rozwojem osadnictwa pradziejowego na Pobrzeżu Słowińskim, w granicach obszaru objętego planem ustala się strefy ochrony archeologiczno konserwatorskiej. Na rysunku planu oznaczono dwa stanowiska archeologiczne położone ta terenie 02.U.
3. Obszar w granicach planu uznaje się za strefę ograniczonej ochrony konserwatorskiej, w której w przypadku podejmowania prac ziemnych powinien być wykonany nadzór archeologiczny.

§ 11. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych

Cały obszar objęty planem położony jest w granicach pasa nadbrzeżnego:
1) granice pasa nadbrzeżnego:
   a) cały teren objęty opracowaniem położony jest w obrębie pasa ochronnego brzegu morskiego,
   b) północna granica terenu objętego planem pokrywa się z granicą pasa technicznego.
- określonych zarządzeniami 2 i 3 Dyrektora Urzędu Morskiego w Słupsku (Dz. U. Woj. Pom. nr 57/06 poz. 1186 i 1187);
2) na terenach sąsiadujących z pasem technicznym obowiązują zasady zagospodarowania podporządkowane celom ochrony brzegu morskiego:
   a) obowiązuje zachowanie istniejącego drzewostanu na terenie 07.U, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 12. Zasady i warunki scalanie i podziału nieruchomości

1. Na terenie objętym planem nie wyznacza się granic terenów wymagających przeprowadzenia procedury scalenia i wtórnego podziału.
2. Obowiązuje zakaz podziału istniejących działek za wyjątkiem podziałów na tereny elementarne, których granice ustalono w planie.
3. Dopuszcza się scalanie istniejących działek.

§ 13. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu

1. Wyklucza się rozpoczęcie realizacji zabudowy bez uprzedniego zapewnienia możliwości podłączenia jej do sieci infrastruktury technicznej.
2. Obowiązuje konieczność poddania rekultywacji gruntów zanieczyszczonych i zdegradowanych, wykazujących potencjalne skażenia substancjami ropopochodnymi.
3. Teren na południe od ulicy Nadmorskiej położony w obszarze bezpośredniego zagrożenia powodzią, zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.
4. Tereny o wysokim poziomie wód gruntowych i trudnych warunkach geologiczno – inżynierskich. Zaleca się wykonanie ekspertyzy geologiczno - inżynierskiej i hydrogeologicznej dla obiektów projektowanych na fundamentach a w szczególności budowli podziemnych.

§ 14. Ustalenia obsługi komunikacyjnej

1. Teren objęty planem obsługiwany jest przez drogi publiczne:
   1) ulicę Nadmorską, oznaczoną na rysunku planu jako KD.L.01;
   2) ulicę oznaczoną na rysunku planu jako KD.D.02.
2. Poszczególne tereny elementarne obsługiwane są przez ciągi komunikacyjne tworzące wewnętrzny układ drogowy:
   1) oznaczony na rysunku planu jako KDW tj. drogi wewnętrzne;
   2) oznaczony znakiem graficznym na rysunku planu, tj dojazdy, ciągi piesze i trasy rowerowe.
3. Ustala się lokalizację ogólnodostępnego ciągu spacerowego o znaczeniu ogólnomiejskim, stanowiącego kontynuację ciągu wzdłuż brzegu jez. Sarbsko. Ciąg ten biegnie w ulicy KD.L.01, przez tereny 11.ZL i 12.ZL;
3a. Dopuszcza się możliwość realizacji ciągów spacerowych, w tym ciągów spacerowych o znaczeniu ogólnomiejskim:
   1) kontynuację ciągu wzdłuż brzegu morskiego, ciąg ten biegnie przez tereny 05.U, 14.ZL, KD.W.03 i 13.ZL;
   2) połączenie obu: ww ciągu oraz ciągu, o którym mowa w pkt.3 przez teren 12.ZL.
4. Przez teren objęty planem przebiega Hanzeatycka Trasa Rowerowa R 10 – biegnąca wzdłuż wybrzeża Bałtyku, trasa biegnie ulicą Nadmorską oznaczoną w planie jako KD.L.01, przez teren 12..ZL.
5. Ustala się lokalizację parkingów:
   1) w liniach rozgraniczających drogi KD.L.01.
6. Ustala się ogólne zasady dotyczące zapewnienia miejsc parkingowych:
   1) obowiązuje zaspokojenie potrzeb parkingowych w granicach działki lub posesji przynależnej do budynku, o ile ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów elementarnych nie stanowią inaczej;

Za zgodność
z oryginałem

2) ustala się wskaźniki potrzeb parkingowych nie mniej niż 1 miejsce na 40m2 powierzchni użytkowej budynku i 1 miejsce postojowe na każdego zatrudnionego;
3) z zapewnienia miejsc postojowych na terenie działki zwalnia się lokale usługowe o powierzchni użytkowej do 50m2 (dotyczy powierzchni lokalu i zatrudnienia);
4) realizacja każdego nowego budynku, rozbudowa, modernizacja lub zmiana sposobu użytkowania budynku istniejącego, jest uwarunkowana umieszczeniem na terenie inwestycji odpowiedniej dla jego prawidłowego funkcjonowania, ilości miejsc postojowych; jeżeli realizacja potrzeb parkingowych jest niemożliwa na terenie inwestycji - dopuszcza się inny sposób rozwiązania przez inwestora potrzeb parkingowych w drodze porozumienia z Burmistrzem Miasta;

§ 15. Ustalenia dla systemów infrastruktury technicznej, zasady ich modernizacji i rozbudowy

1. Ustala się następujące zasady lokalizacji infrastruktury technicznej, a także przebudowy, rozbudowy sieci i urządzeń istniejących:
a) w liniach rozgraniczających dróg, ulic, dojazdów i ciągów pieszych po uzgodnieniu projektowanego przebiegu z odpowiednim zarządcą terenu,
b) na terenach wynikających z lokalizacji uzgodnionych na etapie projektowania,
c) nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu wyznaczają pasy techniczne które mogą być potrzebne dla prowadzenia sieci uzbrojenia terenu usytuowanych poza terenami określonymi przez linie rozgraniczające ulic.
2. Zakłada się rozbudowę istniejącej miejskiej sieci wodociągowej poprzez budowę nowych przewodów wodociągowych w liniach rozgraniczających dróg, ciągów pieszych bądź pasach technicznych infrastruktury.
3. Zakłada się odprowadzanie ścieków sanitarnych do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej poprzez rozbudowę istniejącego systemu. W związku z ograniczoną przepustowością istniejącego kanału w ul. Nadmorskiej, odprowadzenie ścieków z nowych terenów przewidzianych do zainwestowania będzie wymagało rozbudowy lokalnych systemów grawitacyjnych lub grawitacyjno-pompowych jak również modernizacji i przebudowy istniejących kanałów oraz przepompowni ścieków.
4. Zakłada się indywidualne zagospodarowanie wód opadowych w obrębie poszczególnych działek. Zebrane wody opadowe mogą być wprowadzone do gruntu przy pomocy drenażu rozsączającego bądź ujęte w zbiorniki - mogą zostać wykorzystane do celów p. ppoż.. Wody opadowe z utwardzonych dróg przed odprowadzeniem do zbiornika, winny być podczyszczone w stopniu zapewniającym wymogi obowiązujących przepisów.
5. Rozwój zabudowy na nowych terenach wymagać będzie budowy nowych stacji transformatorowych oraz sieci rozdzielczej niskiego napięcia zasilającej bezpośrednio projektowaną zabudowę. Sieć rozdzielcza niskiego napięcia na terenach przeznaczonych pod zabudowę powinna być projektowana jako kablowa.
6. Zaopatrzenie w ciepło nowej zabudowy będzie się odbywać z indywidualnych źródeł, z zachowaniem norm ochrony środowiska. Zaleca się korzystanie z odnawialnych i niekonwencjonalnych źródeł energii.
7. Zaopatrzenie w gaz z miejskiej sieci gazowej lub z indywidualnych źródeł.
8. Odpady komunalne – po segregacji wywożone na składowisko gminne, pozostałe zgodnie z obowiązującymi przepisami.

§ 16. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów

1. Na całym terenie wyklucza się zagospodarowanie tymczasowe.
2. Na całym terenie wyklucza się lokalizację obiektów i urządzeń dla usług sezonowych.

Rozdział 3
Ustalenia szczegółowe dla terenów elementarnych

§ 17. Ustalenia dla terenu 01.U o pow. 1,76 ha

1. Przeznaczenie terenu: tereny zabudowy usługowej;
- dopuszcza się wyłącznie usługi oświaty i nauki oraz usługi zdrowia w formie zabudowy uzdrowiskowej;
2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 8.
3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 9.
4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: nie dotyczy.
5. Ustalenia dotyczące przestrzeni publicznych: nie dotyczy.
6. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu: w odległości minimum 6 m od linii rozgraniczających ulic Nadmorskiej oznaczonej jako KD.L.01 i ulicy dojazdowej oznaczonej jako KD.D.02;
2) wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu: maksymalnie 15%;
3) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 50%;
4) intensywność zabudowy: maksymalnie 0,45;
5) wysokość zabudowy: maksymalnie 12,5 m;
6) kształt dachu:
a) dach stromy o kącie nachylenia 40°- 50°, ustalenie dotyczy również dachów mansardowych,

Za zgodność
z oryginałem

b) główna kalenica dachu równolegla lub prostopadla do ulicy z której odbywa się wjazd na działkę.

7. Ustalenia obsługi komunikacyjnej:

1) zasady obsługi komunikacyjnej: wjazd na teren z ulic Nadmorskiej oznaczonej jako KD.L.01 i ulicy KD.D.02;

2) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w § 14 ust. 6.

8. Stawka procentowa: nie dotyczy (nie następuje wzrost wartości nieruchomości), teren pozostaje w istniejącym użytkowaniu.

§ 18. Ustalenia dla terenu **02.U o pow. 5,30 ha**

1. Przeznaczenie terenu: tereny zabudowy usługowej;

1) teren przeznacza się dla zabudowy rezydencjonalnej, hotelowo-wypoczynkowej, uzdrowiskowej, dopuszcza się także usługi oświaty i nauki oraz usługi zdrowia;

2) tereny wydzieleń wewnętrznych oznaczonych na rysunku planu symbolem 02/1.1.ZL i 02/1.2.ZL pozostają w dotychczasowym użytkowaniu jako lasy.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) na terenie 02.U wyznacza się następujące elementy kompozycji krajobrazu oznaczone na rysunku planu:

a) budynek w narożniku ulicy KD.W.03 stanowi dominantę,

b) zagospodarowanie na zakończeniu ulicy KD.D.02 stanowi zamknięcie kompozycyjne osi widokowej wyznaczonej w tej ulicy,

c) eksponowaną pierzeję zabudowy;

- zagospodarowanie stanowiące dominantę, zamknięcie kompozycyjne lub eksponowaną pierzeję zabudowy kształtuje się jako obiekty o szczególnych funkcjach kompozycyjnych.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

1) zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 9,

2) do zachowania naturalna rzeźba terenu, cenne siedliska przyrodnicze (bór bażynowy) oraz stanowiska roślin pod ścisła ochroną gatunkową (listera sercowata i tajężnia jednostronna).

4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: na terenie znajdują się dwa stanowiska archeologiczne oznaczone graficznie na rysunku planu, obowiązują ustalenia zawarte w § 10.

5. Ustalenia dotyczące przestrzeni publicznych: nie dotyczy.

6. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu:

a) w odległości minimum 6 m od linii rozgraniczających drogi wewnętrznej oznaczonej jako KD.W.03,

b) w odległości minimum 12 m od istniejących lasów;

2) wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu: maksymalnie 15%;

3) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 50%;

4) intensywność zabudowy: maksymalnie 0,45;

5) wysokość zabudowy: maksymalnie 12,5 m;

6) kształt dachu:

a) dach stromy o kącie nachylenia 40°- 50°, ustalenie dotyczy również dachów mansardowych,

b) główna kalenica dachu równolegla lub prostopadla do ulicy z której odbywa się wjazd na działkę.

7. Ustalenia obsługi komunikacyjnej:

1) zasady obsługi komunikacyjnej: wjazd na teren z ulicy dojazdowej KD.D.02 i drogi wewnętrznej oznaczonej jako KD.W.03;

2) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w § 14 ust. 6.

8. Stawka procentowa: dla całego terenu ustala się stawkę procentową, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30%.

§ 19. Ustalenia dla terenu **03.U o pow. 3,47 ha**

1. Przeznaczenie terenu: tereny zabudowy usługowej;

1) teren przeznacza się dla zabudowy rezydencjonalnej, hotelowo-wypoczynkowej, uzdrowiskowej, dopuszcza się także usługi oświaty i nauki oraz usługi zdrowia;

2) tereny wydzieleń wewnętrznych oznaczonych na rysunku planu symbolem 03/1.1.ZL, 03/1.2.ZL, 03/1.3.ZL i 03/1.4.ZL pozostają w dotychczasowym użytkowaniu jako lasy,

3) za zgodny z planem uznaje się istniejący na działce nr 78/5 obiekt trafostacji.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 8.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 9.

4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: nie dotyczy.

5. Ustalenia dotyczące przestrzeni publicznych: nie dotyczy.

6. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu:

Za zgodność
z oryginałem

a) w odległości minimum 6 m od linii rozgraniczających z ulicy Nadmorskiej oznaczonej jako KD.L.01, ulicy dojazdowej KD.D.02 i drogi wewnętrznej oznaczonej jako KD.W.03,
b) w odległości minimum 12 m od istniejących lasów;
2) wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu: maksymalnie 15%;
3) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 50%;
4) intensywność zabudowy: maksymalnie 0,45;
5) wysokość zabudowy: maksymalnie 12,5 m ;
6) kształt dachu:
a) dach stromy o kącie nachylenia 40º- 50º, ustalenie dotyczy również dachów mansardowych,
b) główna kalenica dachu równoległa lub prostopadła do ulicy z której odbywa się wjazd na działkę.

7. Ustalenia obsługi komunikacyjnej:

1) zasady obsługi komunikacyjnej: wjazd na teren z ulic Nadmorskiej oznaczonej jako KD.L.01 i ulicy dojazdowej KD.D.02 i drogi wewnętrznej oznaczonej jako KD.W.03;
2) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w § 14 ust. 6.

8. Stawka procentowa: dla całego terenu ustala się stawkę procentową, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30%.

§ 20. Ustalenia dla terenu 04.U o pow. 1,74 ha

1. Przeznaczenie terenu: tereny zabudowy usługowej;

1) teren przeznacza się dla zabudowy rezydencjonalnej, hotelowo-wypoczynkowej, uzdrowiskowej, dopuszcza się także usługi oświaty i nauki oraz usługi zdrowia.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) na terenie 04.U wyznacza się następujące elementy kompozycji krajobrazu oznaczone na rysunku planu:
a) budynek w narożniku ulicy KD.W.03 stanowi dominantę,
b) zagospodarowanie na zakończeniu ulicy KD.W.03 stanowi zamknięcie kompozycyjne osi widokowej wyznaczonej w tej ulicy,
c) eksponowaną pierzeję zabudowy;

- zagospodarowanie stanowiące dominantę, zamknięcie kompozycyjne lub eksponowaną pierzeję zabudowy kształtuje się jako obiekty o szczególnych funkcjach kompozycyjnych.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 9.

1) zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 9,
2) do zachowania naturalna rzeźba terenu oraz stanowisko muraw psammofilnych.

4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: nie dotyczy.

5. Ustalenia dotyczące przestrzeni publicznych: nie dotyczy.

6. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu: w odległości minimum 6 m od linii rozgraniczających drogi wewnętrznej oznaczonej jako KD.W.03;
2) wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu: maksymalnie 15%;
3) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 50%;
4) intensywność zabudowy: maksymalnie 0,45;
5) wysokość zabudowy: maksymalnie 12,5 m;
6) kształt dachu:
a) dach stromy o kącie nachylenia 40º- 50º, ustalenie dotyczy również dachów mansardowych,
b) główna kalenica dachu równoległa lub prostopadła do ulicy z której odbywa się wjazd na działkę.

7. Ustalenia obsługi komunikacyjnej:

1) zasady obsługi komunikacyjnej: wjazd na teren z drogi wewnętrznej oznaczonej jako KD.W.03;
2) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w § 14 ust. 6.

8. Stawka procentowa: dla całego terenu ustala się stawkę procentową, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30%.

§ 21. Ustalenia dla terenu 05.U o pow. 0,42ha

1. Przeznaczenie terenu: tereny zabudowy usługowej – funkcje usługowe niezbędne dla obsługi użytkowników plaży.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 8.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

1) zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 9,
2) obowiązuje zachowanie naturalnej rzeźby terenu i struktury wydmy (wydma szara aktualnie w sukcesji lasu).

4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: nie dotyczy.

Za zgodność z oryginałem

5. Ustalenia dotyczące przestrzeni publicznych: nie dotyczy.
6. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu w tym w odległości minimum 12 m od istniejącego lasu i w linii rozgraniczające drogi wewnętrznej oznaczonej jako KD.W.03;
2) wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu: maksymalnie 15%;
3) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 50%;
4) intensywność zabudowy: maksymalnie 0,45;
5) wysokość zabudowy: maksymalnie 12,5 m ;
6) kształt dachu:
a) dach stromy o kącie nachylenia 40º- 50º, ustalenie dotyczy również dachów mansardowych,
b) główna kalenica dachu równoległa lub prostopadła do ulicy z której odbywa się wjazd na działkę.
7. Ustalenia obsługi komunikacyjnej:
1) zasady obsługi komunikacyjnej: wjazd na teren z drogi wewnętrznej oznaczonej jako KD.W.03;
2) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w § 14 ust. 6.
8. Stawka procentowa: dla całego terenu ustala się stawkę procentową, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30%.

§ 22. Ustalenia dla terenu 06.U o pow. 3,20 ha
1. Przeznaczenie terenu: tereny zabudowy usługowej;
1) teren przeznacza się dla zabudowy rezydencjonalnej, hotelowo-wypoczynkowej, uzdrowiskowej, dopuszcza się także usługi oświaty i nauki oraz usługi zdrowia;
2) teren wydzielenia wewnętrznego oznaczonego na rysunku planu symbolem 06/ 1.1.ZL pozostaje w dotychczasowym użytkowaniu jako las.
2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
na terenie 06.U jako ważny element kompozycji krajobrazu wyznacza się oznaczoną na rysunku planu eksponowaną pierzeję zabudowy; zagospodarowanie stanowiące dominantę, zamknięcie kompozycyjne lub eksponowaną pierzeję zabudowy kształtuje się jako obiekty o szczególnych funkcjach kompozycyjnych.
3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 9.
4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: nie dotyczy.
5. Ustalenia dotyczące przestrzeni publicznych: nie dotyczy.
6. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu:
a) w odległości minimum 6 m od linii rozgraniczających drogi wewnętrznej oznaczonej jako KD.W.03,
b) w odległości minimum 12 m od istniejących lasów;
2) wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu: maksymalnie 15%;
3) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 50%;
4) intensywność zabudowy: maksymalnie 0,45;
5) wysokość zabudowy: maksymalnie 12,5 m;
6) kształt dachu:
a) dach stromy o kącie nachylenia 40º- 50º, ustalenie dotyczy również dachów mansardowych,
b) główna kalenica dachu równoległa lub prostopadła do ulicy z której odbywa się wjazd na działkę.
7. Ustalenia obsługi komunikacyjnej:
1) zasady obsługi komunikacyjnej: wjazd na teren z drogi wewnętrznej oznaczonej jako KD.W.03;
2) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w § 14 ust. 6.
8. Stawka procentowa: dla całego terenu ustala się stawkę procentową, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30%.

§ 23. Ustalenia dla terenu 07.U o pow. 2,82 ha
1. Przeznaczenie terenu: tereny zabudowy usługowej;
1) teren przeznacza się dla zabudowy rezydencjonalnej, hotelowo-wypoczynkowej, uzdrowiskowej, dopuszcza się także usługi oświaty i nauki oraz usługi zdrowia;
2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
na terenie 07.U jako ważny element kompozycji krajobrazu wyznacza się oznaczoną na rysunku planu dominantę usytuowaną na zamknięciu osi widokowych wyznaczonych w trzech odcinkach ulicy KD.W.03; zagospodarowanie stanowiące dominantę kształtuje się jako obiekt o szczególnych funkcjach kompozycyjnych..
3. **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:** zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 9.
4. **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:** nie dotyczy.

Za zgodność z oryginałem

5. **Ustalenia dotyczące przestrzeni** publicznych: nie dotyczy.
6. **Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:**
1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu:
a) w odległości minimum 6 m od linii rozgraniczających drogi wewnętrznej oznaczonej jako KD.W.03,
b) w odległości minimum 12 m od istniejących lasów,
c) po granicy terenu oznaczonego graficznie jako istniejący drzewostan do zachowania;
2) wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu: maksymalnie 15%;
3) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 50%;
4) intensywność zabudowy: maksymalnie 0,45;
5) wysokość zabudowy: maksymalnie 12,5 m ;
6) kształt dachu:
a) dach stromy o kącie nachylenia 40°- 50°, ustalenie dotyczy również dachów mansardowych,
b) główna kalenica dachu równoległa lub prostopadła do ulicy z której odbywa się wjazd na działkę.
7. **Ustalenia obsługi komunikacyjnej:**
1) zasady obsługi komunikacyjnej: wjazd na teren z drogi wewnętrznej oznaczonej jako KD.W.03;
2) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w § 14 ust. 6.
8. **Stawka procentowa:** dla całego terenu ustala się stawkę procentową, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30%.

§ 24. Ustalenia dla terenu 08.U o pow. 2,60 ha

1. **Przeznaczenie terenu:** tereny zabudowy usługowe;
1) teren przeznacza się dla zabudowy rezydencjonalnej, hotelowo-wypoczynkowej, uzdrowiskowej, dopuszcza się także usługi oświaty i nauki oraz usługi zdrowia;
2) teren wydzielenia wewnętrznego oznaczonego na rysunku planu symbolem 08/ 1.1.ZL pozostaje w dotychczasowym użytkowaniu jako las.
2. **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**
na terenie 08.U jako ważny element kompozycji krajobrazu wyznacza się oznaczoną na rysunku planu eksponowaną pierzeję zabudowy; zagospodarowanie stanowiące dominantę, zamknięcie kompozycyjne lub eksponowaną pierzeję zabudowy kształtuje się jako obiekty o szczególnych funkcjach kompozycyjnych.
3. **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:** zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 9.
4. **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:** nie dotyczy.
5. **Ustalenia dotyczące przestrzeni publicznych:** nie dotyczy.
6. **Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:**
1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu:
a) w odległości minimum 6 m od linii rozgraniczających drogi wewnętrznej oznaczonej jako KD.W.03,
b) w odległości minimum 12 m od istniejących lasów;
2) wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu: maksymalnie 15%;
3) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 50%;
4) intensywność zabudowy: maksymalnie 0,45;
5) wysokość zabudowy: maksymalnie 12,5 m ;
6) kształt dachu:
a) dach stromy o kącie nachylenia 40°- 50°, ustalenie dotyczy również dachów mansardowych,
b) główna kalenica dachu równoległa lub prostopadła do ulicy z której odbywa się wjazd na działkę.
7. **Ustalenia obsługi komunikacyjnej:**
1) zasady obsługi komunikacyjnej: wjazd na teren z drogi wewnętrznej oznaczonej jako KD.W.03;
2) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w § 14 ust. 6.
8. **Stawka procentowa:** dla całego terenu ustala się stawkę procentową, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30%.

§ 25. Ustalenia dla terenu 09.U o pow. 3.84 ha

1. **Przeznaczenie terenu:** tereny zabudowy usługowe;
1) teren przeznacza się dla zabudowy rezydencjonalnej, hotelowo-wypoczynkowej, uzdrowiskowej, dopuszcza się także usługi oświaty i nauki oraz usługi zdrowia;
2) tereny wydzielenia wewnętrznego oznaczonego na rysunku planu symbolem 09/1.1.ZL, 09/1.2..ZL, 09/1.3..ZL, 09/1.4..ZL, 09/1.5..ZL pozostaje w dotychczasowym użytkowaniu jako las.
2. Zasady ochrony i kształtowania ładu **przestrzennego:**

Za zgodność
z oryginałem

na terenie 09.U jako ważny element kompozycji krajobrazu wyznacza się oznaczone na rysunku planu zamknięcie kompozycyjne, usytuowane na zamknięciu osi widokowej wyznaczonej w ulicy KD.W.03; zagospodarowanie stanowiące dominantę, zamknięcie kompozycyjne lub eksponowaną pierzeję zabudowy kształtuje się jako obiekty o szczególnych funkcjach kompozycyjnych.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 9.

4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: nie dotyczy.

5. Ustalenia dotyczące przestrzeni publicznych: nie dotyczy.

6. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu:
   a) w odległości minimum 6 m od linii rozgraniczających drogi wewnętrznej oznaczonej jako KD.W.03,
   b) w odległości minimum 12 m od istniejących lasów;
2) wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu: maksymalnie 15%;
3) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 50%;
4) intensywność zabudowy: maksymalnie 0,45;
5) wysokość zabudowy: maksymalnie 12,5 m;
6) kształt dachu:
   a) dach stromy o kącie nachylenia 40°- 50°, ustalenie dotyczy również dachów mansardowych,
   b) główna kalenica dachu równoległa lub prostopadla do ulicy z której odbywa się wjazd na działkę.

7. Ustalenia obsługi komunikacyjnej:

1) zasady obslugi komunikacyjnej: wjazd na teren z drogi wewnętrznej oznaczonej jako KD.W.03;
2) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w § 14 ust. 6.

8. Stawka procentowa: dla całego terenu ustala się stawkę procentową, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30%.

§ 26. Ustalenia dla terenu 10.UT o pow. 0,46 ha

1. Przeznaczenie terenu: przystań żeglarska.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) kolorystyka zabudowy zgodna z ustaleniami zawartymi w § 8;
2) zasady lokalizacji reklam: na całym terenie obowiązuje zakaz lokalizacji nośników reklamowych.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 9.

4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: nie dotyczy.

5. Ustalenia dotyczące przestrzeni publicznych: nie dotyczy.

6. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu: w odległości minimum 12 m stanowiącej granicę terenu elementarnego oraz 6m od linii rozgraniczającej ulicy Nadmorskiej;
2) wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu: ustala się łączną powierzchnię zabudowy maksimum 225 m^2;
3) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 50%;
4) intensywność zabudowy: nie ustala się;
5) wysokość zabudowy: maksymalnie 9 m, budynek parterowy z poddaszem użytkowym;
6) kształt dachu:
a) dach stromy o kącie nachylenia 30^0 – 40^0, ustalenie dotyczy również dachów mansardowych,
b) główna kalenica dachu równoległa lub prostopadła do ulicy z której odbywa się wjazd na działkę.

7. Ustalenia obsługi komunikacyjnej:

1) zasady obslugi komunikacyjnej: wjazd na teren z ulic Nadmorskiej oznaczonej jako KD.L.01;
2) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych z rozdziale 2 w § 14 ust. 6.

8. Stawka procentowa: dla całego terenu ustala się stawkę procentową, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30%.

§ 27. Ustalenia dla terenu 11.ZL o pow. 2,20 ha

1. Przeznaczenie terenu: las.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: rezerwowane trasy ciągów pieszych, jak na rysunku planu.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: caly teren w obrębie projektowanego obszaru ochrony siedlisk w ramach siedlisk Natura 2000.

4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: nie dotyczy.

5. Ustalenia dotyczące przestrzeni publicznych: nie dotyczy.

Za zgodność
z oryginałem

6. **Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu**: na całym terenie obowiązuje zakaz lokalizacji budynków wykorzystywanych dla potrzeb gospodarki leśnej.
7. **Ustalenia obsługi komunikacyjnej:** wjazd na teren z ulic Nadmorskiej oznaczonej jako KD.L.01.
8. **Stawka procentowa:** nie dotyczy (nie następuje wzrost wartości nieruchomości).

§ 28. **Ustalenia dla terenu 12.ZL o pow. 5,73 ha**

1. **Przeznaczenie terenu:** las.
2. **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:** rezerwowane trasy ciągów pieszych i fragment Hanzeatyckiej Trasy Rowerowej R10, jak na rysunku planu.
3. **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:** fragmenty terenu w obrębie projektowanego obszaru ochrony siedlisk w ramach siedlisk Natura 2000.
4. **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:** nie dotyczy.
5. **Ustalenia dotyczące przestrzeni publicznych:** nie dotyczy.
6. **Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu**: na całym terenie obowiązuje zakaz lokalizacji budynków wykorzystywanych dla potrzeb gospodarki leśnej.
7. **Ustalenia obsługi komunikacyjnej:** wjazd na teren z ulic Nadmorskiej oznaczonej jako KD.L.01.
8. **Stawka procentowa:** nie dotyczy (nie następuje wzrost wartości nieruchomości), teren pozostaje w istniejącym użytkowaniu.

§ 29. **Ustalenia dla terenu 13.ZL o pow. 2,27 ha**

1. **Przeznaczenie terenu:** las.
2. **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:** rezerwowane trasy ciągów pieszych, jak na rysunku planu.
3. **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:** cały teren w obrębie projektowanego obszaru ochrony siedlisk w ramach siedlisk Natura 2000.
4. **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:** nie dotyczy.
5. **Ustalenia dotyczące przestrzeni publicznych:** nie dotyczy.
6. **Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu**: na całym terenie obowiązuje zakaz lokalizacji budynków wykorzystywanych dla potrzeb gospodarki leśnej.
7. **Ustalenia obsługi komunikacyjnej:** wjazd na teren z drogi wewnętrznej oznaczonej jako KD.W.03.
8. **Stawka procentowa:** nie dotyczy (nie następuje wzrost wartości nieruchomości) teren pozostaje w istniejącym użytkowaniu.

§ 30. **Ustalenia dla terenu 14.ZL o pow. 3,63 ha**

1. **Przeznaczenie terenu:** las.
2. **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:** rezerwowane trasy ciągów pieszych, jak na rysunku planu.
3. **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:** zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 9.
4. **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:** nie dotyczy.
5. **Ustalenia dotyczące przestrzeni publicznych:** nie dotyczy.
6. **Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu**: na całym terenie obowiązuje zakaz lokalizacji budynków wykorzystywanych dla potrzeb gospodarki leśnej.
7. **Ustalenia obsługi komunikacyjnej:** wjazd na teren z drogi wewnętrznej oznaczonej jako KD.W.03.
8. **Stawka procentowa:** nie dotyczy (nie następuje wzrost wartości nieruchomości) teren pozostaje w istniejącym użytkowaniu.

§ 31. **Ustalenia dla terenu 15.ZL o pow. 2,07 ha**

1. **Przeznaczenie terenu:** las ochronny.
2. **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:** nie ustala się.
3. **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:** obowiązują działania prowadzące do utrwalania wydm.
4. **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:** nie dotyczy.
5. **Ustalenia dotyczące przestrzeni publicznych:** nie dotyczy.
6. **Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu**: na całym terenie obowiązuje zakaz zabudowy.
7. **Ustalenia obsługi komunikacyjnej:** dostępność terenu poprzez piesze ciągi komunikacyjne w sąsiednich terenach 07.U i 14.ZL.
8. **Stawka procentowa:** nie dotyczy (nie następuje wzrost wartości nieruchomości) teren pozostaje w istniejącym użytkowaniu.

§ 32. **Ustalenia dla terenu 16.Ks o pow. 0,01 ha**

1. **Przeznaczenie terenu:** przepompownia ścieków.
2. **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:** zakaz lokalizacji reklam.
3. **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:** zgodnie z ustaleniami zawartymi w par. 9.
4. **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:** nie dotyczy.
5. **Ustalenia dotyczące przestrzeni publicznych:** nie dotyczy.
6. **Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu**: nie ustala się.

Za zgodność
z oryginałem

7. **Ustalenia obsługi komunikacyjnej:** wjazd na teren z ulicy oznaczonej jako KD.W.03.
8. **Stawka procentowa:** nie dotyczy , teren przeznaczony jest dla infrastruktury technicznej niezbędnej do funkcjonowania planowanego zagospodarowania.

Rozdział 4
Ustalenia dla terenów systemu komunikacyjnego

§ 33. Ustalenia dla terenu KD.L.01 o pow. 1,28 ha

1. **Przeznaczenie terenu:** ulica klasy L – lokalna w terenie zabudowanym.
2. **Parametry, wyposażenie i dostępność:**
1) szerokość w liniach rozgraniczających: min. 15,0 m;
2) prędkość projektowa: zaleca się 40 km;
3) szerokość pasa ruchu: min. 3,0 m;
4) przekrój: jedna jezdnia, dwa pasy ruchu;
5) dostępność do terenów przyległych: bez ograniczeń;
6) wyposażenie: chodnik, miejsca postojowe dla samochodów osobowych (minimum 50 stanowisk), ciąg pieszy z trasą rowerową stanowiącej fragment Hanzeatyckiej Trasy Rowerowej R 10.
3. **Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:**
1) obiekty małej architektury: dopuszcza się;
2) nośniki reklamowe: dopuszcza się;
3) tymczasowe obiekty usługowo handlowe: dopuszcza się obiekty stanowiące tradycyjne wyposażenie ulic, np. kioski z prasą, punkty sprzedaży biletów, budki telefoniczne, wiaty przystankowe, nośniki reklamowe w tym również na lokalizacjach tymczasowych;
4) urządzenia techniczne: dopuszcza się;
5) zasady lokalizacji zieleni: dopuszcza się.
4. **Powiązania z układem zewnętrznym:** poprzez skrzyżowania z miejskim układem ulicznym.
5. **Stawka procentowa:** nie dotyczy (nie następuje wzrost wartości nieruchomości) teren pozostaje w istniejącym użytkowaniu, jako droga publiczna.

§ 34. Ustalenia dla terenu KD.D.02 o pow. 0,16 ha

1. **Przeznaczenie terenu:** ulica klasy D – dojazdowa.
2. **Parametry, wyposażenie i dostępność:**
1) szerokość w liniach rozgraniczających: min. 12,0 m;
2) prędkość projektowa: zaleca się 30 km;
3) szerokość pasa ruchu: **min.** 3,0 **m**;
4) przekrój: jedna jezdnia, dwa pasy ruchu;
5) dostępność do terenów przyległych: bez ograniczeń;
6) wyposażenie: chodnik, plac do zawracania, dopuszcza się urządzenie ulicy jako ciąg pieszo jezdny , bez wyodrębniania jezdni i chodników.
3. **Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:**
1) obiekty małej architektury: dopuszcza się;
2) nośniki reklamowe: dopuszcza się;
3) tymczasowe obiekty usługowo handlowe: dopuszcza się obiekty stanowiące tradycyjne wyposażenie ulic, np. kioski z prasą, punkty sprzedaży biletów, budki telefoniczne, wiaty przystankowe, nośniki reklamowe w tym również na lokalizacjach tymczasowych;
4) urządzenia techniczne: dopuszcza się;
5) zasady lokalizacji zieleni: dopuszcza się i obowiązuje zachowanie i ochrona istniejącego wartościowego drzewostanu.
4. **Powiązania z układem zewnętrznym:** poprzez skrzyżowanie z ulicą Nadmorską KD.L.01.
5. **Stawka procentowa:** nie dotyczy (nie następuje wzrost wartości nieruchomości) teren pozostaje w istniejącym użytkowaniu, jako droga publiczna.

§ 35. Ustalenia dla terenu KD.W.03 o pow. 2,35 ha

1. **Przeznaczenie terenu:** ulica wewnętrzna.
2. **Parametry, wyposażenie i dostępność:**
1) szerokość w liniach rozgraniczających: min. 12,0 m;
2) prędkość projektowa: zaleca się 30 km;
3) szerokość pasa ruchu: min. 3,0 m;
4) przekrój: jedna jezdnia, dwa pasy ruchu;

Za zgodność
z oryginałem

5) dostępność do terenów przyległych: bez ograniczeń;
6) wyposażenie: chodnik, plac do zawracania, dopuszcza się urządzenie ulicy jako ciąg pieszo jezdny , bez wyodrębniania jezdni i chodników.

3. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych : nie dotyczy.

4. Powiązania z układem zewnętrznym: poprzez skrzyżowanie z ulicą Nadmorską KD.L.01 i ulicą KD.D.02.

5. Stawka procentowa: nie dotyczy (nie następuje wzrost wartości nieruchomości) teren pozostaje w istniejącym użytkowaniu.

Rozdział 5

§ 36. Ochrona gruntów rolnych i leśnych

1. Grunty leśne o łącznej powierzchni 0,4655 ha uzyskały zgodę na przeznaczenie na cele nieleśne decyzją Marszałka Województwa Pomorskiego nr DROŚ.R.KV.7323-56/08. Pozostałe tereny nie wymagają uzyskania zgody na przeznaczenie gruntów na cele nierolnicze i nieleśne.

§ 37. Przepisy końcowe

Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego.

PRZEWODNICZĄCY
RADY MIEJSKIEJ W ŁEBIE
Jan [illegible]

RADCA PRAWNY
Artem Baranowski

Za zgodność
z oryginałem

UZASADNIENIE

Uchwałę nr 178/XIX/2004 o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Łeby dla terenu zlokalizowanego na zakończeniu ulicy Nadmorskiej Rada Miejska w Łebie podjęła 30 kwietnia 2004 roku. Celem opracowania było sformułowanie zasad zagospodarowania przestrzennego dla terenu stanowiącego w przeszłości bazę wojskową, pozwalających na jego docelowe porządkowanie i zagospodarowanie zgodnie z aktualnymi potrzebami i możliwościami miasta. Granicami planu objęty został fragment miasta o powierzchni ok. 45,5ha położony we wschodniej jego części na obszarze Mierzei Sarbskiej. Cały obszar opracowania (z wyjątkiem fragmentu położonego między ulicą Nadmorską a brzegiem jeziora Sarbsko stanowi teren dawnej jednostki wojskowej, przedtem teren zamknięty. Składały się na nią obiekty koszarowe położone w części zachodniej oraz obiekty typu militarnego – bunkry, silosy, magazyny, w większości konstrukcje podziemne oraz różnego rodzaju obiekty zapewniające techniczną obsługę funkcji podstawowej. Z chwilą likwidacji dotychczasowej funkcji dawne koszary zaadaptowane zostały na funkcje oświaty, gimnazjum, liceum, natomiast pozostałe obiekty zaczęły stopniowo ulegać degradacji dewastacji. Na dzień dzisiejszy z wyjątkiem kilku obiektów części zachodniej pozostały większe lub mniejsze resztki betonowych konstrukcji.
Po pierwotnych użytkownikach pozostała regularna sieć wewnętrznych ulic, dojazdów, w większości wykonanych z płyt typu YOMB. Przeważająca część terenu pokryta jest zielenią wysoką na którą składają się tereny leśne w większości iglaste i w różnym wieku zieleń ruderalna. Spore fragmenty terenu noszą ślady rabunkowej gospodarki – wycięte drzewostany, zdeformowana pierwotna konfiguracja terenu, zniszczone nawierzchnie. Jedyny fragment terenu noszący cechy właściwego zagospodarowania i pielęgnacji to działka obecnego gimnazjum i liceum. Ulica Nadmorska stanowiąca na fragmencie granicę opracowania łączy go z resztą miasta, stanowiąc obecnie i w przyszłości główną nitkę obsługi komunikacyjnej.
Teren objęty opracowaniem jest częściowo uzbrojony w sieć wodociągową. Wzdłuż ulicy Nadmorskiej biegnie końcówka wodociągu miejskiego Φ 100, która dostarcza wodę dla potrzeb zlokalizowanej w zachodniej części opracowania zabudowy usług oświaty (liceum, gimnazjum) oraz turystyki (camping). Bezpośrednio do ww budynków woda doprowadzana jest przewodem Φ90. Ponadto w zachodniej części opracowania w drogach wewnętrznych obsługujących dawne koszary wojskowe ułożony jest przewód wodociągowy Φ110/63 – obecnie wyłączony z eksploatacji.
Ścieki sanitarne z istniejącej zachodniej części opracowania zabudowy, są odprowadzane do końcówki miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej w ulicy Nadmorskiej. Z terenu usług oświaty odprowadzane są zbiorczym kanałem grawitacyjnym Φ250, zaś z terenu istniejącego campingu kanałem tłocznym Φ 90 z przepompowni zlokalizowanej na jego terenie.
Teren opracowania nie jest uzbrojony w sieć kanalizacji deszczowej. Wody opadowe są zagospodarowywane w obrębie działek i wprowadzane bezpośrednio do gruntu.
W ulicy Nadmorskiej znajduje się sieć elektroenergetyczna. W obrębie terenu objętego planem funkcjonuje jedna stacja trafo, pozostałość po byłej jednostce wojskowej.
Niewielka część terenu (teren szkoły, ulica Nadmorska, las komunalny pomiędzy ul. Nadmorską i jez. Sarbsko) stanowią własność komunalną. Pozostała część to własność prywatna kilkunastu właścicieli.
Spośród krańcowych opcji pojawiających się w trakcie sporządzania projektu planu (inwestorskiego – o wprowadzenie możliwie maksymalnego zainwestowania, czy też włączenia tego terenu w obręb sąsiadującego od wschodu rezerwatu przyrody Mierzeja Sarbska, przyjęty został wariant kompromisowy, uwzględniający częściowo zarówno prywatnych właścicieli nieruchomości jak i interes publiczny.
Przyjęta w projekcie planu zasada zakłada całkowite zachowanie terenów leśnych (zgodnie z ewidencją gruntów) i wprowadzenie przeznaczenia na cele budowlane wyłącznie terenów nieleśnych. Odstępstwem od tej zasady jest lokalizacja (zgodnie z ustaleniami studium) na powierzchni ok. 0,5ha (teren lasów komunalnych) nad jeziorem Sarbsko przystani żeglarskiej.
Dla przyszłych terenów inwestycyjnych ustala się strefy funkcjonalne usługowe w których udział swój (zgodnie ze „Studium") mają: zabudowa hotelowo wypoczynkowa, uzdrowiskowa i rezydencjalna. Projekt planu nie precyzuje udziału procentowego w/w funkcji w obrębie poszczególnych terenów elementarnych.
Projekt planu zakłada zachowanie istniejącej siatki ulic uznając ją w istniejącej sytuacji (uwzględniając przede wszystkim przyjętą zasadę ochrony terenów leśnych) za optymalną. Nowy, projektowany ciąg uliczny zaprojektowano jedynie w północno wschodniej części obszaru objętego planem, łącząc go z końcówką istniejącej ulicy. Jego realizacja wiązać się będzie z koniecznością robót de niwelacyjnych tego terenu, o zróżnicowanej, częściowo sztucznej z racji dotychczasowej jego funkcji, konfiguracji, które stworzą warunki do docelowego jego zagospodarowania.
We wschodnim, końcowym odcinku ulicy Nadmorskiej, w jej liniach rozgraniczających zakłada się lokalizację (minimum 50 stanowisk) ogólnodostępnych miejsc postojowych dla samochodów osobowych dla użytkowników przystani i odwiedzających rezerwat przyrody. Na obszarach lasów stanowiących prawie połowę obszaru objętego planem projektuje się sieć ciągów pieszych, wykorzystując w tym celu w znacznym stopniu istniejące obecnie ciągi, przejścia i przesieki leśne. Powinny one kanalizować ruch pieszy w terenach leśnych (które w przyszłości przekształcą się prawdopodobnie w parki leśne) chroniąc las przed jego niezorganizowanym „zadeptywaniem" .

Za zgodność
z oryginałem

Ustalenia projektu planu nie będą mialy negatywnego wplywu na środowisko naturalne tego fragmentu miasta, na środowisko graniczącego z obszarem planu rezerwatu przyrody Mierzeja Sarbska. Zapisy planu dotyczące istotnych na tym obszarze planu terenów – lasów nadmorskich, wydm, projektowanych elementów infrastruktury technicznej oraz ograniczone możliwości inwestycyjne na tym obszarze, w pełni zapewnić winny jego ochronę.
Plan jest zgodny z ustaleniami Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Miasta Łeby, zatwierdzonego uchwałą Rady Miejskiej w Łebie nr 169/XXVII/00 z dnia 28 grudnia 2000r.

Projekt planu był wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 27 listopada 2009r. do 29 grudnia 2009r. W dniu 8 grudnia 2009r. w siedzibie Urzędu Miasta Łeby przeprowadzono dyskusję nad przyjętymi rozwiązaniami w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
Uzasadnienie podstawowe dotyczące złożonych wszystkich uwag: pod rządami obecnie obowiązującej ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym projekt planu miejscowego powinien być zgodny z każdym ustaleniem studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (wyrok NSA z 7 maja 2008r. Sygn. akt II OSK 281/08). W ramach uprawnień wynikających z władztwa planistycznego gmina może zmienić w planie miejscowym dotychczasowe przeznaczenie określonych obszarów gminy, ale tylko w granicach zakreślonych ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Natomiast zmiany w planie miejscowym przeznaczenia terenów nieprzewidzianych w studium do takiej zmiany gmina może dokonać po uprzedniej zmianie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego – z zachowaniem trybu, w jakim studium jest uchwalone. Inne przeznaczenie określonego terenu w planie miejscowym niż w studium należy zakwalifikować jako istotne naruszenie prawa tj. Art. 9 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (wyrok NSA z 9 kwietnia 2008r. Sygn. Akt II OSK 33/08).
W podstrefie D.4.1 studium przeznaczyło na funkcje zabudowy rezydencjonalnej, oświaty, hotelowo-wypoczynkowej oraz uzdrowiskową tereny otwarte, nie zalesione. Plan zachowuje zgodność z w/w ustaleniami, chroni wszystkie tereny leśne (w obrębie dawnej jednostki wojskowej) pozostające w ewidencji gruntów jako tereny leśne (Ls). Przeznaczenie terenów leśnych pod zabudowę wymaga zmiany studium i opracowania nowego miejscowego planu. Norma zawarta w art 20 ust 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie ma charakteru uznaniowego. Rada gminy jest bezwzględnie związana przy uchwaleniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ustaleniami studium (wyrok NSA z 27 września 2007r. Sygn. Akt II OSK 1028/07).
Po wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu uwagi do planu w ustawowym terminie wnieśli:
1. Pismem z dnia 05.01.2010r. Pan Zygmunt Muża, który kwestionuje ustalenia dla terenu 03.U i wnosi o:
1) korektę linii zabudowy działki nr ewidencyjny 78/5 od ulic KD.L.01 i KD.D.02,
2) zmianę zapisu dla w/w działki jako „teren zabudowy usługowej",
3) dopuszczenie 15% nowej zabudowy w stosunku do powierzchni działki 78/5,
4) uzupełnienie zapisu w § 19 pkt. 6, pakt 1/b o sformułowanie „... możliwością wystąpienia do właściwego ministra o uzyskanie odstępstwa od przepisów techn.. budowlanych". i ustalenie linii zabudowy od strony wschodniej w odległości ustalonej istniejącą (trafostacja) zabudową.
ad 1) ustalona w projekcie planu nieprzekraczalna (nieobowiązująca jak określa wnoszący uwagi) linia zabudowy od istniejących (KD.L.01, KD.D.02) i projektowanej (KD.D.03) ulic odnosi się do całego terenu 03.U, a na rysunku planu uwidoczniona została w miejscach gdzie przyszła zabudowa będzie mogła być realizowana.
Uwzględnia ona jednocześnie nieprzekraczalną min. 12m linię zabudowy od terenów leśnych (zgodnie z przepisami odrębnymi). Wrysowana na działce nr 78/5 linia zabudowy uwzględnia obie w/w i wynika z ich nałożenia się na siebie. Teren pozostający (na w/w działce) działce w obrębie linii zabudowy przekracza ustaloną 15% dopuszczalną powierzchnię zabudowy.
W związku z powyższym uwaga nie może być uwzględniona.
ad 2) w projekcie planu dla terenu 03.U (§19) w pkt 1 ustaleń: przeznaczenie terenu widnieje - tereny zabudowy usługowej. Tym samym uwaga jest niezasadna.
ad 3) ustalony w planie wskaźnik powierzchni zabudowy 15% stanowi wskaźnik docelowy, obejmujący również zabudowę istniejącą w trakcie sporządzania planu. Jest on również zgodny z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łeby" spełniając ustawowy wymóg zgodności planu ze studium.
W związku z powyższym uwaga nie może być uwzględniona.
ad 4) projekt planu po jego uchwaleniu stanie się prawem lokalnym. Zgodnie z zasadą tworzenia aktów prawnych nie wprowadza się do nich treści aktów innych (w tym wypadku „Prawa budowlanego").
Odstępstwem od ustalonej w całym planie nieprzekraczalnej linii zabudowy w odległości 12m od granicy terenów leśnych jest poprowadzenie jej po obrysie budynku trafostacji i przedłużeniu tego obrysu w kierunku ulicy dojazdowej KD.D.02, co stanowi w tym wypadku uwzględnienie istniejącego stanu zainwestowania.
Prowadzenie linii zabudowy zgodnie z wnioskiem zawartym w uwadze stanowiłoby odstępstwo od przyjętej w planie zasady, zgodnej z przepisami odrębnymi.
Tym samym uwaga nie może być uwzględniona.

Za zgodność
z oryginałem

2. Pismem z dnia 19.01.2010r. Pani Maria Van Es, która kwestionuje ustalenia planu dla terenu 02.U i 15.ZL i wnosi o:
1) wyłączenie użytków leśnych z działek nr 78/14, 79 i przyjęcie wskaźnika pow. zabudowy w wysokości 30%.
ad 1) ustalenia „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łeby" dla obszaru objętego planem przeznaczają na funkcje zabudowy rezydencjonalnej, oświaty, hotelowo-wypoczynkowej oraz uzdrowiskową tereny otwarte, nie zalesione. Plan zachowuje zgodność z w/w ustaleniami, chroni wszystkie tereny leśne (w obrębie dawnej jednostki wojskowej) pozostające w ewidencji gruntów jako tereny leśne (Ls). Działka składającej uwagę w 4/5 swojej powierzchni stanowi grunty leśne, które w planie nie zmieniają swojego przeznaczenia zgodnie z w/w zasadą. Ustalone w planie nieprzekraczalne linie zabudowy 12m (zgodnie z przepisami odrębnymi) oraz ograniczenia wynikające z ochrony siedlisk przyrodniczych (bór bażynowy oraz stanowiska listery sercowatej i tajężni jednostronnej – roślin pod ścisłą ochroną gatunkową) a przyjęte zgodnie z zaleceniami organu plan uzgadniającego – Regionalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska, dla fragmentu terenu 02.U obejmującego działki nr 78/13 i 78/14 ograniczają w znaczący sposób możliwości inwestycyjne działki 78/13, a działkę 78/14 pozbawiają cech działki budowlanej.
Dla wszystkich terenów objętych planem wskaźnik powierzchni zabudowy przyjęty za ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łeby" wynosi maksimum 15%. Zapis ten w odniesieniu do działki wnioskodawczyni z uwagi na stan istniejący i przyjęte w planie ustalenia, jest bez znaczenia, podobnie jak wnioskowany przez nią wskaźnik 30%.
Istniejące tereny leśne (zgodnie z ewidencją gruntów) pozostają w dotychczasowym użytkowaniu zgodnie z przyjętą zasadą wypełniającą zgodność ze „Studium ...".
Zgodnie z ustaleniami „Studium..." dla obszaru objętego planem przeznacza się na funkcję zabudowy rezydencjonalnej, oświaty, hotelowo-wypoczynkowej oraz uzdrowiskowej tereny otwarte, nie zalesione.
Plan zachowuje zgodność z w/w ustaleniami, chroni wszystkie (w obrębie dawnej jednostki wojskowej) tereny pozostające w ewidencji jako tereny leśne (Ls). Konsekwencją dalszą takiej zasady jest wrysowanie linii zabudowy 12metrów (zgodnie z przepisami odrębnymi) od granicy terenów lasów, i takie ukształtowanie terenów na których pojawić się może w przyszłości zabudowa jak określa to rysunek planu. Określony w ustaleniach wskaźnik zabudowy – 15% (zgodny ze „Studium...) jest wskaźnikiem maksymalnym niemożliwym do przekroczenia. Jego rzeczywistą realną wielkość kształtują dodatkowo inne wskaźniki urbanistyczne i istniejące warunki, w tym wypadku przede wszystkim fizjograficzne, o których wspomniano powyżej.

Działka nr 79 położona w obrębie terenu oznaczonego w planie jako 15.ZL, w początkowej fazie sporządzania planu oznaczona była jako 15.ZN –(zieleń ochronna). W trakcie uzgodnień zgodnie z wnioskiem Urzędu Morskiego w Słupsku (kolejny organ uzgadniający) przemianowana została na ZL – las ochronny. Działka uprzednio położona w obrębie pasa technicznego brzegu morskiego stanowiąca w znacznej części zalesione wydmy, nigdy nie była brana pod uwagę jako teren budowlany. Urząd Morski w swoim postanowieniu (znak NP-pas-60/604/08 z dnia 01.09.2008r.) informuje między innymi, iż teren ten mimo wyłączenia go z poza granic pasa technicznego pozostał w zarządzie Urzędu Morskiego w Słupsku i posiada status lasu ochronnego.
Tym samym uwagi nie mogą być uwzględnione

3. Pismem z dnia 20.01.2010r. Państwo Jerzy i Urszula Rudniccy, którzy kwestionują ustalenia planu dla terenów 02.U, 03.U i 15.ZL:
1 i 2) nie zgadzają się by na terenach stanowiących ich własność (bądź współwłasność) urządzone były tereny leśne, szczególnie dotyczy to działki nr 79,
3) wnoszą o wprowadzenie terenu w §12 zapisu o możliwości podziału terenu na działki o pow. minimum 1000m^2,
4) kwestionują wyznaczenie terenu projektowanej zabudowy na działkach 78/6 i 78/13 w kształcie przedstawionym na rysunku planu,
5) kwestionują zapis planu dla działek 78/6 i 78/7 (teren 03.U) jako usługi a jednocześnie ustalające las na znaczącej powierzchni działki i spodziewane opłaty planistyczne z tego tytułu,
6) żądają dopuszczenie możliwości remontu istniejącego na działce 78/7 budynku oraz przeznaczenie sąsiadujących z nim terenów leśnych na cele nieleśne,
7) żądają usunięcia z terenów stanowiących ich własność zapisów o cennej przyrodniczo roślinności,
8) według składających uwagi mapa na której wykonano projekt planu straciła swoją ważność, a na mapie brak podpisów geodety.
ad 1 i 2) ustalenia „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łeby" dla obszaru objętego planem przeznaczają na funkcje zabudowy rezydencjonalnej, oświaty, hotelowo – wypoczynkowej oraz uzdrowiskowej tereny otwarte, nie zalesione.
Plan zachowuje zgodność z w/w ustaleniami chroni wszystkie tereny leśne (w obrębie dawnej jednostki wojskowej) pozostające w ewidencji gruntów jako tereny leśne (Ls).
Nie jest to zatem urządzanie terenów leśnych, jak twierdzą składający uwagę a zachowanie stanu istniejącego.

Za zgodność
z oryginałem

Działka nr 79 położona w obrębie terenu oznaczonego w planie jako 15.ZL, w początkowej fazie sporządzania planu oznaczona była jako 15.ZN –(zieleń ochronna). W trakcie uzgodnień zgodnie z wnioskiem Urzędu Morskiego w Słupsku (kolejny organ uzgadniający) przemianowana została na ZL – las ochronny. Działka uprzednio położona w obrębie pasa technicznego brzegu morskiego stanowiąca w znacznej części zalesione wydmy, nigdy nie była brana pod uwagę jako teren budowlany. Urząd Morski w swoim postanowieniu (znak NP-pas-60/604/08 z dnia 01.09.2008r.) infonnuje między innymi, iż teren ten mimo wyłączenia go z poza granic pasa technicznego pozostał w zarządzie Urzędu Morskiego w Słupsku i posiada status lasu ochronnego.
Zgodnie z art. 36.1. ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o zagospodarowaniu przestrzennym jeżeli, w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianę, korzystanie z nieruchomości w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe, bądź istotnie ograniczone, właściciel może zażądać odszkodowania lub wykupienie nieruchomości.
Plan nie zmienia istniejącego przeznaczenia działki nr 79 jest to teren wydmowy, zalesiony i takim pozostaje (zmiana nazwy nie zmienia jego statusu) nie zachodzi tym samym w tym wypadku możliwość realizacji ustawowego zapisu.
Tym samym uwagi nie mogą być uwzględnione.
ad 3) dla całości obszaru objętego planem wprowadzony został zapis o zakazie podziału istniejących działek. Dalsze rozdrabnianie nieruchomości miałoby negatywny wpływ na optymalne możliwości realizacji przyjętych w planie funkcji usługowych.
Tym samym uwaga nie może być uwzględniona.
ad 4) teren przewidziany do zabudowy w obrębie działki 78/6 wyznaczają linie zabudowy od ulic (6m) i od terenów leśnych (12m -zgodnie z przepisami odrębnymi) zastosowana bez wyjątku na całym obszarze opracowania.
Linie zabudowy na działce 78/13 obejmują teren na fragmencie (w jego południowej części) uwzględniając ograniczenia wynikające z ochrony siedlisk przyrodniczych (bór bażynowy oraz stanowiska listery sercowatej i tajężni jednostronnej – roślin pod ścisłą ochroną gatunkową) a przyjęte zgodnie z zaleceniami organu uzgadniającym plan – Regionalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska.
Wprowadzenie zabudowy zgodnie z wnioskiem zawartym w uwadze stanowiłoby odstępstwo od przyjętej w planie zasady określającej linie zabudowy, zgodne z przepisami odrębnymi.
Tym samym uwaga nie może być uwzględniona.
ad 5) plan zachowuje (zgodnie z ewidencją gruntów)tereny leśne, nie wyznaczając terenów innych do zalesienia. Opłata planistyczna o której mowa w piśmie (rozumieć należy, iż dotyczy to stawki procentowej ustalonej w planie) pobierana jest w wypadku wzrostu wartości nieruchomości, kiedy właściciel lub użytkownik wieczysty sprzedaje tą nieruchomość. Roszczenia te obowiązują w ciągu 5 lat od dnia w którym plan miejscowy stał się obowiązujący. Rzeczywisty wzrost wartości nieruchomości ustalony jest w określonej odrębnej procedurze.
Uwaga tym samym nie może być uwzględniona.
ad 6) istniejący obiekt o wymiarach około 6m x 11m usytuowany na działce nr 78/7 znajduję się na obszarze określonym w planie jako 03/1.1 ZL, jego lokalizacja jest sprzeczna z przepisami odrębnymi – odległością 12m od terenów leśnych, wprowadzenie funkcji usługowych bezpośrednio na granicy z lasem ochronnym wpłynie negatywnie na przyrodę, jednocześnie brak jest możliwości wyłączenia zgodnie z wnioskiem Inwestora gruntów leśnych wokół budynku.
Istniejące tereny leśne (zgodnie z ewidencją gruntów) pozostają w dotychczasowym użytkowaniu zgodnie z przyjętą zasadą wypełniającą zgodność ze „Studium ...".
Zgodnie z ustaleniami „Studium..." dla obszaru objętego planem przeznacza się na funkcję zabudowy rezydencjonalnej, oświaty, hotelowo-wypoczynkowej oraz uzdrowiskowej tereny otwarte, nie zalesione.
Plan zachowuje zgodność z w/w ustaleniami, chroni wszystkie (w obrębie dawnej jednostki wojskowej) tereny pozostające w ewidencji jako tereny leśne (Ls). Konsekwencją dalszą takiej zasady jest wrysowanie linii zabudowy 12metrów (zgodnie z przepisami odrębnymi) od granicy terenów lasów, i takie ukształtowanie terenów na których pojawić się może w przyszłości zabudowa jak określa to rysunek planu. Określony w ustaleniach wskaźnik zabudowy – 15% (zgodny ze „Studium...) jest wskaźnikiem maksymalnym niemożliwym do przekroczenia. Jego rzeczywistą realną wielkość kształtują dodatkowo inne wskaźniki urbanistyczne i istniejące warunki, w tym wypadku przede wszystkim fizjograficzne, o których wspomniano powyżej.

Uwaga tym samym nie może by uwzględniona.
ad 7) Obszar objęty planem znajduje się częściowo w granicach obszaru Natura 2000 „Mierzeja Serbska" oraz w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru Natura 2000 „Przybrzeże Wody Bałtyku" planowane zainwestowanie terenu objętego planem, nie może więc w żaden sposób wpływać negatywnie na stan siedlisk przyrodniczych oraz siedlisk gatunków roślin i zwierząt, a także w znaczący sposób wpływać negatywnie na gatunki dla których ochrony zostały wyznaczone ww. obszary Natura 2000. Objąć ochroną i pozostawić w stanie nie zmienionym należy również wszystkie wyłączone z zagospodarowania tereny objęte planem sąsiadujące z ww. obszarami Natura 2000, które przyrodniczo stanowią kontynuację tych obszarów i stanowią cenne i ochronione w ramach Dyrektywy Siedliskowej siedliska przyrodnicze, np. wydmy szare (siedlisko priorytetowe 2130) bór bażynowy (siedlisko priorytetowe 2180), murawy psamofilne (siedlisko priorytetowe 2130-1).

Za zgodność
z oryginałem

ingerencję w środowisko przyrodnicze na terenie objętym planem należy ograniczyć do niezbędnego minimum. Tereny leśne – cenny przyrodniczo ols (częściowo na torfie) ze stagnując woda oraz stanowiskami listery sercowatej (ścisła ochrona gatunkowa) należy pozostawić w stanie obecnym. Wszelka ingerencja w las porastający ten teren – szczególnie prowadząca do zmiany stosunków wodno-gruntowych lub bezpośrednia wycinka drzew – zakończa się bezpowrotną utratą tego siedliska.
W/w uwarunkowania oraz wymogi Regionalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska musiały znaleźć swoje odzwierciedlenie w ustaleniach planu.
Tym samym uwaga nie może by uwzględniona.
ad 8) Urząd Miasta umowę z Biurem Urbanistycznym PPP w Gdańsku na sporządzenie projektu planu zawarł w maju 2007r. Mapa do celów planistycznych sporządzona została we wrześniu 2007 roku przez Zakład Usług Geodezyjno – Projektowych „Nadir" sp. zo.o. w Sierakowicach. Geodeta Wojciech Ropel i poświadczona przez Starostę Lęborskiego – Ośrodek Dokumentacji Geodezyjno Kartograficznej. (Matryca znajduje się w Urzędzie Miasta Łeby).
Projekt planu sporządzono i wysłano do uzgodnień w sierpniu 2008r. a wyłożony został do publicznego wglądu na przełomie listopada i grudnia 2009r.
Materialy planistyczne sporządzane na podstawie przepisów odrębnych powinny być aktualne na dzień przystąpienia do sporządzenia tego projektu.
Tym samym uwaga nie jest zasadna.

4. Pismem z dnia 21.01.2010r. Pan Jacek Gunther – Ślaski który kwestionuje:
1) brak jasności i jednoznaczności terenów objętych planem w stosunku do obszarów Natura 2000, szczególnie w odniesieniu do terenu oznaczonego 12.ZL.
2) sporządzenie projektu planu na mapie, której ważność skończyła się w 2010r.
3) ustalenia projektu planu dla terenu 03.U, które ograniczają możliwości zabudowy.
4) ustalony dla terenu 03.U kąt nachylenia połaci dachowych i przywołuje zapis w „Studium..." dla strefy D.
5) ustalone w projekcie planu wskaźniki miejsc parkingowych – uznając je za wysoki.
6) zakaz umieszczania reklam i wnosi o jego usunięcie z zapisów planu.
7) klasyfikacje gruntów w projekcie planu.
8) zapisy projekty planu w odniesieniu do działki nr 79.
9) objęcie obszaru planu nadzorem archeologicznym.

ad 1) Granica obszaru Natura 2000 biegnie po południowej stronie ulicy Nadmorskiej, na odcinku około 200metrów po południowej granicy(ogrodzeniu) do terenu dawnej jednostki wojskowej i dalej w kierunku północnym po ogrodzeniu w/w jednostki.
Obszar Natura 2000 nie obejmuje (za wyjątkiem terenu oznaczonego nr 13.ZL) terenów prywatnych.
Teren elementarny oznaczony w planie jako 12.ZL obejmuje tereny prywatne (w granicach dawnej jednostki wojskowej) oraz fragment lasów komunalnych przy ulicy Nadmorskiej. Oznaczenia na rysunku planu jasno to precyzują.
Biorąc powyższe pod uwagę uwaga jest niezasadna i nie może być uwzględniona.
ad 2) Urząd Miasta umowę z Biurem Urbanistycznym PPP w Gdańsku na sporządzenie projektu planu zawarł w maju 2007r. Mapa do celów planistycznych sporządzona została we wrześniu 2007 roku przez Zakład Usług Geodezyjno – Projektowych „Nadir" sp. zo.o. w Sierakowicach. Geodeta Wojciech Ropel i poświadczona przez Starostę Lęborskiego – Ośrodek Dokumentacji Geodezyjno Kartograficznej. (Matryca znajduje się w Urzędzie Miasta Łeby).
Projekt planu sporządzono i wysłano do uzgodnień w sierpniu 2008r. a wyłożony został do publicznego wglądu na przełomie listopada i grudnia 2009r.
Materialy planistyczne sporządzane na podstawie przepisów odrębnych powinny być aktualne na dzień przystąpienia do sporządzenia tego projektu.
Tym samym uwaga nie jest zasadna.
ad 3) ustalenia planu dla terenu 03.U, podobnie jak dla przeważającej większości terenów elementarnych stanowią konsekwencje zachowania zgodności ze „Studium...", w tym wypadku zachowania terenów leśnych (zgodnie z aktualną ewidencją gruntów) i z kolei ustalenia nieprzekraczalnej minimalnej 12 m. linii zabudowy od granicy lasu (zgodnie z przepisami odrębnymi).
Tym samym uwaga nie może być uwzględniona.
ad 4) zgodnie z ustaleniami „Studium..." dla strefy „D" zapis ustaleń dla strefy „D" w :Studium..." brzmi:
wysokość zabudowy max 3 kondygnacje lub 2 kondygnacje i poddasze użytkowe w dachu o kącie nachylenia 40^0-50^0, max. wysokość dachu ponad teren do 12,5m.
Strefa „D" obejmuje znaczny obszar miasta w znacznej mierze zainwestowany. Na obszarze tym występuje zróżnicowana zabudowa – z dachami skośnymi i płaskimi. Ustalenia „Studium..." zapewniają kontynuację zabudowy w charakterze zbliżonym do istniejącej sąsiedniej zabudowy.

Za zgodność
z oryginałem

Obszar planu, za wyjątkiem zespolu oświaty (dawne koszary) to teren pozbawiony zabudowy(nie licząc pozostalości tzw. „obronnych"). Wolą sporządzającego plan dla tego wyjątkowego terenu(biorąc pod uwagę położenie, sąsiedztwo, stan istniejący – lasy) jest stworzenie warunków zapewniających realizację w miarę jednorodnego zespolu wtopionego w istniejący krajobraz, z nim zespolonego. Jednorodność przykryć – dachów (tzw. piąta elewacja) powinna temu sprzyjać.
W tym przypadku nie ma żadnej sprzeczności z ustaleniami „Studium...".
Tym samym uwaga nie może być uwzględniona.
ad 5) Przyjęte w projekcie planu wskaźniki miejsc parkingowych nie odbiegają od stosowanych dla uslug standardów a nie istnieją żadne przeslanki, które przemawialyby za ich zmniejszeniem.
Uwaga tym samym nie może być uwzględniona.
ad 6) obszar objęty planem zlokalizowany jest w miejscu szczególnym –częściowo w granicach obszaru Natura 2000 „Mierzeja Serbska" oraz w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru Natura 2000 „Przybrzeże Wody Bałtyku" i stanowi ich naturalną oslonę.
Reklamy bywają różne, ale podstawowy cel, któremu mają służyć sprawia iż muszą być widoczne, rzucać się w oczy, być agresywne. Obszar ten zgodnie z intencją sporządzającego plan winien w maksymalnym stopniu zachować swój naturalny krajobraz stosownie do swojej lokalizacji, stąd zakaz lokalizacji reklam. Taka również byla wola jednego z głównych organów uzgadniających Regionalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska.
Tym samym uwaga nie może być uwzględniona.
ad 7) w planie nie dokonuje się klasyfikacji gruntów. Plan ustala przeznaczenie terenów objętych planem. Jednym z materiałów wyjściowych do planu stanowią aktualne mapy ewidencji gruntów. Ustalenia tych map mają oczywiście również wpływ na przesądzenia projektowe. W przypadku miejscowego planu korzystano oczywiście z takich map.
Tym samym uwaga nie może być uwzględniona.
ad 8) Działka nr 79 położona w obrębie terenu oznaczonego w planie jako 15.ZL, w początkowej fazie sporządzania planu oznaczona była jako 15.ZN –(zieleń ochronna). W trakcie uzgodnień zgodnie z wnioskiem Urzędu Morskiego w Słupsku (kolejny organ uzgadniający) przemianowana została na ZL – las ochronny. Działka uprzednio położona w obrębie pasa technicznego brzegu morskiego stanowiąca w znacznej części zalesione wydmy, nigdy nie była brana pod uwagę jako teren budowlany. Urząd Morski w swoim postanowieniu informuje między innymi, iż teren ten mimo wyłączenia go z poza granic pasa technicznego pozostał w zarządzie Urzędu Morskiego w Słupsku i posiada status lasu ochronnego.
Zgodnie z art. 36.1. ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o zagospodarowaniu przestrzennym jeżeli, w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianę, korzystanie z nieruchomości w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem stalo się niemożliwe, bądź istotnie ograniczone, właściciel może zażądać odszkodowania lub wykupienie nieruchomości.
Plan nie zmienia istniejącego przeznaczenia działki nr 79, jest to teren wydmowy, zalesiony i takim pozostaje (zmiana nazwy nie zmienia jego statusu) nie zachodzi tym samym w tym wypadku możliwość realizacji ustawowego zapisu.
Tym samym uwagi nie mogą być uwzględnione.
ad 9) zapis w planie odnośnie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej jest stosunkowo łagodny (wynik długotrwalych negocjacji z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków – organem uzgadniającym plan) w porównaniu z wymogami zgłaszanymi we wnioskach do planu. Uzgodnienie planu poprzedziły (zgodnie z wymogami Woj. Konserwatora) archeologiczne badania rozpoznawcze – powierzchniowe, sondażowe i paleogeograficzne dla potrzeb opracowania ekspertyzy archeologicznej określającej zakres ochrony konserwatorskiej. Zapis planu to efekt tych działań zakończony uzgodnieniem Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.
Tym samym uwaga nie może być uwzględniona.

5. Pismem z dnia 20.01.2010r. Państwo Hubert, Margita i Waldemar Kwidzińscy wnioskują o:
1) uwzględnienie w planie wszczętej procedury podziału działki 78/9 i realizację w efekcie trzech budynków rezydencjonalno – pensjonatowych.
2) kwestionują klasyfikację gleboznawczą i wnoszą o ponowne jej przeprowadzenie
3) kwestionują lokalizację przepompowni ścieków (16.Ks) i wnoszą o jej przemieszczenie w inne miejsce.
ad 1) dla całości obszaru objętego planem wprowadzony został zapis o zakazie podziału istniejących działek. Dalsze rozdrobienie nieruchomości miałoby negatywny wpływ na zapewnienie optymalnych możliwości realizacji przyjętych w planie funkcji usługowych.
Tym samym uwaga nie może być uwzględniona.
ad 2) w planie nie dokonuje się klasyfikacji gruntów. Plan ustala przeznaczenie terenów objętych planem. Jednym z materiałów wyjściowych do planu stanowią aktualne mapy ewidencji gruntów. Ustalenia tych map mają oczywiście również wpływ na przesądzenia projektowe. W przypadku miejscowego planu korzystano oczywiście z takich map.
Tym samym uwaga nie może być uwzględniona.

Za zgodność
z oryginałem

ad 3) Przepompownia ścieków (16.Ks) zlokalizowana została w możliwie najkorzystniejszym ze względów technicznych miejscu. Jest to również teren (fragment obecnej ulicy) stanowiący współwłasność wszystkich właścicieli terenu dawnej jednostki wojskowej. Lokalizacja przepompowni nie ogranicza obsługi komunikacyjnej działki nr 78/9 graniczącej na całej swej długości od strony wschodniej z ulica KD.W.03 przy której powinna się lokalizować przyszła projektowana zabudowa, zapewniając wystawę słoneczną w części południowej i zachodniej części działki.
Produkowane obecnie urządzenia techniczne stanowiące wyposażenie przepompowni (tłocznej) ścieków nie wymagają zachowania żadnej strefy ochronnej ze względu na występowanie odorów, związków toksycznych, hałasu oraz innych czynników nieprzyjaznych czy szkodliwych. Pozwala to na ich lokalizacje w budynkach i ich otoczeniu: w osiedlach mieszkaniowych, centrach handlowych, terenach rekreacyjnych. Są to na ogół urządzenia o niewielkich gabarytach nie powodując tym samym deprecjacji otoczenia.
Tym samym uwaga nie może być uwzględniona.

6. Pismem z dnia 21.01.2010r. Pan Mariusz Jabłoński, który kwestionuje:
1) zapis dla terenu 12.ZL iż w części należy do obszaru Natura 2000.
2) zmniejszenia terenu 12.ZL o nieużytek – drogę wewnętrzną i likwidację hanzeatyckiej ścieżki rowerowej biegnącej przez tereny prywatne
3) zmniejszenia wydzielenia wewnętrznego 09/1.5.ZL (teren leśny) o część określona na załączniku do uwagi.
ad 1) Granica obszaru Natura 2000 biegnie po południowej stronie ulicy Nadmorskiej, na odcinku około 200 metrów po południowej granicy(ogrodzeniu) do terenu dawnej jednostki wojskowej i dalej w kierunku północnym po ogrodzeniu w/w jednostki.
Obszar Natura 2000 nie obejmuje (za wyjątkiem tereny oznaczonego nr 13.ZL) terenów prywatnych. Teren elementarny oznaczony w planie jako 12.ZL obejmuje tereny prywatne (w granicach dawne jednostki wojskowej) oraz fragment lasów komunalnych przy ulicy Nadmorskiej. Oznaczenia na rysunku planu jasno to precyzują.
Biorąc powyższe pod uwagę uwaga jest niezasadna i nie może być uwzględniona.

ad 2) określana przez składającego uwagi jako droga wewnętrzna stanowi fragment dłuższego ciągu pieszego (być może przy poprzedniej funkcji pieszo-jezdnego) o szerokościach od około 5 do około 3 metrów, stanowi element terenu leśnego i w planie taką funkcję mu się proponuje – jako ciąg pieszy. Tak też został oznaczony. Wydzielenie go jako terenu elementarnego, bo taka jest chyba intencja składającego uwagę jest nie zasadna i niczemu by nie służyła.
Hanzeatycka trasa rowerowa oznaczona w planie określonym symbolem biegnie w liniach rozgraniczających ulicy Nadmorskiej i dalej na wschód (wzdłuż dawnego ogrodzenia jednostki wojskowej)przez lasy komunalne i następnie lasy państwowe, w żadnym miejscu nie wkraczając w obszar terenów prywatnych.
Tym samym uwaga nie może być uwzględniona.
ad 3) zgodnie z ustaleniami „Studium..." dla obszaru objętego planem przeznacza się na funkcję zabudowy rezydencjonalnej, oświaty, hotelowo-wypoczynkowej oraz uzdrowiskowej tereny otwarte, nie zalesione.
Plan zachowuje zgodność z w/w ustaleniami, chroni wszystkie (w obrębie dawnej jednostki wojskowej) tereny pozostające w ewidencji jako tereny leśne (Ls).
Konsekwencją dalszą takiej zasady jest wrysowanie linii zabudowy 12metrów (zgodnie z przepisami odrębnymi) od granicy terenów lasów, i takie ukształtowanie terenów na których pojawić się może w przyszłości zabudowa jak określa to rysunek planu.
Zachowanie zgodności ustaleń planu ze „Studium..." oraz postulatami, zaleceniami i wymogami organów uzgadniających w tym głównie Regionalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska to podstawowy warunek uchwalenia planu i wystawienie pozytywnej oceny wojewody co do zgodności z przepisami prawnymi. Przyjęcie propozycji wnoszącego uwagę zgodności tej zachować nie pozwala.
Tym samym uwaga nie może być uwzględniona.

7. Pismem z dnia 21.01.2010r. Megatem sp. zo.o. poprzez swojego pełnomocnika (REPS.WOJNAR,GAJEK i wspólnicy. Adwokaci /Radcy prawni, spółka partnerska) która kwestionuje ustalenia planu dla terenu 09.U, w tym:
1) niemożliwość realizacji na terenie 09.U zabudowy zgodnie z przyjętym wskaźnikiem powierzchni zabudowy. Niezasadne ograniczenie obszaru objętego nieprzekraczalną linią zabudowy
2) niezasadne modyfikacje studium
3) nieprecyzyjną definicję wskaźnika powierzchni zabudowy
ad 1) zgodnie z ustaleniami „Studium..." dla obszaru objętego planem przeznacza się na funkcję zabudowy rezydencjonalnej, oświaty, hotelowo-wypoczynkowej oraz uzdrowiskowej tereny otwarte, nie zalesione.
Plan zachowuje zgodność z w/w ustaleni chroni wszystkie (w obrębie dawnej jednostki wojskowej) tereny pozostające w ewidencji jako tereny leśne (Ls). Konsekwencją dalszą takiej zasady jest wprowadzenie linii zabudowy w odległości 12

Za zgodność
z oryginałem

metrów (zgodnie z przepisami odrębnymi) od granicy lasów, i takie ukształtowanie terenów na których pojawić się może przyszła projektowana zabudowa określa rysunek planu
W przypadku działki składającego uwagi (teren 09.U) z przedstawionego do opiniowania i uzgodnień projektu planu ograniczono teren(ten który w uwadze proponuje się włącznie linie zabudowy) możliwy do zabudowy we wschodniej części działki o fragment o wymiarach około 50x35m. teren ten oznaczony w prognozie jako D-2 obszar w stanie sukcesji lasu wyłączony zgodnie z zaleceniem Regionalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska - opiniującego i uzgadniającego niniejszy plan miejscowy.
Pozytywne opinie i uzgodnienia ustawowych organów to jeden z warunków uchwalenia planu.
Określony w ustaleniach wskaźnik zabudowy – 15% (zgodny ze „Studium...) jest wskaźnikiem maksymalnym niemożliwym do przekroczenia. Jego rzeczywistą realną wielkość kształtują dodatkowo inne wskaźniki urbanistyczne i istniejące warunki, w tym wypadku przede wszystkim fizjograficzne, o których wspomniano powyżej. W ustaleniach „Studium..." określa się (pkt D.4.1) „teren ... z intensywnością zabudowy kubaturowej zmniejszającą się w kierunku wschodnim.
Tym samym uwaga nie może być uwzględniona.
ad 2) zgodnie z ustaleniami „Studium..." dla strefy „D" zapis ustaleń dla strefy „D" w :Studium..." brzmi:
wysokość zabudowy max 3 kondygnacje lub 2 kondygnacje i poddasze użytkowe w dachu o kącie nachylenia 40^0-50^0, max. wysokość dachu ponad teren do 12,5m.
Strefa „D" obejmuje znaczny obszar miasta w znacznej mierze zainwestowany. Na obszarze tym występuje zróżnicowana zabudowa – z dachami skośnymi i płaskimi. Ustalenia „Studium..." zapewniają kontynuację zabudowy w charakterze zbliżonym do istniejącej sąsiedniej zabudowy.
Obszar planu, za wyjątkiem zespołu oświaty (dawne koszary) to teren pozbawiony zabudowy(nie licząc pozostałości tzw. „obronnych"). Wolą sporządzającego plan dla tego wyjątkowego terenu(biorąc pod uwagę położenie, sąsiedztwo, stan istniejący – lasy) jest stworzenie warunków zapewniających stworzenie w miarę jednorodnego zespołu wtopionego w istniejący krajobraz, z nim zespolonego. Jednorodność przykryć – dachów (tzw. piąta elewacja) powinna temu sprzyjać.
W tym przypadku nie ma żadnej sprzeczności z ustaleniami „Studium...".
Tym samym uwaga nie może być uwzględniona.
ad 3) przyjęta w planie definicja wskaźnika powierzchni zabudowy jest definicją właściwą i precyzyjną. Teren, to obszar wydzielony liniami rozgraniczającymi. Nie wprowadzono jego pojęcia do § z definicjami z uwagi na jego powszechną znajomość oraz na fakt jego szczegółowego omówienia w części ogólnej ustaleń planu miejscowego w § 4 i § 5.
Usunięcie słowa – „teren" z definicji niczego nie zmienia. Pozwolenie na budowę dotyczy określonej inwestycji na określonym obszarze (terenie, działce) a powierzchnia zabudowy (ustalona w planie) zależy wyłącznie od powierzchni tego obszaru.
W przyjętych ustaleniach planu, w istniejącej sytuacji, kiedy tereny przeznaczone do zabudowy zostały ściśle określone (zamkniętym obwodem) a ich powierzchnia całkowita wyczerpuje ustaloną planem 15 % powierzchnię zabudowy, kiedy ustala się zakaz podziału istniejących działek, za wyjątkiem podziałów na tereny elementarne, postulowana modyfikacja zapisu (pominięcie terminu „lub terenu") niczemu nie służy.
Tym samym uwaga nie może być uwzględniona.

Projekt planu był powtórnie wyłożony do publicznego wglądu w dniach 09 kwietnia 2010r. do 11 maja 2010r. w siedzibie Urzędu Miasta Łeby przeprowadzono dyskusję nad przyjętymi w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
Po wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu uwagi do planu w ustawowym terminie wnieśli:

Pismem z dnia 26.05.2010r. J.W. Construction Holding S.A. w którym wnosi o:
1). Wprowadzenie zapisu o możliwości podziału terenu na działki o pow. minimalnej 1500m^2,
2). Wprowadzenie zapisu o dopuszczeniu funkcji mieszkaniowej (integralnie związanej z usługą – właściciel, administrator) w każdym budynku usługowym,
3). Doprecyzowanie definicji obiektu o szczególnych funkcjach kompozycyjnych,
4). Wykreślenie słowa „zabudowa" w zapisie §18 ust 2.1.c, oraz §20 ust 2.1.c.

ad 1) dla całości obszaru objętego planem wprowadzony został zapis o zakazie podziału istniejących działek. Dalsze rozdrabnianie nieruchomości mialoby negatywny wpływ na optymalne możliwości realizacji przyjętych w planie funkcji usługowych o cechach nawiązujących do charakteru założeń urbanistycznych historycznych obiektów pałacowo-dworskich Pomorza (zabudowa rezydencjonalna).
Tym samym uwaga nie może być uwzględniona.
ad 2) na całym obszarze objętym planem zachowując literalną zgodność z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania miasta Łeby" dla tego rejonu miasta nie dopuszczono funkcji mieszkaniowej, w tym również tej integralnie związanej z funkcją wiodącą. Studium przeznaczyło teren po likwidującej się wówczas jednostce wojskowej na funkcje związane z turystyką, pod warunkiem uwzględnienia wymogów ochrony środowiska i zasad ekorozwoju.

Za zgodność
z oryginałem

„Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania miasta Łeby" dla obszaru objętego planem określiło funkcję zabudowy rezydencjalnej , oświaty, hotelowo-wypoczynkowej oraz uzdrowiskowej.
Tym samym uwaga w związku ze sprzecznością z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania miasta Łeby nie może być uwzględniona.
ad 3) zgodnie z definicją Słownika języka polskiego, obiekt to – budynek, zespół budynków lub urządzenie terenowe. Urządzenie terenowe to odpowiednio zaprojektowane zagospodarowanie terenu na które składa się zarówno zieleń jak i elementy malej architektury. Definicja mieści zatem w sobie postulowane w uwadze „doprecyzowanie".
Tym samym uwagę uznaje się za bezzasadną.
ad 4) na pierzeje ulicy składają się nie tylko budynki (fronty – elewacje) ale również projektowana bądź istniejąca zieleń oraz elementy malej architektury.
Budynki stanowią tym samym jeden (dość istotny) ale nie jedyny jej element.
Ustalona w projekcie planu linia zabudowy to linia nie ściśle określona a nieprzekraczalna. Pozwala ona na sporą swobodę projektową ukształtowaniu przyszłego zagospodarowania i subiektywnych decyzji co do zachowania lub likwidacji istniejących zadrzewień (w ustaleniach planu zaleca się maksymalną ich ochronę).
Pierzeje pomiędzy terenami 02 i 04 stanowić będą obudowę jednego z głównych ciągów pieszych skierowanych w kierunku plaż, stąd zalecenia w projekcie planu o potraktowaniu ich jako ponadprzeciętnych i ustalenie w planie jako „eksponowanych".
Tym samym uwagę uznaje się za bezzasadną.

2. Pismem z dnia 25.05.2010r. Megatem sp. z o.o. poprzez swojego pełnomocnika radcę prawnego Krzysztofa Wawrzyniaka, który kwestionuje ustalenia projektu planu dla terenu 09.U, w tym:
1) brak możliwości realizacji na terenie 09.U zabudowy zgodnie z przyjętym wskaźnikiem powierzchni zabudowy. Niezasadne ograniczenie obszaru objętego nieprzekraczalną linią zabudowy
2) niezasadne modyfikacje studium
3) nieprecyzyjną definicję wskaźnika powierzchni zabudowy
ad 1) zgodnie z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania miasta Łeby" teren objęty przedmiotowym planem został przeznaczony pod funkcje zabudowy rezydencjalnej , oświaty, hotelowo-wypoczynkowej oraz uzdrowiskowej i wykorzystującej tereny otwarte, nie zalesione.
Plan zachowuje zgodność z w/w ustaleniami, chroni wszystkie (w obrębie dawnej jednostki wojskowej) tereny pozostające w ewidencji jako tereny leśne (Ls). Konsekwencją dalszą takiej zasady jest wprowadzenie linii zabudowy w odległości 12 metrów (zgodnie z przepisami odrębnymi) od granicy lasów. Ukształtowanie terenów pod projektowaną zabudowę spełniające w/w warunki ustalono na rysunku planu.
W przypadku działki numer 78/22 składającego uwagi (teren oznaczony symbolem 09.U) z przedstawionego do opiniowania i uzgodnień projektu planu ograniczono teren (ten który w uwadze wnioskuje się o zmianę linii zabudowy i zwiększenie tym obszaru przeznaczonego pod zabudowę) możliwy do zabudowy we wschodniej części działki o fragment o wymiarach około 50x35m. Teren ten oznaczony w prognozie jako D-2 - obszar w stanie sukcesji lasu wyłączono z obszarów inwestycyjnych zgodnie z zaleceniem Regionalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska - opiniującego i uzgadniającego niniejszy plan miejscowy. Podobne wyłączenia z obszarów D-2 w wyniku RDOŚ nastąpiły w obrębach terenów elementarnych 02.U i 07.U.
Pozytywne opinie i uzgodnienia ustawowych organów to jeden z warunków uchwalenia planu.
Określony w ustaleniach wskaźnik zabudowy – 15% (zgodny ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania miasta Łeby) jest wskaźnikiem maksymalnym niemożliwym do przekroczenia. Jego rzeczywistą realną wielkość kształtują dodatkowo inne wskaźniki urbanistyczne i istniejące warunki, w tym wypadku przede wszystkim fizjograficzne, o których wspomniano powyżej. W ustaleniach „Studium..." określa się (pkt D.4.1) „teren ... z intensywnością zabudowy kubaturowej zmniejszającą się w kierunku wschodnim i wykorzystującą tereny otwarte, nie zalesione.
Tym samym uwaga nie może być uwzględniona.
ad 2) zgodnie z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania miasta Łeby" dla strefy „D" zapis ustaleń dla strefy „D" w :Studium..." brzmi:
wysokość zabudowy max 3 kondygnacje lub 2 kondygnacje i poddasze użytkowe w dachu o kącie nachylenia 40^0-50^0, max. wysokość dachu ponad teren do 12,5m.
Strefa „D" obejmuje znaczny obszar miasta w znacznej mierze zainwestowany. Na obszarze tym występuje zróżnicowana zabudowa – z dachami skośnymi i płaskimi. Ustalenia „Studium..." zapewniają kontynuację zabudowy w charakterze zbliżonym do istniejącej sąsiedniej zabudowy.
Obszar planu, za wyjątkiem zespołu oświaty (dawne koszary) to teren pozbawiony zabudowy(nie licząc pozostałości tzw. „obronnych"). Wolą sporządzającego plan dla tego wyjątkowego terenu (biorąc pod uwagę położenie, sąsiedztwo, stan istniejący – lasy) jest stworzenie warunków zapewniających stworzenie w miarę jednorodnego zespołu wtopionego w istniejący krajobraz, nawiązującego do zabudowy regionalnej i z nim zespolonego. Jednorodność przykryć – dachów (tzw. piąta elewacja) powinna temu sprzyjać.

Za zgodność
z oryginałem

W tym przypadku nie ma żadnej sprzeczności z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania miasta Łeby".
Tym samym uwaga nie może być uwzględniona.
ad 3) przyjęta w planie definicja wskaźnika powierzchni zabudowy jest definicją właściwą i precyzyjną. Teren, to obszar wydzielony liniami rozgraniczającymi. Nie wprowadzono jego pojęcia do paragrafu z definicjami z uwagi na jego powszechną znajomość oraz na fakt jego szczegółowego omówienia w części ogólnej ustaleń planu miejscowego w § 4 i § 5. Określony w planie wskaźnik powierzchni zabudowy nie może być przekroczony zarówno dla działek (działek istniejących jak i tych powstałych w w wyniku scalenia) jak i dla terenu.
Usunięcie słowa – „teren" z definicji niczego nie zmienia. Pozwolenie na budowę dotyczy określonej inwestycji na określonym obszarze (terenie, dzialce) a powierzchnia zabudowy (ustalona w planie) zależy wyłącznie od powierzchni tego obszaru.
W przyjętych ustaleniach planu, w istniejącej sytuacji, kiedy tereny przeznaczone do zabudowy zostały ściśle określone (zamkniętym obwodem) a ich powierzchnia calkowita wyczerpuje ustaloną planem 15 % powierzchnię zabudowy, kiedy ustala się zakaz podzialu istniejących działek, za wyjątkiem podziałów na tereny elementarne postulowane modyfikacją zapisu (pominięcie terminu „lub terenu") niczemu nie służy.
Tym samym uwaga nie może być uwzględniona.

3. Pismem z dnia 26.05.2010r. Pani Maria Van Es poprzez swojego pełnomocnika radcę prawnego Wojciecha Łabiaka, w którym kwestionuje ustalenia projektu planu, które jej zdaniem:
1) ograniczają gwarantowaną przepisami prawa jej prawo własności,
2) są sprzeczne z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łeby, poprzez nie ustalenie na działkach nr 79 i 78/14 możliwości realizacji zabudowy rezydencjonalnej i hotelowo – wypoczynkowej a przeznaczenie ich pod tereny leśne.
3) przyjmują błędną klasyfikację gruntów,
4) jednocześnie wnosi o ponowne ustawowe uzgodnienia projektu planu w wyniku złożonych uwag.
ad 1, 2. art. 1 ust 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym określa 9 różnych zagadnień które w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uwzględnia się szczególnie. Prawo własności jest jedną z nich. Plan idealny to taki który zaspokajałby w pełni wymagania wszystkich stron uczestniczących w procedurze sporządzania planu. Stan taki występuje niezwykle rzadko, na terenach nieskomplikowanych, z małą ilością stron. Na ogół jednak spełnienie wymagań jednej ze stron (właściciel, organ, instytucja) wywołuje niezadowolenie innego uczestnika procedury.
Obowiązkiem sporządzającego plan jest dążenie, biorąc pod uwagę istniejące uwarunkowania do sformułowania ustaleń planu w miarę najbardziej optymalnych. Niejednokrotnie spełnienie oczekiwań części uczestników procedury nie jest możliwe. Taki stan ma miejsce w przypadku przedmiotowego projektu planu miejscowego. Ustalenia „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łeby" przeznaczają obszar objęty planem na funkcję zabudowy rezydencjanalnej, oświaty, hotelowo – wypoczynkowej oraz uzdrowiskową i wykorzystującej tereny otwarte, nie zalesione.
Plan zachowuje zgodność z w/w ustaleniami, chroni wszystkie tereny leśne (w obrębie dawnej jednostki wojskowej) pozostające w ewidencji gruntów jako tereny leśne (Ls) zachowując w tym wypadku minimum ustalenia „Studium ..." biorąc pod uwagę fakt, iż poza terenami leśnymi (Ls) pozostającym w ewidencji gruntów, na znacznych terenach pojawiły się po ustaniu dotychczasowej działalności na tym terenie (baza wojskowa) tereny zieleni ruderalnej, stanowiącej de facto zieleń leśną.
Działkę składającej uwagę w 4/5 swojej powierzchni stanowią grunty leśne, które w planie nie zmieniają swojego przeznaczenia zgodnie z w/w zasadą (zachowania i niewykorzystywania pod inwestycje terenów zalesionych). Ustalone w planie nieprzekraczalne linie zabudowy 12m (zgodnie z przepisami odrębnymi) oraz ograniczenia wynikające z ochrony siedlisk przyrodniczych (bór bażynowy oraz stanowiska litery sercowatej i tajężni jednostronnej – roślin pod ścisłą ochroną gatunkową) a przyjęte zgodnie z zaleceniami organu planu uzgadniającego – Regionalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska, dla fragmentu terenu 02.U obejmującego działki 78/13 i 78/14 ograniczają w znaczący sposób możliwości inwestycyjne działki 78/13, a działkę 78/14 pozbawiają możliwości wprowadzenia cech działki budowlanej.
Plan zachowuje zgodność z w/w ustaleniami Studium, chroni wszystkie (w obrębie dawnej jednostki wojskowej) tereny pozostające w ewidencji jako tereny leśne (Ls). Konsekwencją dalszą takiej zasady jest wrysowanie linii zabudowy 12 metrów (zgodnie przepisami odrębnymi) od granicy terenów lasów, i takie ukształtowanie terenów na których pojawić się może w przyszłości zabudowa jak określa to rysunek planu. Określony w ustaleniach wskaźnik zabudowy 15% (zgodny ze „Studium ...) jest wskaźnikiem maksymalnym niemożliwym do przekroczenia. Jego rzeczywistą realna wielkość kształtują dodatkowo inne wskaźniki urbanistyczne i istniejące warunki, w tym wypadku przede wszystkim fizjograficzne, o których wspomniano powyżej. Studium przeznaczyło teren po likwidującej się wówczas jednostce wojskowej na funkcje związane z turystyką, pod warunkiem uwzględnienia wymogów ochrony środowiska i zasad ekorozwoju.
„Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania miasta Łeby" dla obszaru objętego planem określiło funkcję zabudowy rezydencjalnej , oświaty, hotelowo-wypoczynkowej oraz uzdrowiskowej i wykorzystującej tereny otwarte, nie zalesione. Wprowadzenie zabudowy na terenach leśnych byloby sprzeczne z ustaleniami studium. Wprowadzona w planie funkcja jest

Za zgodność
z oryginałem

zgodna z ustaleniami Studium oraz stanowi integralny i niezbędny element układu funkcjonalno przestrzennego określonego w Studium jako Strefa sanatoryjno wczasowa.
Działka nr 79 (stanowiąca współwłasność kilkunastu właścicieli i graniczącą na całej swej długości z pasem technicznym brzegu morskiego) położona w obrębie terenu oznaczonego w planie jako 15.ZL, w początkowej fazie sporządzania planu oznaczona była jako 15.ZN –(zieleń ochronna). W trakcie uzgodnień zgodnie z wnioskiem Urzędu Morskiego w Słupsku (kolejny organ uzgadniający) przemianowana została na ZL – las ochronny. Działka uprzednio położona w obrębie pasa technicznego brzegu morskiego stanowiąca w znacznej części zalesione wydmy, nigdy nie była brana pod uwagę jako teren budowlany. Urząd Morski w swoim postanowieniu (znak NP–pas-60/604/08 z dnia 01.09.2008r.) informuje między innymi, iż teren ten mimo wyłączenia go z poza granic pasa technicznego pozostał w zarządzie Urzędu Morskiego w Słupsku i posiada status lasu ochronnego.
Zgodnie z art. 36.1. ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o zagospodarowaniu przestrzennym jeżeli, w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianę, korzystanie z nieruchomości w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe, bądź istotne ograniczone, właściciel może zażądać odszkodowania lub wykupienie nieruchomości.
Plan nie zmienia istniejącego przeznaczenia działki 79 jest to teren wydmowy, zalesiony i takim pozostaje (zmiana nazwy nie zmienia jego statusu) nie zachodzi tym samym w tym wypadku możliwość realizacji ustawowego zapisu.
Cały teren objęty opracowaniem położony jest w obrębie pasa ochronnego brzegu morskiego . Sposób zagospodarowania tego pasa nie pozostaje bez znaczącego wpływu na stan pasa technicznego a pośrednio na stan bezpieczeństwa szerszego obszaru miasta w tym rejonie.
Cały obszar objęty planem położony jest w obrębie bezpośredniego zagrożenia powodzią. Dla inwestycji wymagane jest uzyskanie decyzji dyrektora właściwego urzędu morskiego zwalniającej z zakazów określonych w art. 82 ustawy z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo Wodne (tekst jednolity Dz. U. z 2005 r. Nr 239, poz. 2019 z późniejszymi zmianami).
Teren objęty planem nie stanowi normalnego, typowego fragmentu miasta przewidzianego do zainwestowania. Wydzielony w przeszłości ze swego naturalnego środowiska pod określone (militarne) cele powinien był wrócić do niego z chwilą zakończenia działalności dotychczasowej funkcji (co zresztą postulował jeszcze w trakcie uzgodnień projektant planu Zarząd Powiatu Lęborskiego) co jednak z różnych względów nie nastąpiło.
Położenie tego obszaru (sąsiedztwo rezerwatu, obszaru Natura 2000) pozostałe zachowane elementy środowiska przyrodniczego wymagały szczególnego podejścia w formułowaniu decyzji co do sposobu docelowego zagospodarowania tego terenu i co znalazło w znacznym stopniu wyraz w ustaleniach projektu planu.
Tym samym uwagi nie mogą być uwzględnione.
ad 3) Materiały wejściowe na potrzeby projektu planu miejscowego sporządzane są bądź przez plan sporządzającego (inwentaryzacja urbanistyczna, analizy, ekofizjografia) bądź uzyskiwane z zasobów archiwalnych urzędów, instytucji (należą do nich między innymi wypisy i wyrysy z ewidencji gruntów).
W tym przypadku materiały dotyczące ewidencji gruntów (zawierają między innymi ich klasyfikację) uzyskano z zasobów ich dysponenta – Starostwa Powiatowego w Lęborku. Proces sporządzania projektu planu miejscowego to nie jest czas i miejsce na badanie wiarygodności (kwestionowanej przez składającej uwagi) procedur sporządzania klasyfikacji gruntów i ich ustaleń (stroną, której służyło odwołanie od przedmiotowej decyzji byli właściciele gruntów, którzy nie odwołując się zgodzili się z jej ustaleniami, Burmistrz Miasta Łeby skorzystał, z przysługującego mu prawa odwołania od decyzji Starostwa Powiatowego w Lęborku znak G. IV. 7437 10/05 z dnia 1.12.2005r. zatwierdzającej zmianę gleboznawczej klasyfikacji gruntów położonych w obrębie 2 miasta Łeba w granicach: następujących działek: 79, 80, 78/6, 78/7, 78/9, 78/10, 78/12, 78/13, 78/14, 78/15, 78/16, 78/18, 78/19).
Tym samym uwaga nie może być uwzględniona.
ad 4) sporządzający plan rozpatruje uwagi wniesione do projektu planu, a następnie wprowadza zmiany do projektu planu wynikające z rozpatrzenia uwag i ponownie uzgadnia w niezbędnym zakresie (nie ze wszystkimi instytucjami i urzędami biorącymi udział w uzgadnianiu i opiniowaniu jak proponuje wnoszący uwagę).
W przypadku nie uwzględnienia uwag nie zachodzi taka konieczność.
Tym samym uwaga jest niezasadna.

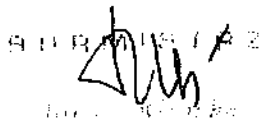
4. Pismem z dnia 26.05.2010r. Państwo Urszula i Jerzy Rudniccy poprzez pełnomocnika radcę prawnego Wojciecha Łabiaka, w którym kwestionują ustalenia planu, które ich zdaniem:
1) ograniczają gwarantowaną przepisami prawa ich prawo własności,
2) są sprzeczne z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łeby, poprzez nie ustalenie na działkach nr 78/6, 78/7, 78/13, cz.dz.79 możliwości realizacji zabudowy rezydencjonalnej i hotelowo – wypoczynkowej a przeznaczenie ich pod tereny leśne.
3) przyjmują błędną klasyfikację gruntów,
4) jednocześnie wnoszą o ponowne ustawowe uzgodnienia projektu planu w wyniku złożonych uwag.

Za zgodność
z oryginałem

ad 1,2. art. 1 ust 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym określa 9 różnych zagadnień które w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uwzględnia się szczególnie. Prawo własności jest jedną z nich. Plan idealny to taki który zaspokajałby w pełni wymagania wszystkich stron uczestniczących w procedurze sporządzania planu. Stan taki występuje niezwykle rzadko, na terenach nieskomplikowanych, z małą ilością stron. Na ogół jednak spełnienie wymagań jednej ze stron (właściciel, organ, instytucja) wywołuje niezadowolenie innego uczestnika procedury.
Obowiązkiem sporządzającego plan jest dążenie, biorąc pod uwagę istniejące uwarunkowania do sformułowania ustaleń planu w miarę najbardziej optymalnych. Niejednokrotnie spełnienie oczekiwań części uczestników procedury nie jest możliwe. Taki stan ma miejsce w przypadku przedmiotowego projektu planu miejscowego. Ustalenia „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łeby" przeznaczają obszar objęty planem na funkcję zabudowy rezydencjonalnej, oświaty, hotelowo – wypoczynkowej oraz uzdrowiskową i wykorzystującej tereny otwarte, nie zalesione. Plan zachowuje zgodność z w/w ustaleniami, chroni wszystkie tereny leśne (w obrębie dawnej jednostki wojskowej) pozostające w ewidencji gruntów jako tereny leśne (Ls) zachowując w tym wypadku minimum ustalenia „Studium ..." biorąc pod uwagę fakt, iż poza terenami leśnymi (Ls) pozostającym w ewidencji gruntów, na znacznych terenach pojawiły się po ustaniu dotychczasowej działalności na tym terenie (baza wojskowa) tereny zieleni ruderalnej, stanowiącej de facto zieleń leśną.
Działki nr 78/6 i 78/7 składających uwagi w przeważającej swojej powierzchni stanowią grunty leśne, które w planie nie zmieniają swojego przeznaczenia zgodnie z w/w zasadą. Ustalone w planie nieprzekraczalne linie zabudowy 12m (zgodnie z przepisami odrębnymi) znacząco ograniczają możliwości inwestycyjne na działce 78/6 a działke 78/7 pozbawiają możliwości wprowadzenia cech działki budowlanej.
Ograniczenia wynikające z ochrony siedlisk przyrodniczych (bór bażynowy oraz stanowiska tajężni jednostronnej – roślin pod ścisłą ochroną gatunkową) a przyjęte zgodnie z zaleceniami organu planu uzgadniającego – Regionalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska, dla fragmentu terenu 02.U obejmującego działkę 78/13 ograniczają w znaczący sposób jej (działki) możliwości inwestycyjne. Realizacja zabudowy kubaturowej będzie mogła mieć miejsce w południowej części działki wzdłuż ulicy KD.W.03
Plan zachowuje zgodność z w/w ustaleniami Studium, chroni wszystkie (w obrębie dawnej jednostki wojskowej) tereny pozostające w ewidencji jako tereny leśne (Ls). Konsekwencją dalszą takiej zasady jest wrysowanie linii zabudowy 12 metrów (zgodnie przepisami odrębnymi) od granicy terenów lasów, i takie ukształtowanie terenów na których pojawić się może w przyszłości zabudowa jak określa to rysunek planu. Określony w ustaleniach wskaźnik zabudowy 15% (zgodny ze „Studium ...) jest wskaźnikiem maksymalnym niemożliwym do przekroczenia. Jego rzeczywistą realna wielkość kształtują dodatkowo inne wskaźniki Urbanistyczne i istniejące warunki, w tym wypadku przede wszystkim fizjograficzne, o których wspomniano powyżej. Studium przeznaczyło teren po likwidującej się wówczas jednostce wojskowej na funkcje związane z turystyką, pod warunkiem uwzględnienia wymogów ochrony środowiska i zasad ekorozwoju.
„Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania miasta Łeby" dla obszaru objętego planem określiło funkcję zabudowy rezydencjalnej , oświaty, hotelowo-wypoczynkowej oraz uzdrowiskowej i wykorzystującej tereny otwarte, nie zalesione. Wprowadzenie zabudowy na terenach leśnych byłoby sprzeczne z ustaleniami studium. Wprowadzona w planie funkcja jest zgodna z ustaleniami Studium oraz stanowi integralny i niezbędny element układu funkcjonalno przestrzennego określonego w Studium jako Strefa sanatoryjno wczasowa.
Działka nr 79 (stanowiąca współwłasność kilkunastu właścicieli i graniczą na całej swej długości z pasem technicznym brzegu morskiego) położona w obrębie terenu oznaczonego w planie jako 15.ZL, w początkowej fazie sporządzania planu oznaczona była jako 15.ZN –(zieleń ochronna). W trakcie uzgodnień zgodnie z wnioskiem Urzędu Morskiego w Słupsku (kolejny organ uzgadniający) przemianowana została na ZL – las ochronny. Działka uprzednio położona w obrębie pasa technicznego brzegu morskiego stanowiąca w znacznej części zalesione wydmy, nigdy nie była brana pod uwagę jako teren budowlany. Urząd Morski w swoim postanowieniu (znak NP–pas-60/604/08 z dnia 01.09.2008r.) informuje między innymi, iż teren ten mimo wyłączenia go z poza granic pasa technicznego pozostał w zarządzie Urzędu Morskiego w Słupsku i posiada status lasu ochronnego.
Zgodnie z art. 36.1. ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o zagospodarowaniu przestrzennym jeżeli, w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianę, korzystanie z nieruchomości w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe, bądź istotne ograniczone, właściciel może zażądać odszkodowania lub wykupienie nieruchomości.
Plan nie zmienia istniejącego przeznaczenia działki 79 jest to teren wydmowy, zalesiony i takim pozostaje (zmiana nazwanie zmienia jego statusu) nie zachodzi tym samym w tym wypadku możliwość realizacji ustawowego zapisu.
Caly teren objęty opracowaniem położony jest w obrębie pasa ochronnego brzegu morskiego. Sposób zagospodarowania tego pasa nie pozostaje bez znaczącego wpływu na stan pasa technicznego a pośrednio na stan bezpieczeństwa szerszego obszaru miasta w tym rejonie.
Cały obszar objęty planem położony jest w obrębie bezpośredniego zagrożenia powodzią. Dla inwestycji wymagane jest uzyskanie decyzji dyrektora właściwego urzędu morskiego zwalniającej z zakazów określonych w art. 82 ustawy z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo Wodne (tekst jednolity Dz. U. z 2005 r. Nr 239, poz. 2019 z późniejszymi zmianami).

Za zgodność
z oryginałem

Teren objęty planem nie stanowi normalnego, typowego fragmentu miasta przewidzianego do zainwestowania.
Wydzielony w przeszłości ze swego naturalnego środowiska pod określone (militarne) cele powinien był wrócić do niego z chwilą zakończenia działalności dotychczasowej funkcji (co zresztą postulował jeszcze w trakcie uzgodnień projektu planu Zarząd Powiatu Lęborskiego) i co jednak z różnych względów nie nastąpiło.
Położenie tego obszaru (sąsiedztwo rezerwatu, obszaru Natura 2000), pozostałe zachowane elementy środowiska przyrodniczego wymagały szczególnego podejścia w formułowaniu decyzji co do sposobu docelowego zagospodarowania tego terenu i co znalazło w znacznym stopniu wyraz w ustaleniach projektu planu.
Tym samym uwagi nie mogą być uwzględnione.
ad 3) Materiały wejściowe na potrzeby projektu planu miejscowego sporządzane są bądź przez plan sporządzającego (inwentaryzacja urbanistyczna, analizy, ekofizjografia) bądź uzyskiwane z zasobów archiwalnych urzędów, instytucji (należą do nich między innymi wypisy i wyrysy z ewidencji gruntów).
W tym przypadku materiały dotyczące ewidencji gruntów (zawierają między innymi ich klasyfikację) uzyskano z zasobów ich dysponenta – Starostwa Powiatowego w Lęborku. Proces sporządzania projektu planu miejscowego to nie jest czas i miejsce na badanie wiarygodności (kwestionowanej przez składającej uwagi) procedur sporządzania klasyfikacji gruntów i ich ustaleń (stroną, której służyło odwołanie od przedmiotowej decyzji byli właściciele gruntów, którzy nie odwołując się zgodzili się z jej ustaleniami, Burmistrz Miasta Łeby skorzystał, z przysługującego mu prawa odwołania od decyzji Starostwa Powiatowego w Lęborku znak G. IV. 7437 10/05 z dnia 1.12.2005r. zatwierdzającej zmianę gleboznawczej klasyfikacji gruntów położonych w obrębie 2 miasta Łeba w granicach: następujących działek: 79, 80, 78/6, 78/7, 78/9, 78/10, 78/12, 78/13, 78/14, 78/15, 78/16, 78/18, 78/19).
Tym samym uwaga nie może być uwzględniona.
ad 4) sporządzający plan rozpatruje uwagi wniesione do projektu planu, a następnie wprowadza zmiany do projektu planu wynikające z rozpatrzenia uwag i ponownie uzgadnia w niezbędnym zakresie (nie ze wszystkimi instytucjami i urzędami biorącymi udział w uzgadnianiu i opiniowaniu jak proponuje wnoszący uwagę).
W przypadku nie uwzględnienia uwag nie zachodzi taka konieczność.
Tym samym uwaga jest niezasadna.
Plan został sporządzony zgodnie z obowiązująca procedurą i może tym samym uchwalony.



Za zgodność
z oryginałem

Załącznik nr 2
do uchwały Nr XLI/361/10 Rady Miejskiej w Łebie z dnia 29.07.2010 r.
w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Łeby dla terenu zlokalizowanego na zakończeniu ulicy Nadmorskiej

ROZSTRZYGNIĘCIE W SPRAWIE ROZPATRZENIA UWAG DO PROJEKTU PLANU

Projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu (wraz z prognozą oddziaływania na środowisko) w dniach od 27 listopada do 29 grudnia. W ustawowym terminie, tj. do dnia 21 stycznia 2010r. zgłoszono następujące uwagi do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zlokalizowanego na zakończeniu ulicy Nadmorskiej

1. Pismem z dnia 05.01.2010r. Pan Zygmunt Muża, który kwestionuje ustalenia dla terenu 03.U i wnosi o:
1) korektę linii zabudowy działki nr ewidencyjny 78/5 od ulic KD.L.01 i KD.D.02,
2) zmianę zapisu dla w/w działki jako „teren zabudowy usługowej",
3) dopuszczenie 15% nowej zabudowy w stosunku do powierzchni działki 78/5,
4) uzupełnienie zapisu w § 19 pkt. 6, pakt 1/b o sformułowanie „... możliwością wystąpienia do właściwego ministra o uzyskanie odstępstwa od przepisów techn.. budowlanych". i ustalenie linii zabudowy od strony wschodniej w odległości ustalonej istniejącą (trafostacja) zabudową.
Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: uwag nie uwzględniono.
Uwagi wpłynęły w terminie.

2. Pismem z dnia 19.01.2010r. Pani Maria Van Es, która kwestionuje ustalenia planu dla terenu 02.U i 15.ZL i wnosi o:
1) wyłączenie użytków leśnych z działek nr 78/14, 79 i przyjęcie wskaźnika pow. zabudowy w wysokości 30%.
Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: uwagi nie uwzględniono.
Uwaga wpłynęła w terminie.

3. Pismem z dnia 20.01.2010r. Państwo Jerzy i Urszula Rudniccy, którzy kwestionują ustalenia planu dla terenów 02.U, 03.U i 15.ZL:
1 i 2) nie zgadzają się by na terenach stanowiących ich własność (bądź współwłasność) urządzone były tereny leśne, szczególnie dotyczy to działki nr 79,
3) wnoszą o wprowadzenie w §12 zapisu o możliwości podziału terenu na działki o pow. minimum 1000m^2,
4) kwestionują wyznaczenie terenu projektowanej zabudowy na działkach 78/6 i 78/13 w kształcie przedstawionym na rysunku planu,
5) kwestionują zapis planu dla działek 78/6 i 78/7 (teren 03.U) jako usługi a jednocześnie ustalające las na znaczącej powierzchni działki i spodziewane opłaty planistyczne z tego tytułu,
6) żądają dopuszczenie możliwości remontu istniejącego na działce 78/7 budynku oraz przeznaczenie sąsiadujących z nim terenów leśnych na cele nieleśne,
7) żądają usunięcia z terenów stanowiących ich własność zapisów o cennej przyrodniczo roślinności,
8) według składających uwagi mapa na której wykonano projekt planu straciła swoją ważność, a na mapie brak podpisów geodety.
Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: uwag nie uwzględniono.
Uwagi wpłynęły w terminie.

4. Pismem z dnia 21.01.2010r. Pan Jacek Gunther– Ślaski który kwestionuje:
1) brak jasności i jednoznaczności terenów objętych planem w stosunku do obszarów Natura 2000, szczególnie w odniesieniu do terenu oznaczonego 12.ZL.
2) sporządzenie projektu planu na mapie, której ważność skończyła się w 2010r.
3) ustalenia projektu planu dla terenu 03.U, które ograniczają możliwości zabudowy.
4) ustalony dla terenu 03.U kąt nachylenia połaci dachowych i przywołuje zapis w „Studium..." dla strefy D.
5) ustalone w projekcie planu wskaźniki miejsc parkingowych – uznając je za wysoki.
6) zakaz umieszczania reklam i wnosi o jego usunięcie z zapisów planu.
7) klasyfikacje gruntów w projekcie planu.
8) zapisy projekty planu w odniesieniu do działki nr 79.
9) objęcie obszaru planu nadzorem archeologicznym.
Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: uwag nie uwzględniono.
Uwagi wpłynęły w terminie.

Za zgodność
z oryginałem

5. Pismem z dnia 20.01.2010r. Państwo Hubert, Margita i Waldemar Kwidzińscy wnioskują o:
1) uwzględnienie w planie wszczętej procedury podziału działki 78/9 i realizację w efekcie trzech budynków rezydencjonalno – pensjonatowych.
2) kwestionują klasyfikację gleboznawczą i wnoszą o ponowne jej przeprowadzenie
3) kwestionują lokalizację przepompowni ścieków (16.Ks) i wnoszą o jej przemieszczenie w inne miejsce.
Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: uwag nie uwzględniono.
Uwagi wpłynęły w terminie.

6. Pismem z dnia 21.01.2010r. Pan Mariusz Jabłoński, który kwestionuje:
1) zapis dla terenu 12.ZL iż w części należy do obszaru Natura 2000.
2) zmniejszenia terenu 12.ZL o nieużytek – drogę wewnętrzną i likwidację hanzeatyckiej ścieżki rowerowej biegnącej przez tereny prywatne
3) zmniejszenia wydzielenia wewnętrznego 09/1.5.ZL (teren leśny) o część określona na załączniku do uwagi.
Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: uwag nie uwzględniono.
Uwagi wpłynęły w terminie.

7. Pismem z dnia 21.01.2010r. Megatem sp. z o.o. poprzez swojego pełnomocnika (REPS.WOJNAR,GAJEK i wspólnicy. Adwokaci /Radcy prawni, spółka partnerska) która kwestionuje ustalenia planu dla terenu 09.U, w tym, jej zdaniem:
1) niemożliwość realizacji na terenie 09.U zabudowy zgodnie z przyjętym wskaźnikiem powierzchni zabudowy. Niezasadne ograniczenie obszaru objętego nieprzekraczalną linią zabudowy
2) niezasadne modyfikacje studium
3) nieprecyzyjną definicję wskaźnika powierzchni zabudowy
Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: uwag nie uwzględniono.
Uwagi wpłynęły w terminie.

Wyłożenie planu od 09 kwietnia 2010r. do 11 maja 2010r.

1. Pismem z dnia 26.05.2010r. J.W. Construction Holding S.A. w którym wnosi o:
1). Wprowadzenie zapisu o możliwości podziału terenu na działki o pow. minimalnej 1500m^2,
2). Wprowadzenie zapisu o dopuszczeniu funkcji mieszkaniowej (integralnie związanej z usługą – właściciel, administrator) w każdym budynku usługowym,
3). Doprecyzowanie definicji obiektu o szczególnych funkcjach kompozycyjnych,
4). Wykreślenie słowa „zabudowa" w zapisie §18 ust 2.1.c, oraz §20 ust 2.1.c.
Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: uwagi 1 oraz 2 nie uwzględniono, uwagi 3 oraz 4 uznaje się za bezzasadne ze względu na fakt, iż ustalenia planu zawierają treści postulowane w uwagach.
Uwagi wpłynęły w terminie.

2. Pismem z dnia 25.05.2010r. Megatem sp. z o.o. poprzez swojego pełnomocnika radcę prawnego Krzysztofa Wawrzyniaka, który kwestionuje ustalenia projektu planu dla terenu 09.U, w tym:
1) brak możliwości realizacji na terenie 09.U zabudowy zgodnie z przyjętym wskaźnikiem powierzchni zabudowy. Niezasadne ograniczenie obszaru objętego nieprzekraczalną linią zabudowy
2) niezasadne modyfikacje studium
3) nieprecyzyjną definicję wskaźnika powierzchni zabudowy
Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: uwag nie uwzględniono.
Uwagi wpłynęły w terminie.

3. Pismem z dnia 26.05.2010r. Pani Maria Van Es poprzez swojego pełnomocnika radcę prawnego Wojciecha Łabiaka, w którym kwestionuje ustalenia projektu planu, które jej zdaniem:
1) ograniczają gwarantowaną przepisami prawa jej prawo własności,
2) są sprzeczne z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łeby, poprzez nie ustalenie na działkach nr 79 i 78/14 możliwości realizacji zabudowy rezydencjonalnej i hotelowo – wypoczynkowej a przeznaczenie ich pod tereny leśne.
3) przyjmują błędną klasyfikację gruntów,
4) jednocześnie wnosi o ponowne ustawowe uzgodnienia projektu planu w wyniku złożonych uwag.
Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: uwag nie uwzględniono.
Uwagi wpłynęły w terminie.

Za zgodność z oryginałem

4. Pismem z dnia 26.05.2010r. Państwo Urszula i Jerzy Rudniccy poprzez pełnomocnika radcę prawnego Wojciecha Łabiaka, w którym kwestionują ustalenia planu, które ich zdaniem:
1) ograniczają gwarantowaną przepisami prawa ich prawo własności,
2) są sprzeczne z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łeby, poprzez nie ustalenie na działkach nr 78/6, 78/7, 78/13, cz.dz.79 możliwości realizacji zabudowy rezydencjonalnej i hotelowo – wypoczynkowej a przeznaczenie ich pod tereny leśne.
3) przyjmują błędną klasyfikację gruntów,
4) jednocześnie wnoszą o ponowne ustawowe uzgodnienia projektu planu w wyniku złożonych uwag.
Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: uwag nie uwzględniono.
Uwagi wplynęły w terminie.

Za zgodność
z oryginałem

Załącznik nr 3
do uchwały Nr XL/[illegible]/10 Rady Miejskiej w Łebie z dnia 29.07.2010r.
w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
miasta Łeby dla terenu zlokalizowanego na zakończeniu ulicy Nadmorskiej

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

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717, ze zm.), art. 7 ust. 1 pkt 1, 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1999 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, ze zm.) oraz na podstawie ustawy z dnia 30 czerwca 2005 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2005 r. Nr 249, poz. 2104, ze zm.) Rada Miejska w Łebie rozstrzyga, co następuje:

I. Zadania własne gminy
Do zadań własnych gminy z zakresu infrastruktury technicznej, finansowanych z udziałem środków z budżetu gminy zalicza się:
- budowę dróg gminnych wraz z ich oświetleniem,
- budowę wodociągów i urządzeń wodociągowych,
- budowę kanalizacji sanitarnej z urządzeniami,
- budowę kanalizacji deszczowej z urządzeniami,

Przepisom o finansach publicznych podlegają inwestycje, które realizowane są z udziałem środków publicznych zdefiniowanych w §3 ustawy o finansach publicznych oraz środków pochodzących z funduszy strukturalnych UE (art. 110 ust. 1 pkt. 1)
Pozostałe zadania własne gminy z zakresu infrastruktury technicznej, określone w art. 7 ust. 1 ustawy o samorządzie gminnym, jak
a) zaopatrzenie w energię elektryczną,
b) zaopatrzenie w energię cieplną,
c) 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. Wskazane w ustawie Prawo energetyczne zadania własne gminy, finansowane z jej budżetu, obejmują wykonanie oświetlenia dróg, których gmina jest zarządcą - czyli dróg gminnych.

II Budowa dróg

1. Teren objęty planem obsługiwany jest przez drogi publiczne:
   1) ulicę Nadmorską, oznaczoną na rysunku planu jako KD.L.01;
   2) ulicę oznaczoną na rysunku planu jako KD.D.02.
2. Poszczególne tereny elementarne obsługiwane są przez ciągi komunikacyjne tworzące wewnętrzny układ drogowy:
   1) oznaczony na rysunku planu jako KDW tj. drogi wewnętrzne;
   2) oznaczony znakiem graficznym na rysunku planu, tj dojazdy, ciągi piesze i trasy rowerowe.
3. Ustala się lokalizację ogólnodostępnych ciągów spacerowych o znaczeniu ogólnomiejskim:
   1) kontynuację ciągu wzdłuż brzegu morskiego, ciąg ten biegnie przez tereny 05.U, 14.ZL, KD.W.03 i 13.ZL;
   2) kontynuację ciągu wzdłuż brzegu jez. Sarbsko, ciąg ten biegnie w ulicy KD.L.01, przez tereny 11.ZL i 12..ZL;
   3) połączenie obu ww ciągów przez teren 12..ZL.

Budowa dróg publicznych (gminnych) o znaczeniu lokalnym należy do zadań własnych gminy. Kolejność budowy poszczególnych dróg będzie uzależniona od rozkładu intensywności inwestycji i skoordynowana z budową niezbędnego uzbrojenia dla danego terenu. Z drugiej strony tereny przeznaczone w planie do zagospodarowania będą dopuszczane do zainwestowania w taki sposób, by umożliwić spójne przygotowanie poszczególnych terenów w zakresie obsługi komunikacyjnej i infrastrukturalnej. Ogólne zasady finansowania powyższych przedsięwzięć zostały przedstawione w punkcie *V. Zasady realizacji inwestycji.*

III. Uzbrojenie terenu

Za zgodność
z oryginałem

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu zaopatrzenia w wodę
W planie ustalono następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu zaopatrzenia w wodę:
1) Zakłada się rozbudowę istniejącej miejskiej sieci wodociągowej poprzez budowę nowych przewodów wodociągowych w liniach rozgraniczających dróg, ciągów pieszych bądź pasach technicznych infrastruktury.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu kanalizacji sanitarnej
W planie ustalono następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu kanalizacji sanitarnej:
1) Zakłada się odprowadzanie ścieków sanitarnych do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej poprzez rozbudowę istniejącego systemu. W związku z ograniczoną przepustowością istniejącego kanału w ul. Nadmorskiej, odprowadzenie ścieków z nowych terenów przewidzianych do zainwestowania będzie wymagalo rozbudowy lokalnych systemów grawitacyjnych lub grawitacyjno-pompowych jak również modernizacji i przebudowy istniejących kanałów oraz przepompowni ścieków.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy kanalizacji deszczowej
W planie ustalono następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu kanalizacji deszczowej:
1) Zakłada się indywidualne zagospodarowanie wód opadowych w obrębie poszczególnych działek. Zebrane wody opadowe mogą być wprowadzone do gruntu przy pomocy drenażu rozsączającego bądź ujęte w zbiorniki - mogą zostać wykorzystane do celów p. ppoż.. Wody opadowe z utwardzonych dróg przed odprowadzeniem do zbiornika, winny być podczyszczone w stopniu zapewniającym wymogi obowiązujących przepisów

IV. Zasady realizacji inwestycji
Podstawowym zadaniem dla miasta Łeby jest wyposażenie obszarów rozwojowych w infrastrukturę niezbędną dla rozwoju aktywności gospodarczej. Obszary posiadające podstawową infrastrukturę są atrakcyjne dla inwestorów, nie muszą oni bowiem ponosić dużych nakładów na inwestycje towarzyszące. Wychodząc naprzeciw inwestorom miasto Łeba stara się, tam gdzie to jest niezbędne, wyposażyć teren w kompletną infrastrukturę techniczną.
1. Tereny przeznaczone w planie do zagospodarowania będą dopuszczane do zainwestowania w taki sposób, by umożliwić spójne przygotowanie poszczególnych terenów w zakresie obsługi komunikacyjnej i infrastrukturalnej.
2. Istotnym celem stanie się bieżące koordynowanie realizacji modernizacji oraz rozbudowy sieci drogowej i infrastruktury technicznej.
3. Stosowanie zasady realizacji przedsięwzięć kompleksowych, łączących wykonawstwo robót drogowych oraz urządzeń technicznych związanych z drogą z innymi branżami infrastruktury technicznej, pozwoli uzyskać oszczędności na części wspólnej robót oraz rozwiązać problem kolizji technicznych.
O kolejności aktywizacji terenów rozwojowych będą z jednej strony decydować czynniki rynkowe, które będą wynikały ze skłonności do sprzedaży gruntów po określonych cenach. Z drugiej – miasto Łeba będzie uruchamiać tereny tylko w takim zakresie, w jakim można je będzie uzbroić i przygotować do inwestycji.
Sąsiedztwo terenów przeznaczonych do zainwestowania jest już częściowo uzbrojone, co będzie pozwalało stopniowo otwierać kolejne obszary do zagospodarowania.

V. Źródła finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej
Źródła finansowania będą stanowić: środki pochodzące z budżetu miasta (środki własne), środki pomocowe, partycypacja inwestorów w kosztach budowy. Będzie to realizowane za pomocą montaży finansowych, ogólnie przyjętej metody konstruowania budżetu projektów.
Warunkiem pozyskania środków pomocowych jest uzyskanie spójności celów strategicznych i realizujących je programów rozwojowych z Narodowym Planem Rozwoju.
Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej dla terenu objętego planem miejscowym:
I. Opracowanie planu finansowego zapewniającego realizację inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej dla terenu objętego planem, stanowiącego podstawę konstruowania budżetów rocznych.
II. Wynegocjowanie i zawarcie z partnerami publicznymi i prywatnymi umów na współfinansowanie zapisanych w planie finansowym przedsięwzięć będących podstawą budowy montaży finansowych niezbędnych do realizacji inwestycji.
III. Zapewnienie finansowania programów lokalnych, w takim stopniu, aby gmina posiadala udział własny niezbędny do ubiegania się o środki pomocowe.
IV. Wsparcie finansów gminy środkami zewnętrznymi (kredytami, pożyczkami, dotacjami, emisją obligacji), w celu zapewnienia środków na szczególnie kosztowne w realizacji projekty, np. w zakresie infrastruktury technicznej i drogownictwa.

Za zgodność
z oryginałem