DZIENNIK URZĘDOWY
WOJEWÓDZTWA POMORSKIEGO

Gdańsk, dnia środa, 21 listopada 2018 r.

Poz. 4556

Elektronicznie podpisany przez:
Jacek Zbigniew Karpiński
Data: 21.11.2018 16:06:43

UCHWAŁA NR XLII/498/2018
RADY MIEJSKIEJ W ŁEBIE

z dnia 12 października 2018 r.

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Łeby dla terenu zlokalizowanego na zakończeniu ul. Nadmorskiej.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz.U. z 2017 r. poz. 1073 z późniejszymi zmianami), art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz.U. z 2018 r. poz. 994, z późniejszymi zmianami) oraz w związku z uchwałą Rady Miejskiej w Łebie Nr XII/144/2015 z dnia 10 grudnia 2015 roku w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Łeby dla terenu zlokalizowanego na zakończeniu ul. Nadmorskiej, po stwierdzeniu zgodności ustaleń niniejszej uchwały ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Miejskiej Łeba.

Rada Miejska w Łebie uchwala co następuje:

Rozdział 1.
Przepisy ogólne

§ 1. Stosownie do Uchwały Nr XII/144/2015 Rady Miejskiej w Łebie z dnia 10 grudnia 2015 roku w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Łeby dla terenu zlokalizowanego na zakończeniu ul. Nadmorskiej uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Łeby dla terenu zlokalizowanego na zakończeniu ul. Nadmorskiej zwaną dalej „zmianą planu" w granicach opracowania oznaczonych na załączniku nr 1 do niniejszej uchwały, której ustalenia wyrażone są w postaci zasad i sposobów zagospodarowania terenów określonych niniejszą uchwałą oraz rysunkiem planu.

§ 2. Ustalenia zmiany planu wymienione w §1 nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Miejskiej Łeba.

§ 3. Granice obszaru objętego przedmiotową zmianą planu są zgodne z granicami określonymi w załączniku graficznym do uchwały Nr XII/144/2015 Rady Miejskiej w Łebie z dnia 10 grudnia 2015 roku w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Łeby dla terenu zlokalizowanego na zakończeniu ul. Nadmorskiej.

§ 4. Integralną część uchwały stanowią:

1) załącznik nr 1 - rysunek zmiany planu - plansza podstawowa wraz z wyrysem ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Miejskiej Łeba;
2) załącznik nr 2 - rozstrzygnięcie o sposobie realizacji oraz sposobie finansowania zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy;
3) załącznik nr 3 - rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do projektu zmiany planu.

§ 5. 1. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jak i ustaleniach rysunku planu mowa jest o:

1) Planie - należy przez to rozumieć ustalenia zmiany planu, o którym mowa w §1 niniejszej uchwały;

2) Rysunku planu - należy przez to rozumieć rysunek planu na mapie w skali 1:1000 stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;

3) Granicach opracowania - należy przez to rozumieć granice opracowania pokazane na rysunku planu;

4) Przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które winno przeważać na danym terenie wyznaczonym liniami rozgraniczającymi;

5) Przeznaczeniu towarzyszącym - należy przez to rozumieć przeznaczenie towarzyszące przeznaczeniu podstawowemu, nie zaś jako odrębne, mogące występować samodzielnie na danym terenie;

6) Nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków. Linia ta nie dotyczy w szczególności: balkonów, wykuszy, logii, gzymsów, okapów, zadaszeń nad wejściami, części podziemnych obiektów budowlanych jak również inwestycji celu publicznego w zakresie infrastruktury technicznej;

7) Wysokości zabudowy - należy przez to rozumieć wysokość mierzoną od poziomu posadowienia posadzki parteru do najwyższego elementu pokrycia dachu, bez masztów, kominów oraz urządzeń technologicznych;

8) Powierzchni biologicznie czynnej - należy przez to rozumieć powierzchnię terenu biologicznie czynnego w rozumieniu obowiązujących przepisów w odniesieniu do powierzchni działki położonej w granicach danego terenu;

9) Przepisach szczególnych - należy przez to rozumieć przepisy obowiązujących ustaw wraz z aktami wykonawczymi w dniu korzystania z ustaleń przedmiotowego planu;

10) Ustawie – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w brzmieniu aktualnym w dniu stosowania zapisów przedmiotowej ustawy;

11) Zabudowie apartamentowej – należy przez to rozumieć budynki zamieszkania zbiorowego o formie budynku mieszkalnego wielorodzinnego, oferujące mieszkania na wynajem lub służące wypoczynkowi własnemu.

Rozdział 2.
Przedmiot ustaleń

§ 6. 1. Przedmiotem planu jest dokonanie ustaleń określonych w art. 15 ustawy, w szczególności:

1) ustalenie przeznaczenia podstawowego i towarzyszącego dla terenów objętych opracowaniem;

2) określenie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;

3) określenie przebiegu linii rozgraniczających tereny o różnym sposobie użytkowania lub różnych zasadach zagospodarowania;

4) ustalenie zasad obsługi w zakresie infrastruktury technicznej;

5) określenie lokalnych warunków i zasad kształtowania zabudowy oraz urządzenia terenu;

6) określenie warunków zagospodarowania terenów.

§ 7. 1. Na rysunku planu następujące oznaczenia graficzne są obowiązującymi ustaleniami planu:

1) granica opracowania;

2) ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów;

3) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

4) nieprzekraczalne linie zabudowy.

2. Na rysunku planu naniesiono oznaczenia elementów o charakterze informacyjnym niebędące ustaleniami planu:

1) wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Miejskiej Łeba z naniesionymi granicami obszaru objętego zmianą planu;

2) granice terenów chronionych w tym: ·granicę rezerwatu przyrody Mierzeja Sarbska, ·granica pasa technicznego brzegu morskiego, ·granica obszaru ochrony siedlisk (natura 2000);

3) określenie skali rysunku w formie liczbowej i liniowej.

Rozdział 3.
Przeznaczenie terenów objętych granicami planu

§ 8. 1. Na całym obszarze objętym planem obowiązuje zakaz lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400m^2.

2. Ustala się przeznaczenie terenów, w granicach wydzielonych liniami rozgraniczającymi, oznaczonych na rysunku planu:

1) Symbolem **U** – tereny zabudowy usługowej- hotele;

2) Symbolem **ZL** – lasy;

3) Symbolem **KD.W** – teren drogi wewnętrznej;

4) Symbolem **KP** – teren parkingu;

5) Symbolem **CPJ** – tereny ciągów pieszo - rowerowych.

3. W ramach zagospodarowania wyżej wymienionych terenów dopuszcza się ponadto lokalizację:

1) obiektów i urządzeń towarzyszących funkcji przeznaczenia podstawowego;

2) urządzeń infrastruktury technicznej niezbędnych do prawidłowego funkcjonowania obiektów przeznaczenia podstawowego, w tym stacji transformatorowych.

§ 9. 1. W planie nie występują niżej wymienione obiekty lub tereny, w związku z powyższym nie określono ich granic oraz sposobów ich zagospodarowania:

1) Tereny górnicze;

2) Tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych.

Rozdział 4.
Obowiązujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 10. 1. Elementami kształtującymi ład przestrzenny na obszarze objętym przedmiotowym planem są:

1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

2) ustalenia w zakresie struktury funkcjonalno-przestrzennej obszaru planu zawarte na rysunku planu;

3) ustalenia w zakresie zasad kształtowania zabudowy zawarte w ustaleniach szczegółowych (kartach terenów), w szczególności:

a) ustalenia w zakresie parametrów i wskaźników urbanistycznych zabudowy i zagospodarowania terenów,

b) ustalenia w zakresie ochrony elementów środowiska przyrodniczego oraz zasad kształtowania terenów zieleni.

2. Na obszarze objętym opracowaniem nie występują elementy zagospodarowania przestrzennego, które wymagają rewaloryzacji i w związku z tym nie wprowadza się ustaleń dla tych elementów.

Rozdział 5.
Obowiązujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu

§ 11. 1. Na wszystkich etapach użytkowania terenu przestrzegać zapisy art.33 ustawy o ochronie przyrody.

2. Obszar objęty zmianą planu znajduje się częściowo w granicach lub graniczy z obszarem Natura 2000 Mierzeja Sarbska PLH220018.

3. Obszar objęty zmianą planu częściowo graniczy z rezerwatem przyrody Mierzeja Sarbska.

4. W granicach obszaru Natura 2000 Mierzeja Sarbska PLH 220018 położony jest teren 1.ZL. Dla obszaru Natura 2000 Mierzeja Sarbska obowiązują zapisy Zarządzenia Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Gdańsku z dnia 8 kwietnia 2014 r. w sprawie ustanowienia planu zadań ochronnych dla obszaru Natura 2000 Mierzeja Sarbska PLH220018 (Dz. Urz. Woj. Pom. 2014, poz. 1715) oraz Zarządzenie Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Gdańsku z dnia 19 stycznia 2016 r. zmieniające zarządzenie w sprawie ustanowienia planu zadań ochronnych dla obszaru Natura 2000 Mierzeja Sarbska PLH220018 (Dz. Urz. Woj. Pom. 2016, poz. 160).

5. Zainwestowanie terenu nie może mieć negatywnego wpływu na obszar Natura 2000, rezerwat przyrody oraz cenne siedliska przyrodnicze (nadmorskie bory bażynowe, nadmorskie bory sosnowe, murawy psammofilne, wydmy białe i szare oraz stanowiska ściśle chronionych gatunków roślin występujące na terenie zainwestowania oraz w jego otoczeniu).

6. W celu ochrony rezerwatu przed niekontrolowaną penetracją na obszarze objętym planem ustala się następujące zasady zagospodarowania:

1) z zainwestowania i przekształcania powierzchni bezwzględnie należy wyłączyć znajdujący się w granicach obszaru Natura 2000 Mierzeja Sarbska teren 1.ZL;

2) wygrodzenie terenu 1.ZL należy zaprojektować po granicy z terenami 1.U i 4.ZL. Zakazuje się grodzenia terenu 1.ZL. w pozostałej części. Na terenie 1.ZL dopuszcza się rozbiórkę obiektów i dróg pozostałych po jednostce wojskowej lub dostosowanie obiektów na potrzeby czynnej ochrony przyrody o ile zaistnieje taka potrzeba;

3) bezwzględny zakaz organizowania ciągów pieszo-rowerowych prowadzących bezpośrednio na obszar Natura 2000 oraz w kierunku rezerwatu przyrody lub w sposób wymagający ingerencji w pasie wydmowym brzegu morskiego;

4) ruch pieszy i rowerowy organizować w terenie oznaczonym 2.ZL, 3.ZL i 4.ZL w kierunku dróg oznaczonych KD.W i jak na rysunku planu;

5) ruch pieszy i rowerowy na terenie 2.ZL, 3.ZL i 4.ZL w kierunku drogi oznaczonej KD.W odbywać się będzie po wyznaczonych na rysunku planu ciągach pieszo-rowerowych w taki sposób, żeby skutecznie kierowały ruch pieszy i rowerowy na istniejące drogi i zejścia na plażę;

6) ustala się likwidację pozostałości po istniejących utwardzeniach dla ruchu pieszego po zlikwidowanej funkcji w celu przywrócenia terenu do stanu naturalnej sukcesji roślinnej;

7) cele ochrony obszaru objętego granicami planu wprowadzono ze względu na obszar Natura 2000 Mierzeja Sarbska.

7. Ze względu na usytuowanie obszaru planu w bezpośrednim sąsiedztwie terenów szczególnie wrażliwych ornitologicznie zakazuje się stosowania przezroczystych przegród pionowych, w szczególności balustrad zabezpieczających. Zakaz nie dotyczy stolarki drzwiowej i okiennej.

8. Iluminacja obszaru planu powinna być ograniczona do niezbędnego minimum, w szczególności na najwyższych kondygnacjach i dachach. Zakazuje się oświetlania budynków i terenu światłem o jaskrawych, jasnych barwach oraz dużym natężeniu, a także punktowego oświetlenia skierowanego na ściany budynku lub oświetlenia skierowanego pod kątem kierującym strumień światła w kierunku otwartej przestrzeni nad obszarem objętym planem.

9. Na obszarze objętym planem obowiązuje zachowanie:

1) wszystkich istniejących lasów w dotychczasowym leśnym użytkowaniu (tereny 1,2,3,4. ZL);

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

3) nie dopuszcza się wycinki drzew na terenach ZL.

10. Ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości min 12m od lasów pozostających w dotychczasowym użytkowaniu.

11. Na terenach przeznaczonych pod zabudowę (U) obowiązuje zachowanie istniejącego drzewostanu z wyjątkiem pojedynczych drzew będących w kolizji z planowanym zagospodarowaniem terenu. Dozwala się ich wycinkę pod warunkiem nowych ekwiwalentnych nasadzeń. Dozwala się cięcia sanitarne. Ewentualna wycinka drzew, na terenach, gdzie została ona w planie warunkowo dopuszczona, powinna się odbywać poza sezonem lęgowym ptaków. Drzewa i krzewy przeznaczone do ewentualnego usunięcia przed wycinką powinny zostać zinwentaryzowane, zwłaszcza pod kątem występowania ptaków, nietoperzy, owadów i porostów.

12. Nowe nasady wykonywać tylko z gatunków roślin rodzimych, zgodnych geograficznie i siedliskowo. Do kształtowania zieleni towarzyszącej zabudowie nie wprowadzać roślin z gatunków uznanych za inwazyjne. Teren inwestycji znajduje się w obszarze cennym przyrodniczo, gdzie rozprzestrzenienie się roślin z gatunków inwazyjnych w krótkim czasie mogłoby doprowadzić do zubożenia lokalnej różnorodności biologicznej terenu i przekształcenia szaty roślinnej, zwłaszcza na terenach podatnych na zasiedlenie przez gatunki inwazyjne.

13. Biorąc pod uwagę rodzaj, lokalizację oraz skalę przedsięwzięcia nie można wykluczyć jego oddziaływania na siedliska przyrodnicze oraz gatunki objęte ochroną prawną, dlatego przy realizacji ustaleń planu należy bezwzględnie zapewnić ochronę siedlisk i stanowisk chronionych gatunków, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa dotyczącymi ochrony gatunkowej:

1) dziko występujących roślin objętych ochroną,

2) dziko występujących zwierząt objętych ochroną,

3) dziko występujących grzybów objętych ochroną.

14. Realizacja ustaleń planu nie stanowi przesłanki wystarczającej do uzyskania stosownych zezwoleń na odstępstwa od zakazów w stosunku do gatunków chronionych.

15. 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 stanowiska ściśle chronionych gatunków roślin występujące na terenie zainwestowania).

16. Zakazuje się lokalizowania na obszarze planu wszelkich funkcji związanych z użytkowaniem obiektów bądź działalnością usługową mogących naruszyć istniejące przepisy w zakresie ochrony środowiska.

17. W trakcie realizacji planowanego zainwestowania należy zabezpieczyć przed zniszczeniem występujące w granicach terenu elementy przyrody ożywionej i nieożywionej objęte ochroną gatunkową lub inne cenne z punktu widzenia ochrony elementy przyrodnicze, w tym cenne zbiorowiska roślinne.

18. Ustala się, że ustalone przedmiotowym planem przeznaczenie i sposób jego realizacji w granicach terenu nie spowoduje:

1) przekroczenia dopuszczalnego poziomu hałasu,

2) przekroczenia dopuszczalnego poziomu pola elektromagnetycznego związanego z obiektami elektroenergetycznymi i telekomunikacyjnymi ponad wartości określone w wymaganiach przepisów odrębnych,

3) emisji substancji zanieczyszczających powietrze atmosferyczne w ilościach ponadnormatywnych,

4) wystąpienia wibracji o natężeniu oddziałującym szkodliwie na środowisko, a zwłaszcza na zdrowie ludzi oraz otaczające obiekty budowlane,

5) wystąpienia promieniowania niejonizującego, stwarzającego zagrożenie zdrowia i życia ludzi, bądź uszkodzenia albo zniszczenia środowiska,

6) zrzutu ścieków, które mogłyby zakłócić istniejącą równowagę systemu ekologicznego najbliższego otocznia oraz wywołać pogorszenie jakości środowiska przyrodniczego.

19. Realizacja inwestycji wymaga szczegółowego rozpoznania geotechnicznych warunków posadowienia fundamentów obiektów budowlanych.

20. Obszar planu znajduje się w granicach otuliny Słowińskiego Parku Narodowego.

Rozdział 6.
Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych

§ 12. 1. Cały obszar objęty planem położony jest w obrębie pasa ochronnego brzegu morskiego.

2. Północna granica obszaru objętego planem pokrywa się z granicą pasa technicznego określoną zarządzeniami Dyrektora Urzędu Morskiego w Słupsku.

3. Na terenach sąsiadujących z pasem technicznym obowiązują zasady zagospodarowania podporządkowane celom ochrony brzegu morskiego.

Rozdział 7.
Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

§ 13. 1. W przypadku natrafienia w trakcie realizacji prac budowlanych na przedmiot posiadający cechy zabytku zastosowanie mają przepisy ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

Rozdział 8.
Ustalenia dotyczące zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości, wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej oraz renty planistycznej

§ 14. 1. W granicach planu nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia procedury scalania i podziału nieruchomości.

2. Na obszarze planu nie występują przestrzenie publiczne, o których mowa w art. 2 pkt. 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 z późn. zm.).

3. Ustala się 30% stawkę procentową dla terenów objętych opracowaniem służącą do naliczenia jednorazowej opłaty w stosunku do wzrostu wartości terenu w momencie obrotu nieruchomością zgodnie z art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Rozdział 9.
Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu

§ 15. 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. 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.

Rozdział 10.
Obowiązujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 16. 1. Ustalenia w zakresie komunikacji:

1) obsługa komunikacyjna terenów objętych planem oraz ich powiązanie komunikacyjne z układem zewnętrznym w oparciu o ulicę Nadmorską poprzez drogi wewnętrzne zgodnie z rysunkiem planu;

2) ustala się lokalizację ciągów pieszo-rowerowych, zgodnie z rysunkiem planu;

3) ustala się lokalizację parkingu (KP) zgodnie z rysunkiem planu,

4) wskaźniki w zakresie komunikacji i zasad organizacji miejsc parkingowych zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów.

2. Ustalenia w zakresie zaopatrzenia w wodę:

1) zaopatrzenie w wodę należy zrealizować z projektowanej sieci wodociągowej, sieciami magistralnymi w oparciu o istniejące ujęcia wody zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) dla obsługi planowanej zabudowy wykonać sieć wodociągową przebiegającą w pasach dróg wewnętrznych, możliwie poza jezdnią. Dopuszcza się prowadzenie sieci w terenach poza drogami, w sposób nie kolidujący z zabudową. Projektowane obiekty podłączyć bezpośrednio do projektowanej sieci wodociągowej;

3) zaopatrzenie w ciepłą wodę użytkową - rozwiązania indywidualne w oparciu o niskoemisyjne czynniki grzejne np. olej opałowy, gaz, energia elektryczna, biopaliwa lub centralne systemy grzewcze oparte na produkcji ciepła i ciepłej wody użytkowej przez jednostki wyspecjalizowane;

4) zapewnić przeciwpożarowe zaopatrzenie w wodę z sieci przeciwpożarowej o niezbędnych średnicach zgodnych z obowiązującymi przepisami.

3. Ustalenia w zakresie odprowadzenia ścieków i wód opadowych:

1) ustala się zakaz stosowania lokalnych urządzeń oczyszczających ścieki sanitarne lub indywidualnych zbiorników bezodpływowych;

2) ustala się bezwzględny obowiązek odprowadzenia ścieków sanitarnych planowaną, systemową siecią kanalizacji sanitarnej do oczyszczalni ścieków;

3) ustala się przebieg kolektorów tłocznych i grawitacyjnych kanalizacji sanitarnej w pasach nowoprojektowanych dróg wewnętrznych możliwie poza jezdnią. Dopuszcza się prowadzenie sieci w terenach poza drogami, w sposób nie kolidujący z zabudową. Szczegółowy przebieg zostanie ustalony na etapie projektu budowlanego przedmiotowego zadania inwestycyjnego;

4) ustala się zakaz odprowadzania wód opadowych do sieci kanalizacji sanitarnej. Odprowadzenie wód opadowych na tereny zielone w obrębie granic własnych działek. Dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych z połaci dachowych i nawierzchni nieprzepuszczalnych poprzez indywidualne rozwiązania umożliwiające jej zagospodarowanie w granicach własnej działki (urządzenia retencyjne odparowywalne lub infiltracyjne lub studnie chłonne);

5) ustala się zakaz powierzchniowego odprowadzenia wód opadowych w sposób niezorganizowany z terenów utwardzonych o powierzchni większych niż 30m^2; ustala się obowiązek podczyszczania wód opadowych z ww powierzchni w podziemnych osadnikach i separatorach produktów ropopochodnych;

6) w związku z ograniczoną przepustowością istniejącego kanału w ul. Nadmorskiej, odprowadzenie ścieków z nowych terenów przewidzianych do zainwestowania wymaga rozbudowy lokalnych systemów grawitacyjnych lub grawitacyjno-pompowych jak również modernizacji i przebudowy istniejących kanałów oraz przepompowni ścieków.

4. Ustalenia w zakresie melioracji:

1) możliwość realizacji zabudowy uwarunkowana jest zapewnieniem właściwego odwodnienia terenu w powiązaniu z istniejącymi urządzeniami melioracyjnymi i (lub) kanałami kierującymi wody opadowe do odbiorników na zasadach ustalonych przez organ zarządzający melioracją;

2) zagospodarowanie terenów zgodnie z przeznaczeniem podstawowym należy wykonać z zachowaniem stosunków wodnych i w sposób zapobiegający powstaniu szkód na terenach przyległych zgodnie z warunkami ustalonymi przez zarządzającego melioracją. W celu zachowania drożności istniejącego systemu odprowadzania wody należy wykonać niezbędne przepusty i inne urządzenia melioracyjne.

5. Ustalenia w zakresie zaopatrzenia w ciepło:

1) Stosować rozwiązania indywidualne (źródła lokalne) w oparciu o ekologiczne niskoemisyjne czynniki grzejne np. olej opałowy, gaz, energia elektryczna, biopaliwa, pompy cieplne lub inne odnawialne źródła energii bezpieczne ekologicznie. Dopuszcza się stosowanie drewna opałowego. Zakaz stosowania paliw stałych, nieekologicznych;

2) Zaleca się korzystanie z odnawialnych i niekonwencjonalnych źródeł energii.

6. Ustalenia w zakresie zaopatrzenie w energię elektryczną:

1) nowowznoszone obiekty realizujące przeznaczenie ustalone planem zasilać liniami kablowymi niskiego napięcia przez zintegrowane złącza kablowe z układem pomiarowym zlokalizowanym na granicach działek zgodnie z przepisami odrębnymi. W przypadku kolizji z istniejącą siecią napowietrzną ustala się

konieczność skablowania sieci istniejącej w sposób umożliwiający realizację zabudowy zgodnie z ustaleniami planu;

2) sieć elektroenergetyczna szczególnie średniego i niskiego napięcia powinna być, w miarę możliwości technicznych i ekonomicznych, realizowana jako kablowa (podziemna).

7. Ustalenia w zakresie zaopatrzenia w gaz:

1) Dozwala się budowę sieci gazowej w obszarze objętym opracowaniem zgodnie z przepisami odrębnymi,

2) Sieć gazową układać w pasach nowoprojektowanych dróg wewnętrznych. Dopuszcza się prowadzenie sieci w terenach poza drogami, w sposób nie kolidujący z zabudową.

8. Ustalenia w zakresie gospodarki odpadami:

1) wprowadza się bezwzględny obowiązek selektywnego postępowania z odpadami komunalnymi. Ustala się gromadzenie i selektywną zbiórkę odpadów stałych, ich wywóz przez specjalistyczne służby na wysypisko komunalne; w ramach zorganizowanego, komunalnego systemu zbierania i usuwania odpadów stałych oraz zabezpieczenie możliwości segregowania ich w miejscu zbiórki, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,

2) na obszarze planu zakazuje się wykorzystywania i unieszkodliwiania odpadów technologicznych. Wykluczone jest składowanie odpadów celem ich unieszkodliwiania. Dopuszcza się gromadzenie w/w odpadów w pojemnikach służących do czasowego gromadzenia z uwzględnieniem możliwości ich segregacji i późniejszy ich wywóz w celu utylizacji przez specjalistyczne jednostki,

3) ustala się zakaz wytwarzania odpadów niebezpiecznych na obszarze objętym opracowaniem.

9. Ustalenia w zakresie zaopatrzenie w sieć telekomunikacyjną:

1) dopuszcza się zaopatrzenie w sieć telekomunikacyjną zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) planowaną sieć telekomunikacyjną należy wykonać jako kablową; dopuszcza się jej prowadzenie w obrębie pasów istniejących i projektowanych dróg wewnętrznych;

3) na obszarze objętym granicami planu dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej w rozumieniu przepisów odrębnych, w tym w szczególności stacje bazowe telefonii komórkowej.

Rozdział 11.
Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

§ 17. 1. Dopuszcza się dotychczasowy sposób użytkowania terenu oraz jego obsługi komunikacyjnej do czasu docelowej realizacji ustaleń planu, w tym do czasu realizacji docelowego układu drogowego.

2. Zakazuje się tymczasowego użytkowania, zagospodarowania i urządzania terenu w sposób niezgodny z ustalonym w przedmiotowym planie.

Rozdział 12.
Ustalenia szczegółowe (karty terenów)
dla terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi różne sposoby użytkowania

§ 18.

NUMER PORZĄDKOWY TERENU		**1., 2.**
POWIERZCHNIA TERENU		1.7,7ha; 2. 0,5ha
01	OZNACZENIE PRZEZNACZENIA PODSTAWOWEGO	**U**
	PRZEZNACZENIE PODSTAWOWE	TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ – hotele 1.Ustalony rodzaj obiektów hotelarskich: **hotele w kategorii minimum 3*;** 2.Wykluczone rodzaje obiektów hotelarskich: **motele, pensjonaty, kempingi, domy wycieczkowe, schroniska młodzieżowe, schroniska, pola biwakowe oraz zabudowa apartamentowa.**
	PRZEZNACZENIE TOWARZYSZĄCE	1.Sanatoria; 2.Usługi sportu i rekreacji; 3.Oświata.
02	ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO:	
	Zgodnie z ustaleniami zawartymi w §10. Ponadto: ·zachować parametr odległości linii zabudowy od granicy lasu określony w §11 ust. 10, ·teren wolny od zabudowy i utwardzeń należy zagospodarować zielenią urządzoną ze szczególnym uwzględnieniem zieleni wysokiej.	
03	ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU:	
	Zgodnie z ustaleniami zawartymi w §11. Ponadto ustala się: ·Zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, dla których nie stwierdza się konieczności przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko lub przeprowadzona ocena wykaże brak znaczącego negatywnego wpływu na środowisko tych obszarów, ·Ze względu na usytuowanie obszaru planu w bezpośrednim sąsiedztwie terenów szczególnie wrażliwych ornitologicznie – obszar Natura 2000 Przymorskie Wody Bałtyku oraz na przebiegu korytarza ekologicznego Południowobałtyckiego, na terenie 1.U zakazuje się wznoszenia obiektów wyższych niż 22 m w najwyższym punkcie licząc od poziomu gruntu (przy czym bryła budynku powinna mieć zróżnicowaną wysokość) oraz zakazuje się stosowania przezroczystych przegród pionowych, w szczególności balustrad zabezpieczających. Do zewnętrznej stolarki okiennej i drzwiowej zastosować nowoczesne rozwiązania dotyczące zastosowania szyb widocznych dla ptaków. Zewnętrzna stolarka okienna i drzwiowa na najwyższych kondygnacjach nie powinna tworzyć jednolitych zwartych powierzchni tworzących jednolite pasy ciągnące się wzdłuż budynku lub innych wielkopowierzchniowych przeszkleń mogących stwarzać zagrożenie kolizją z przelatującymi ptakami. Ponadto, zakazuje się stosowania materiałów wykończeniowych elewacji budynków, które odbijałyby (jak lustro) obraz otoczenia, kierując tym samym ptaki na ściany budynków, ·Iluminacja budynków powinna być ograniczona do niezbędnego minimum, w szczególności na najwyższych kondygnacjach i dachach. Zakazuje się oświetlania budynków i terenu światłem o jaskrawych, jasnych barwach oraz dużym natężeniu, a także punktowego oświetlenia skierowanego na ściany budynku lub oświetlenia skierowanego pod kątem kierującym strumień światła w kierunku otwartej przestrzeni nad terenem objętym planem, ·Zachować wartościowe elementy środowiska naturalnego, ·Powierzchnie utwardzone na terenie (np. podjazd samochodowy, dojście do obiektów i inne w zależności od sposobu zagospodarowania) wykonać z drobnowymiarowych elementów budowlanych w sposób zapewniający penetrację wód opadowych w grunt w miejscu opadu zwiększając tym samym zdolności retencyjne terenu, ·Unikać powierzchni gruntu bez utwardzeń lub bez pokrycia roślinnością niską (trawa, kwiaty) w celu uniknięcia zapylenia, kurzu gruntowego, zapiaszczania atmosfery, ·Stosować ogrodzenie umożliwiające migrację drobnych przedstawicieli fauny, w szczególności płazów, gadów i małych ssaków. Ogrodzenie winno spełniać następujące warunki: - zakaz stosowania prefabrykatów betonowych do realizacji ogrodzeń; - maksymalna wysokość ogrodzenia 150 cm od poziomu terenu w miejscu jego lokalizacji; - obowiązuje zastosowanie minimum 50% ażuru (stosunek powierzchni pustej do powierzchni pełnej ogrodzenia) w odniesieniu do ogrodzeń drewnianych oraz 60% ażuru w odniesieniu do ogrodzeń metalowych, z zachowaniem prześwitu o szerokości min. 10 cm między cokołem a elementami ogrodzenia; - cokoły wyższe niż 10 cm należy zaopatrzyć w otwory o średnicy min. 10 cm w rozstawie co 1,5 m, umieszczone na wysokości (dolnej krawędzi otworu) poziomu terenu, ·Zakaz stosowania cokołów pełnych (bez otworów) o wysokości większej niż 10 cm od poziomu terenu, ·Zaleca się stosowanie ogrodzeń naturalnych w formie żywopłotów oraz obsadzanie ogrodzeń zielenią.	
04	SZCZEGÓLNE ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I PRZYRODY:	
	·Zachować reżimy środowiskowe wynikające z bezpośredniego sąsiedztwa obszaru Natura 2000 – PLH 220018 Mierzeja Sarbska oraz rezerwatu Mierzeja Sarbska, ·Ze względu na ww. sąsiedztwo ustala się: 1) w części wschodniej obszaru objętego planem, w sąsiedztwie ww rezerwatu obowiązuje: - zachowanie istniejących zadrzewień na pasie wydmowym wzdłuż granicy pasa technicznego; - nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości min 12m od lasów pozostających w dotychczasowym użytkowaniu; - 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, - 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, - nowe nasady wykonywane winny być tylko z gatunków roślin rodzinnych, zgodnych geograficznie i siedliskowo, ·Zaleca się poprzedzenie inwestowania wykonaniem inwentaryzacji i waloryzacji przyrodniczej. Ze względu na usytuowanie obszaru planu w bezpośrednim sąsiedztwie terenów szczególnie wrażliwych ornitologicznie zakazuje się stosowania przezroczystych przegród pionowych, w szczególności balustrad zabezpieczających. Zakaz nie dotyczy stolarki drzwiowej i okiennej. Do zewnętrznej stolarki okiennej i drzwiowej zastosować nowoczesne rozwiązania dotyczące zastosowania szyb widocznych dla ptaków. Zewnętrzna stolarka okienna i drzwiowa na najwyższych kondygnacjach nie powinna tworzyć jednolitych zwartych powierzchni tworzących jednolite pasy ciągnące się wzdłuż budynku lub innych wielkopowierzchniowych przeszkleń mogących stwarzać zagrożenie kolizją z przelatującymi ptakami, - w trakcie realizacji planowanego zainwestowania należy zabezpieczyć przed zniszczeniem występujące w granicach terenu elementy przyrody ożywionej i nieożywionej objęte ochroną gatunkową lub inne cenne z punktu widzenia ochrony elementy przyrodnicze, w tym cenne zbiorowiska roślinne.	
05	ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ:	
	Zgodnie z ustaleniami zawartymi w §13.	
06	PARAMETRY I WSKAŹNIKI KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU:	
	·w ramach realizacji ustaleń planu na działce zlokalizować urządzenia niezbędne dla prawidłowego realizowania przeznaczenia podstawowego, w tym: pojemniki na odpady stałe wraz z placem gospodarczym oraz tereny zieleni.	
	·Nieprzekraczalna linia zabudowy	·6m od linii rozgraniczającej z drogą wewnętrzną KD.W i jak na rysunku planu, ·12m od linii rozgraniczającej z lasami jak na rysunku planu, ·od strony terenu 2.ZL nieprzekraczalna linia zabudowy kondygnacji podziemnej nie może przekraczać linii zabudowy części nadziemnej.
	·wysokość zabudowy (nie dotyczy zabudowy związanej z urządzeniami telekomunikacyjnej infrastruktury technicznej)	Dla terenu 1.U: ·maksymalnie 7 kondygnacji nadziemnych, jednak nie wyżej niż 22m. Dopuszcza się kondygnacje podziemne, ·panoramę zabudowy kształtować w kompozycji do otoczenia, tak aby nie zdominowała linii zadrzewienia, Dla terenu 2.U: ·maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne, jednak nie wyżej niż 8m. Dopuszcza się kondygnacje podziemne.
		·poziom posadowienia posadzki parteru maksymalnie 0,45 m ponad poziom działki w geometrycznym środku obrysu parteru, jednak nie niżej niż 6,0 m n. p. m i nie wyżej niż 6,5 m n. p. m. Dotyczy rzędnych po ostatecznym (projektowym) ukształtowaniu powierzchni działki.
	·geometria dachu,	·dowolna.
	·wskaźnik powierzchni zabudowy	·maksymalnie 30% powierzchni terenu
	·intensywność zabudowy	·minimalnie 0,0; maksymalnie 1,4.
	·powierzchnia biologicznie czynna,	·nie mniej niż 50%
07	GRANICE I SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, A TAKŻE NARAŻONYCH NA NIEBEZPIECZEŃSTWO POWODZI ORAZ ZAGROŻONYCH OSUWANIEM SIĘ MAS ZIEMNYCH	
	·Przed zainwestowaniem terenu i zakryciem rowów otwartych wykonać odwodnienie drenażowe. Woda z terenów odwadnianych może być odprowadzona do istniejących rowów melioracyjnych zgodnie z warunkami ustalonymi przez organ zarządzający melioracją.	
08	SZCZEGÓŁOWE ZASADY PODZIAŁU NA DZIAŁKI BUDOWLANE	
	·Podziały geodezyjne	·Dopuszcza się podział geodezyjny w liniach rozgraniczających terenu, ·Dopuszcza się wydzielenie działek o dowolnej powierzchni z przeznaczeniem na dojazdy wewnętrzne oraz obiekty infrastruktury technicznej.
09	SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW ORAZ OGRANICZENIA W ICH UŻYTKOWANIU	
	·Ustala się bezwzględny nakaz utrzymania jakości norm środowiskowych w zakresie powietrza i hałasu	

	oraz innych czynników mogących stwarzać zagrożenie dla życia i zdrowia ludzi, ·Ustala się bezwzględny zakaz działalność powodującej: ·hałas, ponad poziom dopuszczalny określony obowiązującymi przepisami, ·przekroczenie normy jakości środowiska określonej w przepisach szczegółowych dotyczących dopuszczalnych wartości stężeń substancji zanieczyszczających w powietrzu.	
10	ZASADY MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ	
	·sieci infrastruktury technicznej, parametry,	·Tereny wyposażyć w pełny zakres infrastruktury technicznej pozwalający na realizacje ustaleń planu w zakresie nowych inwestycji przeznaczenia podstawowego lub towarzyszącego.
	·warunki powiązań układu komunikacyjnego i sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym	KOMUNIKACJA - zgodnie z ustaleniami zawartymi w §16 ust.1 oraz jak poniżej: ·Obsługa komunikacyjna terenów objętych planem oraz ich powiązanie komunikacyjne z układem zewnętrznym w oparciu o ulicę Nadmorską poprzez drogi wewnętrzne, ·Ustala się lokalizację ciągów pieszo-rowerowych (CPJ), zgodnie z rysunkiem planu, INFRASTRUKTURA TECHNICZNA - zgodnie z ustaleniami zawartymi w §16 oraz jak poniżej: ·Potrzeby w zakresie energii elektrycznej, telekomunikacji, kanalizacji sanitarnej i wody do celów spożywczych związane z użytkowaniem nowych obiektów przeznaczenia podstawowego lub towarzyszącego zaspakajać poprzez podłączenie do istniejących lub projektowanych sieci infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi, ·Dozwala się odprowadzenie wód opadowych w granicach terenu bezpośrednio do gruntu, dopuszcza się zastosowanie studni chłonnych lub innych technologii retencyjnych, ·Ogrzewanie indywidualne w oparciu o niskoemisyjne czynniki grzejne np. olej opałowy, gaz, energia elektryczna, biopaliwa, pompy cieplne, ·Dozwala się ogrzewanie systemowe z wykorzystaniem centralnego systemu grzewczego opartego o produkcję ciepła przez jednostki wyspecjalizowane.
	·wskaźniki w zakresie ilości miejsc parkingowych	·obowiązuje zapewnienie potrzeb parkingowych w granicach jednostki planu w ilości dostosowanej do funkcji przeznaczenia podstawowego, jednak nie mniej: - niż 1 stanowisko na 5 miejsc noclegowych dla zabudowy hotelowej, - niż 1,5 stanowiska na 100m^2 powierzchni użytkowej dla zabudowy usługowej innej niż hotele, - dla pojazdów wyposażonych w kartę parkingową – min. 1 dodatkowe miejsce postojowe na 10 miejsc postojowych.

NUMER PORZĄDKOWY TERENU		**1., 2., 3., 4.**
POWIERZCHNIA TERENU		1.- 2,3ha; 2. – 6,4ha; 3 – 0,7ha; 4 – 4,0ha
01	OZNACZENIE PRZEZNACZENIA PODSTAWOWEGO	**ZL**
	PRZEZNACZENIE PODSTAWOWE	LASY
	PRZEZNACZENIE TOWARZYSZĄCE	Urządzenia turystyczne niewymagające wyłączeniu gruntu z produkcji leśnej
02	ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO:	
	·Zachować reżimy środowiskowe dla terenu 1.ZL wynikające z jego lokalizacji w obszarze Natura 2000 – PLH 220018 Mierzeja Sarbska oraz ze względu na bezpośrednie sąsiedztwo rezerwatu Mierzeja Sarbska, ·Wymieniony powyżej teren (1.ZL) położony jest przy granicy rezerwatu Mierzeja Sarbska oraz obszaru Natura 2000 – Mierzeja Sarbska. Wygrodzenie terenu 1.ZL należy zaprojektować po granicy z terenami 1.U i 4.ZL. W celu ochrony rezerwatu przed niekontrolowaną penetracją na terenie objętym zmianą planu ustala się następujące zasady zagospodarowania: - bezwzględny zakaz penetracji pieszej i rowerowej; - likwidację pozostałości po istniejących utwardzeniach dla ruchu pieszego po zlikwidowanej funkcji w celu przywrócenia terenu do stanu naturalnej sukcesji roślinnej; - zakaz trwałego wygrodzenia terenu, z dozwoleniem trwałego odgrodzenia po linii granicy obszaru ochrony siedlisk (natura 2000), ·na terenach 2.ZL, 3.ZL i 4.ZL dopuszcza się zagospodarowanie uzupełniające w postaci małej architektury towarzyszącej oraz ciągów pieszo-rowerowych wyznaczonych jak na rysunku planu, ·w terenach 3.ZL i 4.ZL dopuszcza się zagospodarowanie odpowiadające terenom parkowym – ciągi piesze, pieszo-rowerowe, mała architektura z elementami służącymi rekreacji, urządzenia sportowe, placyk dla dzieci (za wyjątkiem obiektów wymagających przekształcania dużych powierzchni, typu boiska, korty, itp. oraz obiektów wymagających wycinki drzew). Zakazuje się tworzenia ciągów pieszo-rowerowych oraz przejść prowadzących do obszaru Natura 2000 od strony wschodniej planu, dopuszcza się przejścia oraz kontynuację ścieżek w kierunku istniejących dróg i szlaków od strony zachodniej zmiany planu oraz przy południowej granicy terenu 4.ZL, ·Bezwzględnie zachować wartościowe elementy środowiska naturalnego, ·Obszar nie powinien być dostępny do trwałego wykorzystania rekreacyjnego, poza penetracją pieszą po wyznaczonych graficznie na rysunku planu trasach ciągów pieszo – rowerowych oraz w miejscach czasowego pobytu, Cele ochrony terenu wprowadzono również ze względu na obszar Natura 2000 Mierzeja Sarbska.
03	WSKAZANIA DO KSZTAŁTOWANIA ZAGOSPODAROWANIA TERENU DLA PRZEZNACZENIA PODSTAWOWEGO	
	·Na wszystkich terenach ogólnodostępnych o przeznaczeniu określonym w planie jako ZL (za wyjątkiem terenu 1.ZL) penetracja piesza i rowerowa wyłącznie po urządzonych ciągach pieszo-rowerowych, ·Istniejące użytki leśne słabych klas bonitacyjnych (LsVI) wskazane do zagospodarowania dla funkcji rekreacyjnej, ·Teren wolny od działań inwestycyjnych związanych z zabudową trwałą. Zakaz wszelkiej zabudowy trwałej, ·Urządzić trasy ciągów pieszo-rowerowych, jak na rysunku planu. Kształtować i pielęgnować krajobraz poprzez utrzymanie poszczególnych stadiów sukcesji na etapie dojrzałym.
04	ZASADY MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ	
	Obsługa komunikacyjna z projektowanych dróg wewnętrznych oraz z terenów przyległych	

01	OZNACZENIE PRZEZNACZENIA PODSTAWOWEGO	**CPJ**
	PRZEZNACZENIE PODSTAWOWE	TERENY CIĄGÓW PIESZO-ROWEROWYCH
	PRZEZNACZENIE TOWARZYSZĄCE	Funkcje służące utrzymaniu i obsłudze przeznaczenia podstawowego, w tym szczególnie urządzenia techniczne związane z ruchem pieszym i rowerowym oraz zabezpieczeniem tego ruchu.
03	USTALENIA DLA KSZTAŁTOWANIA ZAGOSPODAROWANIA TERENU DLA FUNKCJI PRZEZNACZENIA PODSTAWOWEGO	
	·Wyznaczyć przebieg zgodnie z rysunkiem w dostosowaniu do istniejących utwardzeń, ·Urządzić technicznie poprawnie z wydzieleniem pasów ruchu pieszego i rowerowego, ·W organizacji ruchu ustalić preferencje dla ruchu pieszego, ·Zakaz budowy obiektów kubaturowych,	
04	ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO	
	·W granicach terenów obowiązuje zastosowanie rozwiązań technologicznych i technicznych eliminujących możliwość awarii i skażenia środowiska naturalnego.	
06	ZASADY MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ	
	·minimalna szerokość w liniach rozgraniczających	·Ciąg jedno lub dwupasmowy. Wydzielić ruch pieszy i rowerowy. Pasy komunikacji o szerokości w liniach rozgraniczających – od 3,0m w dostosowaniu do przebiegów istniejących utwardzeń
	·warunki techniczne	·Nawierzchnię pasa pieszo – rowerowego utwardzić poprzez wykonanie jej z drobnowymiarowych elementów betonowych, ·Zakaz stosowania nawierzchni asfaltowej lub betonowej oraz innych szczelnych pokryć utwardzonych, ·Wyposażyć w oświetlenie.

01	OZNACZENIE PRZEZNACZENIA PODSTAWOWEGO	**KP**
	POWIERZCHNIA JEDNOSTKI PLANU	0,12ha
	PRZEZNACZENIE PODSTAWOWE	TEREN PARKINGU
	PRZEZNACZENIE TOWARZYSZĄCE	Funkcje służące utrzymaniu i obsłudze funkcji przeznaczenia podstawowego, w tym szczególnie: ·zieleń ozdobna i elementy małej architektury lub reklamy, ·urządzenia techniczne związane z parkowaniem pojazdów oraz zabezpieczeniem ruchu, ·pojedyncze obiekty nie związane trwale z podłożem takie jak: kioski, budki telefoniczne, reklamy itp.
02	**PARAMETRY I WSKAŹNIKI KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY ORAZ ZAGOSPODAROWANIA TERENU DLA FUNKCJI PRZEZNACZENIA PODSTAWOWEGO**	
	·Zakaz budowy obiektów kubaturowych trwale związanych z gruntem, ·Utwardzony trwale teren, przeznaczony do postoju lub ruchu pojazdów, wraz z drzewami i krzewami oraz urządzeniami technicznymi związanymi z parkowaniem pojazdów, ·Grupować miejsca parkingowe w zespoły 5 stanowiskowe rozdzielając je elementami zieleni, ·Strefa potencjalnego hałasu, potencjalnej emisji zapachowych substancji lotnych i zanieczyszczeń powietrza oraz wibracji o natężeniu oddziałującym szkodliwie na środowisko, a zwłaszcza na zdrowie ludzi oraz otaczające obiekty budowlane.	
03	**ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I PRZYRODY**	
	·Potencjalne uciążliwości realizacji przeznaczenia podstawowego ograniczyć poprzez zastosowanie technologii pochłaniających lub tłumiących hałas i wibracje oraz redukujących potencjalne emisje zapachowe o natężeniach ponadnormatywnych, ·W granicach terenu obowiązuje zakaz powierzchniowego odprowadzenia wód opadowych z powierzchni utwardzonych w sposób niezorganizowany, ·W granicach terenu obowiązuje zastosowanie rozwiązań technologicznych i technicznych eliminujących możliwość awarii i skażenia środowiska naturalnego.	
04	**ZASADY MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ**	
	·warunki powiązań układu komunikacyjnego i sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym	·Dojazd z przylegającej drogi wewnętrznej, ·Potrzeby w zakresie energii elektrycznej, telekomunikacji, kanalizacji sanitarnej i wody zaspakajać poprzez podłączenie do istniejących sieci infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi, ·Dozwala się odprowadzenie wód opadowych w granicach terenu.

01	OZNACZENIE PRZEZNACZENIA PODSTAWOWEGO	**KD.W**
	POWIERZCHNIA JEDNOSTKI PLANU	0,78ha
	PRZEZNACZENIE PODSTAWOWE	TEREN DROGI WEWNĘTRZNEJ
	ZAGOSPODAROWANIE PODSTAWOWE	Drogi wewnętrzne do obsługi terenów przyległych połączone do zewnętrznego układu drogowego tj. ulicy Nadmorskiej. Utwardzone trwale pasy terenu, przeznaczone do ruchu lub postoju pojazdów oraz do ruchu pieszych i rowerowego, wraz z leżącymi w jego ciągu zatokami postojowymi, ciągami pieszymi, drzewami i krzewami oraz urządzeniami technicznymi związanymi z prowadzeniem i zabezpieczeniem ruchu.
	ZAGOSPODAROWANIE TOWARZYSZĄCE	Funkcje służące utrzymaniu i obsłudze funkcji przeznaczenia podstawowego, w tym szczególnie: ·zieleń i elementy małej architektury, ·infrastruktura techniczna, ·urządzenia techniczne związane z prowadzeniem i zabezpieczeniem ruchu, ·pojedyncze obiekty nie związane trwale z podłożem takie jak: kioski, budki telefoniczne, reklamy itp.
02	POWIĄZANIA UKŁADU KOMUNIKACYJNEGO	
	KD.W	·Droga wewnętrzna obsługująca przyległe tereny.
	Powiązanie z układem zewnętrznym	·Do zewnętrznego układu drogowego tj. ulicy Nadmorskiej.
03	ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO:	
	·Przebieg linii rozgraniczających drogi wewnętrznej ustalić zgodnie z rysunkiem planu, ·Urządzić technicznie poprawnie z wydzielaniem pasów ruchu pieszego i kołowego oraz terenów zieleni, ·Zakaz budowy obiektów kubaturowych trwale związanych z gruntem.	
	·kategoria ze względu na stopień dostępności i obsługi przyległego terenu.	·droga wewnętrzna o ograniczonym dostępie.
	·kategoria ze względu na funkcje w sieci drogowej.	·droga wewnętrzna.
	·parkowanie	·dopuszczalne parkowanie na wydzielonych wzdłużnych miejscach postojowych w granicach pasa drogi wewnętrznej.
04	ZASADY, WARUNKI ORAZ WSKAZANIA DLA REALIZACJI USTALEŃ PASA DROGI WEWNĘTRZNEJ	
	warunki dla ruchu pieszego	·Oznaczyć pionowo i poziomo przejścia dla pieszych, ·Nawierzchnię ciągów pieszych utwardzać drobnowymiarowymi elementami nawierzchni rozbieralnej, zapewniającymi infiltrację wód opadowych.
	warunki dla ruchu rowerowego	·Zaleca się budowę ścieżek rowerowych w dostosowaniu do programu rekreacji oraz norm i obowiązujących przepisów techniczno-budowlanych.
	warunki dla ruchu kołowego	·Jednojezdniowe pasy dróg wewnętrznych, dwukierunkowej komunikacji jezdnej o szerokości min. 10m – maks. - 15m według rysunku planu. ·Spowolnić ruch kołowy (ograniczenie prędkości oznakowaniem do prędkości maksymalnej 40 km). ·Drogę wybudować zgodnie z wymaganiami norm i obowiązujących przepisów techniczno-budowlanych.
05	ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO:	
	·Potencjalne uciążliwości realizacji funkcji przeznaczenia podstawowego ograniczyć do obszaru terenu poprzez zastosowanie technologii pochłaniających lub tłumiących hałas o natężeniach ponadnormatywnych, ·W granicach terenu obowiązuje zastosowanie rozwiązań technologicznych i technicznych eliminujących możliwość awarii i skażenia środowiska naturalnego, ·Ustala się obowiązek podczyszczania wód opadowych z parkingów o powierzchni większych niż 30m^2 w podziemnych osadnikach i separatorach produktów ropopochodnych.	

Rozdział 11.
Ustalenia końcowe

§ 19. 1. W granicach określonych w §1 niniejszej uchwały tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Łeby dla terenu zlokalizowanego na zakończeniu ulicy Nadmorskiej, zatwierdzonego uchwałą Nr XL/361/2010 Rady Miejskiej w Łebie z dnia z dnia 29 lipca 2010 roku ogłoszoną w Dzienniku Województwa Pomorskiego Nr 117, poz. 2283 z dnia 22 września 2010 roku.

2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Łeba. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego i podlega publikacji na stronie internetowej Miasta Łeba.

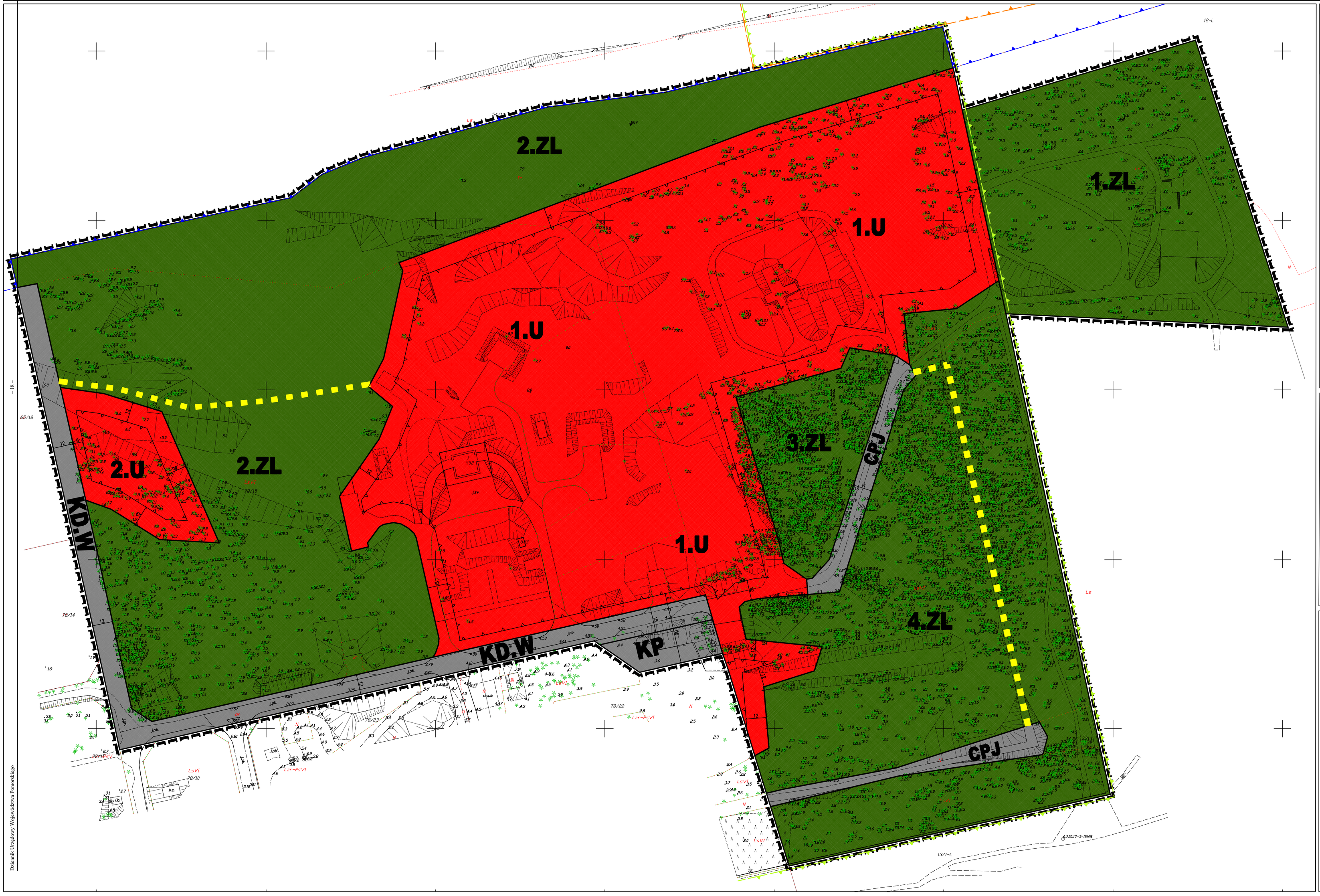
Przewodniczący Rady
Miejskiej w Łebie

Zdzisław Stasiak

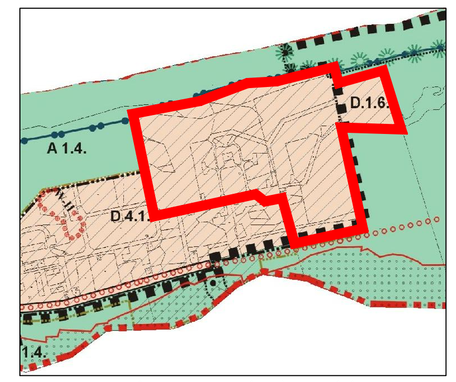
ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA ŁEBY
dla terenu zlokalizowanego na zakończeniu ulicy Nadmorskiej

Załącznik nr 1 do Uchwały nr ..... Rady Miejskiej w Łebie z dnia .....

skala 1:1000



Wyrys ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Łeby



N

0 10 20 30 40 50m

1. Ustalenia planu:

1.1 Ustalenia ogólne:

- granica obszaru objętego opracowaniem planu
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania
- 01–AB sposób oznaczenia terenu: 01 – numer terenu, AB – przeznaczenie terenu

1.2 Przeznaczenie terenów:

- U – tereny zabudowy usługowej – hotele
- ZL – lasy
- KD.W – teren drogi wewnętrznej
- CPJ – tereny ciągów pieszo–rowerowych
- KP – teren parkingu

2. Inne oznaczenia nie będące ustaleniami planu:

- granica obszaru ochrony siedlisk Natura 2000
- granica rezerwatu Mierzeja Sarbska
- granica pasa technicznego brzegu morskiego
- orientacyjny przebieg ciągu pieszo–rowerowego

Dziennik Urzędowy Województwa Pomorskiego

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XLII/498/2018

Rady Miejskiej w Łebie

z dnia 12 października 2018 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 z późn. zm.), art. 7 ust. 1 pkt 1, 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1875) oraz na podstawie ustawy z dnia 27 sierpnia 2009r. o finansach publicznych (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 1870 z późn. zm.) Rada Miejska Łeby 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,

Przepisom o finansach publicznych podlegają inwestycje, które realizowane są z udziałem środków publicznych zdefiniowanych w art. 5 ustawy o finansach publicznych oraz środków pochodzących z funduszy strukturalnych UE.

Pozostałe zadania własne gminy z zakresu infrastruktury technicznej, określone w art. 7 ust. 1 ustawy o samorządzie gminnym, jak:

- zaopatrzenie w energię elektryczną,
- zaopatrzenie w 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

W granicach planu nie przewiduje się budowy dróg gminnych. Planowana jest natomiast droga wewnętrzna KD.W, która przewidziana jest już w obecnie obowiązującym planie miejscowym.

III. Uzbrojenie terenu

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu zaopatrzenia w wodę:

W związku ze zwiększeniem intensywności planowanej zabudowy nie jest wykluczone większe zapotrzebowanie na wodę. Należy zatem dostosować projektowaną sieci wodociągową do nowych potrzeb inwestycyjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu kanalizacji sanitarnej:

1) W związku ze zwiększeniem intensywności planowanej zabudowy nie jest wykluczona większa ilość ścieków sanitarnych generowanych przez planowaną inwestycję. Należy zatem dostosować projektowaną sieci kanalizacyjną do nowych potrzeb inwestycyjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
2) w związku z ograniczoną przepustowością istniejącego kanału w ul. Nadmorskiej, odprowadzenie ścieków z terenów przewidzianych do zainwestowania wymaga rozbudowy lokalnych systemów grawitacyjnych lub

grawitacyjno-pompowych jak również modernizacji i przebudowy istniejących kanałów oraz przepompowni ścieków.

IV. Źródła finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej

Źródła finansowania będą stanowić: środki pochodzące z budżetu gminy (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:

1) Opracowanie planu finansowego zapewniającego realizację inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej dla terenu objętego planem, stanowiącego podstawę konstruowania budżetów rocznych.
2) 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.
3) Zapewnienie finansowania programów lokalnych, w takim stopniu, aby gmina posiadała udział własny niezbędny do ubiegania się o środki pomocowe.
4) 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.

V. Zasady prowadzenia polityki finansowej

1) Konstruowanie rocznych budżetów powinno odbywać się w kontekście wieloletniej polityki finansowej gminy, nastawionej na realizację inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej.
2) Źródła finansowe związane z korzyściami opracowanego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (renty planistyczne, opłaty adiacenckie itp.) powinny być przeznaczone na rozwój przestrzenny i infrastrukturalny. Opłaty z tytułu renty planistycznej oraz opłaty adiacenckie winny być ściągane w każdym przypadku.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XLII/498/2018
Rady Miejskiej w Łebie
z dnia 12 października 2018 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

Na podstawie art. 17 pkt 9 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 z późn. zm.) projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko.

Na podstawie art. 18 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 z późn. zm.) każdy, kto kwestionuje ustalenia przyjęte w projekcie planu może wnieść uwagi w terminie nie krótszym niż 14 dni od daty zakończenia wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu.

Projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Łeby dla terenu zlokalizowanego na zakończeniu ul. Nadmorskiej został wyłożony do publicznego wglądu trzykrotnie w Urzędzie Miejskim w Łebie w dniach: pierwszy raz 18.07.2017 r. do 11.08.2017 r., drugi raz w dniach 18.01.2018 r. do 13.02.2018r. oraz trzeci raz w dniach 13.08.2018r. do 05.09.2018r.

W wyznaczonym zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym terminie do 30.08.2017 r. wpłynęły 3 uwagi, które zostały częściowo nie uwzględnione. Po drugim wyłożeniu do publicznego wglądu w terminie do 01.03.2018 wpłynęły 2 uwagi, z których 1 została częściowo uwzględniona, a 1 została nieuwzględniona. Po trzecim wyłożeniu do publicznego wglądu w terminie do 20.09.2018 wpłynęła 1 uwaga która została nieuwzględniona.

I. Uwagi złożone po I wyłożeniu do publicznego wglądu:

1) Uwaga złożona przez osobę prawną w dniu 25.08.2017 r. dotyczyła zapisów planu dla całego obszaru.
Treść uwagi jest następująca:

a) W §5.p.3 – uzupełnienie w p.5) Przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które winno przeważać wielkością powierzchni całkowitej w danej jednostce planu wyznaczonej liniami rozgraniczającymi;

Uwaga nie została uwzględniona.

Uzasadnienie:
Definicja „przeznaczenia podstawowego” została w wyczerpujący sposób wyjaśniona w treści planu miejscowego.

Rada Miejska podtrzymuje w całości rozstrzygnięcie Burmistrza.

b) W §5.p.3 – zmiana i uzupełnienie w p.10) Wysokości zabudowy – należy przez to rozumieć wysokość mierzoną od poziomu ~~posadowienia~~ wykończonej posadzki parteru do najwyższej kalenicy lub attyki dachu, bez masztów, kominów oraz urządzeń technologicznych;

Uwaga nie została uwzględniona.

Uzasadnienie:
Definicja „wysokości zabudowy" została w wyczerpujący sposób wyjaśniona w treści planu miejscowego. Zapisy odnoszące się do poziomu posadowienia posadzki parteru są wystarczająco precyzyjne i w tej postaci zostały poddane procedurze uzgadniania i opiniowania. Zmiana polegająca na odniesieniu wysokości budynku do poziomu wykończenia posadzki parteru, a nie, jak ustalono w projekcie planu, do poziomu posadowienia posadzki parteru wpłynie na zwiększenie maksymalnej wysokości zabudowy.

Rada Miejska podtrzymuje w całości rozstrzygnięcie Burmistrza.

c) W §5.p.3 – uzupełnienie w p.15) Reklamie wielkogabarytowej – należy przez to rozumieć reklamę płaską lub przestrzenną o powierzchni przekraczającej 2m2. Nie dotyczy oznaczenia stanowiącego nazwę własną inwestycji literami i znakami graficznymi budynków oraz elementów zagospodarowania terenu;

Uwaga nie została uwzględniona.

Uzasadnienie:
Ustalenia dotyczące reklam zostały całkowicie usunięte z treści planu miejscowego, ponieważ Rada Miejska nie posiada upoważnienia ustawowego do ustalenia tego typu postanowień w przedmiotowej uchwale. W dniu 11 września 2015 r. weszła w życie ustawa z dnia 24 kwietnia 2015 r. o zmianie niektórych ustaw w związku ze wzmocnieniem narzędzi ochrony krajobrazu (Dz. U. z 2015 r. poz. 774; zwana dalej jako u.n.o.k.), na mocy, której uchylono art. 15 ust. 3 pkt 9 u.p.z.p. Wskazany przepis ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uprawniał organ stanowiący jednostek samorządu terytorialnego do określania w planie miejscowym zasad i warunków sytuowania obiektów małej architektury, tablic i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabarytów, standardów jakościowych oraz rodzajów materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane. Art. 12 ust. 3 u.n.o.k. wprowadził przepis przejściowy, zgodnie z którym do projektów miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, w stosunku, do których podjęto uchwałę o przystąpieniu do sporządzenia lub zmiany planu, nieuchwalonych przez radę gminy do dnia wejścia w życie ustawy (tj. do 11 września 2015 r.) stosuje się przepisy dotychczasowe. Uchwała o przystąpieniu do sporządzenia przedmiotowego planu miejscowego została podjęta 10 grudnia 2015r., w związku z tym przepisy przejściowe jej nie obowiązują.
Podsumowując, po wspomnianej wyżej nowelizacji ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, z art. 15 u.p.z.p. skreślony został pkt 9 ustępu 3, a zasady sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabaryty, standardy jakościowe oraz rodzaje materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane, mogą być określane jedynie w odrębnej uchwale podjętej na podstawie art. 37a u.p.z.p. (przy zachowaniu trybu określonego w art. 37b u.p.z.p.).

Rada Miejska podtrzymuje w całości rozstrzygnięcie Burmistrza.

d) W §16.p.3 – zmiana w p.16) Usługach nieuciążliwych – należy przez to rozumieć usługi, związane z użytkowaniem obiektów bądź działalnością usługową, mogące naruszyć istniejące przepisy w zakresie ochrony środowiska oraz wszystkie inne usługi których realizacja ~~może powodować~~ powoduje oddziaływanie szczególnie szkodliwe dla środowiska i zdrowia ludzi

oraz takie, które ~~mogą pogorszyć~~ pogarszają stan środowiska, w rozumieniu przepisów prawa dotyczącego przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko obowiązujących w dniu definiowania takich usług;

Uwaga nie została uwzględniona.

Uzasadnienie:
Definicja usług nieuciążliwych została usunięta, ponieważ ustalenia planu miejscowego dotyczące rodzaju dopuszczonych usług oraz obowiązujących zasad ochrony środowiska są na tyle szczegółowe, że bezcelowym jest wprowadzanie definicji usług nieuciążliwych.

Rada Miejska podtrzymuje w całości rozstrzygnięcie Burmistrza.

e) W §5.p.3 – uzupełnienie o dodatkową 19) Maksymalną wskaźniku intensywności zabudowy – należy przez to rozumieć stosunek sumy powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji naziemnych projektowanej i istniejącej zabudowy na danej działce budowlanej do powierzchni tej działki w obszarze z przeznaczeniem umożliwiającym zabudowę;

Uwaga nie została uwzględniona.

Uzasadnienie:
Definicja intensywności zabudowy jest określona w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w związku z tym bezzasadnym jest powielanie definicji w planie miejscowym, a niezgodnym z prawem ustalanie definicji innej niż ustawowa.

Rada Miejska podtrzymuje w całości rozstrzygnięcie Burmistrza.

f) W §11.p.8 – wykreślenie
Iluminacja terenu planu powinna być ograniczona do niezbędnego minimum, w szczególności na najwyższych kondygnacjach i dachach. Zakazuje się oświetlania budynków i terenu światłem o jaskrawych, jasnych barwach oraz dużym natężeniu, a także ~~punktowego oświetlenia skierowanego na ściany budynku lub~~ oświetlenia skierowanego pod kątem kierującym strumień światła w kierunku otwartej przestrzeni nad terenem objętym planem;

Uwaga nie została uwzględniona.

Uzasadnienie:
Przedmiotowy zapis projektu planu jest jednym z ustaleń mających na celu ochronę środowiska, przyrody oraz krajobrazu i w tym brzmieniu został uzgodniony przez Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska. Z uwagi na charakter obszaru objętego planem i występujące w jego granicach formy ochrony przyrody niezbędne są szczególne zapisy gwarantujące ochronę walorów przyrodniczych obszaru objętego planem i jego sąsiedztwa.

Rada Miejska podtrzymuje w całości rozstrzygnięcie Burmistrza.

g) W §11.p.10 – wykreślenie i uzupełnienie Ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości min 10 m od terenów leśnych ~~lasów~~ pozostających w dotychczasowym użytkowaniu;

Uwaga nie została uwzględniona.

Uzasadnienie:

Ustalenia dotyczące nieprzekraczalnej linii zabudowy zostały przyjęte zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

Rada Miejska podtrzymuje w całości rozstrzygnięcie Burmistrza.

h) W §11.p.11 – wykreślenie i uzupełnienie
Na terenach przeznaczonych pod zabudowę (U) obowiązuje zachowanie istniejącego drzewostanu z wyjątkiem ~~pojedynczych~~ drzew będących w kolizji z planowanym zagospodarowaniem terenu. Dozwala się ich wycinkę pod warunkiem nowych ekwiwalentnych nasadzeń. Dozwala się cięcia i wycinki sanitarne. Ewentualna wycinka drzew, na terenach gdzie została ona w projekcie planu warunkowo dopuszczona, powinna się odbywać poza sezonem łęgowym ptaków. Drzewa i krzewy przeznaczone do ewentualnego usunięcia przed wycinką powinny zostać zinwentaryzowane, zwłaszcza pod kątem występowania ptaków, nietoperzy, owadów i porostów;

Uwaga nie została uwzględniona.

Uzasadnienie:
Przedmiotowy zapis projektu planu jest jednym z ustaleń mających na celu ochronę środowiska, przyrody i krajobrazu i w tym brzmieniu został uzgodniony przez Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska. Z uwagi na charakter obszaru objętego planem i występujące w jego granicach formy ochrony przyrody niezbędne są szczególne zapisy gwarantujące ochronę walorów przyrodniczych oraz krajobrazowych obszaru objętego planem.

Rada Miejska podtrzymuje w całości rozstrzygnięcie Burmistrza.

i) W §11.p.16 – wykreślenie i uzupełnienie
Zakazuje się lokalizowania na obszarze planu wszelkich funkcji związanych z użytkowaniem obiektów bądź działalnością usługową ~~mogących naruszyć~~ naruszających istniejące przepisy w zakresie ochrony środowiska oraz wykraczających poza definicję funkcji usług nieuciążliwych ustaloną w §5, pkt16;

Uwaga nie została uwzględniona.

Uzasadnienie:
Przedmiotowy zapis projektu planu jest jednym z ustaleń mających na celu ochronę środowiska, przyrody i krajobrazu i w tym brzmieniu został uzgodniony przez Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska. Z uwagi na charakter obszaru objętego planem i występujące w jego granicach formy ochrony przyrody niezbędne są szczególne zapisy gwarantujące ochronę walorów przyrodniczych obszaru objętego planem i jego sąsiedztwa.

Rada Miejska podtrzymuje w całości rozstrzygnięcie Burmistrza.

j) W §11.p.11 (powinien być oznaczony porządkowo jako p.19) – wykreślenie i uzupełnienie
Maksymalny wskaźnik procentowy powierzchni ~~nowoustalonej~~ zabudowy obiektami kubaturowymi dla planowanej inwestycji do powierzchni działek w obszarze z przeznaczeniem umożliwiającym zabudowę oraz minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych jednostek planu;

Uwaga została uwzględniona w części.

Uzasadnienie:
Uwaga uwzględniona w części. Zapis został usunięty, ponieważ jest zbędny. Ustalenia dotyczące maksymalnego wskaźnika powierzchni zabudowy oraz minimalnej powierzchni biologicznie czynnej zostały zawarte w ustaleniach szczegółowych.

Rada Miejska podtrzymuje w całości rozstrzygnięcie Burmistrza.

k) W §16.p.3 – uzupełnienie w 1) ustala się zakaz stosowania lokalnych urządzeń oczyszczających ścieki sanitarne lub indywidualnych zbiorników bezodpływowych, za wyjątkiem urządzeń i zbiorników wymaganych przez przepisy szczegółowe gestora sieci kanalizacyjnej w celu odprowadzenia ścieków do sieci;

Uwaga nie została uwzględniona.

Uzasadnienie:
Zapis nie został uwzględniony jako zbędny. W projekcie planu został ustalony obowiązek odprowadzenia ścieków sanitarnych do sieci kanalizacji sanitarnej i wszelkiego rodzaju urządzenia niezbędne do realizacji tego rozwiązania również będą mogły zostać wybudowane.

Rada Miejska podtrzymuje w całości rozstrzygnięcie Burmistrza.

l) W §16.p.6 – uzupełnienie i wykreślenie w 1) nowowznoszone obiekty realizujące funkcje ustalone planem zasilać liniami kablowymi średniego lub niskiego napięcia przez zintegrowane złącza kablowe z układem pomiarowym zlokalizowanym ~~na granicach działek~~ na warunkach zarządzającego siecią. W przypadku kolizji z istniejącą siecią napowietrzną ustala się konieczność skablowania istniejącej w sposób umożliwiający realizację zabudowy zgodnie z ustaleniami planu;

Uwaga nie została uwzględniona.

Uzasadnienie:
Zapisy dotyczące zasad zaopatrzenia w energię elektryczną nie zostały zmienione z uwagi na to, że zawarte w treści planu ustalenia są wystarczające dla realizacji inwestycji.

Rada Miejska podtrzymuje w całości rozstrzygnięcie Burmistrza.

m) W §18. Tabela wiersz 03 – uzupełnienie i wykreślenie
- Ze względu na usytuowanie obszaru planu w bezpośrednim sąsiedztwie terenów szczególnie wrażliwych ornitologicznie – obszar Natura 2000 Przymorskie Wody Bałtyku oraz na przebiegu korytarza ekologicznego Południowobałtyckiego, na terenie 1.U zakazuje się wznoszenia obiektów wyższych niż 22 m w najwyższym punkcie ~~licząc od poziomu gruntu~~ zgodnie z definicją wysokości zabudowy opisaną w §5.p3 (przy czym bryła budynku powinna mieć zróżnicowaną wysokość) oraz zakazuje się stosowania przezroczystych przegród pionowych, w szczególności balustrad zabezpieczających. Do zewnętrznej stolarki okiennej i drzwiowej zastosować ~~nowoczesne~~ rozwiązania dotyczące zastosowania szyb widocznych dla ptaków. Zewnętrzna stolarka okienna i drzwiowa na najwyższych kondygnacjach nie powinna tworzyć jednolitych zwartych powierzchni tworzących jednolite pasy ciągnące się wzdłuż budynku lub innych wielko powierzchniowych przeszkleń mogących stwarzać zagrożenie kolizją z przelatującymi ptakami. Ponad to, zakazuje się stosowania materiałów wykończeniowych elewacji budynków, które odbijały by (jak lustro) obraz otoczenia, kierując tym samym ptaki na ściany budynków.
(…)

- Iluminacja budynków powinna być ograniczona do niezbędnego minimum, w szczególności na najwyższych kondygnacjach i dachach. Zakazuje się oświetlania budynków i terenu światłem o jaskrawych, jasnych barwach oraz dużym natężeniu, a także p~~unktowego oświetlenia skierowanego na ściany budynku oświetlenia~~ skierowanego pod kątem kierującym strumień światła w kierunku otwartej przestrzeni nad terenem objętym planem;

Uwaga nie została uwzględniona.

Uzasadnienie:
Przedmiotowe zapisy projektu planu są jednymi z ustaleń mających na celu ochronę środowiska, przyrody oraz krajobrazu i w tym brzmieniu zostały uzgodnione przez wszystkie organy uzgadniające i opiniujące, w tym przez Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska. Z uwagi na charakter obszaru objętego planem i występujące w jego granicach formy ochrony przyrody niezbędne są szczególne zapisy gwarantujące ochronę walorów przyrodniczych i krajobrazowych obszaru objętego planem i jego sąsiedztwa.

Rada Miejska podtrzymuje w całości rozstrzygnięcie Burmistrza.

n) W §18. Tabela wiersz 06 – uzupełnienie i wykreślenie
Dla jednostki planu 1.U ~~i 2.U~~
- maksymalnie 7 kondygnacji nadziemnych, jednak nie wyżej niż 22 m liczone od poziomu ~~posadowienia~~ wykończenia posadzki parteru do najwyższej kalenicy lub attyki dachu (zgodnie z zapisami w §5.p.3.10)(…);

Uwaga nie została uwzględniona.

Uzasadnienie:
Zapisy odnoszące się do poziomu posadowienia posadzki parteru są wystarczająco precyzyjne i w tej postaci zostały poddane procedurze uzgadniania i opiniowania. Zmiana polegająca na odniesieniu wysokości budynku do poziomu wykończenia posadzki parteru, a nie, jak ustalono w projekcie planu, do poziomu posadowienia posadzki parteru wpłynie na zwiększenie maksymalnej wysokości zabudowy.

Rada Miejska podtrzymuje w całości rozstrzygnięcie Burmistrza.

o) Dla jednostki planu: 2.U.
- maksymalnie ~~2~~ 3 kondygnacje nadziemne, jednak nie wyżej niż 8 m 11 m liczone od poziomu ~~posadowienia~~ wykończonej posadzki parteru do najwyższej kalenicy lub attyki dachu (zgodnie z zapisami w §5.p.3.10)(…);

Uwaga nie została uwzględniona.

Uzasadnienie:
Zapisy odnoszące się do poziomu posadowienia posadzki parteru są wystarczająco precyzyjne i w tej postaci zostały poddane procedurze uzgadniania i opiniowania. Zmiana polegająca na odniesieniu wysokości budynku do poziomu wykończenia posadzki parteru, a nie, jak ustalono w projekcie planu, do poziomu posadowienia posadzki parteru wpłynie na zwiększenie maksymalnej wysokości zabudowy. Maksymalna wysokość do 2 kondygnacji lecz nie wyżej niż 8m również jest znaczącym ustaleniem, które podlegało uzgodnieniom przez wszystkie organy uzgadniające i opiniujące. Wysokość taka została wskazana w „studium" jako preferowana na terenie miasta.

Rada Miejska podtrzymuje w całości rozstrzygnięcie Burmistrza.

p) - poziom ~~posadowienia~~ wykończonej posadzki parteru maksymalnie 0,45 m ponad poziom działki w geometrycznym środku obrysu parteru. Jednak nei niżej niż 6,0 m n.p.m. i nie wyżej niż 6,5 m n.p.m. Dotyczy rzędnych po ostatecznym (projektowym) ukształtowaniu powierzchni działki. Ustalenie stosować do działek istniejących jak i nowo wydzielonych;

Uwaga nie została uwzględniona.

Uzasadnienie:
Zapisy odnoszące się do poziomu posadowienia posadzki parteru są wystarczająco precyzyjne i w tej postaci zostały poddane procedurze uzgadniania i opiniowania. Zmiana polegająca na odniesieniu wysokości budynku do poziomu wykończenia posadzki parteru, a nie, jak ustalono w projekcie planu, do poziomu posadowienia posadzki parteru wpłynie na zwiększenie maksymalnej wysokości zabudowy.

Rada Miejska podtrzymuje w całości rozstrzygnięcie Burmistrza.

q) - wskaźnik powierzchni zabudowy ~~w stosunku do jednostki planu~~ : maksymalnie 30% powierzchni jednostki planu, przeliczany osobno dla każdej wydzielonej działki w obszarze jednostki planu lub łącznie dla całego obszaru jednostki planu jeżeli planowana inwestycja obejmuje łączenie wszystkie wydzielone działki;

Uwaga została uwzględniona w części.

Uzasadnienie:
Uwaga uwzględniona w części. Zapis został skorygowany w sposób jednoznacznie określający jak należy obliczać wskaźnik powierzchni zabudowy.

Rada Miejska podtrzymuje w całości rozstrzygnięcie Burmistrza.

r) - Intensywność zabudowy: maksymalnie 1,4 – wskaźnik przeliczany osobno dla każdej wydzielonej działki w obszarze jednostki planu lub łącznie dla całego obszaru jednostki planu jeżeli planowana inwestycja obejmuje łączenie wszystkie wydzielone działki;

Uwaga nie została uwzględniona.

Uzasadnienie:
Definicja intensywności zabudowy jest określona w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w związku z tym bezzasadnym jest powielanie definicji w planie miejscowym, a niezgodnym z prawem ustalanie definicji innej niż ustawowa.

Rada Miejska podtrzymuje w całości rozstrzygnięcie Burmistrza.

s) - powierzchnia biologicznie czynna – nie mniej niż 50% powierzchni działki jednostki planu, przeliczany osobno dla każdej wydzielonej ~~działki~~ w obszarze jednostki planu lub łącznie dla całego obszaru jednostki planu jeżeli planowana inwestycja obejmuje łączenie wszystkie wydzielone działki;

Uwaga została uwzględniona w części.

Uzasadnienie:

Uwaga uwzględniona w części. Definicja powierzchni biologicznie czynnej została zmodyfikowana w sposób jednoznacznie określający jak należy obliczać wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej.

Rada Miejska podtrzymuje w całości rozstrzygnięcie Burmistrza.

2) Uwaga złożona przez osobę fizyczną w dniu 29.08.2017 r. dotyczyła zapisów planu dla całego obszaru.
Treść uwagi jest następująca:

a) Nieokreślona precyzyjnie oraz w sposób wymagany przepisami prawa linia zabudowy (w tym kondygnacji podziemnych). Terenu Zabudowy Usługowej określonego w treści projektu uchwały Rady Miejskiej w Łebie i rysunku graficznym, jako 1.U i 2.U;

Uwaga została uwzględniona w części.

Uzasadnienie:
Uwaga uwzględniona w części. W projekcie planu, tak w treści jak na rysunku, linia zabudowy została precyzyjnie określona. Linia zabudowy nie dotyczy kondygnacji podziemnych (za wyjątkiem linii zabudowy graniczącej z terenem 2.ZL, tak jak zostało to określone w §18 pkt 6 uchwały), ponieważ kondygnacje podziemne nie mają wpływu na zachowanie ładu przestrzennego. Odległość kondygnacji podziemnych od granic działek regulują przepisy odrębne. Pojęcie linii zabudowy nie jest zdefiniowane w żadnych przepisach prawa, w związku z tym zostało zdefiniowane w niniejszym planie i zgodnie z tą definicja linia zabudowy nie dotyczy kondygnacji podziemnych.

Rada Miejska podtrzymuje w całości rozstrzygnięcie Burmistrza.

b) Nieokreślona w pełni oraz w sposób wymagany przepisami prawa gabarytów obiektów (podanie wymiarów zewnętrznych obiektu, dla kondygnacji nadziemnych i podziemnych) dopuszczonych do zabudowy na Terenach Zabudowy Usługowej, określonego w treści projektu uchwały Rady Miejskiej w Łebie i rysunku graficznym, jako 1.U i 2.U;

Uwaga nie została uwzględniona.

Uzasadnienie:
Dopuszczalne gabaryty budynków określone zostały poprzez następujące parametry: wysokość zabudowy, wskaźnik powierzchni zabudowy i intensywność zabudowy. Brak uzasadnienia dla określenia bardziej szczegółowych parametrów, zwłaszcza dla tak konkretnie ustalonej funkcji zabudowy. Brak uzasadnienia dla określenia bardziej szczegółowych parametrów, zwłaszcza dla tak konkretnie ustalonej funkcji zabudowy (tereny zabudowy usługowej - hotele).

Rada Miejska podtrzymuje w całości rozstrzygnięcie Burmistrza.

c) Przyjęta w tekście projektu MPZP maksymalna intensywność zabudowy określona na poziomie 1,4 (vide: § 18 pkt 06 teksty uchwały dotyczący U).Podnieść należy, iż dopuszczalna projektem MPZP intensywność zabudowy na poziomie 1,4 jest znaczna, przekracza kilkukrotnie parametry wynikające z obecnie obowiązującego planu miejscowego i może prowadzić do intensywnej zabudowy Terenów Zabudowy Usługowej. Intensywność zabudowy powinna zostać określona na poziomie, którego uzyskanie, będzie możliwe również dla właścicieli terenów sąsiadujących, w szczególności terenów położonych w obrębie aktualnego planu. Zagrożenie wyczerpania przez teren

objęty projektem MPZP intensywności zabudowy dla terenu objętego aktualnie obowiązującym planem miejscowym;

Uwaga nie została uwzględniona.

Uzasadnienie:
Zapisy studium w uzasadnionych przypadkach dopuszczają lokalizację na terenie miasta zabudowy o gabarytach wyższych niż standardowe 2-3 kondygnacje. W związku z tym, że w granicach planu przewidywana jest lokalizacja atrakcyjnego dla miasta hotelu świadczącego wysoki standard całorocznych usług, uzasadnionym jest wprowadzenie ustaleń umożliwiających lokalizację takiego obiektu. Obiekt ten będzie zrealizowany w otoczeniu terenów leśnych, które nie będą uwzględniane w obliczeniach wskaźnika intensywności zabudowy i powierzchni zabudowy. Intensywność zabudowy dotyczy terenu objętego zmianą planu i nie wpływa na intensywność zabudowy terenów położonych poza granicami tego planu. Zmiana miejscowego planu z dniem wejścia w życie znosi dotychczasowe ustalenia planu dla terenów, które zostały zawarte w granicach opracowania.

Rada Miejska podtrzymuje w całości rozstrzygnięcie Burmistrza.

d) Ustalone w projekcie MPZP parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu. Ustalenie i określenie parametrów zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu dla jednostek planu objętych projektem MPZP powinno zostać dokonane z uwzględnieniem konieczności zabezpieczenia i możliwości przyszłego zaspokojenia interesów właścicieli terenów sąsiadujących z terenem objętym projektem MPZP, na poziomie zbliżonym do ustalonego projektem MPZP, zgodnie z nadrzędnym, określonym w Studium celem, jakim jest zrównoważony rozwój;

Uwaga nie została uwzględniona.

Uzasadnienie:
Ustalenia projektu planu powstały po przeprowadzeniu analizy urbanistycznej oraz po licznych konsultacjach, m. in. z Gminną Komisją Ubranistyczno-Architektoniczną. Projekt planu uzyskał pozytywne opinie i uzgodnienia wszystkich organów właściwych do spraw uzgadniania i opiniowania planów miejscowych. Z uwagi na wyjątkową funkcję planowaną w granicach projektu planu uznano, że wyższy obiekt dominujący nad otoczeniem, będzie korzystnie odbierany w sylwecie miasta, a planowana funkcja wpłynie na ożywienie miasta, także poza sezonem letnim. W przedmiotowym planie miejscowym brak jest możliwości wprowadzenia ustaleń odnoszących się do obszarów położonych poza granicami tego planu.

Rada Miejska podtrzymuje w całości rozstrzygnięcie Burmistrza.

3) Uwaga złożona przez przedstawiciela Jednostki Samorządu Terytorialnego w dniu 30.08.2017 r. dotyczyła zapisów planu dla całego obszaru.
Treść uwagi jest następująca:

a) W § 18. Dla karty terenu 1.2U w punkcie 01:
-Funkcji przeznaczenia podstawowego jednostki planu wprowadzić zapis: usługi hotelowe o profilu sanatoryjnym,
-Funkcje towarzyszące funkcji przedstawienia podstawowego: usługi z zakresu obsługi ruchu turystycznego, sportu, zabudowy turystycznej o profilu sanatoryjnym i oświaty. Usługi z zakresu obsługi ruchu turystycznego – należy przez to rozumieć usługi hotelarskie oraz wszystkie inne usługi świadczone turystom lub odwiedzającym.

-Funkcje bezwzględnie zakazane w jednostce planu: dopisać zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko dla których nie stwierdza się konieczności przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko tych obszarów. W granicach opracowania niniejszego planu obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowy mieszkaniowej, domków campingowych (domki campingowe – obiekty kubaturowe służące do okresowego wypoczynku właściciela lub wynajmu, najczęściej konstrukcji drewnianej, o powierzchni zabudowy nie przekraczającej 40,0 m2;

Uwaga została uwzględniona w części.

Uzasadnienie:
Uwaga uwzględniona w części. Ustalenia przeznaczenia podstawowego i towarzyszącego zostały zmodyfikowane w sposób pozwalający na jednoznaczną i zgodną z intencją Rady Miejskiej interpretację zapisów planu miejscowego.

Rada Miejska podtrzymuje w całości rozstrzygnięcie Burmistrza.

II. Uwagi złożone po II wyłożeniu do publicznego wglądu:

1) Uwaga złożona przez osobę prawną w dniu 16.02.2018 r. dotyczyła zapisów planu dla całego obszaru.
Treść uwagi jest następująca:

a) W projekcie planu autor jest nieprecyzyjny w zakresie stosowanej terminologii. W szczególności uwaga ta dotyczy posługiwania się terminami „usługi hotelowe" i „usługi hotelarskie" czy też „usługi hotelowe o profilu sanatoryjnym". Naszym zdaniem nie są to terminy tożsame a pozostawienie zapisów planu bez zdefiniowania terminów nie występujących w powszechnie obowiązujących przepisach prawa spowoduje spory z inwestorami na tle interpretacji zapisów planu. Brak definicji „usługi hotelowe" czy też „usługi hotelowe o profilu sanatoryjnym", którymi autor planu posługuje się w opisie funkcji podstawowej jest naszym zdaniem błędem, który w przyszłości miałby duże konsekwencje Rozumiemy, że termin ten ma znaczenie „zawężające" dla opisu podstawowej funkcji przeznaczenia terenu. Wobec braku definicji ustawowej „usług hotelowych" powinny być one zdefiniowane w słowniczku zawartym w § 5 ust. 3 projektu planu. Przedstawiamy niżej propozycje definicji: „usługi hotelowe" – usługi hotelarskie prowadzone w budynkach hoteli, „usługi hotelowe o profilu uzdrowiskowym" – usługi hotelowe z potencjalną możliwością adaptacji obiektu do funkcji zakładu lecznictwa uzdrowiskowego, „budynek hotelu" – budynek o funkcji usługowej świadczący usługi zakwaterowania i wyżywienia bez możliwości wydzielenia z budynku samodzielnych lokali mieszkalnych oraz bez możliwości wydzielenia z budynku samodzielnych lokali użytkowych z wyjątkiem wyłączania samodzielnych lokali użytkowych zlokalizowanych na parterze budynku, związanych bezpośrednio z obsługą turystyki i rekreacji takich jak: gastronomia, handel lub wypożyczalnia sprzętu turystycznego oraz usługi o profilu uzdrowiskowym;

Uwaga została uwzględniona w części.

Uzasadnienie:
Uwaga uwzględniona w części. W związku z tym, że definicja usług hotelarskich figuruje w przepisach odrębnych, bezzasadnym jest powielanie definicji w planie miejscowym, a niezgodnym z prawem ustalanie definicji innej niż ustawowa. Ponadto brak uzasadnienia dla wprowadzania w planie

miejscowym pojęcia innego niż jest zdefiniowane w przepisach, o bardzo podobnym znaczeniu. W związku z tym pojęcia odnoszące się do przeznaczenia zostały w projekcie planu miejscowego ujednolicone, przyjęte zgodnie z terminologią określoną w przepisach.

Rada Miejska podtrzymuje w całości rozstrzygnięcie Burmistrza.

b) Dla jednostki planu 1.2 w poz. 08 proponuje się wprowadzenie zapisu „Wprowadza się zakaz podziału terenu na działki gruntu w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami za wyjątkiem:
- podziałów w celu wydzielenia dojazdów wewnętrznych,
- pasów i terenów eksploatacyjnych infrastruktury technicznej,
- regulacji granic między sąsiednimi nieruchomościami, w tym łączenia działek";

Uwaga została uwzględniona w części.

Uzasadnienie:
Uwzględnione w części. Nie uwzględniono zapisu dopuszczającego łączenie działek, ponieważ zapis ten jest zbędny.

Rada Miejska podtrzymuje w całości rozstrzygnięcie Burmistrza.

c) Po wprowadzeniu do słownika pojęcia „usług hotelowych" ostatni akapit w pozycji „Funkcje bezwzględnie zakazane…" po odpowiednim zmodyfikowaniu należy przenieść do § 8 pkt 6, który otrzymałby brzmienie: „W granicach planu obowiązuje zakaz lokalizacji budynków rekreacji indywidualnej (domków campingowych, letniskowych);

Uwaga została uwzględniona w części.

Uzasadnienie:
Uwzględnione w części. Zapisy dotyczące przeznaczenia w całości zostały zmodyfikowane w sposób pozwalający na jednoznaczne określenie, jakie jest przeznaczenie terenu i jakie funkcje są wykluczone.

Rada Miejska podtrzymuje w całości rozstrzygnięcie Burmistrza.

d) Niezrozumiałe jest dlaczego w pkt. „Funkcja przeznaczenia podstawowego jednostki planu" i „Zagospodarowanie jednostki planu" zapisy niczym się nie różnią. Czy jest to prawidłowe? Czy raczej w pierwszej pozycji powinno być tylko „Tereny zabudowy usługowej" a w drugim tylko „Usługi hotelowe o profilu sanatoryjnym"?;

Uwaga została uwzględniona w części.

Uzasadnienie:
Uwzględnione w części. Zapisy dotyczące przeznaczenia w całości zostały zmodyfikowane w sposób pozwalający na jednoznaczne określenie, jakie jest przeznaczenie terenu.

Rada Miejska podtrzymuje w całości rozstrzygnięcie Burmistrza.

2) Uwaga złożona przez osobę fizyczną w dniu 05.03.2018 r. dotyczyła zapisów planu dla całego obszaru.
Treść uwagi jest następująca:

a) Zmiana planu na podstawie Uchwały o przystąpieniu do opracowania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Łeby dla terenu zlokalizowanego na zakończeniu ulicy Nadmorskiej uchwalonego przez Rade Miejską w Łebie w dniu 29 lipca 2010 roku Uchwałą nr XL/361/2010, ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego nr 117 poz. 2283 z dnia 22 września 2010 roku jest nieważna, ponieważ została przygotowana na podstawie obecnie obowiązującego planu miejscowego, który jest nieważny, ponieważ został uchwalony na podstawie dokumentów – decyzji klasyfikacyjnej, która została uznana za nieważną już w 2013 roku i Burmistrz nie podjął działań, by objąć zmianą planu cały obszar i naprawić ten błąd w stosunku do działek objętych nieważną decyzją. Każdy następny dokument tworzony na podstawie nieważnego planu będzie również nieważny, zatem niniejsza zmiana planu również. Unieważniona Decyzja klasyfikacyjna dotyczy działek wspólnych również dla wnioskodawcy SPÓŁKĘ;

Uwaga nie została uwzględniona.

Uzasadnienie:
Projekt zmiany planu miejscowego został sporządzony na podstawie Rady Miejskiej w Łebie Nr XII/144/2015 z dnia 10 grudnia 2015r. o przystąpieniu do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Łeby dla terenu zlokalizowanego na zakończeniu ul. Nadmorskiej. Prawidłowość podjęcia tej uchwały podlegała badaniu przez WSA i sąd utrzymał ją w mocy. Obecnie obowiązujący plan miejscowy, który podlega zmianie, również jest obowiązującym dokumentem. Zmiana klasyfikacji gruntu nie wpływa na stwierdzenie nieważności planu miejscowego.

Rada Miejska podtrzymuje w całości rozstrzygnięcie Burmistrza.

b) Zmiana planu godzi i narusza interesy właściciela działek sąsiednich – zawiera załącznik z określeniem granic opracowania w/w zmiany planu obejmujący działki jedynie jednego właściciela – SPÓŁKĘ S.A. z pominięciem działki 78/14, co do której składane były wnioski w roku 2011 i 2013, 2015 i które zostały bez odpowiedzi a w w/w uchwale również nie zostały wzięte pod uwagę, choć wszystkie wnioski rozpatrywane winny być bez zbędnej zwłoki. Zmiana planu została przed głosowaniem omówiona przez Burmistrza Miasta Łeby zgromadzonym Radnym w sposób zafałszowany, który polegał na przedstawieniu nieprawdziwego obrazu rzeczywistej sytuacji prawnej działki 78/14, rzekomo toczącego się i nie zakończonego postępowania administracyjnego, Burmistrz wprowadził radnych w błąd twierdzeniem, iż działka 78/14 jest użytkiem leśnym, zbagatelizował fakt, iż w/w działka posiada niezbędne uzbrojenie w media, jak wodę, kanalizację oraz energię elektryczną, na które to uzbrojenia zgodę wydał sam Burmistrz Miasta Łeby, co poświadczone jest na dokumencie uzgodnień przebiegu tras mediów. Radni dali wiarę słowom Burmistrza o braku możliwości rozszerzenie w/w uchwały na działkę 78/14 a jednak wniosek SPÓŁKĘ uznano za priorytetowy z niewiadomych przyczyn a inne wnioski pominięto. Nierówne traktowanie właścicieli nieruchomości jest niezgodne z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i dowodzi nadużyciom władztwa przez Burmistrza a w konsekwencji również przez Radę Miejską w Łebie;

Uwaga nie została uwzględniona.

Uzasadnienie:
Projekt zmiany planu miejscowego został sporządzony na podstawie uchwały Rady Miejskiej w Łebie Nr XII/144/2015 z dnia 10 grudnia 2015r. o przystąpieniu do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Łeby dla terenu zlokalizowanego na zakończeniu ul.

Nadmorskiej. Prawidłowość podjęcia tej uchwały podlegała badaniu przez WSA i sąd utrzymał ją w mocy.

Rada Miejska podtrzymuje w całości rozstrzygnięcie Burmistrza.

c) Zmiana planu została opracowana i uchwalona w trybie nagłym – wniosek SPÓŁKĘ S.A. został sporządzony dnia 03.12.2015 roku a już 4.12.2015 roku sporządzono projekt uchwały, którą następnie uchwalono w dniu 10.12.2015 roku, zatem została uchwalona z pominięciem procedury – przystąpienie do zmiany planu winno być poprzedzone konsultacjami, przynajmniej w komisjach, na co w ogóle nie było czasu a skutkiem tego było głosowanie Radnych Miasta Łeby bez jakiegokolwiek przygotowania merytorycznego, faktycznego i znajomości problemów z jakimi borykają się właściciele terenu, wskutek uchwalenia w/w planu na podstawie decyzji klasyfikacyjnej, która została unieważniona a tym samym powoduje unieważnienie planu dla całego terenu ulicy Nadmorskiej i zmian planu dla tego terenu winna obejmować cały teren;

Uwaga nie została uwzględniona.

Uzasadnienie:
Prawidłowość podjęcia uchwały Rady Miejskiej w Łebie Nr XII/144/2015 z dnia 10 grudnia 2015r. o przystąpieniu do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Łeby dla terenu zlokalizowanego na zakończeniu ul. Nadmorskiej, podlegała badaniu przez Wojewódzki Sąd Administracyjny. WSA utrzymał uchwałę w mocy.

Rada Miejska podtrzymuje w całości rozstrzygnięcie Burmistrza.

d) Zmiana planu jest niezgodna ze Studium, zapisami dotyczącymi ustalonych w Studium parametrami i wskaźnikami urbanistycznymi, jak: powierzchnia zabudowy do powierzchni działki (czy do powierzchni branej pod uwagę przy obliczaniu wskaźnika zaliczony jest również teren leśny, czy wskaźniki będą obliczane na podstawie powierzchni działki możliwej do zabudowy).Intensywności zabudowy, wysokości zabudowy w kondygnacjach (od jakiego punktu będzie liczona i w sumie jak wysoko będzie sięgać w m.n.p.m?) prawdopodobnie zabudowa będzie wychodziła poza wysokość koron drzew, co jest niezgodne ze Studium.Kąta nachylenia dachu, brak sprecyzowania powierzchni biologicznie czynnych – (daje to pole manewru dowolnej definicji tych powierzchni i projektowania zagospodarowania działki wbrew intencjom ujętym w planie).Maksymalnej wysokości dachu ponad teren i brak jednoznacznego sprecyzowania od jakiej wysokości (m.n.p.m.) będzie liczona wysokość zabudowy (od 0 m.n.p.m., czy innej? Jaka będzie wysokość zabudowy w stosunku do drogi będącej częścią wspólną nieruchomości?), ile kondygnacji podziemnych może mieć zabudowa i jak będą one liczone w stosunku do całej zabudowy (czy kondygnacje podziemne mogą być lokowane w obecnych bunkrach, garażach i przysypane ziemią, co wyklucza je do zaliczania ich do limitu powierzchni zabudowy?);

Uwaga nie została uwzględniona.

Uzasadnienie:
- Projekt planu miejscowego został opracowany zgodnie z zapisami studium,
- Ustalenia projektu planu dotyczące wskaźnika powierzchni zabudowy odnoszą się do powierzchni jednostki planu, czyli terenu U, co zostało w sposób jednoznaczny określone w treści projektu planu. Oznacza to, że powierzchnia lasu nie będzie brana pod uwagę przy obliczaniu wskaźnika powierzchni zabudowy,

- W projekcie planu został ustalony wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej, a definicja tego wskaźnika została określona w § 5 projektu planu,
- Wysokość zabudowy została określona jako maksymalna wysokość od poziomu posadzki parteru,
- Nie ma konieczności określenia wysokości projektowanej zabudowy względem drogi, - Brak w treści studium zapisów ograniczających wysokość projektowanej zabudowy do wysokości korony drzew,
- Ilość kondygnacji podziemnych jest ograniczona poprzez ustalony maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy, który oznacza stosunek powierzchni całkowitej, w którą wlicza się sumę powierzchni kondygnacji podziemnych, do powierzchni działki w granicach danego terenu,
- W treści studium widnieje co prawda zapis o preferowanej zabudowie do 2-3 kondygnacji ze stromymi dachami, jednakże dopuszcza się również inne parametry w uzasadnionych przypadkach. W związku z tym, że w granicach planu przewidywana jest lokalizacja atrakcyjnego dla miasta hotelu o profilu sanatoryjnym świadczącego wysoki standard całorocznych usług, uzasadnionym jest wprowadzenie ustaleń dopuszczających wyższą zabudowę niż standardowa na terenie Łeby. Takie parametry zostały zaakceptowane przez wszystkie organy właściwe do spraw uzgadniania i opiniowania planu.

Rada Miejska podtrzymuje w całości rozstrzygnięcie Burmistrza.

e) Zmiana planu w proponowany sposób godzi również w zapisy Studium … Teren po zlikwidowanej jednostce działki nr 78 i 80 …. z intensywnością zabudowy kubaturowej zmniejszającej się w kierunku wschodnim…. – ustalona w zmianie planu wysokość zabudowy narusza w/w zapisy i nie mieści się w ramach ustaleń Studium, ponieważ ustalona w zmianie planu zabudowa jest wyższa niż ustalona dla zabudowy możliwej na działkach sąsiednich, czy nawet w centrum miasta;

Uwaga nie została uwzględniona.

Uzasadnienie:
Brak w treści studium zapisów mówiących o konieczności zmniejszania intensywności projektowanej zabudowy w kierunku wschodnim.

Rada Miejska podtrzymuje w całości rozstrzygnięcie Burmistrza.

f) Zmiana planu nie uwzględnia również art. 1 ust. 2pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z dnia 10 maja 2003 roku) dotyczącego wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, gdyż faworyzuje i zmierza do zmian ustaleń parametrów zabudowy rażąco odmiennych niż na działkach sąsiednich objętych w/w planem, co burzy harmonijną całość zabudowy terenu;

Uwaga nie została uwzględniona.

Uzasadnienie:
Ustalenia projektu planu powstały po przeprowadzeniu analizy urbanistycznej oraz po licznych konsultacjach, m. in. z Gminną Komisją Ubranistyczno-Architektoniczną. Projekt planu uzyskał pozytywne opinie i uzgodnienia wszystkich organów właściwych do spraw uzgadniania i opiniowania planów miejscowych. Z uwagi na wyjątkową funkcję planowaną w granicach projektu planu uznano, że wyższy obiekt dominujący nad otoczeniem, będzie korzystnie odbierany w sylwecie miasta.

Rada Miejska podtrzymuje w całości rozstrzygnięcie Burmistrza.

g) Zmiana planu jest sprzeczna z art. 1 ust. 2 pkt 9 w/w ustawy, czyli potrzebami interesu publicznego, ponieważ nie uwzględnia dążeń i działań lokalnych społeczności oraz lokalnych inwestorów, związanych z zagospodarowaniem przestrzennym, których wnioski są pomijane;

Uwaga nie została uwzględniona.

Uzasadnienie:
Projekt planu sporządza się zgodnie z uchwałą o przystąpieniu so sporządzenia planu. Prawidłowość podjęcia uchwały Rady Miejskiej w Łebie Nr XII/144/2015 z dnia 10 grudnia 2015r. o przystąpieniu do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Łeby dla terenu zlokalizowanego na zakończeniu ul. Nadmorskiej, podlegała badaniu przez Wojewódzki Sąd Administracyjny. WSA utrzymał uchwałę w mocy.

Rada Miejska podtrzymuje w całości rozstrzygnięcie Burmistrza.

h) Zmiana planu narusza art. 9 pkt. 4 w/w ustawy mówiący o tym, iż ustalenia Studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych a przystąpienie do zmiany planu uwzględnia wyższe parametry i wskaźniki urbanistyczne, narusza art. 14 ust. 4, mówiący o tym, iż uchwałę o przystąpieniu do opracowania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Rada Gminy podejmuje z własnej inicjatywy lub na wniosek Burmistrza a w części uzasadnienia w/w uchwały widnieje zapis, iż projekt uchwały przygotowano na wniosek SPÓŁKĘ S.A.;

Uwaga nie została uwzględniona.

Uzasadnienie:
Projekt planu miejscowego został opracowany zgodnie z zapisami studium. W treści studium widnieje co prawda zapis o preferowanej zabudowie do 2-3 kondygnacji ze stromymi dachami, jednakże dopuszcza się również inne parametry w uzasadnionych przypadkach.
Rada Miejska podjęła uchwałę o przystąpieniu do sporządzenia planu na wniosek Burmistrza, który wcześniej rozpatrzył wniosek zainteresowanej strony.

Rada Miejska podtrzymuje w całości rozstrzygnięcie Burmistrza.

i) Zmiana planu narusza art. 14 ust. 5, mówiący o tym, iż przed podęciem w/w uchwały, Burmistrz wykonuje analizy dotyczące zasadności przystąpienia do sporządzenia planu i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami Studium, przygotowuje materiały geodezyjne do opracowania planu oraz ustala niezbędny zakres prac planistycznych a w/w czynności nie wykonał;

Uwaga nie została uwzględniona.

Uzasadnienie:
Wszystkie czynności wynikające z art. 14 ust. 5 upzp zostały dopełnione.

Rada Miejska podtrzymuje w całości rozstrzygnięcie Burmistrza.

j) Zmiana planu obejmuje teren graniczący z Rezerwatem Mierzeja Sarbska oraz Natura 2000 a nie wykonano żadnego studium dotyczącego wpływu zmiany planu na obszar Rezerwatu Mierzeja Sarbska oraz Natura 2000. Dodatkowo obszar zmiany Planu, skoro RDOŚ stwierdza istnienie ich na działkach sąsiednich – obejmuje bory bażynowe z roślinnością chronioną,

teren ten porastają gatunki roślin i grzybów chronionych, teren też jest międzynarodowym korytarzem przelotu i migracji ptaków, być może znajdują się tam gniazda gatunków chronionych, jak podnosi w swych pismach RDOŚ Gdańsk w stosunku do działki 78/14 – bezpośrednio sąsiadującej z terenami zmiany planu, choć obszar działki 78/14 wynosi 0,75 ha i nie sąsiaduje z terenami chronionymi a obszar zmiany planu będący terenem położonym w bezpośrednim sąsiedztwie terenów chronionych i będący ponad 25 ha większym od działki 78/14 nie wymaga przed zmianą planu żadnej interwencji przyrodniczej?;

Uwaga nie została uwzględniona.

Uzasadnienie:
Dla obszaru objętego projektem planu miejscowego została opracowana ekofizjografia oraz prognoza oddziaływania na środowisko. Projekt planu miejscowego uzyskał pozytywną opinię i uzgodnienie Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska, organu właściwego do spraw ochrony wszelkich form ochrony przyrody występujących w granicach planu miejscowego.

Rada Miejska podtrzymuje w całości rozstrzygnięcie Burmistrza.

k) Zmiana planu jest niezgodna z wymogiem, iż w pobliżu terenów chronionych i tras przelotów ptaków nie dopuszcza się zabudowy powyżej korony drzew;

Uwaga nie została uwzględniona.

Uzasadnienie:
Brak jest przepisów, z których wynikałby zakaz lokalizowania zabudowy powyżej korony drzew. Projekt planu uzyskał pozytywne opinie i uzgodnienia wszystkich organów właściwych do spraw uzgadniania i opiniowania planów miejscowych.

Rada Miejska podtrzymuje w całości rozstrzygnięcie Burmistrza.

l) Zmiana planu jest niezgodna z procedurą uchwalania planów miejscowych – podczas wyłożenia planu, udostępniono jedynie dokument zmiany planu, odmówiono dostępu do akt z dokumentami będącymi podstawą do uchwalenia planu jak korespondencja z instytucjami biorącymi udział w uzgadnianiu planu, do treści uwag tych instytucji i innych dokumentów zgromadzonych w trakcie całej procedury, co uniemożliwia kontrolę, czy procedura przygotowywania planu nie została naruszona. W zakresie prawa dostępu do informacji publicznej, który został osobom zapoznającym się z dokumentacją planistyczną ewidentnie ograniczony, przepisy o prawie dostępu do informacji publicznej zostały naruszone;

Uwaga nie została uwzględniona.

Uzasadnienie:
Zgodnie art. 17 pkt 9) upzp wyłożeniu do publicznego wglądu podlega projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko. Wgląd do pozostałych dokumentów związanych z procedurą planu miejscowego jest możliwy po złożeniu stosownego wniosku zgodnie z ustawą o dostępie do informacji publicznej. Prawidłowość przeprowadzenia procedury planistycznej będzie badana przez organ właściwy w tej sprawie, czyli przez Wojewodę Pomorskiego, po podjęciu uchwały o uchwaleniu planu miejscowego.

Rada Miejska podtrzymuje w całości rozstrzygnięcie Burmistrza.

m) W związku z art. 27 oraz 28 ust. 1 ustawy o zagospodarowaniu i planowaniu przestrzennym, mówiącym o tym, iż zmiana planu miejscowego następuje w takim trybie, w jakim są one uchwalane a naruszenie zasad sporządzania, powodują nieważność uchwały, uwagi do zmiany planu przez Radę Miasta Łeby zasługują na uwzględnienie;

Uwaga nie została uwzględniona.

Uzasadnienie:
Wszystkie uwagi złożone do projektu planu miejscowego zgodnie z art. 17 pkt 12) upup muszą zostać przez Burmistrza rozpatrzone, lecz nie oznacza to, że muszą zostać uwzględnione.
Prawidłowość przeprowadzenia procedury planistycznej będzie badana przez organ właściwy w tej sprawie, czyli przez Wojewodę Pomorskiego, po podjęciu uchwały o uchwaleniu planu miejscowego. W przypadku uznania przez Wojewodę istotnego naruszenia zasad lub trybu sporządzenia planu miejscowego, zostanie stwierdzona nieważność uchwały. W ocenie tut. organu żadne naruszenie w przedmiotowej sprawie nie ma miejsca.

Rada Miejska podtrzymuje w całości rozstrzygnięcie Burmistrza.

III. Uwagi złożone po III wyłożeniu do publicznego wglądu:

1) Uwaga złożona przez osobę fizyczną w dniu 20.09.2018 r. dotyczyła zapisów planu dla całego obszaru.
Treść uwagi jest następująca:

a) Wnoszę uwagi do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Łeby dla terenu zlokalizowanego na zakończeniu ul. Nadmorskiej w ten sposób, ze wnoszę o objęcie projektem działek należących do Strony i umożliwienie na tych działkach zabudowy rezydencjonalnej i hotelowo – wypoczynkowej, z dopuszczeniem usługi oświaty i nauki oraz usługi zdrowia, zgodnie z obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Miejskiej Łeba. Ponadto, wskazuję na nieważność uchwały Rady Miejskie nr XL/361/2010 z dnia w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Łeby na zakończeniu ulicy Nadmorskiej, ogłoszonej w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego nr 117 poz. 2283 z dnia 22.09.2010 roku, co oznacza, ze uchwala ją zmieniająca również będzie nieważna;

Uwaga nie została uwzględniona.

Uzasadnienie:
Rada Miejska podjęła uchwałę o przystąpieniu do sporządzenia planu na wniosek Burmistrza, który wcześniej rozpatrzył wnioski zainteresowanych strony i przeprowadził analizę zasadności przystąpienia do zmiany planu.
O zakresie przystąpienia do sporządzenia planu miejscowego decyduje Rada Gminy. Projekt zmiany planu miejscowego został sporządzony na podstawie Rady Miejskiej w Łebie Nr XII/144/2015 z dnia 10 grudnia 2015r. o przystąpieniu do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Łeby dla terenu zlokalizowanego na zakończeniu ul. Nadmorskiej. Prawidłowość podjęcia tej uchwały podlegała badaniu przez WSA i sąd utrzymał ją w mocy. Obecnie obowiązujący plan miejscowy, który podlega zmianie, również jest obowiązującym dokumentem. Zgodnie z art. 18 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uwagę do planu może wnieść każdy, kto kwestionuje ustalenia przyjęte w projekcie planu. Złożona uwaga nie dotyczy ustaleń planu. W związku z tym należy ją uznać za bezzasadną.

Rada Miejska podtrzymuje w całości rozstrzygnięcie Burmistrza.

b) Procedura planistyczna została rozpoczęta podjęciem uchwały nr XI/144/2015 Rady Miejskiej w Łebie z dnia 10 grudnia 2015 roku w sprawie przystąpienia do opracowania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Łeby dla terenu zlokalizowanego na zakończeniu ul. Nadmorskiej w granicach określonych w załączniku graficznym do przedmiotowej uchwały.
Uchwała ta została podjęta w związku ze złożeniem w dniu 03 grudnia 2015 roku wniosku o zmianę planu przez SPÓŁKĘ S.A. w upadłości układowej. Spółka ta jest właścicielem działki nr 80, 12/1-L, 78/15 oraz współwłaścicielem działki nr 79. 78/4. Wniosek ten wskazywał proponowane parametry zabudowy. Identyczny wniosek co do działki nr 78/14 złożyła w dniu 10 grudnia 2015 roku Strona. Moja Mandantka wskazała dokładnie takie same parametry zabudowy. Był to któryś z kolei wniosek mojej Mocodawczyni odnośnie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego jej działki. Poprzednie wnioski były składane w pismach z dnia 19 grudnia 2011 roku oraz z dnia 07 stycznia 2013 roku o zmianę studium oraz planu miejscowego;

Uwaga nie została uwzględniona.

Uzasadnienie:
O zakresie przystąpienia do sporządzenia planu miejscowego decyduje Rada Gminy. Projekt zmiany planu miejscowego został sporządzony na podstawie Rady Miejskiej w Łebie Nr XII/144/2015 z dnia 10 grudnia 2015r. o przystąpieniu do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Łeby dla terenu zlokalizowanego na zakończeniu ul. Nadmorskiej. Prawidłowość podjęcia tej uchwały podlegała badaniu przez WSA i sąd utrzymał ją w mocy. Obecnie obowiązujący plan miejscowy, który podlega zmianie, również jest obowiązującym dokumentem. Zgodnie z art. 18 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uwagę do planu może wnieść każdy, kto kwestionuje ustalenia przyjęte w projekcie planu. Złożona uwaga nie dotyczy ustaleń planu. W związku z tym należy ją uznać za bezzasadną.

Rada Miejska podtrzymuje w całości rozstrzygnięcie Burmistrza.

c) Krótki czas między złożeniem wniosku przez SPÓŁKĘ S.A. a podjęciem uchwały i nie uwzględnienie wniosku mojej Mandantki, wskazuje na naruszenie art. 14 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. z 2015 roku. Poz 199 z późn. zm.), gdyż w tak krótkim czasie nie sposób dokonać analizy zasadności przystąpienia do sporządzenia zmiany planu i zgodności tych zmian ze studium, jak również nie jest możliwe tak szybkie opracowanie analizy geodezyjnej i ustalenie niezbędnego zakresu prac planistycznych. Podnieść również należy, iż w tej sytuacji naruszono zasadę równego traktowania obywateli przez władze publiczne, gdyż wnioskowi SPÓŁKI S.A. nadano bieg, natomiast wielokrotne wnioski mojej Mocodawczyni były ignorowane.
Analiza wykonana w trybie art. 14 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, p0z. 717 ze zm.) nie może być dokonana ustnie. Wprawdzie przepis ten istotnie nie określa sposobu utrwalania przeprowadza analizy dotyczącej zasadności przystąpienia do sporządzenia planu i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium, lecz użyty w tym przepisie zwrot "wykonuje" przemawia za taką interpretacją, iż jest to czynność obligatoryjna, która musi poprzedzać podjęcie uchwały w tym trybie, zatem czynność ta winna być utrwalona w formie trwałej tj. pisemnej (Zob. Wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego siedzibą w Szczecinie z 2004-10-27, II SA/Sz 525/04, Opubl:Legalis);

Uwaga nie została uwzględniona.

Uzasadnienie:
O zakresie przystąpienia do sporządzenia planu miejscowego decyduje rada gminy.
Rada Miejska podjęła uchwałę o przystąpieniu do sporządzenia planu na wniosek Burmistrza, który wcześniej rozpatrzył wnioski zainteresowanych strony i przeprowadził analizę zasadności przystąpienia do zmiany planu oraz i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium.
Zgodnie z art. 18 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uwagę do planu może wnieść każdy, kto kwestionuje ustalenia przyjęte w projekcie planu. Złożona uwaga nie dotyczy ustaleń planu. W związku z tym należy ją uznać za bezzasadną.

Rada Miejska podtrzymuje w całości rozstrzygnięcie Burmistrza.

d) Wskazać również należy, że według założeń planu z 2010 roku działki nr 78/14, 78/15 i79 są terenami leśnymi, a więc plan miejscowy, który przewiduje zmianę przeznaczenia tego winien obejmować cały obszar wyznaczony w studium, zgodnie z art. 14 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. z 2015 roku, poz. 199 z późn. zm.). W związku z tym projekt zmiany planu powinien obejmować również działki należące do Strony, a nie tylko działki należące do SPÓŁKI S.A. Ponadto w projekcie tym wprowadzono takie ukształtowanie przestrzeni, które nie tworzy harmonijnej całości oraz nie uwzględnia w uporządkowanych relacjach wszelkich uwarunkowań i wymagań funkcjonalnych, społeczno-gospodarczych, środowiskowych, kulturowych oraz kompozycyjno-estetycznych, wynikające z faktu, iż część terenu położona bezpośrednio przy terenach przeznaczonych pod zabudowę turystyczną ma pełnić strefę lasu ochronnego, a ponadto pozostaje to w sprzeczności z dotychczasowym przeznaczeniem, zagospodarowaniem i uzbrojeniem terenu. Projekt nie zachowuje optymalnych walorów architektoniczno- krajobrazowych, ustala parametry zabudowy dwukrotnie wyższe niż na działkach sąsiednich, co prowadzi tego, że działki na tym samym terenie mają rażąco odmienne parametry zabudowy. Projekt ten nie uwzględnia również potrzeb społeczności lokalnej, a także założeń co do rozwoju miasta Łeba;

Uwaga nie została uwzględniona.

Uzasadnienie:
Zgodnie z art. 14 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym „plan miejscowy, w wyniku którego następuje zmiana przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne, sporządza się dla całego obszaru wyznaczonego w studium". W przedmiotowym projekcie planu miejscowego nie zachodzi taka sytuacja, gdyż wszystkie tereny przeznaczone do zainwestowania są przewidziane do zainwestowania już w obecnie obowiązującym planie miejscowym, a grunty leśne pozostają w użytkowaniu leśnym. Zmiana planu polega wyłącznie na zmianie parametrów zabudowy oraz układu komunikacyjnego.
Zgodnie z art. 18 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uwagę do planu może wnieść każdy, kto kwestionuje ustalenia przyjęte w projekcie planu. Złożona uwaga nie dotyczy ustaleń planu. W związku z tym należy ją uznać za bezzasadną.
Ustalenia projektu planu powstały po przeprowadzeniu analizy urbanistycznej oraz po licznych konsultacjach, m. in. z Gminną Komisją Ubranistyczno-Architektoniczną. Projekt planu uzyskał pozytywne opinie i uzgodnienia wszystkich organów właściwych do spraw uzgadniania i opiniowania planów miejscowych. Z uwagi na wyjątkową funkcję planowaną w granicach projektu planu uznano, że wyższy obiekt dominujący nad otoczeniem, będzie korzystnie odbierany w sylwecie miasta, a planowana funkcja wpłynie na ożywienie miasta, także poza sezonem letnim.

Rada Miejska podtrzymuje w całości rozstrzygnięcie Burmistrza.

e) W ocenie mojej Mocodawczyni przygotowany projekt jest także niezgodny z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy miejskiej Łeba. Projekt uwzględnia wniosek inwestora SPÓŁKI S.A. o zmianę planu dla działek położonych w bezpośrednim sąsiedztwie strefy A oznaczonej w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Miejskiej Łeba jako strefa lasów nadmorskich - korytarz ekologiczny, który stanowi teren Słowińskiego Parku Narodowego i rezerwatu przyrody oraz graniczy z obszarami Natura 2000 Mierzeja Sarbska (działki te położone są w otulinie Słowińskiego Parku Narodowego);

Uwaga nie została uwzględniona.

Uzasadnienie:
Projekt planu miejscowego został sporządzony zgodnie ze studium. Tereny, które w ewidencji gruntów oznaczone są jako las pozostały w użytkowaniu leśnym. Projekt planu uzyskał wszystkie niezbędne uzgodnienia i opinie, w tym uzgodnienie i opinię Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska.

Rada Miejska podtrzymuje w całości rozstrzygnięcie Burmistrza.

f) Natomiast projekt ten pomija nieruchomości należące do mojej Mandantki, które położone są dalej od strefy lasów, a ponadto mogą być zabudowane, gdyż są w pełni uzbrojone w wodę, prąd, kanalizację. W ocenie mojej Mocodawczyni jej działki w większym stopniu spełniają warunki umożliwiające ich zabudowę niż działki należące do SPÓŁKI S.A. Wskazać również należy że projekt przewiduje zabudowę hotelową działek należących do SPÓŁKI S.A. o parametrach zabudowy, które będą skutkowały zakłóceniem korzystania z należącej do mojej Mocodawczyni nieruchomości sąsiedniej i sprowadzą ją do służebnej funkcji terenów leśnych, pozbawionych możliwości użytkowego wykorzystania, w tym zabudowy;

Uwaga nie została uwzględniona.

Uzasadnienie:
O zakresie przystąpienia do sporządzenia planu miejscowego decyduje Rada Gminy. Ustalenia projektu planu w żaden sposób nie wpływają na możliwość korzystania z działek sąsiadujących z planem, zgodnie z ich przeznaczeniem.

Rada Miejska podtrzymuje w całości rozstrzygnięcie Burmistrza.

g) Moja Mandantka nie zna również odpowiedzi na inne pytania co do para zabudowy i ich zgodności ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Miejskiej Łeba, a mianowicie:
1/ czy do powierzchni branej pod uwagę przy obliczaniu wskaźnika zabudowy zaliczony jest również teren leśny?
2/ czy wskaźniki zabudowy będą obliczane na podstawie powierzchni działki możliwej do zabudowy?
3/ od jakiego punktu będzie liczona wysokość zabudowy i jaka wysokość zabudowy została przewidziana?
4/ jaki jest przewidziany kąt nachylenia dachu?
5/ czy sprecyzowano powierzchnie biologicznie czynne?
6/ czy zabudowa będzie wychodziła ponad wysokość koron drzew?

7/ jaka będzie wysokość zabudowy w stosunku do drogi będącej częścią wspólną?
8/ ile będzie kondygnacji podziemnych zabudowy i jak będą wliczane do limitu powierzchni zabudowy?;

Uwaga nie została uwzględniona.

Uzasadnienie:
1,2) Ustalenia projektu planu dotyczące wskaźnika powierzchni zabudowy odnoszą się do powierzchni danego terenu, co zostało w sposób jednoznaczny określone w treści projektu planu. Oznacza to, że powierzchnia lasu nie będzie brana pod uwagę przy obliczaniu wskaźnika powierzchni zabudowy,
3) Wysokość zabudowy została określona jako maksymalna wysokość od poziomu posadzki parteru, co w sposób jednoznaczny zostało określone w planie,
4) kąt nachylenia dachu, z uwagi na szczególny charakter planowanego przeznaczenia, przewidywany jest jako dowolny, co w sposób jednoznaczny zostało określone w planie,
5) definicję powierzchni biologicznie czynnej oraz minimalną powierzchnię biologicznie czynną w sposób jednoznaczny ustalono w treści planu,
6) nie ma konieczności ustalania, czy projektowana zabudowa będzie wychodziła ponad wysokość korony drzew,
7) Nie ma konieczności określenia wysokości projektowanej zabudowy względem drogi,
8) Ilość kondygnacji podziemnych jest ograniczona poprzez ustalony maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy, który oznacza stosunek powierzchni całkowitej, w którą wlicza się sumę powierzchni kondygnacji podziemnych, do powierzchni działki w granicach danego terenu.

Rada Miejska podtrzymuje w całości rozstrzygnięcie Burmistrza.

h) W ocenie mojej Mocodawczyni zabudowa na nieruchomości SPÓŁKI S.A. powinna być ograniczona ze względu na bliskość terenów chronionych. Zabudowa powinna być bardziej intensywna w miarę oddalania się od otuliny Parku i Mierzei Sarbskiej, natomiast w przewidywanym projekcie zastosowano tendencje odwrotną, gdyż przewidziano intensyfikację i bardzo wysoką zabudowę (25m) dla SPÓŁKI S.A. Natomiast na działkach sąsiednich, w tym należących do mojej Mocodawczyni, nie będących w otulinie Parku i położonych w obrębie Mierzei Sarbskiej, nie dopuszcza się zabudowy lub dopuszcza do 12,5m;

Uwaga nie została uwzględniona.

Uzasadnienie:
Ustalenia projektu planu powstały po przeprowadzeniu analizy urbanistycznej oraz po licznych konsultacjach, m. in. z Gminną Komisją Ubranistyczno-Architektoniczną. Projekt planu uzyskał pozytywne opinie i uzgodnienia wszystkich organów właściwych do spraw uzgadniania i opiniowania planów miejscowych, w tym Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska.

Rada Miejska podtrzymuje w całości rozstrzygnięcie Burmistrza.

i) Wskazać również należy, ze wszystkie wydzielone drogi na zakończeniu ul. Nadmorskiej są objęte współwłasnością właścicieli gruntów. Niektóre działki są również objęte współwłasnością. Zatem obejmowanie projektem jedynie części gruntów jest niczym nieuzasadnione i nielogiczne. Nie uregulowano w żaden sposób kwestii dojazdu do ewentualnych zabudowań na działkach należących do SPÓŁKI S.A. Ponadto na działce nr 78/4

ustalono miejsca postojowe bez jakiegokolwiek uzgodnienia z właścicielami tej działki, co stanowi naruszenie prawa własności;

Uwaga nie została uwzględniona.

Uzasadnienie:
O zakresie przystąpienia do sporządzenia planu miejscowego decyduje rada gminy.
W treści projektu planu miejscowego zostały ustalone zasady obsługi komunikacyjnej. Ustalony w projekcie planu miejscowego teren przeznaczony na cele parkingu posiada takie samo przeznaczenie w obecnie obowiązującym planie miejscowym.

Rada Miejska podtrzymuje w całości rozstrzygnięcie Burmistrza.

j) Strona jest współwłaścicielką działki nr 79 i 78/4 oraz właścicielką działki nr 78/14 położonych w Łebie na ul. Nadmorskiej. Działki te są położone w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Łeby na zakończeniu ulicy Nadmorskiej na terenie 02.U i 15.ZL. Ponadto znajdują się one w bezpośrednim sąsiedztwie z nieruchomościami objętymi projektowaną zmianą planu na wniosek SPÓŁKI S.A. Teren 02.U jest przeznaczony na teren zabudowy usługowej (zabudowa rezydencjonalna, hotelowo wypoczynkowa, uzdrowiskowa, dopuszcza się także usługi oświaty i nauki oraz nauki zdrowia), natomiast teren wydzieleń wewnętrznych oznaczonych na rysunku planu symbolem 02/1.1.ZL i 02/1.2.ZL (obejmuje działkę nr 78/14) pozostaje w dotychczasowym użytkowaniu jako lasy.
Teren 15.ZL (obejmujący działkę nr 79) jest przeznaczony na las ochronny. Na całym terenie obowiązuje zakaz zabudowy.
W trakcie uchwalania tego planu obowiązywała uchwała nr XXXVIII/350/2010 Rady Miejskiej w Łebie z dnia 23.06.2010 roku w sprawie uchwalenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łeby we wschodniej części miasta, w sąsiedztwie kanału Chełst.
Z powyższej uchwały wynika, że działki skarżącej znajdują się w strefie D, a więc w strefie sanatoryjno - wczasowej i mieszkalnej. Wskazano w niej, że tereny po likwidującej się jednostce wojskowej przeznacza się na funkcje związane z turystyką, pod warunkiem uwzględnienia wymogów ochrony środowiska i zasad ekorozwoju.
Dalej wskazano, że podstrefa D.4.1 to podstrefa przekształceń funkcji. Teren po likwidowanej jednostce wojskowej przeznaczony został pod funkcje zabudowy rezydencjonalnej, oświaty, hotelowo-wypoczynkową oraz uzdrowiskową, z intensywnością zabudowy kubaturowej zmniejszającą się w kierunku wschodnim i wykorzystującą tereny otwarte, nie zalesione.
Aktualnie obowiązuje uchwała nr XXI/250/2016 Rady Miejskiej w Łebie z dnia 05 września 2016 roku w sprawie uchwalenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Miejskiej Łeba. W tej uchwale określono strefę D jako strefę wczasową o profilu sanatoryjnym. Wskazano tutaj, że teren na zakończeniu ul. Nadmorskiej w granicach miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „UI. Nadmorska" po dawnej jednostce wojskowej przeznacza się na funkcje związane z turystyką i z obsługą ruchu turystycznego. Dalej wskazano, że podstrefa D.4.1 to teren po zlikwidowanej jednostce wojskowej, przeznaczony a usługi hotelowe, obsługi ruchu turystycznego, sportu, zabudowy turystycznej o profilu sanatoryjnym i oświaty, wykorzystaniem terenów otwartych, niezalesionych. Do chwili zamiany dotychczas obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w zakresie funkcji terenu i wskaźników obowiązują jego ustalenia.
Nie ulega zatem wątpliwości, że wskazany plan nie jest zgodny ze Studium, które obowiązywało w dniu jego uchwalenia, jak i ze Studium, które obowiązuje aktualnie, co przesądza o nieważności tego planu, a więc również uchwała zmieniająca ten plan jest nieważna;

Uwaga nie została uwzględniona.

Uzasadnienie:
O zakresie przystąpienia do sporządzenia planu miejscowego decyduje rada gminy.
Projekt zmiany planu miejscowego został sporządzony na podstawie Rady Miejskiej w Łebie Nr XII/144/2015 z dnia 10 grudnia 2015r. o przystąpieniu do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Łeby dla terenu zlokalizowanego na zakończeniu ul. Nadmorskiej. Prawidłowość podjęcia tej uchwały podlegała badaniu przez WSA i sąd utrzymał ją w mocy. Obecnie obowiązujący plan miejscowy, który podlega zmianie, również jest obowiązującym dokumentem.
Projekt planu miejscowego został opracowany zgodnie z zapisami studium. W treści studium dla strefy D 4.1 wprowadzono ustalenie kierunku wykorzystania terenu po zlikwidowanej jednostce wojskowej na usługi hotelowe z wykorzystaniem otwartych, niezalesionych obszarów, dlatego też tereny leśne oraz zalesione pozostały w użytkowaniu leśnym.
Zgodnie z art. 18 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uwagę do planu może wnieść każdy, kto kwestionuje ustalenia przyjęte w projekcie planu. Część uwagi dotyczy działki położonej poza granicami planu, należy ją zatem uznać za bezzasadną.

Rada Miejska podtrzymuje w całości rozstrzygnięcie Burmistrza.

k) Ponadto, ponownie należy podkreślić, że działki należące do Strony nie są terenami leśnymi. Z ewidencji gruntów wynika, ze są to tereny różne, a nie leśne. W czasie uchwalania planu obowiązywała decyzja, w której wskazano te tereny jako leśne, ale stwierdzono nieważność tej decyzji i przywrócono poprzednią klasyfikacje gruntu, która też obowiązywała w dniu zakupu działek przez Stronę.
Strona nabyła działki nr 79 i 78/14 na podstawie umowy przeniesienia prawa własności z dnia 28.09.2005 roku poprzedzonej warunkową umową sprzedaży z dnia 27.09.2005 roku. W tym czasie nie obowiązywał na tym terenie plan miejscowy, ale obowiązywała uchwała Rady Miejskiej w Łebie nr 169/XXXVII z dnia 28 grudnia 2000 roku obejmująca studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łeby, z której wynikało identyczne przeznaczenie ternu, jak w późniejszym Studium z 2010 roku. Ponadto, poprzedni właściciel zadbał również o uzbrojenie tej działki, gdyż działka posiada sieć wodociągowo - kanalizacyjną i energetyczną.
Mojej Mocodawczyni była znana również treść porozumienia z dnia 04 maja 2000 roku dotyczącego ustaleń w sprawie sprzedaży części nieruchomości położonej w m. Łeba przy ul. Nadmorskiej, będących w zasobie Agencji Mienia Wojskowego, z którego wynika, że Miasto Łeba zobowiązało się wprowadzić do studium uwarunkowań zagospodarowania przestrzennego zapis, że działki nr 78 i 79 zostaną oznaczone jako tereny przeznaczone pod funkcję zabudowy rezydencjonalnej, oświatowej hotelowo- rekreacyjno- wypoczynkowej oraz uzdrowiskowej z intensywnością zabudowy kubaturowej zmniejszającej się w miarę od centrum miasta w kierunku wschodnim.
Niewątpliwie zatem miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego z dnia 29 lipca 2010 roku oraz projekt zmiany tego planu narusza interes prawny mojej Mandantki, gdyż uniemożliwia jej dokonanie zabudowy, którą planowała nabywając działki, a jej oczekiwania były zgodne z istniejącą wówczas dokumentacją i planami Gminy co do tego terenu;

Uwaga nie została uwzględniona.

Uzasadnienie:
O zakresie przystąpienia do sporządzenia planu miejscowego decyduje rada gminy.

Zgodnie z art. 18 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uwagę do planu może wnieść każdy, kto kwestionuje ustalenia przyjęte w projekcie planu. Część uwagi dotyczącą działki nr 78/14 należy uznać za bezzasadną, ponieważ działka ta jest położona poza granicami planu. Działka nr 79 w obecnie obowiązującym planie miejscowym jest przeznaczona na las. Zgodnie z zapisami studium w jednostce D.4.1., w której jest ona położona, przeznacza się na usługi hotelowe, obsługi ruchu turystycznego, sportu, zabudowy turystycznej o profilu sanatoryjnym i oświaty, **tereny otwarte, niezalesione**. W związku z tym, że działka nr 79 fizycznie jest zalesiona, przeznaczenie jej na cele inwestycyjne jest niezgodne ze studium.

Rada Miejska podtrzymuje w całości rozstrzygnięcie Burmistrza.

l) Podkreślić również należy, że wszyscy są wobec prawa równi i wszyscy mają prawo do równego traktowania przez władze publiczne, a więc nie może być tak, że wskutek treści kwestionowanego aktu właściciele nieruchomości znajdujących się w tej samej strefie mają różne prawa. Stwierdzenie nieważności decyzji, która klasyfikowała te grunty jako leśne i przywrócenie klasyfikacji na tereny różne, powoduje, iż to zróżnicowanie nie ma żadnego prawnego uzasadnienia, a ponadto narusza zasadę proporcjonalności;

Uwaga nie została uwzględniona.

Uzasadnienie:
Zgodnie z art. 18 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uwagę do planu może wnieść każdy, kto kwestionuje ustalenia przyjęte w projekcie planu. Uwaga nie dotyczy ustaleń planu, należy ją zatem uznać za bezzasadną.

Rada Miejska podtrzymuje w całości rozstrzygnięcie Burmistrza.

m) Kwestionowany projekt niewątpliwie uwzględnia jedynie interes jednego inwestora, pomijając interesy pozostałych właścicieli na tym terenie, w tym interes mojej Mandatki.
Zgodnie z art. 3 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym kształtowanie i prowadzenie polityki przestrzennej na terenie gminy, w tym uchwalanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy należy do zadań własnych gminy. Przepis ten stanowi podstawę prawną tzw. władztwa planistycznego gminy, które można zdefiniować jako przekazanie przez ustawodawcę gminie kompetencji w zakresie władczego przeznaczania i ustalania zasad zagospodarowania terenu. W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z art. 4 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagopodarowaniu przestrzennym, następuje ustalenie przeznaczenia terenu, rozmieszczenie inwestycji celu publicznego oraz określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenu. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jest z mocy art. 14 ust.8 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym aktem prawa miejscowego i jako taki zawiera ustalenia powszechnie wiążące na obszarze, na którym obowiązuje. Władztwo planistyczne gminy nie jest nieograniczone, gdyż gmina ma obowiązek działać w granicach prawa, kierować się interesem publicznym, wyważać interesy publiczne z interesami prywatnymi, uwzględniać aspekt racjonalnego działania i proporcjonalności ingerencji w sferę wykonywania prawa własności. Nadużycie władztwa planistycznego przez gminę polega w szczególności na nieuzasadnionym zróżnicowaniu sytuacji prawnej właścicieli nieruchomości objętych planem, nadmiernym obciążeniu jednych kosztem drugich;

Uwaga nie została uwzględniona.

Uzasadnienie:

O zakresie przystąpienia do sporządzenia planu miejscowego decyduje Rada Gminy. Projekt zmiany planu miejscowego został sporządzony na podstawie Rady Miejskiej w Łebie Nr XII/144/2015 z dnia 10 grudnia 2015r. o przystąpieniu do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Łeby dla terenu zlokalizowanego na zakończeniu ul. Nadmorskiej. Prawidłowość podjęcia tej uchwały podlegała badaniu przez WSA i sąd utrzymał ją w mocy.
Zgodnie z art. 18 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uwagę do planu może wnieść każdy, kto kwestionuje ustalenia przyjęte w projekcie planu. Złożona uwaga nie dotyczy ustaleń planu. W związku z tym należy ją uznać za bezzasadną.

Rada Miejska podtrzymuje w całości rozstrzygnięcie Burmistrza.

n) Ostateczną decyzją Głównego Geodety Kraju z dnia 22 listopada 2012 roku orzeczono o stwierdzeniu nieważności decyzji Starosty Lęborskiego z dnia 13 listopada 2006 roku nr G.IV.743710/05/06 w części dotyczącej zatwierdzenia zmiany gleboznawczej klasyfikacji gruntów położonych w Łebie obr 2, w tym m.in. działki nr 78/14. Wskutek powyższej decyzji w ewidencji gruntów działka nr 78/14 z powrotem została sklasyfikowana jako Tr – tereny różne. Brak jest zatem podstaw, aby w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego była ona przeznaczona pod tereny leśne, tym bardziej, że Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Miejskiej Łeba umiejscawia tę działkę w podstrefie D.4.1 - teren przeznaczony pod funkcję zabudowy rezydencjonalnej, oświaty, hotelowo - wypoczynkową oraz uzdrowiskową;

Uwaga nie została uwzględniona.

Uzasadnienie:
Zgodnie z art. 18 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uwagę do planu może wnieść każdy, kto kwestionuje ustalenia przyjęte w projekcie planu. Złożona uwaga nie dotyczy ustaleń planu. W związku z tym należy ją uznać za bezzasadną.

Rada Miejska podtrzymuje w całości rozstrzygnięcie Burmistrza.

o) W ocenie mojej Mocodawczyni działania związane z uchwaleniem planu z 2010 roku i projektu jego zmiany, jak również zaniechania w uwzględnianiu jej wniosków o zmianę tego planu nie maja żadnego racjonalnego uzasadnienia. Jak podkreślił Wojewódzki Sąd Administracyjny w Szczecinie w wyroku z 25 maja 2016 r., II SA/Sz 218/16: „skoro ingerencja planistyczna gminy jest wyjątkiem od zasady nienaruszalności własności gruntu przez władze publiczne, to każde wyznaczenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dodatkowych ograniczeń wykonywania prawa własności musi być adekwatnie szczegółowo, profesjonalnie i wiarygodnie uzasadnione". Jak z kolei podkreślił NSA w wyroku z 3 lipca 2014 r., II OSK 240/13: „przekroczenie przysługującego gminie władztwa planistycznego poprzez niezgodne z zasadą równości i zasadą proporcjonalności ograniczenie prawa własności nieruchomości stanowi naruszenie zasad sporządzania planu w rozumieniu art. 28 ust. 1 u.p.z.p.".
Na naruszenie zasady równości wskazuje również fakt, iż na obszarze objętym planem umożliwiono podziały geodezyjne w liniach rozgraniczających teren, mimo iż inne działki na ul. Nadmorskiej nie mają możliwości podziału.
Podsumowując wskazać należy, że stosownie do art. 6 ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2017 r. poz. 1073 z późn. zm.) każdy ma prawo, w granicach określonych ustawą, do ochrony własnego interesu prawnego przy zagospodarowaniu terenów należących do innych osób lub jednostek organizacyjnych. Interes mojej Mandantki wskazuje na to, iż kwestionowany projekt planu powinien obejmować działkę nr 78/14 należącą do Strony. Ponadto, zabudowa planowana na

działkach należących do SPÓŁKI S.A. nie powinna wpływać w negatywny sposób na planowaną zabudowę na działach mojej Mandantki;

Uwaga nie została uwzględniona.

Uzasadnienie:
O zakresie przystąpienia do sporządzenia planu miejscowego decyduje rada gminy.
Zgodnie z art. 18 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uwagę do planu może wnieść każdy, kto kwestionuje ustalenia przyjęte w projekcie planu. Uwaga dotyczy działki położonej poza granicami planu, należy ją zatem uznać za bezzasadną.
Ustalenie w granicach planu miejscowego zasad podziału innych niż zostało to ustalone poza granicami planu, nie stanowi naruszenia żadnych przepisów.
Żaden przepis nie zakazuje również uchwalania planów miejscowych, które wpływają na sąsiednie nieruchomości. Ewentualne konsekwencje związane z wejściem w życie planu miejscowego, polegające na obniżeniu bądź podwyższeniu wartości nieruchomości, reguluje art. 36 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Rada Miejska podtrzymuje w całości rozstrzygnięcie Burmistrza.

p) Na marginesie wskazać należy, że moja Mocodawczyni nie ma wiedzy na temat tego, w jaki sposób projekt ten był uzgadniany z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska w Gdańsku (biorąc pod uwagę bezpośrednie sąsiedztwo Słowińskiego Parku Narodowego obszaru i obszaru Natura 2000), Dyrektorem Urzędu Morskiego w Słupsku (ze względu na pas ochronny brzegu morskiego) oraz z Państwowym Gospodarstwem Wodnym Wody Polskie w Gdańsku (biorąc pod uwagę wejście w życie nowej ustawy Prawo wodne).
W Zarządzeniu Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Gdańsku z dnia 08 kwietnia 2014 roku w sprawie ustanowienia planu zadań ochronnych dla obszaru Natura 2000 Mierzeja Sarbska PLH220018 Oraz Zarządzeniu Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Gdańsku z dnia 19 stycznia 2016 roku zmieniającego zarządzenie w sprawie ustanowienia planu zadań ochronnych dla obszaru Natura 2000 Mierzeja Sarbska PLH220018 opublikowanego w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego z dnia 19.01.2016 roku poz. 160 zawarte są wskazania do zmian istniejących w Studium uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Wicko- Uchwała nr XLVI/59/10 Rady Gminy Wicko z dnia 29 czerwca 2010 roku oraz Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Łeba- uchwałą Rady Miejskiej w Łebie nr XXXVI/350/2010 z dnia 23 czerwca 2010 roku dotyczące eliminacji lub ograniczenia zagrożeń wewnętrznych lub zewnętrznych, niezbędne dla utrzymania lub odtworzenia właściwego stanu ochrony siedlisk oraz gatunków roślin i zwierząt, dla których ochrony wyznaczono obszar Natura 2000 w załączniku nr 4 o treści:
1/ ograniczenie strefy rozwoju osadnictwa w miejscowościach Sarbsk i Ulinia do poziomu wyznaczonego aktualnymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego, a w miejscowości Nowęcin wyłączenie ze strefy rozwoju osadnictwa terenu między droga Nowęcin- Sarbsk a jeziorem Sarbsko;
2/ określenie szczegółowych wskazań do ochrony ,.Korytarza ekologicznego Przymorskiego-Północnego", w szczególności wskazanie, że strefa brzegowa jeziora oraz cała pradolina Chełstu (tereny na północ od Ulinii i Dymnicy) powinny być utrzymane bez zabudowy;
3/ wskazanie informacji o uwarunkowaniu planowania przestrzennego mówiącej o tym, że zabudowa w sąsiedztwie jez. Sarbsko oraz pradolinie Chełstu między Stilo, Ulinią i jez. Sarbsko, obarczona jest bardzo wysokim ryzykiem negatywnego oddziaływania na obszar Natura 2000:
4/ wskazanie informacji o uwarunkowaniu planowania przestrzennego, o tym, że rozwój infrastruktury rekreacyjnej nad jez. Sarbsko obarczony jest bardzo wysokim ryzykiem

negatywnego oddziaływania na obszar Natura 2000 (dotyczy działek ewidencyjnych: 11, 12, 13/1, 87/13 obręb Łeba); oraz
1/ wskazanie informacji o uwarunkowaniu planowania przestrzennego mówiącej o tym, iż zabudowa w sąsiedztwie jez. Sarbsko oraz pradolinie Chełstu między Stilo, Ulinią i jez. Sarbsko, obarczona jest bardzo wysokim ryzykiem negatywnego oddziaływania na obszar Natura 2000:
2/ wskazanie informacji o uwarunkowaniu planowania przestrzennego, o tym, że rozwój infrastruktury rekreacyjnej nad jez. Sarbsko obarczony jest bardzo wysokim ryzykiem negatywnego oddziaływania na obszar Natura 2000 (dotyczy działek lub części działek ewidencyjnych: 2/2, 8/5, 23, 22, 7/1, 2/6, 2/5, 21/1, 8/3, 20, 19, 18, 18, 17, obręb Nowęcin 16/7, 65/10, 66, 77/2, 80/2, 80/3, 83/2, 83/1, 89/2, 83/3, 83/5, 89/1, 89/3, 84, 85, 86, 87, 88/1, 88/3, 100/1, 76 obręb Sarbsk).
Z projektu wynika, że obszar objęty planem obejmuje obszar Natura 2000 Mierzeja Sarbska PLH22001. Istotne zatem jest ustalenie, czy projekt ten jest zgodny z Zarządzeniem RDOŚ i czy został z tym organem uzgodniony. Istotna jest również treść uzgodnień w zakresie otuliny Słowińskiego Parku Narodowego i rezerwatu przyrody Mierzeja Sarbska. Wyjaśnienia wymaga również fakt, dlaczego inwentaryzacja i waloryzacja przyrodnicza ma być wykonana dopiero przed przystąpieniem do inwestycji, a nie zrobiono tego przed sporządzeniem planu;

Uwaga nie została uwzględniona.

Uzasadnienie:
Dla obszaru objętego projektem planu miejscowego zostały opracowane wszystkie niezbędne do celów sporządzenia planu dokumenty, m.in. ekofizjografia oraz prognoza oddziaływania na środowisko. Projekt planu uzyskał wszystkie niezbędne uzgodnienia i opinie, w tym Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska, Dyrektora Urzędu Morskiego w Słupsku, Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie oraz Dyrektora Słowińskiego Parku Narodowego.
Wgląd do całej dokumentacji związanej z procedurą planu miejscowego jest możliwy po złożeniu stosownego wniosku zgodnie z ustawą o dostępie do informacji publicznej. Prawidłowość przeprowadzenia procedury planistycznej będzie badana przez organ właściwy w tej sprawie, czyli przez Wojewodę Pomorskiego, po podjęciu przez Radę Gminy uchwały o uchwaleniu planu miejscowego.

Rada Miejska podtrzymuje w całości rozstrzygnięcie Burmistrza.

q) Projekt nie określa również, w jakim zakresie dopuszczalna jest wycinka drzew, a więc, czy zabudowa w takiej sytuacji nie zostanie dokonana w rzeczywistości na terenie leśnym, niezgodnie z ustaleniami planu;

Uwaga nie została uwzględniona.

Uzasadnienie:
W §11. Pkt. 11 projektu planu miejscowego ustalono, że „na terenach przeznaczonych pod zabudowę (U) obowiązuje zachowanie istniejącego drzewostanu z wyjątkiem pojedynczych drzew będących w kolizji z planowanym zagospodarowaniem terenu. Dozwala się ich wycinkę pod warunkiem nowych ekwiwalentnych nasadzeń. Dozwala się cięcia sanitarne. Ewentualna wycinka drzew, na terenach, gdzie została ona w planie warunkowo dopuszczona, powinna się odbywać poza sezonem lęgowym ptaków. Drzewa i krzewy przeznaczone do ewentualnego usunięcia przed wycinką powinny zostać zinwentaryzowane, zwłaszcza pod kątem występowania ptaków, nietoperzy, owadów i porostów.” Ustalenia te uzyskały uzgodnienie i opinię Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska. Uwaga jest zatem bezzasadna.

Rada Miejska podtrzymuje w całości rozstrzygnięcie Burmistrza.

r) Ponadto, w projekcie określono wymagania dotyczące ochrony przyrody na tym terenie w sposób bardzo ogólny, co pozwoli na bardzo łatwe ominięcie tych zapisów. Projekt planu powinien precyzyjnie określać. jakie działania na tym obszarze są niedozwolone z racji ochrony przyrody, która na tym obszarze jest unikatowa;

Uwaga nie została uwzględniona.

Uzasadnienie:
W projekcie planu miejscowego ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu zostały bardzo szczegółowo i precyzyjnie opisane. Ustalenia te uzyskały uzgodnienie i opinię m. in. Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska. Uwaga jest zatem bezzasadna.

Rada Miejska podtrzymuje w całości rozstrzygnięcie Burmistrza.

s) Istotne jest również, czy uzyskano zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne. Stosownie do art. 15 ust. 1 zd. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wójt, burmistrz albo prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego, zawierający część tekstową i graficzną, zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem, wraz z uzasadnieniem. Przepisem odrębnym, który będzie miał tu zastosowanie, w związku z występowaniem gruntów leśnych, jest ustawa z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U z 2017 r. poz. 1161 z późn. zm.). W myśl art. 7 ust. 1 i ust. 2 pkt 5 ww. ustawy, przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne, dokonuje się w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Zmiana przeznaczenia gruntów leśnych niestanowiących własności Skarbu Państwa Wymaga uzyskania zgody marszałka województwa wyrażonej po uzyskaniu opinii izby rolniczej. Wymóg uzyskania powyższej zgody, wynika również z art. 17 pkt 6 lit. c ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Zgodnie z art. 2 ust. 2 ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych, gruntami leśnymi są grunty: określone jako lasy w przepisach o lasach, zrekultywowane dla potrzeb gospodarki leśnej oraz grunty pod drogami dojazdowymi do gruntów leśnych. Zgodnie z art. 3 ustawy z dnia 28 września 1991 r. o lasach (Dz. U. z 2017 r. poz. 788 z późn. zm.) lasem w rozumieniu ustawy jest grunt: 1) o zwartej powierzchni co najmniej 0,10 ha, pokryty roślinnością leśną (uprawami leśnymi) - drzewami i krzewami oraz runem leśnym - lub przejściowo jej pozbawiony: a) przeznaczony do produkcji leśnej lub b) stanowiący rezerwat przyrody lub wchodzący w skład parku narodowego albo c) wpisany do rejestru zabytków; 2) związany z gospodarką leśną, zajęty pod wykorzystywane dla potrzeb gospodarki leśnej: budynki i budowle, urządzenia melioracji wodnych, linie podziału przestrzennego lasu, drogi leśne, tereny pod liniami energetycznymi, szkółki leśne, miejsca składowania drewna, a także wykorzystywany na parkingi leśne i urządzenia turystyczne. Skoro ustawodawca, wskazuje na wymóg uwzględnienia w planowaniu przestrzennym ochrony gruntów leśnych, to konkretyzację tej normy odnaleźć możemy w art. 3 ust. 1 ww. ustawy, zgodnie z którą, ochrona gruntów leśnych polega na: ograniczaniu przeznaczania ich na cele nierolnicze lub nieleśne, zapobieganiu procesom degradacji i dewastacji gruntów leśnych oraz szkodom w drzewostanach i produkcji leśnej, powstającym wskutek działalności nieleśne i ruchów masowych ziemi, przywracaniu wartości użytkowej gruntom, które utraciły charakter gruntów leśnych wskutek działalności nieleśnej, poprawianiu ich wartości użytkowej oraz zapobieganiu obniżania ich produkcyjności oraz ograniczaniu zmian naturalnego ukształtowania powierzchni ziemi. Definicję zmiany przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne zawiera art. 4 pkt 6 ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych, zgodnie z którym, przez przeznaczenie gruntów na cele nieleśne - rozumie się ustalenie

innego niż leśny sposobu użytkowania gruntów leśnych. W orzecznictwie ugruntowany jest pogląd, iż wyrażenie, na podstawie art. 7 ust. 2 cytowanej ustawy, zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne, następuje w formie decyzji administracyjnej (por. wyrok NSA z dnia 24 listopada 1999 r., II SA 995/99, ONSA z 2000 r. Nr 4, poz. 173). Zgodnie z art 9 ust. 1-3 ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych zasady zaliczania lasów do lasów ochronnych określają przepisy o lasach. W lasach ochronnych mogą być wznoszone budynki i budowle służące gospodarce leśnej, obronności lub bezpieczeństwu państwa, oznakowaniu nawigacyjnemu, geodezyjnemu, ochronie zdrowia oraz urządzenia służące turystyce. W przypadkach uzasadnionych ważnymi względami społecznymi i brakiem innych gruntów lasy ochronne mogą być przeznaczone na inne cele niż określone w ust. 2, po uzyskaniu zgody właściwego organu wymienionego w art. 7 ust. 2. Zgodnie z art. 10a ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych przepisów rozdziału 2 tej ustawy nie stosuje się do gruntów rolnych położonych w granicach administracyjnych miast. Natomiast nie ma takiego wyłączenia w przypadku gruntów leśnych;

Uwaga nie została uwzględniona.

Uzasadnienie:
W procedurze sporządzenia przedmiotowego planu miejscowego nie wystąpiono o zgodę na przeznaczenie na cele nierolnicze i nieleśne, ponieważ nie zachodzi taka potrzeba. W granicach planu miejscowego brak jest gruntów rolnych, które wymagają uzyskania zgody na przeznaczenie na cele nierolnicze, a grunty leśne leżące w granicach planu miejscowego nie zmieniają swojego przeznaczenia.

Zgodnie z art. 18 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uwagę do planu może wnieść każdy, kto kwestionuje ustalenia przyjęte w projekcie planu. Złożona uwaga nie dotyczy ustaleń planu. W związku z tym należy ją uznać za bezzasadną.

Rada Miejska podtrzymuje w całości rozstrzygnięcie Burmistrza.