UCHWAŁA NR XXXIX/355/2022
RADY MIEJSKIEJ W ŁEBIE

z dnia 31 stycznia 2022 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Łeby dla terenu zlokalizowanego w sąsiedztwie ul. Jachtowej „Łeba – ul. Jachtowa”

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2021 r. poz. 741 ze zmianami) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1372 ze zmianami), Rada Miejska w Łebie uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Stwierdza się, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Łeby dla terenu zlokalizowanego w sąsiedztwie ul. Jachtowej „Łeba - ul. Jachtowa” zwany dalej „planem”, nie narusza ustaleń zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Miejskiej Łeba, uchwalonej Uchwałą Nr XXI/250/2016 Rady Miejskiej w Łebie z dnia 5 września 2016 r.

2. Uchwala się plan, o którym mowa w ust. 1.

Rozdział 1.
Przepisy ogólneodnoszące się do całego obszaru objętego planem

§ 2. 1. Plan, o którym mowa w § 1, zawiera część tekstową zwaną dalej „tekstem planu” i załącznik graficzny do niniejszej uchwały zwany dalej „rysunkiem planu”.

2. Integralnymi częściami niniejszej uchwały są:

1) rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący Załącznik Nr 1 do uchwały;

2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące Załącznik Nr 2 do uchwały;

3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące Załącznik Nr 3 do uchwały;

4) dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stanowiące Załącznik Nr 4 do uchwały.

§ 3. 1. Definicje pojęć, użytych w tekście planu:

1) teren - obszar wydzielony liniami rozgraniczającymi, którego przeznaczenie zostało określone w § 4 w kartach terenów, przeznaczony także pod zieleń, ciągi komunikacyjne, w tym drogi wewnętrzne, miejsca postojowe, sieci (w tym sieci telekomunikacyjne i infrastruktura telekomunikacyjna) i urządzenia infrastruktury technicznej (w tym urządzenia sieciowe oraz obsługujące je obiekty budowlane) oraz obiekty małej architektury, chyba że ustalenia planu w poszczególnych kartach terenów stanowią inaczej;

2) maksymalna wielkość terenu przeznaczonego pod zabudowę - dopuszczalna wielkość powierzchni zabudowy określona w procentach, wyrażających stosunek powierzchni zabudowy wszystkich budynków zlokalizowanych na działce budowlanej do powierzchni tej działki;

3) gospodarka morska - działalność podejmowana w środowisku morskim;

4) tereny zabudowy produkcyjnej i magazynowej - tereny, na których mogą występować funkcje produkcyjne, składowe, magazynowe i zaplecza komunikacji razem lub osobno, bez ustalania proporcji między funkcjami - z wykluczeniem zakładów stwarzających ryzyko powstania poważnych awarii w rozumieniu przepisów ustawy Prawo ochrony środowiska;

5) zabudowa towarzysząca – budynki o funkcji uzupełniającej główną funkcję terenu o powierzchni zabudowy do 50% terenu przeznaczonego pod zabudowę;

6) dachy płaskie - dachy o kącie nachylenia połaci do 12º;

7) miejsce postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową - miejsce postojowe spełniające wszystkie wymogi przepisów odrębnych dotyczących miejsca postojowego dla osób z niepełnosprawnościami, zlokalizowane w częściach wspólnych nieruchomości na poziomie terenu lub w budynku na kondygnacjach dostępnych dla osób z niepełnosprawnościami;

8) zagospodarowanie tymczasowe - zagospodarowanie nowe, niezgodne z ustaleniami planu w zakresie przeznaczenia terenu lub określenia w nim warunków, standardów i parametrów, które po terminie na jaki zostało dopuszczone powinno ulec likwidacji; obiekty tymczasowe zgodne z ustaleniami planu nie są zagospodarowaniem tymczasowym;

9) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - minimalna wielkość powierzchni terenu biologicznie czynnego w rozumieniu przepisów odrębnych określona w procentach, wyrażających stosunek tej powierzchni do powierzchni działki budowlanej;

10) nieprzekraczalne linie zabudowy - linie ograniczające obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków zgodnie z ustaleniami planu; ustalone planem linie zabudowy nie dotyczą balkonów, wykuszy, logii, gzymsów, okapów, zadaszeń nad wejściami, ganków (wiatrołapów) o szerokości (od linii zabudowy) do 2,0 m i długości (wzdłuż lica budynku) do 3,0 m, schodów zewnętrznych, tarasów itp., które nie zawężają pasa drogowego oraz części podziemnych obiektów budowlanych, chyba że ustalenia planu w poszczególnych kartach terenów stanowią inaczej;

11) stawka procentowa - podstawa do ustalenia jednorazowej opłaty wnoszonej na rzecz gminy, określonej w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu na zasadach określonych w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

12) stan istniejący - stan zgodny ze stanem na dzień wejścia w życie niniejszego planu; za stan istniejący uznaje się również stan planowany wg obowiązujących decyzji o udzieleniu pozwolenia na budowę i innych zezwoleń;

13) karta terenu - zbiór przepisów szczegółowych niniejszej uchwały odnoszących się do terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi.

2. Obszar objęty planem dzieli się na tereny wydzielone liniami rozgraniczającymi, o różnych sposobach użytkowania i zagospodarowania zgodnie z rysunkiem planu, oznaczone symbolami cyfrowymi i literowymi, gdzie symbole cyfrowe oznaczają kolejny numer terenu, a symbole literowe przeznaczenie terenu – główną funkcję.

3. Ustala się podział obszaru objętego planem na 8 terenów o łącznej powierzchni 6,39 ha, oznaczonych symbolami cyfrowymi i ich przeznaczenie – główną funkcję – oznaczoną symbolami literowymi:

1) P – tereny zabudowy produkcyjnej i magazynowej w zakresie funkcji związanych z gospodarką morską,

2) U – terenu zabudowy usługowej;

3) ZL – tereny lasów;

4) KDL – tereny dróg publicznych klasy lokalnej;

5) KDD – tereny dróg publicznych klasy dojazdowej;

4. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz krajobrazu:

1) elementami kształtującymi ład przestrzenny na obszarze objętym niniejszym planem są:

a) linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie użytkowania lub różnych zasadach zagospodarowania,

b) nieprzekraczalne linie zabudowy,

c) ustalenia w zakresie struktury funkcjonalno-przestrzennej obszaru planu zawarte na rysunku planu,

d) ustalenia dla poszczególnych terenów zawarte w kartach terenów;

2) wszelkie działania inwestycyjne należy realizować z poszanowaniem zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego w myśl ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, określonych w niniejszej uchwale.

5. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

1) obszar objęty planem położony jest w otulinie Słowińskiego Parku Narodowego utworzonego Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 2 marca 2004 r. w sprawie Słowińskiego Parku Narodowego (Dz. U. z 2004 r. nr 43, poz. 390), gdzie obowiązują przepisy odrębne;

2) ustala się ochronę w maksymalnie możliwym stopniu powierzchni biologicznie czynnej oraz istniejących zadrzewień; w przypadku konieczności dokonywania wycinek drzew i krzewów należy uzyskiwać stosowne zezwolenia wymagane przepisami prawa; niezależnie od powyższego, w przypadku wycinki cennych drzew i krzewów należy przewidzieć częściową rekompensatę ubytków w postaci nowych nasadzeń kompensacyjnych w proporcji jedno drzewo wycięte, cztery nasadzenia na terenie miasta;

3) należy utrzymywać i uzupełniać istniejące lub wprowadzać nowe zadrzewienia przyuliczne w formie dostosowanej do przekroju ulicy, o składzie gatunkowym i z zastosowaniem metod sadzenia, które zapewni im długotrwały wzrost w warunkach miejskich;

4) nowe nasady drzew i krzewów winny być wykonane z gatunków rodzimych zgodnych geograficznie i siedliskowo; do kształtowania terenów biologicznie czynnych zaleca się wykorzystanie istniejących zadrzewień i zakrzewień, lokalizowanie zieleni w formie grup drzew i krzewów zgodnych z miejscowymi warunkami siedliskowymi oraz przystosowanie terenów zieleni do funkcji retencyjnych dla wód opadowych i roztopowych; nie należy wprowadzać roślin o charakterze inwazyjnym o dużej zdolności rozprzestrzeniania się w środowisku; drzewa od strony ul. Jachtowej należy wykorzystać jako zieleń izolującą i krajobrazową;

5) wody opadowe z powierzchni utwardzonych dróg oraz parkingów i miejsc postojowych należy zagospodarować zgodnie z przepisami odrębnymi;

6) uciążliwe oddziaływanie działalności gospodarczej nie może przekraczać granic terenu, do którego właściciel ma tytuł prawny; na terenach oznaczonych symbolem „P” przeznaczonych pod zabudowę produkcyjną i magazynową, w pomieszczeniach przeznaczonych na stały pobyt ludzi, znajdujących się w uciążliwościach akustycznych, wymagane zastosowanie zabezpieczeń akustycznych doprowadzających poziom hałasu do obowiązujących norm;

7) przy realizacji ustaleń planu należy zapewnić ochronę siedlisk i stanowisk chronionych gatunków zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa dotyczącymi ochrony gatunkowej: dziko występujących roślin objętych ochroną, dziko występujących zwierząt objętych ochroną i dziko występujących grzybów objętych ochroną;

8) projektowane użytkowanie i zagospodarowanie terenu nie może stanowić źródła zanieczyszczeń dla środowiska wodno-gruntowego;

9) należy dążyć do stosowania niskoemisyjnych lub nieemisyjnych lokalnych źródeł ciepła;

10) zasady kształtowania krajobrazu w zakresie elementów przestrzennych wpływających na walory krajobrazowe obszaru objętego planem zostały określone w § 4, w kartach terenów.

6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków i dóbr kultury współczesnej:

1) w granicach planu nie występują zabytki nieruchome ujęte w Gminnej Ewidencji Zabytków miasta Łeby i inne formy ochrony dziedzictwa kulturowego;

2) w granicach obszaru objętego planem nie występują stanowiska archeologiczne ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków oraz w rejestrze zabytków;

3) w granicach obszaru objętego planem nie występują obiekty stanowiące dobro kultury współczesnej.

7. Szczególne warunki zagospodarowania terenów:

1) obszar objęty planem położony jest w otulinie Słowińskiego Parku Narodowego, gdzie obowiązują przepisy odrębne;

2) część obszaru objętego planem położona jest w granicach Portu Morskiego Łeba uwidocznionych na rysunku planu, gdzie obowiązują przepisy ustawy o obszarach morskich Rzeczypospolitej Polskiej i administracji morskiej wraz z aktami wykonawczymi; wszelkie zmiany sposobu użytkowania i zagospodarowania terenu portu, należy uzgodnić z właściwym terytorialnie organem administracji morskiej;

3) należy zagwarantować dostęp do terenów portowych służbom specjalnym oraz organów administracji morskiej;

4) część obszaru objętego planem (poza obszarem Portu Morskiego Łeba) położona jest w pasie ochronnym brzegu morskiego, gdzie obowiązują przepisy ustawy o obszarach morskich Rzeczypospolitej Polskiej i administracji morskiej; wszelkie zmiany sposobu użytkowania i zagospodarowania terenu należy uzgodnić z właściwym terytorialnie organem administracji morskiej;

5) część obszaru objętego planem, w granicach określonych na rysunku planu położona jest w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią (tzw. wodą stuletnią), gdzie obowiązują przepisy odrębne; zabudowa na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią jest możliwa po uprzednim zabezpieczeniu terenu lub inwestycji ponad rzędną wody stuletniej - ustala się wyniesienie posadzki parteru obiektów budowlanych powyżej poziomu 1%-ej wody powodziowej oraz dodatkowe zabezpieczenie co najmniej na 0,7 m powyżej tego poziomu; konieczne jest także zapewnienie bezpiecznych powodziowo dróg ewakuacji;

6) w rozwiązaniach technicznych nowych obiektów budowlanych uwzględnić zagrożenie zalaniem w wyniku spiętrzenia sztormowego i prognozowanego wzrostu poziomu morza do rzędnej wynikającej z map zagrożenia powodziowego, o których mowa w ustawie Prawo wodne;

7) w granicach planu występują obszary oznaczone na rysunku planu, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat;

8) do zagospodarowania gruntów przyległych do powierzchniowych wód publicznych mają zastosowanie przepisy odrębne;

9) przez obszar objęty planem przebiegają linie napowietrzne SN 15 kV i nN 0,4 kV; wzdłuż linii napowietrznej SN 15 kV obowiązuje pas ograniczeń o szerokości 14 m (po 7 m od osi linii); zagospodarowanie w obszarze stref ograniczeń napowietrznych linii energetycznych należy uzgadniać każdorazowo z gestorem linii; zaleca się wymianę linii napowietrznych na linie kablowe; pasy ochronne wolne od zabudowy wzdłuż linii napowietrznych i kablowych przyjąć zgodnie z przepisami odrębnymi.

8. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

1) w granicach planu nie wyznaczono obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych;

2) w przypadku scalenia i podziału nieruchomości na wniosek właścicieli lub użytkowników wieczystych podział na działki budowlane powinien być zgodny z wymaganiami określonymi w kartach terenów w § 4 w odniesieniu do warunków podziału nieruchomości i parametrów nowo wydzielanych działek budowlanych;

3) dopuszcza się wydzielanie nowych działek według zasad określonych w kartach terenu; na nowo wydzielonych działkach bilansować przestrzeń niezbędną dla prawidłowego funkcjonowania zabudowy biorąc pod uwagę niezbędne przeznaczenie towarzyszące (między innymi miejsce gromadzenia odpadów stałych, komunikację wewnętrzną wraz z niezbędną ilością miejsc parkingowych); określone w kartach terenów parametry działek budowlanych nie dotyczą terenów i obiektów związanych z infrastrukturą techniczną, dróg wewnętrznych, podziałów nieruchomości przeznaczonych na poprawę zagospodarowania działki sąsiedniej oraz podziałów korygujących i porządkujących - co dopuszcza się niezależnie od innych ustaleń planu.

9. Zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:

1) powiązanie komunikacyjne obszaru objętego planem z układem zewnętrznym: poprzez ulicę klasy lokalnej 07.KDL (ul. Jachtowa);

2) minimalna liczba miejsc do parkowania - ustala się minimalne wskaźniki parkingowe do obliczenia zapotrzebowania inwestycji na miejsca postojowe (mp) dla samochodów osobowych:

a) dla funkcji usługowej z zakresu obsługi ruchu turystycznego (pensjonaty i hotele): 1 mp / 5 miejsc noclegowych,

b) dla pozostałych funkcji usługowych: 1,5 mp / 100 m² powierzchni użytkowej,

c) dla zakładów produkcyjnych: 2 mp na10 zatrudnionych,

d) dla placów składowych, hurtowni, magazynów: 2 mp na 1000 m^2 powierzchni składowej;

3) minimalny udział miejsc postojowych przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową (mpk): 1 mpk - dla terenów, gdzie ilość mp przekracza 5;

4) sposób realizacji miejsc do parkowania:

a) miejsca postojowe należy bilansować uwzględniając łącznie obiekty istniejące i projektowane,

b) miejsca postojowe należy lokalizować zgodnie z przepisami odrębnymi;

5) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej;

6) odprowadzenie ścieków bytowych: do kanalizacji sanitarnej;

7) odprowadzenie wód opadowych:

a) wody opadowe z połaci dachowych należy zagospodarować na terenie działki, na której posadowiony jest budynek,

b) z powierzchni utwardzonych dróg oraz parkingów i miejsc postojowych zgodnie z przepisami odrębnymi,

c) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych bezpośrednio do odbiornika np. do kanalizacji deszczowej, zbiornika wodnego itp., zgodnie z przepisami odrębnymi;

8) zaopatrzenie w ciepło: z kotłowni lokalnych i ze źródeł indywidualnych w oparciu o nieemisyjne lub niskoemisyjne czynniki grzejne zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ograniczeń i zakazów w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw;

9) zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej; dopuszcza się możliwość budowy stacji transformatorowych o ile nie naruszy to innych ustaleń planu oraz interesów prawnych właścicieli terenów; dopuszcza się pozyskiwanie energii z alternatywnych, odnawialnych źródeł energii;

10) zaopatrzenie w gaz: z sieci gazowej;

11) gospodarowanie odpadami: zgodnie z przepisami odrębnymi.

10. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i zagospodarowania terenów: ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

11. Inne ustalenia dotyczące całego obszaru objętego planem:

1) dla ludności z obszaru objętego planem należy zapewnić źródła nieskażonej wody pitnej i technologicznej w ilościach, co najmniej minimalnych, przewidzianych dla okresu ograniczonych dostaw oraz słyszalność syreny alarmowej;

2) w granicach planu dopuszcza się budowę basenów technicznych oraz budowę, przebudowę i rozbudowę sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym sieci teletechnicznych i informatycznych, niezależnie od innych ustaleń planu;

3) przeciwpożarowe zaopatrzenie w wodę, usytuowanie dróg pożarowych oraz odległości między zewnętrznymi ścianami budynków winno odpowiadać przepisom odrębnym; na sieci wodociągowej należy instalować hydranty naziemne służące do zewnętrznego gaszenia pożaru;

4) dla działek zabudowanych niezgodnie z ustaleniami planu dopuszcza się:

a) zachowanie zabudowy w istniejących gabarytach z dopuszczeniem jej remontów i przebudowy; ustalenie nie dotyczy zabudowy powstałej bez stosownych zezwoleń, którą przewiduje się do usunięcia,

b) zachowanie istniejącego sposobu użytkowania;

5) dla istniejących budynków dopuszcza się zachowanie innych kątów nachylenia dachów; w przypadku rozbudowy i nadbudowy istniejących budynków dopuszcza się realizację dachów o innych kształtach i innych pokryciach niż obwiązujące na danym terenie, dobudowane lub nadbudowane fragmenty obiektów winny być przykryte dachami tworzącymi wraz z dachami istniejącymi jednolity układ w zamyśle architektonicznym;

6) dla istniejących budynków dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, nadbudowę oraz zmianę sposobu użytkowania zgodnie z ustaleniami szczegółowymi zawartymi w kartach terenu;

7) dopuszcza się sytuowanie na granicy działki stacji transformatorowych oraz innych urządzeń infrastruktury technicznej;

8) dopuszcza się podziały korygujące i porządkujące niezależnie od innych ustaleń planu;

9) lokalizacją oznaczeń liniowych na rysunku planu jest oś podłużna linii.

Rozdział 2.
Przepisy szczegółowe odnoszące się do terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi – karty terenów

§ 4. 1. **Karta terenu 01.P:**

1) powierzchnia: 1,47 ha;

2) przeznaczenie: **P** – tereny zabudowy produkcyjnej i magazynowej w zakresie funkcji związanych z gospodarką morską; w granicach terenu dopuszcza się między innymi:

a) rozbudowę zaplecza portu jachtowego w rejonie określonym na rysunku planu,

b) budowę obiektów związanych z gospodarką morską, w tym dla potrzeb obsługi morskich farm wiatrowych z towarzyszącą infrastrukturą np. portu serwisowego, bazy szybkiego reagowania, centrum operacji morskich,

c) realizację zabudowy towarzyszącej o funkcji biurowej,

d) budowle hydrotechniczne, w tym nabrzeża portowe,

e) zachowanie trafostacji T-101;

3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) forma, detale i kolorystyka zabudowy muszą być podporządkowane celowi uzyskania harmonijnej całości zespołu urbanistycznego,

b) należy dążyć do zachowania drzewostanu w możliwie maksymalnym stopniu,

c) pozostałe zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego określają przepisy zawarte w § 3 ust. 4 oraz w poniższych punktach niniejszej karty terenu;

4) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu, pozostałe zgodnie z przepisami odrębnymi; nieprzekraczalne linie zabudowy od strony kanału portowego dotyczą również części podziemnych obiektów budowlanych,

b) wysokość zabudowy:

- wysokość budynków w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie: maksymalna - 12,5 m, dla budynków z dachami płaskimi - 10,0 m, minimalna - dowolna,

- wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami: maksymalna - 30,0 m, minimalna - dowolna,

c) maksymalna wielkość terenu przeznaczonego pod zabudowę: 60%,

d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 15%,

e) forma zabudowy: wolno stojąca,

f) geometria dachu: dachy spadziste, kąt nachylenia połaci dachowych 30º-50º (ustalenie nie dotyczy doświetleń poddaszy użytkowych), dla budynków o wysokości do 10,0 m dopuszcza się dachy płaskie,

g) intensywność zabudowy: maksymalna – 2,4; minimalna – dowolna;

h) warunki podziału nieruchomości, parametry działek budowlanych:

- minimalna wielkość działki: dowolna, dopuszcza się możliwość łączenia działek,

- szerokość frontu działek: dowolna,

- kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: dowolny,

i) inne ustalenia: ustala się podział terenów wzdłuż linii rozgraniczających, dopuszcza się podziały wewnętrzne;

5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: wg przepisów zawartych w § 3 ust. 8;

6) zasady ochrony środowiska i przyrody:

a) w pasie terenu między określoną na rysunku planu linią zabudowy wzdłuż ul. Jachtowej a linią rozgraniczającą ul. Jachtowej przewidzieć maksymalną ochronę istniejącej zieleni, w tym drzewostanu jako zieleni o funkcji izolacyjno-krajobrazowej, na pozostałym obszarze dążyć do zachowania drzewostanu w możliwie maksymalnym stopniu,

b) dopuszcza się wycinkę istniejącej zieleni wysokiej w przypadku jej kolizji z realizacją funkcji podstawowej terenu pod warunkiem stosowania zasady nasadzeń kompensacyjnych, jak w § 3 ust. 5 pkt 2,

c) na terenach zainwestowanych zaleca się nasadzenia krzewów i drzew z zastosowaniem gatunków rodzimych;

7) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

a) w granicach terenu nie występują obiekty objęte ochroną konserwatorską oraz obiekty stanowiące dobro kultury współczesnej,

b) teren nie jest objęty strefami ochrony konserwatorskiej;

8) zasady kształtowania przestrzeni publicznych: nie dotyczy, w granicach terenów nie występują obszary przestrzeni publicznych w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

9) sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów:

a) teren położony jest w otulinie Słowińskiego Parku Narodowego, gdzie obowiązują przepisy odrębne,

b) teren położony jest w granicach Portu Morskiego Łeba, gdzie obowiązują przepisy odrębne i przepisy zawarte w § 3 ust. 7 pkt 2,

c) część terenu położona jest w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią uwidocznionych na rysunku planu, gdzie obowiązują przepisy odrębne i ustalenia zawarte w § 3 ust. 7 pkt 5;

10) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: zagospodarowanie zgodne z przepisami wyszczególnionymi w pkt 9 niniejszej karty terenu;

11) zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

a) dostępność drogowa: od ulicy lokalnej 07.KDL (ul. Jachtowa) i od dróg wewnętrznych, w tym w granicach portu jachtowego,

b) parkingi: wg ustaleń zawartych w § 3 ust. 9,

c) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: wg ustaleń zawartych w § 3 ust. 9;

12) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu: ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

2. **Karta terenu 02.P:**

1) powierzchnia: 1,41 ha;

2) przeznaczenie: **P** – tereny zabudowy produkcyjnej i magazynowej w zakresie funkcji związanych z gospodarką morską; w granicach terenu dopuszcza się między innymi:

a) budowę obiektów związanych z gospodarką morską, w tym dla potrzeb obsługi morskich farm wiatrowych z towarzyszącą infrastrukturą np. portu serwisowego, bazy szybkiego reagowania, centrum operacji morskich,

b) realizację zabudowy towarzyszącej o funkcji biurowej,

c) budowle hydrotechniczne, w tym nabrzeża portowe,

d) działalność stoczniową (obsługa, remont, slipowanie jednostek rybackich, jachtów komercyjnych i innych jednostek bazujących w porcie);

3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) forma, detale i kolorystyka zabudowy muszą być podporządkowane celowi uzyskania harmonijnej całości zespołu urbanistycznego,

b) należy dążyć do zachowania drzewostanu w możliwie maksymalnym stopniu,

c) pozostałe zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego określają przepisy zawarte w § 3 ust. 4 oraz w poniższych punktach niniejszej karty terenu;

4) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu, pozostałe zgodnie z przepisami odrębnymi; nieprzekraczalne linie zabudowy od strony kanału portowego dotyczą również części podziemnych obiektów budowlanych,

b) wysokość zabudowy:

- wysokość budynków w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie: maksymalna - 12,5 m, dla budynków z dachami płaskimi - 10,0 m, minimalna - dowolna,

- wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami: maksymalna - 30,0 m, minimalna - dowolna,

c) maksymalna wielkość terenu przeznaczonego pod zabudowę: 50%,

d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 15%,

e) forma zabudowy: wolno stojąca,

f) geometria dachu: dachy spadziste, kąt nachylenia połaci dachowych 30º-50º (ustalenie nie dotyczy doświetleń poddaszy użytkowych), dla budynków o wysokości do 10,0 m dopuszcza się dachy płaskie,

g) intensywność zabudowy: maksymalna – 2,0; minimalna – dowolna;

h) warunki podziału nieruchomości, parametry działek budowlanych:

- minimalna wielkość działki: dowolna; dopuszcza się możliwość łączenia działek,

- szerokość frontu działek: dowolna,

- kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: dowolny,

i) inne ustalenia: ustala się podział terenów wzdłuż linii rozgraniczających, dopuszcza się podziały wewnętrzne;

5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: wg przepisów zawartych w § 3 ust. 8;

6) zasady ochrony środowiska i przyrody:

a) w pasie terenu między określoną na rysunku planu linią zabudowy wzdłuż ul. Jachtowej a linią rozgraniczającą ul. Jachtowej przewidzieć maksymalną ochronę istniejącej zieleni, w tym drzewostanu jako zieleni o funkcji izolacyjno-krajobrazowej, na pozostałym obszarze dążyć do zachowania drzewostanu w możliwie maksymalnym stopniu,

b) dopuszcza się wycinkę istniejącej zieleni wysokiej w przypadku jej kolizji z realizacją funkcji podstawowej terenu pod warunkiem stosowania zasady nasadzeń kompensacyjnych, jak w § 3 ust. 5 pkt 2,

c) na terenach zainwestowanych zaleca się nasadzenia krzewów i drzew z zastosowaniem gatunków rodzimych;

7) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

a) w granicach terenu nie występują obiekty objęte ochroną konserwatorską oraz obiekty stanowiące dobro kultury współczesnej,

b) teren nie jest objęty strefami ochrony konserwatorskiej;

8) zasady kształtowania przestrzeni publicznych: nie dotyczy, w granicach terenów nie występują obszary przestrzeni publicznych w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

9) sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów:

a) teren położony jest w otulinie Słowińskiego Parku Narodowego, gdzie obowiązują przepisy odrębne,

b) teren położony jest w granicach Portu Morskiego Łeba, gdzie obowiązują przepisy odrębne i przepisy zawarte w § 3 ust. 7 pkt 2,

c) większa część terenu położona jest w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią uwidocznionych na rysunku planu, gdzie obowiązują przepisy odrębne i ustalenia zawarte w § 3 ust. 7 pkt 5;

10) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: zagospodarowanie zgodne z przepisami wyszczególnionymi w pkt 9 niniejszej karty terenu;

11) zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

a) dostępność drogowa: od ulicy lokalnej 07.KDL (ul. Jachtowa) i od dróg wewnętrznych,

b) parkingi: wg ustaleń zawartych w § 3 ust. 9,

c) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: wg ustaleń zawartych w § 3 ust. 9;

12) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu: ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

3. **Karta terenu 03.P:**

1) powierzchnia: 0,55 ha;

2) przeznaczenie: **P** – tereny zabudowy produkcyjnej i magazynowej w zakresie funkcji związanych z gospodarką morską; w granicach terenu dopuszcza się między innymi:

a) budowę dworca morskiego i innych obiektów związanych z gospodarką morską, w tym dla potrzeb obsługi morskich farm wiatrowych z towarzyszącą infrastrukturą np. portu serwisowego, bazy szybkiego reagowania, centrum operacji morskich,

b) realizację zabudowy towarzyszącej o funkcji biurowej,

c) działalność stoczniową (obsługa, remont, slipowanie jednostek rybackich, jachtów komercyjnych i innych jednostek bazujących w porcie);

3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) forma, detale i kolorystyka zabudowy muszą być podporządkowane celowi uzyskania harmonijnej całości zespołu urbanistycznego,

b) pozostałe zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego określają przepisy zawarte w § 3 ust. 4 oraz w poniższych punktach niniejszej karty terenu;

4) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu, pozostałe zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) wysokość zabudowy: maksymalna - 12,5 m, dla budynków z dachami płaskimi - 10,0 m, minimalna - dowolna,

c) maksymalna wielkość terenu przeznaczonego pod zabudowę: 50%,

d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 15%,

e) forma zabudowy: wolno stojąca,

f) geometria dachu: dachy spadziste, kąt nachylenia połaci dachowych 30º-50º (ustalenie nie dotyczy doświetleń poddaszy użytkowych), dla budynków o wysokości do 10,0 m dopuszcza się dachy płaskie,

g) intensywność zabudowy: maksymalna – 2,0; minimalna – dowolna;

h) warunki podziału nieruchomości, parametry działek budowlanych:

- minimalna wielkość działki: dowolna,

- szerokość frontu działek: dowolna,

- kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: dowolny,

i) inne ustalenia:

- ustala się podział terenów wzdłuż linii rozgraniczających, dopuszcza się podziały wewnętrzne,

- w pasach terenów między liniami rozgraniczającymi od ul. Jachtowej i od zabudowy przy ul. Turystycznej a liniami zabudowy przewidzieć zieleń izolacyjno-krajobrazową;

5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: wg przepisów zawartych w § 3 ust. 8;

6) zasady ochrony środowiska i przyrody:

a) w granicach terenu zaleca się działania mające na celu wzrost bioróżnorodności, w tym nasadzenia krzewów i drzew z zastosowaniem gatunków rodzimych,

b) zastosowane rozwiązania projektowo-budowlane muszą zapewniać na granicy funkcji mieszkaniowych i usługowych warunki akustyczne zgodne z obowiązującymi przepisami; prowadzona działalność nie może powodować na granicy funkcji mieszkaniowych, usługowych i pasa drogowego ul. Jachtowej przekroczenia standardów jakości środowiska wymaganych dla zabudowy mieszkaniowej;

7) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

a) w granicach terenu nie występują obiekty objęte ochroną konserwatorską oraz obiekty stanowiące dobro kultury współczesnej,

b) teren nie jest objęty strefami ochrony konserwatorskiej;

8) zasady kształtowania przestrzeni publicznych: nie dotyczy, w granicach terenów nie występują obszary przestrzeni publicznych w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

9) sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów:

a) teren położony jest w otulinie Słowińskiego Parku Narodowego, gdzie obowiązują przepisy odrębne,

b) teren położony jest w granicach Portu Morskiego Łeba, gdzie obowiązują przepisy odrębne i przepisy zawarte w § 3 ust. 7 pkt 2,

c) teren położony jest w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią uwidocznionych na rysunku planu, gdzie obowiązują przepisy odrębne i ustalenia zawarte w § 3 ust. 7 pkt 5;

10) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: zagospodarowanie zgodne z przepisami wyszczególnionymi w pkt 9 niniejszej karty terenu;

11) zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

a) dostępność drogowa: od ulicy lokalnej 07.KDL (ul. Jachtowa), dojazdowej 08.KDD i od dróg wewnętrznych,

b) parkingi: wg ustaleń zawartych w § 3 ust. 9,

c) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: wg ustaleń zawartych w § 3 ust. 9;

12) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu: ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

4. **Karta terenu 04.U:**

1) powierzchnia: 0,94 ha;

2) przeznaczenie: **U** – tereny zabudowy usługowej w zakresie administracji morskiej, Morski Oddział Straży Granicznej; w granicach terenu dopuszcza się dodatkowo budowle hydrotechniczne, w tym nabrzeża portowe;

3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) forma, detale i kolorystyka zabudowy muszą być podporządkowane celowi uzyskania harmonijnej całości zespołu urbanistycznego,

b) należy dążyć do zachowania drzewostanu w możliwie maksymalnym stopniu,

c) pozostałe zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego określają przepisy zawarte w § 3 ust. 4 oraz w poniższych punktach niniejszej karty terenu;

4) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu, pozostałe zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) wysokość zabudowy:

- wysokość budynków w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie: maksymalna - 12,5 m, dla budynków z dachami płaskimi - 10,0 m, minimalna - dowolna,
- wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami: maksymalna - 30,0 m, minimalna - dowolna,

c) maksymalna wielkość terenu przeznaczonego pod zabudowę: 30%,

d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 30%,

e) forma zabudowy: wolno stojąca,

f) geometria dachu: dachy spadziste, kąt nachylenia połaci dachowych 30º-60º (ustalenie nie dotyczy doświetleń poddaszy użytkowych), dla budynków o wysokości do 10,0 m dopuszcza się dachy płaskie,

g) intensywność zabudowy: maksymalna – 1,2; minimalna – dowolna;

h) warunki podziału nieruchomości, parametry działek budowlanych:

- minimalna wielkość działki: dowolna, dopuszcza się możliwość łączenia działek,
- szerokość frontu działek: dowolna,
- kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: dowolny,

i) inne ustalenia: ustala się podział terenów wzdłuż linii rozgraniczających, dopuszcza się podziały wewnętrzne;

5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: wg przepisów zawartych w § 3 ust. 8;

6) zasady ochrony środowiska i przyrody:

a) w pasie terenu między określoną na rysunku planu linią zabudowy wzdłuż ul. Jachtowej a linią rozgraniczającą ul. Jachtowej przewidzieć maksymalną ochronę istniejącej zieleni, w tym drzewostanu jako zieleni o funkcji izolacyjno-krajobrazowej, na pozostałym obszarze dążyć do zachowania drzewostanu w możliwie maksymalnym stopniu,

b) dopuszcza się wycinkę istniejącej zieleni wysokiej w przypadku jej kolizji z realizacją funkcji podstawowej terenu pod warunkiem stosowania zasady nasadzeń kompensacyjnych, jak w § 3 ust. 5 pkt 2,

c) w granicach terenu zaleca się działania mające na celu wzrost bioróżnorodności, w tym nasadzenia krzewów i drzew z zastosowaniem gatunków rodzimych;

7) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

a) w granicach terenu nie występują obiekty objęte ochroną konserwatorską oraz obiekty stanowiące dobro kultury współczesnej,

b) teren nie jest objęty strefami ochrony konserwatorskiej;

8) zasady kształtowania przestrzeni publicznych: nie dotyczy, w granicach terenów nie występują obszary przestrzeni publicznych w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

9) sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów:

a) teren położony jest w otulinie Słowińskiego Parku Narodowego, gdzie obowiązują przepisy odrębne,

b) teren położony jest w granicach Portu Morskiego Łeba, gdzie obowiązują przepisy odrębne i przepisy zawarte w § 3 ust. 7 pkt 2,

c) większa część terenu położona jest w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią uwidocznionych na rysunku planu, gdzie obowiązują przepisy odrębne i ustalenia zawarte w § 3 ust. 7 pkt 5;

10) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: zagospodarowanie zgodne z przepisami wyszczególnionymi w pkt 9 niniejszej karty terenu;

11) zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

a) dostępność drogowa: od ulicy lokalnej 07.KDL (ul. Jachtowa),

b) parkingi: wg ustaleń zawartych w § 3 ust. 9,

c) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: wg ustaleń zawartych w § 3 ust. 9;

12) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu: ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

5. **Karta terenu 05.U:**

1) powierzchnia: 0,52 ha;

2) przeznaczenie: **U** – tereny zabudowy usługowej; zakres usług: usługi nieuciążliwe z zakresu obsługi ruchu turystycznego (pensjonaty i hotele) lub gospodarki morskiej (biura, funkcje socjalno-administracyjne);

3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) forma, detale i kolorystyka zabudowy muszą być podporządkowane celowi uzyskania harmonijnej całości zespołu urbanistycznego,

b) należy dążyć do zachowania drzewostanu w możliwie maksymalnym stopniu,

c) pozostałe zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego określają przepisy zawarte w § 3 ust. 4 oraz w poniższych punktach niniejszej karty terenu;

4) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu, pozostałe zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) maksymalna wysokość zabudowy: 12,5 m, 3 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze; dopuszcza się lokalizację dominant architektonicznych w postaci zabudowy o wysokości do 15 m, o powierzchni liczonej po obrysie ścian zewnętrznych nie większej niż 10% powierzchni zabudowy budynku,

c) maksymalna wielkość terenu przeznaczonego pod zabudowę: 40%,

d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 50%,

e) forma zabudowy: wolno stojąca,

f) geometria dachu: dachy spadziste, kąt nachylenia połaci dachowych 35º-50º; ustalenie nie dotyczy doświetleń poddasza użytkowego i dominant, o których mowa w lit. b;

g) intensywność zabudowy: maksymalna – 1,6; minimalna – dowolna;

h) warunki podziału nieruchomości, parametry działek budowlanych:

- minimalna wielkość działki: dowolna, dopuszcza się możliwość łączenia działek,

- szerokość frontu działek: dowolna,

- kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: dowolny,

i) inne ustalenia: ustala się podział terenów wzdłuż linii rozgraniczających, dopuszcza się podziały wewnętrzne;

5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: wg przepisów zawartych w § 3 ust. 8;

6) zasady ochrony środowiska i przyrody:

a) w pasie terenu między określoną na rysunku planu linią zabudowy wzdłuż ul. Jachtowej a linią rozgraniczającą ul. Jachtowej przewidzieć maksymalną ochronę istniejącej zieleni, w tym drzewostanu jako zieleni o funkcji izolacyjno-krajobrazowej, na pozostałym obszarze dążyć do zachowania drzewostanu w możliwie maksymalnym stopniu,

b) dopuszcza się wycinkę istniejącej zieleni wysokiej w przypadku jej kolizji z realizacją funkcji podstawowej terenu pod warunkiem stosowania zasady nasadzeń kompensacyjnych, jak w § 3 ust. 5 pkt 2,

c) w granicach terenu zaleca się działania mające na celu wzrost bioróżnorodności, w tym nasadzenia krzewów i drzew z zastosowaniem gatunków rodzimych,

d) w przypadku realizacji usług z zakresu obsługi ruchu turystycznego obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu w środowisku, jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych;

7) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

a) w granicach terenu nie występują obiekty objęte ochroną konserwatorską oraz obiekty stanowiące dobro kultury współczesnej,

b) teren nie jest objęty strefami ochrony konserwatorskiej;

8) zasady kształtowania przestrzeni publicznych: nie dotyczy, w granicach terenów nie występują obszary przestrzeni publicznych w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

9) sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów:

a) teren położony jest w otulinie Słowińskiego Parku Narodowego, gdzie obowiązują przepisy odrębne,

b) teren położony jest w granicach pasa ochronnego brzegu morskiego, gdzie obowiązują przepisy odrębne i przepisy zawarte w § 3 ust. 7 pkt 4,

c) teren położony jest w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, gdzie obowiązują przepisy odrębne i ustalenia zawarte w § 3 ust. 7 pkt 5;

10) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: zagospodarowanie zgodne z przepisami wyszczególnionymi w pkt 9 niniejszej karty terenu;

11) zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

a) dostępność drogowa: od ulicy lokalnej 07.KDL (ul. Jachtowa),

b) parkingi: wg ustaleń zawartych w § 3 ust. 9,

c) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: wg ustaleń zawartych w § 3 ust. 9;

12) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu: ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

6. **Karta terenu 06.ZL:**

1) powierzchnia: 0,57 ha;

2) przeznaczenie: **ZL** – tereny lasów;

3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) forma, detale i kolorystyka elementów zagospodarowania terenu muszą być podporządkowane celowi uzyskania harmonijnej całości zespołu urbanistycznego,

b) należy dążyć do zachowania istniejącej zieleni wysokiej,

c) pozostałe zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego określają przepisy zawarte w § 3 ust. 4 oraz w poniższych punktach niniejszej karty terenu;

4) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) linie zabudowy: nie dotyczy,

b) maksymalna wysokość zabudowy: nie dotyczy,

c) maksymalna wielkość terenu przeznaczonego pod zabudowę: nie dotyczy,

d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: nie dotyczy,

e) forma zabudowy: nie dotyczy,

f) geometria dachu: nie dotyczy,

g) intensywność zabudowy: nie dotyczy;

h) warunki podziału nieruchomości, parametry działek budowlanych: nie dotyczy,

i) inne ustalenia: nie ustala się;

5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: wg przepisów zawartych w § 3 ust. 8;

6) zasady ochrony środowiska i przyrody: zgodnie z przepisami odrębnymi;

7) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

a) w granicach terenu nie występują obiekty objęte ochroną konserwatorską oraz obiekty stanowiące dobro kultury współczesnej,

b) teren nie jest objęty strefami ochrony konserwatorskiej;

8) zasady kształtowania przestrzeni publicznych:

a) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: nie dopuszcza się,

b) urządzenia techniczne: dopuszcza się,

c) zieleń: dopuszcza się;

9) sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów:

a) teren położony jest w otulinie Słowińskiego Parku Narodowego, gdzie obowiązują przepisy odrębne,

b) teren położony jest w granicach pasa ochronnego brzegu morskiego, gdzie obowiązują przepisy odrębne i przepisy zawarte w § 3 ust. 7 pkt 4,

c) część terenu położona jest w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią uwidocznionych na rysunku planu, gdzie obowiązują przepisy odrębne i ustalenia zawarte w § 3 ust. 7 pkt 5;

10) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: zagospodarowanie zgodne z przepisami wyszczególnionymi w pkt 9 niniejszej karty terenu;

11) zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

a) dostępność drogowa: od ulicy lokalnej 07.KDL (ul. Jachtowa) i od wewnętrznych dróg leśnych,

b) parkingi: zakaz lokalizacji miejsc postojowych,

c) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: wg ustaleń zawartych w § 3 ust. 9;

12) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu: ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

7. **Karta terenu 07.KDL:**

1) powierzchnia: 0,65 ha;

2) przeznaczenie: tereny dróg publicznych;

3) klasa i nazwa ulicy: lokalna KDL, ul. Jachtowa;

4) parametry i wyposażenie:

a) szerokość w liniach rozgraniczających: zgodnie z wydzieleniem geodezyjnym i z rysunkiem planu,

b) inne parametry: nie ustala się,

c) wyposażenie: nie ustala się;

5) powiązania z układem zewnętrznym: w zakresie komunikacji drogowej – poprzez ul. Turystyczną; w zakresie uzbrojenia - do układu magistralnego;

6) zasady ochrony środowiska i przyrody: odprowadzenie wód opadowych z nawierzchni utwardzonych - wg ustaleń zawartych w § 3 ust. 9 pkt 7;

7) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, dóbr kultury współczesnej i krajobrazu kulturowego: teren nie jest objęty strefami ochrony konserwatorskiej;

8) zasady kształtowania przestrzeni publicznych:

a) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: nie dopuszcza się,

b) urządzenia techniczne: dopuszcza się zgodnie z przepisami odrębnymi,

c) zieleń: dopuszcza się;

9) sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów:

a) teren położony jest w otulinie Słowińskiego Parku Narodowego, gdzie obowiązują przepisy odrębne,

b) teren położony jest w zasięgu pasa ochronnego brzegu morskiego, gdzie obowiązują przepisy zawarte w § 3 ust. 7 pkt 4,

c) część terenu położona jest w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią uwidocznionych na rysunku planu, gdzie obowiązują przepisy odrębne i ustalenia zawarte w § 3 ust. 7 pkt 5;

10) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu: ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

8. **Karta terenu 08.KDD:**

1) powierzchnia: 0,28 ha;

2) przeznaczenie: tereny dróg publicznych; w granicach terenu dopuszcza się budowle hydrotechniczne, w tym nabrzeża portowe;

3) klasa i nazwa ulicy: dojazdowa KDD, bez nazwy;

4) parametry i wyposażenie:

a) szerokość w liniach rozgraniczających: zgodnie z wydzieleniem geodezyjnym i z rysunkiem planu,

b) inne parametry: nie ustala się,

c) wyposażenie:

- w granicach terenu dopuszcza się budowle hydrotechniczne, w tym nabrzeża portowe,

- w granicach terenu przewidzieć placyk nawrotowy 12,5 x 12,5 m;

5) powiązania z układem zewnętrznym: w zakresie komunikacji drogowej – poprzez ul. Turystyczną; w zakresie uzbrojenia - do układu magistralnego;

6) zasady ochrony środowiska i przyrody: odprowadzenie wód opadowych z nawierzchni utwardzonych - wg ustaleń zawartych w § 3 ust. 9 pkt 7;

7) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, dóbr kultury współczesnej i krajobrazu kulturowego: teren nie jest objęty strefami ochrony konserwatorskiej;

8) zasady kształtowania przestrzeni publicznych:

a) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: nie dopuszcza się,

b) urządzenia techniczne: dopuszcza się zgodnie z przepisami odrębnymi,

c) zieleń: dopuszcza się;

9) sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów:

a) teren położony jest w otulinie Słowińskiego Parku Narodowego, gdzie obowiązują przepisy odrębne,

b) teren położony jest w granicach Portu Morskiego Łeba, gdzie obowiązują przepisy zawarte w § 3 ust. 7 pkt 2,

c) część terenu położona jest w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią uwidocznionych na rysunku planu, gdzie obowiązują przepisy odrębne i ustalenia zawarte w § 3 ust. 7 pkt 5;

10) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu: ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

Rozdział 3.
Przepisy końcowe

§ 5. Ustala się stawkę procentową w wysokości: 30%.

§ 6. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Łeby.

§ 7. Traci moc w części dotyczącej obszaru objętego niniejszym planem uchwała Nr 263/XLVI/98 Rady Miejskiej w Łebie z dnia 27 lutego 1998 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Łeby na obszarze ograniczonym kanałem portowym i ulicą Turystyczną (Dziennik Urzędowy Województwa Słupskiego Nr 11 poz. 37 z dnia 15 maja 1998 r.) ze zmianami.

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

Przewodniczacy Rady
Miejskiej w Łebie

Arkadiusz Puchacz

0 50 100 m

ZAŁĄCZNIK NR 1
DO UCHWAŁY Nr XXXIX/355/2022
RADY MIEJSKIEJ W ŁEBIE
z dnia 31 stycznia 2022 r.

06.ZL
01.P
05.U
04.U
07.KDL
02.P
03.P
08.KDD

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

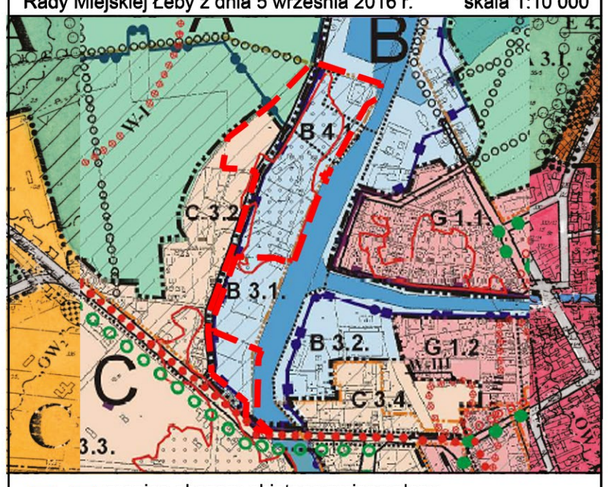
Miasta Łeby
dla terenu zlokalizowanego
w sąsiedztwie ul. Jachtowej

"ŁEBA - UL. JACHTOWA"

RYSUNEK PLANU

Skala 1:1000

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY MIEJSKIEJ ŁEBA uchwalonego uchwałą Nr XXI/250/2016 Rady Miejskiej Łeby z dnia 5 września 2016 r. skala 1:10 000



granice obszaru objętego zmianą planu

	GRANICA OBOWIĄZYW. STUDIUM		OBSZARY SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ (Q 1%)
A	GRANICA STREFY FUNKCJONALNO - PRZESTRZENNEJ.		GRANICA PLANÓW MIEJSCOWYCH OBOWIĄZUJĄCYCH
A.1. 4.	GRANICA PODSTREF FUNKCJONALNO - PRZESTRZENNEJ		GRANICA PLANÓW MIEJSCOWYCH W OPRACOWANIU
A.① 4.	① PODSTREFA ADAPTACJI		GRANICA PASA TECHNICZ. URZĘDU MORSKIEGO
A.② 4.	② PODSTREFA REWALORYZ.		
A.③ 4.	③ PODSTREFA PRZEKSZTAŁ. ZAGOSPODAROWANIA		GRANICA PASA OCHRON.. URZĘDU MORSKIEGO
A.④ 4.	④ PODSTREFA PRZEKSZTAŁ. FUNKCJI		
	GRANICA OBSZARU REZERWATU PRZYRODY i SPN		GRANICA PORTU LEBA
	SZLAK TURYSTYCZNY -ŻÓŁTY -ZIELONY -CZERWONY		SZLAKI TURYSTYCZNE ISTNIEJĄCE PROJEKTOWANE

A	SYTREFA LASÓW NADMORS - KORYTARZ EKOLOGICZNY	F	STREFA TERENÓW OTWARTYCH
B	STREFA PORTOWA	G	ŚRÓDMIEJSKA STREFA USŁUGOWO - MIESZKAN.
C	STREFA TURYSTYCZNO- -WCZASOWA	H	STREFA RZEMIOSŁA I USŁUG
D	STREFA WCZASOWA O PROFILU SANATORYJNYM	W-I	STREFY OCHRONY ARCHEOLOGICZNEJ
E	STREFA MIESZKALNO- PENSJONATOWA	PZ	REJON LOKALIZACJI ZESPOŁÓW OBSŁUGI PLAŻY
	GRANICA OBSZARÓW "NATURA 2000"		LINIA KOLEJOWA (NR 229)
	SZL. TURYST. ROWEROWY ISTNIEJĄCY PROJEKTOWANY	R-10	SZLAK TURYSTYCZ. R-10 /HANZEATYCKI/

OZNACZENIA

GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO ZMIANA PLANU

GRANICA ADMINISTRACYJNA MIASTA ŁEBY Z MORSKIMI WODAMI WEWNĘTRZNYMI

GRANICE I OZNACZENIA TERENÓW I OBIEKTÓW CHRONIONYCH NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODRĘBNYCH

CAŁY OBSZAR OBJĘTY PLANEM - W GRANICACH OTULINY SŁOWIŃSKIEGO PARKU NARODOWEGO

GRANICA PORTU MORSKIEGO ŁEBA

OBSZAR POZA GRANICĄ PORTU MORSKIEGO ŁEBA - W GRANICACH PASA OCHRONNEGO BRZEGU MORSKIEGO

GRANICA PASA TECHNICZNEGO BRZEGU MORSKIEGO

OBSZAR SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ - RAZ NA 100 LAT

OBSZAR, NA KTÓRYM PRAWDOPODOBIEŃSTWO WYSTĄPIENIA POWIODZI JEST NISKIE - RAZ NA 500 LAT

LINIE ZABUDOWY ORAZ OZNACZENIA ELEMENTÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENÓW

REJON DOPUSZCZONEJ MOŻLIWOŚCI ROZBUDOWY PORTU JACHTOWEGO

NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY

LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH UŻYTKOWANIA

OZNACZENIE TERENÓW WYDZIELONYCH LINIAMI ROZGRANICZAJĄCYMI

01.P — OZNACZENIE CYFROWE - NUMER TERENU; OZNACZENIE LITEROWE - GŁÓWNA FUNKCJA TERENU

PRZEZNACZENIE TERENÓW W LINIACH ROZGRANICZAJĄCYCH - GŁÓWNA FUNKCJA

P — TERENY ZABUDOWY PRODUKCYJNEJ I MAGAZYNOWEJ - W ZAKRESIE FUNKCJI ZWIĄZANYCH Z GOSPODARKĄ MORSKĄ

U — TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ

ZL — TERENY LASÓW

KDL — TERENY DRÓG PUBLICZNYCH KLASY LOKALNEJ

KDD — TERENY DRÓG PUBLICZNYCH KLASY DOJAZDOWEJ

URZĄD MIASTA ŁEBY
ul. Kościuszki 90
84-360 ŁEBA

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA MIASTA ŁEBY DLA TERENU ZLOKALIZOWANEGO W SĄSIEDZTWIE UL. JACHTOWEJ

"ŁEBA - UL. JACHTOWA"

NAZWA RYSUNKU	**RYSUNEK PLANU**	
OPRACOWANIE	mgr inż. arch. Wojciech Peszkowski	
	mgr Elżbieta Daniell	
	Łukasz Górczyński	
MAJ 2021 r.	SKALA 1:1000	NR RYS.1

PRACOWNIA PRAC PROJEKTOWYCH "PLAN PROJEKT" S. C. PESZKOWSKI - DANIELL
ul. Chopina 26a, 81-782 Sopot, tel./fax (0-58) 550-15-22, e-mail planprojekt@interia.pl

Z A Ł Ą C Z N I K N R 2

DO UCHWAŁY NR XXXIX/355/2022
RADY MIEJSKIEJ W ŁEBIE
Z DNIA 31 STYCZNIA 2022 R.
W SPRAWIE UCHWALENIA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA ŁEBY DLA TERENU ZLOKALIZOWANEGO W SĄSIEDZTWIE UL. JACHTOWEJ „ŁEBA – UL. JACHTOWA”

ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG DO PROJEKTU PLANU

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Łeby dla terenu zlokalizowanego w sąsiedztwie ul. Jachtowej „Łeba – ul. Jachtowa” był wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 15 października 2021 r. do 18 listopada 2021 r. W ustalonym terminie do dnia 6 grudnia 2021 r., do projektu planu nie wniesiono uwag.

Z A Ł Ą C Z N I K N R 3

DO UCHWAŁY NR XXXIX/355/2022
RADY MIEJSKIEJ W ŁEBIE
Z DNIA 31 STYCZNIA 2022 R.
W SPRAWIE UCHWALENIA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA ŁEBY DLA TERENU ZLOKALIZOWANEGO W SĄSIEDZTWIE UL. JACHTOWEJ „ŁEBA – UL. JACHTOWA”

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

1. DROGI I URZĄDZENIA KOMUNIKACYJNE:

Teren 07.KDL - w związku z planowanymi inwestycjami w granicach obszaru objętego planem, może wystąpić konieczność przebudowy ul. Jachtowej celem dostosowania jej nośności do przewidywanych obciążeń, długość ulicy ok. 625 m, powierzchnia w liniach rozgraniczających ok. 6 500 m².

Teren 08.KDD - przebudowa ulicy dojazdowej, w tym budowa placyku nawrotowego, długość ulicy ok. 150 m, powierzchnia w liniach rozgraniczających ok. 2 800 m². Inwestycja realizowana przez Gminę w przypadku przekazania jej terenu (część działki nr 365/78, obręb 2) przez Skarb Państwa. Działka obecnie jest własnością Skarbu Państwa w trwałym zarządzie Urzędu Morskiego w Gdyni.

Inwestycje będą realizowane ze środków zarządcy drogi. Istnieje możliwość ubiegania się o dofinansowanie z funduszy ochrony środowiska oraz udziału finansowego inwestorów realizujących inwestycje w terenach przyległych. Zakres wydatków budżetowych na dany rok winien być ustalony każdorazowo w budżecie gminy, zależnie od zakładanego zakresu rzeczowego i możliwości ich finansowania w niezbędnym zakresie.

2. INFRASTRUKTURA WODOCIĄGOWA, KANALIZACYJNA I ODWODNIENIE:

Inwestycje będą realizowane ze środków gestora sieci wodociągowej i kanalizacji sanitarnej oraz ze środków budżetowych gminy. Istnieje możliwość ubiegania się o dofinansowanie z funduszy ochrony środowiska oraz udziału finansowego inwestorów realizujących inwestycje w terenach przyległych. Zakres wydatków budżetowych na dany rok winien być ustalony każdorazowo w budżecie gminy, zależnie od zakładanego zakresu rzeczowego i możliwości ich finansowania w niezbędnym zakresie.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XXXIX/355/2022

Rady Miejskiej w Łebie

z dnia 31 stycznia 2022 r.

Zalacznik4.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1372 ze zmianami) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

Uzasadnienie

Uchwały Nr XXXIX/355/2022 Rady Miejskiej w Łebie z dnia 31 stycznia 2022 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Łeby dla terenu zlokalizowanego w sąsiedztwie ul. Jachtowej „Łeba – ul. Jachtowa"

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Łeby dla terenu zlokalizowanego w sąsiedztwie ul. Jachtowej „Łeba – ul. Jachtowa" został opracowany na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2021 r. poz. 741 ze zmianami) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2021 r., poz. 1372 ze zmianami), w oparciu o Uchwałę Nr XXVI/242/2020 Rady Miejskiej w Łebie z dnia 30 grudnia 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Łeby dla terenu zlokalizowanego w sąsiedztwie ul. Jachtowej „Łeba – ul. Jachtowa" w granicach określonych na załączniku graficznym do niniejszej uchwały.

Zgodnie z uchwałą Nr XXVI/242/2020 Rady Miejskiej w Łebie z dnia 30 grudnia 2020 r. przedmiotowy projekt w dalszej treści uzasadnienia zwany „projektem planu" obejmuje obszar, którego granice stanowią:

−od północy działka nr 483 obr. 2 „Port jachtowy w Łebie",

−od wschodu Kanał portowy (morskie wody wewnętrzne w obszarze kompetencji Dyrektora Urzędu Morskiego w Gdyni),

−od południa zabudowa usługowa przy ul. Turystycznej,

−od zachodu ul. Jachtowa oraz grunty leśne (działki nr 1/25, 49/30, 50 obr.2).

Obszar projektu planu obejmuje teren o powierzchni 6,39 ha położony w otulinie Słowińskiego Parku Narodowego. Teren jest uzbrojony i w dużej części zainwestowany. Obsługę komunikacyjną zapewnia ul. Jachtowa.

Część terenu położona po wschodniej stronie ul. Jachtowej znajduje się w granicach Portu Morskiego w Łebie. Pozostały obszar objęty projektem planu leży w pasie ochronnym brzegu morskiego.

Większość gruntów w granicach projektu planu stanowi własność Skarbu Państwa. Własnością Powiatu Lęborskiego są grunty leśne położone po zachodniej stronie ul. Jachtowej (działki nr 365/86 i 365/87) Własnością Gminy Miejskiej Łeba pozostają działki nr 52/3, 52/4 i 365/89 oraz pas drogowy ul. Jachtowej.

Obszar projektu planu znajduje się w granicach terenu o niskim prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi, tj. raz na 500 lat oraz częściowo w granicach szczególnego zagrożenia powodzią, tj. raz na 100 lat.

Projekt planu nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Miejskiej Łeby uchwalonego Uchwałą Nr XXI/250/2016 Rady Miejskiej w Łebie z dnia 5 września 2016 r.

W projekcie planu przyjęto następujące założenia:

1)Dla terenów oznaczonych symbolem literowym „P" określono przeznaczenie terenu jako tereny zabudowy produkcyjnej i magazynowej w zakresie funkcji związanych z gospodarką morską. W granicach terenów dopuszcza się między innymi: realizację zabudowy towarzyszącej o funkcji biurowej i budowę obiektów związanych z gospodarką morską, w tym dla potrzeb obsługi morskich farm wiatrowych z towarzyszącą infrastrukturą np. portu serwisowego, bazy szybkiego reagowania, centrum operacji morskich oraz:

−dla terenu 01.P rozbudowę zaplecza portu jachtowego w rejonie określonym na rysunku planu, budowle hydrotechniczne, w tym nabrzeża portowe i zachowanie trafostacji T-101,

−dla terenu 02.P budowle hydrotechniczne, w tym nabrzeża portowe oraz działalność stoczniową,

−dla terenu 03.P dworzec morski oraz działalność stoczniową.

2)Dla terenu 04.U określono przeznaczenie terenu jako tereny zabudowy usługowej w zakresie administracji morskiej, Morski Oddział Straży Granicznej. W granicach terenu dopuszczono dodatkowo budowle hydrotechniczne, w tym nabrzeża portowe.

3)Dla terenu 05.U określono przeznaczenie terenu jako tereny zabudowy usługowej w zakresie obsługi ruchu turystycznego (pensjonaty i hotele) lub gospodarki morskiej (biura, funkcje socjalno-administracyjne).

4)Obsługa komunikacyjna w oparciu o ul. Jachtową.

Projekt planu uzyskał niezbędne uzgodnienia i opinie. Wraz z prognozą oddziaływania na środowisko był wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 15 października 2021 r. do 18 listopada 2021 r. W okresie wyłożenia, w dniu 10 listopada 2021 r. odbyła się dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu. W ustalonym terminie do dnia 6 grudnia 2021 r. nie wpłynęły uwagi do projektu planu.

W procesie planistycznym został zapewniony czynny udział społeczny w oparciu o ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2021 r., poz. 741 ze zmianami) oraz ustawę z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (t. j. Dz. U. z 2021 r., poz. 2373 ze zmianami).

Podsumowanie wynikające z art. 55 ust. 3 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko

Na etapie sporządzania projektu planu miejscowego rozpatrywano rozwiązania alternatywne w zakresie ustaleń szczegółowych zawartych w kartach terenu, dotyczących przeznaczenia i parametrów poszczególnych elementów zagospodarowania.

Ustalenia projektu planu dotyczą przede wszystkim regulacji przestrzennych w zakresie przeznaczenia poszczególnych terenów, linii zabudowy, wysokości potencjalnej zabudowy uzupełniającej dotychczasowe zainwestowanie i innych parametrów kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów. Przewiduje się, że przyjęte rozwiązania nie wpłyną negatywnie na ład przestrzenny w obszarze opracowania.

Dla proponowanych w projekcie planu ustaleń uzyskano, wymagane przepisami prawa, opinie oraz uzgodnienia, co przesądziło o ostatecznym wyborze rozwiązań.

Informacja, w jaki sposób zostały wzięte pod uwagę i w jakim zakresie zostały uwzględnione:

1)ustalenia zawarte w prognozie oddziaływania na środowisko;

2)opinie właściwych organów, o których mowa w art. 57 i 58 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko;

3)zgłoszone uwagi i wnioski;

4)wyniki postępowania dotyczącego transgranicznego oddziaływania na środowisko – jeżeli zostało przeprowadzone;

5)propozycje dotyczące metod i częstotliwości przeprowadzania monitoringu skutków realizacji postanowień miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Ad 1) W projekcie planu zostały uwzględnione wnioski wynikające z prognozy oddziaływania na środowisko. Prognozowanie wpływu ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na środowisko odbywało się równolegle z pracami nad sporządzeniem projektu dokumentu. Wyniki przedstawiono w prognozie oddziaływania na środowisko, dołączonej do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wysłanej do odpowiednich organów uzganiajacych i opiniujących oraz wyłożonej, wraz z projektem planu do publicznego wglądu. Prognozuje się, że realizacja ustaleń projektu planu:

−nie będzie źródłem zanieczyszczenia gruntów w jego granicach oraz na terenach przyległych,

−nie wpłynie na pogorszenie jakości wód podziemnych oraz nie będzie źródłem zagrożenia zanieczyszczenia tych wód,

−nie wpłynie na zmianę korzystnego poziomu pól elektromagnetycznych,

−nie będzie oddziaływać na wartości przyrodnicze i krajobrazowe przyległych obszarów cennych przyrodniczo objętych ochroną, w tym na obszar Słowińskiego Parku Narodowego, a także nie wpłynie na naruszenie ciągłości przestrzennej, przyrodniczej i krajobrazowej ponadregionalnego nadmorskiego

korytarza ekologicznego oraz korytarza ekologicznego Pobrzeże Słowińskie (KPn-20A) i nie będzie ograniczała możliwości swobodnej migracji roślin, zwierząt lub grzybów w ich granicach.

Ad 2) Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Gdańsku odstąpił od uzgodnienia projektu planu. Organ sporządzający projekt dokumentu wziął pod uwagę opinię Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Gdańsku. Uwagi zawarte w opinii zostały uwzględnione w projekcie planu. Skorygowany projekt planu został zaopiniowany przez Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Gdańsku, bez uwag. Pomorski Państwowy Wojewódzki Inspektor Sanitarny zaopiniował projekt planu również bez uwag. Organ sporządzający projekt dokumentu wziął pod uwagę opinię Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Lęborku. Uwagi dotyczące błędów pisarskich zawarte w opinii PPIS zostały uwzględnione w projekcie dokumentu. Nie uwzględniono uwagi dotyczącej przebiegu linii oznaczającej granice pasa technicznego brzegu morskiego, ponieważ przebieg określony na rysunku planu jest właściwy. Granica pasa technicznego brzegu morskiego ustalona Zarządzeniem nr 2 Dyrektora Urzędu Morskiego w Słupsku z dnia 4 maja 2006 r. w sprawie określenia granic pasa technicznego Urzędu Morskiego w Słupsku na terenie województw Pomorskiego i Zachodniopomorskiego (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego nr 57/06 poz. 1186), znajduje się poza obszarem planu, ale z nim graniczy od strony północno-zachodniej.

Ad 3) W trybie wyłożenia do publicznego wglądu nie wniesiono uwag do projektu planu. Również nie zgłoszono wniosków i uwag do prognozy oddziaływania na środowisko.

Ad 4) Analizowany fragment Łeby oraz jego najbliższe otoczenie nie sąsiaduje bezpośrednio z terytoriami państw ościennych, a odległości jego granic do granicy państwa jest znaczna. Granica morza terytorialnego znajduje się około 16 km w głąb morza. Wpływ realizacji ustaleń analizowanego projektu planu nie będzie mieć oddziaływania transgranicznego w rozumieniu art. 58 ustawy Prawo ochrony środowiska, nie przeprowadzono zatem postępowania w tym zakresie.

Ad 5) Monitoring to system kontrolno-decyzyjny umożliwiający identyfikację i prognozowanie stanu środowiska na podstawie opracowywanych prognoz przy uwzględnianiu zwłaszcza potrzeb gospodarczych, społecznych, zdrowotnych i rekreacyjnych. W prognozie oddziaływania na środowisko nie określono terminów i elementów środowiska, które należałoby monitorować w wyniku realizacji ustaleń analizowanego projektu planu. Monitorowanie ewentualnych skutków zmian w środowisku powstałych w skutek realizacji ustaleń analizowanego projektu planu będzie można analizować na podstawie ocen stanu czystości wód powierzchniowych i podziemnych,w okresie sporządzania map akustycznych dla dróg w mieście, czy w czasie przeprowadzania inwentaryzacji przyrodniczej poprzedzającej opracowanie nowej edycji planu zadań ochronnych dla Słowińskiego Parku Narodowego.

Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2–4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

W projekcie planu uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe poprzez odpowiednie zapisy.

Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów leśnych sformułowane w oparciu o Prognozę oddziaływania na środowisko zostały zweryfikowane w fazie uzgodnień z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska w Gdańsku.

Z kolei wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków zostały zweryfikowane w ramach uzgodnień z Pomorskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków w Gdańsku. W granicach projektu planu nie występują obiekty stanowiące dobro kultury współczesnej.

W projekcie planu uwzględniono wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób z niepełnosprawnościami poprzez odpowiednie zapisy. Niezależnie od ustaleń projektu planu potrzeby osób z niepełnosprawnościami zapewniają przepisy odrębne.

W projekcie planu uwzględniono walory ekonomiczne przestrzeni oraz prawo własności. Uwzględniono także potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa (projekt planu uzyskał niezbędne uzgodnienia w tym zakresie), a także potrzeby interesu publicznego. W projekcie planu uwzględniono również potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w tym sieci szerokopasmowych poprzez odpowiednie zapisy.

Zapewniono udział społeczeństwa w pracach nad projektem planu, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej. Projekt planu po fazie uzgodnień i opiniowania został wyłożony do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 15 października 2021 r. do 18 listopada 2021 r. Zgodnie z ustawowym trybem sporządzania planów miejscowych, w dniu 10 listopada 2021 r.

przeprowadzona została dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami. Zachowano jawność i przejrzystość procedur planistycznych.

Poprzez odpowiednie zapisy zapewniono odpowiednią ilość i jakość wody, do celów zaopatrzenia ludności.

Ustalając przeznaczenie terenu i określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu zważono interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

Przy sytuowaniu nowej zabudowy uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni między innymi poprzez:

−dążenie do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego,

−zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów,

−lokalizowanie nowej zabudowy na obszarach o w pełni wykształconej strukturze funkcjonalno-przestrzennej poprzez uzupełnienie istniejącej zabudowy.

Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

Zgodnie z przepisem artykułu 32 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: „W celu oceny aktualności studium i planów miejscowych wójt, burmistrz albo prezydent miasta dokonuje analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, ocenia postępy w opracowywaniu planów miejscowych i opracowuje wieloletnie programy ich sporządzania w nawiązaniu do ustaleń studium, z uwzględnieniem decyzji zamieszczonych w rejestrach, o których mowa w art. 57 ust. 1-3 i art. 67, oraz wniosków w sprawie sporządzenia lub zmiany planu miejscowego”. Burmistrz miasta powinien dokonać oceny zachodzących zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta przynajmniej raz w czasie kadencji rady, a następnie przekazać radzie miejskiej wyniki analiz po uzyskaniu opinii miejskiej komisji urbanistyczno-architektonicznej w celu podjęcia przez radę miejską uchwały w sprawie aktualności studium i planów miejscowych.

Burmistrz Miasta Łeby dokonał tej analizy. Rada Miejska w Łebie podjęła uchwałę Nr XLII/497/2018 z dnia 12 października 2018 r. w sprawie aktualności planów miejscowych oraz studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łeby.

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

Realizacja ustaleń planu nie będzie skutkowała wydatkami związanymi z koniecznością wykupu gruntów (art. 36 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).

Projekt planu stwarza szansę zagospodarowania terenów dotychczas niewykorzystanych w sposób racjonalny, co w rezultacie przyczyni się do rozwoju gospodarczego miasta.

Uchwalenie planu miejscowego sprzyja aktywności gospodarczej, daje inwestorom szerokie możliwości i pewność działań w przestrzeni, a miastu narzędzie kształtowania i egzekwowania ładu przestrzennego. Ma to szczególne znaczenie w przypadku niniejszego planu, w granicach którego występują dotychczas niewykorzystane rezerwy terenowe przewidziane dla funkcji związanych z gospodarką morską. W związku z tym uchwalenie planu jest korzystne dla szeroko pojętego interesu miasta.