

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W LĘBORKU**

z dnia 2026 r.

**w sprawie: uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego śródmieścia Lęborka
dla obszaru w rejonie ulicy Staromiejskiej i Al. Wolności**

Na podstawie art.18 ust.2 pkt 5, art. 40 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2026 r., poz. 662, ze zmianami), art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r., poz. 538, ze zmianami) oraz w wykonaniu Uchwały Nr XVI-214/2025 Rady Miejskiej w Lęborku z dnia 27 listopada 2025 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Śródmieścia Lęborka

uchwała się, co następuje:

§ 1. 1. Uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Śródmieścia Lęborka zatwierdzonego uchwałą Nr XXIX-311/2008 Rady Miejskiej w Lęborku z dnia 2 grudnia 2008 roku (tekst jednolity Dz. Urz. Woj. Pomorskiego z dnia 17 lipca 2013 roku, poz. 2905) dla obszaru w rejonie ulicy Staromiejskiej i Al. Wolności, w zakresie obejmującym teren elementarny 9.MC.11 oraz część terenów elementarnych KD.Z.01 i KD.KX.21, po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami planu ogólnego miasta Lęborka przyjętego Uchwałą Nr XXIV-338/2026 Rady Miejskiej w Lęborku z dnia 27 sierpnia 2026 r. w sprawie uchwalenia planu ogólnego miasta Lęborka (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego z 1 września 2026 r., poz. 3413).

2. Granice terenu objętego zmianą planu są zgodne z załącznikiem do Uchwały Nr XVI-214/2025 Rady Miejskiej w Lęborku z dnia 27 listopada 2025 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany planu.

3. Integralną częścią uchwały jest:

- 1) Załącznik nr 1 do uchwały zawierający rysunek zmiany planu miejscowego;
- 2) Załącznik nr 2 do uchwały zawierający rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w zmianie planu inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych;
- 3) Załącznik nr 3 do uchwały zawierający utworzony na podstawie art. 67a ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zbiór danych, opisany metadanymi infrastruktury informacji przestrzennej w zakresie zagospodarowania przestrzennego.

§ 2. 1. Część tekstowa uchwały składa się z następujących rozdziałów:

- 1) Rozdział 1 – Ustalenia ogólne;
 - 2) Rozdział 2 – Ustalenia szczegółowe dla terenów elementarnych;
 - 3) Rozdział 3 – Przepisy końcowe.
2. Rysunek zmiany planu, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały, zawiera następujące oznaczenia:
- 1) granica obszaru objętego opracowaniem zmiany planu;
 - 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu - tereny elementarne;
 - 3) oznaczenie terenu elementarnego;
 - 4) przeznaczenie terenu:
 - a) MW-U tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług,
 - b) U - teren usług,
 - 5) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) nieprzekraczalna linia zabudowy,
 - b) symbol przejazdu bramowego (publiczny lub publicznie dostępny ciąg komunikacyjny na poziomie terenu lub parteru budynku);

6) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- a) inne zabytki nieruchome znajdujące się w wojewódzkiej ewidencji zabytków,
- b) inne zabytki nieruchome wyznaczone przez Burmistrza Miasta Łęborka w porozumieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków,
- c) cały teren objęty zmianą planu znajduje się w strefie ochrony archeologiczno-konserwatorskiej;

7) ustalenia dla systemu komunikacji:

- a) KDD – teren drogi dojazdowej,
- b) KD – teren komunikacji drogowej publicznej,
- c) KR – teren komunikacji drogowej wewnętrznej,
- d) KP – teren komunikacji pieszo- rowerowej.

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

2. Każdy teren elementarny jest oznaczony w tekście i na rysunku zmiany planu symbolem zawierającym:

- 1) numer jednostki terytorialnej, w której jest położony;
- 2) kolejny numer terenu elementarnego;
- 3) przeznaczenie terenu elementarnego.

Rozdział 1- – Ustalenia ogólne

§ 4. Przeznaczenie terenów:

1) ustala się przeznaczenie wyróżnionych w zmianie planu terenów:

a) tereny przeznaczone na cele zabudowy, dla których ustalenia szczegółowe zawarte są w rozdziale 2:

- dla terenów 9.11a.MW-U, 9.11b.MW-U, 9.11c.MW-U- tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług,

- dla terenu 9.11d.U – teren usług,

b) tereny układu drogowego, dla których ustalenia zawarte są w § 13. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1KDD, 2KDD - tereny drogi dojazdowej,

- KDD13a, KDD13b – tereny drogi dojazdowej stanowiące fragmenty pasa drogowego istniejącej ul. Batalionów Chłopskich),

- 1KD, 2KD – tereny komunikacji drogowej publicznej,

- 1KP, 2KP – tereny komunikacji pieszo – rowerowej,

- 1KR – teren komunikacji drogowej wewnętrznej;

2) na całym terenie objętym zmianą planu:

a) dopuszcza się następujące rodzaje usług:

- usługi handlu, usługi gastronomii,

- usługi sportu i rekreacji,

- usługi kultury i rozrywki,

- usługi edukacji,

- usługi lecznicze,

- usługi biurowe i administracji,
- zakłady usługowe, punkty usługowe,
- usługi świadczone w wykonywaniu wolnych zawodów oraz działalności wytwórczej i usługowej artystów i rzemieślników,

b) wyklucza się:

- wielkopowierzchniowe obiekty handlowe, którymi są obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m²,
- funkcje usługowe związane z obsługą i naprawą pojazdów silnikowych oraz zakłady ślusarskie,
- działalności związane ze zbiórką, gromadzeniem i przetwarzaniem surowców wtórnych oraz odpadów, a także demontażem wszelkiego rodzaju wyrobów i urządzeń wycofanych z eksploatacji;

3) na całym terenie objętym zmianą planu dopuszcza się zieleń urządzoną, obiekty małej architektury, obiekty infrastruktury technicznej.

§ 5. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz zasady kształtowania krajobrazu:

1) w zakresie kolorystyki obiektów budowlanych obowiązuje:

- a) kolorystyka elewacji z wykluczeniem kolorów jaskrawych, ustalenie nie dotyczy ścian pokrytych roślinnością,
- b) kolorystyka pokrycia dachów ograniczona do tonacji naturalnej dachówki ceramicznej;

2) miejsca gromadzenia odpadów powinny spełniać następujące wymagania:

- a) osłony miejsc gromadzenia odpadów (wiaty śmietnikowe), powinny być zharmonizowane z zabudową i zagospodarowaniem terenu lub działki,
- b) wymaga się osłonięcia tych obiektów nasadzeniami zieleni, z wykorzystaniem pnączy, w szczególności pnączy zimozielonych (tzw. „zielone ściany”).

§ 6. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

1) w zakresie ochrony środowiska przed hałasem ustala się:

- a) na terenie oznaczonym w planie symbolem MW-U obowiązuje zachowanie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jak dla terenów mieszkaniowo – usługowych,
- b) na pozostałych terenach nie ustala się dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku;

2) w zakresie ochrony powietrza przed zanieczyszczeniem wyklucza się lokalizację źródeł ciepła powodujących przekroczenie dopuszczalnych poziomów emisji zanieczyszczeń do powietrza;

3) w zakresie ochrony zasobów wody obowiązuje:

- a) zakaz lokalizacji zagospodarowania powodującego spływ zanieczyszczeń do gruntu,
- b) stosowanie rozwiązań w zakresie gospodarki wodno – ściekowej, zapewniających ochronę zasobów Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP nr 107),
- c) stosowanie rozwiązań w zakresie gospodarowania wodami opadowymi i roztopowymi, umożliwiających utrzymanie prawidłowej struktury obiegu wody, w tym:
 - niebiesko-zielonej infrastruktury,
 - obiektów i urządzeń wspomagających rozproszoną infiltrację i retencję wód opadowych w zlewni miejskiej oraz ich doczyszczanie.

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

1) na obszarze objętym zmianą planu nie występują obiekty i obszary wpisane do rejestru zabytków;

2) na terenie objętym zmianą planu znajdują się obiekty zabytkowe, objęte ochroną konserwatorską, tworzące gminną ewidencję zabytków:

- a) inne zabytki nieruchome znajdujące się Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków:
 - dom mieszkalny przy Al. Wolności 61, na terenie oznaczonym jako 9.11a.MW-U,

- dom mieszkalny przy Al. Wolności 67, na terenie oznaczonym jako 9.11a.MW-U,
 - dom mieszkalny przy Al. Wolności 69, na terenie oznaczonym jako 9.11b.MW-U,
 - kamienica przy Al. Wolności 71, na terenie oznaczonym jako 9.11b.MW-U,
 - dom mieszkalny przy ul. Staromiejskiej 14-14a, na terenie oznaczonym jako 9.11c.MW-U,
- b) inne zabytki nieruchome wyznaczone przez Burmistrza Miasta Łęborka w porozumieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków:
- dom mieszkalny przy ul. Armii Krajowej 21, na terenie oznaczonym jako 9.11a.MW-U,
 - oficyna przy Al. Wolności 71, na terenie oznaczonym jako 9.11b.MW-U;

3) ochrona konserwatorska obejmuje następujące działania:

- a) nakaz ochrony zachowanych historycznych cech budynku takich jak: wysokość budynku (nie dopuszcza się nadbudowy budynku), kąt nachylenia połaci dachowych, forma wyeksponowanych elewacji (rozmieszczenie otworów okiennych i drzwiowych, podziały historyczne elewacji), detal architektoniczny wyeksponowanych elewacji (kształt, wielkość okien, podziały stolarki okiennej i drzwiowej),
- b) zakaz docieplania od zewnątrz budynku z elewacjami ceglanymi lub z zachowanym detalem architektonicznym, w pozostałych przypadkach dopuszcza się docieplenie zewnętrzne pod warunkiem wykończenia elewacji i użycia materiałów nawiązujących do historycznego charakteru, takich jak cegła, tynk, oraz nakazuje się utrzymanie historycznej kompozycji budynku,
- c) dopuszczenie przebudowy i rozbudowy budynku oraz przystosowania obiektu do nowych, współczesnych wymogów technicznych i funkcjonalnych wyłącznie na elewacjach tylnych i niewyeksponowanych (w głąb działki),
- d) dopuszczenie budowy nowych lukarn dachowych wyłącznie na elewacjach tylnych i niewyeksponowanych (w głąb działki),
- e) zakaz zmiany wymiarów otworów okiennych i drzwiowych w elewacjach od strony ulic (dopuszcza się przywrócenie historycznego kształtu otworów okiennych i drzwiowych),
- f) nakaz zachowania pierwotnych podziałów okiennych i drzwiowych w elewacjach od strony ulic i wyeksponowanych,
- g) nakaz zachowania istniejących, historycznych materiałów elewacyjnych w elewacjach od strony ulic i wyeksponowanych,
- h) zapisy pkt e), f) i g) dotyczą również elewacji, na której znajduje się główne wejście do budynku,
- i) zapisy pkt c) i d) nie dotyczą elewacji, na której znajduje się główne wejście do budynku,
- j) dopuszcza się rozbiórkę lub wymianę budynku zlokalizowanego na terenie planu, ujętego w gminnej ewidencji zabytków, w sytuacji utraty historycznych wartości obiektu oraz gdy obiekt znajduje się w bardzo złym stanie technicznym potwierdzonym ekspertyzą techniczną oraz inwentaryzacją,
- k) roboty remontowe wewnątrz lokali mieszkalnych lub usługowych nie wymagają uzgodnienia z właściwym konserwatorem;

4) cały teren objęty zmianą planu znajduje się w strefie ochrony archeologiczno-konserwatorskiej, w której w przypadku prowadzenia prac naruszających strukturę gruntu, obowiązuje wymóg przeprowadzenia niezbędnych badań archeologicznych, na zasadach określonych w przepisach odrębnych, dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

§ 8. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- na obszarze objętym zmianą planu nie występują tereny przestrzeni publicznych, wymagające odrębnych ustaleń.

§ 9. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) cały obszar zmiany planu znajduje się w obszarze zabudowy śródmiejskiej, wyznaczonym w POG miasta Łęborka;
- 2) w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów elementarnych, przeznaczonych pod zabudowę ustala się:

a) wskaźniki zagospodarowania terenów: maksymalną i minimalną nadziemną intensywność zabudowy, maksymalny udział powierzchni zabudowy (tzw. wskaźnik powierzchni zabudowy), minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, określony w ustaleniach szczegółowych wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej nie dotyczy terenów przeznaczonych pod drogi i dojazdy oraz obiekty infrastruktury technicznej, w przypadku realizacji przedsięwzięcia obejmującego kilka działek wszystkie powyższe wskaźniki należy odnosić do sumy powierzchni tych działek,

b) maksymalną wysokość zabudowy,

c) linie zabudowy;

3) zasady dotyczące zapewnienia miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zawierają ustalenia szczegółowe dla wyróżnionych w planie terenów;

4) obowiązują następujące zasady dotyczące ustalonych w zmianie planu linii zabudowy:

a) w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów elementarnych ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy, poza którą wyklucza się lokalizację zewnętrznych ścian budynków oraz tymczasowych obiektów budowlanych, ustalone w zmianie planu nieprzekraczalne linie zabudowy dotyczą także kondygnacji podziemnych,

b) ustalone w zmianie planu linie zabudowy dotyczą także: sytuowania tymczasowych obiektów budowlanych, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej, sytuowania urządzeń reklamowych,

c) wyklucza się rozbudowę lub nadbudowę budynków istniejących, w części usytuowanej niezgodnie z ustaloną linią zabudowy;

5) ustalenia szczegółowe w zakresie wysokości zabudowy nie odnoszą się do wysokości obiektów infrastruktury technicznej, w tym oświetlenia ulic, dla obiektów infrastruktury technicznej dopuszcza się dowolną wysokość;

6) dla potrzeb uregulowania stanu prawnego gruntów jako terenów niezbędnych do prawidłowego funkcjonowania istniejących budynków na działkach wydzielonych po obrysie budynku dopuszcza się zmiany granic działek, zalecane granice poszczególnych posesji wyznaczone są przez istniejące granice działek i linie rozgraniczające ulic, dojazdów i ciągów pieszo jezdnych.

§ 10. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych:

1) na obszarze objętym zmianą planu nie występują tereny lub obiekty podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych, w szczególności: udokumentowane złoża kopalin, tereny górnicze, tereny osuwania się mas ziemnych, obszary chronione na podstawie przepisów o ochronie przyrody;

2) cały obszar objęty zmianą planu znajduje się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP) nr 107;

3) na obszarze objętym zmianą planu nie występują krajobrazy priorytetowe, w tym krajobrazy priorytetowe z lokalną formą architektoniczną, nie występują również proponowane formy ochrony przyrody i zabytków.

§ 11. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych zmianą planu:

1) nie ustala się granic terenów wymagających przeprowadzenia procedur scalania i podziału nieruchomości;

2) ze względu na strukturę własności i zaawansowany stan zabudowy oraz zagospodarowania terenu, nie określa się obowiązujących zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości.

§ 12. Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

- obowiązuje zapewnienie wymaganej ilości wody do zewnętrznego gaszenia pożaru oraz dróg pożarowych zgodnie z przepisami odrębnymi;

- w zakresie ochrony p.poż ustala się: dojściami pożarowymi są tereny komunikacji drogowej wskazane na rysunku zmiany planu.

§ 13. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

1) powiązania z zewnętrznym układem drogowym zapewniają Al. Wolności i ul. Armii Krajowej, biegnące wzdłuż granicy obszaru zmiany planu;

2) poszczególne tereny obsługują:

a) w zakresie zapewnienia dojazdów do nieruchomości:

- ul. Batalionów Chłopskich, biegnąca wzdłuż granicy obszaru zmiany planu, z fragmentami na obszarze objętym zmianą planu, oznaczonymi jako KDD13a, KDD13b,
- drogi oznaczone jako: 1KDD i 2KDD, 1KD i 2KD oraz 1KR,

b) w zakresie zapewnienia komunikacji pieszej:

- ul. Staromiejska biegnąca wzdłuż granicy obszaru zmiany planu,
- tereny komunikacji pieszo – rowerowej 1KP, 2KP;

3) ustalenia dla terenów komunikacji drogowej publicznej:

a) ustalenia dla terenów 1KDD, 2KDD:

- przeznaczenie terenu: teren drogi dojazdowej,
- szerokość w istniejących liniach rozgraniczających, biegnących po granicach działek,
- w liniach rozgraniczających dróg należy zapewnić publicznie dostępne miejsca do parkowania, w tym miejsca przeznaczone do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- dopuszcza się powiązanie drogi 1KDD z Al. Wolności poprzez istniejący przejazd bramowy, oznaczony na rysunku zmiany planu odpowiednim symbolem,

b) ustalenia dla terenów KDD13a, KDD13b:

- przeznaczenie terenu: teren drogi dojazdowej,
- szerokość w istniejących liniach rozgraniczających, biegnących po granicach działek,
- tereny stanowią fragmenty pasa drogowego istniejącej ul. Batalionów Chłopskich,

c) ustalenia dla terenów 1KD, 2KD:

- przeznaczenie terenu: teren komunikacji drogowej publicznej,
- szerokość w liniach rozgraniczających biegnących po granicach działek lub jak na rysunku zmiany planu,
- na terenie komunikacji drogowej publicznej, oznaczonym jako 1KD należy zapewnić prawidłowe funkcjonowanie istniejącej infrastruktury elektroenergetycznej (stacja transformatorowa),

4) ustalenia dla terenu 1KR:

a) przeznaczenie terenu: teren komunikacji drogowej wewnętrznej,

b) szerokość w liniach rozgraniczających jak na rysunku zmiany planu,

c) dopuszcza się powiązanie drogi 1KR z Al. Wolności poprzez istniejący przejazd bramowy, oznaczony na rysunku planu odpowiednim symbolem;

5) ustalenia dla terenów 1KP i 2KP:

a) przeznaczenie terenu: teren komunikacji pieszo - rowerowej, zapewniający połączenie w poziomie terenu ul. Staromiejskiej i ul. Batalionów Chłopskich,

b) zgodnie z ustaleniami szczegółowymi na terenie 9.11c.MW-U pomiędzy terenami 1KP i 2KP obowiązuje zapewnienie publicznego przelotowego przejścia na poziomie terenu, oznaczonego na rysunku zmiany planu symbolem przejazdu bramowego,

c) szerokość w istniejących liniach rozgraniczających, biegnących po granicach działek, jak na rysunku zmiany planu.

§ 14. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

1) ustala się zasady lokalizacji obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej:

a) na całym obszarze objętym zmianą planu dopuszcza się budowę, przebudowę, rozbudowę, remont i rozbiórkę obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej,

b) podstawowe korytarze infrastruktury technicznej wyznaczają linie rozgraniczające określonych w zmianie planu dróg publicznych i dróg publicznie dostępnych;

2) ustala się zasady obsługi poszczególnych terenów w zakresie infrastruktury technicznej:

a) obowiązuje zaopatrzenie w wodę z wodociągu miejskiego,

b) obowiązuje odprowadzenie ścieków do miejskiej kanalizacji sanitarnej,

c) ustala się następujące zasady odprowadzenia wód opadowych i roztopowych:

- w granicach własnej działki lub poszczególnych terenów dopuszcza się zagospodarowanie wód opadowych lub roztopowych pochodzących z dachów oraz powierzchni i terenów niepowodujących ich zanieczyszczenia,

- dla terenów wymagających wyposażenia w urządzenia do oczyszczania wód opadowych i roztopowych obowiązuje lokalizacja urządzeń podczyszczających na tych terenach,

- przed odprowadzeniem do kanalizacji deszczowej, wody opadowe należy zagospodarowywać z wykorzystaniem technologii ogrodów deszczowych, nawierzchni przepuszczalnych lub innych form retencjonowania wody w granicach własnej działki lub przynależnej posesji,

d) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej lub z indywidualnych źródeł; zaopatrzenie w ciepło z sieci miejskiej albo ze źródeł indywidualnych spełniających obowiązujące wymogi w zakresie ochrony środowiska,

e) zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej,

f) dopuszcza się infrastrukturę telekomunikacyjną oraz teleinformatyczną,

g) gospodarka odpadami komunalnymi zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku w gminie.

Rozdział 2-

- Ustalenia szczegółowe dla terenów elementarnych

§ 15. Ustalenia szczegółowe dla terenu 9.11a.MW-U:

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług,

- funkcje usługowe dopuszcza się w zakresie określonym § 4 pkt 2.

2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem zmiany planu;

2) funkcje usługowe dopuszcza się w lokalach dostępnych bezpośrednio z publicznych ciągów komunikacyjnych;

3) obowiązuje zachowanie istniejącego przejazdu bramowego w ciągu drogi oznaczonej jako 1KR;

4) w pierzei Alei Wolności i ul. Armii Krajowej obowiązuje utrzymanie historycznej kompozycji budynków zabytkowych z dostosowaniem elementów nowych do kompozycji istniejącej;

5) cały teren objęty zmianą planu znajduje się w strefie ochrony archeologiczno-konserwatorskiej, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 7 pkt 4.

3. Wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) maksymalny udział powierzchni zabudowy: maksymalnie zgodnie z liniami zabudowy ustalonymi w zmianie planu;

2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,03;

3) nadziemna intensywność zabudowy: minimalna 0,0 maksymalna 4,0.

4. Parametry kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów:

1) maksymalna wysokość zabudowy 15m; wyklucza się nadbudowę istniejących budynków skutkującą zwiększeniem ich wysokości powyżej ustalonej maksymalnej wysokości zabudowy;

2) ustalenia dotyczące dachów: dopuszcza się dowolny kształt dachu, z uwzględnieniem ustalenia zawartego w ust. 2, pkt 4.

5. Zasady obsługi komunikacyjnej:

- 1) dojazd do poszczególnych posesji z ul. Batalionów Chłopskich, biegnącej poza granicą zmiany planu oraz z dróg oznaczonych w zmianie planu jako 2KDD i 1KR;
- 2) zasady zapewnienia miejsc do parkowania:
 - a) ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania:
 - dla zabudowy mieszkaniowej 0,25 miejsca na 1 mieszkanie,
 - dla funkcji usługowych nie ustala się wymogu zapewnienia miejsc do parkowania,
 - b) liczbę miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową wyznacza się w proporcji do liczby miejsc, wynikającej z minimalnej liczby miejsc do parkowania; obowiązuje zapewnienie minimum 1 miejsca do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, jeżeli liczba miejsc, o których mowa w lit. a) wynosi więcej niż 10,
 - c) obowiązuje zaspokojenie potrzeb parkingowych w granicach działki lub posesji przynależnej do budynku lub na terenie drogi 2KDD,
 - d) ustala się sposób realizacji miejsc do parkowania: miejsca parkingowe dla samochodów należy realizować w garażach wbudowanych lub w hali garażowej lub jako naziemne.

§ 16. Ustalenia szczegółowe dla terenu 9.11b.MW-U:

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług,
 - funkcje usługowe dopuszcza się w zakresie określonym § 4 pkt 2.
2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem zmiany planu;
 - 2) funkcje usługowe dopuszcza się w lokalach dostępnych bezpośrednio z publicznych ciągów komunikacyjnych;
 - 3) w pierzei Alei Wolności obowiązuje utrzymanie historycznej kompozycji budynków zabytkowych z dostosowaniem elementów nowych do kompozycji istniejącej;
 - 4) cały teren objęty zmianą planu znajduje się w strefie ochrony archeologiczno-konserwatorskiej, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 7 pkt 4.
3. Wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) maksymalny udział powierzchni zabudowy: maksymalnie zgodnie z liniami zabudowy ustalonymi w zmianie planu;
 - 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,03;
 - 3) nadziemna intensywność zabudowy: minimalna 0,0 maksymalna 4,0.
4. Parametry kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów:
 - 1) maksymalna wysokość zabudowy 15m; wyklucza się nadbudowę istniejących budynków skutkującą zwiększeniem ich wysokości powyżej ustalonej maksymalnej wysokości zabudowy;
 - 2) ustalenia dotyczące dachów: dopuszcza się dowolny kształt dachu, z uwzględnieniem ustalenia zawartego w ust. 2, pkt 4.
5. Zasady obsługi komunikacyjnej:
 - 1) dojazd do poszczególnych posesji z ul. Batalionów Chłopskich, biegnącej poza granicą zmiany planu oraz z dróg oznaczonych w zmianie planu jako 1KDD i 2KDD;
 - 2) zasady zapewnienia miejsc do parkowania:
 - a) ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania:
 - dla zabudowy mieszkaniowej 0,25 miejsca na 1 mieszkanie,
 - dla funkcji usługowych nie ustala się wymogu zapewnienia miejsc do parkowania,

b) liczbę miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową wyznacza się w proporcji do liczby miejsc, wynikającej z minimalnej liczby miejsc do parkowania; obowiązuje zapewnienie minimum 1 miejsca do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, jeżeli liczba miejsc, o których mowa w lit. a) wynosi więcej niż 10,

c) obowiązuje zaspokojenie potrzeb parkingowych w granicach działki lub posesji przynależnej do budynku lub na terenach dróg 1KDD i 2KDD,

d) ustala się sposób realizacji miejsc do parkowania: miejsca parkingowe dla samochodów należy realizować w garażach wbudowanych lub w hali garażowej lub jako naziemne.

§ 17. Ustalenia szczegółowe dla terenu 9.11c.MW-U:

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług,

- funkcje usługowe dopuszcza się w zakresie określonym § 4 pkt 2.

2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem zmiany planu; w pierzei Alei Wolności obowiązuje utrzymanie historycznej kompozycji budynków zabytkowych z dostosowaniem elementów nowych do kompozycji istniejącej;

2) obowiązuje zakaz zabudowy parteru w celu zachowania istniejącego przejścia łączącego tereny komunikacji pieszo – rowerowej 1KP i 2KP, oznaczonego na rysunku zmiany planu symbolem przejazdu bramowego;

3) w budynkach usytuowanych w pierzei ulicy Staromiejskiej wyklucza się przeznaczanie na cele mieszkaniowe istniejących lokali użytkowych w parterach budynków;

4) cały teren objęty zmianą planu znajduje się w strefie ochrony archeologiczno-konserwatorskiej, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 7 pkt 4.

3. Wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) maksymalny udział powierzchni zabudowy: maksymalnie zgodnie z liniami zabudowy ustalonymi w zmianie planu;

2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,03;

3) nadziemna intensywność zabudowy: minimalna 0,0 maksymalna 4,0.

4. Parametry kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów:

1) maksymalna wysokość zabudowy 15m; wyklucza się nadbudowę istniejących budynków skutkującą zwiększeniem ich wysokości powyżej ustalonej maksymalnej wysokości zabudowy;

2) ustalenia dotyczące dachów: dopuszcza się dowolny kształt dachu, z uwzględnieniem ustalenia zawartego w ust. 2, pkt 4.

5. Zasady obsługi komunikacyjnej:

1) dojazd do poszczególnych posesji z ul. Batalionów Chłopskich, biegnącej poza granicą zmiany planu oraz z dróg oznaczonych w zmianie planu jako 1KDD, 1KD i 2KD;

2) zasady zapewnienia miejsc do parkowania:

a) ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania:

- dla zabudowy mieszkaniowej 0,25 miejsca na 1 mieszkanie,

- dla funkcji usługowych nie ustala się wymogu zapewnienia miejsc do parkowania,

b) liczbę miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową wyznacza się w proporcji do liczby miejsc, wynikającej z minimalnej liczby miejsc do parkowania; obowiązuje zapewnienie minimum 1 miejsca do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, jeżeli liczba miejsc, o których mowa w lit. a) wynosi więcej niż 10,

c) obowiązuje zaspokojenie potrzeb parkingowych w granicach działki lub posesji przynależnej do budynku, lub na terenie drogi 1KDD,

d) ustala się sposób realizacji miejsc do parkowania: miejsca parkingowe dla samochodów należy realizować w garażach wbudowanych lub w hali garażowej lub jako naziemne.

§ 18. Ustalenia szczegółowe dla terenu 9.11d.U:

1. Przeznaczenie terenu: teren usług,

- funkcje usługowe dopuszcza się w zakresie określonym § 4 pkt 2 lit a i lit b.

2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem zmiany planu;

2) dopuszcza się powiązanie drogi 1KDD z Al. Wolności poprzez istniejący przejazd bramowy, oznaczony na rysunku planu odpowiednim symbolem;

3) cały teren objęty zmianą planu znajduje się w strefie ochrony archeologiczno-konserwatorskiej, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 7 pkt 4.

3. Wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) maksymalny udział powierzchni zabudowy: maksymalnie zgodnie z liniami zabudowy ustalonymi w zmianie planu;

2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,03;

3) nadziemna intensywność zabudowy: minimalna 0,0 maksymalna 4,0.

4. Parametry kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów:

1) maksymalna wysokość zabudowy 15m; wyklucza się nadbudowę istniejących budynków skutkującą zwiększeniem ich wysokości powyżej ustalonej maksymalnej wysokości zabudowy;

2) ustalenia dotyczące dachów: dopuszcza się dowolny kształt dachu.

5. Zasady obsługi komunikacyjnej:

1) dojazd do terenu z drogi oznaczonej w zmianie planu jako 1KDD lub z ulicy Aleja Wolności;

2) zasady zapewnienia miejsc do parkowania:

a) dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową obowiązuje zapewnienie minimum 2 miejsc do parkowania, dla pozostałych pojazdów nie ustala się wymogu zapewnienia miejsc do parkowania,

b) obowiązuje zaspokojenie potrzeb parkingowych na terenie drogi 1KDD,

c) ustala się sposób realizacji miejsc do parkowania: miejsca parkingowe należy realizować jako naziemne.

Rozdział 3- – Przepisy końcowe

§ 19. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów:

- nie ustala się sposobów i terminów zagospodarowania tymczasowego terenu.

§ 20. Stawka procentowa: Ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30%.

§ 21. 1. Dla obszaru objętego zmianą planu tracą moc przepisy miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego śródmieścia Lęborka, zatwierdzonego Uchwałą Nr XXIX-311/2008 Rady Miejskiej w Lęborku z dnia 2 grudnia 2008 r. (tekst jednolity Dz. Urz. Woj. Pomorskiego z dnia 17 lipca 2013 roku, poz. 2905).

2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Lęborka.

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

ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO ŚRÓDMIEŚCIA ŁĘBORKA
DLA OBSZARU W REJONIE UL. STAROMIEJSKIEJ I AL. WOLNOŚCI

RYSUNEK ZMIANY MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO SPORZĄDZONO Z WYKORZYSTANIEM URZĘDOWEJ KOPII MAPY ZASADNICZEJ, WYDAWANEJ
Z PAŃSTWOWEGO ZASOBU GEODEZYJNEGO I KARTOGRAFICZNEGO LICENCJA STAROSTY ŁĘBORSKIEGO NR G.6642.206.2026.2208_P Z DNIA 23.02.2026 R.

Wykonano w układzie współrzędnych PL-2000 strefa 6

Załącznik nr 1 do uchwały nr

Rady Miejskiej w Łęborku

z dnia 2026 r.

LEGENDA

-
- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO OPRACOWANIEM
-
- ZMIANY PLANU
-
-
- LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM
-
- PRZEZNACZENIU - TERENY ELEMENTARNE
-
-
- 1.2a.A**
-
- OZNACZENIE TERENU ELEMENTARNEGO
-
- 1) NUMER JEDNOSTKI TERYTORIALNEJ,
-
- W KTÓREJ JEST POŁOŻONY
-
- 2a) KOLEJNY NUMER TERENU ELEMENTARNEGO
-
- A) PRZEZNACZENIE TERENU ELEMENTARNEGO

PRZEZNACZENIE TERENU

-
- MW-U**
- TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ
-
- WIELORODZINNEJ LUB USŁUG
-
-
- U**
- TEREN USŁUG

PARAMETRY I WSKAŹNIKI KSZTAŁTOWANIA
ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU:

-
- NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
-
-
- SYMBOL PRZEJAZDU BRAMOWEGO (PUBLICZNY
-
- LUB PUBLICZNIE DOSTĘPNY CIĄG KOMUNIKACYJNY
-
- NA POZIOMIE TERENU LUB PARTERU BUDYNKU)

ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO
I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ:

-
- INNE ZABYTKI NIERUCHOME ZNAJDUJĄCE
-
- SIĘ W WOJEWÓDZKIEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW
-
-
- INNE ZABYTKI NIERUCHOME WYZNACZONE PRZEZ
-
- BURMISTRZA MIASTA ŁĘBORKA W POROZUMIENIU
-
- Z WOJEWÓDZKIM KONSERWATOREM ZABYTKÓW

CAŁY TEREN OBJĘTY ZMIANĄ PLANU ZNAJDUJE SIĘ W STREFIE
OCHRONY ARCHEOLOGICZNO-KONSERWATORSKIEJ

USTALENIA DLA SYSTEMU KOMUNIKACJI:

-
- KDD**
- TEREN DROGI DOJAZDOWEJ
-
-
- KD**
- TEREN KOMUNIKACJI DROGOWEJ PUBLICZNEJ
-
-
- KR**
- TEREN KOMUNIKACJI DROGOWEJ WEWNĘTRZNEJ
-
-
- KP**
- TEREN KOMUNIKACJI PIESZO - ROWEROWEJ

BIURO UL. GROTTGERA 26/3 80-311 GDAŃSK TEL. / FAX (48) (58) 554 84 40 spółka z o.o. NIP 584-020-36-47 REGON 008049032 URBANISTYCZNE e-mail: urbppp@ppp.gda.pl P P P		ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO ŚRÓDMIEŚCIA ŁĘBORKA DLA OBSZARU W REJONIE UL. STAROMIEJSKIEJ I AL. WOLNOŚCI	
ZAMAWIAJĄCY: Burmistrz Miasta Łęborka		SKALA 1:1000	
Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr		PAŹDZIERNIK 2026 R.	
Rady Miejskiej w Łęborku z dnia			
Lp.	Zespół autorski:	Funkcja w zespole:	Posiadane uprawnienia:
1.	mgr inż. arch. Aleksandra Piskorska	główny projektant	Uprawnienia do projektowania w planowaniu przestrzennym nr 1046/89 z dnia 13.12.1989r.
2.	inż. Alicja Borek	projektant	Uprawnienia do projektowania w planowaniu przestrzennym na podst. art. 5 pkt 4) Ustawy o pizp.
3.	mgr Anna Świątkiewicz	projektant	Uprawnienia do projektowania w planowaniu przestrzennym na podst. art. 5 pkt 4) Ustawy o pizp.

Załącznik nr 2 do uchwały nr

Rady Miejskiej w Lęborku

z dnia.....2026 r.

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

- dotyczy zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego śródmieścia Lęborka, dla obszaru w rejonie ulicy Staromiejskiej i Al. Wolności

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r., poz. 538, ze zmianami), Rada Miejska w Lęborku rozstrzyga następująco o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania:

1. Do zadań własnych gminy finansowanych z udziałem środków z budżetu gminy zalicza się:

- a) budowę dróg gminnych wraz z ich oświetleniem,
- b) budowę wodociągów i urządzeń wodociągowych,
- c) budowę kanalizacji sanitarnej z urządzeniami,
- d) budowę kanalizacji deszczowej z urządzeniami.

2. Budowa dróg: Na obszarze objętym zmianą planu przewiduje się rozbudowę układu gminnych dróg publicznych. Nowymi elementami układu dróg publicznych będą drogi oznaczone w zmianie planu jako 1KDD i 2KDD. Przyjęte w zmianie planu rozwiązania polegają na uporządkowaniu i urządzeniu istniejącej przestrzeni na zapleczech nieruchomości, dostępnych od strony ul. Batalionów Chłopskich. Drogi 1KDD i 2KDD w całości są położona na działkach stanowiących własność Gminy Miasta Lęborka.

3. Uzbrojenie terenu: Na obszarze objętym zmianą planu nie przewiduje się rozbudowy systemów infrastruktury technicznej w zakresie należącym do zadań własnych gminy. Wszystkie nieruchomości na obszarze zmiany planu posiadają dostęp do wszystkich niezbędnych systemów infrastruktury technicznej.

4. Zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy:

1) inwestycje należące do zadań własnych gminy będą realizowane z udziałem środków pochodzących z budżetu Miasta, w tym:

- a) wydatki z budżetu Gminy Miasta Lębork,
- b) finansowanie i współfinansowanie środkami zewnętrznymi, poprzez budżet gminy,
- c) udział inwestorów w finansowaniu w ramach porozumień o charakterze cywilnoprawnym, w tym w formie partnerstwa publiczno-prywatnego;

2) linie elektroenergetyczne, ciepłociągi, gazociągi, regionalne sieci szerokopasmowe oraz inna infrastruktura telekomunikacyjna realizowane będą, w zależności od potrzeb, przez przedsiębiorstwa posiadające stosowne koncesje.

3) Przepisom o finansach publicznych podlegają inwestycje, które realizowane są z udziałem środków publicznych zdefiniowanych w ustawie 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 energię ciepłą, zaopatrzenie w gaz, podlegają dodatkowo regulacjom ustawy Prawo energetyczne.

Załącznik nr 3 do uchwały nr
Rady Miejskiej w Lęborku
z dnia 2026 r.

Zalacznik3.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 (Dz.U. z 2026 r., poz. 538, ze zmianami) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

Uzasadnienie

**do Uchwały Nr Rady Miejskiej w Łęborku z dnia
w sprawie: uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego śródmieścia Łęborka
dla obszaru w rejonie ulicy Staromiejskiej i Al. Wolności**

Stan istniejący:

Na obszarze objętym uchwałą obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego zatwierdzony Uchwałą Nr XXIX-311/2008 Rady Miejskiej w Łęborku z dnia 2 grudnia 2008 roku (tekst jednolity Dz. Urz. Woj. Pomorskiego z dnia 17 lipca 2013 roku, poz. 2905). Obszar obejmujący zmianę planu położony jest na terenie elementarnym oznaczonym jako 9.MC.11 o przeznaczeniu tereny zabudowy mieszkaniowej i usługowej oraz na części terenów elementarnych: KD.Z.01 o przeznaczeniu - ulica klsy Z - zbiorcza a także KD.KX.21- ciąg pieszy.

Potrzeba i cel podjęcia uchwały:

Podjęcie niniejszej uchwały jest konsekwencją wcześniejszej uchwały Nr XVI-214/2025 Rady Miejskiej w Łęborku z dnia 27 listopada 2025 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego śródmieścia Łęborka dla obszaru w rejonie ulicy Staromiejskiej i Al. Wolności. Proponowany do opracowania zmiany planu miejscowego obszar położony jest w granicach obowiązującego planu miejscowego, który przewiduje przeznaczenie tego terenu dla realizacji tzw. funkcji zabudowy mieszkaniowej i usługowej oraz komunikacyjnej. Występuje tam potrzeba zmian w zakresie ustaleń dotyczących m.in. wskaźników miejsc parkingowych oraz korekty zakresu terytorialnego planowanej zmiany. Obecne zapisy utrudniają możliwości zarówno przekształceń istniejącej zabudowy jak i realizacji nowego zagospodarowania.

Różnice między istniejącym a projektowanym stanem prawnym:

Głównym celem zmiany planu jest korekta granic terenów o różnym przeznaczeniu, umożliwiającą realizację inwestycji miejskiej polegającej na przekształceniu budynku dawnego banku na obiekt usług kultury, jakim będzie biblioteka miejska. Zmiana obejmować będzie również korektę wskaźników w zakresie zapewnienia miejsc postojowych i dostosowanie wymogów wynikających z planu do realnych możliwości przestrzennych zabudowanego obszaru w rejonie ulicy Staromiejskiej i Al. Wolności. Rozwiązania przyjęte w projekcie zmiany planu są zgodne z ustaleniami obowiązującego planu ogólnego miasta Łęborka.

Przewidywane skutki społeczne i gospodarcze:

Opracowanie i uchwalenie zmiany miejscowego planu we wskazanym zakresie umożliwi zmiany w zagospodarowaniu przestrzennym w tym rejonie miasta poprzez przebudowę istniejącego budynku oraz uporządkowanie istniejącego układu drogowego na zapleczu budynków.

Skutki finansowe związane z wejściem w życie uchwały:

Przewiduje się poniesienie wydatków w związku z rozbudową układu drogowego (uporządkowanie i urządzenie istniejącej przestrzeni na zapleczach nieruchomości dostępnych od strony ul. Batalionów Chłopskich), w następującym zakresie: drogi oznaczone w zmianie planu jako 1KDD i 2KDD. Nie przewiduje się wydatków związanych z rozbudową infrastruktury technicznej, ponieważ obszar objęty zmianą planu jest obsługiwany przez istniejące ulice, a także posiada dostęp do wszystkich niezbędnych systemów infrastruktury technicznej.