

**UCHWAŁA NR .....**  
**RADY MIEJSKIEJ W LĘBORKU**

z dnia ..... 2024 r.

**w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej na działkach nr 36/2, 36/5 i 36/6 obręb 13 oraz na działce nr 1/3 obręb 3 w Lęborku**

Na podstawie art.7 ust.4 i art.8 ustawy z dnia 5 lipca 2018 roku o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (tekst jednolity Dz. U. z 2024 roku, poz. 195), w związku z art. 70 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 roku o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 roku, poz. 1688), art.18 ust.2 pkt. 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2024 roku, poz. 609, ze zmianami)

uchwała się, co następuje:

**§ 1.**

1. Ustala się lokalizację inwestycji mieszkaniowej polegającej na budowie 2 budynków mieszkalnych wielorodzinnych z częścią usługową oraz 1 budynku mieszkalnego wielorodzinnego, na działkach nr 36/2, 36/5 i 36/6 obręb 13 oraz na działce nr 1/3 obręb 3 w Lęborku.

2. Granice terenu objętego inwestycją mieszkaniową określa załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

3. Ustala się powierzchnię użytkową mieszkań:

- 1) minimalną - 6.410,00 m<sup>2</sup>,
- 2) maksymalną - 7.300,00 m<sup>2</sup>.

4. Ustala się minimalną i maksymalną liczbę mieszkań:

- 1) minimalną - 144,
- 2) maksymalną - 164.

5. Określenie zakresu inwestycji przeznaczonej pod działalność handlową i usługową: Według koncepcji, działalność usługową zaprojektowano w dwóch budynkach mieszkalnych wielorodzinnych z częścią usługową w parterze, o łącznej powierzchni użytkowej 375,68m<sup>2</sup>, co stanowi 5,3% projektowanej powierzchni mieszkań.

6. Zmiany w dotychczasowym sposobie zagospodarowania i uzbrojenia terenu: Teren, na którym planowana jest inwestycja mieszkaniowa, obecnie jest zabudowany budynkami przeznaczonymi do rozbiórki oraz trafostacją. Na terenie znajdują się również drogi dojazdowe i niska zieleń. Inwestycja sąsiaduje z drogą publiczną - od strony południowej (ul. Pionierów - dz. nr 23/3 obręb 13 i dz. nr 416 obręb 3), od strony wschodniej (ul. Pionierów - dz. nr 2/1 obręb 3 i dz. nr 44/5 obręb 13). Planowana inwestycja obejmuje budowę 2 budynków mieszkalnych wielorodzinnych z częścią usługową w parterze oraz 1 budynku mieszkalnego wielorodzinnego. Budynki o wysokości pięciu kondygnacji nadziemnych. Jeden budynek posiada halę garażową na kondygnacji podziemnej. Inwestycja obejmuje również infrastrukturę, tj. dojazdy i dojścia piesze, parkingi, plac zabaw, mury oporowe, zieleń niską oraz uzbrojenie terenu, obejmujące: podłączenie projektowanego budynku do sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej, deszczowej, elektroenergetycznej, telekomunikacyjnej i ciepłowniczej. Istniejące uzbrojenie terenu planuje się poddać przebudowie, aby wyeliminować kolizje z pracami budowlanymi oraz dostosować je do planowanej inwestycji mieszkaniowej.

7. Powiązanie inwestycji mieszkaniowej z uzbrojeniem terenu:

- 1) energia elektryczna - z sieci elektroenergetycznej;
- 2) woda - z sieci wodociągowej;
- 3) odprowadzenie ścieków bytowych - do sieci kanalizacji sanitarnej;
- 4) odprowadzenie wód opadowych - do sieci kanalizacji deszczowej oraz częściowo gromadzone na terenie inwestycji w otwartych ogrodach deszczowych;

- 5) gospodarowanie odpadami - odpady będą segregowane i gromadzone w pomieszczeniach na odpady a następnie odbierane na zasadach ogólnych;
  - 6) zaopatrzenie w ciepło - z miejskiej sieci ciepłowniczej;
  - 7) telekomunikacja - z sieci światłowodowej.
8. Charakterystyka inwestycji mieszkaniowej w zakresie infrastruktury technicznej:
- 1) zapotrzebowanie na wodę - 80,0 m<sup>3</sup>/dobę;
  - 2) odprowadzanie ścieków sanitarnych - 80,0 m<sup>3</sup>/dobę;
  - 3) zapotrzebowanie na energię elektryczną - 500 kW;
  - 4) zaopatrzenie w ciepło - 700kW;
  - 5) zagospodarowanie odpadów - odpady komunalne gromadzone będą w pomieszczeniach na odpady na terenie inwestycji i po uprzedniej segregacji odbierane zgodnie z zasadami ogólnymi ustalonymi przez Radę Miejską w Lęborku;
  - 6) liczba miejsc postojowych przypadająca na 1 mieszkanie - minimum 1,5.
9. Charakterystyka inwestycji mieszkaniowej w zakresie planowanego sposobu zagospodarowania terenu oraz charakterystyki zabudowy i zagospodarowania terenu, w tym przeznaczenia projektowanych obiektów budowlanych:
- 1) budowa 2 budynków mieszkalnych wielorodzinnych o 5 kondygnacjach naziemnych (budynek A i B), w tym jeden z częścią usługową (budynek B) oraz 1 budynku mieszkalnego wielorodzinnego z częścią usługową (budynek C), o 5 kondygnacjach naziemnych i 1 podziemną (hala garażowa) oraz infrastrukturą, t.j.: dojazdami i dojściami pieszymi, parkingami, placem zabaw, zielenią niską oraz uzbrojeniem terenu, obejmującym podłączenie projektowanego budynku do sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej, deszczowej, energetycznej, telekomunikacyjnej oraz ciepłowniczej.
  - 2) dojazd i dojście m.in. od ul. Pionierów - droga gminna. Zaplanowano 3 wjazdy na teren inwestycji - 2 od strony połudnowej granicy działki (ul. Pionierów) oraz 1 od strony wschodniej (ul. Pionierów). Zgodnie z ustawą z dnia 21 marca 1985 roku o drogach publicznych (tekst jednolity Dz.U z 2024 roku, poz. 320), lokalizacja planowanego budynku w odległości minimalnej 6,0 m od krawędzi jezdni ww. drogi.
  - 3) 2 budynki mieszkalne wielorodzinne o 5 kondygnacjach naziemnych (budynek A i B), w tym jeden z częścią usługową (budynek B) oraz 1 budynek mieszkalny wielorodzinny z częścią usługową (budynek C), o 5 kondygnacjach naziemnych i 1 podziemnej (hala garażowa). Wysokość budynku poniżej 16,00 m od średniego poziomu terenu przy głównym wejściu do budynku. Wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki (terenu inwestycji) - max. 14,94%. Powierzchnia biologicznie czynna nie mniej niż 54,0%.
  - 4) planowany sposób zagospodarowania terenu przedstawiono na załączniku nr 2 do niniejszej uchwały.
10. Charakterystyczne parametry techniczne inwestycji mieszkaniowej:
- 1) powierzchnia terenu inwestycji - 14.192,00 m<sup>2</sup>;
  - 2) powierzchnia zabudowy - 2.095,10 m<sup>2</sup> (2.119,90m<sup>2</sup> z uwzględnieniem istniejącego budynku trafostacji);
  - 3) powierzchnia całkowita 3 budynków - 10.317,70 m<sup>2</sup>;
  - 4) powierzchnia użytkowa 3 budynków - 7.463,55m<sup>2</sup>;
  - 5) powierzchnia biologicznie czynna terenu - 3.691,96m<sup>2</sup>;
  - 6) kubatura - 33.308,60 m<sup>3</sup>.
11. Dane charakteryzujące wpływ inwestycji mieszkaniowej na środowisko: Planowana inwestycja nie należy do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco lub zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 roku w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019r., poz. 1839, ze zmianami) i nie wymaga uzyskania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach wpływu inwestycji na środowisko. Planowana inwestycja zostanie podłączona do sieci: elektroenergetycznej, wodociągowej, kanalizacyjnej, deszczowej, ciepłowniczej. Odbiór nieczystości stałych, gromadzonych i segregowanych w pomieszczeniach na odpady, na terenie inwestycji.

12. Wskazanie nieruchomości, według katastru nieruchomości oraz księgi wieczystej, na których mają być zlokalizowane obiekty objęte inwestycją mieszkaniową:

- 1) działka nr 36/2 obręb 13 - KW SL1L/00031051/1;
- 2) działka nr 36/5 obręb 13 - KW SL1L/00021835/8;
- 3) działka nr 36/6 obręb 13 - KW SL1L/00021835/8;
- 4) działka nr 1/3 obręb 3 - KW SL1L/00021835/8.

13. Wskazanie nieruchomości, według katastru nieruchomości oraz księgi wieczystej, w stosunku do których decyzja o pozwoleniu na budowę inwestycji mieszkaniowej ma wywołać skutek, o którym mowa w art. 35 ust. 1 ustawy o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych i towarzyszących: Nie dotyczy.

14. Wskazanie nieruchomości, według katastru nieruchomości oraz księgi wieczystej, o których mowa w art. 38 ust.1 ustawy o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych i towarzyszących: Nie dotyczy.

15. Nie ustala się warunków wynikających z potrzeb ochrony środowiska i ochrony zabytków. Teren inwestycji mieszkaniowej nie znajduje się na obszarach chronionych przepisami odrębnymi. Przedmiotowy obszar nie jest objęty strefą ochrony konserwatorskiej, na terenie działek nr 36/2, 36/5 i 36/6 obręb 13 oraz na działce nr 1/3 obręb 3 w Lęborku, nie znajdują się stanowiska archeologiczne ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków. Na terenie tym nie znajdują się obiekty wpisane do rejestru zabytków, nie znajdują się pomniki przyrody ani inne formy ochrony przyrody.

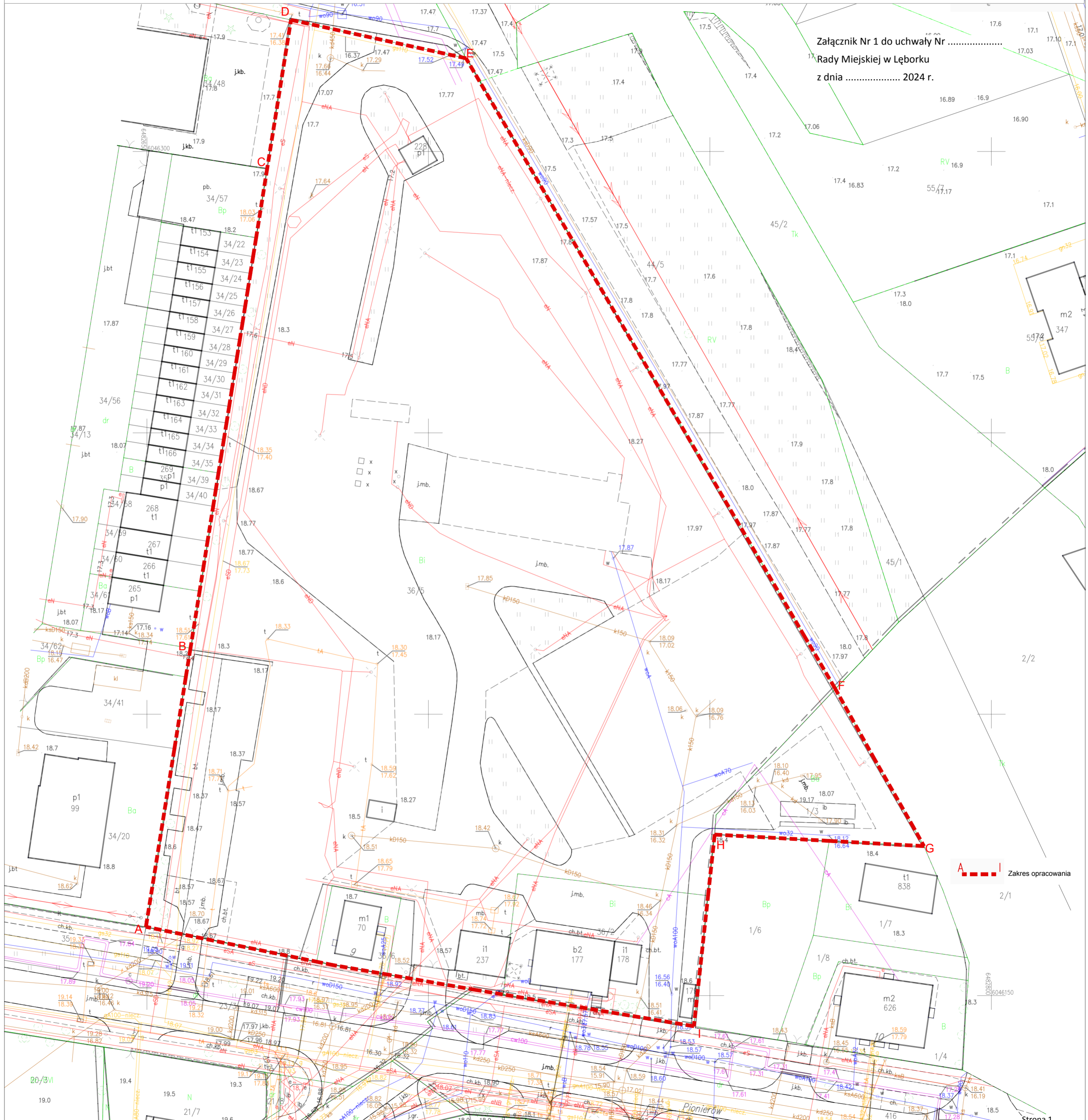
## § 2.

Uchwała nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich.

## § 3.

1. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Lęborka.
2. Uchwała wchodzi w życie z dniem jej podjęcia.
3. Uchwała podlega publikacji w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego.

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr .....  
Rady Miejskiej w Lęborku  
z dnia ..... 2024 r.



LEGENDA:

- A - - - I Zakres opracowania
- Projektowany wjazd na działkę
- Projektowane dojeżdżenie na działkę
- Główne wejścia do projektowanego budynku
- Wejścia do projektowanych lokali usługowych
- Projektowany wjazd do garażu podziemnego
- Wymiary [m]
- Obrys zewnętrzny projektowanego budynku
- Obrys kondygnacji podziemnej projektowanego budynku
- Projektowane balkony
- Obrys kondygnacji podziemnej projektowanego budynku
- Istniejący obiekt przeznaczony do rozbiórki
- Lokale usługowe w parterze
- Ilość projektowanych kondygnacji
- Proj. miejsce postojowe o wymiarach min. 2,5x5m
- Proj. miejsce postojowe 3,6x5m przeznaczone dla osób niepełnosprawnych
- Wiata do gromadzenia odpadów stałych
- Istniejący budynek trafostacji
- Projektowane drzewo
- Teren wypoczynku oraz rekreacji lub sportu (plac zabaw, park sensoryczny, miejsce na hamaki, ławki, polany, rekreacja na trawie)
- Propozycja etapowania

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr .....  
Rady Miejskiej w Łęborku  
z dnia ..... 2024 r.

istniejący budynek trafostacji  
miejsce gromadzenia odpadów stałych  
dla budynku "A"

ściana oddzielenia pożarowego

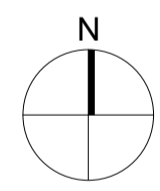
miejsce gromadzenia odpadów stałych  
dla budynków "B" i "C"

PROJEKTOWANE NAWIERZCHNIE

- Projektowana nawierzchnia utwardzona - ciąg pieszo-jezdny 5m
- Projektowana nawierzchnia utwardzona - chodniki
- Projektowana nawierzchnia utwardzona - miejsca parkingowe przeznaczone dla osób z niepełnosprawnościami
- Projektowana nawierzchnia bezpieczna placu zabaw
- Projektowana nawierzchnia biologicznie czynna - zieleni niska (liczona jako 100%)
- Projektowana nawierzchnia biologicznie czynna - 30% placu zabaw (liczona jako 100%)
- Projektowana nawierzchnia stropodachu zielonego (liczona jako 50%)

PLANOWANE PRZYŁĄCZA I INSTALACJE ZEWNĘTRZNE:

- elektroenergetyczne
- wodociągowe
- kanalizacji deszczowej
- kanalizacji sanitarnej
- ciepłownicze



BILANS TERENU DZIAŁEK DO ZABUDOWY:

	POWIERZCHNIA	%
POWIERZCHNIA DZIAŁEK	14192	100%
POWIERZCHNIA ZABUDOWY	2119,9	14,94
POW. BIOL-CZYNNNA	3691,96	26,01

POWIERZCHNIA ZABUDOWY:	2 119,9 m <sup>2</sup> , w tym: projektowana zabudowa: 2 095,1 m <sup>2</sup> istniejący budynek trafostacji: 24,8 m <sup>2</sup>
POWIERZCHNIA UŻYTKOWA MIESZKAŃ:	7 087,87 m <sup>2</sup>
LICZBA MIESZKAŃ:	154
POWIERZCHNIA UŻYTKOWA USŁUG:	375,68 m <sup>2</sup>
LICZBA LOKALI USŁUGOWYCH:	5
MIEJSCA POSTOJOWE:	241, w tym: hala garażowa w budynku "C": 24 mp miejsca postojowe na terenie: 217 mp (w tym 5 mp dla niepełnosprawnych)

NAZWA OBJEKTU BUDOWLANEGO: 2 BUDYNKI MIESZKALNE WIELORODZINNE Z CZĘŚCIĄ USŁUGOWĄ, 1 BUDYNEK MIESZKALNY WIELORODZINNY Łębork, ul. Pionierów, dz. nr 1/3 obr. 0003, dz. nr 36/2, 36/5, 36/6 obr. 0013	JEDN. PROJEKTOWA PP STUDIO Sp. z o. o. ul. Świętojańska 79/9, 81-389 Gdynia www.pniewskiarchitekci.pl
PROJEKTANT mgr inż. arch. Patryk Pniewski upr. nr PO/KK/287/2009	PODPIS 
TYTUŁ KONCEPCJA ZAGOSPODAROWANIA TERENU	FAZA KONCEPCJA URBANISTYCZNO-ARCHITEKTONICZNA
SKALA 1:500	DATA kwiecień 2024r.
NR RYS. A1	

## Uzasadnienie

### do Uchwały Nr ..... Rady Miejskiej w Lęborku z dnia ..... w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej na działkach nr 36/2, 36/5 i 36/6 obręb 13 oraz na działce nr 1/3 obręb 3 w Lęborku

#### *Stan istniejący:*

Dla działek nr 36/2, 36/5 i 36/6 obręb 13 oraz nr 1/3 obręb 3 w Lęborku, objętych uchwałą, obowiązuje zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Lęborka dla obszaru oznaczonego w tym planie jako T.6 i część T.I wraz z odpowiednim fragmentem Strefy Ekologicznie Ważnej, zatwierdzona uchwałą Rady Miejskiej w Lęborku Nr XLVIII-505/2001 z dnia 31 sierpnia 2001 roku (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego Nr 79 z dnia 11 października 2001 roku, poz. 985). Przedmiotowe działki znajdują się w ww. zmianie planu na terenie elementarnym 06.01.UG o dominującej funkcji komercyjnej (funkcje komercyjne / o charakterze komercyjnym/ - funkcje terenów, na których prowadzona jest /będzie/ działalność nastawiona na zysk, np.: produkcyjna, przemysłowa, składowa, usługowa, a także przeznaczonych dla urządzeń infrastruktury technicznej).

#### *Potrzeba i cel podjęcia uchwały:*

Do Rady Miejskiej w Lęborku za pośrednictwem Burmistrza Miasta Lęborka wpłynął wniosek o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej, polegającej na budowie 2 budynków mieszkalnych wielorodzinnych z częścią usługową oraz 1 budynku mieszkalnego wielorodzinnego, na działkach nr 36/2, 36/5 i 36/6 obręb 13 oraz na działce nr 1/3 obręb 3 w Lęborku, zgodnie z ustawą z dnia 5 lipca 2018 roku o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (tekst jednolity Dz. U. z 2024 roku, poz. 195). Zgodnie z art. 5 ust. 3 ww. ustawy, inwestycję mieszkaniową lub inwestycję towarzyszącą realizuje się niezależnie od istnienia lub ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, pod warunkiem, że nie jest sprzeczna ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. Przedmiotowa inwestycja w zakresie planowanej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, nie spełnia ustaleń ww. planu - inwestycja ta znajduje się na terenie elementarnym 06.01.UG o dominującej funkcji komercyjnej, która wyklucza lokalizację budynków mieszkalnych wielorodzinnych - ze szczegółowych ustaleń zmiany planu dla tego terenu elementarnego wynika zakaz lokalizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i innych niż wolno stojąca i bliźniacza form zabudowy jednorodzinnej. Zgodnie z obowiązującym 'Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Lęborka', przyjętego uchwałą nr XXXVI-525/2018 Rady Miejskiej w Lęborku z dnia 25 maja 2018r., teren inwestycji położony jest w strefie C3 - oznaczonej jako zabudowa produkcyjno - usługowa oraz częściowo w strefie B3 - oznaczonej jako zabudowa mieszkaniowo - usługowa. Zgodnie z art. 5 ust. 4 ustawy z dnia 5 lipca 2018 roku o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (tekst jednolity Dz. U. z 2024 roku, poz. 195), warunek niesprzeczności ze studium nie dotyczy m.in. terenów przemysłowych, na których ta funkcja nie jest obecnie realizowana. Na terenie inwestycji w przeszłości realizowana była funkcja przemysłowa i usługowa (biurowa) - obecnie funkcja produkcyjna nie jest na ww. terenie realizowana.

#### *Różnice między istniejącym a projektowanym stanem prawnym:*

W przypadku przyjęcia uchwały powstanie możliwość lokalizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z częścią usługową, zgodnie z wymogami ww. ustawy o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących.

Burmistrz Miasta Lęborka przeprowadził wymaganą prawem procedurę poprzedzającą ustalenie wnioskowanej lokalizacji stwierdzając, że planowana inwestycja jest zgodna z przepisami ww. ustawy, w tym ze standardami lokalizacji i realizacji inwestycji mieszkaniowych określonymi w rozdziale 3 ww. ustawy oraz uzyskując stanowiska odpowiednich organów.

#### *Przewidywane skutki społeczne i gospodarcze:*

Podjęcie uchwały umożliwi wnioskodawcy realizację dodatkowej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z częścią usługową, co spowoduje zwiększenie oferty lokalowej na obszarze miasta Lęborka, co z kolei powinno wywołać pozytywne skutki zarówno społeczne jak i gospodarcze.

#### *Skutki finansowe związane z wejściem w życie uchwały oraz źródło finansowania:*

Przygotowanie i realizacja uchwały nie wymaga ponoszenia kosztów ze strony budżetu miasta Lęborka.