

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

z dnia ..... 2026 r.

**w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej na działkach nr 402/1, 409/2, 422/5, 422/10, 422/8, 422/14, 405/3, 409/3 i na części działki nr 422/13 obręb 0003 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 (Dz. U. z 2025 roku, poz. 1754), 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. 2 ustawy z dnia 4 kwietnia 2025r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2025 roku, poz. 527), art.18 ust.2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2026 roku, poz. 662)

uchwala się, co następuje:

**§ 1.**

1. Ustala się lokalizację inwestycji mieszkaniowej polegającej na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego wraz z garażem podziemnym, infrastrukturą techniczną oraz zagospodarowaniem terenu, na działkach nr 402/1, 409/2, 422/5, 422/10, 422/8, 422/14, 405/3, 409/3 i na części działki nr 422/13 obręb 0003 w Lęborku.
2. Granice terenu objętego inwestycją mieszkaniową określa załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.
3. Ustala się powierzchnię użytkową mieszkań:
  - 1) minimalną - 1.500,00m<sup>2</sup>,
  - 2) maksymalną - 1.800,00m<sup>2</sup>.
4. Ustala się minimalną i maksymalną liczbę mieszkań:
  - 1) minimalną - 25,
  - 2) maksymalną - 32.
5. Określenie zakresu inwestycji przeznaczonej pod działalność handlową i usługową: W zakresie inwestycji nie planuje się funkcji handlowej i usługowej.
6. Zmiany w dotychczasowym sposobie zagospodarowania i uzbrojenia terenu: Teren, na którym planowana jest inwestycja mieszkaniowa, obejmuje działki ewidencyjne nr 402/1, 409/2, 422/5, 422/10, 422/8 i 422/14 obręb 0003 stanowiące własność inwestora oraz działki ewidencyjne nr 409/3, 405/3 i część działki nr 422/13 obręb 0003 stanowiące własność Gminy Miasto Lębork. Teren ten położony jest przy skrzyżowaniu ulic: Gdańskiej oraz Derdowskiego w Lęborku i jest obecnie niezabudowany, częściowo zakrzewiony i zadrzewiony. W wyniku realizacji planowanej inwestycji mieszkaniowej, nastąpi zmiana dotychczasowego sposobu zagospodarowania oraz uzbrojenia terenu, polegająca na realizacji budynku mieszkalnego wielorodzinnego wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i komunikacyjną. Przewiduje się wykonanie dojazdów i dojść pieszych do budynku, w tym wjazdów do garażu podziemnego, zagospodarowanie terenu zielenią urządzoną oraz realizację przyłączy i elementów infrastruktury technicznej niezbędnych do funkcjonowania projektowanej zabudowy, z wykorzystaniem istniejących sieci infrastruktury technicznej zlokalizowanych w pasach drogowych.
7. Powiązanie inwestycji mieszkaniowej z uzbrojeniem terenu:
  - 1) energia elektryczna - z sieci elektroenergetycznej;
  - 2) woda - z miejskiej sieci wodociągowej;
  - 3) odprowadzenie ścieków bytowych - do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej;
  - 4) odprowadzenie wód opadowych - do zbiornika retencyjno-rozsączającego zlokalizowanego na terenie dz. nr 405/3, a z niego odprowadzone do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej;

- 5) gospodarowanie odpadami - odpady będą segregowane i gromadzone w pomieszczeniu na odpady a następnie odbierane na zasadach ogólnych;
  - 6) zaopatrzenie w ciepło - z miejskiej sieci ciepłowniczej.
8. Charakterystyka inwestycji mieszkaniowej w zakresie infrastruktury technicznej:
- 1) zapotrzebowanie na wodę - 11,22m<sup>3</sup>/dobę;
  - 2) odprowadzanie ścieków sanitarnych - 10,66m<sup>3</sup>/dobę;
  - 3) zapotrzebowanie na energię elektryczną - 125 kW;
  - 4) zaopatrzenie w ciepło - 100kW;
  - 5) zagospodarowanie odpadów - odpady komunalne gromadzone będą w wydzielonym pomieszczeniu na odpady, zlokalizowanym w obrębie budynku i odbierane zgodnie z zasadami ogólnymi ustalonymi przez Radę Miejską w Lęborku;
  - 6) liczba miejsc postojowych - minimum 1,0 przypadające na 1 mieszkanie.
9. Charakterystyka inwestycji mieszkaniowej w zakresie planowanego sposobu zagospodarowania terenu oraz charakterystyki zabudowy i zagospodarowania terenu, w tym przeznaczenia projektowanych obiektów budowlanych:
- 1) budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego o 3 kondygnacjach naziemnych i 1 podziemnej (hala garażowa). W parterze budynku przewiduje się również lokalizację indywidualnych garaży, pomieszczeń technicznych oraz komórek lokatorskich. Inwestycja przewiduje także budowę infrastruktury, tj.: dojazdów i dojść pieszych, zieleni urządzonej oraz uzbrojenia terenu, obejmującego podłączenie projektowanego budynku do sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej, deszczowej, energetycznej oraz ciepłowniczej.
  - 2) dojazd i dojście m.in. od ul. Derdowskiego i Gdańskiej - drogi gminne. Dostęp do garażu podziemnego zapewniony będzie poprzez projektowane wjazdy z poziomu terenu. Projektuje się przejazd bramny z częścią mieszkalną nad częścią ul. Derdowskiego.
  - 3) 1 budynek mieszkalny wielorodzinny o 3 kondygnacjach naziemnych i 1 podziemnej (hala garażowa). Wysokość budynku poniżej 12,00m. Wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki (terenu inwestycji) - max. 63,5%. Powierzchnia biologicznie czynna nie mniej niż 25,44%.
  - 4) planowany sposób zagospodarowania terenu przedstawiono na załączniku nr 2 do niniejszej uchwały.
10. Charakterystyczne parametry techniczne inwestycji mieszkaniowej:
- 1) powierzchnia terenu inwestycji - 1.411,10m<sup>2</sup>,
  - 2) powierzchnia zabudowy - 895,60m<sup>2</sup>,
  - 3) powierzchnia całkowita budynku - 3.825,90m<sup>2</sup>,
  - 4) powierzchnia użytkowa mieszkań - 1.650,00m<sup>2</sup>,
  - 5) powierzchnia biologicznie czynna terenu - 358,98m<sup>2</sup>,
  - 6) kubatura całkowita budynku - 13.368,00m<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 w pomieszczeniu 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 422/5 i 402/1 obręb 0003,
  - 2) działka nr 409/2 obręb 0003,

- 3) działka nr 422/10 obręb 0003,
- 4) działka nr 422/8 obręb 0003,
- 5) działka nr 422/14 obręb 0003,
- 6) działka nr 405/3 obręb 0003,
- 7) działka nr 409/3 obręb 0003,

8) część działki nr 422/13 obręb 0003,

wskazane według katastru nieruchomości, dla których prowadzone są odpowiednie księgi wieczyste.

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:

- 1) działka nr 405/3 obręb 0003,
- 2) działka nr 409/3 obręb 0003,
- 3) działka nr 422/15 obręb 0003,

4) działka nr 79/3 obręb 0008,

wskazane według katastru nieruchomości, dla których prowadzone są odpowiednie księgi wieczyste.

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:

- 1) działka nr 105/1 obręb 0008,
- 2) działka nr 402/2 obręb 0008,

wskazane według katastru nieruchomości, dla których prowadzone są odpowiednie księgi wieczyste.

15. Nie ustala się warunków wynikających z potrzeb ochrony środowiska. Ustala się warunki wynikające z potrzeb ochrony zabytków. Przedmiotowa inwestycja zlokalizowana jest na obszarze układu urbanistycznego miasta Lęborka wpisanego do rejestru zabytków (poz. rejestru A-106), objętego ścisłą ochroną konserwatorską. W związku z tym:

1) obszar planowanej inwestycji objęty jest wymogiem przeprowadzenia archeologicznych badań ratowniczych wyprzedzających inwestycję. W celu realizacji wymogu prowadzenia badań archeologicznych, inwestor winien uzyskać pozwolenie Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków na prowadzenie badań archeologicznych. Pozwolenie, o którym mowa powyżej - inwestor winien uzyskać przed przystąpieniem do realizacji prac ziemnych oraz przed wydaniem pozwolenia na budowę;

2) na prace budowlane związane z realizacją budynku mieszkalnego wielorodzinnego wraz z garażem podziemnym, infrastrukturą techniczną oraz zagospodarowaniem niezbędne jest uzyskanie stosownej decyzji konserwatorskiej na prowadzenie robót budowlanych.

## § 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.

**POWIAT LĘBORSKI**  
Starostwo Powiatowe  
84-300 Lębork, ul. Czołgistów 5  
REGON 770979648  
NIP: 8411609072

# MAPA ZASADNICZA SKALA 1:500

Układ odniesienia: PL-ETRF89, układ wsp. płaskich: PL-2000 strefa 6 (18°), układ wys. ....

Załącznik nr 1 do uchwały nr .....

Rady Miejskiej w Lęborku

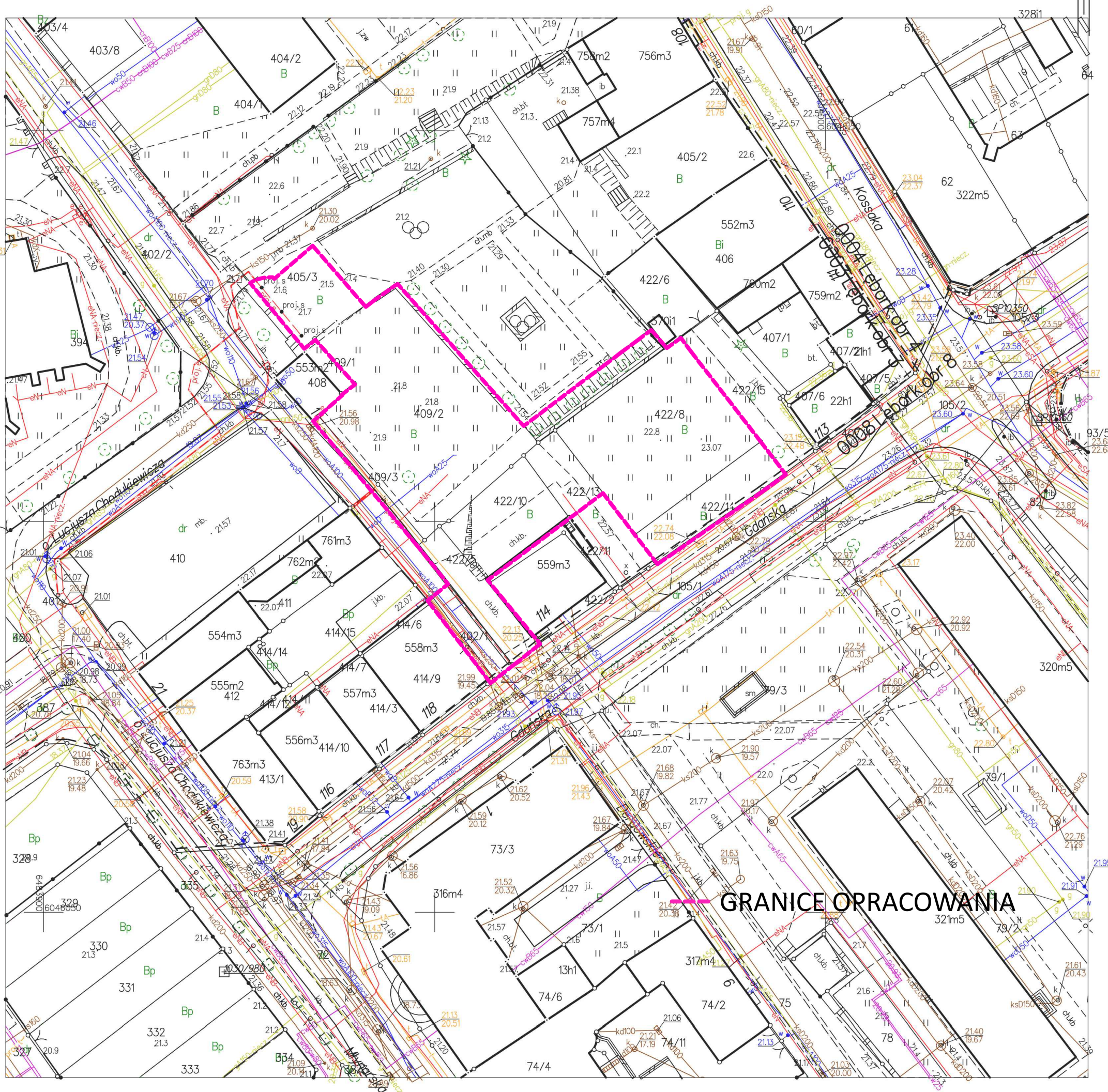
z dnia ..... 2026 r.

Nazwa organu prowadzącego państwowy zasób geodezyjny i kartograficzny	STAROSTA LĘBORSKI
Identyfikator ewidencyjny materiału zasobu	-----
Nazwa materiału zasobu	-----
Data wykonania kopii materiału zasobu	2026.02.02
Imię, nazwisko i podpis osoby reprezentującej organ	Magdalena Czechowicz

Z up. STAROSTY

# Magdalena Czechowicz

Elektronicznie podpisany  
przez Magdalena Czechowicz  
Data: 2026.02.02 14:26:34  
+01'00'



**POWIAT LĘBORSKI**  
Starostwo Powiatowe  
84-300 Lębork, ul. Czołgistów 5  
REGON 770979648  
NIP: 8411609072

# MAPA ZASADNICZA SKALA 1:500

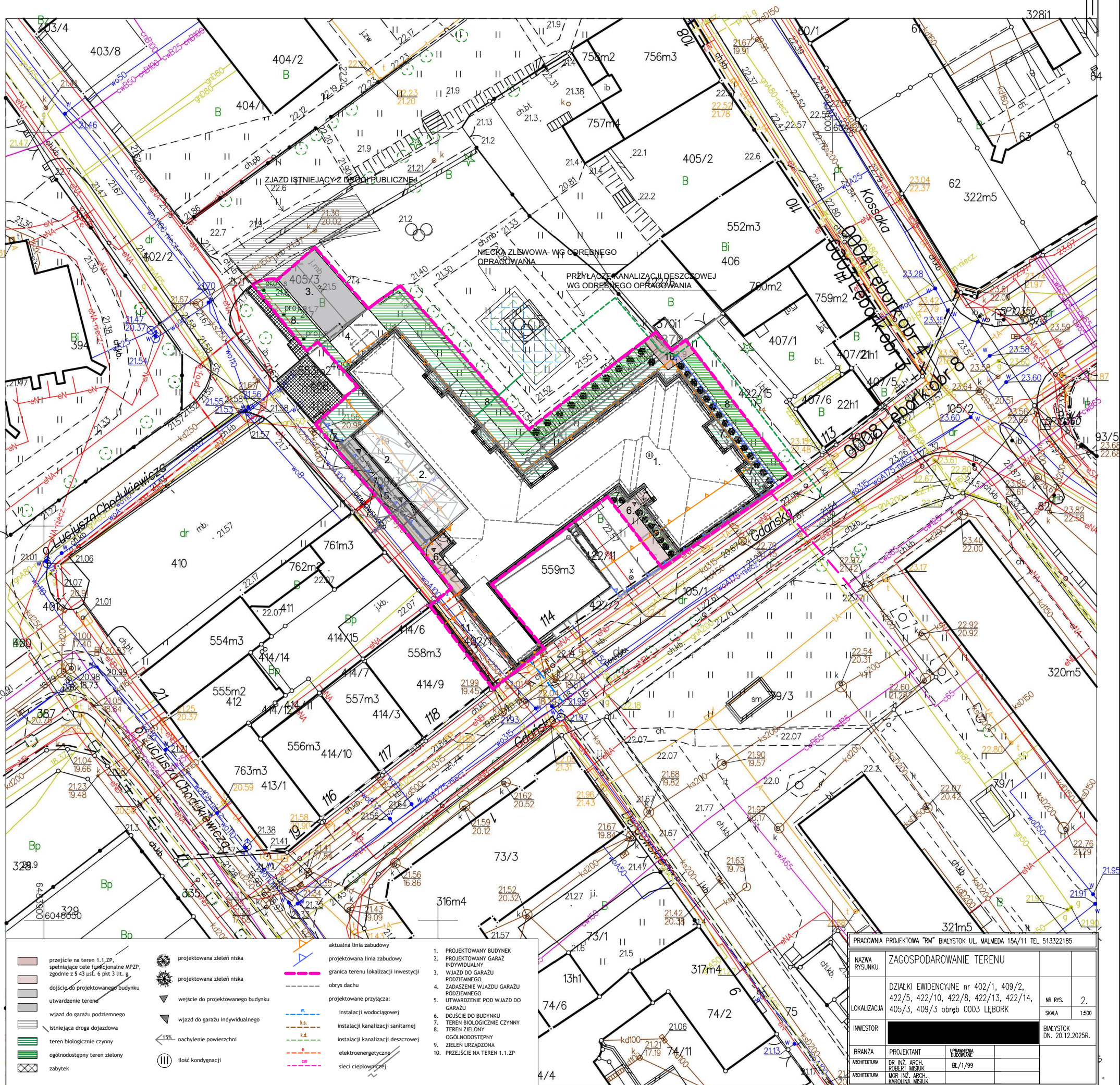
Układ odniesienia: PL-ETRF89, układ wsp. płaskich: PL-2000 strefa 6 (18°), układ wys. PL-ETRF2007

Nazwa organu prowadzącego państwową zasob geodezyjny i kartograficzny	STAROSTA LĘBORSKI
Identyfikator ewidencyjny materiału zasobu	-----
Nazwa materiału zasobu	-----
Data wykonania kopii materiału zasobu	2026.02.02
Imię, nazwisko i podpis osoby reprezentującej organ	Magdalena Czechowicz

Z up. STAROSTY

# Magdalena Czechowicz

Elektronicznie podpisany  
przez Magdalena Czechowicz  
Data: 2026.02.02 14:26:34  
+01'00'



	przebieg na teren 1.1.ZP, spełniający cele funkcjonalne MPZP, zgodnie z § 43 ust. 6 pkt 3 lit. g		projektowana zieleni niska		aktualna linia zabudowy	1. PROJEKTOWANY BUDYNEK
	przebieg na teren 1.1.ZP, spełniający cele funkcjonalne MPZP, zgodnie z § 43 ust. 6 pkt 3 lit. g		projektowana zieleni niska		projektowana linia zabudowy	2. PROJEKTOWANY GARAZ INDYWIDUALNY
	dojazd do projektowanego budynku		projektowana zieleni niska		granica terenu lokalizacji inwestycji	3. WJAZD DO GARAZU PODZIEMNEGO
	utwardzenie terenu		węzłowiec do projektowanego budynku		obrys dachu	4. ZADASZENIE WJAZDU GARAZU PODZIEMNEGO
	wjazd do garażu podziemnego		wjazd do garażu indywidualnego		projektowane przyłącza:	5. UTWARDZENIE POD WJAZD DO GARAZU
	istniejąca droga dojazdowa		nachylenie powierzchni		instalacji wodociągowej	6. DOJŚCIE DO BUDYNKU
	teren biologicznie czynny		nachylenie powierzchni		instalacji kanalizacji sanitarnej	7. TEREN BIOLGICZNIE CZYNNY
	ogólnodostępny teren zielony		nachylenie powierzchni		instalacji kanalizacji deszczowej	8. TEREN ZIELONY
	zabytek		ilość kondensacji		elektroenergetyczne	9. ZIELEN URZĄDZONA
			ilość kondensacji		sieci ciepłowniczej	10. PRZEJŚCIE NA TEREN 1.1.ZP

PRACOWNIA PROJEKTOWA "RM" BIAŁYSTOK UL. MALMEDA 15A/11 TEL 513322185			
NAZWA RYSUNKU	ZAGOSPODAROWANIE TERENU	NR RYS.	2.
LOKALIZACJA	DZIAŁKI EWIDENCYJNE nr 402/1, 409/2, 422/5, 422/10, 422/8, 422/13, 422/14, 405/3, 409/3 obręb 0003 LĘBORK	SKALA	1:500
INWESTOR	[REDACTED]	BIAŁYSTOK	DN. 20.12.2025R.
BRANŻA	PROJEKTANT	UPRAWNIENIA	
ARCHITECTURA	DR INŻ. ARCH. ROBERT MISIUK	BR/1/99	
ARCHITECTURA	MGR INŻ. ARCH. KATARZYNA MISIUK		

## Uzasadnienie

**do Uchwały Nr ..... Rady Miejskiej w Lęborku z dnia .....  
w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej na działkach nr 402/1, 409/2, 422/5, 422/10,  
422/8, 422/14, 405/3, 409/3 i na części działki nr 422/13 obręb 0003 w Lęborku**

### *Stan istniejący:*

Dla działek nr 402/1, 409/2, 422/5, 422/10, 422/8, 422/14, 405/3, 409/3 i części działki nr 422/13 obręb 0003 w Lęborku, objętych uchwałą, obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego śródmieścia Lęborka zatwierdzony 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). Działki nr 402/1 i 409/3 obręb 0003 znajdują się w ww. planie na terenie elementarnym 9.MC.29 o przeznaczeniu - tereny zabudowy mieszkaniowej i usługowej. Działki nr 409/2, 422/5, 422/10, 422/8, 422/14 i część działki nr 422/13 obręb 0003 znajdują się na terenie elementarnym 9.MC.28 o przeznaczeniu - tereny zabudowy mieszkaniowej i usługowej. Działka nr 405/3 obręb 0003 znajduje się w części na terenie elementarnym 9.MC.28 o przeznaczeniu - tereny zabudowy mieszkaniowej i usługowej oraz w części na terenie elementarnym KD.D.11 o przeznaczeniu - ulica klasy D - dojazdowa.

### *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 budynku mieszkalnego wielorodzinnego wraz z garażem podziemnym, infrastrukturą techniczną oraz zagospodarowaniem terenu, na działkach nr 402/1, 409/2, 422/5, 422/10, 422/8, 422/14, 405/3, 409/3 i na części działki nr 422/13 obręb 0003 w Lęborku, zgodnie z ustawą z dnia 5 lipca 2018 roku o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz. U. z 2025 roku, poz. 1754). Przedmiotowy wniosek jest częściowo sprzeczny z zapisami obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego śródmieścia Lęborka. 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. Powyższy warunek został spełniony, ponieważ 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 A - oznaczonej jako strefa śródmiejska, wielofunkcyjna.

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

W przypadku przyjęcia uchwały powstanie możliwość lokalizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, 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, 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.