



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA POMORSKIEGO

Gdańsk, dnia 21.03.2023 r.

Poz. 1401

UCHWAŁA NR L/477/2023 RADY MIEJSKIEJ W ŁEBIE

z dnia 14 lutego 2023 r.

**w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej na działce numer 841/23 obręb 0001,
w jednostce ewidencyjnej 220802_1 Łeba, położonej w Łebie, przy ulicy Nowościńskiej.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz.U. z 2023 r. poz. 40) oraz art. 7 ust. 4, art. 8 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (tj. Dz. U. z 2021 r. poz. 1538) Rada Miejska w Łebie uchwala, co następuje:

§ 1. Ustala się dla Lęborskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego sp. z o.o., z siedzibą w Lęborku, przy ul. Al. Wolności 22 lokalizację inwestycji mieszkaniowej na działce numer 841/23 obręb 0001, w jednostce ewidencyjnej 220802_1 Łeba, położonej w Łebie, przy ulicy Nowościńskiej polegającej na budowie: zespołu dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych wolnostojących wraz z placem zabaw, pozostałym zagospodarowaniem terenu oraz niezbędną infrastrukturą drogową i techniczną.

§ 2. Granice terenu objętego inwestycją mieszkaniową określono w załączniku graficznym nr 1 do niniejszej uchwały i oznaczono literami A-B-C-D. Granice obszaru oddziaływania mieszczą się w granicach terenu objętego wnioskiem.

§ 3. Dla budynków mieszkalnych ustala się (łącznie dla działki):

- 1) minimalną powierzchnię użytkową mieszkań: 1500 m²;
- 2) maksymalną powierzchnię użytkową mieszkań: 1700 m²;
- 3) minimalną liczbę mieszkań: 28;
- 4) maksymalną liczbę mieszkań: 32.

§ 4. Zakres inwestycji przeznaczony na działalność handlową lub usługową: na terenie inwestycji nie planuje się działalności handlowej ani usługowej.

§ 5. 1. Teren inwestycji składa się z jednej działki numer 841/23 obręb 0001, w jednostce ewidencyjnej 220802_1 Łeba o powierzchni 0.4081 ha. Działka położona jest w pobliżu ulicy Nowościńskiej, w południowo-wschodniej części Łeby, w sąsiedztwie granicy z Nowęcinem w gminie Wicko. Większość terenu inwestycji zróżnicowana jest pod względem wysokości w minimalnym stopniu. Przy rowie melioracyjnym w zachodniej części działki występuje skarpa. Rzędne terenu wahają się od 0,0 m n.p.m. (w najniższej części rowu melioracyjnego) do 1,2 m n.p.m. Teren inwestycji leży poza obszarem ochrony archeologiczno-konserwatorskiej. Na działce nie występują obiekty zabytkowe ani stanowiska archeologiczne. Na terenie inwestycji, ani w jego najbliższym sąsiedztwie nie znajdują się obszary cenne krajobrazowo.

2. Zgodnie z ewidencją urządzeń melioracji wodnych prowadzoną przez Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie na podstawie art. 196 ust 1 i ust 14 ustawy –Prawo wodne teren działki nr 841/23 położonej w obr. 0001, w Łebie, graniczy z urządzeniem melioracji wodnych – rowem: R-A7. Zgodnie z art. 214 ustawy - Prawo wodne, śródlądowe wody stojące, woda w rowie oraz woda w stawie, który nie jest napełniany w ramach usług wodnych, ale wyłącznie wodami opadowymi lub roztopowymi, lub wodami gruntowymi, znajdujące się w granicach nieruchomości gruntowej stanowią własność właściciela tej nieruchomości. Zgodnie z art. 205 ustawy – Prawo wodne utrzymywanie urządzeń melioracji wodnych należy do zainteresowanych właścicieli gruntów, a jeżeli urządzenia te są objęte działalnością spółki wodnej działającej na terenie gminy lub tego związku spółek wodnych. Zgodnie z art. 389 pkt 6 oraz w związku z art.17 ust.1 pkt 4 ustawy – Prawo wodne, w przypadku odbudowy, rozbudowy, nadbudowy, przebudowy, rozbiórki lub likwidacji urządzeń wodnych, z wyłączeniem robót związanych z utrzymaniem urządzeń wodnych w celu zachowania ich funkcji, konieczne jest uzyskanie pozwolenia wodnoprawnego. Organem właściwym do wydawania pozwoleń wodnoprawnych jest Dyrektor Zarządu Zlewni Wód Polskich zgodnie z art. 397 ust.3 pkt 2 ustawy – Prawo wodne.

3. Teren inwestycji jest w całości niezabudowany oraz nieutwardzony. Teren inwestycji pokrywa w większości nieurządzona zielen niska z punktową zielenią średnią.

4. Na terenie inwestycji nie występują instalacje ani sieci. Planowana inwestycja mieszkaniowa powiązana będzie z istniejącym uzbrojeniem terenu poprzez możliwość przyłączenia jej do istniejącej w sąsiedztwie infrastruktury technicznej. Istniejące sieci i instalacje zlokalizowane są poza terenem inwestycji na działkach przyległych:

- sieć wodociągowa wo - działka numer 841/25 obręb 0001,
w jednostce ewidencyjnej 220802_1 Łeba,
- instalacja wodociągowa wo B63 – działka numer 841/22 obręb 0001,
w jednostce ewidencyjnej 220802_1 Łeba,
- instalacja gazowa gs B63 – działka numer 841/22 obręb 0001,
w jednostce ewidencyjnej 220802_1 Łeba,
- sieć energetyczna eN – działka numer 841/25 obręb 0001,
w jednostce ewidencyjnej 220802_1 Łeba,
- instalacja energii 2eN – działka numer 841/22 obręb 0001,
w jednostce ewidencyjnej 220802_1 Łeba,
- instalacja energii eNB - działka numer 841/22, obręb 0001,
w jednostce ewidencyjnej 220802_1 Łeba,
- sieć kanalizacji sanitarnej ks200 - działka numer 841/25 obręb 0001,
w jednostce ewidencyjnej 220802_1 Łeba,
- instalacja kanalizacji sanitarnej ks160 – działka numer 841/22 obręb 0001,
w jednostce ewidencyjnej 220802_1 Łeba.

Teren objęty opracowaniem będzie miał dostęp do sieci: wodociągowej, kanalizacji sanitarnej, elektroenergetycznej. Sieci uzbrojenia terenu znajdują się w pasie drogowym ul. Nowościńskiej i ul. Starzyńskiego. Realizacja uzbrojenia technicznego niezbędna do funkcjonowania projektowanego zespołu budynków nastąpi w oparciu o warunki przyłączenia do sieci i zawarte umowy z dysponentami sieci.

5. Teren działki 841/23 obręb 0001 stanowi grunt o oznaczeniu Bp - zurbanizowane tereny niezabudowane i nie wymaga wyłączenia gruntu z użytkowania leśnego i rolniczego.

6. Planuje się budowę zespołu 2 budynków mieszkalnych wielorodzinnych wolnostojących wraz z placem zabaw, pozostałym zagospodarowaniem terenu oraz niezbędną infrastrukturą drogową i techniczną.

7. Do planowanych przekształceń na terenie inwestycji należą:

- budowa zespołu 2 budynków mieszkalnych wielorodzinnych,

- budowa utwardzonych tarasów, placu zabaw, wiat rowerowych, miejsca na gromadzenie odpadów stałych i ogrodzeń niskich wraz z ewentualnymi bramami i furtkami,
- budowa utwardzeń pieszych i dróg,
- budowa stanowisk postojowych,
- urządzenie zieleni wokół projektowanych budynków,
- budowa i przebudowa niezbędnej infrastruktury technicznej - sieci, przyłączy, niezbędnych mediów,
- budowa zjazdu z planowanej drogi gminnej na działce numer 841/25 obręb 0001, w jednostce ewidencyjnej 220802_1 Łeba,
- pozostałe: usunięcia, rozbiórki i przebudowy elementów na działce oraz istniejących instalacji nieujawnionych na mapie zasadniczej.

8. Układ komunikacyjny: wjazd na teren inwestycji od wschodu za pośrednictwem zjazdu z drogi gminnej, planowanej na działkach numer 841/25 obręb 0001, w jednostce ewidencyjnej 220802_1 Łeba oraz numer 841/4 obręb 0001, w jednostce ewidencyjnej 220802_1 Łeba, połączonej z ulicą Nowościńską. Przy przedmiotowej drodze przewidziane są miejsca postojowe. Komunikacja na obszarze działki przebiega wzdłuż betonowego ciągu pieszo-jezdnego na osi wschód - zachód. Dojście do poszczególnych budynków, a także komunikację w obszarze działki i połączenie z działkami sąsiednimi, oprócz ciągu pieszo-jezdnego, zapewniają chodniki z kostki betonowej.

9. Ukształtowanie terenu i zieleni: przewiduje się podniesienie walorów estetycznych zieleni na działce poprzez dodatkowe nasadzenia w formie zieleni niskiej i punktowej wysokiej wokół budynków mieszkalnych. Zakłada się pozostawienie rowu melioracyjnego w zachodniej części działki i zachowanie ukształtowania terenu z minimalnymi różnicami wysokości. Dobór zieleni na etapie projektu wykonawczego będzie odbywać się z uwzględnieniem miejscowych warunków klimatycznych, cech podłoża gruntowego oraz stosowania rodzimych gatunków roślin.

10. Zapisy w § 5 określają powiązanie inwestycji mieszkaniowej z układem komunikacyjnym i z istniejącym uzbrojeniem terenu, które jest zlokalizowane poza granicami terenu określonego w § 2 niniejszej uchwały. Ustalenie informacyjne, numery działek mogą ulec zmianie po podjęciu tej uchwały, w szczególności z powodu podziału nieruchomości, scalenia i podziału nieruchomości, scalenia i wymiany gruntów lub aktualizacji operatu ewidencyjnego.

§ 6. 1. Zaopatrzenie w wodę i sposób odprowadzenia ścieków należy realizować poprzez istniejącą sieć miejską wodociągową i kanalizacji sanitarnej. Przewiduje się podłączenie inwestycji (wszystkich budynków) do zewnętrznych sieci uzbrojenia terenu:

- sieci wodociągowej - administrator sieci Przedsiębiorstwo Wodociągowe Łeba-Wicko Sp. z o.o. dokumentem z dnia 11.10.2022r. zapewnił dostawę wody dla planowanej inwestycji,
- sieci kanalizacyjnej ogólnospławnej przez przyłącze kanalizacyjne projektowane- administrator sieci Spółka Wodna „Łeba” w piśmie znak SW/OS/1336/2022 z dnia 14.10.2022r. określił warunki przyłączenia działki nr 841/23 obr. 0001 do sieci,
- sieci elektroenergetycznej - administrator sieci ENERGA-OPERATOR SA, Oddział w Koszalinie pismem znak: WP/5/2022/09/077808 P/22/69698 z dnia 26.09.2022r. złożył oświadczenie w sprawie zapewnienia dostawy energii elektrycznej z sieci elektroenergetycznej ENERGA-OPERATOR S.A., zaopatrzenie w energię elektryczną na warunkach określonych przez administratora sieci ENERGA-OPERATOR S.A. Przewiduje się następujące instalacje wewnętrzne w każdym budynku i na wydzielonych działkach:
- instalacja wodociągowa,
- instalacja kanalizacji sanitarnej,
- instalacja kanalizacji deszczowej,
- instalacja centralnego ogrzewania,
- instalacja technologiczna źródła ciepła - pompy ciepła (rodzaj pompy ciepła określony zostanie w projekcie budowlanym po wykonaniu analizy techniczno-ekonomicznej),

- instalacja wentylacji higrosterowalnej bytowej dla każdego lokalu mieszkalnego,
- instalacja elektryczna,
- instalacja teletechniczna.

2. Elementy sanitarne związane z obiektem:

- instalacja zewnętrzna wody zimnej na cele bytowe, zestaw wodomierzowy od projektowanego budynku do projektowanego przyłącza wody na działce Inwestora,
- instalacja zewnętrzna kanalizacji sanitarnej od projektowanego budynku do projektowanego przyłącza kanalizacji sanitarnej na działce Inwestora,
- instalacja kanalizacji deszczowej od rur spustowych oraz odwodnień liniowych do systemu zagospodarowania wody deszczowej, wody opadowe z dachów budynków mieszkalnych, terenów utwardzonych oraz odwodnień liniowych zostaną odprowadzone do szczelnych zbiorników retencyjnych lub zbiorników retencyjnych typu ogród deszczowy lub innego rozwiązania po wykonaniu szczegółowego bilansu wód deszczowych, docelowe rozwiązanie zagospodarowania wód opadowych zostanie opracowane na etapie projektu budowlanego.

3. Elementy elektryczne związane z obiektem:

- zasilanie budynków z sieci elektroenergetycznej poprzez przyłącza kablowe w postaci złączy (skrzynek) kablowych; ze złącza kablem zasilana będzie rozdzielnica główna wraz z układami pomiarowymi dla poszczególnych odbiorców zlokalizowana wewnątrz obiektu.

4. Powiązanie z istniejącym uzbrojeniem terenu:

1) dostęp do sieci wodociągowej:

- a) z istniejącej sieci w działce numer 841/25 obręb 0001, w jednostce ewidencyjnej 220802_1 Łeba,
- b) przyłącza wodociągowe - z planowanej sieci wodociągowej,

2) dostęp do sieci kanalizacji sanitarnej:

- a) z istniejącej sieci w działce numer 841/25 obręb 0001, w jednostce ewidencyjnej 220802_1 Łeba,
- b) przyłącza kanalizacji sanitarnej indywidualne - z planowanej sieci kanalizacji sanitarnej.

3) dostęp do sieci energetycznej:

- a) kontynuacja sieci - z istniejącej sieci w działce numer 841/25 obręb 0001, w jednostce ewidencyjnej 220802_1 Łeba,
- b) przyłącza indywidualne (układ pomiarowo-rozliczeniowy) - z planowanej sieci.

5. Zaopatrzenie w wodę, odprowadzenie ścieków, zaopatrzenie w energię elektryczną możliwe będzie po wykonaniu przyłączy przez inwestora w pasie drogi wewnętrznej zlokalizowanej w działce numer 841/25 obręb 0001, w jednostce ewidencyjnej 220802_1 Łeba.

6. Obsługa komunikacyjna kołowa i piesza z drogi gminnej ul. Nowościńskiej (działka numer 674 obręb 0001, w jednostce ewidencyjnej 220802_1 Łeba) poprzez planowaną do realizacji drogę wewnętrzną (działka numer 841/25 obręb 0001, w jednostce ewidencyjnej 220802_1 Łeba oraz działka numer 841/4 obręb 0001, w jednostce ewidencyjnej 220802_1 Łeba).

7. Obszar objęty inwestycją nie koliduje z terenami zamkniętymi resortu obrony narodowej i ich strefami ochronnymi.

8. W granicach działki nr 841/23 obr. 0001 Łeba znajduje się część udokumentowanego złoża soli kamiennej „Łeba”, które jest objęte własnością górnictw zgodnie z art.10 ustawy z dnia 9 czerwca 2011r. Prawo geologiczne i górnicze (tj. Dz.U. z 2022 r. poz. 1072 ze zm.). Marszałek Województwa Pomorskiego nie wniósł uwag do planowanej inwestycji.

§ 7. Ustala się charakterystykę inwestycji mieszkaniowej:

1. szacowane zapotrzebowanie w odniesieniu do budynków:

a) Na wodę:

- około 10,1 m³/dobę dla inwestycji,
 - około 0,17 m³/dobę na jednego mieszkańca,
 - około 10,0 dm³ /s woda do celów przeciwpożarowych (hydrant zewnętrzny na sieci),
 - w/w zapotrzebowanie może ulec zmianie na etapie projektu budowlanego nie przekraczając 20% w/w wartości.
- b) Na energię elektryczną:
- około 1350 kWh/dobę dla inwestycji,
 - około 45 kWh/dobę na jedno mieszkanie.
 - w/w zapotrzebowanie może ulec zmianie na etapie projektu budowlanego nie przekraczając 20% w/w wartości.
- c) Ilość zrzutu ścieków sanitarnych: max 10,1 m³/dobę dla inwestycji do istniejącej sieci kanalizacji sanitarnej.
- d) Mieszkania ogrzewane będą za pomocą lokalnych źródeł ciepła, opartych o paliwa ekologiczne - pompy ciepłe (zasilane energią elektryczną). Szacowane zapotrzebowanie na energię cieplną:
- około 11,50 GJ/rok na jednego mieszkańca,
 - około 678,8 GJ/rok dla inwestycji,
 - w/w zapotrzebowanie może ulec zmianie na etapie projektu budowlanego nie przekraczając 20% w/w wartości.
- e) Wody opadowe z dachów budynków mieszkalnych, terenów utwardzonych oraz odwodnień liniowych zostaną odprowadzone do szczelnych zbiorników retencyjnych lub zbiorników retencyjnych typu ogród deszczowy lub innego rozwiązania po wykonaniu szczegółowego bilansu wód deszczowych. Docelowe rozwiązanie zagospodarowania wód opadowych zostanie opracowane na etapie projektu budowlanego.
2. Liczba miejsc postojowych: min. 30. Należy zapewnić 1 stanowisko postojowe na 1 mieszkanie. Lokalizacja miejsc postojowych na terenie planowanej inwestycji, na działce 841/23 obręb 0001, w jednostce ewidencyjnej 220802_1 Łeba.
3. Utwardzone miejsce do gromadzenia odpadów stałych planuje się na terenie inwestycji, w pobliżu wjazdu. Zbieranie i segregacja odpadów zgodnie z uchwałą nr XIX/182/2020 Rady Miejskiej w Łebie z dnia 26 maja 2020 r. w sprawie regulaminu utrzymania czystości i porządku na terenie Gminy Miejskiej Łeba oraz uchwałą nr XXXVII/341/2021 Rady Miejskiej w Łebie z dnia 29 listopada 2021 r. w sprawie zmiany w/w uchwały.
4. W celu zapewnienia bezpieczeństwa mieszkańcom budynków należy zapewnić dla obiektów wymaganą ilość wody do zewnętrznego gaszenia pożaru oraz drogi pożarowe, zgodnie z § 5, § 12 rozporządzeniem Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 24 lipca 2009 r. w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych (Dz. U. z 2009r. Nr 124 poz.1030).
- § 8.** Planowany sposób zabudowy i zagospodarowania terenu ilustruje załącznik graficzny nr 2 do niniejszej uchwały.
- § 9.** Planowany sposób zagospodarowania terenu oraz charakterystyka zabudowy i zagospodarowania terenu:
- 1) Nieprzekraczalna linia zabudowy **6,5m** od granicy działki numer 841/25 obręb 0001, w jednostce ewidencyjnej 220802_1 Łeba stanowiącej drogę wewnętrzną, wyznaczona na załączniku graficznym nr 2 do uchwały (ustalenie obowiązujące);
 - 2) Przewidywane usytuowanie dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych wolnostojących z wiatami rowerowymi, placem zabaw, obudowanymi miejscami gromadzenia odpadów stałych, pozostałym zagospodarowaniem terenu oraz niezbędną infrastrukturą drogową i techniczną zgodnie z załącznikiem graficznym nr 2 do uchwały. Ustalenie o charakterze informacyjnym, projekt zagospodarowania terenu może ulec zmianie na etapie sporządzenia projektu budowlanego.
 - 3) Powierzchnia terenu inwestycji mieszkaniowej: 4081,00 m² (100 %);

- 4) Wskaźnik intensywności zabudowy: do 0,70;
- 5) Powierzchnia zabudowy: powierzchnia zabudowy nie więcej niż 25% powierzchni działki,
- 6) Powierzchnia utwardzona: nie więcej niż 35% powierzchni działki.
- 7) Powierzchnia biologicznie czynna, w tym zieleń niska: minimum 25% powierzchni działki,
- 8) Parametry podstawowe budynku:
 - długość: maksimum 33 m,
 - szerokość: maksimum 15,5 m,
 - wysokość: maksimum 12 m,
 - geometria dachu budynków: kąt nachylenia głównych połaci dachowych minimum 18°,
 - liczba kondygnacji nadziemnych: 3,
 - liczba kondygnacji podziemnych: 0.
- 9) Inwestycja składa się z dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych z częściowym zapewnieniem mieszkań dla niepełnosprawnych. Budynki mieszkalne niepodpiwniczone trzykondygnacyjne ze strychem nieużytkowym, w kształcie prostokątnym z wysuniętym fragmentem prostokątnym wiatrołapu wejściowego od strony wschodniej. Dach budynku z bryłą główną dwuspadową symetryczną o kącie nachylenia głównych połaci nie mniejszym niż 18° (główna połać budynku z jednakowym spadkiem). Kalenica usytuowana prostopadle do krótszego boku budynku, nie występują lukarny. W połaci znajdować się będzie wyłaz dachowy. Zadaszenie wiatrołapu w formie dachu płaskiego. Maksymalna wysokość kalenicy nie przekracza 12 m, maksymalna wysokość okapu 10 m. Planowana inwestycja zlokalizowana jest w rozwijającej się i zagospodarowanej w niewielkim stopniu południowo-wschodniej części Łeby. Projektowane budynki wpisują się mieszkalno-pensjonatowy charakter tego obszaru i wykorzystują bliskość istniejącego uzbrojenia terenu. Układ budynków dostosowany jest do kierunków świata i zapewnia optymalne nasłonecznienie.

§ 10. Charakterystyczne parametry techniczne inwestycji oraz dane charakteryzujące jej wpływ na środowisko:

1. Parametry techniczne dla budynków mieszkalnych:

- 1) szacunkowa powierzchnia użytkowa mieszkań – łącznie dla działki od 1500,0m² - 1700,0 m²;
- 2) powierzchnia całkowita budynków mieszkalnych maksymalna 2700m²;
- 3) liczba kondygnacji budynków:
 - a) nadziemnych: 3,
 - b) podziemnych 0.

2. Inwestycja mieszkaniowa nie może powodować negatywnego wpływu na środowisko:

- 1) ścieki sanitarne odprowadzane będą do istniejącej miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej;
- 2) segregacja odpadów i wywóz odbywać się będzie w oparciu o umowę zawartą z miejscowym przedsiębiorstwem zajmującym się wywozem i utylizacją odpadów.

3. Inwestycja, o której mowa w § 1 nie należy do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko. Istotne warunki korzystania ze środowiska w fazie realizacji, eksploatacji lub użytkowania przedsięwzięcia zgodnie z przepisami szczególnymi. Projektowana zabudowa mieszkaniowa wraz z towarzyszącą infrastrukturą nie jest objęta ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zlokalizowana jest w otulinie Słowińskiego Parku Narodowego. Powierzchnia terenu zajęta przez obiekty budowlane oraz pozostałą powierzchnię terenu przeznaczoną do przekształcenia nie przekracza 0,5 ha. W związku z powyższym inwestycja nie oddziałuje potencjalnie ani znacząco na środowisko (w myśl 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 oraz Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko tj. Dz.U. z 2019 r. poz. 1839, ze zmianami). Inwestycja nie stanowi źródła uciążliwych lub szkodliwych odpadów, nie powoduje nieodwracalnych zmian w środowisku przyrodniczym w obrębie zajmowanej działki, w żaden inny znaczący sposób nie pogarsza warunków użytkowania terenów sąsiadujących, w szczególności nie przekracza dopuszczalnego poziomu hałasu zgodnie z obowiązującymi przepisami szczegółowymi, nie powoduje wibracji o natężeniu oddziałującym szkodliwie na środowisko a zwłaszcza na zdrowie ludzi oraz otaczające obiekty budowlane, nie powoduje powstawania promieniowania niejonizującego, stwarzającego zagrożenie zdrowia i życia ludzi, uszkodzenie albo zniszczenie środowiska, nie jest źródłem sztucznych pól elektromagnetycznych, nie powoduje emisji substancji zanieczyszczających powietrze atmosferyczne, wodę ani glebę, nie powoduje nieprzyjemnych zapachów w ilościach ponadnormatywnych.

§ 11. Obiekty objęte inwestycją mieszkaniową mają być zlokalizowane na działce (według katastru nieruchomości oraz księgi wieczystej, jeżeli została założona) – jedn. 220802_1, obręb 0001 Łeba, 841/23, KW nr SL1L/00053375/8, o obszarze całkowitym 0,4081 ha. Działka numer 841/23 obręb 0001, w jednostce ewidencyjnej 220802_1 Łeba, położonej w Łebie. Identyfikator działki ewidencyjnej: 220802_1.0001.841/23.

§ 12. Planowana inwestycja nie wymaga wskazania nieruchomości, według katastru nieruchomości oraz księgi wieczystej, jeżeli została założona, 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 inwestycji towarzyszących. Inwestycja nie wymaga ograniczenia sposobu korzystania z nieruchomości przez udzielanie zezwoleń na zakładanie i przeprowadzanie niezbędnych ciągów, przewodów, urządzeń i obiektów, o których mowa w art. 35 ust. 1 ustawy o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych i inwestycji towarzyszących.

§ 13. Planowana inwestycja nie wymaga wskazania nieruchomości, o których mowa w art. 38 ust. 1 ustawy o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych i inwestycji towarzyszących, według katastru nieruchomości oraz księgi wieczystej, jeżeli została założona. Sieci uzbrojenia terenu związane z planowaną inwestycją nie wymagają przejścia przez tereny śródlądowych wód płynących, dróg publicznych lub obszary kolejowe, o których mowa w art. 38 ust. 1 ustawy o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych i inwestycji towarzyszących.

§ 14. Warunki wynikające z potrzeb ochrony środowiska i ochrony zabytków:

- 1) teren inwestycji nie jest objęty żadną z form ochrony zabytków;
- 2) realizujący przedsięwzięcie jest obowiązany uwzględnić ochronę środowiska na obszarze prowadzenia prac, a w szczególności ochronę gleby, zieleni, naturalnego ukształtowania terenu i stosunków wodnych.

§ 15. Uchwała o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich.

§ 16. Uchwała o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej wygasa, jeżeli przed upływem 3 lat od dnia opublikowania uchwały w wojewódzkim dzienniku urzędowym decyzja o pozwoleniu na budowę inwestycji mieszkaniowej nie stała się ostateczna. Gmina informuje inwestora o wygaśnięciu uchwały.

§ 17. Uchwała podlega publikacji w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego.

§ 18. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Łeby.

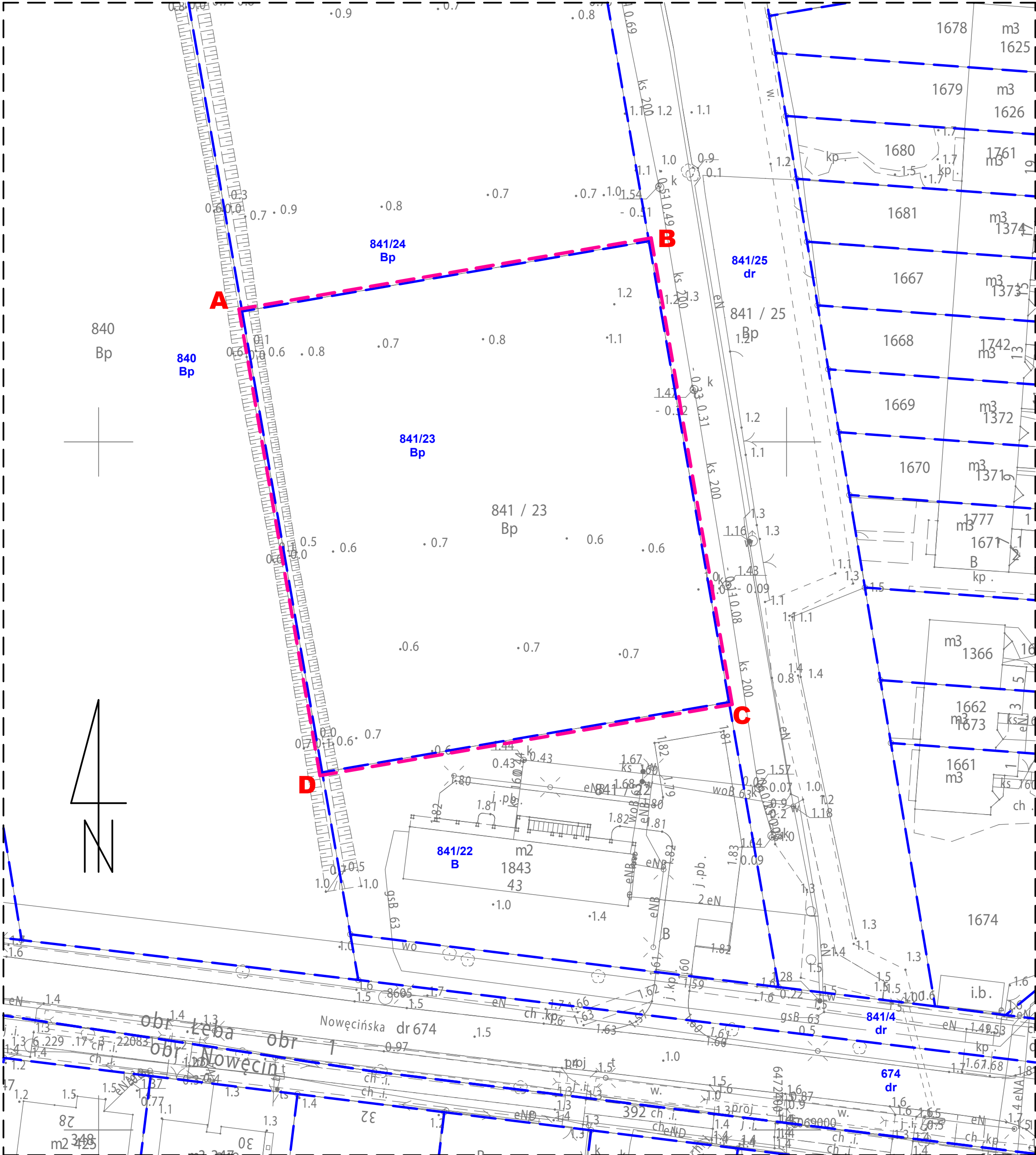
Przewodniczący Rady
Miejskiej w Łeby

Arkadiusz Puchacz

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr L/477/2023
Rady Miejskiej w Łebie
z dnia 14 lutego 2023 r.

LEGENDA:

- Granice terenu objętego uchwałą w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej na działce numer 841/23 obręb 0001, w jednostce ewidencyjnej 220802_1 Łeba, położonej w Łebie, przy ulicy Nowećińskiej.
- granice działek



- 1.PRZED PRZYSTĄPIENIEM DO ROBÓT NALEŻY SPRAWDZIĆ W ODPWIEDNICH PROJEKTACH BRANŻOWYCH ROBOTY ZWIĄZANE. EWENTUALNE UWAGI PRZEDSTAWIĆ NADZOROWI AUTORSKIEMU. PROWADZENIE ROBÓT W OPARCIU O DOKUMENTACJĘ JEDNEJ BRANŻY JEST ZABRONIONE.
2. NIE NALEŻY ODMIERZAĆ WYMIARÓW Z RYSUNKU ANI TEŻ UŻYWAĆ GO JAKO SZABLONU. PRZED PRZYSTĄPIENIEM DO PRAC BUDOWLANYCH WSZYSTKIE WYMIARY NALEŻY SPRAWDZIĆ W NATURZE. W PRZYPADKU STWIERDZENIA NIEZGODNOŚCI NALEŻY ZWRÓCIĆ SIĘ DO PROJEKTANTA
3. W PRZYPADKU ROZBIEŻNOŚCI WYMIARÓWYCH POMIĘDZY RYSUNKAMI DETALI I CAŁOŚCI PROJEKTOWANEGO ELEMENTU PODSTAWĄ WYMIAROWANIA SĄ RYSUNKI DETALI.

- UWAGI:
- 1.Wszystkie roboty należy wykonywać zgodnie z PN, Warunkami technicznymi wykonania i odbioru robót, budowlano-montażowych opracowanymi przez ITB oraz zasadami wiedzy i sztuki budowlanej.
- 2.Poziomy posadzek należy zweryfikować i precyzyjnie wytyczyć geodezyjnie zgodnie z projektem - odchyłki od projektu należy konsultować z projektantem.
- 3.Wszelkie elementy ruchome, elementy wyposażenia, w szczególności elementy stolarki i ślusarki okiennej i drzwiowej, szkieł, fasad, okładzin elewacyjnych, balustrad, poręczy i pochwyty, odbojników wewnętrznych i innych należy zamawiać i wykonywać / montować na podstawie zweryfikowanych obmiarów rzeczywistych wykonanych na obiekcie.
- 4.Dopuszcza się zastosowanie materiałów zamiennych pod warunkiem, że posiadają one cechy nie gorsze jakościowo i technicznie od wskazanych w projekcie.
- 5.Wszystkie elementy konstrukcyjne należy przyjmować według pozycji opisanych na schematach lokalizacyjnych w dokumentacji - część konstrukcyjna.
- 6.Wszystkie otwory, przejścia i bruzdy instalacyjne przyjmować według projektów branżowych po dokonaniu adaptacji.
- 7.Przed wykonaniem posadзки na gruncie w mroźni należy skłatkować się z dostawcą komory w celu rozłożenia kabli lub maty grzewczej.
- 8.Układ warstw przegród poziomych i pionowych - patrz przekroje.

JEDNOSTKA PROJEKTOWA



KIM Architekci
76-251 Kobylnica, ul. Cyprysowa 3D
NIP: 8393024319
e-mail: biuro@kimarchitekci.com
www.kimarchitekci.com tel. 512 654 512

Objekt/ Temat: Budowa zespołu 2 budynków mieszkalnych wielorodzinnych wolnostojących wraz z placem zabaw, pozostałym zagospodarowaniem terenu oraz niezbędną infrastrukturą drogową i techniczną

Adres: 84-360 Łeba, ul. Nowećińska
jednostka ew. 220802_1, obr. 0001 Łeba, dz. nr 841/23

Inwestor: Lęborskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego sp. z o.o.
84-300 Lębork, ul. Armii Krajowej 14

Branża: architektura Stadium projektu: projekt koncepcyjny

Nazwa rysunku: Projekt zagospodarowania terenu

	Imię i Nazwisko	Podpis	Data	Skala:
PROJEKTOWAŁ	mgr inż. arch. Paweł Przydanek upr. nr WP-OIA/OKK/UpB/63/2010 w specjalności architektonicznej		2022-08	1:500
SPRAWDZIŁ	mgr inż. arch. Krzysztof Hodun upr. nr 9/ZPOIA/OKK/2012 w specjalności architektonicznej			
OPRACOWAŁ	mgr inż. arch. Filip Kłosowski			
OPRACOWAŁ	mgr inż. arch. Kamil Mularczyk			Nr Rys. PZT-01

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr L/477/2023
Rady Miejskiej w Łebie
z dnia 14 lutego 2023 r.



LEGENDA:

- granica opracowania (obszar oddziaływania)
- granice działek
- rzędne istniejące
- wjazd/wyjazd na teren inwestycji
- wejście/wyjście do budynku
- stanowiska postojowe projektowane
- liczba kondygnacji nadziemnych
- projektowany budynek mieszkalny
- projektowana wiata na rowery
- miejsce na pojemniki do gromadzenia odpadów stałych
- projektowany plac zabaw
- zielen niski (powierzchnia biol. czynna)
- nawierzchnia pieszojezdni - z kostki betonowej
- nawierzchnia stanowisk postojowych dla pojazdów z kostki betonowej
- nawierzchnia chodnika - z kostki betonowej
- nawierzchnia tarasu
- nawierzchnia opaski
- ogrodzenie niskie (h=80 cm)

INSTALACJE ELEKTRYCZNE:

- E1-2 Proj. Złącze KRSN-00/4R/F (odrębne opracowanie, realizacja ENERGA-OPERATOR SA)

INSTALACJE SANITARNE:

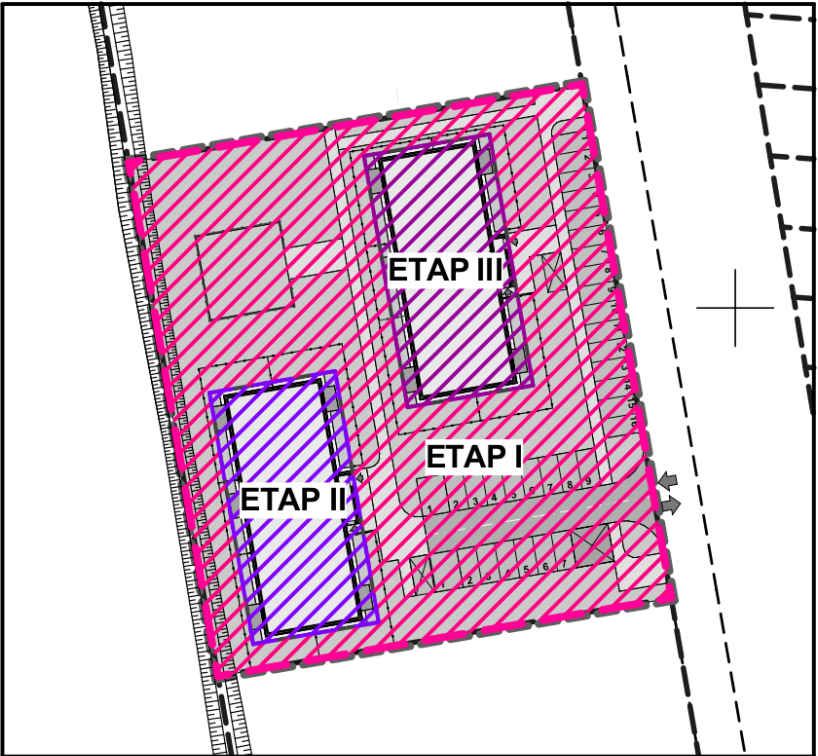
- Proj. przyłącze wodociągowe
- Proj. przyłącze kanalizacji sanitarnej
- Proj. kanalizacja deszczowa

OZNACZENIA

- 1-2 projektowane budynki mieszkalne nr 1-2

NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY

ETAPY INWESTYCJI



- PRZED PRZYSTĄPIENIEM DO ROBÓT NALEŻY SPRAWDZIĆ W ODPWIEDNICH PROJEKTACH BRANŻOWYCH ROBÓTY ZWIĄZANE. EWENTUALNE UWAGI PRZEDSTAWIĆ NADZOROWI AUTORSKIEMU. PROWADZENIE ROBÓT W OPARCIU O DOKUMENTACJĘ JEDNEJ BRANŻY JEST ZABRONIONE.
- NIE NALEŻY ODMIERZAĆ WYMIARÓW Z RYSUNKU ANI TEŻ UŻYWAĆ GO JAKO SZABLONU. PRZED PRZYSTĄPIENIEM DO PRAC BUDOWLANYCH WSZYSTKIE WYMIARY NALEŻY SPRAWDZIĆ W NATURZE. W PRZYPADKU STWIERDZENIA NIEZGODNOŚCI NALEŻY ZWRÓCIĆ SIĘ DO PROJEKTANTA.
- W PRZYPADKU ROZBIEŻNOŚCI WYMIARÓWCH POMIĘDZY RYSUNKAMI DETALI I CAŁOŚCI PROJEKTOWANEGO ELEMENTU PODSTAWĄ WYMIAROWANIA SĄ RYSUNKI DETALI.

- UWAGI:
- Wszystkie roboty należy wykonywać zgodnie z PN. Warunkami technicznymi wykonania i odbioru robót, budowlano-montażowych opracowanymi przez ITB oraz zasadami wiedzy i sztuki budowlanej.
 - Poziomy posadzek należy zweryfikować i precyzyjnie wytyczyć geodazyjnie zgodnie z projektem - odchylki od projektu należy konsultować z projektantem.
 - Wszystkie elementy ruchome, elementy wyposażenia w szczególności elementy stolarki i ślusarki okiennej i drzwiowej, szkła, fasad, okładzin elewacyjnych, balustrad, poręczy i pochwyty, odborników wewnętrznych i innych należy zamawiać i wykonywać / montować na podstawie zweryfikowanych obmiarów rzeczywistych wykonanych na obiekcie.
 - Dopuszcza się zastosowanie materiałów zamiennych pod warunkiem, że posiadają one cechy nie gorsze jakościowo i technicznie od wskazanych w projekcie.
 - Wszystkie elementy konstrukcyjne należy przyjmować według pozycji opisanych na schematach lokalizacyjnych w dokumentacji - część konstrukcyjna.
 - Wszystkie otwory, przejścia i brzozy instalacyjne przyjmować według projektów branżowych po dokonaniu adaptacji.
 - Przed wykonaniem posadzki na gruncie w mroźni należy skontaktować się z dostawcą komory w celu rozłożenia kabli lub maty grzewczej.
 - Układ warstw przegród poziomych i pionowych - patrz przebiegi.

</

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr L/477/2023

Rady Miejskiej w Łebie

z dnia 14 lutego 2023 r.

Wykaz opinii, uwag oraz wyniki dokonanych uzgodnień.

Wykaz organów opiniujących i uzgadniających, które nie przedstawiły stanowiska w wyznaczonym terminie, tzw. „zgoda milcząca”

Opinie:

1. Dyrektor Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Gdańsku,
2. Starosta Powiatu Lęborskiego,
3. Wojewoda Pomorski,
4. Wojewoda Pomorski Wydział Infrastruktury,
5. Urząd Lotnictwa Cywilnego, Departament Lotnisk,
6. Komenda Wojewódzka Państwowej Straży Pożarnej,
7. Pomorski Państwowy Wojewódzki Inspektor Sanitarny,
8. Energa Operator S.A. Oddział w Koszalinie,
9. Szef Wojewódzkiego Sztabu Wojskowy,
10. Szef Agencji Bezpieczeństwa Wewnętrznego Delegatura w Gdańsku,
11. Komendant Oddziału Straży Granicznej,
12. Szef Agencji Wywiadu,
13. Zarząd Województwa Pomorskiego,
14. Dyrekcja Słowińskiego Parku Narodowego,
15. Zarząd Powiatu Lęborskiego,
16. Komenda Wojewódzka Policji w Gdańsku,
17. Starostwo Powiatowe w Lęborku,
18. Gminna Komisja Urbanistyczno-Architektoniczna
19. Uzgodnienie:
20. Geolog Powiatowy, Starostwo Powiatowe,
21. Referat Gospodarki Komunalnej – Urząd Miejski w Łebie (właściwy Zarządca Drogi)
22. Marszałek Województwa Pomorskiego.

Wykaz organów opiniujących i uzgadniających, które przedstawiły stanowiska w wyznaczonym terminie

Zgodnie z pismem znak: PR.0761.72.2022.1.PKo z dnia 15 listopada 2022 r. Komendy Powiatowej Państwowej Straży Pożarnej w Lęborku, w celu zapewnienie bezpieczeństwa mieszkańcom budynków należy zapewnić dla obiektów wymaganą ilość wody do zewnętrznego gaszenia pożaru oraz drogi pożarowe, zgodnie z § 5, § 12 rozporządzeniem Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 24 lipca 2009 r. w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych (Dz. U. z 2009r. Nr 124 poz.1030).

Zgodnie z pismem znak: RDOŚ-Gd-WZP.410.10.12.2022.AP.1 z dnia 22 listopada 2022 r.. Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Gdańsku zaopiniował lokalizację inwestycji polegającej na budowie zespołu dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych wolnostojących wraz z placem zabaw na działce nr 841/23 obręb 0001 Łeba, położonej w Łebie, w zakresie przepisanej kompetencji bez uwag.

Zgodnie z pismem znak: GD.ZPU.3.434.202.2022.AŚ z dnia 21.11.2022r.. Dyrektor Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie Zarządu Zlewni w Gdańsku poinformował, że zgodnie z ewidencją urządzeń melioracji wodnych prowadzoną przez Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie na podstawie art. 196 ust 1 i ust 14 ustawy – Prawo wodne teren działki nr 841/23 położonej w obr.0001, w Łebie, graniczy z urządzeniem melioracji wodnych – rowem: R-A7. Zgodnie z art. 214 ustawy - Prawo wodne, śródlądowe wody stojące, woda w rowie oraz woda w stawie, który nie jest napełniany w ramach usług wodnych, ale wyłącznie wodami opadowymi lub roztopowymi, lub wodami gruntowymi, znajdujące się w granicach nieruchomości gruntowej stanowią własność właściciela tej nieruchomości. Zgodnie z art. 205 ustawy – Prawo wodne utrzymywanie urządzeń melioracji wodnych należy do zainteresowanych właścicieli gruntów, a jeżeli urządzenia te są objęte działalnością spółki wodnej działającej na terenie gminy lub tego związku spółek wodnych. Zgodnie z art. 389 pkt 6 oraz w związku z art.17 ust.1 pkt 4 ustawy – Prawo wodne, w przypadku odbudowy, rozbudowy, nadbudowy, przebudowy, rozbiórki lub likwidacji urządzeń wodnych, z wyłączeniem robót związanych z utrzymaniem urządzeń wodnych w celu zachowania ich funkcji, konieczne jest uzyskanie pozwolenia wodnoprawnego. Organem właściwym do wydawania pozwoleń wodnoprawnych jest Dyrektor Zarządu Zlewni Wód Polskich zgodnie z art. 397 ust.3 pkt 2 ustawy – Prawo wodne.

Zgodnie z postanowieniem znak: ARD.5151.223.2022.KP z dnia 30.11.2022r.. Pomorski Wojewódzki Konserwator Zabytków postanowił uzgodnić wniosek w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej.

Zgodnie z pismem Nr 2992/22 z dnia 01.12.2022r. Centralne Wojskowe Centrum Rekrutacji – Ośrodek Zamiejscowy w Gdańsku nie zgłosiło wniosków i uwag do przedmiotowej inwestycji. Obszar objęty inwestycją nie koliduje z terenami zamkniętymi resortu obrony narodowej i ich strefami ochronnymi.

Zgodnie z pismem znak: DRRP-G.7637.274.2022 z dnia 07.12.2022r. Urząd Marszałkowski Województwa Pomorskiego poinformował, że zgodnie z art. 7 ust. 12 pkt 21 ww. ustawy zarząd województwa ma możliwość przedstawienia opinii w zakresie uwzględnienia wyników audytu krajobrazowego, o którym mowa w art. 38a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. 2022 poz. 503 ze zm.). Obowiązek sporządzenia audytu krajobrazowego wynika z art. 38a ust. 1 wyżej wymienionej ustawy. Ustawowy termin uchwalenia przez sejmik województwa pierwszego audytu krajobrazowego upłynął w dniu 11.09.2018 r. jednak termin ten nie został dochowany z uwagi na brak rozporządzenia Rady Ministrów, które miało ustalić zakres i metodologię sporządzania dokumentu. Wyżej wymienione Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 11 stycznia 2019 r. w sprawie sporządzania audytów krajobrazowych (Dz.U. 2019 poz. 394) weszło w życie w dniu 15.03.2019 r. W dniu 04.09.2018 r. Zarząd Województwa Pomorskiego przystąpił do sporządzenia Audytu Krajobrazowego dla Województwa Pomorskiego. Planuje się uchwalenie Audytu nie później niż do dnia 5 września 2024 roku. W związku z tym, że Audyt Krajobrazowy nie został jeszcze uchwalony, Zarząd Województwa Pomorskiego nie miał możliwości przedstawienia stanowiska w powyższym zakresie.

Zgodnie z pismem znak: OŚ.670.3.2022.AS z dnia 15.12.2022r. Starosta Lęborski poinformował, że w granicach działki nr 841/23 obr. 0001 Łeba znajduje się część udokumentowanego złoża soli kamiennej „Łeba”, które jest objęte własnością górnictw. W związku z powyższym Burmistrz pismem znak: Pp.671.1.9.2022.JR z dnia 20 grudnia 2022 r. wystąpił o uzgodnienie inwestycji do Marszałka Województwa Pomorskiego jako organu administracji geologicznej pierwszej instancji zgodnie z art. 161 ust. 1 ustawy z dnia 9 czerwca 2011r. Prawo geologiczne i górnicze (tj. Dz.U. z 2022 r. poz. 1072 ze zm.). Marszałek Województwa Pomorskiego nie wniósł uwag do planowanej inwestycji w wyznaczonym terminie.

Projektowana inwestycja uzyskała niezbędne uzgodnienia i opinie. Warunki instytucji określone w opiniach i uzgodnieniach zostały uwzględnione w uchwale.