

STAROSTA LĘBORSKI

84-300 Lębork, ul. Czołgistów 5 tel. 59 8632825, fax 59 8632850

BR.0003.19.2025

Lębork, 03.04.2025r.



Radni Powiatu Lęborskiego:

Tomasz Laskowicz

Hanna Kurs

Piotr Mądrzak

Piotr Musianowicz

Teresa Ossowska-Szara

Krzysztof Pruszek

Ryszard Went

Alicja Zajączkowska

W odpowiedzi na Państwa interpelację złożoną w dniu 20.03.2025r. na podstawie art. 21 ust. 9 ustawy z dnia 5 czerwca 1998r. o samorządzie powiatowym (t. j. Dz. U. z 2024 r. poz. 107 ze zm.) oraz w związku z wydaniem przez Starostę Lęborskiego decyzji pozwolenia na budowę nr 41/25 z dnia 14.02.2025r. na budowę budynku hotelowego z garażem podziemnym, układem komunikacji wewnętrznej i towarzyszącą infrastrukturą na dz. 78/27, 78/28, 78/30, 78/33, 78/34 obr. 0002 jednostka ewidencyjna Łeba 220802_1, odpowiadając na sformułowane przez Państwa radnych pytania, wskazuję co następuje.

1. Czy planowana inwestycja jest zgodna z obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego (MPZP)?

Obiekt objęty ww. postępowaniem (budynek hotelowy z garażem podziemnym, układem komunikacji wewnętrznej i towarzyszącą infrastrukturą na dz. 78/27; 78/28; 78/30; 78/33; 78/34 obr. 0002 Łeba) zlokalizowany jest na obszarze oznaczonym na rysunku obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego symbolem 1.U zatwierdzonego Uchwałą nr XLII/498/2018 Rady Miejskiej w Łebie z dnia 12 października 2018r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Łeby dla terenu zlokalizowanego na zakończeniu ul. Nadmorskiej.

Ustalenia szczegółowe dla terenu 1.U *najważniejsze:*

TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ – hotele

1.Ustalony rodzaj obiektów hotelarskich: hotele w kategorii minimum 3*; - wniosek dotyczy budynku hotelowego

2.Wykluczone rodzaje obiektów hotelarskich: motele, pensjonaty, kempingi, domy wycieczkowe, schroniska młodzieżowe, schroniska, pola biwakowe oraz zabudowa apartamentowa.

02 ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO:

zachować parametr odległości linii zabudowy od granicy lasu określony w §11 ust. 10, (10. Ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości min 12m od lasów pozostających w dotychczasowym użytkowaniu.) – linia zabudowy 12m od lasu budynek w odległości 14,57 od lasu

·teren wolny od zabudowy i utwardzeń należy zagospodarować zielenią urządzoną ze szczególnym uwzględnieniem zieleni wysokiej.- zastosowano nasadzenia zastępcze.

03 ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU:

Zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, dla których nie stwierdza się konieczności przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko lub przeprowadzona ocena wykaże brak znaczącego negatywnego wpływu na środowisko tych obszarów,- brak podstaw do żądania uzyskania decyzji środowiskowej

·Ze względu na usytuowanie obszaru planu w bezpośrednim sąsiedztwie terenów szczególnie wrażliwych ornitologicznie – obszar Natura2000 Przymorskie Wody Bałtyku oraz na przebiegu korytarza ekologicznego Południowobałtyckiego, na terenie 1.U zakazuje się wznoszenia obiektów wyższych niż 22 m w najwyższym punkcie licząc od poziomu gruntu (przy czym bryła budynku powinna mieć zróżnicowaną wysokość)- budynek o wysokości 21,98m i 7 kondygnacjach nadziemnych

Do zewnętrznej stolarki okiennej i drzwiowej zastosować nowoczesne rozwiązania dotyczące zastosowania szyb widocznych dla ptaków. Zewnętrzna stolarka okienna i drzwiowa na najwyższych kondygnacjach nie powinna tworzyć jednolitych zwartych powierzchni tworzących jednolite pasy ciągnące się wzdłuż budynku lub innych wielkopowierzchniowych przeszkleń mogących stwarzać zagrożenie kolizją z przelatującymi ptakami. Ponadto, zakazuje się stosowania materiałów wykończeniowych elewacji budynków, które odbijałyby (jak lustro) obraz otoczenia, kierując tym samym ptaki na ściany budynków, – zastosowano naklejki na szyby – kropki i paski na szybie zmniejszają refleksy

·Iluminacja budynków powinna być ograniczona do niezbędnego minimum, w szczególności na najwyższych kondygnacjach i dachach. Zakazuje się oświetlania budynków i terenu światłem o jaskrawych, jasnych barwach oraz dużym natężeniu, a także punktowego oświetlenia skierowanego na ściany budynku lub oświetlenia skierowanego pod kątem kierującym strumień światła w kierunku otwartej przestrzeni nad terenem objętym planem,- brak oświetlenia skierowanego w górę nad wnioskowany teren, oświetlono teren przy wejściach do budynku oraz przy strefach ogólnodostępnych

·Ze względu na ww. sąsiedztwo ustala się:

1) w części wschodniej obszaru objętego planem, w sąsiedztwie ww rezerwatu obowiązuje:

- zachowanie istniejących zadrzewień na pasie wydmowym wzdłuż granicy pasa technicznego - zachowano

- nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości min 12m od lasów pozostających w dotychczasowym użytkowaniu;- linia zabudowy 12m od lasu budynek w odległości 14,57 od lasu

- na terenach przeznaczonych pod zabudowę dopuszcza się wycinkę pojedynczych drzew w przypadku kolizji z planowanym zagospodarowaniem terenu pod warunkiem nowych ekwiwalentnych nasadzeń oraz cięcia sanitarne, - projekt uwzględnia nowe nasadzenia zastępcze

PARAMETRY I WSKAŹNIKI KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU:

Nieprzekraczalna linia zabudowy:

- 6m od linii rozgraniczającej z drogą wewnętrzną KD.W i jak na rysunku planu,
- 12m od linii rozgraniczającej z lasami jak na rysunku planu - linia zabudowy 12m od lasu budynek w odległości 14,57 od lasu
- od strony terenu 2.ZL nieprzekraczalna linia zabudowy kondygnacji podziemnej nie może przekraczać linii zabudowy części nadziemnej. - linia zabudowy 12m od lasu budynek w odległości 14,57 od lasu

Dla terenu 1.U:

- maksymalnie 7 kondygnacji; nadziemnych, jednak nie wyżej niż 22m. Dopuszcza się kondygnacje podziemne, - budynek o wysokości 21,98m i 7 kondygnacjach nadziemnych
- panoramę zabudowy kształtować w kompozycji do otoczenia, tak aby nie zdominowała linii zadrzewienia, - bryła budynku hotelu została zaprojektowana z obniżeniem w środkowej części długości elewacji zachodniej/wschođniej. Na krańcach bryła posiada 7 kondygnacji nadziemnych, w środkowej części bryła posiada 6 kondygnacji. Obrys 7 kondygnacji stanowi ok. 50% (53%) obrysu kondygnacji 6. Dzięki takiej formie budynek nie dominuje linii zadrzewienia z każdego kierunku.
- poziom posadowienia posadzki parteru maksymalnie 0,45 m ponad poziom działki w geometrycznym środku obrysu parteru, jednak nie niżej niż 6,0 m n. p. m i nie wyżej niż 6,5 m n. p. m. Dotyczy rzędnych po ostatecznym (projektowym) ukształtowaniu powierzchni działki. - zaprojektowano na wysokości +6,50m n.p.m.
- geometria dachu, · dowolna.
- wskaźnik powierzchni zabudowy · maksymalnie 30% powierzchni terenu - powierzchnia zabudowy 14,20%
- intensywność zabudowy · minimalnie 0,0; maksymalnie 1,4. – wskaźnik = 1,16 (powierzchnia całkowita budynku = 12574m², powierzchnia terenu inwestycji = 10824m²)
- powierzchnia biologicznie czynna, · nie mniej niż 50% - powierzchnia biologicznie czynna = 63,64%
- wskaźniki w zakresie ilości miejsc parkingowych:
- obowiązuje zapewnienie potrzeb parkingowych w granicach jednostki planu w ilości dostosowanej do funkcji przeznaczenia podstawowego, jednak nie mniej:
- niż 1 stanowisko na 5 miejsc noclegowych dla zabudowy hotelowej,
- niż 1,5 stanowiska na 100m² powierzchni użytkowej dla zabudowy usługowej innej niż hotele,
- dla pojazdów wyposażonych w kartę parkingową – min. 1 dodatkowe miejsce postojowe na 10 miejsc postojowych.
- Zaprojektowano 76 miejsc postojowych

2. Jakie były powody zawieszenia postępowania administracyjnego na okres 43 dni?

W dniu 10.12.2024r. Pełnomocnik Inwestora złożył wniosek o zawieszenie postępowania. W związku z powyższym Starosta Lęborski, działając w oparciu o art. 98 § 1. ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 572)

postanowieniem z dnia 11.12.2024r. zawiesił postępowanie administracyjne prowadzone w niniejszej sprawie.

3. Jakie braki formalne stwierdzono we wniosku inwestora z dnia 3 września 2024r.?

W dniu 16.09.2024r. Pełnomocnik Inwestora przedłożył uzupełnienie wniosku o poprawne pełnomocnictwo.

4. Ocena oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko.

Zgodnie z §3 ust. 1 pkt. 52 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019r. poz. 1839): *ośrodki wypoczynkowe lub hotele, zlokalizowane poza terenami mieszkaniowymi, terenami przemysłowymi, innymi terenami zabudowanymi i zurbanizowanymi terenami niezabudowanymi, o których mowa w rozporządzeniu Ministra Rozwoju, Pracy i Technologii z dnia 27 lipca 2021 r. w sprawie ewidencji gruntów i budynków (Dz. U. poz. 1390 i 1781), wraz z towarzyszącą im infrastrukturą, o powierzchni zabudowy nie mniejszej niż:*

a) 0,5 ha na obszarach objętych formami ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt 1-5, 8 i 9 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody, lub w otulinach form ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt 1-3 tej ustawy, przedmiotowa inwestycja nie jest zaliczana do rodzaju przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko. Parametry zabudowy i zagospodarowania terenu nie kwalifikują przedsięwzięcia jako mogącego potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.

5. Czy Starostwo Powiatowe posiada wiedzę o innych toczących się postępowaniach dotyczących przedmiotowych działek, w tym szczególnie postępowania z Regionalną Dyрекcją Ochrony Środowiska?

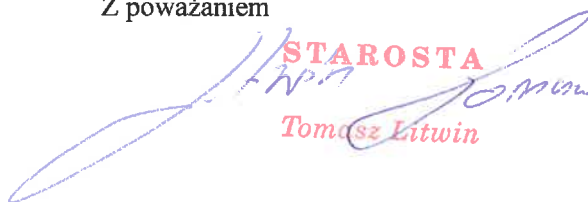
Wydział Budownictwa Starostwa Powiatowego w Lęborku nie posiada informacji w zakresie prowadzonych postępowań dotyczących przedmiotowych działek, w tym szczególnie postępowań prowadzonych przed Regionalną Dyрекcją Ochrony Środowiska. Należy wskazać, że Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska wydaje uzgodnienie/opinię dla projektów studiów uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin, miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, projektów decyzji o warunkach zabudowy lub o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego, na wniosek organów właściwych dla prowadzenia postępowań w wyżej określonych zakresach tj. na wniosek wójta, burmistrza lub prezydenta miasta. W związku z powyższym brak jest podstawy prawnej, do występowania przez Starostę Lęborskiego o uzgodnienie prowadzonych przez siebie postępowań z Regionalną Dyрекcją Ochrony Środowiska.

6. Czy na etapie wydawania pozwolenia na budowę Starostwo Powiatowe posiada jakiegokolwiek środki weryfikacji lub egzekucji wymogu realizacji na terenie objętym

MPZP obiektu o kategoryzacji hotelowej, skategoryzowanego jako hotel trzygwiazdkowy?

Organem odpowiedzialnym za przyznawanie kategorii hotelowej jest Marszałek Województwa Pomorskiego. Starosta Lęborski zgodnie ze swoją kompetencją analizuje zakres wniosku wraz z załącznikami o pozwolenie na budowę w zakresie zgodności, zarówno z ustawą Prawo budowlane, jak i z innymi aktami prawnymi. Kontrola późniejszego funkcjonowania obiektu budowlanego nie leży w kompetencjach Starosty Lęborskiego.

Z poważaniem


STAROSTA
Tomasz Litwin

Otrzymują:

1. Adresat
2. a/a

Administratorem danych jest Starosta Lęborski, który powołał Inspektora Ochrony Danych (kontakt: iodo@starostwoleborg.pl). Podstawą przetwarzania danych są kompetencje powiatu wynikające z ustawy o samorządzie powiatowym, a cel przetwarzania danych nie wykracza poza te kompetencje. Jeśli przepisy prawa zezwalają lub nakazują dane będą udostępnione odbiorcy. Dane przechowywane będą przez okres niezbędny do realizacji celu dla którego zostały zebrane. Osoba, której dane dotyczą może wnieść skargę do organu nadzoru, wnieść sprzeciw wobec przetwarzania, żądać dostępu do danych, ich sprostowania, ograniczenia przetwarzania, cofnąć zgodę na przetwarzanie, gdy podstawą przetwarzania danych była zgoda. Obowiązek podania danych może wynikać wyłącznie z wymagań ustawowych chyba, że jest warunkiem zawarcia umowy. Szczegółowe zasady przetwarzania danych osobowych dostępne są na stronie powiatleborgski.bip.gov.pl/klauzula-informacyjna/ oraz w miejscach obsługi klientów.

