



POMOC TECHNICZNA
NARODOWA STRATEGIA SPÓJNOŚCI



MINISTERSTWO
INFRASTRUKTURY
I ROZWOJU

UNIA EUROPEJSKA
EUROPEJSKI FUNDUSZ
ROZWOJU REGIONALNEGO



Projekt współfinansowany ze środków Unii Europejskiej w ramach Europejskiego Funduszu Rozwoju Regionalnego.

LOKALNY PROGRAM REWITALIZACJI MIASTA LĘBORKA



RAPORT DOTYCZĄCY OBSZARÓW ZDEGRADOWANYCH

CZĘŚĆ I DELIMITACJA JEDNOSTEK URBANISTYCZNYCH

BIURO UL. GROTTGERA 26/3 · 80-311 GDAŃSK
spółka z o.o. TEL./FAX (48)(58) 554-84-40 **PPP**
URBANISTYCZNE

NIP 584-020-36-47 REGON 008049023
KRS 0000093085 KAPITAŁ ZAKŁADOWY 84.000 zł
Tel/fax (58) 554-84-40 tel. (58) 520-92-22, 520-92-23
Mail: urbppp@ppp.gda.pl www.ppp.gda.pl

L I P I E C 2 0 1 5 r .

SKŁAD HORYZONTALNEGO ZESPOŁU ZADANIOWEGO DS. REWITALIZACJI MIASTA LĘBORKA

1. Pełnomocnik ds. Rewitalizacji Miasta Lęborka: Pani **Alicja Zajączkowska** – Zastępca Burmistrza Miasta Lęborka;
2. Kierownik Zespołu Wykonawczego: Pan **Tomasz Bronk** – Naczelnik Wydziału Gospodarki Miejskiej UM;
3. Członkowie Zespołu:
 - 1) Pan **Maciej Szreder** – Przewodniczący Rady Miejskiej;
 - 2) Pani **Bożena Pobłocka** – Przewodnicząca Komisji Budżetowej;
 - 3) Pan **Włodzimierz Klata** – Przewodniczący Komisji Gospodarki Miejskiej;
 - 4) Pani **Jarosław Walaszkowski** – Przewodnicząca Komisji Polityki Społecznej;
 - 5) Pan **Halina Łukian** – Przewodniczący Komisji Strategii i Rozwoju;
 - 6) Pani **Ewa Brzezińska** – Dyrektor Miejskiego Zarządu Gospodarki Komunalnej;
 - 7) Pani **Elżbieta Michalska** – Kierownik Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej;
 - 8) Pan **Marian Kurzydło** – Sekretarz Miasta Lęborka;
 - 9) Pan **Przemysław Skarbek** – Naczelnik Wydziału Gospodarki Nieruchomościami UM;
 - 10) Pan **Wojciech Jurak** – Naczelnik Wydziału Architektury UM;
 - 11) Pan **Romuald Babul** – Naczelnik Wydziału Realizacji Inwestycji UM;
 - 12) Pani **Elżbieta Rekowska-Klassa** – Naczelnik Wydziału Promocji i Kultury UM;
 - 13) Pani **Agnieszka Kozłowska** – Naczelnik Wydziału Ochrony Środowiska i Gospodarki Odpadami UM;
 - 14) Pan **Sławomir Tutakowski** – Kierownik Referatu Spraw Społecznych UM;
 - 15) Pani **Agnieszka Redźko** – Kierownik Referatu Oświaty UM;
 - 16) Pan **Przemysław Rzoska** – Komendant Straży Miejskiej;
 - 17) Pani **Kamilla Pięta** – pracownik Wydziału Gospodarki Miejskiej UM.

SKŁAD ZESPOŁU AUTORSKIEGO BIURA URBANISTYCZNEGO PPP SPÓŁKA Z O.O.

- **Aleksandra Piskorska**
- **Grzegorz Lechman**
- **Katarzyna Hrynkiewicz**
- **Marta Kozakiewicz**
- **Maciej Mach**
- **Karol Wrosz**

RAPORT DOTYCZĄCY OBSZARÓW ZDEGRADOWANYCH CZĘŚĆ I DELIMITACJA JEDNOSTEK URBANISTYCZNYCH został wykonany w BIURZE URBANISTYCZNYM PPP SP. Z O.O. w Gdańsku, w okresie marzec – kwiecień 2015 roku.

SPIS TREŚCI

WSTĘP	5
CZĘŚĆ I - DELIMITACJA I CHARAKTERYSTYKA JEDNOSTEK URBANISTYCZNYCH	5
1. Wybór kryteriów podziału miasta na jednostki urbanistyczne	5
1.1. Założenia metody podziału miasta na jednostki urbanistyczne	5
1.2. Kryteria urbanistyczne podziału obszaru miasta	5
1.2.1. Struktura funkcjonalno-przestrzenna	6
1.2.2. Kompozycja miasta	7
1.2.3. Jednostki historyczne	7
SCHEMAT – JEDNOSTKI HISTORYCZNE NA OBSZARZE MIASTA (Studium 2002r.) Błąd! zdefiniowano zakładki.	Nie
1.3. Kryteria statystyczne	8
1.3.1. Obręby geodezyjne	8
SCHEMAT – PODZIAŁ MIASTA NA OBREBY GEODEZYJNE	8
TABELA – STRUKTURA UŻYTKÓW WG OBREBÓW (grunty pod wodami, nieużytki zrobić razem jako jedną pozycję),	8
1.3.2. Rejony i obwody spisowe GUS - 2012r. Błąd! Nie zdefiniowano zakładki.	Nie
SCHEMAT – PODZIAŁ MIASTA NA REJONY I OBWODY SPISOWE GUS – 2012R. Błąd! zdefiniowano zakładki.	Nie
2. Podział miasta na jednostki	9
2.1. Jednostki funkcjonalno – fizjonomiczne	9
MAPA: JEDNOSTKI FUNKCJONALNO - FIZJONOMICZNE W LĘBORKU	9
2.2. Jednostki urbanistyczne	10
SCHEMAT – PODZIAŁ MIASTA NA JEDNOSTKI URBANISTYCZNE	11
Tabela: Zestawienie danych dla jednostek urbanistycznych	11
3. Charakterystyka jednostek urbanistycznych	13
3.1. Jednostka T 1 – DZIELNICA ZACHODNIA.....	13
3.1.1. JEDNOSTKA T.1.a – OSIEDLE POMIĘDZY UL. TOPOŁOWĄ I KANAŁOWĄ	14
3.1.2. JEDNOSTKA T.1.b - OSIEDLE KOMUNY PARYSKIEJ	15
3.1.3. JEDNOSTKA T.1.c - OSIEDLE ROSZARNICZE, OSIEDLE HARCERZY	15
3.1.4. JEDNOSTKA T.1.d - OSIEDLE ARTYLERZYSTÓW, OSIEDLE PRZY TORZE	16
3.2. Jednostka T.2 – REJON UL. BUCZKA I UL. KOSSAKA	16
3.3. Jednostka T.3 –DZIELNICA PÓŁNOCNO WSCHODNIA, REJON UL.SYROKOMLI, UL.PUŁASKIEGO ..	18
3.4. Jednostka T.4 – LĘBORK WSCHÓD	19
3.5. Jednostka T.5 – JEDNOSTKA WOJSKOWA,	20
3.6. Jednostka T 6 – REJON ULICY PIONIERÓW.....	20
3.7. Jednostka T.7 - REJON UL GDAŃSKIEJ I UL. PUŁASKIEGO	21
3.8. Jednostka Tz –NOWY ŚWIAT; REJON ULIC: MOSTNIKA, STRYJEWSKIEGO, KOSSAKA, GDAŃSKIEJ	22

3.9. Jednostka T.9. – STARE MIASTO - CENTRUM	23
3.10. Jednostka T.10 - ŚRÓDMIEŚCIE, REJON ULIC SIENKIEWICZA I TARGOWEJ	24
3.11. Jednostka T.11x – OSIEDLE CZOŁGISTÓW	26
3.12. Jednostka T.11y – OSIEDLE I ARMII WOJSKA POLSKIEGO	27
3.13. Jednostka T.12. – ZAKŁADY CERAMIKI WIENERBERGER	28
3.14. Jednostka T.13 - OSIEDLE STARE ZATORZE, REJON UL. KOŚCIUSZKI	28
3.15. Jednostka T.14. – DZIELNICA PRZEMYSŁOWA, REJON AL. JANA PAWŁA II	29
3.16. Jednostka T.15 – OSIEDLE SPORTOWA	30
3.17. Jednostka T.16 – REJON UL. KASZUBSKIEJ, UL. MAJKOWSKIEGO i UL. ABRAHAMA	31
3.18. Jednostka T.17- REJON UL. KASZUBSKIEJ I UL. KRZYWOUSTEGO	32
3.19. Jednostka T – PARK CHROBREGO	32
CZĘŚĆ II – SZCZEGÓŁOWA DIAGNOZA JEDNOSTEK URBANISTYCZNYCH	33

- zawarta jest w odrębnym zeszycie.

WSTĘP

Celem „Raportu dotyczącego delimitacji obszarów zdegradowanych w Lęborku” jest wyznaczenie jednostek urbanistycznych, ocena ich stanu oraz określenie obszarów zdegradowanych w Lęborku wymagających wsparcia Gminy Miasto Lębork w ramach programu rewitalizacji.

Raport opracowany jest w oparciu o przyjęty w dniu 1 lipca 2014 roku przez Zarząd Województwa Pomorskiego dokument pn. „Założenia do projektu wytycznych dotyczących programowania przedsięwzięć rewitalizacyjnych w celu ubiegania się o środki finansowe w ramach Regionalnego Programu Operacyjnego Województwa Pomorskiego na lata 2014-2020” oraz zgodnie z ostatecznym dokumentem wytycznych dotyczących programowania przedsięwzięć rewitalizacyjnych w celu ubiegania się o środki finansowe w ramach regionalnego Programu Operacyjnego Województwa Pomorskiego na lata 2014-2020”, który zostanie przyjęty przez Zarząd Województwa Pomorskiego.

CZĘŚĆ I - DELIMITACJA I CHARAKTERYSTYKA JEDNOSTEK URBANISTYCZNYCH

1. Wybór kryteriów podziału miasta na jednostki urbanistyczne

1.1. Założenia metody podziału miasta na jednostki urbanistyczne

Zgodnie z Załoženiami do projektu wytycznych dotyczących programowania przedsięwzięć rewitalizacyjnych w celu ubiegania się o środki finansowe w ramach regionalnego programu operacyjnego Województwa Pomorskiego na lata 2014-2020, zwanych dalej Załoženiami, do wyznaczania jednostek urbanistycznych na obszarze miasta Lęborka, z uwzględnieniem m.in. idei metody zaproponowanej przez Liszewskiego, z zastrzeżeniem, że w klasyfikacji terenów i podziale miasta na jednostki są uwzględnione również nowsze metody klasyfikacji terenów miejskich. (metoda Liszewskiego została opublikowana w 1978 roku, to jest prawie 50 lat temu). Zgodnie z Załoženiami do projektu, przy wyznaczaniu poszczególnych jednostek urbanistycznych na obszarze miasta Lęborka uwzględniono:

- 1) funkcje terenu - na podstawie inwentaryzacji urbanistycznej miasta oraz analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym, które miały miejsce w całym Lęborku w ciągu ostatnich 25 lat;
- 2) fizjonomię - w tym charakter zabudowy, z uwzględnieniem analizy jednostek krajobrazowych miasta i analizy historyczno - konserwatorskiej rozwoju miasta i zabudowy, także gminnej ewidencji zabytków;
- 3) intensywności użytkowania na podstawie analizy form zabudowy mieszkaniowej oraz dostępnych analiz sporządzonych na potrzeby miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Do wyznaczania granic jednostek urbanistycznych, uwzględniających cechy funkcjonalno – przestrzenne miasta wykorzystano następujące materiały i kryteria:

- 1) podział na jednostki terytorialne wprowadzony na obszarze miasta przez Miejskowy ogólny plan zagospodarowania przestrzennego (m.o.p.z.p.) miasta Lęborka zatwierdzony uchwałą Nr XXXIX-443/94 Rady Miejskiej w Lęborku z dnia 24 maja 1994r (publ. Dz.Urz. Woj. Słupskiego Nr 26 z dnia 29 lipca 1994r.), gdzie miasto zostało podzielone na 18 jednostek terytorialnych;
- 2) analiza zmian w zagospodarowaniu które nastąpiły w wydzielonych jak powyżej jednostkach w ciągu ostatnich 25 lat, zmierzająca do podziału na mniejsze jednostki urbanistyczne bardziej jednorodne pod względem funkcjonalno – przestrzennym;
- 3) granice i dane dotyczące obrębów geodezyjnych;
- 4) granice i dane dotyczące obwodów wyborczych;
- 5) granice i dane dotyczące jednostek GUS; (obwody i rejony spisowe – stan na 2012 rok)
- 6) granice i dane dotyczące rejonów działania MOPS;

1.2. Kryteria urbanistyczne podziału obszaru miasta

Podstawowe dane:

- **34.548 osób** – liczba mieszkańców Lęborka na koniec 2012 roku wg Wykazu ilościowego mieszkańców wg ulic, stan na 31.12. 2012 roku.
- Liczba ludności w poszczególnych jednostkach urbanistycznych wg danych Referatu Ewidencji Ludności Urzędu Miejskiego w Lęborku, stan na koniec 2012 roku.
- **1785,76 ha** – powierzchnia całkowita miasta wg zestawienia zbiorczego (stan na 31.12.2012r) sporządzonego przez Starostwo Powiatowe.

- **1495,5 ha** – powierzchnia zurbanizowana w mieście – bez powierzchni jednostki TLO obejmującej lasy, wg zestawienia zbiorczego (stan na 31.12.2012r) sporządzonego przez Starostwo Powiatowe.

1.2.1. Struktura funkcjonalno-przestrzenna

(ŹRÓDŁO – TEKST *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta 2002r.*)

- Miasto położone jest w dolinie Łeby, rzeka przepływa przez jego część centralną. Dopływy Łeby w granicach miasta to Okalica- w części południowo-wschodniej i Struga Kisewska- w części północno-zachodniej.
- Najistotniejszą cechą przestrzeni miasta jest podział miasta na część północną oraz południową poprzez linię kolejową Słupsk-Gdańsk oraz drogę krajową nr 6 w kierunku wsch- zach. Pas pomiędzy koleją a drogą to głównie funkcje gospodarcze, produkcyjne i usługowe komercyjne.
- Miasto ma dość zwartą strukturę przestrzenną. Ograniczeniami, barierami rozwoju terytorialnego są przede wszystkim lasy na południu, tereny łąk na wschodzie i na zachodzie (tu- bardzo silna presja na zajęcie terenów o niekorzystnych warunkach dla realizacji budownictwa- niekorzystnych pod względem klimatycznym, gruntowo-wodnym), tereny eksploatacji na północy.
- Niekorzystną cechą jest podział miasta przez pas komunikacyjny i tereny gospodarczo-przemysłowe, a także znaczna odległość i odcięcie układem komunikacyjnym rangi ponadlokalnej głównych terenów rozwojowych od miasta zasadniczego. Przy silnych ograniczeniach przestrzennego rozwoju i małym potencjale transurbacyjnym tym bardziej za niekorzystne uważać można funkcje terenów specjalnych, zwłaszcza, że są one bardzo korzystnie położone w stosunku do najatrakcyjniejszych przyrodniczo, ekologicznie obszarów miasta.
- Zasadnicze, najważniejsze, o największej intensywności zagospodarowania tereny mieszkaniowo-usługowe usytuowane są w północnej, centralnej części miasta, w tym w obrębie historycznego śródmieścia miasta (jednostki urbanistyczne T10, T9, T13 - wg podziału z planu ogólnego miasta) oraz przedmieść - jednostka T8- w tym Osiedle Sikorskiego oraz tereny nowej zabudowy mieszkaniowej, głównie wielorodzinnej - jednostka T11- Osiedle I Armii Wojska Polskiego. Usługi realizowane są bądź na wydzielonych terenach, bądź wzdłuż ulic jako usługi wbudowane- wzdłuż ulic Zwycięstwa, Sienkiewicza, Aleja Wolności, Staromiejska, Armii Krajowej, I Armii Wojska Polskiego. W tych wyżej wymienionych jednostkach, zamieszkuje około 70% wszystkich mieszkańców miasta.
- Północno - wschodnia część miasta- to przede wszystkim słabo dotąd zabudowane tereny w rejonie ul. Buczka i Pułaskiego, tereny łąk i gruntów rolnych, tereny eksploatacji, tereny przemysłowe oraz tereny zabudowy mieszkaniowej niższej intensywności oraz tereny ważne ekologicznie - Wzgórze Czartoryja oraz tereny łąk wzdłuż Łeby i Strugi Rybnickiej
- Część zachodnia to tereny funkcji gospodarczych, przemysłowych, komercyjnych wzdłuż ul. Pionierów, pas łąk wzdłuż Łeby i na południe od niego osiedla zabudowy o niższej intensywności, z przewagą zabudowy jednorodzinnej, w tym Osiedle Komuny Paryskiej, tereny na zachód od ul. Harcerzy i na płd. od Śląskiej, gdzie rozwija się zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, Osiedle Roszarnicze, Osiedle Przy Torze- usytuowane przy linii kolejowej, odgródzone od pozostałej części miasta znacznej wielkości kompleksem ogrodów działkowych.
- Południowa część miasta to kompleks lasów, tereny specjalne, jednostki wojskowej, zespoły zabudowy mieszkaniowo-usługowej, w tym wielorodzinnej w pasie pomiędzy ulicami Jana Pawła- Kusocińskiego- Mieszka oraz wzdłuż dróg wylotowych z miasta- Krzywoustego, Kaszubskiej i drogi 214 Bytów - Kościerzyna. Na wschód od drogi w kierunku Linii - między Kaszubską a Majkowskiego usytuowane są także tereny funkcji gospodarczych, przemysłowych, komercyjnych; Część jednostki T16 wg planu ogólnego jest jeszcze wolna od zainwestowania, są to głównie łąki wokół rzeki Okalicy.
- Najbardziej na wschód wysunięty fragment miasta, przy granicy ze wsią Mosty - jednostka TIV Lębork Wschód, w której zachodzą intensywne procesy urbanizacyjne, w kierunku rozwoju funkcji mieszkaniowych i komercyjnych (m.in. część terenu należy do Słupskiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej)
- Ogrody działkowe zajmują w mieście ok. 51 ha (2,86% ogólnej powierzchni), występują w różnych rejonach miasta, celem byłoby przeanalizowanie możliwości zmiany ich funkcji, docelowo na funkcje bardziej ogólnodostępne.

1.2.2. Kompozycja miasta

- W kompozycji miasta Łęborka wyróżniają się przede wszystkim: historyczne centrum oraz dawne przedmieścia i zabudowa obrzeżna dróg wylotowych z dawnego miasta, Wzgórze Czartoryja, dolina Łeby i Okalicy z łąkami i terenami otwartymi, wreszcie pas kolejowo-drogowy, las na południu i zespoły zabudowy części południowej miasta.
- Duże znaczenie kompozycyjne ma zielona oś miasta- w postaci Doliny Łeby i Okalicy. W samym mieście tereny zieleni publicznej nie tworzą wyraźnej kompozycji przestrzennej, brak im powiązań terytorialnych.
- Ważna dla wizerunku miasta jest część śródmiejska oraz tzw. (wg planu ogólnego) „strefa głównych przestrzeni publicznych”. Historyczne centrum jest w dużej mierze zdeintegrowane, wymaga dalszych działań rewaloryzacyjnych. Sporo w jego obrębie budynków dysharmonijnych, źle ulokowanych, o niedobrej architekturze, obniżających walory przestrzeni.
- Ważne dla kompozycji są panoramy, widoki miasta z kierunków północno-wschodniego z ul. Syrokomli oraz z kierunku południowo-wschodniego i wschodniego na Stare Miasto.
 - W układzie struktur przestrzenno-funkcjonalnych i kompozycji przestrzennej wyraźnie widać procesy rozwojowe miasta: od miasta lokacyjnego z XIV w przez okres rozwoju industrialnego przełomu wieków po czasy współczesne. Historyczna struktura urbanistyczna z dawnym centrum i przedmieściami jest do dziś czytelna. Część nowych realizacji dobrze wpisuje się w historyczny układ. Bardzo wyraźnie widoczna jest w przestrzeni presja na zagospodarowywanie terenów łąk w części zachodniej miasta- zabudowa poprzez kolejne osiedla coraz bardziej zbliża się do rzeki, a dawne tereny otwarte łąk, o niekorzystnych zresztą warunkach dla zabudowy i niekorzystnym bioklimacie zmieniają charakter - także na tereny inwestycyjne dla zabudowy jednorodzinnej.

1.2.3. Jednostki historyczne

W trakcie historycznego rozwoju struktury przestrzennej miasta Łęborka wyodrębniło się dziewięć charakterystycznych jednostek przestrzennych:

- **I. Obszar miasta lokacyjnego** –w granicach XIV-wiecznych murów obronnych jest zasadniczym trzonem historycznej przestrzeni Łęborka. Znajduje się w obrębie fragmentarycznie zachowanych dzisiaj murów miejskich z XIV wieku. Jest to przestrzeń wyraźnie zdefiniowana, posiadająca fizycznie wyznaczalne granice (mury). Pomimo późniejszych nawarstwień, stanowi bardzo wyrazistą przestrzeń historyczną.
- **II. Obszar rozwoju miasta na przełomie XIX i XX w.** a w nim poszczególne wartościowe komponowane układy przestrzenne jak: zespoły przestrzenne budowli użyteczności publicznej wraz z towarzyszącą im zabudową mieszkaniową (liceum im. Stefana Żeromskiego i osiedle nauczycielskie, Szpital przy ul. Węgrzynowicza, zespół zabudowań gazowni miejskiej, zespół szkoły przy ul. Marcinkowskiego, zespół dawnej Landratury wraz z sąsiadującym zespołem mieszkaniowym. Jest rozległym obszarem, wyróżniającym się z uwagi na własne, indywidualne cechy historycznego zagospodarowania, są tereny rozwoju miasta w XIX i na pocz. XX w. Obszar ten znajduje się na południe od pierścienia murów miejskich, między rzeką Łebą a linią kolejową. Powstałe tu nowe dzielnice tworzą swoisty „katalog” form zabudowy i rodzajów kompozycji urbanistycznej przełomu wieków. Obszar ten jednocześnie charakteryzuje się dzisiaj pewnego rodzaju „wyspowością” z uwagi na powojenne wtórne przekształcenia znajdujących się tam niezainwestowanych wcześniej terenów.
- **III. Obszar dawnych przedmieść zachodnich** - rejon ulic Malczewskiego, Stryjewskiego, Kellera i Łokietka wraz z Placem Piastowskim - obszar średniowiecznej osady. Jest niewielkim terytorialnie obszarem, noszącym wyraźnie wyodrębniające go cechy, jest XIX-wieczny kwartał zabudowy czynszowej z relikdami wcześniejszego gospodarowania typu przedmiejskiego. Obszar cechuje się utratą charakterystycznego „klimatu” małomiasteczkiej dzielnicy, co pozbawia miasto jako całość interesującego i nietypowego miejsca.
- **IV. Obszar dawnego przedmieścia „Nowy Świat”** – w obrębie ulic: Orlińskiego, Stryjewskiego, Mostnika oraz Skarżyńskiego, Kwiatowej, Rodła i Obrońców Westerplatte. Obszar ten wyróżnia się z uwagi na rozplanowanie noszące cechy świadomej urbanistyki oraz zaprojektowane, jednorodne pod względem formy architektonicznej zespoły budynków. Na terenie „Nowego Świata” rozpoczęto realizację zakomponowanych świadomie układów urbanistycznych, jednakże dzieło to nie zostało zakończone.
- **V. Rejon przedmieścia północnego**- zabudowa wzdłuż osi historycznego traktu w kierunku Nowej Wsi, dzisiejsza ulica Kossaka. Jest wyróżniającym się obszarem, o zasadniczo liniowym układzie zabudowy północnego przedmieścia Łęborka, towarzyszącym jednemu z głównych i najstarszych traktów historycznych – drodze do Łeby przez Nową Wieś Łęborską i Białogardę.

- **VI. Obszar przedmieścia południowego** - Do 1945 roku obszar ten był jeszcze słabo zagospodarowany, ekspansja urbanistyczna miała najprawdopodobniej dopiero nastąpić. Niemniej początki zagospodarowania można zaobserwować w postaci zakomponowanych osiedli mieszkaniowych wzdłuż głównego traktu komunikacyjnego. Powstały tu trzy bardzo ciekawe pod względem urbanistycznym, a także architektonicznym osiedla mieszkaniowe: ulic Grudziądzka –Tczewska -Kościuszki, ulic Kościuszki- Mieszka I oraz osiedle „Sarni Róg”.
- **VII. Cmentarz** - duży, nowy cmentarz miejski o zakomponowanym układzie zieleni wysokiej;
- **VIII. Park Chrobrego** - komponowane założenie parkowe, XIX-wieczny miejski park spacerowy z kąpieliskiem; Obszar zagrożony jest postępującą dewastacją dawnych elementów zagospodarowania a także zanikiem związku funkcjonalno-przestrzennego terenu parku z obszarami mieszkaniowymi w sąsiedztwie. Konieczne działania na obszarze: odtworzenie XIX-wiecznego programu parku, odtworzenie dawnych związków funkcjonalno-przestrzennych z terenami w zakolu rzeki Łeby, odtworzenie zagospodarowania rekreacyjnego związanego (kąpieliska, strzelnica).
- **IX. Jednostka wojskowa** - to wysokiej klasy zespół przestrzenny dawnego założenia Sanatorium Prowincjalnego, a później Domu dla Psychicznie Chorych. Ciekawostką jest tu fakt zbudowania jednocześnie przy założeniu, przeznaczonej dla niego nowoczesnej „oczyszczalni ścieków”. Do dziś zachowały się zdewastowane pola sączków utylizujących ścieki. Obecnie we władaniu wojska – generalne rewitalizacja założenia we wszystkich aspektach (układ przestrzenny, likwidacja wtórnej zabudowy i zainwestowania oraz zagospodarowania przestrzeni, remont obiektów, rewitalizacja wystroju elewacji, rewitalizacja zieleni towarzyszącej).

1.3. Kryteria statystyczne

1.3.1. Obręby geodezyjne

SCHEMAT – PODZIAŁ MIASTA NA OBREBY GEODEZYJNE

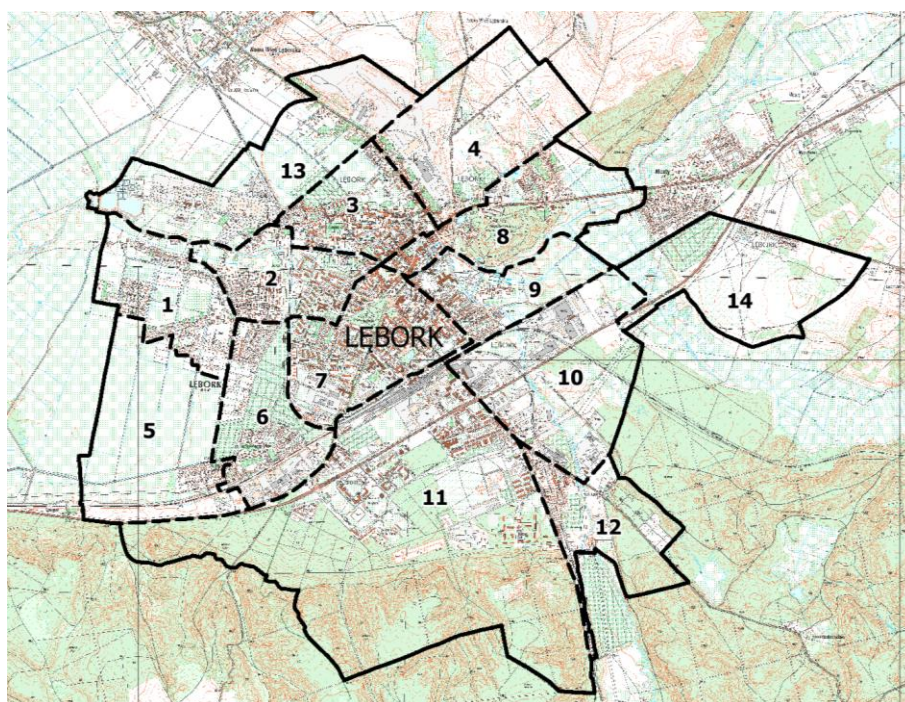


TABELA – STRUKTURA UŻYTKÓW WG OBREBÓW (grunty pod wodami, nieużytki zrobić razem jako jedną pozycję),

Numer obrębu	Pow. całkowita obrębu (ha)	Struktura użytków (ha)									
		Użytki rolne		Grunty leśne oraz zadrz. i zakrz.		Grunty zabudowane i zurbanizowane		Grunty pod wodami oraz nieużytki		Tereny różne	
		(ha)	(%)	(ha)	(%)	(ha)	(%)	(ha)	(%)	(ha)	(%)
1.	82,55	38,36	46,47	-		43,25	52,40	0,65	0,78	0,29	0,35
2.	67,78	13,39	19,75	-		51,12	75,42	2,91	4,3	0,36	0,53

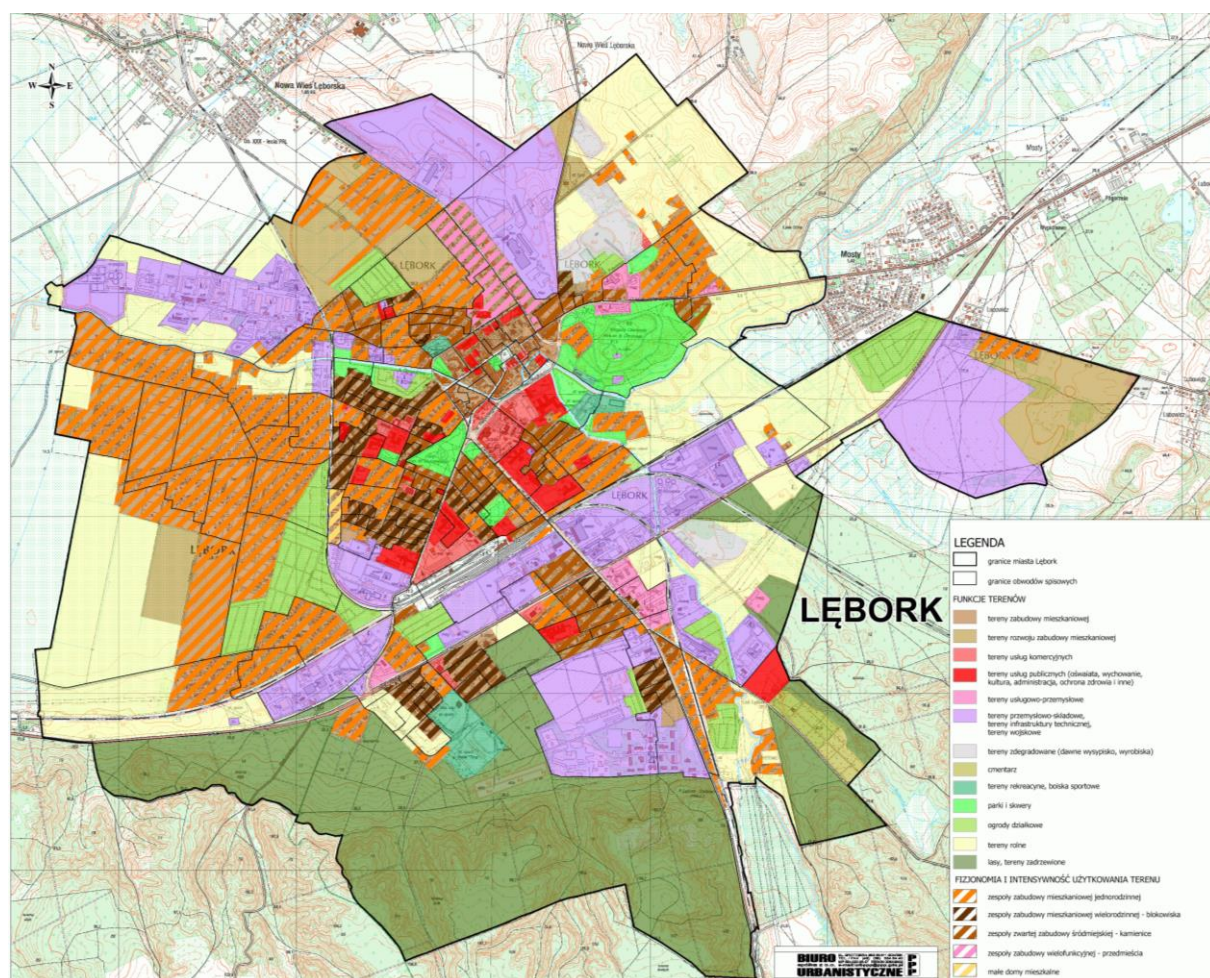
3.	67,30	14,18	21,07	-		53,12	78,93	-	-	-	
4.	129,97	66,95	51,51	-		59,95	46,13	3,07	2,36	-	
5.	142,11	107,97	75,98	1,19	0,84	32,95	23,18	-	-	-	
6.	85,64	35,97	42,00	-		49,67	58,00	-	-	-	
7.	102,53	0,57	0,56	-		101,96	99,44	-	-	-	
8.	95,41	29,52	30,94	18,85	19,76	40,47	42,42	6,57	6,88	-	
9.	65,76	27,86	42,37	-		30,19	45,91	7,00	10,64	0,71	1,08
10.	145,28	39,84	27,42	18,16	12,50	78,38	53,95	8,89	6,12	0,01	0,01
11.	458,47	5,41	1,18	281,32	61,36	170,87	37,27	0,02	0,01	0,85	0,18
12.	77,11	19,88	25,78	23,30	30,22	32,96	42,74	0,87	1,13	0,10	0,13
13.	146,72	75,42	51,40	-		59,15	40,31	12,15	8,29	-	
14.	119,13	72,24	60,64	5,74	4,82	40,99	34,40	0,16	0,14	-	
Razem	1785,76	547,56	30,66	348,56	19,52	845,03	47,32	42,29	2,37	2,32	0,13

Źródło: Starostwo Powiatowe w Łęborku, Zestawienie zbiorcze wg stanu na dzień 32.12.2012r.



2. Podział miasta na jednostki

2.1. Jednostki funkcjonalno – fizjonomiczne







MAPA: JEDNOSTKI FUNKCJONALNO - FIZJONOMICZNE W ŁĘBORKU










LEGENDA






-  granice miasta Lębork
-  granice obwodów spisowych

FUNKCJE TERENÓW

-  tereny zabudowy mieszkaniowej
-  tereny rozwoju zabudowy mieszkaniowej
-  tereny usług komercyjnych
-  tereny usług publicznych (oświata, wychowanie, kultura, administracja, ochrona zdrowia i inne)
-  tereny usługowo-przemysłowe
-  tereny przemysłowo-składowe, tereny infrastruktury technicznej, tereny wojskowe

-  tereny zdegradowane (dawne wysypisko, wyrobiska)
-  cmentarz
-  tereny rekreacyjne, boiska sportowe
-  parki i skwery
-  ogrody działkowe
-  tereny rolne
-  lasy, tereny zadrzewione

FIZJONOMIA I INTENSYWNOŚĆ UŻYTKOWANIA TERENU

-  zespoły zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
-  zespoły zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej - blokowiska
-  zespoły zwartej zabudowy śródmiejskiej - kamienice
-  zespoły zabudowy wielofunkcyjnej - przedmieścia
-  małe domy mieszkalne

2.2. Jednostki urbanistyczne

Punktem wyjścia do wyznaczania jednostek urbanistycznych były jednostki terytorialne wyznaczone w miejscowym ogólnym planie zagospodarowania przestrzennego (m.o.p.z.p.) miasta Lęborka, zatwierdzonym uchwałą Nr XXXIX-443/94 Rady Miejskiej w Lęborku z dnia 24 maja 1994r /Dz.Urz. Woj. Słupskiego Nr 26 z dnia 29 lipca 1994 roku). Głównym kryterium ich delimitacji były kierunki polityki przestrzennej, ustalone w tym planie. Dla większości jednostek terytorialnych zostały opracowane miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, obowiązujące ze zmianami do dzisiaj. Przekształcenia struktury funkcjonalno przestrzennej miasta zaistniałe w ciągu ostatnich 20-tu lat były więc świadomie ukierunkowane i prowadziły do tworzenia się spójnych krajobrazowo i funkcjonalnie jednostek urbanistycznych.

Na potrzeby delimitacji jednostek urbanistycznych i wydzielenia z nich obszarów zdegradowanych wskazanych do rewitalizacji, granice jednostek terytorialnych, wskazane w 1994 roku, skorygowano w oparciu o:

- 1) współcześnie dostępne systemy danych, niezbędnych do ustalenia wskaźników obrazujących stan przestrzeni miasta;
- 2) oraz szczegółową analizę stanu zagospodarowania miasta i określenie granic jednostek przestrzennych wyodrębniających się ze względu na następujące kryteria:
 - genezę historyczną i stan zachowania historycznie wykształconych elementów struktury przestrzennej;
 - kryterium spójności fizjonomiczno – krajobrazowej zespołów zabudowy, uwzględniające intensywność zabudowy (wg wskazań metody Liszewskiego) poziomą, czyli zagęszczenie zabudowy oraz pionową, czyli wysokość zabudowy.

Zgodnie z przyjętymi kryteriami, obszar miasta dzieli się na 20 jednostek urbanistycznych;

1. Jednostka T.1 – DZIELNICA ZACHODNIA;
2. Jednostka T.2 – REJON UL. BUCZKA I UL. KOSSAKA;
3. Jednostka T.3 – DZIELNICA PÓŁNOCNOSCHODNIA, REJON UL.SYROKOMLI I UL. PUŁASKIEGO;
4. Jednostka T.4 – LĘBORK WSCHÓD;
5. Jednostka T.5 – JEDNOSTKA WOJSKOWA;
6. Jednostka T.6 – REJON ULICY PIONIERÓW;
7. Jednostka T.7 – REJON UL. PUŁASKIEGO;
8. Jednostka Tz – NOWY ŚWIAT; REJON ULIC MOSTNIKA, STRYJEWSKIEGO, KOSSAKA I GDAŃSKIEJ;
9. Jednostka T.9 – STARE MIASTO – CENTRUM;
10. Jednostka T.10 – ŚRÓDMIEŚCIE, REJON ULIC SIENKIEWICZA I TARGOWEJ;
11. Jednostka T.11x – OSIEDLE CZOŁGISTÓW;
12. Jednostka T.11y – OSIEDLE I ARMII WOJSKA POLSKIEGO;
13. Jednostka T.12 – ZAKŁADY CERAMIKI WIENERBERGER,
14. Jednostka T.13 - OSIEDLE STARE ZATORZE

15. Jednostka T.14 – DZIELNICA PRZEMYSŁOWA, REJON AL. JANA PAWŁA II;
16. Jednostka T.15 – OSIEDLE SPORTOWA I REJON UL. KOŚCIUSZKI;
17. Jednostka T.16 – DOLINA OKALICY, REJON UL. KASZUBSKIEJ I UL. MAJKOWSKIEGO;
18. Jednostka T.17- DZIELNICA POŁUDNIOWA, REJON UL. KASZUBSKIEJ I KRZYWOUSTEGO;
19. Jednostka Tp - PARK CHROBREGO;
20. Jednostka TLO – lasy ochronne na południu miasta;

SCHEMAT – PODZIAŁ MIASTA NA JEDNOSTKI URBANISTYCZNE

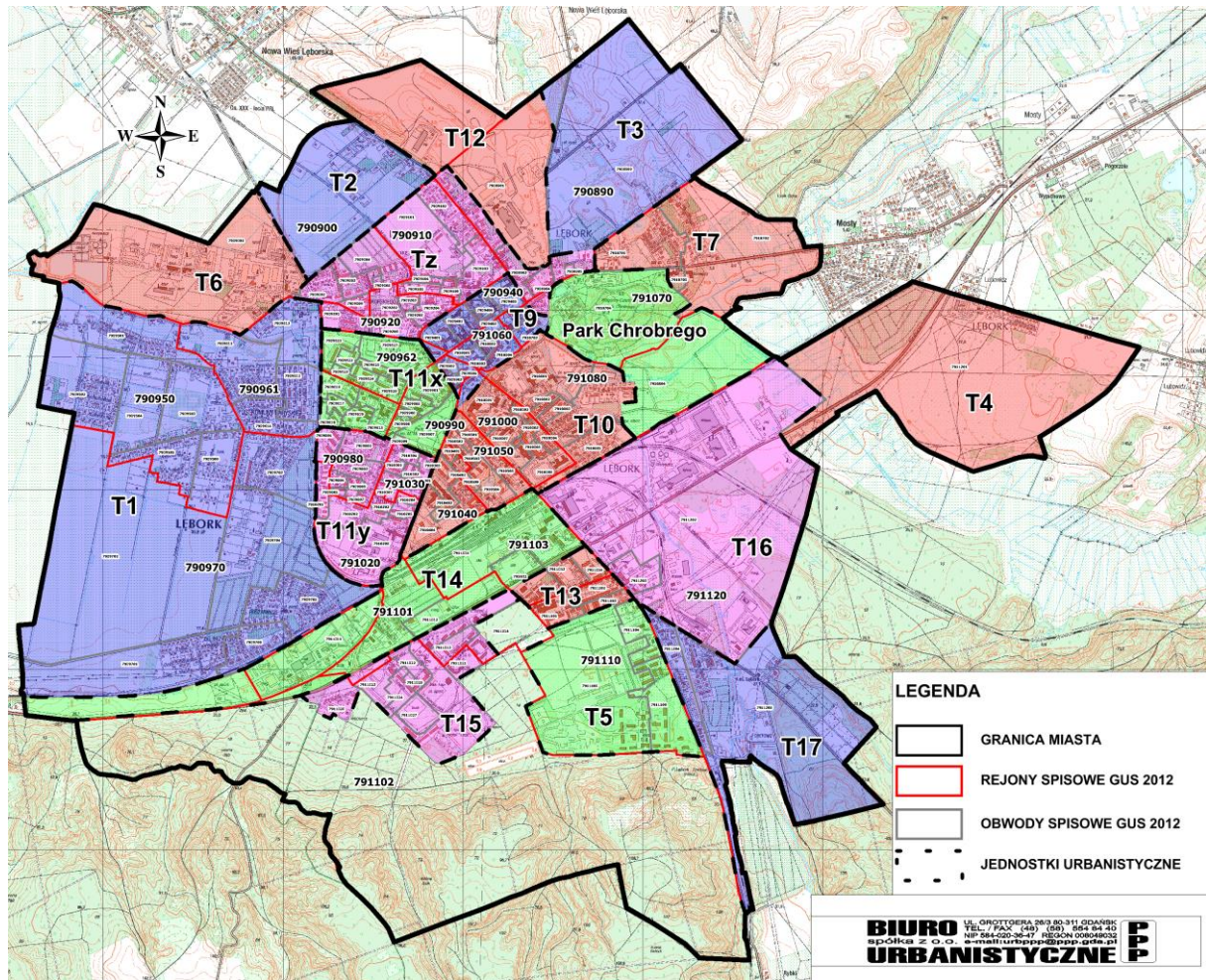


Tabela: Zestawienie danych dla jednostek urbanistycznych

	Nazwa jednostki	Ludność		powierzchnia			Funkcja dominująca (fd) MU- mieszkaniowo usługowa PU – produkcyjno usługowa M – mieszkaniowa, MW- mieszkaniowa wielorodzinna
		Liczba ludności w jednostce	% Udział w mieście	Pow. jednost ki	% Udział w pow. terenów zurbaniz owanych	% Udział w mieście w całej pow miasta	
1.	Jednostka T.1 – DZIELNICA ZACHODNIA;	4 375	12,66	314,4	21,0	17,6	dzielnica rozwojowa, M – jednorodzinna
2.	Jednostka T.2 – REJON UL. BUCZKA I UL. KOSSAKA;	158	0,46	44,8	3,0	2,5	Dzielnica rozwojowa , MU
3.	Jednostka T.3 – DZIELNICA PÓLNOCNO- WSCHODNIA, REJON UL.SYROKOMLI I UL. PUŁASKIEGO;	371	1,07	84,6	5,7	4,7	Dzielnica rozwojowa, tereny rolnicze
4.	Jednostka T.4 – LĘBORK WSCHÓD;	104	0,30	118,6	7,9	6,6	Dzielnica rozwojowa: PU i M jednorodzinna

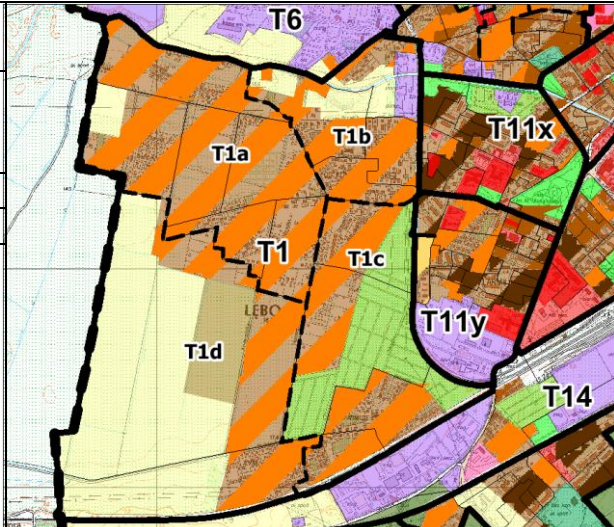
5.	Jednostka T.5 – JEDNOSTKA WOJSKOWA;	955	2,76	60,1	4,0	3,4	Jednostka wojskowa , M- wielorodzinna
6.	Jednostka T.6 – REJON ULICY PIONIERÓW;	117	0,34	67,9	4,5	3,9	PU – produkcyjno usługowa
7.	Jednostka T.7 – REJON UL. UL. PUŁASKIEGO;	773	2,24	52,0	3,5	2,9	M –wielorodzinna i jednorodzinna, tereny rolnicze
8.	Jednostka Tz: NOWY ŚWIAT; REJON ULIC: MOSTNIKA, STRYJEWSKIEGO, KOSSAKA GDAŃSKIEJ;	5245	15,18	70,9	4,75	3,9	MU- mieszkaniowo usługowa, MW
9.	Jednostka T.9 – STARE MIASTO – CENTRUM;	3 042	8,81	25,2	1,7	1,4	MU- mieszkaniowo usługowa, MW
10.	Jednostka T.10 – ŚRÓDMIĘSCIE, REJON ULIC SIENKIEWICZA I TARGOWEJ;	4521	13,1	77,6	5,2	4,4	MU- mieszkaniowo usługowa, MW
11.	Jednostka T.11x – OSIEDLE CZOŁGISTÓW	4182	12,1	39,5	2,6	2,2	MU- mieszkaniowo usługowa, MW
12.	Jednostka T.11y – OSIEDLE I ARMII WOJSKA POLSKIEGO;	4481	12,98	43,1	2,9	2,4	MU- mieszkaniowo usługowa, MW
12.	Jednostka T.12 – ZAKŁADY CERAMIKI WIENERBERGER	0	0,00	65,5	4,4	3,7	PU – produkcyjno – usługowa
13.	Jednostka T.13 - OSIEDLE STARE ZATORZE	1 618	4,68	16,4	1,1	0,9	M – mieszkaniowa wielorodzinna
14.	Jednostka T.14 – DZIELNICA PRZEMYSŁOWA, REJON AL. JANA PAWŁA II;	468	1,35	88,0	5,9	4,9	PU – produkcyjno – usługowa
15.	Jednostka T.15 – OSIEDLE SPORTOWA I REJON UL. KOŚCIUSZKI;	2 872	8,31	43,5	2,9	2,4	MU- mieszkaniowo usługowa, MW
16.	Jednostka T.16 – DOLINA OKALICY, REJON UL. KASZUBSKIEJ I UL. MAJKOWSKIEGO;	298	0,86	144,6	9,7	8,1	PU – produkcyjno – usługowa
17.	Jednostka T.17- DZIELNICA POŁUDNIOWA, REJON UL. KASZUBSKIEJ I KRZYWOSTEGO;	640	1,85	76,8	5,1	4,3	MU , M-zabudowa jednorodzinna, cmentarz
	Jednostka Tp – PARK CHROBREGO	328	0,95	62,0	4,15	3,5	Rekreacja, uprawy rolne
		34 548	100%	1495,5 ha	100%	-	
	TLO – jednostka lasy ochronne na południu miasta			290,26		16,3	
	Pow miasta wg zestawienia			1785,76 ha		100%	

Na pomarańczowym tle wyróżniono jednostki, w których liczba ludności nie przekracza 1% liczby ludności ogółem w mieście.

3. Charakterystyka jednostek urbanistycznych

3.1. Jednostka T 1 – DZIELNICA ZACHODNIA

NAZWA OBSZARU - JEDNOSTKA T.1. DZIELNICA ZACHODNIA	
T.1	Numer porządkowy z listy „Delimitacja obszarów zdegradowanych”
powierzchnia	314,4 ha
Liczba ludności	4 375
Dominująca funkcja jednostki:	dzielnica rozwojowa, na terenach zabudowanych zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna



CHARAKTERYSTYKA OBSZARU T.1. - DZIELNICA ZACHODNIA

Granice Jednostki T.1

- od zachodu – granica miasta, tereny rolnicze gminy Nowa Wieś Lęborska, dolina rzeki Łeby,
- od północy rzeka Łeba,
- od wschodu – linia kolejowa do Łeby,
- od południa – linia kolejowa Gdynia – Szczecin;

Jednostka T.1 jest to obszar intensywnego rozwoju osiedli zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w ostatnich dwudziestu latach. Można stwierdzić, że na przedmieściach o rolniczo – ogrodniczym charakterze powstała nowa dzielnica mieszkaniowa, gdzie dominuje zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolno stojąca.

- Osiedle Roszarnicze – rejon ulic Robotniczej, Hibnera, Ks. Sz. Gracza to zespół zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej i bliźniaczej, w znaczącej części powstały tuż przed II wojną światową dla pracowników Flachsfabrik (po wojnie popularnie zwanej „Włóknolen”), znajdującej się przy ul. Słupskiej. W ostatnim dwudziestoleciu stara zabudowa została w części wymieniona, a w części uzupełniona nowymi realizacjami.
- Osiedle w rejonie ulic Łowickiej, Sandomierskiej i Łowickiej to również przedwojenny zespół zabudowy, uzupełnionej nowymi realizacjami.
- Osiedle Komuny Paryskiej położone jest w północno wschodniej części Jednostki T1. Jest to zespół zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z lat 60-90 – tych XX wieku.
- Osiedle Przy Torze – położone w rejonie ulic Spółdzielczej i Kolejarzy, sąsiaduje z Osiedlem Roszarnicznym od zachodu. Jest to nowy zespół zabudowy, którego realizacja rozpoczęła się w drugiej połowie lat 90-tych XX wieku. Nie licząc kilku działek teren jest zabudowany.
- Osiedle przy ul. Mazurskiej to również realizacja z lat 90-tych XX wieku.
- Osiedle Harcerzy obejmuje rejon pomiędzy ulicami: Harcerzy, Spółdzielczą, Artylerzystów i Powstania Styczniowego. Jest to zespół zabudowy w trakcie realizacji. Właścicielem gruntu była Gmina Miasto Lębork. Po uzbrojeniu terenu, w ciągu ostatnich dziesięciu lat Miasto sukcesywnie sprzedawało tu działki budowlane.
- Intensywnie uzupełniana jest również zabudowa w kwartałach pomiędzy ulicami: Kanałową, Lubelską, Topolową i Harcerzy oraz w kwartałach na południe od ulicy Topolowej i na zachód od ulicy Harcerzy.
- Pomiędzy ulicą Weterynaryjną i rzeką Łebą znajduje się zespół zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, wolnostojącej.

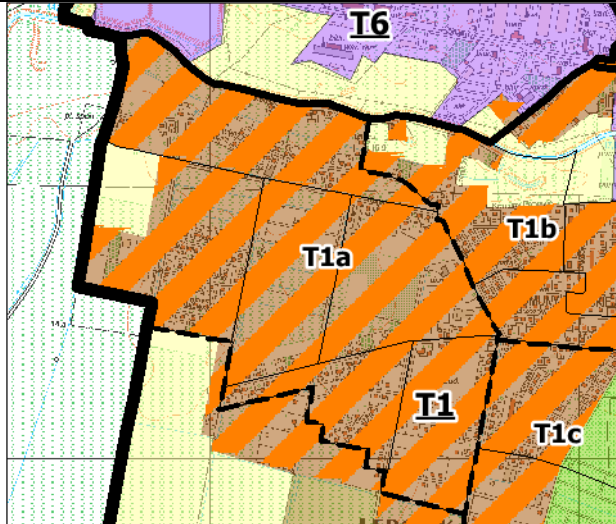
Funkcje mieszkaniowe w jednostce T.1 uzupełniają działalności głównie o charakterze usługowym (handel, małe

hurtownie, rzemiosło). Wzdłuż torów kolejowych, znajduje się zespół indywidualnych garaży, użytkowanych głównie przez mieszkańców osiedla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, znajdującego się po drugiej stronie linii kolejowej do Łeby.

Południowo zachodnia część Jednostki T1 jest użytkowana rolniczo, przeważają łąki trwałe, głównie jako łąki kl. Ł.IV z niewielką powierzchnią łąk kl. Ł.V. W formie niewielkich uzupełnień występują pastwiska kl. Ps.V i grunty orne kl. R.V. Użytkowanie terenu w formie upraw ogrodniczych występuje w jednostce T.1 sporadycznie i aktualnie nie należy do dominujących sposobów wykorzystania terenu. Działki ogrodnicze o powierzchni rzędu 5000m², występują w jednym zespole, w rejonie ul. Myśliwskiej. W południowo wschodniej części pomiędzy ulicą Glinianą a linią kolejową do Łeby znajduje się duży kompleks ogrodów działkowych.

W ciągu ostatnich 25 lat w Jednostce T.1 w systematyczny sposób była uzupełniana istniejąca wcześniej zabudowa. Podkreślić należy, że na terenie Jednostki T.1 Gmina Miasto Łębork była właścicielem sporej ilości gruntów, które po odpowiednim przygotowaniu były zbywane. Działki budowlane były wydzielane w oparciu o koncepcje urbanistyczne, opracowywane dla całych kwartałów, a ponadto Miasto wyprzedzająco rozbudowywało sieć uzbrojenia technicznego, a także układ drogowy.

3.1.1. JEDNOSTKA T.1.a – OSIEDLE POMIĘDZY UL. TOPOLOWĄ I KANAŁOWĄ

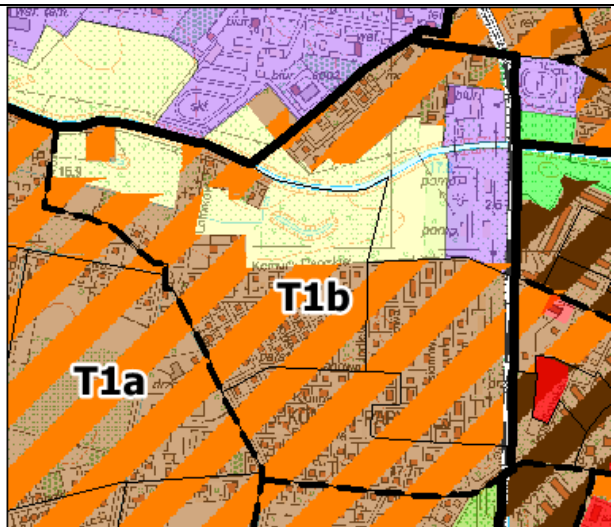
NAZWA OBSZARU - JEDNOSTKA T.1.a - OSIEDLE POMIĘDZY UL. TOPOLOWĄ I KANAŁOWĄ		
	Numer porządkowy z listy „Delimitacja obszarów zdegradowanych”	
powierzchnia	82,17 ha	
Liczba ludności	1290	
Dominująca funkcja jednostki:	Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	

CHARAKTERYSTYKA OBSZARU T.1.a - OSIEDLE POMIĘDZY UL. TOPOLOWĄ I KANAŁOWĄ

Osiedle zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Jeszcze pod koniec XX wieku zabudowa sytuowała się wzdłuż ulic. Teraz przeważa zabudowa z końca XX wieku i pocz. XXI wieku, usytuowana na działkach wewnątrz kwartałów ulic, wydzielonych na wcześniejszych terenach rolniczych.

W rejonie ulic Łowickiej, Sandomierskiej i Kujawskiej, znajduje się przedwojenny zespół zabudowy, uzupełnionej nowymi realizacjami

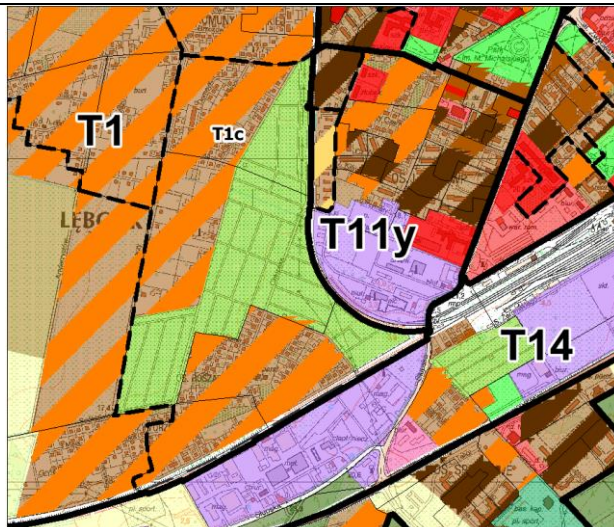
3.1.2. JEDNOSTKA T.1.b - OSIEDLE KOMUNY PARYSKIEJ

NAZWA OBSZARU - JEDNOSTKA T.1.b OSIEDLE KOMUNY PARYSKIEJ		
	Numer porządkowy z listy „Delimitacja obszarów zdegradowanych”	
powierzchnia	39,95 ha	
Liczba ludności	1233	
Dominująca funkcja jednostki:	Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	

CHARAKTERYSTYKA OBSZARU T.1.b - OSIEDLE KOMUNY PARYSKIEJ

Osiedle Komuny Paryskiej położone jest w północno wschodniej części Jednostki T1. Jest to zespół zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z lat 60-90 – tych XX wieku.

3.1.3. JEDNOSTKA T.1.c - OSIEDLE ROSZARNICZE, OSIEDLE HARCERZY

NAZWA OBSZARU - JEDNOSTKA T.1.c OSIEDLE ROSZARNICZE, OSIEDLE HARCERZY		
	Numer porządkowy z listy „Delimitacja obszarów zdegradowanych”	
powierzchnia	68,18 ha	
Liczba ludności	1143	
Dominująca funkcja jednostki:	Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	

CHARAKTERYSTYKA OBSZARU T.1.c - OSIEDLE ROSZARNICZE, OSIEDLE HARCERZY

Osiedle Roszarnicze – obejmuje zabudowę usytuowaną w rejonie ulic Robotniczej, Hibnera, Ks. Sz. Gracza to zespół zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej i bliźniaczej, w znaczącej części powstały tuż przed II wojną. W ostatnim dwudziestolecie stara zabudowa została w części wymieniona, a w części uzupełniona nowymi realizacjami. Pozostała zabudowa na terenie Jednostki T.1.c pochodzi zasadniczo z II poł. XX wieku, uzupełnianej i intensyfikowanej w sposób ciągły. Pomiędzy linią kolejową do Łęby a ul. Glinianą znajduje się duży kompleks ogrodów działkowych.

3.1.4. JEDNOSTKA T.1.d - OSIEDLE ARTYLERZYSTÓW, OSIEDLE PRZY TORZE

NAZWA OBSZARU - JEDNOSTKA T.1.d OSIEDLE ARTYLERZYSTÓW, OSIEDLE PRZY TORZE		
	Numer porządkowy z listy „Delimitacja obszarów zdegradowanych”	
powierzchnia	124,1 ha	
Liczba ludności	709	
Dominująca funkcja jednostki:	Tereny rozwojowe, Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	

CHARAKTERYSTYKA OBSZARU T.1.d OSIEDLE ARTYLERZYSTÓW, OSIEDLE PRZY TORZE

Osiedle Artylerzystów powstało na pocz. XXI wieku na terenie dawnych łąk. Osiedle Przy Torze – położone w rejonie ulic Spółdzielczej i Kolejarzy, sąsiaduje z Osiedlem Roszarniczym od zachodu. Jest to nowy zespół zabudowy, którego realizacja rozpoczęła się w drugiej połowie lat 90-tych XX wieku. Nie licząc kilku działek teren jest zabudowany

3.2. Jednostka T.2 – REJON UL. BUCZKA I UL. KOSSAKA

Obszar jednostek T.2 – Rejon ul. Buczka i ul. Kossaka oraz T.6 – rejon ul. Pionierów obejmuje północno – zachodnią część miasta, w granicach obrębu geodezyjnego nr 13 i rejonu spisowego nr 790.900 (bez części terenu powierzchniowej eksploatacji kopalni na potrzeby cegielni na wschód od Kossaka). W skład obszaru wchodzi dwie jednostki urbanistyczne, rozdzielone linią kolejową do Łeby:

- Jednostka T.2 obejmująca tereny rozwoju zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w rejonie ul. Buczka – obszar między linią kolejową do Łeby a ul. Kossaka;
- Jednostka T.6, obejmująca tereny funkcji komercyjnych (usługowych, przemysłowych, składowych i.t.p.) oraz oczyszczalni ścieków, usytuowane wzdłuż ul. Pionierów, na zachód od linii kolejowej do Łeby i na pn od rz. i Łeby.

NAZWA OBSZARU - JEDNOSTKA T.2 REJON UL. BUCZKA I UL. KOSSAKA		
T.2	Numer porządkowy z listy „Delimitacja obszarów zdegradowanych”	
powierzchnia	44,8 ha	
Liczba ludności	158	
Dominująca funkcja jednostki:	Dzielnica rozwojowa, zabudowa mieszkaniowo usługowa	

CHARAKTERYSTYKA JEDNOSTKI T.2 REJON UL. BUCZKA I UL. KOSSAKA

Granice Jednostki T.2

- - od zachodu – linia kolejowa do Łeby,
- - od północy granica administracyjna miasta, obszar rozwoju zabudowy wsi Nowa Wieś Lęborska,
- - od wschodu – granica posesji przyległych do ulicy Kossaka i Witkowskiej ,
- - od południa – granica posesji przy ul. Pilotów i ul. Skarżyńskiego oraz ulice: Orlińskiego i Poznańska

Jednostka T.2 położona jest przy granicy z wsią Nowa Wieś Lęborska, gdzie od wielu lat rozwija się zabudowa , głównie mieszkaniowa jednorodzinna (w oparciu o decyzje o warunkach zabudowy). Jednostka T.2 nie obejmuje zabudowy wzdłuż ulicy Kossaka, tj. historycznego przedmieścia Lęborka na trasie do Łeby, które zostało zakwalifikowane jako część Jednostki T.7 – REJON ULIC KOSSAKA I GDAŃSKIEJ.

Obszar Jednostki T.2 położony jest w bezpośrednim sąsiedztwie innej zabytkowej części miasta Lęborka, tj. dzielnicy Nowy Świat, powstałej na początku XX wieku (rejon ulic Orlińskiego, Stryjewskiego, Mostnika). Od tej części miasta omawianą jednostkę oddziela kompleks ogrodów działkowych.

Pomimo wyraźnych tendencji rozwoju zabudowy w bezpośrednim sąsiedztwie na obszarze wiejskim gminy Nowa Wieś Lęborska spora część Jednostki T.2 to grunty rolne nieużytkowane rolniczo, a tereny zabudowane to pojedyncze działki z zabudową jednorodziną wraz z towarzyszącymi usługami i zabudową gospodarczą oraz pojedyncze budynki gospodarcze wchodzące w skład gospodarstw rolnych istniejących pierwotnie na tym terenie. Nowe budynki jednorodzinne rozprzeszczerzone na obszarze Jednostki T.2 oraz znajdujące się w sąsiedztwie poza granicą planu w gminie Nowe Wieś Lęborska to zabudowa dwukondygnacyjna z poddaszami użytkowymi o wysokości 8-10m, dwu lub wielospadowych dachach w tonacjach szarości i czerwieni i kątach nachylenia 30°- 45°, kolorystyka elewacji w odcieniach szarości i pastelach.

Na terenie Jednostki T.2 Gmina Miasto Lębork posiada niewiele gruntów, co wpływa w oczywisty sposób na wysokie koszty przygotowania terenu do zabudowy, w szczególności są to koszty wykupu gruntów prywatnych na cele realizacji układu dróg publicznych. Ponadto w przypadku sytuacji własnościowej w Jednostce T.2 poszczególne działki pojawiają się na rynku nieruchomości według decyzji swoich właścicieli. Na razie na tym terenie niewiele się dzieje. Jednym z powodów może być fakt, że miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego obejmujące większość obszaru Jednostki T.2 zostały uchwalone w latach 2011- 2012. Jak wynika z przepisów obowiązującej ustawy z 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w ciągu pięciu lat od uchwalenia planu, w przypadku sprzedaży działek budowlanych, gmina ma prawo pobrać tzw. opłatę planistyczną w wysokości 30% kwoty wzrostu wartości nieruchomości , który nastąpił w związku z uchwaleniem planu. Ponadto przygotowanie tego terenu do zabudowy wymaga nakładów na rozbudowę uzbrojenia i dróg. Prawdopodobnie większy ruch budowlany na tym terenie zacznie się dopiero za kilka lat.

Diagnoza stanu obszaru. Jest to rozwijający się teren prawie wyłącznie zabudowy jednorodzinnej, który w zdecydowanej większości jest jeszcze w chwili obecnej niezabudowany. Niewielka część tego terenu, sąsiadująca z terenami ogródków działkowych na południu obszaru jest również przeznaczona na budownictwo mieszkaniowe inne niż jednorodzinne. Ww. ogródki działkowe zajmują część terenu (ok. 1/8 powierzchni) na południu obszaru, przy ul. Orlińskiego. Wschodnia i północno-wschodnia część tego terenu, dochodząca do ul. Kossaka (droga wojewódzka nr 214) jest zagospodarowana zabudową wielofunkcyjną z przewagą usług komercyjnych. Niewielki teren takiej zabudowy (aktualnie pusty) jest również przewidziany na zachodniej stronie omawianego obszaru, przy torach linii kolejowej do Łeby. Obecnie brakuje tu rozwiniętej infrastruktury drogowej (ulice i drogi dojazdowe obecnie mają w większości nawierzchnię gruntową) i oświetleniowej, terenów rekreacyjnych, miejsc przeznaczonych na cele kulturalne, wypoczynkowe czy edukacyjne (np. przedszkola) i innych towarzyszących zabudowie mieszkaniowej.

3.3. Jednostka T.3 –DZIELNICA PÓLNOCNO WSCHODNIA, REJON UL.SYROKOMLI, UL.PUŁASKIEGO

NAZWA OBSZARU - JEDNOSTKA T.3 – DZIELNICA PÓLNOCNO – WSCHODNIA, REJON UL. SYROKOMLI I UL. PUŁASKIEGO		
T.3	Numer porządkowy z listy „Delimitacja obszarów zdegradowanych”	
powierzchnia	84,6 ha	
Liczba ludności	371	
Dominująca funkcja jednostki:	Dzielnica rozwojowa, tereny rolnicze	

CHARAKTERYSTYKA JEDNOSTKI T.3 – DZIELNICA PÓLNOCNO – WSCHODNIA, REJON UL. SYROKOMLI I UL. PUŁASKIEGO

Granice Jednostki T.3

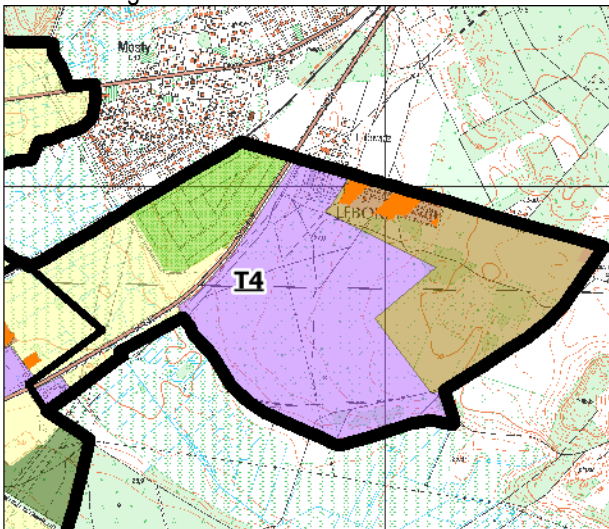
- - od zachodu – ulica Syrokomli,
- - od północy i wschodu granica administracyjna miasta, tereny rolnicze gminy Nowa Wieś Lęborska,
- - od południa – ulica Ceglana i Pułaskiego.

Obszar Jednostki T.3 ma charakter rolniczy. Zabudowa występuje wzdłuż ulic Polnej i Pułaskiego, przy czym wzdłuż ul. Polnej jest to kilka zespołów zabudowy zagrodowej, natomiast przy ul. Pułaskiego kilka budynków mieszkalnych jednorodzinnych. W narożniku ulic Syrokomli i Polnej znajduje się stacja meteorologiczna. Na części niezabudowanej działki znajdują się urządzenia meteorologiczne, natomiast reszta działki została podzielona na działki budowlane i zbyta.

W krajobrazie południowo zachodniej części jednostki T.3 dominują tereny poeksploatacyjne po starej cegielni, której zabudowania znajdują się pomiędzy ulicami Pułaskiego i Gierymskiego (obszar Jednostki T.7) . Dawne wyrobisko wymaga rekultywacji. Zgodnie z obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego teren ten, będący własnością Gminy Miasto Lębork przeznaczony jest na cele rekreacyjno – sportowe. W sąsiedztwie terenów poeksploatacyjnych znajdują się obszary udokumentowanych złóż kopalni surowców ilastych ceramiki budowlanej (złoże Lębork V, Lębork VI i Lębork VII).

W latach 90-tych celem polityki przestrzennej miasta było zachowanie terenu na potrzeby przyszłego rozwoju, a także ochrona obszaru przed żywiołowymi procesami urbanizacji. W związku z tym w ciągu ostatnich ponad dwudziestu lat na terenie Jednostki T.3 nie odnotowano znaczącego ruchu budowlanego, a jej krajobraz praktycznie się nie zmienił. Jedynym wyjątkiem jest teren w narożniku ulic Syrokomli i Cegielnianej, gdzie nie dawno (początek XXI wieku) zrealizowano zespół zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z mieszkaniami na wynajem, której inwestorem było Lęborskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego. Zgodnie z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego (z 2002 roku, ze zmianą uchwaloną w 2010 roku) planowana jest zmiana przeznaczenia terenów z rolniczego na tereny mieszkaniowo usługowe i mieszkaniowe, przy zachowaniu terenów udokumentowanych złóż kopalni. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jest w trakcie opracowania. Na obszarze objętym planem Gmina Miejska Lębork jest właścicielem części gruntów, co umożliwi jej prowadzenie aktywnej polityki przestrzennej przy częściowym ograniczeniu kosztów przygotowania terenów do zabudowy.

3.4. Jednostka T.4 – LĘBORK WSCHÓD

NAZWA OBSZARU - JEDNOSTKA T.4 – LĘBORK WSCHÓD		Wskazanie graficzne w strukturze miasta
T.4	Numer porządkowy z listy „Delimitacja obszarów zdegradowanych”	
powierzchnia	118,6 ha	
Liczba ludności	104	
Dominująca funkcja jednostki:	Dzielnica rozwojowa: tereny PU - przemysłowo usługowe, M – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	

CHARAKTERYSTYKA JEDNOSTKI T.4 – LĘBORK WSCHÓD

Granice terenu objętego planem stanowią:

- - od północy – ul. Witosa droga powiatowa nr 39340 Lębork –Lubowidz, biegnąca wzdłuż granicy administracyjnej miasta,
- - od wschodu - granica administracyjna miasta, tereny rozwoju zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo – usługowej w miejscowościach Lubowidz i Mosty w gminie Nowa Wieś Lęborska
- - od południa – granica administracyjna miasta, i tereny rolnicze w gminie Nowa Wieś Lęborska, łąki w dolinie Strugi Rybnickiej,
- - od zachodu –droga krajowa nr 6, biegnąca w granicach administracyjnych miasta.

Obszar jednostki T.4 – Lębork Wschód jest najbardziej na wschód wysuniętą częścią Lęborka. Od strony zachodniej i południowej granice planu są granicą administracyjną pomiędzy miastem a gminą Lębork; od strony północnej z gminą Nowa Wieś Lęborska.

W latach 70-tych XX wieku planowano zabudowę Lęborka Wschód, jako osiedla intensywnej zabudowy mieszkaniowej, realizowanej w związku z budową elektrowni jądrowej w Żarnowcu. Idea budowy Osiedla Lębork Wschód jak wiadomo upadła kilkadziesiąt lat temu, ale obszar Lęborka Wschód pozostał terenem, którego właścicielem w zdecydowanej większości jest Gmina Miejska Lębork (ponad 86%).

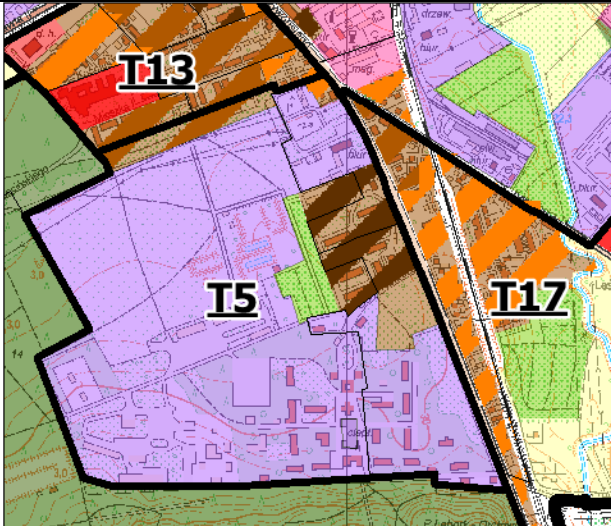
Tereny zabudowane skoncentrowane są w sąsiedztwie skrzyżowania drogi krajowej nr 6 z drogą powiatową nr 39340 – ul. Witosa. Tuż przy skrzyżowaniu znajduje się zabudowania, zdecydowanie wyróżniające się w krajobrazie tego rejonu. Są to silosy zbożowe oraz budynki magazynowo składowe, a także niewielka stacja paliw, gdzie działa między innymi Koło Producentów Zbóż i Produkcji Nasiennej sp. z o.o.

Wzdłuż ulicy Witosa (droga powiatowa) oraz ulicy Mikołajczaka (droga gminna) działki są zabudowane od kilkadziesiątu lat zabudową mieszkaniową jednorodziną. Po drugiej stronie ul. Witosa rozwija się zabudowa już w gminie Nowa Wieś Lęborska, w oparciu o m.p.z.p. zabudowy mieszkalno usługowej w miejscowości Lubowidz z 2005 r.

W 2010 roku został uchwalony miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, przyjęty Uchwałą Nr LX-514/2010 Rady Miejskiej w Lęborku z dnia 10.11.2010r., w którym ponad połowa obszaru przeznaczona jest pod zabudowę przemysłową i usługową, pozostała część obszaru przeznaczona jest pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną oraz pod zabudowę usług komercyjnych i usług publicznych. Miasto wykonało niezbędne inwestycje w zakresie uzbrojenia terenu i budowy dróg, a w latach 2012-2014 wystawiło na sprzedaż i zbyło większość działek przeznaczonych na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. W ostatnich 2 latach teren Jednostki Lębork Wschód zamienił się w plac budowy. Znaczna część działek zbytych przez Miasto jest w trakcie zabudowy. Ok. 18 ha terenów komercyjnych w Lęborku Wschód wejdzie w skład Stupskiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej. Rząd 7 stycznia 2015 roku przyjął projekt rozporządzenia Ministra Gospodarki o powiększeniu strefy o prawie 82ha. Celem zmiany granic strefy jest intensyfikacja wykorzystania instrumentu

specjalnych stref ekonomicznych dla rozwoju nowych inwestycji. Włączenie do słupskiej SSE nowych gruntów wpłynie pozytywnie na rozwój regionu. Dzięki temu poza miejscami pracy w nowopowstałych zakładach, generowany będzie także wzrost zatrudnienia w bezpośrednim otoczeniu strefy. Budowa oraz późniejsze funkcjonowanie przedsiębiorstw przyspiesza rozwój wielu dziedzin gospodarki.

3.5. Jednostka T.5 – JEDNOSTKA WOJSKOWA,

NAZWA OBSZARU - JEDNOSTKA T.5 – JEDNOSTKA WOJSKOWA		
T.5	Numer porządkowy z listy „Delimitacja obszarów zdegradowanych”	
powierzchnia	60,1 ha	
Liczba ludności	955	
Dominująca funkcja jednostki:	Jednostka wojskowa, M- zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna	

CHARAKTERYSTYKA JEDNOSTKI T.5 – JEDNOSTKA WOJSKOWA

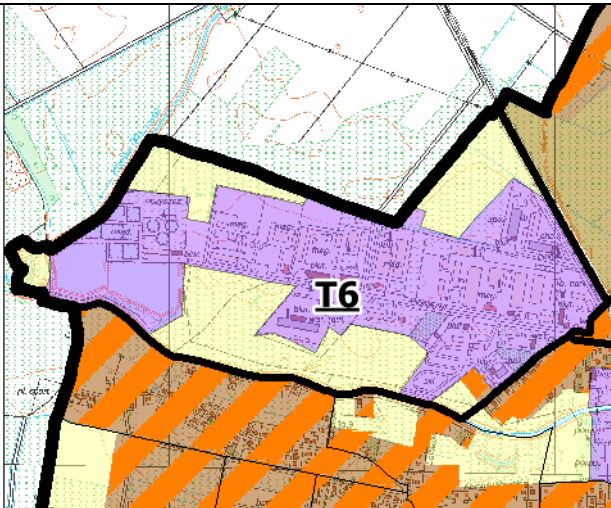
Granice Jednostki T.5:

- - od południa i zachodu – linia lasu,
- - od północy al. Jana Pawła II,
- - od wschodu ul. Krzywoustego.

Obszar jednostki T.5 w większości jest użytkowany przez jednostkę wojskową - Jednostka Wojskowa nr 1889 w Łęborku. Jest to wysokiej klasy zespół przestrzenny dawnego założenia Sanatorium Prowincjalnego, a później Domu dla Psychiczenie Chorych. Ciekawostką jest tu fakt zbudowania jednocześnie przy założeniu, przeznaczonej dla niego nowoczesnej „oczyszczalni ścieków”. Do dziś zachowały się zdewastowane pola sączków utylizujących ścieki.

Pomiędzy terenem zamkniętym Jednostki Wojskowej a ul. Krzywoustego wyróżnia się zespół zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – typowe bloki (rejon ul. Obrońców Wybrzeża)

3.6. Jednostka T 6 – REJON ULICY PIONIERÓW

NAZWA OBSZARU – JEDNOSTKA T 6 – REJON ULICY PIONIERÓW		
T.6	Numer porządkowy z listy „Delimitacja obszarów zdegradowanych”	
powierzchnia	67,9 ha	
Liczba ludności	117	
Dominująca funkcja jednostki:	PU – produkcyjno usługowa, infrastruktura techniczna miasta (oczyszczalnia ścieków)	

CHARAKTERYSTYKA JEDNOSTKI T 6 – REJON ULICY PIONIERÓW

Granice Jednostki T.6:

- - od zachodu i północy – granica administracyjna miasta,
- - od wschodu – linia kolejowa do Łeby,
- - od południa – rzeka Łeba.

Na obszarze jednostki terytorialnej T.6 zlokalizowane są bazy przedsiębiorstw związanych z obsługą techniczną miasta: MPWiK, MPEC. Wzdłuż ulicy Pionierów zlokalizowano bazy przedsiębiorstw budowlanych, robót drogowych, przedsiębiorstwa z sektora obsługi rolnictwa, które w ostatnich dwudziestu latach uległy istotnym przekształceniom i dostosowaniu do nowych realiów gospodarczych.

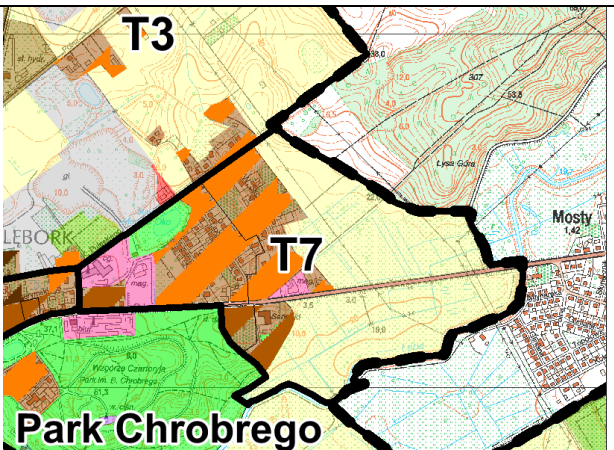
Tereny nie zabudowane w północnej części jednostki – w sąsiedztwie torów kolejowych do Łeby są wykorzystywane rolniczo, pozostałe tereny nie są użytkowane.

Miejska oczyszczalnia ścieków zlokalizowana jest w zachodniej części jednostki T.6, przy granicy miasta.

Dla terenów w jednostce terytorialnej T.6. wśród celów polityki przestrzennej wymienia się przede wszystkim rozwój funkcji przemysłowych i gospodarczych, intensyfikację zagospodarowania z preferencją dla rozwoju funkcji przemysłowych, racjonalizację zagospodarowania terenów przemysłowych.

3.7. Jednostka T.7 - REJON UL. GDAŃSKIEJ I UL. PUŁASKIEGO

NAZWA OBSZARU – JEDNOSTKA T.7 – REJON UL. GDAŃSKIEJ I UL. PUŁASKIEGO	
T.7	Numer porządkowy z listy „Delimitacja obszarów zdegradowanych”
powierzchnia	52,0 ha
Liczba ludności	773
Dominująca funkcja jednostki:	M – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna i jednorodzinna, tereny rolnicze



CHARAKTERYSTYKA JEDNOSTKI T.7 – REJON UL. GDAŃSKIEJ I UL. PUŁASKIEGO

W granicach Jednostki T.7 znajdują się:

- zespół zabudowy dawnej cegielni, wraz z terenami po wyrobisku;
- zespół zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej przy ulicach: Ogrodowej, Lipowej, Leśnej i Skoczylasa;
- tereny rolnicze pomiędzy zabudową przy ul. Skoczylasa a wschodnią granicą miasta, wzdłuż której biegnie droga pod nazwą ul. Gajowa;
- zespół zabudowy mieszkaniowej przy ul. Spokojnej;

Zespół zabudowy przy ulicy Spokojnej tworzą trzy budynki i ma on również genezę przedwojenną. Było tam schronisko młodzieżowe, dom dziecka (budynek wystawiony na sprzedaż, właścicielem jest Powiat Lęborski). Jeszcze przed I Wojną Światową był także browar i słodownia, Bergbrauerei. Obecnie dwa budynki, w tym dawne schronisko młodzieżowe oraz pozostałości zabudowy po browarze użytkowane są jako zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, trzeci nie jest użytkowany.

Od wschodu i północy z zespołem kamienic przy ul. Gdańskiej sąsiaduje teren dawnej cegielni, zajmujący kwartał pomiędzy ul. Gdańską, granicami posesji przy ul. Lipowej, ul. Pułaskiego i ul. Gierymskiego. Znajdują się tu zabudowania dawnej cegielni, która ujęta jest w gminnej ewidencji zabytków. Jest to teren o funkcji produkcyjno usługowej. W granicach tego terenu znajduje się również obszar dawnego wyrobiska, częściowo zrehabilitowany, ze zbiornikiem wodnym nazywanym „Morskie Oko”.

Na zespół zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej przy ulicach: Ogrodowej, Lipowej, Leśnej, Skoczylasa i Pułaskiego składają się budynki powstałe w większości w latach 60- tych XX wieku, jako uzupełnienie przedwojennej zabudowy. Było to niewielkie osiedle robotnicze, prawdopodobnie związane z fabryką maszyn, która znajdowała się po południowej stronie ul. Gdańskiej. Jest też kilka budynków wcześniej funkcjonujących jako zabudowa zagrodowa. Zdecydowanie dominującą funkcją jest funkcja mieszkaniowa, w kilku przypadkach

powiązana z prowadzeniem działalności usługowej.

Zespół zabudowy przy ulicy Spokojnej tworzą trzy budynki i ma on również genezę przedwojenną. Było tam schronisko młodzieżowe, dom dziecka (budynek wystawiony na sprzedaż, właścicielem jest Powiat Lęborski). Jeszcze przed I Wojną Światową był także browar i słodownia, Bergbrauerei. Obecnie dwa budynki, w tym dawne schronisko młodzieżowe oraz pozostałości zabudowy po browarze użytkowane są jako zabudowa mieszkaniowa wielorodzinną, trzeci nie jest użytkowany.

3.8. Jednostka Tz –NOWY ŚWIAT; REJON ULIC: MOSTNIKA, STRYJEWSKIEGO, KOSSAKA, GDAŃSKIEJ

NAZWA OBSZARU – JEDNOSTKA Tz – NOWY ŚWIAT; REJON ULIC: MOSTNIKA, STRYJEWSKIEGO, KOSSAKA, GDAŃSKIEJ		
T.z	Numer porządkowy z listy „Delimitacja obszarów zdegradowanych”	
powierzchnia	70,9 ha,	
Liczba ludności	5245	
Dominująca funkcja jednostki:	MU- zabudowa mieszkaniowo usługowa, MW – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinną	

CHARAKTERYSTYKA JEDNOSTKI Tz – NAZWA OBSZARU – JEDNOSTKA Tz – NOWY ŚWIAT; REJON ULIC: MOSTNIKA, STRYJEWSKIEGO, KOSSAKA, GDAŃSKIEJ

Granice Jednostki Tz:

- - od zachodu – linia kolejowa do Łeby,
- -od północy - jednostka T.2;
- - od wschodu – granica posesji przyległych do ul. Kossaka,
- - od południa - rzeka Łeba, al. Wolności, ul. Gdańska
-

Rozwój przestrzenny miasta nastąpił po 1830 roku, kiedy to zaczęły powstawać zabudowania poza linią murów obronnych miasta lokacyjnego. Jedno z pierwszych wybudowań powstało po przebicciu furty w murach na wysokości obecnej ulicy Orzeszkowej, dawniej Pastwiskowej, które powstało na wysokości obecnego Placu Kopernika.

Pastwiskowe Przedmieście jest niewielkim terytorialnie obszarem, noszącym wyraźnie wyodrębniające go cechy, jest XIX-wieczny kwartał zabudowy czynszowej z relikdami wcześniejszego zagospodarowania typu przedmiejskiego, sąsiadujący z miastem lokacyjnym od strony północnej. W 1866 roku właśnie na dzisiejszym placu Kopernika powstał kościół ewangelicki, funkcjonujący do dzisiaj, jako kościół katolicki. Z Placu Kopernika rozchodzą się ulice: Łokietka, Kellera, Stryjewskiego, Malczewskiego, stanowiące główne osie kompozycji tego fragmentu miasta.

W 1899 roku powstała linia kolejowa do Łeby i przystanek Nowy Świat, noszący nazwę taką samą jak zespół zabudowy, znajdujący się w jego sąsiedztwie. Osiedle „Nowy Świat” („Neue Welt”), obejmujące rejon ulic: Skarżyńskiego, Orlińskiego, Stryjewskiego, Mostnika jest obszarem wyróżniającym się w generalnej strukturze przestrzeni historycznej miasta. Przylega do Pastwiskowego Przedmieścia i stanowi kontynuację jego założenia a także jego powiązanie z przystankiem kolejowym na linii do Łeby. Obszar ten wyróżnia się z uwagi na rozplanowanie noszące cechy świadomej urbanistyki oraz zaprojektowane, jednorodne pod względem formy architektonicznej zespoły budynków. Z budynków użyteczności publicznej jest to np. duże założenie dawnego szpitala miejskiego Św. Jerzego przy ul. Orlińskiego z 1905 roku, obecnie jest to Dom Pomocy Społecznej. Centralnym miejscem jest Plac Piastowski, z wyróżniającymi się pierzejami zwartej zabudowy kamienic czynszowych.

Na obszarze „Nowego Świata” i Pastwiskowego Przedmieścia, już w II poł. XIX wieku rozpoczęto realizację zakomponowanych świadomie układów urbanistycznych, jednakże dzieło to nie zostało zakończone. W ciągu II poł. XX wieku sukcesywnie następowały uzupełnienia zabudowy, np.:

- 1) kompleks bloków wielorodzinnych przy ul. Orlińskiego;
- 2) zespół zabudowy przy ul. Kazimierza Wielkiego tworzą dwa ciągi zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – szeregowej z II poł. XX wieku. Budynek dwukondygnacyjny z płaskimi dachami;
- 3) zespół zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, wolnostojącej przy ul. Pilotów.

Obszar A.5 - Odrębny charakter ma zespół zabudowy pomiędzy ul. Mostnika a rzeką Łebą, gdzie dominują funkcje produkcyjno usługowe - .

Obszar A.6 - W ostatnich latach nowa zabudowa zaczęła postawać w północno wschodniej części Jednostki T.8, wzdłuż ulic Orlińskiego i Poznańskiej, gdzie w wyniku regulacji stosunków wodnych poprawiły się warunki techniczne lokalizacji zabudowy. Jest to głównie zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, częściowo uzupełniona zabudową usługową lub produkcyjną.

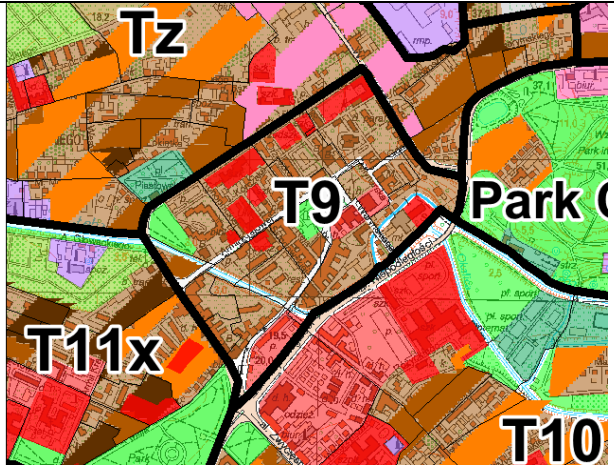
Przedmieście wzdłuż drogi do Łeby, którego osią jest obecna ul. Kossaka zaczęło się kształtować już w końcowych latach XVIII wieku. Występują tu zróżnicowane formy zabudowy wskazujące na różny czas powstawania tej zabudowy. Do czasów współczesnych wzdłuż ulic Kossaka i Gdańskiej zachowała się zabudowa z przełomu XIX i XX wieku, a także duże kamienice czynszowe z I poł. XX wieku, niektóre o dużej wartości historycznej. Do rejestru zabytków wpisany budynek gospodarczy – magazyn zbożowy ul. Kossaka 23 , obiekt o konstrukcji szachulcowej z 1920 roku.

Działki wzdłuż ulicy Kossaka są w większości zabudowane, jest to głównie zabudowa mieszkaniowo – usługowa, a także produkcyjna. Funkcje mieszkaniowe występują zarówno w formie zabudowy jednorodzinnej jak i wielorodzinnej. Warto podkreślić, że w ostatnim dwudziestoleciu w zabudowie wzdłuż ulicy Kossaka zachodziły charakterystyczne zmiany:

- wymiana zdekapitalizowanej substancji,
- uzupełnienie zabudowy nowymi realizacjami, co miało miejsce przede wszystkim w pierzejach w południowej części ul. Kossaka, gdzie powstały nowe budynki zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
- sytuowanie się nowych działalności gospodarczych, w związku z którymi powstały nowe obiekty usługowe i produkcyjno usługowe wymieszane z zabudową mieszkaniową; (np.: zakład gastronomiczny, warsztat mechaniki samochodowej, hurtownia owoców, lokal usługowy zajmujący się działalnością komercyjną typu organizacja imprez okolicznościowych oraz skład materiałów budowlanych wraz z niewielką stacją paliw, nocny klub).

Ul. Gdańska jest osią przedmieścia wschodniego, gdzie zachowała się zabudowa z I ćw. XX wieku. Zabudowa tworząca dawne Gdańskie Przedmieście, usytuowana w kwartale ulic: Gdańskiej, Wita Stwosza, Jana Styki i Syrokomli oraz w kwartałach sąsiednich, wyznaczonych przez ulice: Syrokomli, Cegielnianą, Gierymskiego i Gdańską, to w większości 3-kondygnacyjne kamienice czynszowe , pochodzące z przełomu XIX i XX wieku, lub z pierwszej części XX wieku. (budynek ujęte w gminnej ewidencji zabytków). Funkcja mieszkaniowa zdecydowanie dominuje, usługi i innego rodzaju działalności gospodarcze praktycznie nie występują.

3.9. Jednostka T.9. – STARE MIASTO - CENTRUM

NAZWA OBSZARU - Jednostka T.9 - STARE MIASTO - CENTRUM		
T.9	Numer porządkowy z listy „Delimitacja obszarów zdegradowanych”	
powierzchnia	25,22 ha	
Liczba ludności	3042	
Dominująca funkcja jednostki:	U – usługi ogólnomiejskie, MU- zabudowa mieszkaniowo usługowa, MW – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna	

CHARAKTERYSTYKA JEDNOSTKI STARE MIASTO - CENTRUM

Granice Jednostki T.9:

- - od zachodu –al. Wolności,
- -od północy – al. Wolności, (Jednostka T.8);
- - od wschodu –ul. Kossaka (Jednostka T.18),
- - od południa - al. Niepodległości.

Stare Miasto jest zasadniczym trzonem historycznej przestrzeni Łęborka. Obszar miasta lokacyjnego, znajdujący się w obrębie fragmentarycznie zachowanych murów miejskich z XIV wieku jest to przestrzenią wyraźnie zdefiniowaną, posiadającą fizycznie wyznaczalne granice (mury). Pomimo późniejszych nawarstwień, stanowi bardzo wyrazistą przestrzeń historyczną.

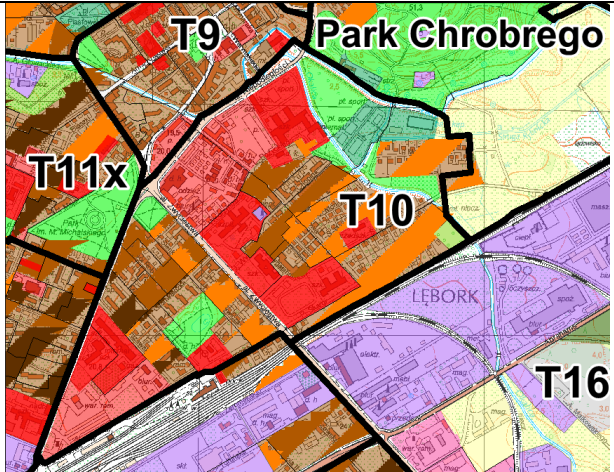
Na obszarze Jednostki T.9 koncentrują się usługi ogólnomiejskie, zarówno publiczne, jak i o charakterze komercyjnym. Zabudowa na obszarze Starego Miasta i w jego bezpośrednim sąsiedztwie była bardzo zniszczona w czasie II Wojny Światowej. Odtworzenia i uzupełnienia zabudowy na tym obszarze są prowadzone od zakończenia wojny. W efekcie zachowane zabytkowe kamienice sąsiadują z blokami – budynki zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, realizowanymi w latach sześćdziesiątych i siedemdziesiątych XX wieku, np. :

- blok w północnej pierzei Placu Pokoju oraz bloki przy ul. Wyszyńskiego i ul. Orzeszkowej ,
- bloki pomiędzy ul. Derdowskiego i ul. Kossaka,
- bloki przy ul. Skłodowskiej-Curie;
- zespół bloków przy ul. Konopnickiej;

W latach 90-tych XX wieku zrealizowano uzupełnienia zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami w parterach budynków w pierzei al. Wolności, przy czym należy zauważyć, że architektura tych budynków nawiązuje do sąsiednich starych kamienic czynszowych. Z tego samego okresu pochodzi realizacja kompleksu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej przy powstałej wówczas ulicy Batalionów Chłopskich.

Odbudowa Starego Miasta trwa nadal – w trakcie realizacji jest odtworzenie zabudowy wschodniego kwartału przy Placu Pokoju – całkowicie zniszczonej w czasie wojny. Miasto przygotowuje również plany odtworzenia zabudowy w zachodnim kwartale Placu Pokoju.

3.10. Jednostka T.10 - ŚRÓDMIEŚCIE, REJON ULIC SIENKIEWICZA I TARGOWEJ

NAZWA OBSZARU - Jednostka T.10 - ŚRÓDMIEŚCIE, REJON ULIC SIENKIEWICZA I TARGOWEJ		
T.10	Numer porządkowy z listy „Delimitacja obszarów zdegradowanych”	
powierzchnia	140,01 ha	
Liczba ludności	4849	
Dominująca funkcja jednostki:	U – usługi ogólnomiejskie, MU- zabudowa mieszkaniowo usługowa, MW – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna	

CHARAKTERYSTYKA JEDNOSTKI T.10 - ŚRÓDMIEŚCIE, REJON ULIC SIENKIEWICZA I TARGOWEJ

Granice Jednostki Śródmieście:

- - od północy i zachodu ciąg ulic: Gdańska, al. Niepodległości, al. Wojska Polskiego,
- - od południa linia kolejowa Gdynia – Szczecin,
- - od wschodu granica administracyjna miasta;

Dzielnica Śródmieście, której osią kompozycyjną są ul. Targowa i al. Zwycięstwa zaczęła się rozwijać w II poł. XIX wieku, pomiędzy Starym Miastem a linią kolejową. Do lat pierwszej wojny światowej powstały główne budynki użyteczności publicznej, funkcjonujące do dzisiaj: szpital przy ul. Węgrzynowicza, liceum pomiędzy al.

Zwycięstwa i ul. Dygasińskiego, które wyróżnia się w krajobrazie miasta jako imponująca dominanta. Kwartał zabudowy pomiędzy ul. Targową, ul. Węgrzynowicza, al. Zwycięstwa i al. Niepodległości zajmuje centrum handlowe: targowisko miejskie i dom towarowy Kupiec. Nieliczna zabudowa mieszkaniowo usługowa znajduje się w pierzejach ulic: al. Zwycięstwa, ul. Targowej. W większości są to zabytkowe kamieniczki, ujęte w gminnej ewidencji zabytków.

Układ urbanistyczny dzielnicy pozostał nie przekształcony do czasów współczesnych, wypełniony charakterystycznymi zespołami zabudowy, wśród których należy wyróżnić:

- - kompleks kamienic, tworzących pięknie zakomponowany zespół zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej pomiędzy ul. Dygasińskiego a ul. Targową oraz wzdłuż ul. Chopina;
- - zespół zabudowy mieszkaniowej, głównie jednorodzinnej w rejonie ulic: Skargi, Staszica, Wyspiańskiego i Moniuszki;
- - zespół zabudowy mieszkaniowej głównie jednorodzinnej przy ul. 9 Maja;

We wszystkich tych zespołach dominują formy zabudowy o charakterze zabytkowym. Dzielnica była powiązana zakomponowanymi ciągami pieszymi z terenami rekreacyjnymi nad Łebą i Okalicą oraz Parkiem Chrobrego. Program rekreacyjny tych terenów był bardzo atrakcyjny, łącznie z kąpieliskiem miejskim usytuowanym pomiędzy Strugą Rybnicką a Łebą, strzelnicą, kortami tenisowymi i in. O wysokiej jakości życia w tej dzielnicy niewątpliwie decydowało bliskie sąsiedztwo właśnie tych atrakcyjnie urządzonej terenów rekreacyjnych.

Kwartał zabudowy pomiędzy ul. Targową, ul. Węgrzynowicza, al. Zwycięstwa i al. Niepodległości zajmuje centrum handlowe: targowisko miejskie i dom towarowy Kupiec. Nieliczna zabudowa mieszkaniowo usługowa znajduje się w pierzejach ulic: al. Zwycięstwa, ul. Targowej. W większości są to zabytkowe kamieniczki, ujęte w gminnej ewidencji zabytków.

Na południe od ul. Węgrzynowicza, wzdłuż al. Zwycięstwa, usytuowane są budynki użyteczności publicznej,: szpital przy ul. Węgrzynowicza, liceum pomiędzy al. Zwycięstwa i ul. Dygasińskiego, które wyróżnia się w krajobrazie miasta jako imponująca dominanta.

Pomiędzy rzeką Łebą a ul. Gdańska znajduje się Park Chrobrego. Park Miejski im. Bolesława Chrobrego wzorowany na XIX wiecznych formach zagospodarowania publicznych terenów rekreacyjno – spacerowych. Powstał na bazie istniejącego, naturalnego sporego wzniesienia – Wzgórze Czartoryja) o bardzo ciekawej przyrodniczo formie ukształtowania, dużej dynamiczności naturalnej formy i pięknym zadrzewieniu. Obszar ten, wzorem innych miast (Sopot i Oliwa), został zaadaptowany na miejski Park z bogatym programem użytkowym: restauracja przy wieży ciśnień, ścieżki, wieża widokowa, szczególne nazwy miejsc w Parku, nad rzeką strzelnica sportowa, kąpielisko miejskie (łazienki), korty tenisowe, itp.). Znajduje się tu również nowoczesna Stacja Uzdatniania Wody, ujęcia wody nad rzeką i zbiornik wyrównawczy na wierzchołku Wzgórza Czartoryja. W skład obszaru wchodzi również tereny Miejskiego Centrum Sportu i Rekreacji w Lęborku, które zarządza kompleksem rekreacyjnym skupionym na terenie dawnego basenu przy ul. 9 Maja 1, w skład którego wchodzi: skate park, pole biwakowe, przystań kajakowa,- ogródek jordanowski oraz kortami tenisowymi przy ul. 9 Maja, gdzie znajduje się również boisko do plażowej piłki siatkowej. Niestety współczesne zagospodarowanie terenów rekreacyjnych w żadnym razie nie dorównuje pierwotnemu, przedwojnemu założeniu zarówno pod względem jakości przestrzeni jak i standardu użytkowego.

Zespół zabudowy produkcyjno usługowej przy ul. Gdańskiej i ul. Pięknej ma genezę przedwojenną jako fabryka maszyn. Po wojnie funkcjonował tam Meprozet zakład, zajmujący się produkcją maszyn rolniczych. Na początku lat 90-tych zakład upadł i przez kilka lat cała nieruchomość była pustostanem. W obrębie nieruchomości dokonano podziału na działki, budynki zostały zaadaptowane do różnych celów produkcyjno usługowych (usługi typu wulkanizacja, biura, powielarnia, firma budowlana). Największy z budynków został zaadaptowany na cele Powiatowego Urzędu Pracy.

Zespół zabudowy w rejonie ulic Przyzamacze i Wyczółkowskiego tworzą zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna oraz zabudowa przemysłowa. Część budynków pochodzi z okresu międzywojennego, kiedy to przy ul. Wyczółkowskiego było więzienie. Po wojnie zabudowa mieszkaniowa została uzupełniona nowymi budynkami.

W imponującym budynku dawnego Seminarium Nauczycielskiego przy ul. Marcinkowskiego, zrealizowanym w latach 30-tych XX wieku, funkcjonuje zespół szkół ponad gimnazjalnych, na który składają się: Zespół Szkół Mechaniczno - Informatycznych im prof. H. Mierzejewskiego, Zespół Szkół Ogólnokształcących nr 2, Technikum nr 4 i Zasadnicza Szkoła Zawodowa nr 1.

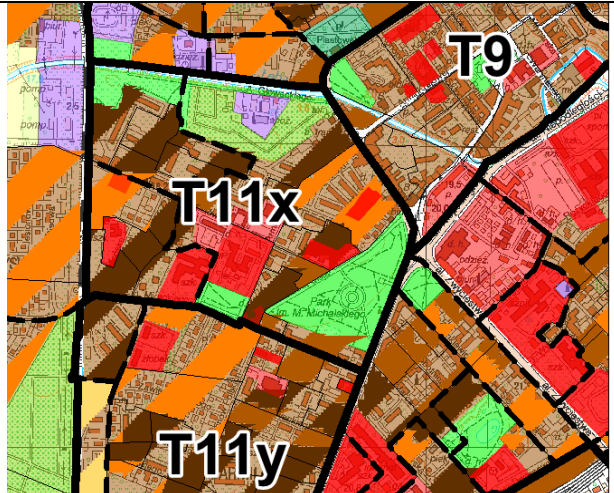
Kolejny kwartał zabudowy śródmiejskiej , wyznaczony jest ulicami: al. Wojska Polskiego, al.. Zwycięstwa i ul. Dworcową oraz linią kolejową. Jest to obszar w większości zabudowany, na którym znajduje się obiekty handlowe (dyskont spożywczy, stacja benzynowa), obiekty użyteczności publicznej (Gimnazjum nr 1, Zespół Szkół Gospodarki Żywnościowej i Agrobiznesu im. Gryfa Pomorskiego przy ul. Warszawska 17).

Zabudowa mieszkaniowa i mieszkaniowo usługowa, skupia się pomiędzy ul. Warszawską i al. Zwycięstwa. W całej jednostce zdecydowanie przeważa zabudowa wielorodzinna. Ze względu na jej fizjonomię zabudowy i genezę historyczną można wyróżnić następujące charakterystyczne zespoły:

- - przy ulicach Warszawskiej, 10-Marca i Grunwaldzkiej usytuowane są budynki zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w typowej formie bloków 5-kondygnacyjnych. Większość z nich pochodzi z lat 60-tych i 70-tych XX wieku. Zauważyć należy, nowsze realizacje z końca lat 90-tych przy ul. Warszawskiej, różniące się od tych starszych umieszczeniem lokali usługowych w parterach budynków. W rejonie ul. Warszawskiej, pod koniec XIX wieku przy ul. Warszawskiej powstała gazownia miejska, która funkcjonowała do 1987 r.
- - zabudowa wzdłuż ulic Jedności Robotniczej i Sienkiewicza ma genezę przedwojenną. Charakterystyczne są, ciągi kamieniczek z końca XIX wieku, 2-3 kondygnacyjnych, tworzące zwarte pierzeje, na odcinkach pomiędzy ul. Grunwaldzką a al. Zwycięstwa. Jest to część kolonii robotniczej pracowników historycznej fabryki zapalek. Stan zachowania zabudowy i w związku z tym jakość przestrzeni publicznej, jaką tworzą ul. Jedności Robotniczej i ul. Sienkiewicza jest bardzo zły. Ten zespół zabudowy, na tle sąsiedztwa zarówno bliskiego jak i dalszego, wyróżnia się postępującą degradacją.
- - odmienny charakter ma trzeci zespół zabudowy mieszkaniowej, usytuowany przy ul. Dworcowej. Są to budynki zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej o formie charakterystycznej dla terenów kolejowych.

Na obszarze tym podstawowe potrzeby są związane z przebudową układu komunikacyjnego, w szczególności z połączeniem ul. Dworcowej z ul. I Armii Wojska Polskiego. W południowej części Jednostki T.13 mieści się teren dawniej należący do PKP, zlokalizowany przy ul. Dworcowej (u wylotu ul. Warszawskiej), w bezpośrednim sąsiedztwie torów kolejowych i dworca kolejowego oraz dworca autobusowego. Teren ten został w 2012 roku przekazany Gminie Miasto Lębork i stwarza możliwości rozwojowe dla całego miasta: lokalizacja pozwala planować stworzenie tu węzła komunikacyjnego o znaczeniu ponadlokalnym, wraz z towarzyszącą infrastrukturą i usługami. Miasto posiada koncepcję „Lęborskiego Transportowego Węzła Integracyjnego (grudzień 2013 r.). Działania związane z utworzeniem węzła transportowego objęłyby obszar przydworcowy. Wizerunek terenu przy dworcach PKP i PKS zdecydowanie poprawia park im. Lecha i Marii Kaczyńskich, urządzony w ostatnich latach wokół istniejącego stawu.

3.11. Jednostka T.11x – OSIEDLE CZOŁGISTÓW

NAZWA OBSZARU – T.11x – OSIEDLE CZOŁGISTÓW		
T.11x	Numer porządkowy z listy „Delimitacja obszarów zdegradowanych”	
powierzchnia	39,5 ha,	
Liczba ludności	4182	
Dominująca funkcja jednostki:	U – usługi ogólnomiejskie, MU- zabudowa mieszkaniowo usługowa, MW – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna	

CHARAKTERYSTYKA JEDNOSTKI T.11x – OSIEDLE CZOŁGISTÓW

Granice Jednostki T.11x:

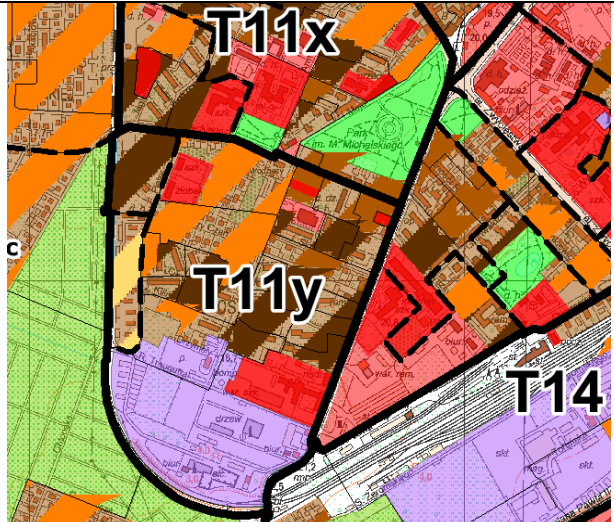
- - od południa – ul. Mireckiego
- i od zachodu – linia kolejowa do Łeby (Jednostka T.1.),
- -od północy – rzeka Łeba (Jednostka T.8.);
- - od wschodu –al. Wolności i al. I. Armii Wojska Polskiego;

Jednostka T.11x jest obszarem zróżnicowanym funkcjonalnie i przestrzennie. Obok funkcji mieszkaniowej w zabudowie wielorodzinnej, powojennej występują funkcje oświatowe oraz usługi administracji, w tym o randze powiatowej – Starostwo Powiatowe. Jednostka T.11x jest intensywnie zabudowaną dzielnicą Lęborka. Ze

względu na genezę historyczną w przestrzeni tej jednostki wyraźnie wyróżniają się założenia zespołów zabudowy z początku XX wieku: Zachowane elementy przedwojennych założeń urbanistycznych koncentrują się we wschodniej części jednostki T.11:

- - zabudowa wzdłuż reprezentacyjnej osi jaką jest ul. Armii Krajowej, zakończona budynkiem dzisiejszego Starostwa Powiatowego, który powstał przed 1914r. jako siedziba landratury;
 - - zespół przedwojennych kamienic wzdłuż ul. Słowackiego, ul. Okrzei i fragment ul. Czołgistów (od budynku Starostwa w kierunku ul. 1 Maja;
 - Park Michalskiego przy ul. I Armii Wojska Polskiego – dawny cmentarz;
- Historyczne założenia zostały intensywnie uzupełnione powojennymi realizacjami zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, w formie typowych bloków 5-ci kondygnacyjnych, wraz z podstawowymi usługami, jak szkoły i przedszkola. Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna skupia się w osiedlu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej przy ul. Bieszki. (na zapleczu posesji przy al. Wolności).

3.12. Jednostka T.11y – OSIEDLE I ARMII WOJSKA POLSKIEGO

NAZWA OBSZARU – T.11y. – OSIEDLE I ARMII WOJSKA POLSKIEGO		
T.11y	Numer porządkowy z listy „Delimitacja obszarów zdegradowanych”	
powierzchnia	82,86 ha,	
Liczba ludności	8663	
Dominująca funkcja jednostki:	MU- zabudowa mieszkaniowo usługowa, MW – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna	

CHARAKTERYSTYKA JEDNOSTKI T.11y – OSIEDLE I ARMII WOJSKA POLSKIEGO

Granice Jednostki T.11:

- - od południa i od zachodu – linia kolejowa do Łeby (Jednostka T.I.),
- -od północy – ul. Mireckiego;
- - od wschodu –al. I. Armii Wojska Polskiego ;

Przestrzeń Jednostki T.11y jest obszarem zróżnicowanym funkcjonalnie i przestrzennie. Obok funkcji mieszkaniowej w zabudowie wielorodzinnej, powojennej występują tereny przemysłowe, bazy, składy, funkcje oświatowe.

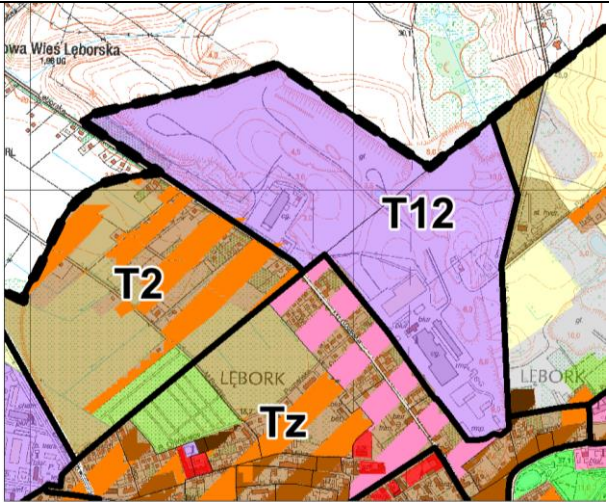
Jednostka T.11 jest intensywnie zabudowaną dzielnicą Łęborka. Ze względu na genezę historyczną w przestrzeni tej jednostki wyraźnie wyróżniają się założenia zespołów zabudowy z początku XX wieku: Zachowane elementy przedwojennych założeń urbanistycznych to m.in. zespół zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (bliźniaczej) przy Placu Młodzieży oraz wzdłuż ulicy Zawiszy Czarnego. W okresie powojennym powstało osiedle i zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, w formie typowych bloków 5-ci kondygnacyjnych, wraz z podstawowymi usługami, jak szkoły i przedszkola. W krajobrazie jednostki T.11y wyróżniają się:

- zespół zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej , tzw. małe domy mieszkalne , usytuowany pomiędzy ul. Emilii Plater z linią kolejową do Łeby. Są to dwukondygnacyjne budynki o fizjonomii zabudowy bliźniaczej, powstałe w latach 60-tych XX wieku.
- zespół przedwojennej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (bliźniaczej) przy Placu Młodzieży oraz wzdłuż ulicy Zawiszy Czarnego;

Południową część Jednostki T.11 zajmują tereny przemysłowe (bazy, składy) , usytuowane wzdłuż ul. Traugutta,

pomiędzy Osiedlem I. Armii WP a linią kolejową do Łeby. Znaczną część tego obszaru zajmuje kotłownia rejonowa Miejskiego Przedsiębiorstwa Energetyki Ciepłej Sp. z o.o., duże zgrupowanie garaży należących do osób indywidualnych, siedziby firm, place manewrowe i parkingi dla samochodów ciężarowych.

3.13. Jednostka T.12. – ZAKŁADY CERAMIKI WIENERBERGER

NAZWA OBSZARU - JEDNOSTKA T.12 – ZAKŁADY CERAMIKI WIENERBERGER, REJON ULIC KOSSAKA I SYROKOMLI		
T.12	Numer porządkowy z listy „Delimitacja obszarów zdegradowanych”	
powierzchnia	65,74 ha	
Liczba ludności	0	
Dominująca funkcja jednostki:	PU – produkcyjno – usługowa (zakład Ceramiki Budowlanej), tereny powierzchniowej eksploatacji kopalni	
Ulice w granicach obszaru:		

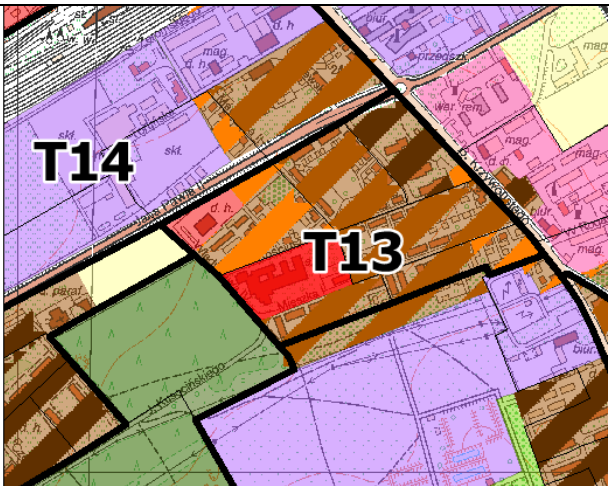
CHARAKTERYSTYKA JEDNOSTKI T.12 - ZAKŁADY CERAMIKI WIENERBERGER, REJON ULIC KOSSAKA I SYROKOMLI

Granice Jednostki T.12:

- od zachodu – Przedmieście wzdłuż ul. Kossaka
- od północy – granica administracyjna miasta,
- od wschodu – ulica Syrokomi,
- od południa – granice Jednostki T.7.- rejon ul. Kossaka i ul. Gdańskiej.

Podstawowym elementem zagospodarowania Jednostki T.12 jest obszar górniczy „Lębork I” oraz złoża surowców ilastych „Lębork I”, a także obiekty zakładu górniczego i przedsiębiorstwa ceramiki budowlanej Wienerberger Lębork. Istniejące użytkowanie terenu to funkcja przemysłowa i eksploatacja złóż ilastych. W Jednostce T.12 nie występują funkcje mieszkaniowe.

3.14. Jednostka T.13 - OSIEDLE STARE ZATORZE, REJON UL. KOŚCIUSZKI

NAZWA OBSZARU - JEDNOSTKA T.13- OSIEDLE STARE ZATORZE, REJON UL. KOŚCIUSZKI		
T.13	Numer porządkowy z listy „Delimitacja obszarów zdegradowanych”	
powierzchnia	16,18 ha,	
Liczba ludności	1618	
Dominująca funkcja jednostki:	M – mieszkaniowa wielorodzinna	

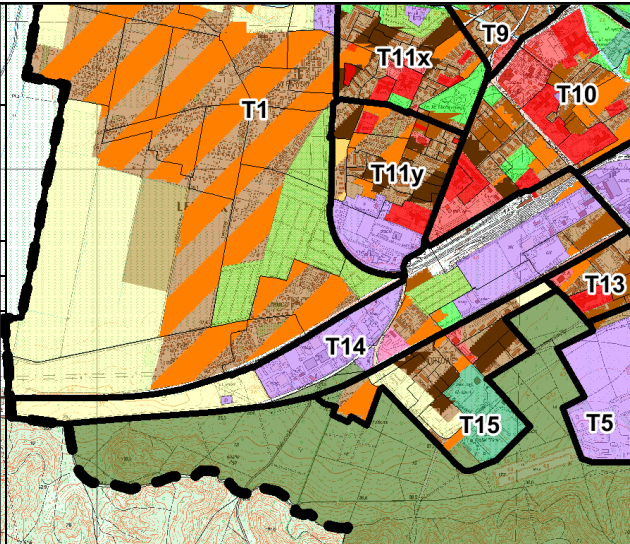
CHARAKTERYSTYKA JEDNOSTKI T13– OSIEDLE STARE ZATORZE, REJON UL. KOŚCIUSZKI

Granice Jednostki T.13:

- od zachodu – linia lasu
- od północy – al. Jana Pawła II,
- od wschodu – ul. Krzywoustego,
- od południa – poligon;

Budowa osiedla Zatorze Stare w obszarze dzisiejszych ulic: w obszarze: Jana Pawła II, Grudziądzka, Bema, Tczewska, Toruńska, Mściwoja II, Kościuszki, Mieszka I, Władysława IV, Krzywoustego. rozpoczęła się jeszcze przed wojną. Kompozycja urbanistyczna tego zespołu zabudowy została zakłócona budową obwodnicy miasta w ciągu drogi krajowej nr 6 – obecna al. Jana Pawła II. Dominującym typem zabudowy jest zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, typu kamienice lub bloki. Pierwotnie budynki typu bloki miały do 3 kondygnacji użytkowych, plus strych na poddaszu. Obecnie w prawie wszystkich budynkach, usytuowanych pomiędzy ul. Tczewską i ul. Bolesława Krzywoustego przebudowano dachy, przeprowadzono adaptację strychów na cele mieszkaniowe. Od strony ul. Krzywoustego pierwotna zabudowa osiedla została uzupełniona przez typowe bloki wielorodzinne. Odrębny typ zabudowy reprezentuje zespół przy ul. Bema. Są to parterowe budynki w kształcie baraków. Ten fragment osiedla Zatorze jest najbardziej zdegradowanym zespołem zabudowy.

3.15. Jednostka T.14. – DZIELNICA PRZEMYSŁOWA, REJON AL. JANA PAWŁA II

NAZWA OBSZARU - JEDNOSTKA T.14. – DZIELNICA PRZEMYSŁOWA, REJON AL. JANA PAWŁA II		
T.14	Numer porządkowy z listy „Delimitacja obszarów zdegradowanych”	
powierzchnia	88,30 ha	
Liczba ludności	468	
Dominująca funkcja jednostki:	PU – zabudowa produkcyjno – usługowa, tereny kolejowe, zabudowa mieszkaniowo - usługowa	

CHARAKTERYSTYKA JEDNOSTKI T.14. – DZIELNICA PRZEMYSŁOWA, REJON AL. JANA PAWŁA II

Granice Jednostki T.14:

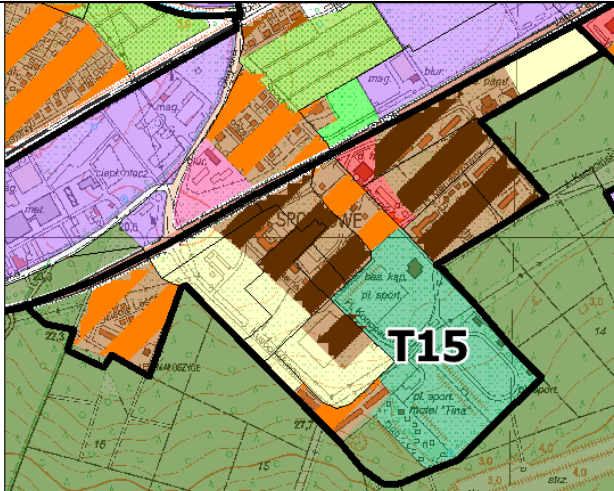
- od zachodu – granica miasta,
- od północy – linia kolejowa,
- od wschodu – ul. Krzywoustego,
- od południa – al. Jana Pawła II;

Dominującymi funkcjami na terenie Jednostki T.14 są funkcje produkcyjno – usługowe (m.in. zakłady produkcyjne, duże obiekty handlowe, policja). W ciągu ostatnich 20 lat zagospodarowanie ulegało istotnym przekształceniom. Na początku lat 90-tych upadły zakłady, które nie podołały regułom gospodarki rynkowej. W następnych kilkunastu latach powstawały nowe zakłady. Obecnie na terenie Jednostki T.14 ciągle jeszcze są znaczne rezerwy terenowe do zagospodarowania na cele produkcyjno – usługowe. W tym rejonie miasta nie zakłada się rozwoju funkcji mieszkaniowych.

Na obszarze Jednostki T.14 zabudowa mieszkaniowa występuje w dwóch niewielkich zespołach, odciętych od południowych dzielnic miasta po przeprowadzeniu w latach 90-tych XX wieku drogi krajowej Nr 6, jako obwodnicy Lęborka – ul. Jana Pawła II. W większości jest to zabudowa o mieszanych funkcjach mieszkaniowo – usługowych::

- zespół zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w rejonie ul. Roszarniczej i ul. Sportowej; (fragment Os. Sportowego);
- zespół zabudowy w rejonie ulic Tczewskiej i Mściwoja (część osiedla Stare Zatorze);

3.16. Jednostka T.15 – OSIEDLE SPORTOWA

NAZWA OBSZARU - JEDNOSTKA T.15 – OSIEDLE SPORTOWA		
T.15	Numer porządkowy z listy „Delimitacja obszarów zdegradowanych”	
Powierzchnia	43,62 ha	
Liczba ludności	2872	
Dominująca funkcja jednostki:	MU- mieszkaniowo usługowa, MW- zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna U – usługi ogólnomiejskie	

CHARAKTERYSTYKA JEDNOSTKI T.15. – OSIEDLE SPORTOWA

Granice Jednostki T.15:

- od północy – al. Jana Pawła II;
- pozostałe granice tworzy linia lasów

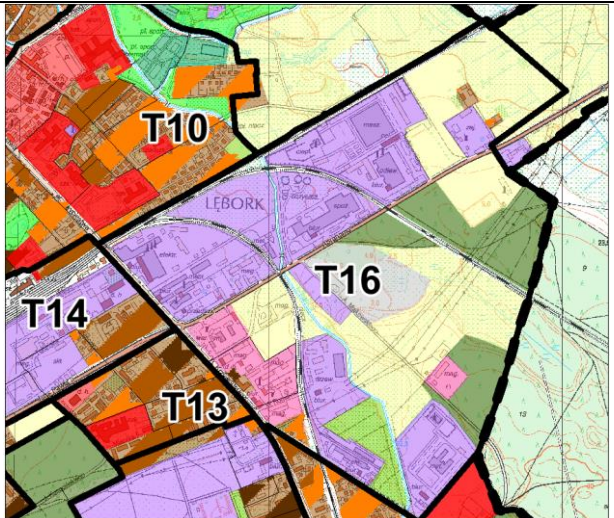
Główną funkcją w Jednostce T.15 jest funkcja mieszkaniowa. Od strony al. Jana Pawła II powstały duże obiekty handlowe. Dominującą bryłą jest budynek kościoła. Pomiędzy zabudowaniami Osiedla Sportowa a terenami leśnymi znajduje się Centrum Sportu i Rekreacji w Łęborku. Od południa Jednostki T.15 sąsiaduje z kompleksem lasów, znajdujące się w granicach, otaczającego Łębork od południa, Obszaru Chronionego Krajobrazu „Fragment Pradoliny Łęby i Wzgórza Morenowe na Południe od Łęborka.

W krajobrazie Jednostki T.15 dominuje zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna – typowe bloki Osiedla Sportowa. W obrębie tego obszaru znajdują się:

- duże osiedle bloków mieszkalnych z potencjałem rozwojowym w dziedzinie budownictwa mieszkaniowego oraz towarzyszących usług;
- Os Leśne – zespół zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej i szeregowej, usytuowany przy ul. Osiedle Leśne.
- Centrum Sportu i Rekreacji w Łęborku, z siedzibą przy ul. Olimpijczyków 31 zarządza, znajdującymi się w sąsiedztwie, następującymi obiektami:
 - Pływalnię Miejską "Rafa" przy ul. Olimpijczyków 31, posiadającą dwa baseny
 - oraz Stadionem Miejskim przy ul. Kusocińskiego 56 (zawierającym m.in. dwie płyty boisk, kort tenisowy, trybuny i budynki z szatniami, pomieszczeniami socjalnymi itp.)

Oba obiekty sportowe posiadają potencjał rozwojowy, pozwalający na planowanie nowoczesnego kompleksu sportowo-rekreacyjnego o znaczeniu ponadlokalnym. Gmina Miasto Łębork posiada koncepcję rozbudowy Pływalni Miejskiej (2008 r.) oraz koncepcję modernizacji stadionu miejskiego (2007 r.). W 2013 r. wykonano sztuczną nawierzchnię na boisku treningowym (jednym z dwóch boisk zlokalizowanych na terenie stadionu), od 2013 r. realizowana jest także budowa bieżni lekkoatletycznej o nawierzchni poliuretanowej. Powstaje również nowa koncepcja trybun.

3.17. Jednostka T.16 – REJON UL. KASZUBSKIEJ, UL. MAJKOWSKIEGO I UL. ABRAHAMA

NAZWA OBSZARU - JEDNOSTKA T.16 – REJON UL. KASZUBSKIEJ, UL. MAJKOWSKIEGO I UL. ABRAHAMA		
T.16	Numer porządkowy z listy „Delimitacja obszarów zdegradowanych”	
Powierzchnia	145,09 ha	
Liczba ludności	298	
Dominująca funkcja jednostki:	PU – zabudowa produkcyjno – usługowa, tereny kolejowe, zabudowa mieszkaniowo – usługowa, ogrody działkowe	

CHARAKTERYSTYKA JEDNOSTKI T.16. – REJON UL. KASZUBSKIEJ, UL. MAJKOWSKIEGO I UL. ABRAHAMA

Granice Jednostki T.16:

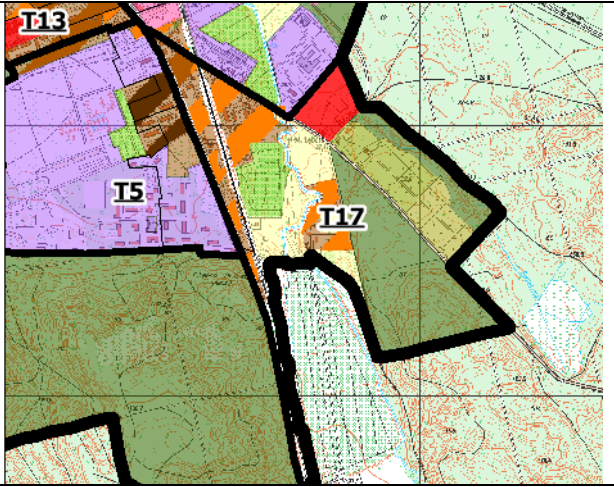
- od północy – ul. Abrahama,
- od wschodu – granica administracyjna miasta;
- od południa – ul. Kaszubska posesje przy ul. Kartuskiej,
- od zachodu – ul. Krzywoustego;

Na terenie Jednostki T.16 nie występują i nie przewiduje się rozwoju funkcji mieszkaniowych. Dotychczasowym celem polityki przestrzennej w Jednostce T.16 jest przede wszystkim powiększenie potencjału rozwojowego miasta Lęborka, intensyfikacja wykorzystania gruntów i nieruchomości zabudowanych, a także przygotowanie przez miasto atrakcyjnej oferty terenów pod nowe inwestycje o charakterze komercyjnym. Wykorzystanie terenów poza osiedlami zabudowy mieszkaniowej jest zróżnicowane pod względem sposobu użytkowania i intensywności wykorzystania. Wyróżnić można pięć charakterystycznych rejonów:

- rejon lasów i zieleni wysokiej na południe od ul. Kartuskiej, gdzie zlokalizowany jest cmentarz, a pozostała część pokryta jest lasem, stanowiącym obszar styku dużego kompleksu leśnego z miastem. Wszystkie lasy znajdują się w granicach, otaczającego Lębork od południa, Obszaru Chronionego Krajobrazu „Fragment Pradoliny Łeby i Wzgórza Morenowe na Południe od Lęborka. Przez Jednostkę T.16 przepływają też dwie rzeki Okalica i Świniucha. Doliny tych rzek są głównymi korytarzami powiązań ekologicznych obszaru miasta (doliny rzeki Łeby) z jego otoczeniem, przede wszystkim z obszarem chronionego krajobrazu.
- obszar położony na wschód od ulicy Majkowskiego, gdzie dominują tereny niezabudowane: lasy, łąki i nieużytki. Tylko niewielkie fragmenty są urządzone i zabudowane: parking dla samochodów ciężarowych i dostawczych w sąsiedztwie ul. Abrahama, ponadto zakład transportu ze stacją paliw, skład materiałów budowlanych. Duża część terenu położona pomiędzy ul. Majkowskiego, Abrahama i linią kolejową do Kartuz to dawne wysypisko śmieci. Między innymi przeprowadzono rekultywację terenu po nieczynnym składowisku odpadów przy ul. Majkowskiego. Teren wykorzystywany jest jako bazy składowe/magazyny. Planowana jest budowa biogazowni.
- Ekstensywnie wykorzystany jest również trzeci rejon, jakim jest obszar pomiędzy rzeką Okalicą a ul. Majkowskiego. Większość terenu to nieużytki i łąki, do których możliwy jest dojazd tylko od ul. Majkowskiego. W południowej części ma charakter terenu przemysłowo składowego i jest dostępny od ul. Kaszubskiej.
- Czwarty rejon położony pomiędzy ciągiem ulic Krzywoustego i Kaszubskiej a rzeką Okalicą to najbardziej intensywnie użytkowany fragment obszaru, w większości zabudowany. Dominują tu funkcje komercyjne: usługowe (głównie sklepy i hurtownie), składowe (magazyny, np. zbożowy PZZ) i produkcyjne.
- Piąty rejon to teren na zachód od ul. Krzywoustego, gdzie usytuowany jest Główny Punkt Zasilania GPZ 110/15 kV i niewielki zespół zabudowy mieszkaniowej.

Przez Jednostkę T.16 przebiega nieczynna linia kolejowa do Kartuz. Dominantą architektoniczną jest magazyn zbożowy przy ul. Kaszubskiej.

3.18. Jednostka T.17- REJON UL. KASZUBSKIEJ I UL. KRZYWOUSTEGO

NAZWA OBSZARU - JEDNOSTKA T.17 – REJON UL. KASZUBSKIEJ I UL. KRZYWOUSTEGO		
T.17	Numer porządkowy z listy „Delimitacja obszarów zdegradowanych”	
Powierzchnia	77,00 ha	
Liczba ludności	640	
Dominująca funkcja jednostki:	MU- zabudowa mieszkaniowo usługowa, M- zabudowa mieszk. jednorodzinna, ogrody działkowe, cmentarz miejski	
Ulice w granicach obszaru:..		

CHARAKTERYSTYKA JEDNOSTKI T.17. – REJON UL. KASZUBSKIEJ, I UL. KRZYWOUSTEGO

Granice Jednostki T.17:

- od północy – rozwidlenie ulic Krzywoustego i Kaszubskiej,,
- od wschodu – ulica Kaszubska
- od południa – granica administracyjna miasta, linia lasu;
- od zachodu – ul. Krzywoustego, tereny jednostki wojskowej;
-

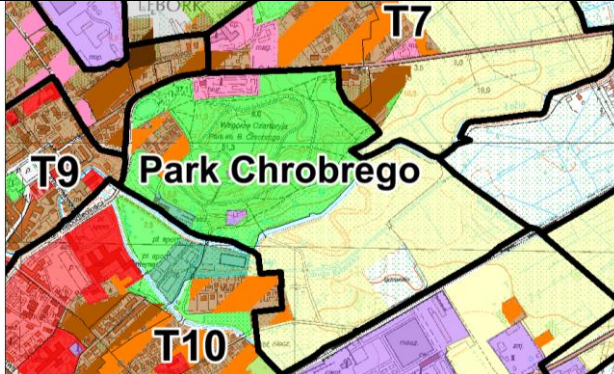
Dominującą funkcją w jednostce T.17 jest funkcja mieszkaniowa.

- Granice: w obrębie ulic: Krzywoustego, Kaszubska, Drętowo oraz osiedle wojskowe po zachodniej stronie ul. Krzywoustego.
- ulice zawarte w obszarze: Kaszubska, Krzywoustego, Polskich Marynarzy, Kolonia, Ceynowy, Drętowo oraz na terenie osiedla wojskowego ul. Obrońców Wybrzeża, część ul. Krzywoustego

Zabudowa mieszkaniowa koncentruje się w czterech zespołach:

- - osiedle Kolonia, stanowi zespół przedwojennej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, bliźniaczej i wolnostojącej. Wyróżniający się charakterystyczną, niepowtarzalną kompozycją urbanistyczną. Zabudowa skupiona jest przy ul. Kolonia, ul. Ceynowy.
- - zespół zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w rejonie ul. Polskich Marynarzy;
- - zespół jednorodzinnej zabudowy mieszkaniowo – usługowej wzdłuż ul. Krzywoustego;
- - osiedle wojskowe przy ul. Obrońców Wybrzeża, na które – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, w zdecydowanej większości 5-kondygnacyjne bloki.

3.19. Jednostka T.p – PARK CHROBREGO

NAZWA OBSZARU - JEDNOSTKA T – PARK CHROBREGO		
T.	Numer porządkowy z listy „Delimitacja obszarów zdegradowanych”	
Powierzchnia	62 ha	
Liczba ludności	328	
Dominująca funkcja jednostki:	Zabytkowy park, tereny rekreacyjne, uprawy rolne	

CHARAKTERYSTYKA JEDNOSTKI T- PARK CHROBREGO

Granice Jednostki Park Chrobrego:

- od północy ul Gdańska,
- od wschodu granica administracyjna miasta,
- od południa linia kolejowa Gdynia – Szczecin,
- od zachodu –rzeka Łeba, jednostka T.10;

Pomiędzy rzeką Łebą a ul. Gdańska znajduje się Park Chrobrego. Park Miejski im. Bolesława Chrobrego wzorowany na XIX wiecznych formach zagospodarowania publicznych terenów rekreacyjno – spacerowych. Powstał na bazie istniejącego, naturalnego sporego wzniesienia – Wzgórze Czartoryja) o bardzo ciekawej przyrodniczo formie ukształtowania, dużej dynamiczności naturalnej formy i pięknym zadrzewieniu. Obszar ten, wzorem innych miast (Sopot i Oliwa), został zaadaptowany na miejski Park z bogatym programem użytkowym: restauracja przy wieży ciśnień, ścieżki, wieża widokowa, szczególne nazwy miejsc w Parku, nad rzeką strzelnica sportowa, kąpielisko miejskie (łazienki), korty tenisowe, itp.). Znajduje się tu również nowoczesna Stacja Uzdatniania Wody, ujęcia wody nad rzeką i zbiornik wyrównawczy na wierzchołku Wzgórza Czartoryja. W skład obszaru wchodzi również tereny Miejskiego Centrum Sportu i Rekreacji w Lęborku, które zarządza kompleksem rekreacyjnym skupionym na terenie dawnego basenu przy ul. 9 Maja 1, w skład którego wchodzi: skate park, pole biwakowe, przystań kajakowa,- ogródek jordanowski oraz kortami tenisowymi przy ul. 9 Maja, gdzie znajduje się również boisko do plażowej piłki siatkowej. Niestety współczesne zagospodarowanie terenów rekreacyjnych w żadnym razie nie dorównuje pierwotnemu, przedwojnemu założeniu zarówno pod względem jakości przestrzeni jak i standardu użytkowego.

Zespół zabudowy produkcyjno usługowej przy ul Gdańskiej i ul. Pięknej ma genezę przedwojenną jako fabryka maszyn. Po wojnie funkcjonował tam Meprozet zakład, zajmujący się produkcją maszyn rolniczych. Na początku lat 90-tych zakład upadł i przez kilka lat cała nieruchomość była pustostanem. W obrębie nieruchomości dokonano podziału na działki, budynki zostały zaadaptowane do różnych celów produkcyjno usługowych (usługi typu wulkanizacja, biura, powielarnia, firma budowlana). Największy z budynków został zaadaptowany na cele Powiatowego Urzędu Pracy.

Zespół zabudowy w rejonie ulic Przyzaczce i Wyczółkowskiego tworzą zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna oraz zabudowa przemysłowa. Część budynków pochodzi z okresu międzywojennego, kiedy to przy ul Wyczółkowskiego było więzienie.

W kwietniu 2015 roku Park Chrobrego jako obiekt zabytkowy został wpisany do Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków województwa pomorskiego.

CZĘŚĆ II – SZCZEGÓŁOWA DIAGNOZA JEDNOSTEK URBANISTYCZNYCH

- zawarta jest w odrębnym zeszycie.