
LĘBORK

ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA OBSZARU W REJONIE ULIC: POLNEJ, PUŁASKIEGO I CEGIELNIANEJ

STRATEGICZNA OCENA ODDZIAŁYWANIA NA ŚRODOWISKO PODSUMOWANIE I UZASADNIENIE

o którym mowa w art. 42 i art. 55 ust. 3 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (tekst jednolity Dz.U. z 2021r., poz. 247)

BIURO UL. GROTTGERA 26/3 · 80-311 GDAŃSK
s p ó ł k a z o o TEL./FAX (48)(58) 554-84-40 
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 <http://www.ppp.gda.pl>

K W I E C I E Ń 2 0 2 1 R .

SPIS TREŚCI:

WSTĘP	2
1. Przedmiot zmiany planu	2
2. Powiązania ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Lęborka.....	3
3. Zasadnicze rozwiązania przyjęte w zmianie planu.....	3
4. Uzasadnienie wyboru przyjętego dokumentu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w rejonie ulic: Polnej, Pułaskiego i Cegielnianej w Lęborku.....	5
5. Informacje o uwzględnieniu wyników strategicznej oceny oddziaływania na środowisko.....	5
5.1. Sposób wzięcia pod uwagę i zakres, w jakim zostały uwzględnione ustalenia zawarte w prognozie oddziaływania na środowisko	5
5.2. Sposób wzięcia pod uwagę i zakres, w jakim została uwzględniona opinia Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Gdańsku.....	6
5.3. Sposób wzięcia pod uwagę i zakres, w jakim została uwzględniona opinia Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Lęborku	6
5.4. Sposób wzięcia pod uwagę i zakres, w jakim zostały uwzględnione wyniki postępowania dotyczącego transgranicznego oddziaływania na środowisko	9
5.5. Sposób wzięcia pod uwagę i zakres, w jakim zostały uwzględnione propozycje dotyczące metod i częstotliwości przeprowadzania monitoringu skutków realizacji postanowień dokumentu.....	9
6. Znaczące negatywne oddziaływanie na obszary Natura 2000	9
7. Uzasadnienie zawierające informacje o udziale społeczeństwa w postępowaniu.....	9
7.1. Wnioski do zmiany planu.....	9
7.2. Uwagi do zmiany planu	10

WSTĘP

Podsumowanie i uzasadnienie, o którym mowa w art. 42 i art. 55 ust. 3 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (tekst jednolity Dz.U. z 2021r., poz. 247) dotyczy dokumentu, jakim jest zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w rejonie ulic: Polnej, Pułaskiego i Cegielnianej w Lęborku.

1. Przedmiot zmiany planu

Projekt zmiany planu został sporządzony na podstawie Uchwały Nr XX-298/2016 Rady Miejskiej w Lęborku z dnia 09.09.2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany zatwierdzonego Uchwałą Nr XXXII-316/2000 Rady Miejskiej w Lęborku z dnia 7 lipca 2000 roku (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego Nr 88 z dnia 18 września 2000 roku poz. 573) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w rejonie ulic: Polnej, Pułaskiego i Cegielnianej w Lęborku. Powierzchnia objęta planem wynosi ok. 19,76 ha. Granice obszaru stanowią:

- a) od północy ul. Polna,
- b) od wschodu granica miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w rejonie ulic Polnej i Pułaskiego w Lęborku, przyjętego Uchwałą Nr XXXI-434/2017 Rady Miejskiej w Lęborku z dnia 20 października 2017 r. (Publikacja: Dz. Urz. Woj. Pomorskiego z 01.12.2017 r. poz. 4125),
- c) od południa granica działki ul. Cegielnianej oraz ul. Pułaskiego,
- d) od zachodu ul. Syrokomli.

Na terenie objętym Uchwałą NR XX-298/2016 Rady Miejskiej w Lęborku z dnia 09.09.2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w rejonie ulic: Polnej, Pułaskiego i Cegielnianej w Lęborku obowiązuje mpzp zatwierdzony Uchwałą Nr XXXII-316/2000 Rady Miejskiej w Lęborku z dnia 7 lipca 2000 roku (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego Nr 88 z dnia 18 września 2000 roku poz. 573). Procedura zmiany planu obejmuje następujące tereny wyróżnione w dotychczas obowiązującym planie: 03.04.PE, 03.05.MW.

Głównym celem zmiany planu jest umożliwienie eksploatacji kopalni na terenie udokumentowanych złóż kopalni oraz ustalenie kierunków rekultywacji oraz sposobów zabudowy i zagospodarowania terenu po zakończeniu wydobywania.

Docelową funkcją terenu objętego zmianą planu, zgodnie z ustaleniami obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Lęborka ma być osiedle zabudowy mieszkaniowej, głównie wielorodzinnej.

2. Powiązania ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Lęborka

Studium obowiązujące zostało przyjęte Uchwałą Nr XXXIV-525/2018 Rady Miejskiej w Lęborku z dnia 25 maja 2018 roku w sprawie uchwalenia "Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Lęborka". W celu określenia zasad i docelowych kierunków rozwoju poszczególnych części miasta Lęborka dokonano podziału na strefy funkcjonalno-przestrzenne. W przestrzeni Lęborka wyróżnia się następujące strefy funkcjonalno-przestrzenne:

- A – strefa śródmiejska, wielofunkcyjna;
- B1–B4 – strefa zabudowy mieszkaniowo – usługowej;
- C1–C5 – strefa produkcyjno – usługowa;
- D1–D4 – strefa rozwoju zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej;
- E1–E2 – strefa ekologiczna – zachowanie dotychczasowego użytkowania;
- F – strefa rekreacyjna;
- G – strefa istniejącego cmentarza wraz z rezerwą terenową.

Obszar objęty zmianą planu znajduje się w jednostce D3 - strefa rozwoju zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej, dla której ustala się w Studium następujące kierunki zagospodarowania przestrzennego:

1. Generalne dyspozycje funkcjonalne:

- Strefa o dominującej funkcji mieszkaniowej – jednorodzinnej i wielorodzinnej z usługami towarzyszącymi. Występują także obiekty usługowe na wydzielonych działkach.
- We wschodniej części obszaru utrzymanie funkcji zieleni ekologicznej – obszar niewskazany do zainwestowania.
- Funkcje wykluczone: funkcje z katalogu przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego.

2. Kierunki przekształceń:

- Rozwój na terenach niezabudowanych funkcji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej, w szczególności małych domów wielorodzinnych (ok. 8-12 mieszkań) – północna część.
- Część terenów stanowi rezerwę obwodnicy wschodniej Lęborka.
- Niezbędna ochrona ciągów ekologicznych.
- W zachodniej części obszaru przewidywana jest eksploatacja surowców w zakresie udokumentowanych złóż, a po ich zrehabilitowaniu przeznaczenie na cele mieszkaniowe.

3. Funkcje towarzyszące:

- Funkcje niepowodujące konfliktów z ustalonym podstawowym przeznaczeniem terenów: nieuciążliwe usługi towarzyszące zabudowie mieszkaniowej, usługi publiczne tereny zieleni publicznej (skwery, zieleńce, boiska, place zabaw itp.), parkingi, komunikacja wewnętrzna, infrastruktura techniczna.
- Podstawowe przeznaczenie terenów – funkcja mieszkaniowa jednorodzinna (z wyłączeniem zabudowy szeregowej) i wielorodzinna preferowana w postaci małych domów mieszkalnych (6-12 mieszkań).
- Podsumowanie: Rozwiązania przyjęte w projekcie zmiany planu są spójne z kierunkami polityki przestrzennej, ustalonymi w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Lęborka.

3. Zasadnicze rozwiązania przyjęte w zmianie planu

A. Przeznaczenie terenów

Ustala się przeznaczenie wyróżnionych w zmianie planu terenów elementarnych:

- a) dla terenów 01.MW, 05.MW, 06.MW i 08.MW – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
- b) dla terenu 02.US - tereny sportu, rekreacji i kultury fizycznej,
- c) dla terenów 03.MN i 07.MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- d) dla terenów 04.U, 09.U – tereny zabudowy usługowej;

Na terenach oznaczonych w planie jako: 02.US, 04.U, 05.MW, 06.MW, 07.MN, 08.MW, bądź ich fragmentach, do czasu realizacji zagospodarowania zgodnego z ustaleniami planu, dopuszcza się zagospodarowanie tymczasowe, jakim jest powierzchniowa eksploatacja kopalni. Na pozostałych terenach wyklucza się zagospodarowanie tymczasowe.

Dla terenów poeksploatacyjnych ustala się kierunki rekultywacji zgodnie z docelowym przeznaczeniem terenów ustalonym w planie. Ze względu na istotne zmiany rzeźby terenu wynikające z powierzchniowej eksploatacji kopalni w ramach rekultywacji należy wykonać niezbędne elementy systemu odprowadzenia wód deszczowych i opadowych, umożliwiające retencję wód opadowych i roztopowych w niezbędnym zakresie.

B. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

1. W zakresie ochrony środowiska przed hałasem ustala się:
 - 1) na granicy terenów oznaczonych w zmianie planu jako MW obowiązuje zachowanie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
 - 2) na granicy terenów oznaczonych w zmianie planu jako MN obowiązuje zachowanie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
2. W zakresie ochrony zasobów wody obowiązuje:
 - 1) zakaz lokalizacji zagospodarowania powodującego spływ zanieczyszczeń do gruntu;
 - 2) zachowanie istniejącej struktury obiegu wody, w tym w szczególności dążenie do zagospodarowania wód opadowych i roztopowych na terenie działki oraz zachowanie możliwości retencji wody na terenach zieleni urządzonej w obrębie poszczególnych zespołów zabudowy.
3. W zakresie ochrony powietrza przed zanieczyszczeniem ustala się:
 - 1) wyklucza się lokalizację źródeł ciepła powodujących przekroczenie dopuszczalnych poziomów emisji zanieczyszczeń do powietrza;
 - 2) obowiązuje kształtowanie zasobu zieleni w zakresie nie mniejszym niż ustalony w zmianie planu, zgodnie z zasadami określonymi w § 5 ust. 1 oraz w ustaleniach szczegółowych dla wyróżnionych w zmianie planu terenów.
4. Przy ochronie gatunkowej dziko występujących roślin, dziko występujących zwierząt, dziko występujących grzybów zastosowanie mają przepisy odrębne.

C. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

1. Powiązania układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym zapewniają: ul. Syrokomli, jako droga klasy Z – zbiorcza, ul. Polna, jako projektowana droga klasy Z – zbiorcza, poprzez projektowane poza obszarem objętym zmianą planu powiązania z projektowaną obwodnicą wschodnią Lęborka w ciągu drogi DW 214.
2. Teren objęty zmianą planu obsługiwany jest:
 - 1) przez istniejące drogi publiczne, otaczające teren oraz drogę oznaczoną w zmianie planu jako KD.D.01;
 - 2) przez projektowane ciągi komunikacyjne, o których mowa w ustaleniach szczegółowych dla wyróżnionych terenów.
3. Ustalenia dla drogi KD.D.01:
 - a) przeznaczenie terenu: droga klasy lokalna,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających jak na rysunku planu, w liniach rozgraniczających drogi przewiduje się sytuowanie miejsc postojowych.
4. Urządzenie ciągów komunikacyjnych winno uwzględnić elementy zagospodarowania niezbędne dla pieszych i rowerzystów.

D. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

1. Ustala się zasady obsługi poszczególnych terenów w zakresie infrastruktury technicznej:
 - 1) obowiązuje zaopatrzenie w wodę z wodociągu miejskiego;
 - 2) obowiązuje odprowadzenie ścieków do miejskiej kanalizacji sanitarnej; do czasu zakończenia budowy miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się możliwość odprowadzenia ścieków do zbiorników bezodpływowych;
 - 3) ustala się następujące zasady odprowadzenia wód opadowych i roztopowych:
 - a) w granicach własnej działki lub poszczególnych terenów dopuszcza się zagospodarowanie wód opadowych lub roztopowych pochodzących z dachów oraz powierzchni i terenów niepowodujących ich zanieczyszczenia,
 - b) dla terenów wymagających wyposażenia w urządzenia do oczyszczania wód opadowych i roztopowych obowiązuje lokalizacja urządzeń podczyszczających na tych terenach,
 - c) przed odprowadzeniem do kanalizacji deszczowej, wody opadowe należy zagospodarowywać z wykorzystaniem technologii ogrodów deszczowych, nawierzchni przepuszczalnych lub innych form retencjonowania wody w granicach własnej działki lub przynależnej posesji;
 - 4) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej lub z indywidualnych źródeł;
 - 5) zaopatrzenie w ciepło z sieci miejskiej albo ze źródeł indywidualnych spełniających obowiązujące wymogi w zakresie ochrony środowiska;
 - 6) zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej;
 - 7) dopuszcza się infrastrukturę telekomunikacyjną oraz teleinformatyczną;
 - 8) gospodarka odpadami komunalnymi zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku w gminie.

2. Na całym obszarze objętym zmianą planu dopuszcza się budowę, przebudowę, rozbudowę, remont i rozbiórkę obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.

4. Uzasadnienie wyboru przyjętego dokumentu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w rejonie ulic: Polnej, Pułaskiego i Cegielnianej w Łęborku

Rozpatrując zagadnienie alternatywnych rozwiązań dla zagospodarowania terenów w obszarze opracowania należy przede wszystkim odpowiedzieć na zasadnicze pytanie o stronę formalną w odniesieniu do podjęcia działań w obszarze analizowanym. Jedną z możliwości, która rodzi ze sobą odpowiednie konsekwencje dla kształtowania zagospodarowania, jest niepodjęcie prac nad opracowaniem zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, to jest pozostawienie obszaru w dotychczasowym stanie prawnym. Drugim kierunkiem działania jest podjęcie prac nad opracowaniem planu miejscowego i w oparciu o procedurę sporządzenia planu określenie zasad zagospodarowania terenów.

Zaniechanie opracowania zmiany planu, spowoduje pozostawienie terenów w dotychczasowym użytkowaniu z dalej obowiązującym miejscowym planem.

Opracowanie zmiany mpzp dla obszaru w rejonie ulic Gdańskiej i Pułaskiego w Łęborku zostało ujęte w programie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, nakreślonym w Uchwale Nr IX-72/2015 z dnia 25 maja 2015 roku w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łęborka oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Teren projektu zmiany planu objęty jest obecnie obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego zatwierdzonym Uchwałą Rady Miejskiej Nr XXXII-316/2000 Rady Miejskiej w Łęborku z dnia 7 lipca 2000 roku (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego Nr 88 z dnia 18 września 2000 roku, poz.573). Zmiana planu dotyczy części oznaczonej jako PE - powierzchniowa eksploatacja kopalni oraz części oznaczonej jako MW – o dominującej funkcji mieszkaniowej:

- 1) obszar oznaczony 03.04.PE jest częściowo wyeksploatowany i przeznaczony do rekultywacji na tereny zieleni, w pozostałej części jest przewidziany do eksploatacji kopalni, jednak bez wskazania kierunku rekultywacji i przyszłego sposobu jego zagospodarowania i zabudowy;
- 2) natomiast teren 03.05.MW nie zawiera ustaleń dotyczących eksploatacji kopalni gdyż zostały one ujawnione w późniejszym okresie.

W 2016 r. firma „Wienerberger Ceramika Budowlana” sp. z o.o. złożyła do Burmistrza Łęborka wnioszek (w ramach procedury opracowania nowego Studium) o umożliwienie eksploatacji kopalni w pełnym zakresie terenowym – w obrębie całego udokumentowanego złoża kopalni. W związku z tym zadaniem zmiany planu jest:

- 1) określenie wymogów związanych z możliwością eksploatacji udokumentowanych złóż surowców kopalnych, w tym eksploatacji zasobów udokumentowanych już w trakcie obowiązywania dotychczas obowiązującego planu,
- 2) ustalenie lub zmodyfikowanie kierunków rekultywacji, a także sposobów przyszłego zagospodarowania i zabudowy terenu po zakończeniu wydobywania.

5. Informacje o uwzględnieniu wyników strategicznej oceny oddziaływania na środowisko

5.1. Sposób wzięcia pod uwagę i zakres, w jakim zostały uwzględnione ustalenia zawarte w prognozie oddziaływania na środowisko

Zapisy zmiany planu ustalają szereg działań i zasad zagospodarowania mających na celu zminimalizowanie niekorzystnych skutków jego realizacji, ochronę, zachowanie walorów i zasobów środowiska przyrodniczego, jak również kształtowanie odpowiednich warunków życia mieszkańców.

Realizacja projektu zmiany planu, będącego przedmiotem niniejszej oceny nie spowoduje istotnego przekształcenia komponentów środowiska przyrodniczego i jego funkcjonowania. Pośrednie oddziaływanie wprowadzonych planem ustaleń będzie ograniczone do terenów bezpośrednio przylegających i nie powinno powodować przekroczeń obowiązujących norm w zakresie ochrony środowiska. Prognozowane skutki realizacji zmiany planu pozostaną bez znacznego wpływu na obiekty chronione na podstawie przepisów ochrony środowiska i przyrody.

Podsumowując realizacja projektu zmiany planu, będącego przedmiotem niniejszej oceny nie spowoduje istotnego przekształcenia komponentów środowiska przyrodniczego i jego funkcjonowania. Pośrednie oddziaływanie wprowadzonych planem zmian będzie ograniczone do terenów bezpośrednio przylegających i nie powinno powodować przekroczeń obowiązujących norm w zakresie ochrony środowiska. Prognozowane skutki realizacji planu pozostaną bez wpływu na obiekty chronione na podstawie przepisów ochrony środowiska i przyrody, w tym na obszary Natura 2000

i nie spowodują niekorzystnego oddziaływania na funkcjonowanie powiązań przyrodniczych z obszarami chronionymi położonymi w szerszym sąsiedztwie.

5.2. Sposób wzięcia pod uwagę i zakres, w jakim została uwzględniona opinia Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Gdańsku

Pismem znak AR.6721.1.2017.B z dnia 13.07.2020 r. Burmistrz Miasta Lęborka wystąpił do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Gdańsku o zaopiniowanie projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w rejonie ulic: Polnej, Pułaskiego i Cegielnianej w Lęborku oraz prognozy oddziaływania na środowisko. Pismem znak RDOŚ-Gd-WZP.410.10.7.2020.AP.1 z dnia 04.08.2020 r. RDOŚ w Gdańsku zaopiniował projekt zmiany planu wnosząc następujące uwagi.

	Treść uwag	Sposób uwzględnienia uwag
1.	Na rysunku planu oraz w legendzie rysunku należy nanieść, zarówno w formie odpowiedniego szrafu, jak i oznaczenia literowego, wszystkie zbiorniki wodne, podmokłości i rowy i objąć je ochroną.	<p>Uwaga nieuwzględniona - większość obszaru objętego planem stanowią poeksploatacyjne tereny do rekultywacji (06.MW) i tereny, na których dopuszcza się powierzchniową eksploatację kopalni (02.US, 04.U, 05.MW, 07.MN, 08.MW).</p> <p>Znajdują się tu 3 udokumentowane złoża kopalni zaliczanych do surowców ilastych ceramiki budowlanej, w tym: złoża Lębork V i Lębork VI oraz rozpoznane szczegółowo złożo Lębork VII – decyzja DROŚ.G.JW-7514-21/08 zatwierdzająca dokumentację złóż kopalni. Zgodnie z art. 10 ust. 1 pkt 11) ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w Studium uwzględnia się występowanie udokumentowanych złóż kopalni, wyznaczając obszary dopuszczonej eksploatacji surowców naturalnych z udokumentowanych złóż kopalni. Dla Jednostki D3, w której znajduje się obszar objęty zmianą planu Studium ustala kierunki przekształceń, stwierdzając między innymi, że w zachodniej części obszaru przewidywana jest eksploatacja surowców w zakresie udokumentowanych złóż, a po ich zrehabilitowaniu przeznaczenie na cele mieszkaniowe. Kierunki przekształceń ustalone w Studium są wiążące dla rozwiązań przyjętych w zmianie planu.</p> <p>W wyniku realizacji ustaleń planu zmianie ulegnie rzeźba terenu, stosunki wodne a także szata roślinna.</p>
2.	Planowane zainwestowanie nie może spowodować zmiany stosunków wodnych na terenie objętym planem oraz na terenach sąsiednich.	
3.	Ochroną objąć należy istniejącą zieleń wysoką.	
4.	Przy projektowaniu nowych inwestycji, w szczególności dróg na terenie objętym planem należy zwrócić uwagę, czy nie przecinają one szlaków migracji zwierząt, np. szlaków migracji płazów w okresie wiosennym. Miejsca związane z rozrodem płazów należy pozostawić i objąć ochroną.	
5.	Mając na uwadze rodzaj przedsięwzięć objętych planem, nie można wykluczyć ich oddziaływania na siedliska przyrodnicze oraz gatunki objęte ochroną prawną dlatego przy realizacji ustaleń planu należy bezwzględnie zapewnić ochronę siedlisk i stanowisk chronionych gatunków, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa dotyczącymi ochrony gatunkowej: dziko występujących roślin objętych ochroną, dziko występujących zwierząt objętych ochroną, dziko występujących grzybów objętych ochroną.	

5.3. Sposób wzięcia pod uwagę i zakres, w jakim została uwzględniona opinia Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Lęborku

Pismem znak AR.6721.1.2017.B z dnia 13.07.2020 r. Burmistrz Miasta Lęborka zwrócił się do PPIS w Lęborku o zaopiniowanie projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w rejonie ulic: Polnej, Pułaskiego i Cegielnianej w Lęborku oraz prognozy oddziaływania na środowisko. Pismem znak ZNS.90.4801.10.2020 z dnia 07.08.2020 r. PPIS w Lęborku zaopiniował projekt zmiany planu miejscowego, wnosząc następujące uwagi.

	Treść uwag	Sposób uwzględnienia uwag
1.	Należy ustosunkować się do sprzecznych informacji zawartych między projektem MPZP dla ulic Polnej,	Uwaga nieuwzględniona

	<p>Pułaskiego i Cegielnianej w Łęborku, a „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łęborka”, przyjętego Uchwałą Nr XXXIV-525/2018 Rady Miejskiej w Łęborku z dnia 25 maja 2018 r. Przedmiotowa zmiana MPZP w całości znajduje się na obszarze oznaczonym w Studium jako D3. Zgodnie z tab. 5 Podstawowe wskaźniki i zasady zagospodarowania terenów rozwojowych na obszarze D3 dopuszcza się lokalizację na pojedynczych działkach zabudowy wyłącznie o funkcjach usługowych, lecz minimalna powierzchnia biologicznie czynna powinna wynosić 30%, a natomiast w projekcie zmiany MPZP w ustaleniach szczegółowych dla terenów 04.U oraz 09.U podano, że minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej powinien wynosić tylko 10%.</p>	<p>Teren 09.U stanowi niewielki fragment nieruchomości, znajdującej się w większości poza granicą obszaru objętego zmianą planu. Ze względu na jego kształt i istniejące legalnie zagospodarowanie, a także wskaźniki ustalone w dotychczas obowiązującym planie nie jest możliwe ustalenie wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 30%. Podkreślić należy, że wskaźniki opisane w Studium odnoszą się do terenów rozwojowych, a nie terenów już zabudowanych. Dla terenu 04.U skorygowano wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej na 30%.</p>
2.	<p>Należy ustosunkować się do zapisów w projekcie zmiany MPZP zawartych w §9 ust.4 pkt.1 „wysokość zabudowy mierzona jest od średniego poziomu terenu przy głównym wejściu do budynku/ innego obiektu budowlanego, do głównej kalenicy dachu lub do najwyższego punktu konstrukcji dachu lub przekrycia obiektu”. W ustaleniach szczegółowych dla terenów 01.MW; 04.U; 05.MW; 06.MW; 08.MW oraz 09.U przy określaniu parametrów kształtowania zabudowy użyto pojęcia wysokość zabudowy, natomiast na terenach 03.MN; 07.MN użyto pojęcia wysokość budynków, które to pojęcie nie jest zdefiniowane w projekcie zmiany MPZP. Jednocześnie należy zauważyć, że tak sformułowana definicja wysokości zabudowy w swoim założeniu odnosi się zarówno do budynków oraz innych obiektów budowlanych. Pojęcie obiektu budowlanego zgodnie z ustawą Prawo Budowlane „obiekcie budowlanym należy przez to rozumieć budynek, budowlę bądź obiekt małej architektury, wraz z instalacjami zapewniającymi możliwość użytkowania obiektu zgodnie z jego przeznaczeniem, wzniesiony z użyciem wyrobów budowlanych” tak więc podana definicja wysokości zabudowy w projekcie zmiany MPZP sprawia, że odnosi się ona do wszystkich ewentualnych budynków, budowli i obiektów małej architektury na terenach elementarnych na których została ona użyta, a nie dla głównego typu zabudowy jak było pewnie zakładane. Świadczyć o tym może fakt, że w tym samym punkcie projektu zmiany MPZP dla poszczególnych terenów elementarnych co maksymalna wysokość zabudowy podano również maksymalną wysokość budowli.</p>	<p>W ustaleniach dla terenów 03.MN; 07.MN wprowadzono ustalenie o wysokości zabudowy zamiast dotychczasowego o wysokości budynków. Odnosząc się do kwestii definicji wysokości zabudowy i wynikających stąd konsekwencji, to należy zauważyć, że z punktu widzenia przyjętych zasad konstrukcji planu, uzasadnienie uwagi zawiera mylący wywód co do samego pojęcia zabudowa. W planie nie definiuje się pojęcia „zabudowa”, gdyż jest ono zrozumiałe w powszechnie używanym języku polskim i wyjaśnione w Słowniku Języka Polskiego jako „ogół budynków na terenie”. W świetle powyższego przyjęta w planie definicja wysokości zabudowy odnosi się tylko i wyłącznie do ogółu budynków na danym terenie. Nie odnosi się do budowli i obiektów małej architektury, które nie są zabudową w rozumieniu Słownika Języka Polskiego.</p>
3.	<p>Należy ustosunkować się do braku zapisu w projekcie zmiany MPZP który jest zawarty w Studium dla strefy D3: „Funkcje wykluczone: Funkcje z katalogu przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego”.</p>	<p>W planie ustala się następujące rodzaje przeznaczenia terenów: a) dla terenów 01.MW, 05.MW, 06.MW i 08.MW – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, b) dla terenu 02.US - tereny sportu, rekreacji i kultury fizycznej, c) dla terenów 03.MN i 07.MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, d) dla terenów 04.U, 09.U – tereny zabudowy usługowej; Ustalone w planie przeznaczenie terenów wyklucza co do zasady możliwość lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco</p>

		oddziaływać na środowisko, o których mowa w Rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 26.09.2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko.
4.	Należy ustosunkować się do §9 ust. 2 pkt. 1 ppkt. b) projektu zmiany MPZP „dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w wysokości 1 stanowisko na jeden lokal oraz 1 stanowisko na każde 50 m ² powierzchni użytkowej lokalu użytkowego”, czy aby na pewno zostało użyte odpowiednie słowo, wydaje się, że powinno być użyte „usługowego”. Chyba, że tak użyte sformułowanie miało na celu zaspokoić ewentualne potrzeby parkingowe wynikające z ewentualnych osób odwiedzających mieszkańców przedmiotowych budynków, bo zgodnie z tak zawartym punktem np. dla 8 lokalowego budynku mieszkalnego wielorodzinnego o powierzchni użytkowej 500 m ² , należałoby zapewnić 8 miejsc parkingowych (1 na każdy lokal) plus 10 miejsc parkingowych (1 za każde 50 m ² powierzchni użytkowej lokalu użytkowego) razem 18 miejsc parkingowych.	Sugerowany w uwadze sposób obliczenia liczby miejsc parkingowych nie bierze pod uwagę zróżnicowania pojęcia lokalu mieszkalnego i lokalu użytkowego wprowadzonego ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. prawo budowlane (tekst jednolity Dz. U. 2020 poz. 1333 ze zmianami). Pojęcie lokal użytkowy jako coś odrębnego od lokalu mieszkalnego wprowadza ustawa Prawo budowlane, która w Art. 3 pkt 2a) definiuje budynek mieszkalny jednorodzinny – należy przez to rozumieć budynek wolno stojący albo budynek w zabudowie bliźniaczej, szeregowej lub grupowej, służący zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych, stanowiący konstrukcyjnie samodzielną całość, w którym dopuszcza się wydzielenie nie więcej niż dwóch lokali mieszkalnych albo jednego lokalu mieszkalnego i lokalu użytkowego o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku”. Powyższa definicja stanowi uzasadnienie do właściwej interpretacji planu w zakresie ustalenia wskaźnika miejsc parkingowych przypadających na 1 lokal mieszkalny oraz na lokal użytkowy w zabudowie mieszkaniowej.
5.	Należy ustosunkować się do §9 ust. 2 pkt. 1 ppkt. c) projektu zmiany MPZP „dla innych funkcji nie mniej niż 1 miejsce na 50 m ² powierzchni użytkowej obiektu”, czy dany zapis nie powinien brzmieć „ dla innych funkcji nie mniej niż 1 miejsce na każde 50 m ² powierzchni użytkowej obiektu”.	W §9 ust. 2 pkt. 1 ppkt. c) wprowadzono korektę zapisu zgodnie z sugestią w uwadze: „c) dla innych funkcji nie mniej niż 1 miejsce na każde 50 m ² powierzchni użytkowej obiektu,”
6.	Należy zauważyć, że w projekcie zmiany MPZP w §8 wkradł się błąd cyt. „Na terenie oznaczonym w zmianie planu jako 02. US - teren publicznej zieleni urządzonej,...”, powinien być jednak spójny z resztą projektu zmiany MPZP i brzmieć „ ...02.US - teren sportu, rekreacji i kultury fizycznej.	Poprawiono zapis w §8, teren 02.US – teren sportu, rekreacji i kultury fizycznej
7.	Należy ustosunkować się do §14 ust. 1 pkt. 5 projektu zmiany MPZP „zaopatrzenie w ciepło z sieci ciepłowniczej albo ze źródeł indywidualnych spełniających obowiązujące wymogi w zakresie środowiska;”. Wydaje się, że w/w pkt. powinien zostać rozbudowany o sformułowanie „źródła indywidualne ciepła (piece) zasilane na paliwo niskoemisyjne”	Wskazane w uwadze „źródła indywidualne ciepła (piece) zasilane na paliwo niskoemisyjne” mieszczą się niewątpliwie w grupie „źródeł indywidualnych spełniających obowiązujące wymogi w zakresie ochrony środowiska”, wobec powyższego nie zachodzi potrzeba uzupełnienia ustaleń planu o tą szczególną grupę indywidualnych źródeł ciepła.
8.	Należy ustosunkować się do §22 ust. 4 pkt. 1 projektu zmiany MPZP „wysokość budynków do 9,0 m, maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne”. Zgodnie z załącznikiem nr 1 do projektu zmiany MPZP część terenu elementarnego 07.MN znajduje się w odległości do 100 m od urządzeń pomiarowych Stacji Synoptycznej w Lęborku, w tej strefie mogą znajdować się budynki o wysokości do 1,5 kondygnacji. W związku z tym wydaje się zasadnym twierdzenie, że dla tego fragmentu dopuszczalna maksymalna wysokość budynków powinna być odpowiednio pomniejszona.	Określenie wysokości budynku 1,5 kondygnacji należy uznać za nieprofesjonalne. Według potocznego rozumienia jest to opisanie budynku dwukondygnacyjnego ze stromym dachem składającego się z parteru i poddasza. Liczba kondygnacji nie jest miarą wysokości.
9.	Należy zauważyć, że w projekcie zmiany MPZP w §7 ust. 2 wkradł się błąd cyt. „ W przypadku zamiaru przeprowadzenia prac zmiennych”, powinno być	Skorygowano, w §7 ust. 2 chodzi o zamiar przeprowadzenia prac ziemnych.

napisane W przypadku zamiaru przeprowadzenia prac zmiennych. ”	
--	--

5.4. Sposób wzięcia pod uwagę i zakres, w jakim zostały uwzględnione wyniki postępowania dotyczącego transgranicznego oddziaływania na środowisko

Ze względu na znaczne oddalenie terenów objętych projektem planu od granicy państwa, nie przewiduje się możliwości wystąpienia transgranicznych oddziaływań na środowisko w wyniku realizacji ustaleń zmiany planu.

5.5. Sposób wzięcia pod uwagę i zakres, w jakim zostały uwzględnione propozycje dotyczące metod i częstotliwości przeprowadzania monitoringu skutków realizacji postanowień dokumentu

Zgodnie z art. 55 ust. 5 ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko organ opracowujący projekt dokumentu (burmistrz) jest obowiązany prowadzić monitoring skutków realizacji postanowień przyjętego dokumentu w zakresie oddziaływania na środowisko, zgodnie z częstotliwością i metodami zawartymi w pisemnym podsumowaniu do przyjętego już dokumentu mpzp.

Za istotne z punktu widzenia ochrony środowiska, należy uznać propozycje dotyczące metod i częstotliwości przeprowadzenia monitoringu w zakresie:

- kształtowania zasobu zieleni zgodnie z zasadami określonymi w § 5 ust. 1 – raz na 5 lat.

6. Znaczące negatywne oddziaływanie na obszary Natura 2000

Cały obszar objęty zmianą planu położony jest poza granicami form ochrony przyrody. Na wschód od granicy opracowania, w odległości ok. 0,8 km znajduje się granica Obszaru Chronionego Krajobrazu „Fragment Pradoliny Łeby i Wzgórza Morenowe na Południe od Lęborka”. W odległości ok. 3,6 km w kierunku wschodnim znajduje się Obszar Chronionego Krajobrazu Pradoliny Redy-Łeby.

Ze względu na znaczne oddalenie od pozostałych form prawnej ochrony przyrody oraz na ustalenia planu, realizacja analizowanego projektu zmiany planu w żaden sposób (bezpośredni lub pośredni) nie powinna oddziaływać na formy prawnej ochrony przyrody, ustanowione na mocy Ustawy o ochronie przyrody z 16 kwietnia 2004 r. oraz na obszar Natura 2000 oraz integralność tego obszaru.

Przewidziane w planie zainwestowanie:

- nie spowoduje znaczącego oddziaływania na obszary Natura 2000 znajdujące się w sąsiedztwie,
- nie naruszy spójności obszarów Natura 2000,
- nie spowoduje dezintegracji obszarów Natura 2000.

Realizacja ustaleń projektu planu nie wpłynie w sposób negatywny na obszary Natury 2000 oraz na Obszar Chronionego Krajobrazu Fragment Pradoliny Łeby i Wzgórza Morenowe na Południe od Lęborka. Ze względu na odległości oraz charakter projektu planu, nie przewiduje się, aby realizacja jego ustaleń mogła mieć negatywny, bezpośredni wpływ na w/w formy ochrony przyrody.

7. Uzasadnienie zawierające informacje o udziale społeczeństwa w postępowaniu

Udział społeczeństwa w opracowaniu dokumentu został zapewniony, zgodnie z procedurą określoną w Rozdziale 3 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (tekst jednolity Dz.U. z 2021r., poz. 247).

7.1. Wnioski do zmiany planu

Zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz ustawą z dnia 3 października 2008 roku o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, w wykonaniu Uchwały Nr XX-298/2016 Rady Miejskiej w Lęborku z dnia 09.09.2016 r., Burmistrz Miasta Lęborka ogłosił o przystąpieniu do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w rejonie ulic: Polnej, Pułaskiego i Cegielnianej oraz prognozy oddziaływania na środowisko ustaleń planu w celu przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko. W odpowiedzi na ogłoszenie Burmistrza Lęborka o przystąpieniu do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie wpłynęły żadne wnioski.

7.2. Uwagi do zmiany planu

Projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w rejonie ulic: Polnej, Pułaskiego i Cegielnianej w Łęborku wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 19 lutego 2021 roku do 22 marca 2021 roku, w siedzibie Urzędu Miejskiego w Łęborku. Dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu miejscowego rozwiązaniami odbyła się w dniu 4 marca 2021 roku.

Ogłoszenie ukazało się:

- na stronie internetowej www.bip.um.lebork.pl w dniu 09.02.2021 r.;
- w prasie Echo Ziemi Łęborskiej w dniu 12.02.2021 r.;
- na tablicy ogłoszeń w UM od dnia 08.02.2021 r. do dnia 06.04.2021 r.;
- na oficjalnej stronie internetowej miasta www.lebork.pl w dniu 09.02.2021 r.;
- przekazano do zamieszczenia na tablicach ogłoszeń na terenie miasta w dniu 08.02.2021 r.

Na podstawie art. 18 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2020r., poz. 293, ze zmianami) oraz art. 29, art. 40, art. 54 ust. 3 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (tekst jednolity Dz. U. z 2021 r., poz. 247), osoby prawne i fizyczne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej mogły wnosić uwagi do projektu planu, w nieprzekraczalnym terminie do dnia 6 kwietnia 2021 r. W wyznaczonym terminie nie wpłynęły żadne uwagi.

Niniejszy dokument przyjęł

Z up. BURMISTRZA

Jerzy Pernal
ZASTĘPCA BURMISTRZA