

---

# LĘBORK

---

## ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA OBSZARU W REJONIE ULICY PIONIERÓW I RZEKI ŁEBY W LĘBORKU

---

## PROGNOZA ODDZIAŁYWANIA NA ŚRODOWISKO USTALEŃ ZMIANY PLANU

---

**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

Mail: [urbppp@ppp.gda.pl](mailto:urbppp@ppp.gda.pl)

[www.ppp.gda.pl](http://www.ppp.gda.pl)

ROK ZAŁOŻENIA 1989

---

**MAJ 2023 R.**

---

**Spis treści:**



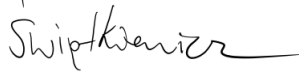

<b>1. PODSTAWY PRAWNE, CEL I ZAKRES PROGNOZY, METODY ZASTOSOWANE PRZY SPORZĄDZANIU PROGNOZY .....</b>	<b>4</b>
1.1. CEL I PODSTAWA PRAWNA SPORZĄDZENIA PROGNOZY .....	4
1.2. ZAKRES MERYTORYCZNY PROGNOZY .....	5
1.3. ZASTOSOWANE METODY PRZY SPORZĄDZANIU PROGNOZY, WYKORZYSTANE MATERIAŁY .....	5
1.4. POWIĄZANIA Z DOKUMENTAMI STRATEGICZNYMI .....	6
<b>2. STAN ISTNIEJĄCY NA OBSZARZE OBJĘTYM ZMIANĄ PLANU .....</b>	<b>10</b>
2.1. ISTNIEJĄCE ZAGOSPODAROWANIE TERENU OBJĘTEGO ZMIANĄ PLANU .....	10
2.1.1. <i>Użytkowanie terenów</i> .....	10
2.1.2. <i>Układ drogowy</i> .....	13
2.1.3. <i>Infrastruktura techniczna</i> .....	14
2.2. SYTUACJA PLANISTYCZNA – PRAWA NABYTE NA OBSZARZE ZMIANY PLANU .....	16
<b>3. ANALIZA I OCENA STANU ŚRODOWISKA ORAZ JEGO POTENCJALNE ZMIANY W PRZYPADKU BRAKU REALIZACJI DOKUMENTU .....</b>	<b>18</b>
3.1. ISTNIEJĄCY STAN ŚRODOWISKA ORAZ PROBLEMY JEGO OCHRONY ISTOTNE Z PUNKTU WIDZENIA REALIZACJI ZMIANY PLANU ZE SZCZEGÓLNYM UWZGLĘDNIENIEM OBSZARÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE NA PODSTAWIE USTAWY Z DNIA 16 KWIEŚNIA 2004 O OCHRONIE PRZYRODY .....	18
3.1.1. <i>Rzeźba terenu i budowa geologiczna</i> .....	18
3.1.2. <i>Surowce naturalne</i> .....	18
3.1.3. <i>Wody powierzchniowe i podziemne</i> .....	18
3.1.4. <i>Warunki klimatyczne</i> .....	19
3.1.5. <i>Gleby</i> .....	19
3.1.6. <i>Struktura biotyczna i bioróżnorodność</i> .....	20
3.1.7. <i>Formy ochrony przyrody na podstawie ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody</i> .....	23
3.2. ZAGROŻENIA ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO .....	25
3.3. DIAGNOZA STANU ŚRODOWISKA .....	26
3.4. POTENCJALNE ZMIANY STANU ŚRODOWISKA W PRZYPADKU BRAKU ZMIANY PLANU MIEJSCOWEGO, W TYM WSTĘPNA PROGNOZA DALSZYCH ZMIAN ZACHODZĄCYCH W ŚRODOWISKU .....	30
<b>4. CHARAKTERYSTYKA PROJEKTU ZMIANY PLANU .....</b>	<b>30</b>
4.1. GŁÓWNE CELE ZMIANY PLANU .....	30
4.2. ZASADNICZE ROZWIĄZANIA PRZYJĘTE W ZMIANIE PLANU .....	31
<b>5. ANALIZA I OCENA PRZEWIDYWANYCH ZNACZĄCYCH ODDZIAŁYWAŃ NA ŚRODOWISKO I ZABYTKI ZWIĄZANE Z REALIZACJĄ USTALEŃ PROJEKTU ZMIANY PLANU .....</b>	<b>32</b>
5.1. POTENCJALNE ODDZIAŁYWANIA .....	32
5.2. SKUTKI REALIZACJI USTALEŃ PROJEKTU ZMIANY PLANU NA POWIERZCHNIĘ ZIEMI, W TYM GLEBY, WODY POWIERZCHNIOWE I PODZIEMNE .....	33
5.3. SKUTKI REALIZACJI USTALEŃ PROJEKTU ZMIANY PLANU NA ZABYTKI CHRONIONE, DOBRA KULTUROWE I WARTOŚCI MATERIALNE .....	34
5.4. SKUTKI REALIZACJI USTALEŃ PROJEKTU ZMIANY PLANU NA OBSZARY WYSTĘPOWANIA SUROWCÓW NATURALNYCH .....	34
5.5. SKUTKI REALIZACJI USTALEŃ PROJEKTU ZMIANY PLANU NA FAUNĘ I FLORĘ ORAZ NA RÓŻNORODNOŚĆ BIOLOGICZNA .....	35
5.6. SKUTKI REALIZACJI USTALEŃ PROJEKTU ZMIANY PLANU NA WARUNKI KLIMATU LOKALNEGO .....	35
5.7. SKUTKI REALIZACJI USTALEŃ PROJEKTU ZMIANY PLANU NA OBSZARY CHRONIONE ORAZ NA OBSZARY NATURA 2000 ORAZ INTEGRALNOŚĆ TYCH OBSZARÓW .....	36
5.8. SKUTKI REALIZACJI USTALEŃ PROJEKTU ZMIANY PLANU NA WALORY KRAJOBRAZOWE .....	37
5.9. PRZEWIDYWANE TRANSGRANICZNE ODDZIAŁYWANIE NA ŚRODOWISKO SKUTKÓW REALIZACJI PROJEKTU ZMIANY PLANU .....	38
5.10. PRZEWIDYWANE SKUMULOWANE ODDZIAŁYWANIE NA ŚRODOWISKO .....	38
<b>6. SKUTKI WPLYWU REALIZACJI USTALEŃ PROJEKTU ZMIANY PLANU NA ZDROWIE LUDZI .....</b>	<b>39</b>
6.1. POWIETRZE ATMOSFERYCZNE .....	39
6.2. WARUNKI KLIMATU AKUSTYCZNEGO .....	39
6.3. POLE ELEKTROENERGETYCZNE .....	39
6.4. ZAGROŻENIE RUCHAMI MASOWYMI .....	39
6.5. NARAŻENIE NA NIEBEZPIECZEŃSTWO POWODZI .....	39

7. SPOSOBY ZAPOBIEGANIA, OGRANICZANIA LUB KOMPENSACJI PRZYRODNICZEJ NEGATYWNYCH ODDZIAŁYWAŃ NA ŚRODOWISKO .....	40
8. ROZWIĄZANIA ALTERNATYWNE DO ROZWIĄZAŃ ZAWARTYCH W PROJEKCIE ZMIANY PLANU .....	41
9. PRZEWIDYWANE METODY ANALIZY SKUTKÓW REALIZACJI POSTANOWIEŃ DOKUMENTU .....	41
10. STRESZCZENIE W JĘZYKU NIESPECJALISTYCZNYM .....	41

**Spis rycin:**

Ryc. 1. Lokalizacja terenu opracowania.....	4
Ryc. 2. Wyrys z Planu zagospodarowania przestrzennego woj. pomorskiego 2030 .....	7
Ryc. 3. Wyrys ze SUIKZP miasta Lęborka .....	10
Ryc. 4. Użytkowanie terenu w granicach zmiany planu .....	11
Ryc. 5. Sieć wodociągowa .....	14
Ryc. 6. Odprowadzanie ścieków sanitarnych.....	14
Ryc. 7. Odprowadzanie wód opadowych .....	15
Ryc. 8. Wyrys z obowiązującego MPZP dla obszaru w rejonie ulicy Pionierów i rzeki Łeby w Lęborku .....	16
Ryc. 9. Mapa glebowo - rolnicza .....	20
Ryc. 10. Formy ochrony przyrody na tle obszaru opracowania .....	24
Ryc. 12. Tereny zagrożone podtopieniami obejmujące obszar zmiany planu.....	40

Prognoza oddziaływania na środowisko została opracowana przez zespół Biura Urbanistycznego PPP sp. z o.o. w Gdańsku w składzie:

Imię i nazwisko	Funkcja	Uprawnienia	Podpis
Mgr inż. Matylda Piskorska	Kierujący zespołem ds. Prognozy OnŚ	Uprawnienia na podstawie art. 74a, ust. 2 pkt. 1 lit. a oraz pkt. 2 ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko	
mgr inż. Katarzyna Piłatowicz	członek zespołu	Uprawnienia na podstawie art. 5 pkt 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym	
lic. Anna Świątkiewicz	członek zespołu	Uprawnienia na podstawie art. 5 pkt 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym	
inż. Ilona Wojda	członek zespołu	Uprawnienia na podstawie art. 5 pkt 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym	

**Oświadczenie**

Matylda Piskorska, kierująca zespołem, przygotowującym niniejszą Prognozą oddziaływania na środowisko, spełnia wymagania zawarte w Ustawie z 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (tekst jednolity Dz. U. 2022 r. poz. 1029, ze zmianami):

- w art. 74a, ust. 2, pkt. 1 lit. a – ukończenie jednolitych studiów magisterskich na kierunku związanym z kształceniem nauk ścisłych z dziedzin nauk chemicznych,
- w art. 74a, ust. 2, pkt. 2 – ukończył jednolite studia magisterskie, posiada 5 letnie doświadczenie w pracach w zespołach przygotowujących (...) prognozy oddziaływania na środowisko oraz brał udział w przygotowaniu, co najmniej 5 prognoz oddziaływania na środowisko.

„Jestem świadomy odpowiedzialności karnej za złożenie fałszywego oświadczenia”.

  
Podpis kierującego zespołem

## 1. PODSTAWY PRAWNE, CEL I ZAKRES PROGNOZY, METODY ZASTOSOWANE PRZY SPORZADZANIU PROGNOZY

### 1.1. Cel i podstawa prawna sporządzenia prognozy

Przedmiotem niniejszego opracowania jest prognoza oddziaływania na środowisko projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w rejonie ulicy Pionierów i rzeki Łeby w Lęborku. Projekt zmiany planu opracował zespół projektowy Biura Urbanistycznego „PPP” Sp. z o.o. w Gdańsku.

Podstawą sporządzenia zmiany planu jest Uchwała Nr XXV-399/2021 Rady Miejskiej w Lęborku z dnia 29 kwietnia 2021 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany zatwierdzonego Uchwałą Nr XLVIII-505/2001 Rady Miejskiej w Lęborku z dnia 31 sierpnia 2001 roku (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego Nr 79 z dnia 11 października 2001 roku, poz. 985) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszar w rejonie Pionierów i rzeki Łeby w Lęborku.

Przebieg granic obszaru objętego zmianą mpzp określa załącznik nr 1 do ww. uchwały. Granice obszaru objętego zmianą miejscowego planu stanowią:

- a) od północy ul. Pionierów,
- b) od wschodu ul. Weterynaryjna,
- c) od południa rzeka Łeba,
- d) od zachodu teren miejskiej oczyszczalni ścieków.

Teren opracowania obejmuje powierzchnię ok. **23,5 ha**.

Ryc. 1. Lokalizacja terenu opracowania



Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych z Bazy Danych Obiektów Topograficznych (BDOT10k).

Podstawę prawną wykonania prognozy oddziaływania na środowisko projektu przedmiotowej zmiany planu stanowi art. 46 oraz art. 51 ustawy z dnia 03.10.2008 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 2022r., poz. 1029, ze zmianami).

Niniejsza prognoza w myśl wyżej przywołanego art. 46 stanowi jeden z etapów przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko.

Celem prognozy, opracowywanej równocześnie z projektem zmiany planu, jest poszukiwanie i wskazanie możliwości rozwiązań planistycznych najkorzystniejszych dla środowiska i zdrowia ludzi, poprzez:

- identyfikację i ocenę najbardziej prawdopodobnych wpływów na biofizyczne i zdrowotne komponenty środowiska określonego obszaru, jakie może wywołać realizacja dyspozycji przestrzennych zawartych w ustaleniach projektu zmiany planu,

- dyskusję i współpracę autora prognozy z autorem projektu zmiany planu celem eliminacji rozwiązań i ustaleń niemożliwych do przyjęcia ze względu na ewentualne negatywne skutki dla środowiska lub zagrożenie dla zdrowia mieszkańców,
- poinformowanie podmiotów planu, tj. wnioskodawców, społeczność lokalną i organ samorządu o skutkach wpływu ustaleń planu dla środowiska przyrodniczego.

## **1.2. Zakres merytoryczny prognozy**

Na podstawie art. 53 ustawy 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 (tekst jednolity Dz. U. z 2022 r., poz. 1029, ze zmianami) Burmistrz Miasta Łębork złożył wnioski o uzgodnienie zakresu i stopnia szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Pionierów i rzeki Łeby (Pismo znak: AR.6721.7.2021.B z dnia 04.05.2022r.).

- Regionalna Dyrekcja Ochrony Środowiska w Gdańsku, pismem znak RDOŚ-Gd-WZP.411.10.3.2022.AP.1 z dnia 24 czerwca 2022 r. (wpłynęło do Urzędu Miasta w Łęborku dnia 29 czerwca 2022 r.) uzgodniła zakres i stopień szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko do projektu dokumentu zmiany miejscowego planu.
- Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Łęborku, pismem znak ZNS.90.4800.3.2022 z dnia 26 maja 2022 r. (wpłynęło do Urzędu Miasta w Łęborku dnia 31 maja 2022 r.) uzgodnił zakres i stopień szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko do projektu dokumentu zmiany miejscowego planu.

## **1.3. Zastosowane metody przy sporządzaniu prognozy, wykorzystane materiały**

Prognoza oddziaływania na środowisko projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Pionierów i rzeki Łeby w Łęborku, jest dokumentem sporządzanym w ramach procedury postępowania w sprawie przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko. Prognoza w/w zawiera informacje zgodne z art. 51 ust. 2 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 2022r., poz. 1029, ze zmianami).

Przy sporządzeniu prognozy zastosowano stacjonarno-analityczne metody prac. Materiały źródłowe do prognozy posłużyły w określeniu i zanalizowaniu stanu istniejącego. Zgromadzono i przeanalizowano materiały źródłowe dotyczące informacji o stanie środowiska naturalnego.

W prognozie przyjęto założenie oceny porównawczej przewidywanych zmian w środowisku w odniesieniu do istniejącego stanu prawnego i rzeczywistego. W oparciu o dostępną wiedzę skoncentrowano się na szczegółowym przeanalizowaniu wpływu wprowadzanych ustaleń zmiany planu (zapisów w planie oraz treści rysunku) na środowisko. Podstawowym materiałem do sporządzenia prognozy jest projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Pionierów i rzeki Łeby w Łęborku. Projekt zmiany planu składa się z części tekstowej i graficznej.

Przy opracowaniu niniejszej prognozy wykorzystano następujące materiały źródłowe:

- Solon, J., Borzyszkowski, J., Bidłasik, M., Richling, A., Badora, K., Balon, J., ... i Ziaja, W. (2018). Physico-geographical mesoregions of Poland: Verification and adjustment of boundaries on the basis of contemporary spatial data. *Geographia Polonica*, 91(2);
- Klimaszewski M., 1978, *Geomorfologia ogólna*, PWN, Warszawa;
- Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łęborka”, przyjętego Uchwałą Nr XXXIV-525/2018 Rady Miejskiej w Łęborku z dnia 25 maja 2018 roku;
- Plan zagospodarowania przestrzennego województwa pomorskiego 2030, przyjęty uchwałą Nr 318/XXXX/16 Sejmiku Województwa Pomorskiego z dnia 29 grudnia 2016 r. (wszedł w życie z dniem 1.03.2017 r.);
- Prognoza oddziaływania na środowisko do Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego z dnia 24 października 2017 roku;
- Uchwała Nr XLVIII/505/2001 Rady Miejskiej w Łęborku z dnia 31 sierpnia 2001 roku (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego Nr 79 z dnia 11.10.2001 r., poz. 985) w sprawie zmiany miejscowego planu ogólnego

- zagospodarowania przestrzennego miasta Łęborka dla obszaru oznaczonego w tym planie jako T.6 i część T.1 wraz z odpowiednim fragmentem Strefy Ekologicznie Ważnej;
- Uchwała Nr XXV-399/2021 Rady Miejskiej w Łęborku z dnia 29 kwietnia 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany zatwierdzonego Uchwałą Nr XLVIII-505/2001 Rady Miejskiej w Łęborku z dnia 31 sierpnia 2001 roku (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego Nr 79 z dnia 11 października 2001 roku, poz. 985) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszar w rejonie ulic: Pionierów i Komuny Paryskiej w Łęborku;
  - Program ochrony środowiska dla Miasta Łęborka na lata 2017-2020 z perspektywą na lata 2021-2024, Green Key 2017 r.;
  - Plan gospodarki niskoemisyjnej dla Gminy Miasto Łębork do 2020 r. z horyzontem długoterminowym do 2030 r.;
  - Roczna ocena jakości powietrza w województwie pomorskim za rok 2021, Główny Inspektorat Ochrony Środowiska w Gdańsku, 2022;
  - Karta informacyjna Jednolitych Części Wód Podziemnych PLGW200011, Państwowy Instytut Geologiczny
  - Mapy zagrożenia powodziowego oraz Mapy ryzyka powodziowego, Krajowy Zarząd Gospodarki Wodnej, dostęp 20.05.2022r. na: [https://wody.isok.gov.pl/imap\\_kzgw/?gmap=gpPDF](https://wody.isok.gov.pl/imap_kzgw/?gmap=gpPDF);
  - Mapy kartograficzne oraz inwentaryzacja terenowa;
  - Mapy hydrograficzne na: [https://wody.isok.gov.pl/imap\\_kzgw/?gmap=gpPDF](https://wody.isok.gov.pl/imap_kzgw/?gmap=gpPDF) (dostęp 13.05.2022r.) i geologiczne na: <https://geologia.pgi.gov.pl/arcgis/apps/MapSeries/index.html?appid=8d14826a895641e2be10385ef3005b3c> (dostęp 13.05.2022r.);
  - Akty prawne wymienione w tekście.

Projekt zmiany planu poprzedzony został na etapie prac studialnych rozpoznaniem uwarunkowań przyrodniczych w opracowaniu ekofizjograficznym obejmującym teren opracowania projektu zmiany miejscowego planu. Stanowiły one podstawę merytoryczną konstruowania prognozy oddziaływania na środowisko.

Powyżej wymienione opracowania, dokumenty i publikacje są źródłem współczesnej wiedzy dotyczącej zasobów i zagrożeń środowiska dotyczącej obszaru, dla którego sporządzany jest projekt zmiany planu. Informacje tam zawarte zostały uwzględnione w niniejszej „Prognozie oddziaływania na środowisko ustaleń zmiany planu”.

#### **1.4. Powiązania z dokumentami strategicznymi**

**Europejska Konwencja Krajobrazowa - Florencja 2000**, w myśl której:

- krajobraz jest kluczowym elementem dobrobytu całości społeczeństwa i jednostek,
- jego ochrona, a także gospodarka i planowanie, niesie w sobie prawa i obowiązki dla każdego człowieka,
- jakość i różnorodność krajobrazów europejskich stanowi wspólny zasób,
- ważną jest współpraca na rzecz ochrony gospodarki i planowania.

Należy stwierdzić, że projekt zmiany planu kształtowany jest głównie na wnioski społeczeństwa, a jego celem jest harmonizowanie nowych terenów zainwestowanych (np. poprzez nakaz ochrony istniejącej bioróżnorodności i krajobrazu).

**Program ochrony i zrównoważonego użytkowania różnorodności biologicznej oraz Plan działań na lata 2014-2020** – który jest przełożeniem Konwencji o różnorodności biologicznej przyjętej w Rio de Janeiro w 1992 r. Projekt zmiany planu miejscowego poprzez wyznaczenie wzdłuż rzeki Łeby pasów zieleni naturalnej w obrębie korytarza ekologicznego (12/1.Zn, 13/1.Zn, 15/1.Zn, 16/1.Zn) oraz zieleni urządzonej (21/1.ZU) a także szpaleru drzew wzdłuż ul. Pionierów (KDZ.02) i wzdłuż projektowanej drogi przy zachodniej granicy planu (KDD.07). Ustalenia zmiany planu zachowują bioróżnorodność i zielony charakter terenów ekologicznie ważnych w granicach opracowania.

**Konwencja o Różnorodności Biologicznej (Rio de Janeiro 1992 r.)** – jednym z celów jest ochrona elementów różnorodności biologicznej. „Podstawową metodą zachowania różnorodności biologicznej jest ochrona in-situ, czyli w miejscu naturalnego występowania danego elementu. W tym celu tworzy się obszary chronione, ustanawia odpowiednie sposoby zarządzania nimi, jak i obszarami istotnymi dla różnorodności biologicznej, położonymi poza terenami chronionymi, ...” (źródło: <https://www.mos.gov.pl>).



**Konwencja Bońska** – której celem jest „ochrona dzikich zwierząt migrujących, stanowiących niezastąpiony element środowiska naturalnego”.

**Konwencja Berneńska** – która mówi iż „dzika flora i fauna odgrywa pierwszorzędą rolę w utrzymaniu równowagi biologicznej stanowiącej naturalne dziedzictwo o wartości przyrodniczej, estetycznej, naukowej, kulturowej, rekreacyjnej i gospodarczej. Dlatego dzika przyroda powinna być zachowana by przekazać ją przyszłym pokoleniom” (źródło: <https://www.mos.gov.pl>). Celem Konwencji jest ochrona gatunków dzikiej flory i fauny oraz ochrona siedlisk przyrodniczych.

W projekcie zmiany planu uwzględnia się zachowanie terenów zielonych istotnych z punktu powiązań przyrodniczych i bioróżnorodności, poprzez wprowadzenie terenów: zieleni naturalnej w obrębie korytarza ekologicznego, zieleni urządzonej oraz szpaleru drzew.

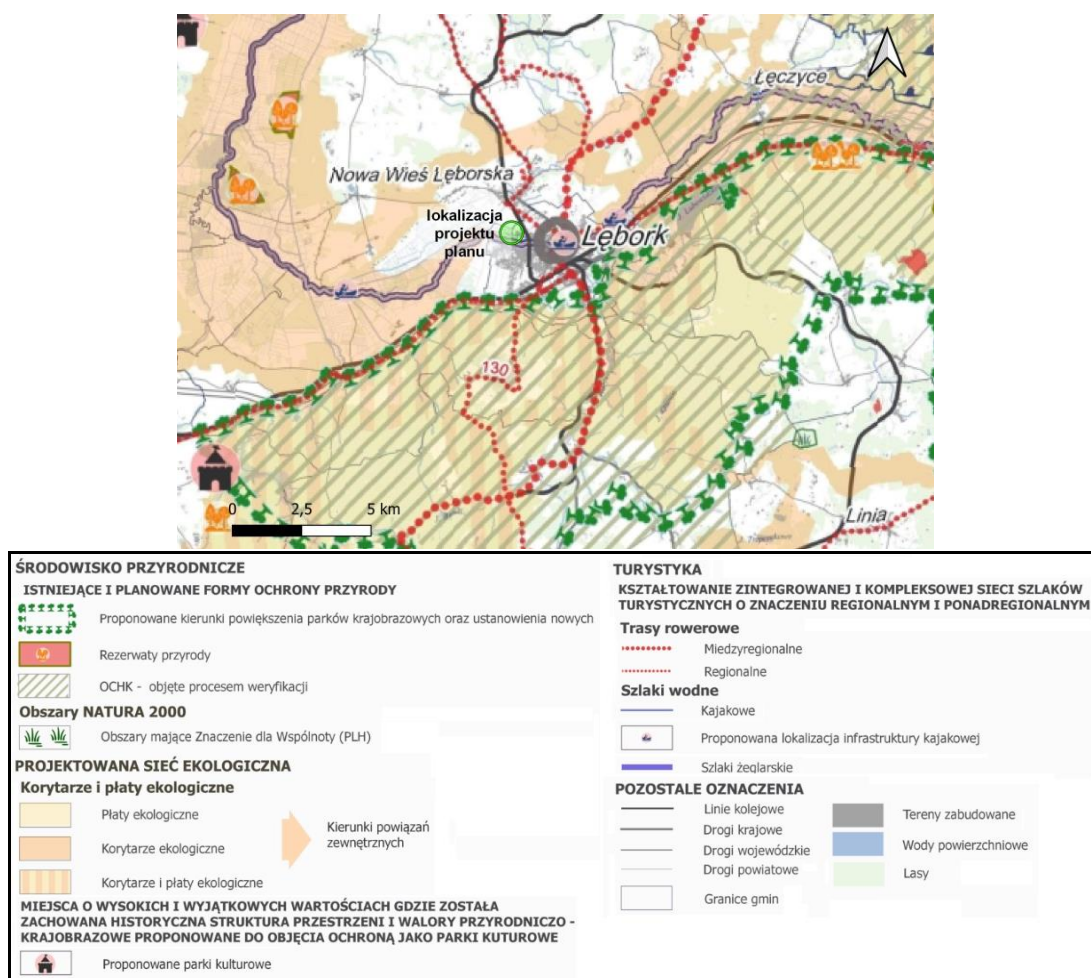
Dla obszaru analizowanego przedsięwzięcia podstawowymi dokumentami w zakresie ustalenia celów i kierunków, do których należy dążyć w procesie kształtowania i zagospodarowania przestrzeni są:

- Plan zagospodarowania przestrzennego województwa pomorskiego 2030, przyjęty uchwałą Nr 318/XXX/16 Sejmiku Województwa Pomorskiego z dnia 29 grudnia 2016 r. (wszedł w życie z dniem 01.03.2017 r.);
- 'Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Lęborka', przyjętego Uchwałą Nr XXXIV-525/2018 Rady Miejskiej w Lęborku z dnia 25 maja 2018 roku.

### **Plan zagospodarowania przestrzennego województwa pomorskiego 2030**

- został przyjęty Uchwałą Nr 318/XXX/16 Sejmiku Województwa Pomorskiego z dnia 29 grudnia 2016 roku – Dz. U. Woj. Pom. z 2017 r., poz. 603)

Ryc. 2. Wyrys z Planu zagospodarowania przestrzennego woj. pomorskiego 2030



Źródło: Plan zagospodarowania przestrzennego województwa pomorskiego 2030, Zał. nr 9. Kierunki - Środowisko przyrodnicze, kulturowe i turystyka.

Plan zagospodarowania przestrzennego województwa pomorskiego 2030 ustala cele polityki przestrzennego zagospodarowania województwa:

- 1) WYSOKA JAKOŚĆ PRZESTRZENI ZAMIESZKANIA I PRACY, w tym:
  - Kształtowanie struktury sieci osadniczej zgodnie z wymogami ładu przestrzennego;
  - Kształtowanie wysokiej jakości środowiska mieszkaniowego;
  - Racjonalizacja rozmieszczenia oraz poprawa dostępności infrastruktury społecznej i usług publicznych w tym zakresie;
  - Zapobieganie i ograniczanie skutków powodzi oraz innych zagrożeń naturalnych.
- 2) KONKURENCYJNA ORAZ WIELOFUNKCYJNA PRZESTRZEŃ GOSPODARCZA I BEZPIECZEŃSTWO, w tym:
  - Efektywne i bezpieczne wykorzystanie zasobów przestrzeni przez gospodarkę;
  - Kształtowanie struktur przestrzennych umożliwiających tworzenie nowych i trwałych miejsc pracy;
  - Wzmacnianie całorocznej i atrakcyjnej oferty turystycznej w oparciu o zasoby i walory przyrodniczo-kulturowe, krajobrazowe i funkcje metropolitalne;
  - Kształtowanie racjonalnej struktury przestrzennej sieci transportowej.
- 3) Zachowane zasoby i walory środowiska
  - Zachowanie i odtwarzanie zasobów środowiska przyrodniczego i jego spójności;
  - Ochrona obszarów o charakterystycznym krajobrazie kulturowym lub znaczeniu historycznym;
  - Ograniczenie emisji zanieczyszczeń środowiska.

Na obszarze objętym zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Pionierów i rzeki Łeby w Lęborku przewiduje się inwestycje celu publicznego, do których należy budowa drogi KDD.07 (decyzja ZRID) oraz poszerzenie w liniach rozgraniczających drogi KDD.08.

Wzdłuż południowej granicy zmiany planu przepływa rzeka Łeba, na której przebiega turystyczny szlak kajakowy – Kajakiem przez Pomorze. Zrealizowany w ramach programu „Pomorskie Szlaki Kajakowe” do którego przystąpiło miasto w ramach Regionalnego programu Operacyjnego Województwa Pomorskiego na lata 2014-2020.

Nieco dalej na południe od granic zmiany planu na rysunku mpzp woj. pomorskiego 2030 występują planowane formy ochrony przyrody. Ustanowienie nowego parku krajobrazowego oraz obszarów chronionego krajobrazu (OCHK) objętych procesem weryfikacji – OCHK te już aktualnie zostały ustanowione Uchwałą nr 526/XLI/22 Sejmiku Województwa Pomorskiego z dnia 28 marca 2022 r. w sprawie Obszaru Chronionego Krajobrazu Wzgórz Lęborskich. Sąsiedztwo zmiany planu znajduje się w projektowanej sieci ekologicznej, składającej się z płatów ekologicznych i korytarzy ekologicznych.

### **Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Lębork**

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 C3, której główne cechy to:

- przewaga zabudowy usługowej i produkcyjno- usługowej;
- oczyszczalnia ścieków zlokalizowana w zachodniej części obszaru;
- niewielki zespół zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej zlokalizowany w południowo - wschodniej części obszaru;
- podmiejski kompleks produkcyjno- usługowy z infrastrukturą komunalną;
- rezerwy terenowe znajdujące się w części południowej i północnej strefy C3;
- sąsiedztwo strefy o dominującej funkcji mieszkaniowej na południowym brzegu Łeby – strefa D1.

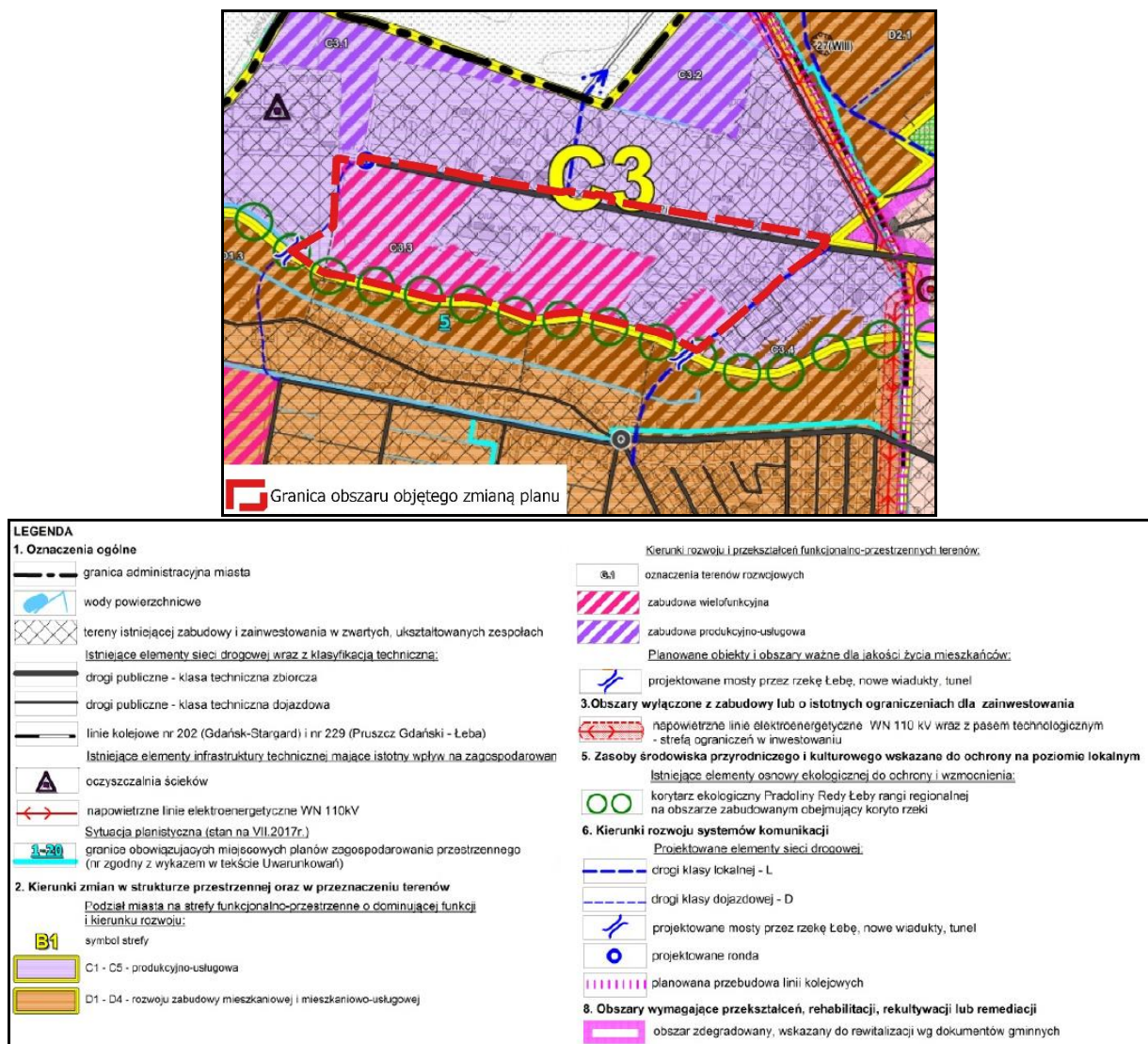


W Studium wyznacza się tereny rozwojowe o dominującej, podstawowej funkcji terenu, przy czym nie wyklucza się lokalizacji funkcji towarzyszących, zgodnie z potrzebami samorządu oraz lokalnymi uwarunkowaniami, z wyjątkiem funkcji powodujących konflikty przestrzenne oraz funkcji wykluczonych w poszczególnych strefach funkcjonalno-przestrzennych wyznaczonych w studium. Ustalenie szczegółowego katalogu funkcji towarzyszących dopuszczalnych oraz funkcji czy form zagospodarowania wykluczonych w poszczególnych obszarach nastąpi na etapie sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Dla jednostki C3 w Studium ustala się następujące kierunki zagospodarowania:

1. Dominujący sposób zagospodarowania i funkcje:
  - zabudowa usługowa,
  - zabudowa produkcyjno- usługowa, magazynowa i składowa,
  - zabudowa mieszkaniowa w części południowej.
2. Kierunki przekształceń/nowe tereny inwestycyjne:
  - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w południowej części obszaru;
  - obszar wielofunkcyjnego rozwoju w południowo-zachodniej części jednostki C3, z preferencją dla zabudowy produkcyjno-usługowej z dopuszczeniem funkcji mieszkalnej, wyłącznie jako towarzyszącej funkcjom gospodarczym;
3. Podstawowe zasady zagospodarowania w strefie C3:
  - 1) na obszarach o funkcji dominującej zabudowa mieszkaniowa:
    - a) podstawowe przeznaczenie terenów - funkcja mieszkaniowa jednorodzinna (z wyłączeniem zabudowy bliźniaczej i szeregowej) – preferowany ekstensywny charakter zabudowy;
    - b) funkcje towarzyszące: funkcje nie powodujące konfliktów z ustalonym podstawowym przeznaczeniem terenu (nieuciążliwe usługi towarzyszące zabudowie mieszkaniowej, usługi publiczne, tereny zieleni publicznej, komunikacja wewnętrzna, infrastruktura techniczna),
    - c) podstawowe zasady zagospodarowania:
      - minimalna powierzchnia nowowydzielonych działek – 700 m<sup>2</sup>;
      - minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 40%;
      - dla zespołu zabudowy zaleca się pozostawienie terenu dla potrzeb zorganizowania przestrzeni użytkowanych przez mieszkańców (m.in. plac zabaw, miejsca spotkań, zieleń użytkowa, parkingi ogólnodostępne itp.); teren ten należy wskazać w planie miejscowym;
  - 2) na obszarach z przewagą zabudowy usługowej (zabudowa wielofunkcyjna):
    - a) podstawowe przeznaczenie terenów – zabudowa usługowa, w wydzielonych fragmentach usługowo – mieszkaniowa lub usługowo -produkcyjna;
    - b) funkcje towarzyszące: zabudowa mieszkaniowa towarzysząca usługom, tereny zieleni publicznej, komunikacja wewnętrzna, infrastruktura techniczna, tereny usługowo-produkcyjne,
    - c) podstawowe zasady zagospodarowania:
      - minimalna powierzchnia nowowydzielonych działek – 1000 m<sup>2</sup>;
      - minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 25%;
  - 3) zabudowa produkcyjno – usługowa:
    - a) podstawowe przeznaczenie terenów – zabudowa produkcyjna, magazyny i składy, działalność usługowa typu centra logistyczne, składy hurtowe, itp.; jako towarzyszące przeznaczenie usługi administracyjne, biurowe, tzw. okolo biznesowe
    - b) funkcje towarzyszące:
      - funkcje nie powodujące konfliktów z ustalonym podstawowym przeznaczeniem terenów (tereny zieleni urządzonej i ekologicznej – biologicznie czynne, zieleńce, skwery, parkingi, komunikacja wewnętrzna, infrastruktura techniczna);
      - zabudowa mieszkaniowa jako towarzysząca zabudowie podstawowej (tzw. mieszkanie właściciela),
    - c) podstawowe zasady zagospodarowania:
      - minimalna powierzchnia nowowydzielonej działki – nie określa się,
      - minimalna powierzchnia biologicznie czynna – nie określa się.

Ryc. 3. Wyrys ze SUIKZP miasta Lęborka



Źródło: Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Lęborka (2018), załącznik 3 „Kierunki zagospodarowania przestrzennego”

Wskazanie funkcji dominującej nie wyklucza lokalizacji funkcji towarzyszących, zgodnie z potrzebami samorządu oraz lokalnymi uwarunkowaniami, z wyjątkiem funkcji powodujących konflikty przestrzenne oraz funkcji wykluczonych w poszczególnych strefach funkcjonalno-przestrzennych wyznaczonych w studium. Ustalenie szczegółowego katalogu funkcji towarzyszących/dopuszczalnych oraz funkcji czy form zagospodarowania wykluczonych w poszczególnych obszarach nastąpi na etapie sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

## 2. STAN ISTNIEJĄCY NA OBSZARZE OBJĘTYM ZMIANĄ PLANU

### 2.1. Istniejące zagospodarowanie terenu objętego zmianą planu

#### 2.1.1. Użytkowanie terenów

Obszar opracowania zmiany mpzp znajduje się w północno-zachodniej części Lęborka. Północną granicę stanowi ul. Pionierów. Obszar mpzp sąsiaduje tam z zabudową usługowo – przemysłową. Od wschodu granica biegnie wzdłuż ul. Weterynaryjnej, a od południa granica przebiega wzdłuż rzeki Łeby. Po drugiej stronie rzeki, jak i ulicy Weterynaryjnej, zlokalizowana jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca. Zachodnią granicę stanowi granica działki, na której znajduje się Miejska Oczyszczalnia Ścieków.

Zabudowa skoncentrowana jest wzdłuż głównych istniejących ulic: Weterynaryjnej i Pionierów. Około połowa obszaru opracowania to zielone nieużytki z miejscowo występującymi kępami drzew i krzewów (ok. 12 ha), pozostałą część zajmują tereny wielofunkcyjne (ok. 11 ha). Znajdują się tam: ferma drobiu, Powiatowy Inspektorat Weterynarii, Miejskie Przedsiębiorstwo Energetyki Ciepłej, skup złomu, warsztaty samochodowe, sad, Okręgowe Stacje Kontroli Pojazdów, stacja benzynowa, hurtownia materiałów sanitarnych i gazowych oraz zabudowa jedno i wielorodzinna. Główną oś komunikacyjną stanowi ul. Pionierów. W południowo zachodniej części obszaru zmiany planu znajduje się kładka dla pieszych, która pozwala na przemieszczanie się przez rzekę Łeba, z obszaru objętego planem do ul. Komuny Paryskiej.

Ryc. 4. Użytkowanie terenu w granicach zmiany planu



Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych z Bazy Danych Obiektów Topograficznych (BDOT10k).

**Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna** – występuje w postaci trzech domów przy ul. Weterynaryjnej (działki nr 17/5, nr 17/6 i nr 17/7) oraz dwóch przy ul. Pionierów (działki nr 14/10 i nr 15/10). Budynki te mają jedną lub dwie kondygnacje naziemnie, występują również budynki z widocznymi kondygnacjami podziemnymi. Dominują dachy wielospadowe oraz pojawiają się także dachy dwuspadowe. Jeden z domów jednorodzinnych jest połączony konstrukcyjnie z budynkiem warsztatu.

**Zabudowa wielorodzinna** – jeden budynek wielorodzinny znajduje się przy skrzyżowaniu ul. Weterynaryjnej z ul. Pionierów (działka nr 20/5), drugi przy ul. Pionierów (działka nr 16/6). Zabudowa ta ma dwie kondygnacje naziemne z widoczną kondygnacją podziemną i płaskimi dachami.

**Zabudowa usługowa** – zlokalizowana jest przy ul. Pionierów i występuje w postaci budynków jednokondygnacyjnych i dwukondygnacyjnych o płaskich i wielospadowych dachach. W granicach planu znajduje się stacja paliw, wypożyczalnia samochodów, Miejskie Przedsiębiorstwo Energetyki Ciepłej i Powiatowy Inspektorat Weterynarii.

**Zabudowa przemysłowa** – zlokalizowana jest przy ul. Pionierów i ul. Weterynaryjnej. Na terenach tych funkcjonują warsztaty samochodowe, Okręgowa Stacja Kontroli pojazdów, zakłady wulkanizacyjne, zakład budowlany oraz zakład wylęgu drobiu.

**Użytkowanie terenów i formy zabudowy:**





Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna przy ul. Weterynaryjnej



Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna przy ul. Pionierów



Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna (po lewej) oraz zabudowa usługowa (po prawej) przy ul. Pionierów



Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna przy ul. Weterynaryjnej



Stacja benzynowa przy ul. Pionierów



Powiatowy Inspektorat Weterynarii przy ul. Pionierów



Teren przemysłowy, działka nr 16/3



Budynek wylęgarni drobiu przy ul. Weterynaryjnej

	
<p>Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna (po prawej) i Miejskie Przedsiębiorstwo Energetyki Ciepłej (w głębi)</p>	<p>Nieużytkowany budynek. Wcześniej Willa Babilon i Przedszkole (dz. nr 15/5 i 15/6)</p>
	
<p>Transformator i Okręgowa Stacja Kontroli Pojazdów przy ul. Pionierów</p>	<p>Teren zieleni przy rzece Łęba w południowo-wschodniej części obszaru opracowania</p>
	
<p>Zabudowa zagrodowa i sad przy ul. Pionierów dz. nr 15/1</p>	<p>Widok w kierunku wschodnim z ul. Pionierów</p>

Fot. K. Piłatowicz i A. Piskorska Biuro Urbanistyczne PPP sp. z o.o., 2022 r.

### 2.1.2. Układ drogowy

Obszar objęty planem obsługiwany jest przez następujące drogi:

a) gminne drogi publiczne o ustalonej klasie technicznej w rozumieniu Ustawa z dnia 21 marca 1985 roku o drogach publicznych (tekst jednolity Dz. U. z 2022 r., poz. 1693):

- ul. Pionierów, jako droga klasy Z – zbiorcza, przebiegająca wzdłuż północnej granicy obszaru objętego planem;
- ul. Weterynaryjna, jako droga klasy L – lokalna, przebiegająca wzdłuż wschodniej granicy obszaru objętego planem;

Na etapie przygotowań jest projekt rozbudowy lokalnego układu drogowego, którego celem jest poprawa warunków obsługi istniejącej zabudowy i umożliwienie dojazdu do terenów, stanowiących potencjalne rezerwy inwestycyjne: planowane powiązanie jako droga klasy D – dojazdowa, z nowym mostem nad rzeką Łęba, od ul. Pionierów (droga klasy Z) i ul. Komuny Paryskiej (na tym odcinku droga klasy L) do ul. Myśliwskiej (droga klasy L).

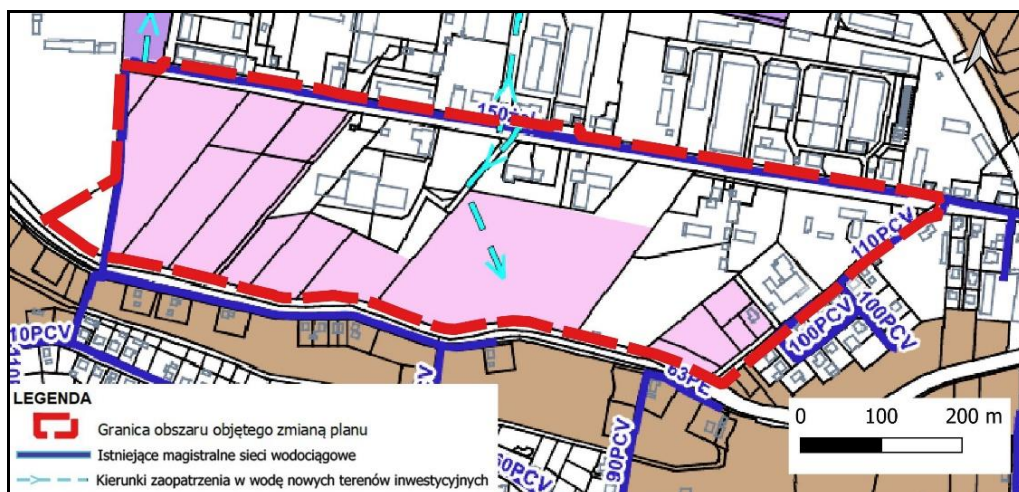


### 2.1.3. Infrastruktura techniczna

#### Zaopatrzenie w wodę

Obszar objęty opracowaniem w miejscach istniejącej zabudowy zaopatrywany jest z komunalnego ujęcia wody. Ponadto wzdłuż ul. Pionierów, ul. Weterynaryjnej oraz wzdłuż zachodniej granicy obszaru objętego planem przebiegają sieci rozdzielcze. Według kierunków rozwoju zawartych w Studium przewiduje się przedłużenie sieci w kierunku nowych terenów inwestycyjnych.

Ryc. 5. Sieć wodociągowa

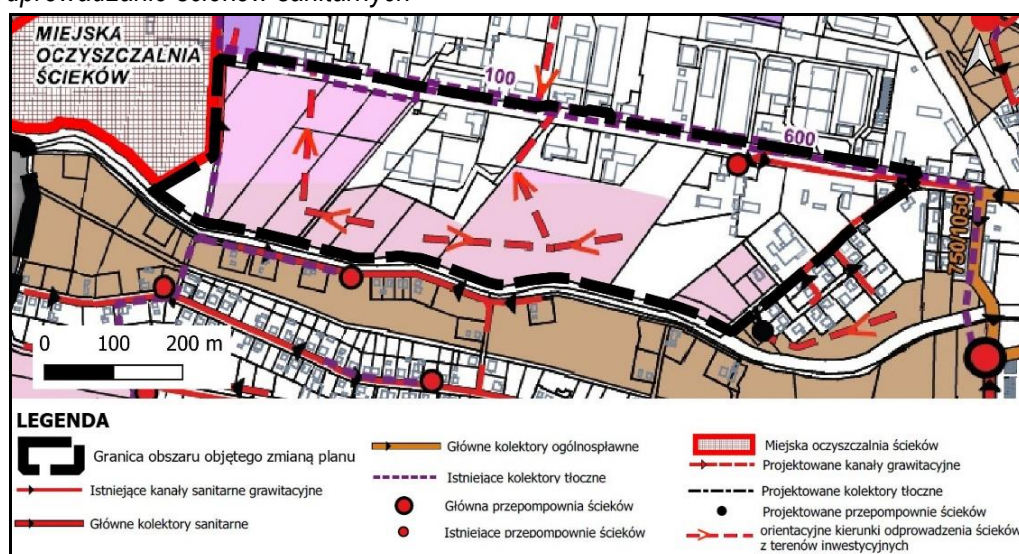


Źródło: Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Lęborka (2018), załącznik nr 5 „Uwarunkowania - zaopatrzenie w wodę”

#### Odprowadzanie ścieków sanitarnych

W sąsiedztwie, przy wschodniej granicy zmiany planu znajduje się główna przepompownia ścieków. Z głównej przepompowni ścieki, odprowadzane są kolektorem tłocznym biegnącym wzdłuż ul. Pionierów do Miejskiej Oczyszczalni Ścieków, znajdującej się przy zachodniej granicy omawianego obszaru. Odbiornikiem oczyszczonych ścieków jest rzeka Łeba. Przepompownia o znaczeniu lokalnym znajduje się przy ul. Pionierów (dz. nr 16/9), dalej w kierunku zachodnim nie poprowadzono kanałów ani kolektorów sanitarnych. Planuje się rozbudowę istniejącego systemu o tereny znajdujące się przy północnym brzegu rzeki Łeby.

Ryc. 6. Odprowadzanie ścieków sanitarnych



Źródło: Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Lęborka (2018), załącznik nr 6 „Uwarunkowania – odprowadzanie ścieków sanitarnych”

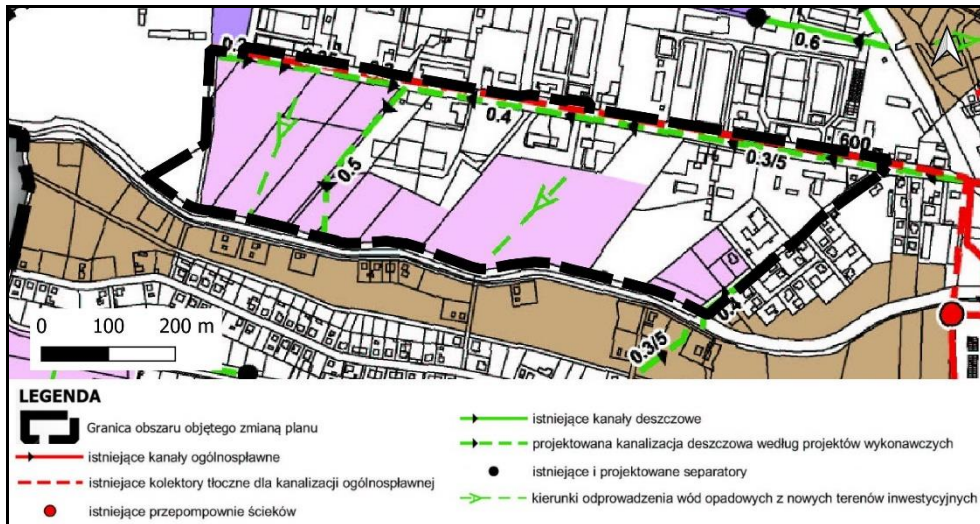


### Odprowadzenie wód deszczowych

Przy północnej granicy zmiany planu wzdłuż ul. Pionierów poprowadzony został kolektor tłoczny dla kanalizacji ogólnospławnej. Wody opadowe, które pojawią się na obszarze objętym zmianą planu naturalnie wsiąkają w glebę i spływają do rzeki Łeby. Jedyna istniejąca infrastruktura znajduje się przy części ul. Weterynaryjnej.

Według Kierunków Studium projektowana jest kanalizacja deszczowa wzdłuż ul. Pionierów oraz na działce nr 10/4 prowadzącej od ul. Pionierów do rzeki Łeby.

Ryc. 7. Odprowadzanie wód opadowych



Źródło: Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Lęborka (2018), załącznik nr 7 „Uwarunkowania – odprowadzanie wód opadowych”

### Zaopatrzenie w ciepło

Lębork zaopatrywany jest w ciepło za pomocą miejskiej sieci ciepłowniczej, lokalnych kotłowni oraz indywidualnych źródeł ciepła. Wskazany teren w części podłączony jest do sieci ciepłowniczej. Sieć c100 poprowadzona jest w ciągu ul. Pionierów i doprowadzona jest do budynków na działkach nr 15/9, nr 15/10, nr 15/6 nr 16/6, nr 16/10, nr 20/3, nr 20/5. Pozostałe budynki mogą wykorzystywać indywidualne źródła ogrzewania w przeważającej części będą one opalane paliwami stałymi takimi jak: koks, węgiel kamienny oraz drewno opałowe.

### Zaopatrzenie w prąd

Wszystkie budynki zlokalizowane na obszarze zmiany planu mają dostęp do sieci elektroenergetycznej podziemnej, biegnącej wzdłuż ul. Pionierów lub naziemnej dostępnej z ul. Weterynaryjnej. Na działce nr 14/8 znajduje się transformator.

### Zaopatrzenie w gaz

Miasto Lębork jest zaopatrywane w gaz ziemny z krajowego systemu przesyłowego gazociągiem wysokiego ciśnienia. Na obszarze miasta zlokalizowane są sieci gazowe średniego i niskiego ciśnienia. W granicach planu sieć gazowa przebiega wzdłuż ul. Weterynaryjnej i doprowadza instalację do wszystkich budynków położonych w ciągu tej ulicy. Wzdłuż ul. Pionierów gazociąg doprowadzony jest do budynków na działkach nr 16/6, nr 15/5, nr 15/10, nr 15/8, nr 14/10, nr 14/ 20, nr 14/18.

### Gospodarka odpadami

Gmina Miasto Lębork obsługiwana jest przez RIPOK<sup>1</sup> Czarnówko (gm. Nowa Wieś Lęborska), która zapewnia mechaniczno-biologiczne przetwarzanie odpadów komunalnych, zagospodarowanie odpadów zielonych i innych bioodpadów oraz składowanie pozostałości po mechaniczno-biologicznym przetwarzaniu oraz sortowaniu odpadów komunalnych. (RIPOK – Regionalna Instalacja Przetwarzania Odpadów Komunalnych). Miasto Lębork nie posiada czynnych instalacji przeznaczonych do odzysku i unieszkodliwiania odpadów.

<sup>1</sup> RIPOK – Regionalna Instalacja Przetwarzania Odpadów Komunalnych

## 2.2. Sytuacja planistyczna – prawa nabyte na obszarze zmiany planu

Teren objęty Uchwałą Nr XXV-399/2021 Rady Miejskiej w Lęborku z dnia 29 kwietnia 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszar w rejonie ulic: Pionierów i rzeki Łeby w Lęborku posiada zatwierdzony Uchwałą Nr XLVIII/505/2001 Rady Miejskiej w Lęborku z dnia 31 sierpnia 2001 roku (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego Nr 79 z dnia 11 października 2001 r. poz.986) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w sprawie zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Lęborka dla obszaru oznaczonego w tym planie jako T.6 i część T.1 wraz z odpowiednim fragmentem Strefy Ekologicznie Ważnej. Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmuje następujące tereny wskazane w obowiązującym planie:

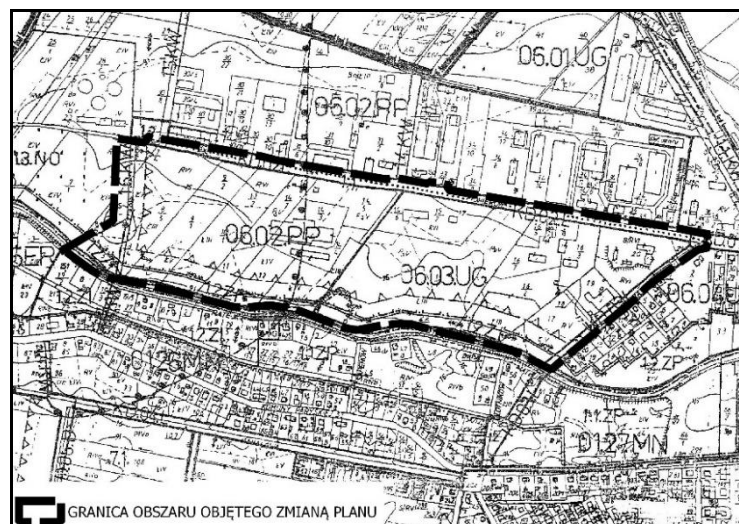
- część terenu 06.02.PP – strefa funkcjonalna komercyjna,
- cały teren 06.03.UG – strefa funkcjonalna komercyjna, mieszkaniowa,

oraz drogi:

- KD.02.L – ul. Pionierów,
- KD.03.D – ul. Weterynaryjna,

Zmiana planu obejmuje fragment Strefy Ekologicznie Ważnej (SEW), wyznaczonej wzdłuż koryta rzeki Łeby. Na terenach 06.02.PP i 06.03.UG w granicach SEW znajdują się wydzielone rezerwowane dla zieleni izolacyjnej (ZI).

Ryc. 8. Wyrys z obowiązującego MPZP dla obszaru w rejonie ulicy Pionierów i rzeki Łeby w Lęborku



LEGENDA - ZAŁĄCZNIK NR 2 DO UCHWAŁY NR ..... RADY MIEJSKIEJ W LĘBORKU Z DNIA .....		USTALENIA FUNKCJONALNE	
<b>INFORMACJE</b>		<b>STREFY FUNKCJONALNE</b>	
	GRANICE ADMINISTRACYJNE MIASTA	MN	MIESZKANIOWA O NISKIEJ INTENSYWNOSCI
	GRANICE JEDNOSTEK TERYTORIALNYCH	UG	KOMERCYJNA, MIESZKANIOWA,
	GRANICE UCIAŁIWOŚCI OCZYSZCZALNI ŚCIEKÓW	PP	KOMERCYJNA
	GRANICE ZMIANY PLANU	ER	ROLNICZA
<b>USTALENIA</b>		<b>OZNACZENIA OBIEKTÓW DLA KTÓRYCH REZERWUJE SIĘ TEREN</b>	
	GRANICE ZMIANY PLANU	ZP	PARK, TERENY REKREACYJNE,
<b>LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM SPOSOBIE UŻYTKOWANIA</b>		ZI	ZIELEN IZOLACYJNA
	LINIE ROZGRANICZAJĄCE DLA TERENÓW ELEMENTARNYCH	KW	ULICA WEWNĘTRZNA
	LINIE WEWNĘTRZNYCH PODZIAŁÓW	NO	OCZYSZCZALNIA, PRZEPOMPOWNI ŚCIEKÓW
<b>OZNACZENIA TERENÓW ELEMENTARNYCH</b>		<b>USTALENIA EKOLOGICZNE</b>	
	(1)(2)(3) SYMBOL ADRESOWY TERENU ELEMENTARNEGO		GRANICE STREFY EKOLOGICZNIE WAŻNEJ
	(3) SYMBOL STREFY KLASA ULICY	<b>USTALENIA KOMPOZYCJI URBANISTYCZNEJ</b>	
	(2) KOLEJNY NUMER TERENU ELEMENTARNEGO W JEDNOSTCE TERYTORIALNEJ		NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
	(1) SYMBOL JEDNOSTKI TERYTORIALNEJ PRZYNALEŻNOŚĆ TERENU DO SYSTEMU TRANSPORTOWEGO	<b>USTALENIA DOTYCZĄCE OBSŁUGI KOMUNIKACYJNEJ</b>	
<b>OZNACZENIA TERENÓW WYODREBNIONYCH LINIAMI WEWNĘTRZNEGO PODZIAŁU</b>		<b>SYSTEM TRANSPORTOWY MIASTA</b>	
	(1)(2) SYMBOL ADRESOWY WYDZIELENIA WEWNĘTRZNEGO	KD DROGI	
	(2) FUNKCJA DLA KTÓREJ REZERWUJE SIĘ TEREN	Z	ULICA ZBIORCZA
	(1) NUMER USTALEN SZCZEGÓLOWYCH DLA TERENÓW ELEMENTARNYCH	L	ULICA LOKALNA
		D	ULICA DOJAZDOWA
		<b>POZOSTAŁE USTALENIA OBSŁUGI KOMUNIKACYJNEJ</b>	
		..... PRZEBIEG DROGI ROWEROWEJ	
		<b>USTALENIA DOTYCZĄCE OBSŁUGI INŻYNIERYJNEJ</b>	
		- - - - - LINIA ELEKTROENERGETYCZNA WYSOKIEGO NAPIĘCIA - 110KV	

Źródło: Zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Lęborka dla obszaru oznaczonego w tym planie jako T.6 i część T.1 wraz z odpowiednim fragmentem Strefy Ekologicznie Ważnej, zatwierdzony Uchwałą Nr XLVIII/505/2001 Rady Miejskiej w Lęborku z dnia 31 sierpnia 2001 roku (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego Nr 79 z dnia 11.10.2001 r., poz. 985).

**Ustalenia dla części terenu 06.02.PP**, znajdującej się w granicach zmiany planu:

1. Funkcja dominująca (w rozumieniu planu): funkcje komercyjne (§ 6 ust. 3);
  - 1) przeznaczenie terenów: funkcje komercyjne (w rozumieniu planu), zgodnie z definicją planu są to funkcje terenów, na których prowadzona jest (będzie) działalność nastawiona na zysk, np. produkcyjna, przemysłowa, składowa, usługowa, a także przeznaczonych na cele urządzeń infrastruktury technicznej;
  - 2) fragment wydzielenia 1.2.ZI – pas zieleni izolacyjnej o szerokości 20 m wzdłuż koryta rzeki Łeby;
  - 3) wydzielenie 1.6 KW obejmuje teren ulicy wewnętrznej w istniejących liniach rozgraniczających (Działki nr 7/3 i 8/4);
2. Wskaźniki zagospodarowania terenu, parametry zabudowy:
  - nie ustala się.
3. Zasady zagospodarowania
  - 1) Kształtowanie zieleni:
    - na działkach o powierzchni powyżej 300 m<sup>2</sup>, na których lokalizuje się obiekty funkcji komercyjnych (w rozumieniu planu), obowiązuje lokalizacja zieleni w formie zwartej grupy drzew i krzewów (biogrupy), zajmującej 1% powierzchni działki, nie mniej jednak niż 25 m<sup>2</sup>; (PP.2.2.);
    - wzdłuż ciągów komunikacyjnych o dostępie ogólnym (w rozumieniu planu) pieszych, rowerowych i ulic oraz wzdłuż cieków i otwartych rowów melioracyjnych obowiązuje wprowadzenie zieleni wysokiej, co najmniej jako jednego szpaleru drzew. (PP.3.1).
  - 2) Ustalenia kompozycji urbanistycznej:
    - wzdłuż koryta rzeki Łeby ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 50 m;
    - od linii rozgraniczających drogi wewnętrznej 1.6.KW ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 20 m.
  - 3) Wskaźniki parkingowe:
    - co najmniej jedno miejsce na każde 40m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej obiektu lub 1 miejsce na każdego zatrudnionego, z zapewnienia miejsc postojowych zwalnia się obiektu usług handlu detalicznego i rzemiosła usługowego o powierzchni użytkowej do 50m<sup>2</sup>;
    - w bilansie miejsc postojowych dopuszcza się uwzględnienie możliwości parkowania na drodze wzdłuż granicy działki na której zlokalizowana jest działalność wymagająca miejsc postojowych, o ile droga ma szerokość co najmniej 12 m w liniach rozgraniczających.

**Ustalenia dla terenu 06.03.UG**

1. Funkcja dominująca (w rozumieniu planu): funkcje komercyjne;
  - 1) przeznaczenie terenów: funkcje komercyjne (w rozumieniu planu), zgodnie z definicją planu są to funkcje terenów, na których prowadzona jest (będzie) działalność nastawiona na zysk, np. produkcyjna, przemysłowa, składowa, usługowa, a także przeznaczonych na cele urządzeń infrastruktury technicznej;
  - 2) na działkach usytuowanych przy ulicach węższych niż 10 m w liniach rozgraniczających wyklucza się lokalizację obiektów funkcji komercyjnych (w rozumieniu planu), a także adaptację na powyższe cele obiektów istniejących; (UG.1.2);
  - 3) funkcje mieszkaniową dopuszcza się w formie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, wolnostojącej lub bliźniaczej; obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej; (UG.1.3);
  - 4) na cele zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i obiektów mieszkalnictwa zbiorowego dopuszcza się adaptację istniejących obiektów biurowych, usytuowanych w pierzei ul. Pionierów; (03.UG).
2. Wskaźniki zagospodarowania terenu, parametry zabudowy:
  - nie ustala się.
3. Zasady zagospodarowania:
  - 1) Kształtowanie zieleni:
    - wydzielenie 1.2.ZI – pas zieleni izolacyjnej o szerokości 20 m wzdłuż koryta rzeki Łeby;
    - na terenie wydzielenia 1.2.ZI obowiązują nasadzenia zróżnicowanej zieleni w formie grupowej, o składzie gatunkowym odpowiadającym naturalnym warunkom siedliska;
    - zakaz wycinki wartościowego drzewostanu (w rozumieniu planu) za wyjątkiem cięć sanitarnych (z wyjątkami dla pojedynczych drzew uniemożliwiających realizację ustaleń w zakresie kompozycji urbanistycznej lub form zabudowy; (UG.2.2);
    - na działkach o powierzchni powyżej 300 m<sup>2</sup>, na których lokalizuje się obiekty funkcji komercyjnych (w rozumieniu planu), obowiązuje lokalizacja zieleni w formie zwartej grupy drzew i krzewów (biogrupy), zajmującej 1% powierzchni działki, nie mniej jednak niż 25 m<sup>2</sup>; (UG.2.3.).

- 2) Ustalenia kompozycji urbanistycznej:
  - jako generalną zasadę plan ustala nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 6 m od linii rozgraniczających placów, ulic i dojazdów;(UG.3.4);
  - wzdłuż koryta rzeki Łeby ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 50 m.
- 3) Wskaźniki parkingowe:
  - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej i bliźniaczej 2 miejsca postojowe na działce; (UG.8.1);
  - dla innych form zabudowy mieszkaniowej 1 miejsce na 1 mieszkanie; (UG.8.1);
  - dla innych obiektów jedno miejsce na każde 40m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej obiektu, z zapewnienia miejsc postojowych zwalnia się obiektu usług handlu detalicznego i rzemiosła usługowego o powierzchni użytkowej do 50m<sup>2</sup>; (UG.8.1.);
  - w bilansie miejsc postojowych dopuszcza się uwzględnienie możliwości parkowania na drodze wzdłuż granicy działki na której zlokalizowana jest działalność wymagająca miejsc postojowych, o ile droga ma szerokość co najmniej 12 m w liniach rozgraniczających. (03.UG).

### **3. ANALIZA I OCENA STANU ŚRODOWISKA ORAZ JEGO POTENCJALNE ZMIANY W PRZYPADKU BRAKU REALIZACJI DOKUMENTU**

#### **3.1. Istniejący stan środowiska oraz problemy jego ochrony istotne z punktu widzenia realizacji zmiany planu ze szczególnym uwzględnieniem obszarów podlegających ochronie na podstawie ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 o ochronie przyrody**

##### **3.1.1. Rzeźba terenu i budowa geologiczna**

Według podziału fizyczno – geograficznego (Solon i in. 2018) teren opracowania położony jest w mezoregionie Pradolina Redy-Łeby. Pradolina Łeby jest rozległą formą dolinną o szerokości dochodzącej do 4 km. Jej dno położone jest na wysokości 15 – 40 m n.p.m. Wyróżniono w niej trzy poziomy terasowe. Są to terasy: zalewowa, nadzalewowa dolna oraz nadzalewowa górna. Pradolina graniczy od północy z Wysoczyzną Choczewską oraz z Pojezierzem Kaszubskim od południa.

Rzeźba pradoliny została ukształtowana podczas zaniku ostatniego ze zlodowaceń – zlodowacenia bałtyckiego. Zbudowana została z osadów plejstoceńskich, głównie piasków i żwirów, miejscami mułków, terasów kemowych. Teren opracowania znajduje się w obrębie stożka napływowego zbudowanego z piasków i żwirów.

Większość omawianego terenu (oprócz południowej części) cechuje się brakiem lub bardzo małym potencjałem transurbacyjnym, oznacza to, że jest to obszar o niekorzystnych warunkach fizjograficznych dla posadowienia obiektów budowlanych. Natomiast południowa część charakteryzuje się umiarkowanym potencjałem tzn. są tam ograniczone oraz słabe warunki fizjograficzne dla lokalizacji ww. obiektów.

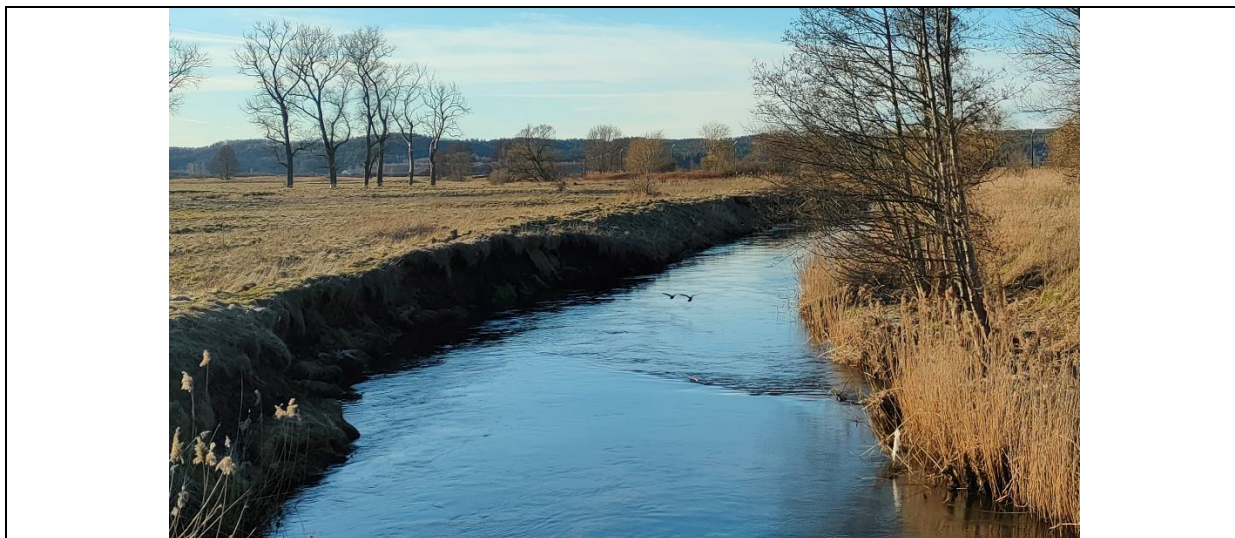
##### **3.1.2. Surowce naturalne**

Na terenie objętym opracowaniem nie występują tereny i obszary górnicze oraz udokumentowane złoża kopalin. (Mapa Geośrodowiskowa Polski - <http://emgsp.pgi.gov.pl/emgsp/>).

##### **3.1.3. Wody powierzchniowe i podziemne**

###### **Wody powierzchniowe**

Teren położony jest w regionie wodnym Dolnej Wisły, w granicach jednolitej części wód powierzchniowych (JCWP) PLRW20001947639 Łeba od Dębicy do Pogorzeli. Teren objęty zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego graniczy z rzeką Łebą administrowaną przez Regionalny Zarząd Gospodarki Wodnej w Gdańsku. Na podstawie art. 196 ust. 14 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. – Prawo Wodne (tekst jednolity Dz. U. z 2021 r. poz. 2233 ze zmianami.) zgodnie z prowadzoną przez Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie ewidencją urządzeń melioracji wodnych oraz zmeliorowanych gruntów, na terenie objętym zmianą planu nie występują urządzenia melioracji wodnych.



Rzeka Łeba przebiegająca wzdłuż południowej granicy obszaru objętego zmianą planu

Fot. K. Piłatowicz i A. Piskorska Biuro Urbanistyczne PPP sp. z o.o., 2022 r.

### **Wody podziemne**

#### **Jednolite Części Wód Podziemnych**

Teren opracowania położony jest w zasięgu jednolitej części wód podziemnych (JCWPd) PLGW200011, administrowanej przez Regionalny Zarząd Gospodarki Wodnej w Gdańsku.

Głębokość, do której stwierdzono występowanie wód słodkich wynosi ok. 300 m. Na obszarze JCWPd nr 11 występują cztery poziomy wodonośne, które tworzą spójny system wód podziemnych. Wg *Opisu warunków hydrogeologicznych i środowiskowych* poziom gruntowy tworzą osady piaszczysto-żwirowe. Miąższości osadów oscylują w granicach od 1 m do ok. 25-30 m, najczęściej jednak nie przekraczają 15 m.

#### **Główne Zbiorniki Wód Podziemnych**

Omawiany obszar położony jest na obszarze głównego zbiornika wód podziemnych (GZWP) – 107 „Pradolina rzeki Łeby” zasilanego przez wody podziemne spływające z przylegających obszarów wysoczyznowych (Pobrzeża Kaszubskiego i Pojezierza Kaszubskiego). Całkowita powierzchnia zbiornika wynosi 212 km<sup>2</sup>.

#### **Ujęcia wód**

Na terenie opracowania nie występują ujęcia wód. Jednak miasto Lębork obsługiwane jest przez dwa ujęcia komunalne:

- Ujęcie „Dolina Łeby” (w granicach miasta) wydajność 400/610 m<sup>3</sup>/h (składające się z 7 studni o głębokości od 32 do 83,5), ujęcie obsługuje miejscowość Lębork, Mosty i Nowa Wieś Lęborska;
- Ujęcie „Okalice” (zlokalizowane poza obszarem miasta, w gminie Cewice), wydajność 70 m<sup>3</sup>/h (2 studnie artezyjskie i 1 pompowana elektrycznie); ujęcie obsługuje miejscowość Lębork, Mosty i Nowa wieś Lęborska.

### **3.1.4. Warunki klimatyczne**

Według podziału klimatycznego Polski (Okolowicz, Martyn 1997) omawiany teren położony jest w Pomorskim Regionie Klimatycznym. Do charakterystycznych cech tego obszaru należą m.in. silne wiatry z sektora zachodniego oraz przewaga stanów pogody związanych z wpływem mas powietrza z nad Atlantyku. Średnia roczna temperatura wynosi ok. 7,7° C, najcieplejszym miesiącem jest lipiec ze średnią 17,0° C, najchłodniejszy luty ze średnią – 2,2° C, średnia roczna suma opadów wynosi 679 mm, najwyższe opady notowane są w miesiącu lipiec oraz sierpień, a najniższe w okresie od lutego do kwietnia. Spory wpływ na taki klimat ma położenie miasta, które znajduje się w rozległej dolinie przez co jest to typowy obszar zastoiskowy.

### **3.1.5. Gleby**

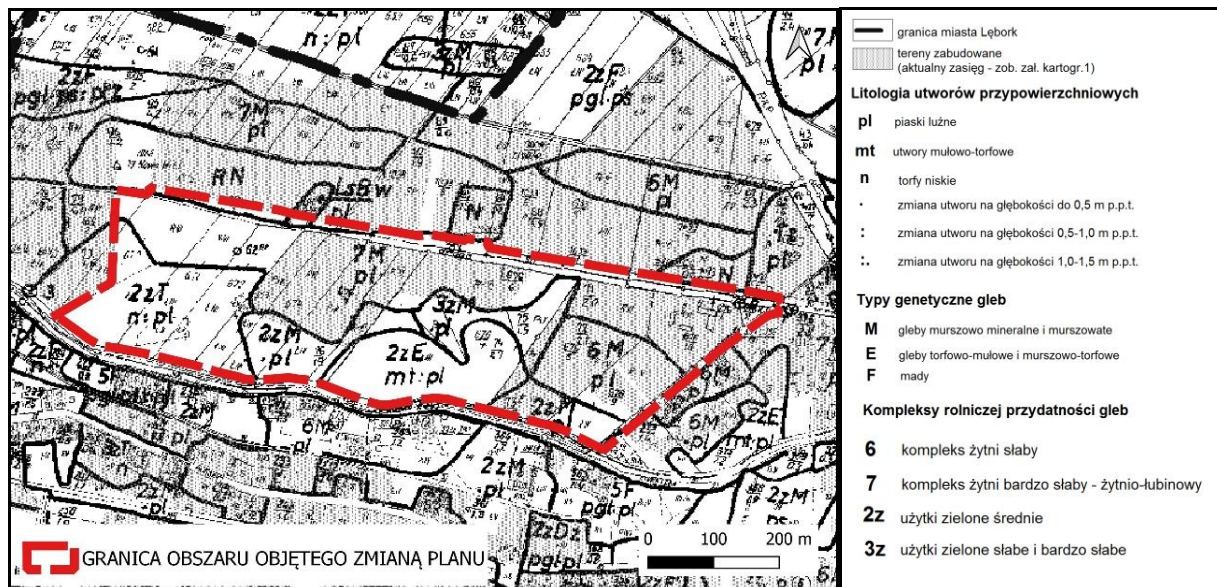
Według map glebowo-rolniczych na całym terenie znajdują się gleby pochodzenia organicznego takie jak gleby:

M – murszowo mineralne i murszowate, T – torfowe i murszowo-torfowe oraz E – torfowo-mułowe i murszowo-torfowe. Natomiast głównymi utworami przypowierzchniowymi, występującymi na obszarze całego opracowania, są piaski luźne. W południowej części planu dominuje kompleks rolniczej przydatności gleb 2z – użytki zielone



średnie, w północnej kompleks 2 – pszenny dobry, w centralnej części kompleks 3z – użytki zielone słabe i bardzo słabe, a wschodnia część stanowi kompleks 6 – żytni słaby.

Ryc. 9. Mapa glebowo - rolnicza



Źródło: Opracowanie ekofizjograficzne miasta Łębork do SUiKZP.

### 3.1.6. Struktura biotyczna i bioróżnorodność

#### Flora

##### Potencjalną roślinność na terenie opracowania tworzyłby następujący zespół:

- *Stellario-Carpinetum, poor* – łąka subaltantyki – ubogie lasy liściaste dębowo-grabowe lub bukowo-grabowe o ubogim runie. Występuje w części północno-zachodniej Polski oraz na Pomorzu.
- *Fraxino-Alnetum* – łąka jesionowo-olszowa, występuje na siedliskach wilgotnych: wzdłuż rzek, cieków czy na obszarach źródliskowych. Znaczącym czynnikiem jest powolny, poziomy ruch wód gruntowych. Tereny mogą być sporadycznie zalewane. Gatunkami dominującymi jest olsza czarna oraz jesion, w podszyciu występuje czeremcha, leszczyna czy porzecznica.<sup>2</sup>

#### Roślinność rzeczywista

Na terenie opracowania występują zwarte kępy drzew, krzewów i szuwarów, wśród nich można wyróżnić kilka zbiorowisk roślinnych:

#### **Zbiorowiska semileśne i krzewiaste**

Na opracowywanym terenie dominują zwarte kępy drzew i krzewów. Występują wzdłuż koryta rzeki Łeby. Są to głównie gatunki takie jak: olsza czarna i olsza szara, bez czarna, a także wierzba i topola, lipa, dąb, brzoza, sosna oraz leszczyna.

<sup>2</sup> Mapa potencjalnej roślinności naturalnej Polski (Arkuszyk 2)

[https://www.igipz.pan.pl/tl\\_files/igipz/ZGiK/opracowania/roslinnosc\\_potencjalna/A2.png](https://www.igipz.pan.pl/tl_files/igipz/ZGiK/opracowania/roslinnosc_potencjalna/A2.png)





Fot. K. Piłatowicz i A. Piskorska Biuro Urbanistyczne PPP sp. z o.o., 2022 r.

### Zbiorowiska trawiaste

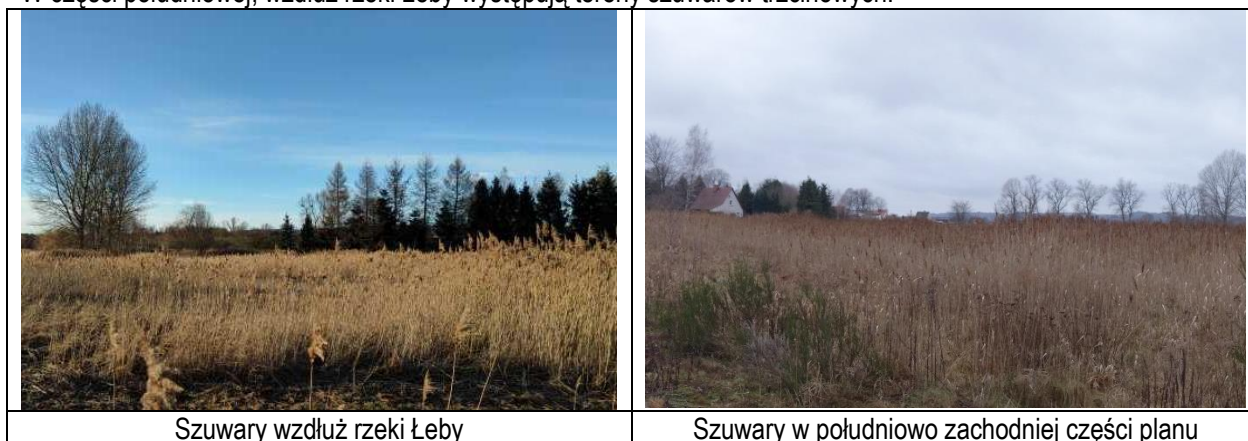
Występują w południowo centralnej i zachodniej części opracowania. Są to głównie trawy z nielicznymi pojedynczymi krzewami i niskimi drzewami. Występują tu również liczne skupiska skrzyphu polnego.



Fot. Zespół Biura Urbanistycznego PPP sp. z o.o., 2022 r.

### Zbiorowiska szuwarowe

W części południowej, wzdłuż rzeki Łeby występują tereny szuwarów trzcinowych.



Fot. Zespół Biura Urbanistycznego PPP sp. z o.o., 2022 r.

### Zbiorowiska sztuczne i inne

Na obszarze objętym zmianą planu występują następujące zbiorowiska roślinności utworzone przez człowieka:

- przy ul. Pionierów, zlokalizowany jest stary sad, tworzący aktualnie zwartą kępę drzew owocowych.
- wzdłuż ul. Pionierów nasadzone zostały kasztanowce i topole, tworząc fragmentami szpalery drzew.
- zabudowie mieszkaniowej i usługowej towarzyszy zieleni urządzona, w większości są to gatunki drzew iglastych, takie jak: sosna, świerk, żywotnik i jodła, ale również: wierzba płacząca, wierzba płacząca miniaturowa, wierzba całolistna, różanecznik, winobluszcz.





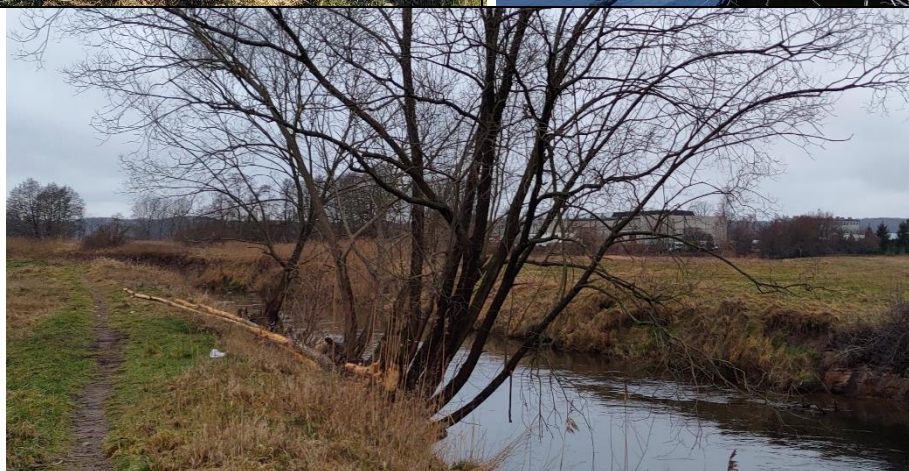
stary sad przy ul. Pionierów

Fot. Zespół Biura Urbanistycznego PPP sp. z o.o., 2022 r.

### Fauna

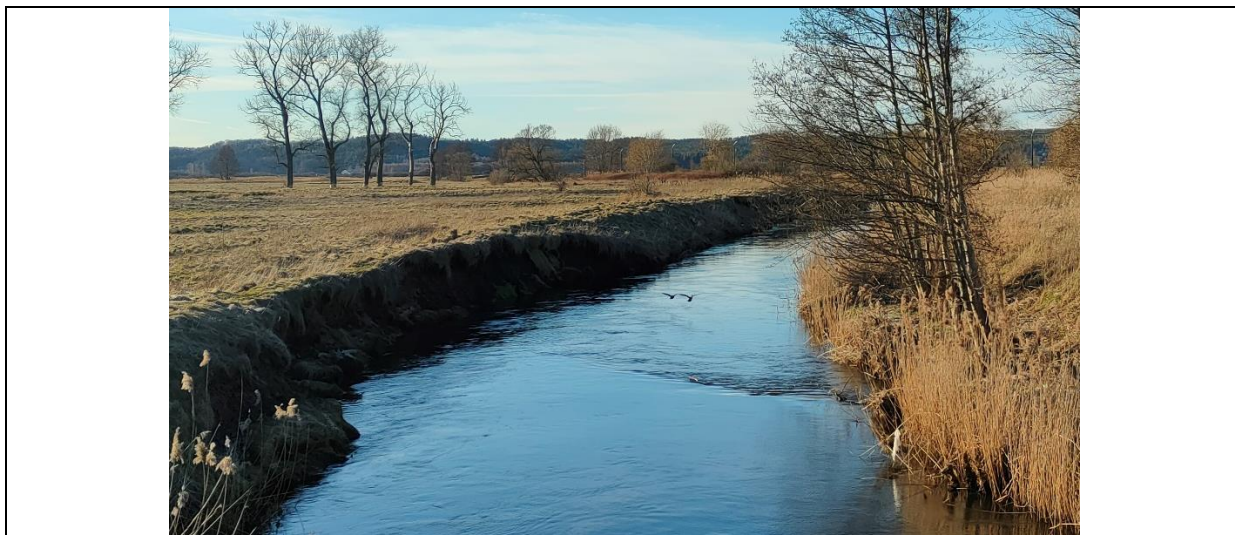
Brak jest dokładnych danych dotyczących fauny zasiedlającej obszar opracowania. Jednak według informacji zawartych w opracowaniu „Spotkania z przyrodą – środowisko przyrodnicze Lęborka” (Mieńko, Ziółkowski, 2004) oraz w Programie ochrony środowiska miasta Lęborka” (2013) stwierdzono, że na obszarze miasta występują m.in. takie gatunki jak: żaba zielona, żmija zygzakowata, sarna, dzik i mysz polna.

Dodatkowo podczas wizji terenowych zaobserwowano wzdłuż rzeki Łeby obgryzione drzewa, świadczące o bytowaniu na tych terenach bobrów oraz w kilku miejscach zauważono kaczki. Przy wylęgarni drobiu na kominie znajduje się bocianie gniazdo, a za sadem przy ul. Pionierów na łące paść się kuc.



Obgryzione drzewa przez bobry na brzegu rzeki Łeby





Kaczki lecące nad rzeką Łebą



Bocianie gniazdo na kominie przy wylęgarni drobiu

Kuc na działce z sadem przy ul. Pionierów

Fot. Zespół Biura Urbanistycznego PPP sp. z o.o., 2022 r.

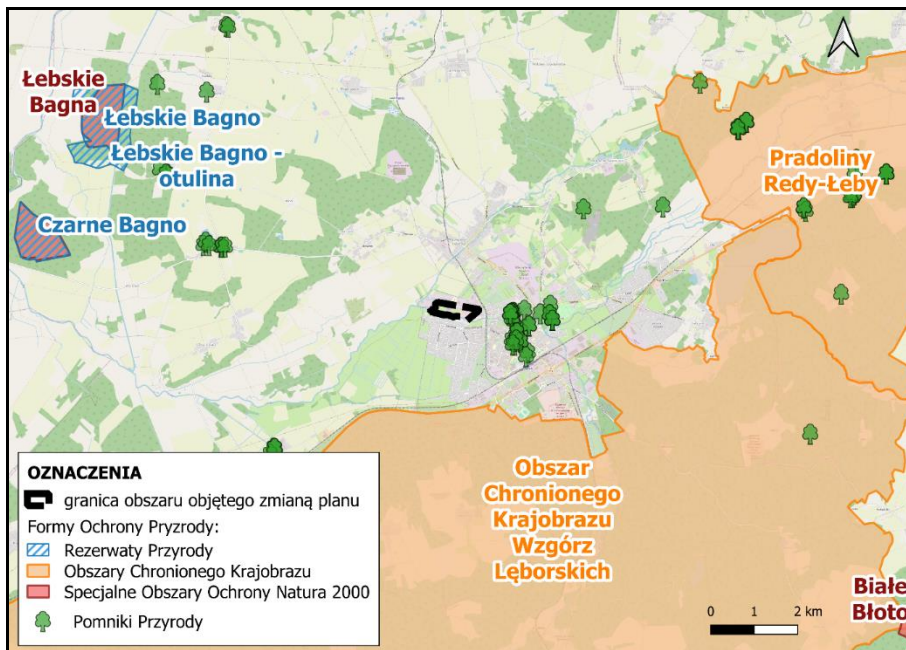
### 3.1.7. Formy ochrony przyrody na podstawie ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody

Obszar objęty projektem zmiany planu znajduje się poza granicami form ochrony przyrody.

W najbliższym sąsiedztwie planu znajdują się następujące formy ochrony przyrody:

- kilkanaście pomników przyrody, z czego najbliższy, w odległości ok. 700 m w kierunku wschodnim;
- obszar chronionego krajobrazu Wzgórz Łęborskich, w odległości ok. 2,0 km w kierunku południowym i ok. 2,7 km w kierunku wschodnim;
- rezerwat przyrody Łabskie Bagno i część SOO Łabskie Bagno, w odległości około 8,1 km w kierunku zachodnim;
- rezerwat przyrody Czarne Bagno i druga część SOO Łabskie Bagno, w odległości około 8,4 km w kierunku zachodnim.

Ryc. 10. Formy ochrony przyrody na tle obszaru opracowania



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z <https://geoserwis.gdos.gov.pl/mapy/>, dostęp 26.08.2022r.

### **Powiązania przyrodnicze terenu opracowania z otoczeniem**

Tereny sąsiednie położone w korycie rzeki Łeby stanowią fragment regionalnego korytarza ekologicznego Pradoliny Redy-Łeby<sup>3</sup> (ryc. 11). Zgodnie z ustawą o ochronie przyrody z dnia 16 kwietnia 2004r. korytarze ekologiczne rozumiane są jako obszary umożliwiające migrację roślin, zwierząt lub grzybów. Szczególnie istotne dla migracji i utrzymania powiązań w ramach korytarza ekologicznego jest utrzymanie bioróżnorodności, poprzez zadrzewienia i roślinność wzdłuż koryta rzeki Łeby). Istotne jest także nie wprowadzanie barier utrudniających migrację, np. tworzenie ogrodzeń o odpowiedniej konstrukcji oraz nie umacnianie brzegów w sposób zmieniający obudowę biologiczną koryta rzeki.

Wzdłuż cieku występują dość liczne kępy wysokich drzew, które umożliwiają migrację i bytowanie ptaków, stanowią schronienie dla wielu gatunków zwierząt, także tym samym umacniają strefę ekologicznie ważną, którą jest korytarz ekologiczny Pradoliny Redy-Łeby.

Ponadto zmiana planu obejmuje fragment Strefy Ekologicznie Ważnej (SEW), wyznaczonej wzdłuż koryta rzeki Łeby. W obecnie obowiązującym planie są to tereny: 06.02.PP i 06.03.UG, gdzie znajdują się wydzielienia 1.2.ZI – pas zieleni izolacyjnej o szerokości 20 m wzdłuż koryta rzeki Łeby. Zmiana planu kontynuuje utrzymanie terenów zielonych, jako tereny Zn – zielen naturalna wzdłuż rzeki również o szerokości 20m, za wyjątkiem fragmentu terenu KDD – teren drogi publicznej klasy dojazdowej oraz w działek nr 17/8 i 17/9, które mają projektowane przeznaczenie terenu ZU – zielen urządzona.



Koryto rzeki Łeby – korytarz ekologiczny „Pradoliny Redy – Łeby”

Fot. Zespół Biura Urbanistycznego PPP sp. z o.o., 2022 r.

<sup>3</sup> SUIKZP miasta Lęborka zał. nr 2 Ustalenia określające kierunki zagospodarowania przestrzennego - część tekstowa studium

### **3.2. Zagrożenia środowiska przyrodniczego**

Zagrożenia dla środowiska mogą być skutkiem procesów naturalnych lub antropogenicznych jak również mogą mieć charakter złożony.

#### **Zagrożenia naturalne**

Zagrożenia naturalne na przedmiotowym terenie nie występują w znaczącej skali i nie wpływają istotnie na stan środowiska. Na obszarze badań do zagrożeń naturalnych można zaliczyć:

- zagrożenia klimatyczne (huraganowe wiatry, trąby powietrzne, katastrofalne ulew);
- zagrożenie podtopieniem.

Na terenie opracowania nie występują znaczne spadki terenu.

W czasie intensywnych i długotrwałych opadów oraz gwałtownych roztopów mogą lokalnie wystąpić krótkotrwałe zjawiska podtapiania gruntów.

Zagrożenia związane z anomaliami pogodowymi (huraganowe wiatry, trąby powietrzne, katastrofalne ulew itp.) mają charakter potencjalny i są w zasadzie prawie niemożliwe do przewidzenia. Jednak w ostatnich latach z uwagi na znaczne oznaki zmiany klimatu zjawiska takie mogą występować częściej.

#### **Zagrożenia antropogeniczne**

Funkcjonowanie ekosystemów jest ściśle związane z wprowadzanymi zanieczyszczeniami do powietrza, gleb oraz wód, wpływającymi na procesy życiowe roślin i zwierząt, a także zmieniającymi stan środowiska. Poznanie zagrożeń na danym terenie umożliwi podjęcie działań zmierzających do ich ograniczenia. Antropogeniczne zagrożenia i przekształcenia związane są tutaj głównie z przemysłowym wykorzystaniem znacznej części terenu opracowania.

Zidentyfikowane główne zagrożenia i zanieczyszczenia środowiska odniesiono do elementów środowiska, dla których są najbardziej uciążliwe.

**A. Zagrożenia i zanieczyszczenia wód powierzchniowych i podziemnych.** Wody podziemne i powierzchniowe tworzą zintegrowany system wodonośny. Zanieczyszczenie wód powierzchniowych będzie wpływało również na jakość wód podziemnych szczególnie gruntowych.

Główne źródła zanieczyszczeń:

- zanieczyszczenia komunikacyjne wytwarzane przez środki transportu drogowego (splukiwane przez opady przenikają do wód powierzchniowych i gruntowych z terenów sąsiednich, głównie w obrębie zagospodarowanej wschodniej i północnej części zmiany planu);
- zanieczyszczenia atmosfery (emisja gazów i pyłów, głównie w obrębie zagospodarowanej wschodniej i północnej części zmiany planu).

**B. Zanieczyszczenie powietrza** zależy głównie od stopnia koncentracji źródeł i wielkości emisji oraz warunków przewietrzania, a także wpływu źródeł transgranicznych.

Podstawowe źródła zanieczyszczeń powietrza:

- emisja niska w obrębie zabudowy mieszkaniowo-usługowej, usługowej oraz usługowo-przemysłowej w okresie sezonu grzewczego (głównie w obrębie zagospodarowanej wschodniej i północnej oraz rozwijającej się centralnej części zmiany planu);
- emisja zanieczyszczeń pyłowych i gazowych głównie ze źródeł liniowych (drogi główne ul. Pionierów w północnej i ul. Weterynaryjna we wschodniej części zmiany planu);
- emisja zanieczyszczeń powierzchniowych (głównie w obrębie zagospodarowanej wschodniej i północnej części zmiany planu);

**C. Zagrożenia hałasem.** Hałas jest drganiem rozprzestrzeniającym się w powietrzu w postaci fal akustycznych o częstotliwościach i natężeniach stwarzających przekroczenie standardów jakości środowiska, dla ludzi i środowiska. Stopień hałasu zależy od jakości dźwięku, jak również od nastawienia odbiorcy. Ten sam dźwięk przez jedną osobę może być oceniany jako przyjemny i pożądaný, a przez inną jako uciążliwy i szkodliwy i to bez względu na parametry fizyczne. Przekroczenie standardów akustycznych jest szczególnie odczuwalne w porze nocnej. Hałas pochodzenia antropogenicznego można podzielić na dwie podstawowe kategorie:

- hałas, którego źródłem jest ruch na drogach i liniach kolejowych. Na terenie opracowania ani w jego bezpośrednim sąsiedztwie nie występuje ponadnormatywne źródła hałasu, oddziałujące na tereny sąsiednie.
- hałas, którego źródłem są pozostałe obiekty i działalność będąca źródłem hałasu m.in. zakłady produkcyjne, przemysłowe. Na analizowanym obszarze nie występują obiekty i działalności, będące źródłem ponadnormatywnego hałasu.

- D. Degradacja powierzchni ziemi i krajobrazu.** Na obszarze zmiany planu zaobserwowano kilka miejsc dzikich wysypisk śmieci, czyli nielegalnych miejsc składowania odpadów. Znajdują się one głównie wzdłuż rzeki Łeby, a odpady w takich miejscach nie są zabezpieczone, powodują często skażenie gleby i wody. Są siedliskiem wielu bakterii chorobotwórczych, a także groźnych grzybów, ponadto zapewniają idealne warunki dla rozwoju much, komarów i szczurów, a zalegające tam odpady są nierzadko źródłem nieprzyjemnych zapachów<sup>4</sup>.
- E. Zagrożenie środowiska poważnymi awariami.** Zagrożenie to związane jest z przedostawaniem się do środowiska znacznych ilości substancji niebezpiecznych (toksycznych), które mogą powodować znaczne zniszczenie środowiska lub pogorszenie jego stanu, stwarzając niebezpieczeństwo dla ludzi. Na obszarze objętym zmianą planu nie występuje zainwestowanie, które mogłoby być źródłem zagrożenia wystąpienia poważnych awarii. Także w sąsiedztwie nie występują takie zakłady czy obszary.

Reasumując należy stwierdzić, że ryzyko wystąpienia zagrożenia dla środowiska na obszarze objętym zmianą planu jest niewielkie. Jednak przy rozwoju przestrzennym i zmianie sposobu zagospodarowania terenów seminaturalnych należy poczynić działania o charakterze prośrodowiskowym, które wpłyną na ograniczenie ewentualnej degradacji środowiska.

### 3.3. Diagnoza stanu środowiska

Aktualny stan środowiska na obszarze, dla którego sporządzany jest projekt zmiany planu miejscowego, wynika z naturalnych uwarunkowań takich jak: odporność elementów środowiska i przebieg procesów w nim zachodzących oraz z charakteru, długotrwałości i natężenia oddziaływań antropogenicznych. Stan przekształceń środowiska na tym terenie jest już znaczny i wciąż postępuje. Wyróżnia się kilka czynników wpływających na aktualny stan środowiska omawianego terenu. Zostały one omówione poniżej w odniesieniu do podstawowych komponentów abiotycznych środowiska.

#### Jakość powietrza atmosferycznego

W granicach zmiany planu znajdują się źródła zanieczyszczeń, którym są główne ulice. Przede wszystkim droga klasy Z – ul. Pionierów wzdłuż północnej granicy zmiany planu oraz droga klasy L – ul. Weterynaryjna wzdłuż wschodniej granicy zmiany planu. Drogi te nie generują jednak nadmiernego ruchu komunikacyjnego, ponieważ służą głównie do dojazdów do budynków mieszkalnych. Głównymi zanieczyszczeniami komunikacyjnymi są tlenki węgla i tlenki azotu, zawarte w spalinach aut. W sąsiedztwie terenu ok. 130m od wschodniej granicy biegnie lokalna linia kolejowa nr 229 (Łeba - Lębork), która nie ma negatywnego wpływu na warunki aerosanitarnie, ponieważ jest użytkowana jedynie w sezonie letnim, z małą częstotliwością. Źródłem zanieczyszczeń jest Miejska Oczyszczalnia Ścieków, znajdująca się przy zachodniej granicy zmiany planu. Na różnych etapach oczyszczania ścieków emitowane są bioaerozole zawierające mikroorganizmy występujące w ściekach oraz odory, które stwarzają dyskomfort dla środowiska oraz sąsiedniej zabudowy.

#### Emisja komunikacyjna

Na terenie objętym opracowaniem w centralnej części zmiany planu, biegnie droga klasy zbiorczej droga klasy Z – ul. Pionierów wzdłuż północnej granicy zmiany planu oraz droga klasy L – ul. Weterynaryjna wzdłuż wschodniej granicy zmiany planu. Drogi te są głównym źródłem emisji. Głównymi zanieczyszczeniami komunikacyjnymi są tlenki węgla i tlenki azotu. W sąsiedztwie terenu ok. 130m od wschodniej granicy biegnie lokalna linia kolejowa nr 229 (Łeba - Lębork), również o znikomym oddziaływaniu, ponieważ jest użytkowana jedynie w sezonie letnim, z małą częstotliwością.

#### Emisja niska

Do głównych źródeł zanieczyszczeń w granicach zmiany planu należą zakłady usługowe i usługowo-przemysłowe oraz kilka indywidualnych gospodarstw domowych. Wskazany teren w części podłączony jest do sieci ciepłowniczej poprowadzonej wzdłuż ul. Pionierów, która doprowadzona jest do budynków znajdujących się na działkach nr 15/9, nr 15/10, nr 15/6 nr 16/6, nr 16/10, nr 20/3, nr 20/5. Pozostałe budynki wykorzystują indywidualne źródła ogrzewania, w przeważającej części są opalane paliwami stałymi takimi jak: koks, węgiel kamienny oraz drewno opałowe. Powoduje to tzw. „emisję niską” zanieczyszczeń pochodzących ze spalania paliw energetycznych. Głównymi produktami spalania paliw energetycznych są dwutlenek węgla, dwutlenek siarki, dwutlenek azotu oraz pył. Emisja zanieczyszczeń energetycznych jest silnie zmienna w okresie roku. Duże jej nasilenie ma miejsce w okresie

<sup>4</sup> <https://sozosfera.pl/odpady/plaga-dzikich-wysypisk-w-polsce/>



grzewczym – zimowym. Do atmosfery wprowadzanych jest wtedy szacunkowo ok. 60 – 70 % wielkości rocznej emisji dwutlenku siarki SO<sub>2</sub>, dwutlenku azotu NO<sub>2</sub> i pyłu ogólnego. Na terenie opracowania nie występują punkty pomiarowe zanieczyszczeń powietrza atmosferycznego.

Pomiary zanieczyszczeń powietrza na terenie opracowania

Dopuszczalne stężenia zanieczyszczeń atmosferycznych reguluje rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 12 kwietnia 2021 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu rozporządzenia Ministra Środowiska w sprawie poziomów niektórych substancji w powietrzu (Dz. U. z 2021, poz. 845). Obszar opracowania, należy do strefy pomorskiej. Punkt pomiarowy znajduje się poza terenem opracowania.

Teren opracowania należy do strefy pomorskiej, dla której wg Rocznej oceny jakości powietrza w województwie pomorskim za 2020 r., wydzielono klasy:

- klasa A, jeśli stężenia zanieczyszczeń nie przekraczają poziomu dopuszczalnego,
- klasa C, jeżeli stężenia zanieczyszczeń na terenie strefy przekraczają poziom dopuszczalny,
- klasa D1, jeżeli poziom stężenia ozonu nie przekracza poziomu celu długoterminowego,
- klasa D2, jeżeli poziom stężenia ozonu przekracza poziom celu długoterminowego.

Klasyfikację strefy, z uwzględnieniem kryteriów określonych w celu ochrony zdrowia ludzi oraz roślin, przedstawiono poniżej.

**Tab. 1. Klasyfikacja stref województwa pomorskiego ze względu na poszczególne zanieczyszczenia pod kątem ochrony zdrowia.**

Nazwa strefy	Klasy dla poszczególnych zanieczyszczeń w obszarze strefy											
pomorska	SO <sub>2</sub>	NO <sub>2</sub>	PM10	PM2,5	Pb	C <sub>6</sub> H <sub>6</sub>	CO	As	Cd	Ni	B(a)P	O <sub>3</sub>
	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	C	A

Źródło: Roczna ocena jakości powietrza w województwie pomorskim. Raport za rok 2021, Główny Inspektorat Ochrony Środowiska, Gdańsk 2022.

**Tab. 2. Klasyfikacja stref z uwzględnieniem parametrów kryterialnych określonych pod kątem ochrony roślin.**

Nazwa strefy	Klasy dla poszczególnych zanieczyszczeń w obszarze strefy		
pomorska	SO <sub>2</sub>	NO <sub>x</sub>	O <sub>3</sub>
	A	A	A

Źródło: Roczna ocena jakości powietrza w województwie pomorskim raport za rok 2021, Główny Inspektorat Ochrony Środowiska, Gdańsk 2022.

Dopuszczalne stężenia zanieczyszczeń atmosferycznych reguluje Obwieszczenie Ministra Klimatu i Środowiska z dnia 12 kwietnia 2021 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu rozporządzenia Ministra Środowiska w sprawie poziomów niektórych substancji w powietrzu (Dz. U. z 2021 r. poz. 845):

- NO<sub>2</sub> – dopuszczalny poziom średnioroczny – 40 µg/m<sup>3</sup>;
- SO<sub>2</sub> - dopuszczalny poziom średnioroczny – 20 µg/m<sup>3</sup>;
- Pył zawieszony PM10 (dla frakcji poniżej 10 µg wynosi) średnioroczny – 40 µg/m<sup>3</sup>;
- Benzo(a)piren – poziom docelowy substancji w powietrzu średnioroczny – 1 µg/m<sup>3</sup>;
- Ozon - poziom docelowy substancji w powietrzu (dla okresu wegetacyjnego 1 V – 31 VII) – 18 000 µg/m<sup>3</sup>·h.

Zmienność stężeń zanieczyszczeń w ciągu roku

Stężenia zanieczyszczeń wykazują zmienność sezonową, która spowodowana jest zróżnicowanymi warunkami klimatycznymi. Na podwyższenie stężeń większości zanieczyszczeń wpływają takie cechy klimatu, jak: niska temperatura, znikome opady atmosferyczne oraz słaby wiatr. Wyższe zanieczyszczenia powietrza mogą występować tu w okresie jesienno-zimowym ze względu na obszary zabudowy mieszkaniowej, będące źródłami emisji zanieczyszczeń.

Zmienność sezonową wykazuje również pył zawieszony i dwutlenek azotu. Wartości stężeń w miesiącach zimnych są wyższe niż w miesiącach ciepłych. Dla tych zanieczyszczeń istotny jest również wpływ innych źródeł zanieczyszczeń niż procesy spalania w celach grzewczych. W stężeniach pyłu dużą rolę odgrywa emisja tzw. "niezorganizowana" np. pylenie ze źle zagospodarowanych obszarów, pokrytych kurzem ulic. W stężeniach dwutlenku azotu poza emisją z procesów spalania występuje również emisja ze środków transportu.

### Plan gospodarki niskoemisyjnej dla Gminy Miasto Lębork do 2020 r. z horyzontem długoterminowym do 2030 r.

Celem opracowania „Planu gospodarki niskoemisyjnej dla Gminy Miasto Lębork” jest wsparcie działań na rzecz realizacji pakietu klimatyczno-energetycznego, tj.

1. Redukcji emisji gazów cieplarnianych.
2. Zwiększenia udziału energii pochodzącej ze źródeł odnawialnych.
3. Redukcji zużycia energii finalnej poprzez podniesienie efektywności energetycznej.

Ponadto planowane działania zmierzają do poprawy jakości powietrza na obszarach, na których odnotowano przekroczenia jakości poziomów dopuszczalnych stężeń w powietrzu i realizowane są programy ochrony powietrza (POP). W *Programie ochrony powietrza dla strefy pomorskiej* stwierdzono przekroczenia ponadnormatywnych stężeń zanieczyszczeń na niektórych terenach miasta Lębork.

Celem strategicznym realizacji Planu gospodarki niskoemisyjnej dla Gminy Miasto Lębork jest redukcja emisji dwutlenku węgla (CO<sub>2</sub>) o 20% do 2020 r., w stosunku do przyjętego roku bazowego (2009), z wyłączeniem emisji z sektora przemysłowego. Redukcja emisji dwutlenku węgla będzie wynikiem zmniejszenia zużycia energii finalnej, a także zwiększenia udziału odnawialnych źródeł energii w wytwarzaniu energii na terenie Gminy Miasto Lębork.

Plan ten będzie realizowany w istniejących strukturach organizacyjnych Urzędu Miasta Lębork. Odpowiedzialnym za realizację Planu gospodarki niskoemisyjnej dla Gminy Miasto Lębork jest Burmistrz Miasta.

W wyniku inwentaryzacji kontrolnej stwierdzono, że łącznie w sektorze publicznym i prywatnym w roku bazowym (2009) finalne zużycie energii wynosiło 275.722 MWh, z czego 24.361 MWh przypadało na sektor publiczny. Łączna oszacowana wielkość emisji dwutlenku węgla na terenie Gminy Miasta Lębork w roku 2013 wyniosła 109.446 Mg CO<sub>2</sub>. W wyniku inwentaryzacji bazowej określono **cel redukcyjny** do osiągnięcia w 2020 r. w Gminie Miasto Lębork w następujących wielkościach: 236.073 MWh – dla zużycia energii finalnej, 93.574 Mg CO<sub>2</sub>/rok – dla wielkości emisji dwutlenku węgla oraz 15% - dla poziomu zużycia energii wyprodukowanej z OZE w stosunku do łącznego zużycia energii.

Plan działań na rzecz niskoemisyjnej gospodarki Gminy Miasto Lębork do 2020 r. z horyzontem długoterminowym do 2030 r. przedstawia się następująco:

#### I. Perspektywa krótkoterminowa/średnioterminowa:

1. Budowa elektrociepłowni opalanej biomasą jako podstawowego źródła ciepła w systemie ciepłowniczym miasta Lębork.

#### II. Perspektywa długoterminowa:

##### a. Zadania planowane do realizacji przez Gminę Miasto Lębork:

1. Termomodernizacja budynków użyteczności publicznej, stanowiących własność Gminy Miasto Lębork.
2. Instalacje fotowoltaiczne na budynkach użyteczności publicznej w Gminie Miasto Lębork.
3. Termomodernizacja budynków mieszkalnych-komunalnych.
4. Budowa farmy fotowoltaicznej.
5. Wymiana źródeł światła w Urzędzie Miasta i jednostkach podległych.
6. Zakup lub wymiana urządzeń w Urzędzie Miasta i jednostkach podległych.

##### b. Zadania planowane do realizacji przez inne jednostki:

1. Modernizacja miejskiej sieci ciepłowniczej.
2. Termomodernizacja budynków użyteczności publicznej, stanowiących własność Powiatu Lęborskiego.
3. Modernizacja i rozbudowa oświetlenia ulicznego.
4. Renowacja obiektów sakralnych i zabytkowych.
5. Wymiana źródeł światła w Starostwie Powiatowym i jednostkach podległych.
6. Zakup lub wymiana urządzeń w Starostwie Powiatowym i jednostkach podległych.
7. Poprawa efektywności energetycznej obiektów mieszkalnych.
8. Modernizacja przedsiębiorstw i placówek usługowych w kierunku energooszczędnym.

### **Klimat akustyczny**

Hałas i wibracje stanowią specyficzne formy uciążliwości antropogenicznych dla środowiska, decydujących, między innymi, o warunkach życia ludzi i funkcjonowania fauny oraz flory. Źródła emisji hałasu do środowiska zawsze związane są ze skupiskami ludzi i prowadzoną przez nich działalnością.

Na terenie gminy wyróżnić można dwa podstawowe typy źródeł emisji hałasu do środowiska:

- hałas komunikacyjny,

- hałas powstały przez pozostałe obiekty i działalność będącą źródłem hałasu m.in. zakładu usługowe, produkcyjne.

Dopuszczalny poziom hałasu w środowisku - polskie wymagania prawne w zakresie ochrony środowiska przed hałasem odnoszą się osobno do dwóch pór doby, tj. pory dziennej (6:00 – 22:00) i nocnej (22:00-6:00). Wartości dopuszczalnych poziomów dźwięku (równoważnych, oznaczanych LAeq)w środowisku, zarówno dla pory dziennej jak i nocnej sprecyzowane są w *Rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 01 października 2012 roku zmieniające rozporządzenie w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (tekst jednolity Dz.U. 2012, poz. 1109)*. Poziomy te odnoszą się do terenów wymagających ochrony przed hałasem.

Wartości poziomów dopuszczalnych są zależne od funkcji urbanistycznej, jaką spełnia dany teren. Dla terenów wymagających intensywnej ochrony przed hałasem określone są najniższe poziomy dopuszczalne, natomiast dla terenów gdzie ochrona przed hałasem nie jest zagadnieniem krytycznym poziomy dopuszczalne są najwyższe. Przyjęta podstawa kategoryzacji terenów – jego funkcja urbanistyczna – jednoznacznie wskazuje na ścisłe związki między ochroną środowiska przed hałasem, a zagospodarowaniem przestrzennym.

#### Hałas komunikacyjny

Hałas i wibracje stanowią specyficzne formy uciążliwości antropogenicznych dla środowiska, decydujących, między innymi, o warunkach życia ludzi i funkcjonowania fauny oraz flory. Źródła emisji hałasu do środowiska zawsze związane są ze skupiskami ludzi i prowadzona przez nich działalnością.

Na terenie gminy wyróżnić można dwa podstawowe typy źródła emisji hałasu do środowiska:

- hałas komunikacyjny,
- hałas powstały przez pozostałe obiekty i działalność będącą źródłem hałasu.

Dopuszczalny poziom hałasu w środowisku - polskie wymagania prawne w zakresie ochrony środowiska przed hałasem odnoszą się osobno do dwóch pór doby, tj. pory dziennej (6:00 - 22:00) i nocnej (22:00 - 6:00). Wartości dopuszczalnych poziomów dźwięku (równoważnych, oznaczanych LAeq) w środowisku, zarówno dla pory dziennej jak i nocnej sprecyzowane są w rozporządzeniu Ministra Środowiska w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (*tekst jednolity Dz.U. 2012, poz. 1109*). Poziomy te odnoszą się do terenów wymagających ochrony przed hałasem.

Hałas komunikacyjny, drogowy należy do najbardziej uciążliwych źródeł hałasu w środowisku. Spowodowane jest to przede wszystkim powszechnością jego występowania i czasu oddziaływania. Na stopień uciążliwości tras komunikacyjnych wpływ mają takie czynniki jak: natężenie ruchu, struktura pojazdów, prędkość ich poruszania się, rodzaj i stan techniczny nawierzchni. W obrębie projektu zmiany planu znajduje się droga zbiorcza ul. Pionierów oraz droga lokalna ul. Weterynaryjna. Drogi w granicach opracowania nie emitują jednak nadmiernego hałasu. Na wschód ok. 130 m w sąsiedztwie zmiany planu biegnie lokalna linia kolejowa nr 229 (Łeba - Lębork), dla której nie są prowadzone badania. Natomiast ma ona znikome oddziaływanie na klimat akustyczny, ze względu na niewielką częstotliwość przejazdów pociągów, jedynie w sezonie letnim.

W granicach zmiany planu w zakresie ochrony środowiska przed hałasem – obowiązuje zachowanie dopuszczalnych poziomów hałasu na granicy terenów chronionych akustycznie. Na obszarze zmiany planu dla terenów o funkcjach: MW – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego, MU – tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej, obowiązują *Dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku powodowanego przez poszczególne grupy źródeł hałasu według Rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 01 października 2012 r. (tekst jednolity Dz.U. 2012, poz. 1109)*.

Tab. 3. Dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku powodowanego przez poszczególne grupy źródeł hałasu, w odniesieniu do jednej doby.

Rodzaj terenu	Dopuszczalny poziom hałasu w [dB]			
	Drogi lub linie kolejowe		Pozostałe obiekty i działalność będąca źródłem hałasu	
	LAeq D przedział czasu odniesienia równy 16 godzinom	LAeq N przedział czasu odniesienia równy 8 godzinom	LAeq D przedział czasu odniesienia równy 8 najmniej korzystnym godzinom dnia kolejno po sobie następującym	LAeq N przedział czasu odniesienia równy 1 najmniej korzystnej godzinie nocy

Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego	65	56	55	45
Tereny mieszkaniowo-usługowe				

Źródło: Załącznik do Rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 01 października 2012 r. (tekst jednolity Dz.U. 2012, poz. 1109).

### **3.4. Potencjalne zmiany stanu środowiska w przypadku braku zmiany planu miejscowego, w tym wstępna prognoza dalszych zmian zachodzących w środowisku**

W granicach projektu zmiany planu obowiązuje mpzp sporządzony ponad 20 lat temu, który jest częścią (obszar T.6 i część T.1) bardzo dużego powierzchniowo planu zatwierdzonego Uchwałą Nr XLVIII/505/2001 Rady Miejskiej w Lęborku z dnia 31 sierpnia 2001 roku (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego Nr 79 z dnia 11.10.2001 r., poz. 985).

Analiza zmian wykazała, że rozwiązania przyjęte w obowiązującym planie w znacznym stopniu są nieaktualne, jak również nie są one zgodne z obowiązującymi przepisami prawa. Główny problem dotyczy zweryfikowania zasad zabudowy i zagospodarowania terenu w celu dostosowania ich do aktualnych potrzeb inwestycyjnych miasta Lębork oraz złożonych wniosków mieszkańców. Zgodnie z uchwalonym w 2018 r. nowym Studium miasta Lęborka na tym obszarze na północ od rzeki Łeby powinna nastąpić intensyfikacja zagospodarowania terenów produkcyjno-usługowych, a także uporządkowanie rozwiązań komunikacyjnych, co warunkuje projekt zmiany planu.

Wstępna prognoza zmian zachodzących w środowisku, określa tendencje przekształceń, w tym degradacji środowiska, które może powodować dotychczasowe użytkowanie i zagospodarowanie terenów:

- ukształtowanie terenu – zmiany tego elementu środowiska zachodzą w stosunkowo niewielkim stopniu, nie przewiduje się znaczącego zagrożenia erozją wietrzną lub wodną,
- gleby – przekształcenia gleb zachodzą w dużym stopniu, ponieważ grunty są sukcesywnie zabudowywane,
- warunki arosanitarne i akustyczne – pogorszenie warunków będzie zauważalne oraz słyszalne ze względu na powstawanie nieutwardzonych dróg dojazdowych,
- szata roślinna i świat zwierzęcy – w miarę powstawania kolejnych zabudowań, udział terenów zielonych będzie się zmniejszał,
- fizjonomia krajobrazu – krajobraz rolniczy w dalszym ciągu przekształcany przez człowieka, rozwijany według nieaktualnych zasad zabudowy i zagospodarowania.

## **4. CHARAKTERYSTYKA PROJEKTU ZMIANY PLANU**

Projekt zmiany planu został sporządzony na podstawie Uchwały Nr XXV-399/2021 Rady Miejskiej w Lęborku z dnia 29 kwietnia 2021 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany planu zatwierdzonego Uchwałą Nr XLVIII-505/2001 Rady Miejskiej w Lęborku z dnia 31 sierpnia 2001 roku (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego Nr 79 z dnia 11 października 2001 roku, poz. 985), w zakresie obejmującym obszar w rejonie ulicy Pionierów i rzeki Łeby w Lęborku.

Integralną częścią uchwały jest:

- 1) Załącznik nr 1 do uchwały zawierający rysunek zmiany planu;
- 2) Załącznik nr 2 do uchwały zawierający rozstrzygnięcie w sprawie rozpatrzenia uwag do projektu zmiany planu;
- 3) Załącznik nr 3 do uchwały zawierający rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w zmianie planu inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych;
- 4) Załącznik nr 4 do uchwały zawierający utworzony na podstawie art. 67a ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zbiór danych, opisany metadanymi infrastruktury informacji przestrzennej w zakresie zagospodarowania przestrzennego.

### **4.1. Główne cele zmiany planu**

Obszar objęty zmianą planu położony jest w zachodniej części miasta, na zachód od linii kolejowej Lębork - Łeba, która przez wiele lat stanowiła pewną granicę pomiędzy strefami miasta, odbieranymi jako strefa centralna i peryferyjna. Te reguły postrzegania obszaru objętego zmianą planu zdecydowanie zmienia stan po realizacji nowego mostu na rzece Łebie w ciągu ul. Weterynaryjnej i projektowania w niedużej odległości realizacja jeszcze jednego przejścia przez rzekę, łączącego ul. Pionierów z ul. Myśliwską. Główne cele zmiany planu są następujące:

- 1) intensyfikacja zagospodarowania terenów w sąsiedztwie rzeki Łeby i powiązana z tym weryfikacja ustaleń planu przyjętych w obowiązującym od ponad 20 lat miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego (Uchwała Nr XLVIII-505/2001 Rady Miejskiej w Łęborku z dnia 31 sierpnia 2001 roku (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego Nr 79 z dnia 11 października 2001 roku, poz. 985) i ich dostosowanie do współcześnie występujących potrzeb na rynku nieruchomości w Łęborku;
- 2) przygotowanie nowych terenów inwestycyjnych zgodnie z kierunkami zmian w zagospodarowaniu przestrzennym, ustalonymi w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łęborka, które zostało przyjęte Uchwałą Nr XXXIV-525/2018 Rady Miejskiej w Łęborku z dnia 25 maja 2018 roku;
- 3) restrukturyzacja istniejącego zagospodarowania zgodnie ze złożonymi wnioskami do zmiany planu;
- 4) utrzymanie funkcji korytarza ekologicznego na terenach położonych wzdłuż rzeki Łeby.

## **4.2. Zasadnicze rozwiązania przyjęte w zmianie planu**

### **Przeznaczenie terenów**

Zgodnie z rozwiązaniami przyjętymi w zmianie planu na terenach sąsiadujących z ul. Weterynaryjną dominującymi funkcjami są funkcje mieszkaniowe, a na pozostałym obszarze funkcje usługowe, magazynowe i składowe oraz produkcyjne. Ustala się przeznaczenie terenów wyróżnionych w zmianie planu:

- 1) tereny przeznaczone w zmianie planu na cele zabudowy:
  - a) dla terenów 06.12.UP, 06.13.UP, 06.15.UP – tereny zabudowy usługowej, produkcyjnej i magazynowej,
  - b) dla terenów 06.14.UP i 06.16.UP – tereny zabudowy usługowej, produkcyjnej i magazynowej (z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej),
  - c) dla terenów 06.17.MU, 06.20.MU, 06.21.MU – tereny zabudowy mieszkaniowo - usługowej
  - d) dla terenu 06.18.UPS – teren usług, baz, składów i magazynów,
  - e) dla terenu 06.19.U – teren zabudowy usługowej;
- 2) tereny systemu komunikacji, przeznaczone na cele dróg publicznych, oznaczone w zmianie planu jako: KDZ.02, KDL.02, KDD.07, KDD.08, KDD.09, KDD.10, dla których ustalenia zawarte są w § 13;
- 3) tereny przeznaczone na cele infrastruktury technicznej, oznaczone jako: IT – teren obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.

### **Układ drogowy**

Powiązania układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym zapewniają drogi układu wewnątrzmiastowego: ul. Pionierów, ul. Weterynaryjna z nowo zrealizowanym mostem nad rzeką Łebą. To nowe połączenie ulic Kanałowej i Komuny Paryskiej z ul. Pionierów. Rozwiązanie to umożliwi istotne usprawnienie powiązań komunikacyjnych tej części miasta z jego centrum. Kolejnym elementem wewnątrzmiastowego układu drogowego będzie planowane połączenie od ul. Pionierów do ul. Myśliwskiej, z nowym mostem nad rzeką Łebą. Obsługę komunikacyjną terenów zabudowy zapewniają istniejące ulice:

- KDZ.02 - ul. Pionierów, droga klasy Z – zbiorcza
- KDL.02 - ul. Weterynaryjna, droga klasy L – lokalna,
- KDD.09 – istniejący odcinek ul. Weterynaryjna boczna wzdłuż wylęgarni drobiu), droga klasy D – dojazdowa,
- KDD.10 - istniejący dojazd do bazy MPEC, droga klasy D – dojazdowa.

Zgodnie z ustaleniami planu planowana jest rozbudowa układu drogowego, w następującym zakresie:

- KDD.07 (planowane powiązanie drogą klasy D – dojazdowa od ul. Pionierów (droga klasy Z) do ul. Myśliwskiej (droga klasy L), z nowym mostem nad rzeką Łebą),
- KDD.08 (droga wzdłuż kolektora kanalizacji deszczowej, planowane poszerzenie do 12 m w liniach rozgraniczających),

### **Korytarz ekologiczny**

Tereny położone w korycie rzeki Łeby stanowią fragment regionalnego korytarza ekologicznego Pradoliny Redy-Łeby, na który na obszarze zmiany planu składają się tereny zieleni urządzonej i zieleni naturalnej w obrębie korytarza ekologicznego rzeki Łeby: 12/1.Zn, 13/1.Zn, 15/1.Zn, 16/1.Zn oraz 21/1.ZU wyłączone z zabudowy w celu ochrony powiązań przyrodniczych Zgodnie z ustawą o ochronie przyrody z dnia 16 kwietnia 2004r. korytarze ekologiczne rozumiane są, jako obszary umożliwiające migrację roślin, zwierząt lub grzybów. Szczególnie istotne dla migracji i utrzymania powiązań w ramach korytarza ekologicznego jest utrzymanie bioróżnorodności (zadrzewienia

i roślinność wzdłuż koryta rzeki Łeby), a także nie wprowadzanie barier utrudniających migrację, np. małych zwierząt (ogrodzenia o odpowiedniej konstrukcji).

### **Obszary dopuszczalnej lokalizacji urządzeń wytwarzających energię ze źródeł odnawialnych o mocy przekraczającej 100 kW**

Na całym obszarze wyklucza się lokalizację elektrowni wiatrowych oraz biogazowni. Lokalizację innych urządzeń wytwarzających energię ze innych źródeł odnawialnych o mocy przekraczającej 100 kW, dopuszcza się na budynkach usytuowanych na terenach o dominującej funkcji produkcyjnej, produkcyjno – usługowej i infrastruktury technicznej oznaczonych w zmianie planu jako UP – tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej, UPS - tereny usług, baz, składów i magazynów oraz IT – tereny obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, Ustalenie to dotyczy większości obszaru objętego zmianą planu, to jest terenów 06.12.UP, 06.13.UP, 06.14.UP, 06.15.UP, 06.16.UP oraz 06.18.UPS. Na pozostałych terenach przeznaczonych na cele zabudowy dopuszcza się lokalizację urządzeń o mocy do 100 kW.

### **Infrastruktura techniczna**

Obszar objęty zmianą planu jest wyposażony w niezbędną infrastrukturę. Ustalenia zmiany planu nie skutkują koniecznością rozbudowy systemów infrastruktury technicznej w zakresie należącym do zadań własnych gminy.

Zmiana planu ustala w § 14 **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej**, w tym zasady wyposażenia terenów w infrastrukturę techniczną:

- obowiązuje zaopatrzenie w wodę z wodociągu miejskiego,
- obowiązuje odprowadzenie ścieków do miejskiej kanalizacji sanitarnej,
- ustala się następujące zasady odprowadzenia wód opadowych i roztopowych:
  - w granicach własnej działki lub poszczególnych terenów dopuszcza się zagospodarowanie wód opadowych lub roztopowych pochodzących z dachów oraz powierzchni i terenów niepowodujących ich zanieczyszczenia,
  - dla terenów wymagających wyposażenia w urządzenia do oczyszczania wód opadowych i roztopowych obowiązuje lokalizacja urządzeń podczyszczających na tych terenach,
  - wody opadowe należy zagospodarowywać z wykorzystaniem technologii ogrodów deszczowych,
- zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej lub z indywidualnych źródeł,
- zaopatrzenie w ciepło z sieci miejskiej albo ze źródeł indywidualnych spełniających obowiązujące wymogi w zakresie ochrony środowiska,
- zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej,
- dopuszcza się infrastrukturę telekomunikacyjną oraz teleinformatyczną,
- gospodarka odpadami komunalnymi zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku w gminie.

Rozwiązania przyjęte w zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w zakresie obejmującym obszar w rejonie ulicy Pionierów i rzeki Łeby w Lęborku, są zgodnie z ustaleniami Studium.

## **5. ANALIZA I OCENA PRZEWIDYWANYCH ZNACZĄCYCH ODDZIAŁYWAŃ NA ŚRODOWISKO I ZABYTKI ZWIĄZANE Z REALIZACJĄ USTALEŃ PROJEKTU ZMIANY PLANU**

### **5.1. Potencjalne oddziaływania**

Projekt zmiany miejscowego planu jest przygotowany zgodnie z polityką przestrzenną, jaka została określona w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Lębork, przyjętego Uchwałą Nr XXXIV-525/2018 Rady Miejskiej w Lęborku z dnia 25 maja 2018 roku. Obszar objęty zmianą planu znajduje się w jednostce C3 obejmującej północno – zachodni fragment miasta, położony pomiędzy ul. Pionierów i rzeką Łebą.

Ustalenia zmiany planu nakierowane są na:

- intensyfikację zagospodarowania terenów w sąsiedztwie rzeki Łeby i zweryfikowanie z ustaleniami przyjętymi w obowiązującym od ponad 20 lat miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego (Uchwała Nr XLVIII-505/2001 Rady Miejskiej w Lęborku z dnia 31 sierpnia 2001 roku (Dz. Urz. Woj.



Pomorskiego Nr 79 z dnia 11 października 2001 roku, poz. 985) oraz ich dostosowanie do współcześnie występujących potrzeb na rynku nieruchomości w Lęborku;

- przygotowanie nowych terenów inwestycyjnych zgodnie z kierunkami zmian w zagospodarowaniu przestrzennym, ustalonymi w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Lęborka, które zostało przyjęte Uchwałą Nr XXXIV-525/2018 Rady Miejskiej w Lęborku z dnia 25 maja 2018 roku;
- restrukturyzacja istniejącego zagospodarowania zgodnie ze złożonymi wnioskami do zmiany planu;
- utrzymanie funkcji korytarza ekologicznego na terenach położonych wzdłuż rzeki Łeby.

Pozytywne oddziaływania na środowisko wynikające z realizacji ustaleń zmiany planu:

- obowiązek ochrony powiązań przyrodniczych w korytarzu rzeki Łeby, wyznaczając tereny 12/1.Zn, 13/1.Zn, 15/1.Zn, 16/1.Zn oraz 21/1.ZU;
- nasadzenie szpaleru drzew wzdłuż ul. Pionierów (KDZ.02) oraz wzdłuż projektowanej drogi (KDD.07).

Bezpośrednie zmiany struktury funkcjonalno-przestrzennej, związane z przekształceniem istniejącego stanu zagospodarowania terenu, spowodują przede wszystkim przekształcenia następujących elementów:

- charakteru użytkowania i pokrycia terenu,
- pokrywy glebowej i dotychczasowej roślinności.

Pośrednimi negatywnymi efektami realizacji projektu zmiany planu będą:

- zmniejszenie retencji gruntowej i przepuszczalności gruntów oraz zwiększenie spływu powierzchniowego;
- zwiększone zanieczyszczenie odprowadzanych wód deszczowych przez substancje ropopochodne, pyły i osady splukiwane z nowych powierzchni utwardzonych;
- uproszczenie struktury biotycznej zielonych nieużytków (na terenach: 06.12.UP, 06.15.UP oraz południowej części 06.13.UP).

Po zainwestowaniu terenu pojawią się kolejne oddziaływania mające szerszy zasięg przestrzenny. Należą do nich:

- wzrost emisji zanieczyszczeń powietrza związany z ogrzewaniem nowych budynków,
- wzrost emisji zanieczyszczeń powietrza – wzrost liczby źródeł mobilnych – związanych ze zwiększonym ruchem komunikacyjnym,
- wzrost hałasu komunikacyjnego- drogowego;
- wzrost hałasu usługowego, produkcyjnego.

W granicach zmiany planu przekształcenia struktury będą dotyczyły terenów zmienianych przez działalność człowieka poprzez powstawanie zainwestowania kontynuującego zachodzące już zmiany na tym obszarze.

Rozwiązania przyjęte w projekcie zmiany planu są w swych założeniach zgodne z ustaleniami wskazanymi w Opracowaniu ekofizjograficznym, przygotowanym na potrzeby tego projektu zmiany planu miejscowego.

## **5.2. Skutki realizacji ustaleń projektu zmiany planu na powierzchnię ziemi, w tym gleby, wody powierzchniowe i podziemne**

Na obszarze objętym projektem zmiany planu wystąpią oddziaływania bezpośrednie i pośrednie, długoterminowe i stałe poprzez zajmowanie gruntów pod zabudowę i nowe zagospodarowanie. Jak również oddziaływania krótkoterminowe związane z etapem prowadzenia prac budowlanych (czasowe deformacje terenu, wykopy), a także w wyniku nieznacznego zwiększenia spływu powierzchniowego.

Wg mapy glebowo-rolniczej, w granicach terenu występują głównie gleby murszowo mineralne i murszowate, torfowe i murszowo-torfowe oraz torfowo-mułowe i murszowo-torfowe. W przypadku powstania nowej zabudowy i infrastruktury powstaną niewielkie przekształcenia w przypowierzchniowej warstwie litosfery. Nastąpi zmniejszenie retencji gruntowej, zmniejszenie infiltracji i wzrost odpływu powierzchniowego w wyniku zmian charakteru powierzchni (w szczególności pojawienia się nowych powierzchni sztucznie utwardzonych), zniszczenia pokrywy glebowej, zagęszczenia gruntu spowodowanego pracami budowlanymi. Przemiany te dotyczą głównie terenów dotychczas niezabudowanych, przeznaczonych na zabudowę usługowo-przemysłową w zachodniej, centralnej i fragmencie wschodniej części opracowania.

W momencie realizacji ustaleń projektu zmiany planu - zostaną wprowadzone również nowe tereny przeznaczone pod lokalizację zabudowy ze stałym pobytym ludzi (06.21.MU, 06.17.MU, 06.20.MU). Odpowiednie zapisy zmiany planu dotyczące m.in. infrastruktury technicznej, spowodują ochronę środowiska wodnego tego obszaru.

Projekt zmiany planu w **§ 6. pkt 5)** wprowadza ustalenia, które mają skutkować **ochroną zasobów wodnych** w granicach planu:

- 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,
- zakaz lokalizacji zagospodarowania powodującego spływ zanieczyszczeń do gruntu,
- stosowanie rozwiązań w zakresie gospodarki wodno – ściekowej zapewniających ochronę zasobów Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP nr 107);
- ponadto w **§ 14. pkt 2)** zmiany planu ustala się **zasady obsługi poszczególnych terenów w zakresie infrastruktury technicznej**, w tym:
  - obowiązuje zaopatrzenie w wodę z wodociągu miejskiego,
  - obowiązuje odprowadzenie ścieków do miejskiej kanalizacji sanitarnej,
  - ustala się następujące zasady odprowadzenia wód opadowych i roztopowych:
    - w granicach własnej działki lub poszczególnych terenów dopuszcza się zagospodarowanie wód opadowych lub roztopowych pochodzących z dachów oraz powierzchni i terenów niepowodujących ich zanieczyszczenia,
    - dla terenów wymagających wyposażenia w urządzenia do oczyszczania wód opadowych i roztopowych obowiązuje lokalizacja urządzeń podczyszczających na tych terenach,
    - wody opadowe należy zagospodarowywać z wykorzystaniem technologii ogrodów deszczowych,

Realizacja ustaleń projektu zmiany planu będzie skutkować oddziaływaniem bezpośrednim i pośrednim, długoterminowym i stałym poprzez zajmowanie gruntów pod zabudowę i nowe zagospodarowanie oraz oddziaływaniem lokalnym, długoterminowym, bezpośrednim i pośrednim na wody powierzchniowe i podziemne. Jednak rozwiązania przyjęte w projekcie zmiany planu stanowią wystarczające zabezpieczenie przed znaczącymi negatywnymi oddziaływaniami i zmianą stosunków wodnych obszaru planu oraz jego sąsiedztwa.

### **5.3. Skutki realizacji ustaleń projektu zmiany planu na zabytki chronione, dobra kulturowe i wartości materialne**

- na obszarze objętym zmianą planu nie występują obiekty i obszary wpisane do rejestru zabytków, ani ujęte w gminnej ewidencji zabytków, nie występują również dobra kultury współczesnej;
- w przypadku natrafienia w trakcie realizacji prac ziemnych na przedmiot posiadający cechy zabytku, zastosowanie mają przepisy ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

Realizacja ustaleń projektu zmiany planu nie będzie oddziaływać negatywnie na zabytki chronione, dobra kulturowe i wartości materialne.

### **5.4. Skutki realizacji ustaleń projektu zmiany planu na obszary występowania surowców naturalnych**

Na terenie objętym opracowaniem nie występują tereny i obszary górnicze oraz udokumentowane złoża kopalin, natomiast cały obszar zmiany planu znajduje się w granicach nie zweryfikowanego obszaru prognostycznego soli kamiennej oraz obszaru perspektywicznego gazu ziemnego gazolinowego i ropy naftowej (Mapa Geośrodowiskowa Polski - <http://emgsp.pgi.gov.pl/emgsp/>).

Realizacja ustaleń projektu zmiany planu nie będzie oddziaływać na złoża surowców naturalnych.

## **5.5. Skutki realizacji ustaleń projektu zmiany planu na faunę i florę oraz na różnorodność biologiczną**

Z lokalnym, bezpośrednim zubożeniem lub zlikwidowaniem istniejącej roślinności spotkamy się w miejscu powstania nowych obiektów na terenach dotychczas niezabudowanych (tereny: 06.12.UP, 06.15.UP oraz południowa część 06.13.UP). Największym przekształceniom w projekcie zmiany planu ulegną obszary przeznaczone pod zabudowę usługowo-przemysłową.

Oddziaływaniem pośrednim w odniesieniu do siedlisk flory i fauny na terenach zielonych (biologicznie czynnych) przyległych do powierzchni nieprzepuszczalnych może być podsuszenie gruntów. Mimo utraty części istniejących siedlisk, nie prognozuje się negatywnych strat dla ogółu bioróżnorodności.

W celu ochrony powiązań przyrodniczych i bioróżnorodności zmiana planu wprowadza tereny zieleni naturalnej w obrębie korytarza ekologicznego (12/1.Zn, 13/1.Zn, 15/1.Zn, 16/1.Zn) oraz tereny zieleni urządzonej (21/1.ZU). Są to tereny wyłączone z zabudowy, gdzie zachowana zostanie powierzchnia biologicznie czynna.

Do pozytywnych skutków związanych z realizacją ustaleń projektu zmiany planu zaliczyć można m.in. ustalenia związane z:

- umożliwieniem funkcjonowania dotychczasowych powiązań przyrodniczych, poprzez wprowadzenie terenów zieleni urządzonej wzdłuż rzeki Łeby,
- zachowaniem istniejących zadrzewień,
- wprowadzaniem nowych zadrzewień, w postaci szpalerów wzdłuż dróg oraz towarzyszących nowym miejscom parkingowym,
- wyznaczeniem minimalnych powierzchni biologicznie czynnych w obrębie poszczególnych terenów elementarnych,
- rekomendacją zastosowania w zagospodarowaniu powierzchni biologicznie czynnej rozwiązań takich jak łąki kwietne i ogrody deszczowe.

Do negatywnych skutków związanych z realizacją ustaleń projektu zmiany planu zaliczyć można m.in.:

- zmniejszenie bazy żerowiskowej dla części zwierząt na dotychczasowych łąkach i nieużytkach,
- zubożenie liczby dziko rosnących gatunków zbiorowisk seminaturalnych, powstałych na nieużytkach,
- możliwość wprowadzania obcych gatunków w obrębie zieleni ogrodowej w otoczeniu nowych inwestycji.

W wyniku realizacji projektu zmiany planu oddziaływaniem pośrednim na terenach aktywnych biologicznie może być nieznaczne podsuszenie gruntów bezpośrednio przyległych do powierzchni nieprzepuszczalnych na terenach dotąd niezabudowanych, zachodniej i południowej części zmiany planu (06.12.UP, 06.15.UP. oraz części obszarów: 06.13.UP, 06.16.UP, 06.21.MU)

W wyniku realizacji planowanego przedsięwzięcia oraz związanego z nim przekształcenia terenów nieużytków na tereny antropogeniczne, nastąpi lokalne uszczuplenie siedlisk dla części gatunków flory i fauny związanych z otwartymi terenami.

Nie prognozuje się, by hałas, który będzie skutkiem użytkowania inwestycji wpłynął w sposób negatywny na tereny sąsiednie, a tym samym na zwierzęta.

*Przy wdrażaniu ustaleń zmiany planu należy uwzględnić przepisy dotyczące ochrony gatunków roślin, zwierząt i grzybów, tj. Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 9 października 2014 r. w sprawie ochrony gatunkowej roślin (Dz. U. 2014, poz. 1409), Rozporządzenie Ministra Klimatu z dnia 18 grudnia 2019 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie ochrony gatunkowej zwierząt (Dz. U. 2020, poz. 26), Rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 9 października 2014 r. w sprawie ochrony gatunkowej grzybów (Dz. U. 2014, poz. 1408).*

## **5.6. Skutki realizacji ustaleń projektu zmiany planu na warunki klimatu lokalnego**

Projekt zmiany planu wprowadza w obrębie terenów nieużytków nowe tereny przeznaczone pod zabudowę. Zainwestowanie na tym terenie może wpłynąć w sposób nieznaczny na zmiany warunków klimatu lokalnego. Wprowadzenie terenów utwardzonych i zarazem zmniejszenie udziału powierzchni biologicznie czynnych, może spowodować zmniejszenie wilgotności powietrza na tym terenie. Natomiast część terenu opracowania

jest już zainwestowana. Zmiany te dotyczyć będą jedynie terenów dotychczas niezabudowanych, w południowej i zachodniej części zmiany planu, przeznaczonych na zabudowę usługowo-przemysłową oraz we wschodniej części opracowania w formie zabudowy mieszkaniowo-usługowej.

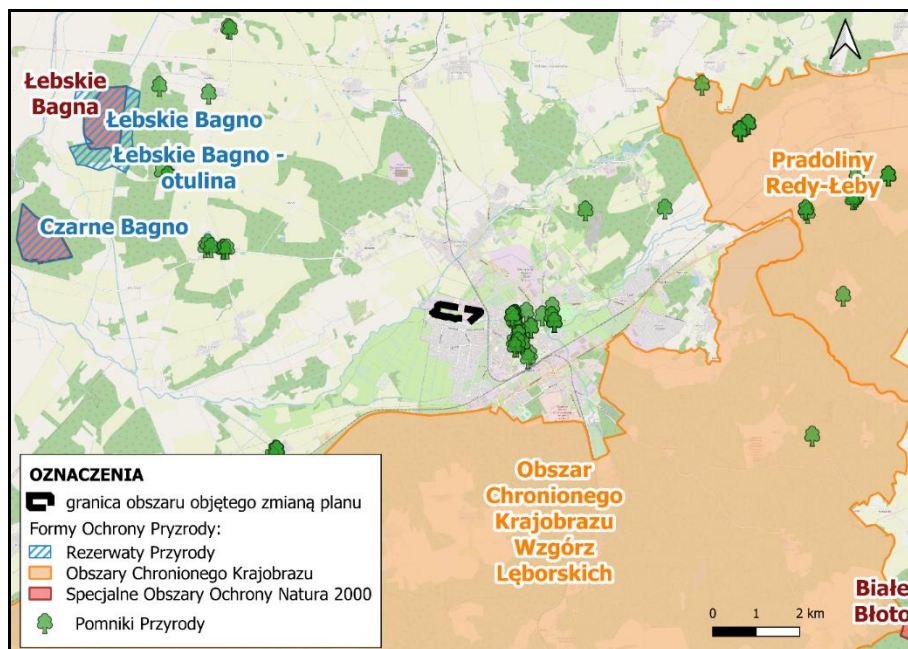
Realizacja ustaleń projektu zmiany planu nie wpłynie na główne tendencje w zakresie zmian klimatu.

Wg Strategicznego Planu Adaptacji dla sektorów i obszarów wrażliwych na zmiany klimatu do roku 2020 (SPA2020,) zmiany klimatu będą prowadzić do decyzji powodujących zmniejszenie powierzchni terenów przeznaczonych pod nowe zainwestowania (w tym zabudowę). Spowodowane będzie to m.in. przez deficyty wody, obniżenie poziomu wód gruntowych, zwiększenie częstotliwości wystąpienia powodzi czy innych katastrofalnych zjawisk. W ten sposób zmniejszy się areał terenów, na których ryzyko wystąpienia któregoś ze zjawisk będzie najmniejsze.

### 5.7. Skutki realizacji ustaleń projektu zmiany planu na obszary chronione oraz na obszary Natura 2000 oraz integralność tych obszarów

Obszar objęty projektem zmiany planu znajduje się poza granicami form ochrony przyrody zgodnie z Ustawą o ochronie przyrody (tekst jednolity Dz.U. 2022 r., poz. 916 ze zmianami). Poniżej rysunek form ochrony przyrody na tle obszaru opracowania.

Ryc. 11. Formy ochrony przyrody na tle obszaru opracowania



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z <https://geoserwis.gdos.gov.pl/mapy/>, dostęp 26.08.2022r.

W najbliższym sąsiedztwie projektu zmiany planu znajdują się następujące formy ochrony przyrody:

- kilkanaście pomników przyrody, z czego najbliższy, w odległości ok. 700 m w kierunku wschodnim;
- obszar chronionego krajobrazu Wzgórz Łęborskich, w odległości ok. 2,0 km w kierunku południowym i ok. 2,7 km w kierunku wschodnim;
- rezerwat przyrody Łebskie Bagno i część SOO Łebskie Bagna, w odległości około 8,1 km w kierunku zachodnim;
- rezerwat przyrody Czarne Bagno i druga część SOO Łebskie Bagna, w odległości około 8,4 km w kierunku zachodnim

Ze względu na znaczne odległości oraz charakter projektu zmiany planu, nie przewiduje się, aby realizacja jego ustaleń mogła mieć negatywny, bezpośredni wpływ na formy ochrony przyrody.

## 5.8. Skutki realizacji ustaleń projektu zmiany planu na walory krajobrazowe

Walory krajobrazowe w myśl art. 5 pkt 23 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 roku o ochronie przyrody (tekst jednolity Dz. U. z 2022 r., poz. 916 ze zmianami) to wartości ekologiczne, estetyczne lub kulturowe obszaru oraz związane z nim rzeźba terenu, twory i składniki przyrody, ukształtowane przez siły przyrody lub działalność człowieka.

Projekt zmiany planu wprowadza nowe zagospodarowanie w postaci terenów:

- a) MU – teren zabudowy mieszkaniowo - usługowej,
- b) U – teren zabudowy usługowej,
- c) UP – teren zabudowy usługowej, produkcyjnej i magazynowej,
- d) UPS – teren usług, baz, składów i magazynów;
- e) KDZ - teren drogi publicznej klasy Z – zbiorcza,
- f) KDL – teren drogi publicznej klasy L – lokalna,
- g) KDD – teren drogi publicznej klasy D – dojazdowa,
- h) IT - teren obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej,

Oraz dodatkowe obszary w celu ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- a) Zn – zieleń naturalna w obrębie korytarza ekologicznego,
- b) ZU – zieleń urządzona,
- c) symbol szpaleru drzew.

Projekt zmiany planu w § 5. poprzez ustalenia wprowadza **zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz zasady kształtowania krajobrazu**. Ustala się następujące zasady:

- kształtowania zielonej infrastruktury w mieście:
  - ustala się zasady wprowadzania zadrzewień:
    - na terenach ZU – zieleni urządzonej i Zn - zieleni naturalnej w obrębie korytarza ekologicznego rzeki Łeby, obowiązuje ochrona istniejących drzew i krzewów, ustalenie nie dotyczy roślin uznanych za gatunki inwazyjne, a także niezbędnych cięć sanitarnych i zabiegów pielęgnacyjnych,
    - obowiązuje ochrona istniejących drzew i uzupełnienie szpaleru drzew wzdłuż drogi KDZ.02 (ul. Pionierów) oraz wprowadzenie szpaleru drzew wzdłuż drogi KDD.07, oznaczonych na rysunku zmiany planu odpowiednim symbolem,
    - na terenach publicznych ciągów komunikacyjnych należy wprowadzać zadrzewienia, z uwzględnieniem przebiegu istniejących sieci infrastruktury technicznej oraz wymogów bezpieczeństwa ruchu,
    - realizacja parkingów naziemnych wymaga wprowadzenia zadrzewień na terenie parkingu w proporcjach minimum 1 drzewo na 2 miejsca parkingowe,
  - w zagospodarowaniu powierzchni biologicznie czynnej należy uwzględnić zachowanie istniejących drzew i krzewów oraz rozwiązania takie jak łąki kwietne i ogrody deszczowe;
- zieleń na terenach 12/1.Zn, 13/1.Zn, 15/1.Zn, 16/1.Zn winna być ukształtowana w sposób zapewniający barierę wizualną dla ciągu pieszego i terenów o dominującej funkcji mieszkaniowej, usytuowanych po południowej stronie Łeby;
- w zakresie kolorystyki obiektów budowlanych obowiązuje:
  - kolorystyka elewacji z wykluczeniem kolorów jaskrawych, ustalenie nie dotyczy ścian pokrytych roślinnością,
  - kolorystyka pokrycia dachów ograniczona do tonacji naturalnej dachówki ceramicznej, brązów, szarości i czerni, ustalenie nie dotyczy dachów pokrytych roślinnością, tzw. „zielonych dachów”;
- miejsca gromadzenia odpadów a także komórki lokatorskie powinny spełniać następujące wymagania:
  - osłony miejsc gromadzenia odpadów (wiaty śmietnikowe), a także obiekty tzw. komórek lokatorskich powinny być zharmonizowane z zabudową i zagospodarowaniem terenu lub działki; ustalenie to jest spełnione zawsze w przypadku osłonięcia ww. obiektów nasadzeniami zieleni, z wykorzystaniem pnączy, w szczególności pnączy zimozielonych (tzw. „zielone ściany”),
  - dopuszcza się stosowanie blachy, jako materiału wykończeniowego osłon bocznych miejsc gromadzenia odpadów oraz ścian komórek lokatorskich wyłącznie w przypadku zastosowania nasadzeń zieleni.

W chwili obecnej teren jest już częściowo przekształcony przez człowieka w krajobraz antropogeniczny. Realizacja ustaleń projektu zmiany planu spowoduje dalsze przekształcenia lokalnego krajobrazu. Ponadto zapisy zmiany planu uporządkują tereny nieużytków i ujedynolą przyszłą dalszą zabudowę na tym terenie.

Realizacja ustaleń projektu zmiany planu będzie oddziaływać w sposób bezpośredni i pośredni na walory krajobrazowe. Projekt zmiany planu wprowadza tereny pod zabudowę, jednocześnie wprowadza Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasady kształtowania krajobrazu, które ukierunkowują rozwój zabudowy, a tym samym krajobrazu.

#### **5.9. Przewidywane transgraniczne oddziaływanie na środowisko skutków realizacji projektu zmiany planu**

Nie przewiduje się możliwości wystąpienia transgranicznych oddziaływań na środowisko w wyniku realizacji ustaleń projektu zmiany planu.

#### **5.10. Przewidywane skumulowane oddziaływanie na środowisko**

Prognozuje się, że realizacja projektu zmiany planu w powiązaniu z innymi istniejącymi i planowanymi przedsięwzięciami nie spowoduje znaczącego negatywnego skumulowanego oddziaływania na komponenty środowiska.

## 6. SKUTKI WPŁYWU REALIZACJI USTALEŃ PROJEKTU ZMIANY PLANU NA ZDROWIE LUDZI

### 6.1. Powietrze atmosferyczne

Przewidywane jest zwiększenie rozmiarów emisji zanieczyszczeń, wiążące się z funkcjonowaniem nowych terenów: zabudowy mieszkaniowo-usługowej (MU), zabudowy usługowej (U), zabudowy usługowej, produkcyjnej i magazynowej (UP), usług, baz, składów i magazynów (UPS). Jak również nowych dróg, a tym samym i wzrostem natężenia ruchu samochodowego. Zatem stan czystości powietrza pogorszy się nieznacznie w stosunku do stanu istniejącego, aczkolwiek w przypadku utrzymania standardów emisyjnych nie powinno dojść do przekroczenia dopuszczalnych norm. Zmiana ta będzie dotyczyć większości terenu zmiany planu.

Projekt zmiany planu w § 6. pkt 4) wprowadza zapis mający na celu zminimalizowanie ewentualnego negatywnego oddziaływania i **ochronę powietrza**:

- wyklucza się lokalizację źródeł ciepła powodujących przekroczenie dopuszczalnych poziomów emisji zanieczyszczeń do powietrza,
- wyklucza się nieobudowane składowiska surowców, materiałów, produktów w stanie sypkim,
- obowiązuje kształtowanie zasobu zieleni w zakresie nie mniejszym niż ustalony w projekcie zmiany planu oraz w ustaleniach szczegółowych dla wyróżnionych w zmianie planu terenów.

### 6.2. Warunki klimatu akustycznego

Bezpośredni, ale krótkotrwały lub chwilowy charakter, może mieć uciążliwość akustyczną związaną z fazą budowy nowych zabudowań. Będzie ona odczuwalna na tych terenach i ich najbliższym sąsiedztwie.

Większość terenów ustalonych w projekcie zmiany planu związana jest z zabudową mieszkaniową, w związku z czym, w obrębie tych terenów, będzie występował umiarkowany ruch samochodowy, nie generujący nadmiernego hałasu.

Projekt zmiany planu w § 6. pkt 3) wprowadza zapis mający na celu zminimalizowanie ewentualnego negatywnego oddziaływania i **ochronę środowiska przed hałasem**:

- na granicy terenów oznaczonych w zmianie planu jako MU obowiązuje zachowanie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych;

Należy zastosować wszelkie dostępne rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne, aby maksymalnie ograniczyć uciążliwości akustyczne związane z planowanym zagospodarowaniem terenu. Emisja hałasu pochodząca z planowanych inwestycji nie może przekraczać dopuszczalnych standardów emisyjnych ani powodować przekroczeń norm.

### 6.3. Pole elektroenergetyczne

Przez teren opracowania nie przechodzi żadna napowietrzna linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia. W sąsiedztwie terenu ok. 100m od wschodniej granicy przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia 110kV. Dla linii tej strefa ograniczenia dla zagospodarowania wynosi po 20m z każdej strony od jej osi, także nie ma ona wpływu na ograniczenia zabudowy na terenie zmiany planu.

### 6.4. Zagrożenie ruchami masowymi

Na terenie opracowania nie występują osuwiska, ani tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych (System Osłony Przeciwosuwiskowej - <https://geoportal.pgi.gov.pl/portal/page/portal/SOPO/Wyszukaj3>, dostęp 02.09.2022r.)

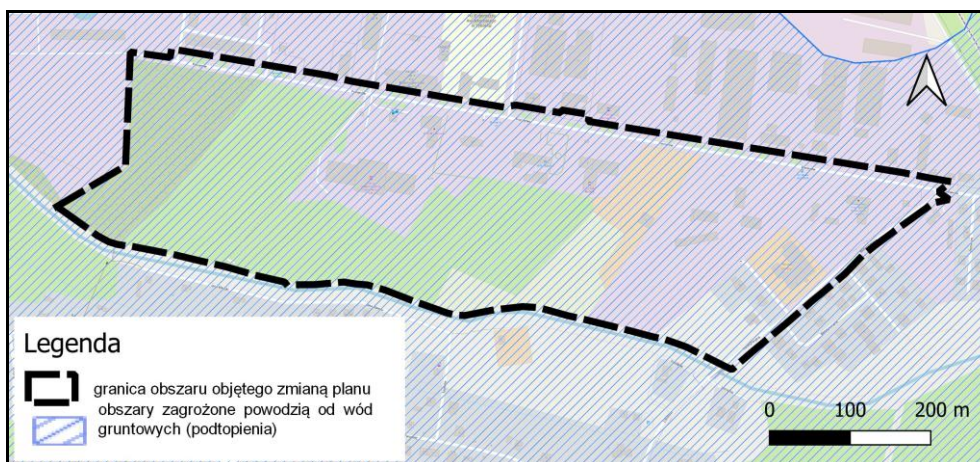
### 6.5. Narażenie na niebezpieczeństwo powodzi

Na obszarze opracowania nie występują tereny zagrożone powodzią, a więc na obszarach przewidzianych pod zabudowę nie występuje zagrożenie powodzią.



Cały obszar zmiany planu natomiast jest w zasięgu granic obszarów zagrożonych podtopieniami wodami gruntowymi<sup>5</sup>.

Ryc. 12. Tereny zagrożone podtopieniami obejmujące obszar zmiany planu.



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z <https://geologia.pgi.gov.pl/arcgis/apps/MapSeries/index.html?appid=8d14826a895641e2be10385ef3005b3c> - Geozagrożenia, dostęp 02.09.2022r.

## 7. SPOSOBY ZAPOBIEGANIA, OGRANICZANIA LUB KOMPENSACJI PRZYRODNICZEJ NEGATYWNYCH ODDZIAŁYWAŃ NA ŚRODOWISKO

W celu przeciwdziałania potencjalnym negatywnym skutkom oddziaływań, wynikających z projektu ustaleń zmiany planu, na poszczególne elementy środowiska przyrodniczego, określone zostały:

- zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasady kształtowania krajobrazu - § 5.,
- zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu - § 6.,
- zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej - § 7.,
- zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej - § 14.

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.

Podsumowując należy stwierdzić, że realizacja projektu zmiany planu, będącego przedmiotem niniejszej oceny może spowodować przekształcenia komponentów środowiska przyrodniczego i jego funkcjonowania. Pośrednie oddziaływanie wprowadzonych zmianą planu ustaleń będzie ograniczone do terenów bezpośrednio przylegających i nie będzie powodować przekroczeń obowiązujących norm w zakresie ochrony środowiska. Prognozowane skutki realizacji zmiany planu pozostaną bez znaczącego wpływu na obiekty chronione na podstawie przepisów ochrony środowiska i przyrody.

Analiza potencjalnego oddziaływania skutków tych przekształceń, wskazuje na to, że nie stanowią one istotnego zagrożenia dla zasobów i walorów środowiska przyrodniczego oraz zdrowia ludzi, zarówno w granicach zmiany planu, jak i na obszarach sąsiednich.

Ścisłe przestrzeganie ustaleń zmiany planu stanowi wystarczające zabezpieczenie i ograniczenie negatywnych oddziaływań na środowisko.

<sup>5</sup> <https://geologia.pgi.gov.pl/arcgis/apps/MapSeries/index.html?appid=8d14826a895641e2be10385ef3005b3c> - Geozagrożenia, dostęp 02.09.2022r.



## **8. ROZWIĄZANIA ALTERNATYWNE DO ROZWIĄZAŃ ZAWARTYCH W PROJEKCIE ZMIANY PLANU**

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 nie podejmowanie prac nad opracowaniem zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, to jest pozostawienie obszaru w dotychczasowym stanie prawnym. Drugim kierunkiem działania jest podjęcie prac nad opracowaniem zmiany planu miejscowego i w oparciu o procedurę sporządzenia mpzp, określenie zasad zagospodarowania terenów.

Wśród rozwiązań alternatywnych rozpatrywane były warianty dotyczące:

- szerokości pasa zieleni występującego wzdłuż rzeki Łeby,
- układu terenów pod zabudowę mieszkaniowo-usługową,
- sposobu wyznaczenia dojazdów do projektowanej zabudowy w zachodniej części.

Należy stwierdzić, że przyjęty ostatecznie wariant zagospodarowania terenu jest rozwiązaniem najbardziej racjonalnym i daje odpowiadające zapotrzebowaniu warunki i możliwości rozwoju terenów w obszarze zgodnie z zapisami 'Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Lęborka', przy jednoczesnym zachowaniu cennych walorów środowiska i krajobrazu oraz wniosków i uwag mieszkańców.

## **9. PRZEWIDYWANE METODY ANALIZY 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 Miasta Lęborka) 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:

- kontrola stanu jakościowego wód powierzchniowych (proponowane prowadzenie badań raz na rok);
- pomiarów poziomów hałasu w zasięgu odcinków dróg oraz emisji zanieczyszczeń gazowych i pyłowych do powietrza (proponowane częstotliwość pomiarów – 2 razy w roku).

## **10. STRESZCZENIE W JĘZYKU NIESPECJALISTYCZNYM**

Przedmiotem niniejszego opracowania jest prognoza oddziaływania na środowisko projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w rejonie ulicy Pionierów i rzeki Łeby w Lęborku. Projekt zmiany planu opracował zespół projektowy Biura Urbanistycznego „PPP” Sp. z o.o. w Gdańsku.

Podstawą sporządzenia zmiany planu jest Uchwała Nr XXV-399/2021 Rady Miejskiej w Lęborku z dnia 29 kwietnia 2021 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany zatwierdzonego Uchwałą Nr XLVIII-505/2001 Rady Miejskiej w Lęborku z dnia 31 sierpnia 2001 roku (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego Nr 79 z dnia 11 października 2001 roku, poz. 985) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszar w rejonie ulicy Pionierów i rzeki Łeby w Lęborku.

Przebieg granic obszaru objętego zmianą mpzp określa Załącznik nr 1 do ww. uchwały. Granice obszaru objętego zmianą planu stanowią:

- a) od północy ul. Pionierów,
- b) od wschodu ul. Weterynaryjna,
- c) od południa rzeka Łeba,
- d) od zachodu teren miejskiej oczyszczalni ścieków.

Teren opracowania obejmuje powierzchnię ok. **23,5 ha**.

#### Użytkowanie i zagospodarowania terenu w granicach planu

Obszar opracowania zmiany mpzp znajduje się w północno-zachodniej części Lęborka. Północną granicę stanowi ul. Pionierów. Obszar mpzp sąsiaduje tam z zabudową usługowo – przemysłową. Od wschodu granica biegnie wzdłuż ul. Weterynaryjnej, a od południa granica przebiega wzdłuż rzeki Łeba. Po drugiej stronie rzeki, jak i ulicy Weterynaryjnej, zlokalizowana jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca. Zachodnią granicę stanowi granica działki, na której znajduje się Miejska Oczyszczalnia Ścieków.

Zabudowa skoncentrowana jest wzdłuż głównych istniejących ulic: Weterynaryjnej i Pionierów. Około połowa obszaru opracowania to zielone nieużytki z miejscowo występującymi kępami drzew i krzewów (ok.12 ha), pozostałą część zajmują tereny wielofunkcyjne (ok.11 ha). Znajdują się tam: ferma drobiu, Powiatowy Inspektorat Weterynarii, Miejskie Przedsiębiorstwo Energetyki Ciepłej, skup złomu, warsztaty samochodowe, sad, Okręgowe Stacje Kontroli Pojazdów, stacja benzynowa, hurtownia materiałów sanitarnych i gazowych oraz zabudowa jedno i wielorodzinna.

Główną oś komunikacyjną stanowi ul. Pionierów. W południowo zachodniej części obszaru zmiany planu znajduje się kładka dla pieszych, która pozwala na przemieszczanie się przez rzekę Łeba, z obszaru objętego planem do ul. Komuny Paryskiej.

#### Układ drogowy na obszarze zmiany planu tworzą:

- ul. Pionierów, jako droga klasy Z – zbiorcza, przebiegająca wzdłuż południowej granicy obszaru objętego zmianą planu;
- ul. Weterynaryjna, jako droga klasy L – lokalna, przebiegająca wzdłuż wschodniej granicy obszaru objętego zmianą planu (po zbudowaniu mostu na rzece Łeba droga będzie zapewniała powiązanie północnej części Lęborka z nowymi osiedlami w zachodniej części miasta;
- na etapie przygotowań jest projekt rozbudowy lokalnego układu drogowego, jakim jest planowane powiązanie drogą klasy D – dojazdowa od ul. Pionierów (droga klasy Z) do ul. Myśliwskiej (droga klasy L), z nowym mostem nad rzeką Łebą (projekt przygotowywany pod nazwą „Połączenie komunikacyjne pomiędzy ulicą Pionierów, a ulicą Komuny Paryskiej w Lęborku”);
- wzdłuż ul. Weterynaryjnej poprowadzona jest ścieżka rowerowa.

#### Istniejąca infrastruktura techniczna w granicach planu:

- **sieć wodociągowa** – Obszar objęty opracowaniem w miejscach istniejącej zabudowy zaopatrywany jest z komunalnego ujęcia wody. Na terenie, na którym nie ma istniejącej zabudowy, nie są doprowadzone sieci wodociągowe. W najbliższym otoczeniu obszaru opracowania nie ma istniejącej magistrali wodociągowej. Według kierunków rozwoju zawartych w Studium przewiduje się przedłużenie sieci w kierunku nowych terenów inwestycyjnych.
- **sieć kanalizacji sanitarnej** – W sąsiedztwie, przy wschodniej granicy zmiany planu znajduje się główna przepompownia ścieków. Z głównej przepompowni ścieki, odprowadzane są kolektorem tłocznym biegnącym wzdłuż ul. Pionierów do Miejskiej Oczyszczalni Ścieków, znajdującej się przy zachodniej granicy omawianego obszaru. Odbiornikiem oczyszczonych ścieków jest rzeka Łeba. Przepompownia o znaczeniu lokalnym znajduje się przy ul. Pionierów (dz. nr 16/9), dalej w kierunku zachodnim nie poprowadzono kanałów ani kolektorów sanitarnych. Na obszarze objętym zmianą planu przewiduje się rozbudowę sieci do odprowadzania ścieków z terenów inwestycyjnych, które powstaną.
- **odprowadzanie wód opadowych i roztopowych** – Przy północnej granicy zmiany planu wzdłuż ul. Pionierów poprowadzony został kolektor tłoczny dla kanalizacji ogólnospławnej. Wody opadowe, które pojawią się na obszarze objętym zmianą planu naturalnie wsiąkają w glebę i spływają do rzeki Łeby. Jedyna istniejąca infrastruktura znajduje się przy części ul. Weterynaryjnej. Według Kierunków Studium projektowana jest kanalizacja deszczowa wzdłuż ul. Pionierów oraz na działce nr 10/4 prowadzącej od ul. Pionierów do rzeki Łeby.
- **sieć ciepłownicza** – Lębork zaopatrywany jest w ciepło za pomocą miejskiej sieci ciepłowniczej, lokalnych kotłowni oraz indywidualnych źródeł ciepła. Wskazany teren w części podłączony jest do sieci ciepłowniczej. Sieć c100 poprowadzona jest w ciągu ul. Pionierów i doprowadzona jest do budynków na działkach nr 15/9, nr 15/10, nr 15/6 nr 16/6, nr 16/10, nr 20/3, nr 20/5. Pozostałe budynki mogą wykorzystywać indywidualne źródła ogrzewania w przeważającej części będą one opalane paliwami stałymi takimi jak: koks, węgiel kamienny oraz drewno opałowe.
- **gospodarowanie odpadami** – Gmina Miasto Lębork obsługiwana jest przez RIPOK<sup>6</sup> Czarnówko (gm. Nowa Wieś Lęborska), która zapewnia mechaniczno-biologiczne przetwarzanie odpadów komunalnych,

<sup>6</sup> RIPOK – Regionalna Instalacja Przetwarzania Odpadów Komunalnych

zagospodarowanie odpadów zielonych i innych bioodpadów oraz składowanie pozostałości po mechaniczno-biologicznym przetwarzaniu oraz sortowaniu odpadów komunalnych. (RIPOK – Regionalna Instalacja Przetwarzania Odpadów Komunalnych). Miasto Lębork nie posiada czynnych instalacji przeznaczonych do odzysku i unieszkodliwiania odpadów.

- **sieć elektroenergetyczna** - Wszystkie budynki zlokalizowane na obszarze zmiany planu mają dostęp do sieci elektroenergetycznej podziemnej, biegnącej wzdłuż ul. Pionierów lub naziemnej dostępnej z ul. Weterynaryjnej. Na działce nr 14/8 znajduje się transformator.
- **sieć gazowa** – Miasto Lębork jest zaopatrywane w gaz ziemny z krajowego systemu przesyłowego gazociągiem wysokiego ciśnienia. Na obszarze miasta zlokalizowane są sieci gazowe średniego i niskiego ciśnienia. W granicach zmiany planu sieć gazowa przebiega wzdłuż ul. Weterynaryjnej i doprowadza instalację do wszystkich budynków położonych w ciągu tej ulicy. Wzdłuż ul. Pionierów gazociąg doprowadzony jest do budynków na działkach nr 16/6, nr 15/5, nr 15/10, nr 15/8, nr 14/10, nr 14/20, nr 14/18.

### **Sytuacja planistyczna:**

Teren objęty Uchwałą Nr XXV-399/2021 Rady Miejskiej w Lęborku z dnia 29 kwietnia 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszar w rejonie ulicy Pionierów i rzeki Łeby w Lęborku posiada zatwierdzony Uchwałą Nr XLVIII/505/2001 Rady Miejskiej w Lęborku z dnia 31 sierpnia 2001 roku (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego Nr 79 z dnia 11.10.2001 r., poz. 985) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Lęborka dla obszaru oznaczonego w tym planie jako T.6 i część T.1 wraz z odpowiednim fragmentem Strefy Ekologicznie Ważnej (SEW).

Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmuje następujące obszary wskazane w obowiązującym planie:

- część terenu 06.02.PP – strefa funkcjonalna komercyjna,
- cały teren 06.03.UG – strefa funkcjonalna komercyjna, mieszkaniowa,

oraz drogi:

- KD.02.L – ul. Pionierów,
- KD.03.D – ul. Weterynaryjna.

### **Główne cele projektu zmiany planu:**

- 1) intensyfikacja zagospodarowania terenów w sąsiedztwie rzeki Łeby i powiązana z tym weryfikacja ustaleń planu przyjętych w obowiązującym od ponad 20 lat miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego (Uchwała Nr XLVIII-505/2001 Rady Miejskiej w Lęborku z dnia 31 sierpnia 2001 roku (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego Nr 79 z dnia 11 października 2001 roku, poz. 985) i ich dostosowanie do współcześnie występujących potrzeb na rynku nieruchomości w Lęborku;
- 2) przygotowanie nowych terenów inwestycyjnych zgodnie z kierunkami z kierunkami zmian w zagospodarowaniu przestrzennym, ustalonymi w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Lęborka, które zostało przyjęte Uchwałą Nr XXXIV-525/2018 Rady Miejskiej w Lęborku z dnia 25 maja 2018 roku;
- 3) restrukturyzacja istniejącego zagospodarowania zgodnie ze złożonymi wnioskami do zmiany planu;
- 4) utrzymanie funkcji korytarza ekologicznego na terenach położonych wzdłuż rzeki Łeby.

### **Formy ochrony przyrody na podstawie ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody:**

Obszar znajduje się poza granicami form ochrony przyrody.

Formy ochrony znajdujące się w najbliższym sąsiedztwie planu:

- kilkanaście pomników przyrody, z czego najbliższy, w odległości ok. 700 m w kierunku wschodnim;
- obszar chronionego krajobrazu Wzgórz Lęborskich, w odległości ok. 2,0 km w kierunku południowym i ok. 2,7 km w kierunku wschodnim;
- rezerwat przyrody Łabskie Bagno i część SOO Łabskie Bagno, w odległości około 8,1 km w kierunku zachodnim;
- rezerwat przyrody Czarne Bagno i druga część SOO Łabskie Bagno, w odległości około 8,4 km w kierunku zachodnim.

Hydrograficznie teren opracowania powiązany jest z rzeką Łebą.

Powiązania ekologiczne realizowane są przede wszystkim przez korytarze ekologiczne, które zgodnie z ustawą o ochronie przyrody z dnia 16 kwietnia 2004 r. rozumiane są jako obszary umożliwiające migrację roślin, zwierząt lub grzybów. Główne takie powiązania przebiegają doliną rzeki Łeby w postaci regionalnego korytarza ekologicznego „Pradoliny Redy – Łeby” obejmującego koryto rzeki Łeby<sup>7</sup>. Równie istotne dla migracji i utrzymania powiązań są zadrzewienia i roślinność wzdłuż koryta rzeki Łeby.

#### **Pozytywne oddziaływania na środowisko wynikające z realizacji ustaleń planu:**

- obowiązek ochrony powiązań przyrodniczych w korytarzu rzeki Łeby, wyznaczając tereny 12/1.Zn, 13/1.Zn, 15/1.Zn, 16/1.Zn oraz 21/1.ZU;
- nasadzenie szpaleru drzew wzdłuż ul. Pionierów (KDZ.02) oraz wzdłuż projektowanej drogi (KDD.07).

Bezpośrednie zmiany struktury funkcjonalno-przestrzennej, związane z przekształceniem istniejącego stanu zagospodarowania terenu, spowodują przede wszystkim przekształcenia następujących elementów:

- charakteru użytkowania i pokrycia terenu,
- pokrywy glebowej i dotychczasowej roślinności.

Pośrednimi negatywnymi efektami realizacji projektu zmiany planu będą:

- zmniejszenie retencji gruntowej i przepuszczalności gruntów oraz zwiększenie spływu powierzchniowego;
- zwiększone zanieczyszczenie odprowadzanych wód deszczowych przez substancje ropopochodne, pyły i osady splukiwane z nowych powierzchni utwardzonych;
- uproszczenie struktury biotycznej zielonych nieużytków (na terenach: 06.12.UP, 06.15.UP oraz południowej części 06.13.UP).

Po zainwestowaniu terenu pojawią się kolejne oddziaływania mające szerszy zasięg przestrzenny. Należą do nich:

- wzrost emisji zanieczyszczeń powietrza związany z ogrzewaniem nowych budynków,
- nieznaczny wzrost emisji zanieczyszczeń powietrza – wzrost liczby źródeł mobilnych – związanych ze zwiększonym ruchem komunikacyjnym,
- wzrost hałasu komunikacyjnego- drogowego;
- wzrost hałasu usługowego, produkcyjnego.

W granicach zmiany planu przekształcenia struktury będą dotyczyć terenów zmienianych przez działalność człowieka poprzez powstawanie zainwestowania kontynuującego zachodzące już zmiany na tym obszarze.

Rozwiązania przyjęte w projekcie zmiany planu są w swych założeniach zgodne z ustaleniami wskazanymi w Opracowaniu ekofizjograficznym, przygotowanym na potrzeby tego projektu zmiany planu miejscowego.

W celu przeciwdziałania potencjalnym negatywnym skutkom oddziaływań, wynikających z projektu ustaleń zmiany mpzp, na poszczególne elementy środowiska przyrodniczego, określone zostały w **§ 6. zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:**

- w zakresie ochrony środowiska przed hałasem ustala się:
  - na granicy terenów oznaczonych w zmianie planu jako MU obowiązuje zachowanie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jak dla terenów mieszkaniowo usługowych;
- w zakresie ochrony powietrza przed zanieczyszczeniem ustala się:
  - wyklucza się lokalizację źródeł ciepła powodujących przekroczenie dopuszczalnych poziomów emisji zanieczyszczeń do powietrza,
  - wyklucza się nieobudowane składowiska surowców, materiałów, produktów w stanie sypkim,
  - obowiązuje kształtowanie zasobu zieleni w zakresie nie mniejszym niż ustalony w zmianie planu oraz w ustaleniach szczegółowych dla wyróżnionych w zmianie planu terenów;
- w zakresie ochrony zasobów wody obowiązuje:
  - 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,
  - zakaz lokalizacji zagospodarowania powodującego spływ zanieczyszczeń do gruntu,

---

<sup>7</sup> SUIKZP miasta Lęborka zał. nr 2 Ustalenia określające kierunki zagospodarowania przestrzennego - część tekstowa studium

- stosowanie rozwiązań w zakresie gospodarki wodno – ściekowej zapewniających ochronę zasobów Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP nr 107).
- w zakresie ochrony gatunkowej: dziko występujących roślin objętych ochroną, dziko występujących zwierząt objętych ochroną, dziko występujących grzybów objętych ochroną, obowiązują przepisy odrębne.

#### **Znaczące oddziaływania na środowisko związane z realizacją ustaleń projektu zmiany planu:**

- **powierzchnia ziemi, w tym gleby, wody powierzchniowe i podziemne:** Realizacja ustaleń projektu zmiany planu będzie skutkować oddziaływaniem bezpośrednim i pośrednim, długoterminowym i stałym poprzez zajmowanie gruntów pod zabudowę i nowe zagospodarowanie oraz oddziaływaniem lokalnym, długoterminowym, bezpośrednim i pośrednim na wody powierzchniowe i podziemne. Jednak rozwiązania przyjęte w projekcie zmiany planu stanowią wystarczające zabezpieczenie przed znaczącymi negatywnymi oddziaływaniami i zmianą stosunków wodnych obszaru planu oraz jego sąsiedztwa.
- **zabytki chronione, dobra kulturowe i wartości materialne:** Realizacja ustaleń projektu zmiany planu nie będzie oddziaływać negatywnie na zabytki chronione, dobra kulturowe i wartości materialne.
- **obszary występowania surowców naturalnych:** Realizacja ustaleń projektu zmiany planu nie będzie oddziaływać na złoża surowców naturalnych.
- **fauna i flora oraz różnorodność biologiczna:** W wyniku realizacji projektu zmiany planu oddziaływaniem pośrednim na terenach aktywnych biologicznie może być nieznaczne podsuszenie gruntów bezpośrednio przyległych do powierzchni nieprzepuszczalnych na terenach dotąd niezabudowanych, zachodniej i południowej części zmiany planu (06.12.UP, 06.15.UP. oraz części obszarów: 06.13.UP, 06.16.UP, 06.21.MU)  
W wyniku realizacji planowanego przedsięwzięcia oraz związanego z nim przekształcenia terenów nieużytków na tereny antropogeniczne, nastąpi lokalne uszczuplenie siedlisk dla części gatunków flory i fauny związanych z otwartymi terenami.  
Nie prognozuje się, by hałas, który będzie skutkiem użytkowania inwestycji wpłynął w sposób negatywny na tereny sąsiednie, a tym samym na zwierzęta.
- **warunki klimatu lokalnego:** Realizacja ustaleń projektu zmiany planu nie wpłynie na główne tendencje w zakresie zmian klimatu.
- **obszary chronione oraz obszary Natura 2000 oraz integralność tych obszarów:** Ze względu na znaczne odległości oraz charakter projektu zmiany planu, nie przewiduje się, aby realizacja jego ustaleń mogła mieć negatywny, bezpośredni wpływ na formy ochrony przyrody.
- **walory krajobrazowe:** Realizacja ustaleń projektu zmiany planu będzie oddziaływać w sposób bezpośredni i pośredni na walory krajobrazowe. Projekt zmiany planu wprowadza tereny pod zabudowę, jednocześnie wprowadza *Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasady kształtowania krajobrazu*, które ukierunkowują rozwój zabudowy, a tym samym krajobrazu.

W celu przeciwdziałania potencjalnym negatywnym skutkom oddziaływań, wynikających z projektu ustaleń zmiany planu, na poszczególne elementy środowiska przyrodniczego, określone zostały:

- zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasady kształtowania krajobrazu - § 5.,
- zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu - § 6.,
- zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej - § 7.,
- zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej - § 14.

Zapisy projektu 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.

#### **Rozwiązania alternatywne do rozwiązań zawartych w projekcie zmiany planu:**

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 nie podejmowanie prac nad opracowaniem zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, to jest pozostawienie obszaru w dotychczasowym stanie prawnym.

Drugim kierunkiem działania jest podjęcie prac nad opracowaniem zmiany planu miejscowego i w oparciu o procedurę sporządzenia mpzp, określenie zasad zagospodarowania terenów.

Wśród rozwiązań alternatywnych rozpatrywane były warianty dotyczące:

- szerokości pasa zieleni występującego wzdłuż rzeki Łeby,
- układu terenów pod zabudowę mieszkaniowo-usługową,
- sposobu wyznaczenia dojazdów do projektowanej zabudowy w zachodniej części.

Należy stwierdzić, że przyjęty ostatecznie wariant zagospodarowania terenu jest rozwiązaniem najbardziej racjonalnym i daje odpowiadające zapotrzebowaniu warunki i możliwości rozwoju terenów w obszarze zgodnie z zapisami 'Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Lęborka', przy jednoczesnym zachowaniu cennych walorów środowiska i krajobrazu oraz wniosków i uwag mieszkańców.

Podsumowując realizacja projektu zmiany planu, będącego przedmiotem niniejszej oceny nie powinna spowodować znaczącego 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 projektu zmiany 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. Nie wpłyną również negatywnie na zdrowie ludzi, a wręcz powinny warunkować rozwój lokalny i poprawę życia mieszkańców.