

---

# L Ę B O R K

---

## ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA OBSZARU W REJONIE ULIC: MYŚLIWSKIEJ I TATRZAŃSKIEJ W LĘBORKU

---

### STRATEGICZNA OCENA ODDZIAŁYWANIA NA ŚRODOWISKO PODSUMOWANIE I UZASADNIENIE

o którym mowa w art. 42 i art. 55 ust. 3 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (tekst jednolity Dz.U. 2022 r., poz. 1029, ze zmianami)

---

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

NIP 584-020-36-47

REGON 008049023

KRS 0000093085

KAPITAŁ ZAKŁADOWY 84.000 zł

Tel/fax (58) 554-84-40

tel. (58) 520-92-22, 520-92-23

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

<http://www.ppp.gda.pl>

ROK ZAŁOŻENIA 1989

---

C Z E R W I E C 2 0 2 3 R .

---

## SPIS TREŚCI:

<b>WSTĘP</b> .....	2
<b>1. Przedmiot zmiany planu</b> .....	2
<b>2. Powiązania ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Lęborka</b> .....	3
<b>3. Zasadnicze rozwiązania przyjęte w zmianie planu</b> .....	4
<b>4. Uzasadnienie wyboru przyjętego dokumentu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w rejonie ulic: Myśliwskiej i Tatrzańskiej w Lęborku</b> .....	6
<b>5. Informacje o uwzględnieniu wyników strategicznej oceny oddziaływania na środowisko</b> .....	7
5.1. Sposób wzięcia pod uwagę i zakres, w jakim zostały uwzględnione ustalenia zawarte w prognozie oddziaływania na środowisko .....	7
5.2. Sposób wzięcia pod uwagę i zakres, w jakim została uwzględniona opinia Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Gdańsku .....	7
5.3. Sposób wzięcia pod uwagę i zakres, w jakim została uwzględniona opinia Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Lęborku .....	8
5.4. Sposób wzięcia pod uwagę i zakres, w jakim zostały uwzględnione wyniki postępowania dotyczącego transgranicznego oddziaływania na środowisko .....	11
5.5. Sposób wzięcia pod uwagę i zakres, w jakim zostały uwzględnione propozycje dotyczące metod i częstotliwości przeprowadzania monitoringu skutków realizacji postanowień dokumentu .....	11
<b>6. Znaczące negatywne oddziaływanie na obszary Natura 2000</b> .....	12
<b>7. Uzasadnienie zawierające informacje o udziale społeczeństwa w postępowaniu</b> .....	12
7.1. Wnioski do zmiany planu .....	12
7.2. Uwagi do zmiany planu .....	12

### **WSTĘP**

Podsumowanie i uzasadnienie, o którym mowa w art. 42 i art. 55 ust. 3 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (tekst jednolity Dz.U. 2022 r., poz. 1029, ze zmianami) dotyczy dokumentu, jakim jest zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w rejonie ulic: Myśliwskiej i Tatrzańskiej w Lęborku. Projekt zmiany planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został opracowany przez zespół Biura Urbanistycznego PPP spółka z o.o. w następującym składzie: Justyna Breś, Katarzyna Piłatowicz, Aleksandra Piskorska, Matylda Piskorska oraz Anna Świątkiewicz.

#### **1. Przedmiot 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 w zakresie obejmującym obszar w rejonie ulic: Myśliwskiej i Tatrzańskiej w Lęborku 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), obejmującego obszar w rejonie ulic: Pionierów i Komuny Paryskiej w Lęborku,. Zmiana planu obejmuje obszar o powierzchni ok. 12,46 ha, w granicach wskazanych w Załączniku Nr 3 do ww. Uchwały, którymi są:

- a) od północy ulice Sudecka i Tatrzańska,
- b) od wschodu ul. Lubelska, południowe granice posesji położonych przy ul. Podhalańskiej, ul. Myśliwska,
- c) od południa i zachodu granica administracyjna miasta.

Obszar objęty zmianą planu znajduje się w północno - zachodniej części Lęborka, na południe od ul. Tatrzańskiej, w rejonie ul. Myśliwskiej. Stanowi on zachodni skraj osiedla zabudowy mieszkaniowej, głównie jednorodzinnej, znajdującego się pomiędzy linią kolejową relacji Lębork – Łeba i granicą miasta.

Od zachodu graniczy z gminą Nowa Wieś Lęborska, gdzie w obowiązującym dokumencie planistycznym, jakim jest Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego) planowana jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Granicę miasta i gminy w terenie wyznacza w tym miejscu rów melioracyjny. W tej sytuacji główne cele zmiany planu są następujące:

- 1) intensyfikacja zagospodarowania terenów 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 2001 roku, poz. 985) i ich dostosowanie do współcześnie występujących potrzeb na rynku nieruchomości w Lęborku;
- 2) 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;
- 3) restrukturyzacja istniejącego zagospodarowania zgodnie ze złożonymi wnioskami do zmiany planu.

## **2. Powiązania ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Lęborka**

Studium obowiązujące zostało przyjęte Uchwałą Nr XXXIV-525/2018 Rady Miejskiej w Lęborku z dnia 25 maja 2018 r. 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 strefy funkcjonalno-przestrzenne (określone w dalszej części dokumentu studium strefami), przyporządkowując im charakterystyczny symbol i skrótowe określenie. Obszar objęty zmianą planu znajduje się w jednostce D1, która obejmuje tereny na południe od rzeki Łeby, pomiędzy linią kolejową Lębork – Łeba, a granicą administracyjną miasta. W granicach zmiany planu znajduje się zachodni fragment jednostki D1, usytuowany przy granicy z gminą Nowa Wieś Lęborska, na południe od ul. Tatrzańskiej, w rejonie ul. Myśliwskiej.

Zasady polityki przestrzennej w jednostce D1, ustalone w Studium:

- Dominujący sposób zagospodarowania i funkcje: preferencja dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami towarzyszącymi; utrzymanie funkcji istniejących terenów ogrodów działkowych.
- Funkcje wykluczone: funkcje z katalogu przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego.
- Kierunki przekształceń/ nowe tereny inwestycyjne: Zmiana przeznaczenia terenów obowiązującego mpzp w kierunku rozwoju funkcji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Obszar wielofunkcyjnego rozwoju w północno-zachodniej części strefy (D.1.1.), z preferencją dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej i usługowej, z dopuszczeniem zabudowy produkcyjnej.

W jednostce D1 w Studium określa się funkcje towarzyszące dla obszarów o dominującej funkcji zabudowy mieszkaniowej, którymi mogą być funkcje nie powodujące konfliktów z ustalonym podstawowym przeznaczeniem terenów: nieuciążliwe usługi towarzyszące zabudowie mieszkaniowej, usługi publiczne, tereny zieleni publicznej (skwery, zieleńce, boiska, place zabaw itp.), parkingi, komunikacja wewnętrzna, infrastruktura techniczna.

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.

Generalne rozstrzygnięcia zmiany planu w zakresie przeznaczenia terenów są następujące:

- A. Dla znacznej części terenów położonych na obszarze zmiany planu ustala się przeznaczenie o dominującej funkcji mieszkaniowej. Dotyczy to terenów 01.23a.MW, 01.23g.MW, 01.24a.MW – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz terenów, 01.23c.MN, 01.23e.MN, 01.24b.MN, 01.24c.MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
- B. Dla terenów 01.23b.MU, 01.23d.MU, 01.23f.MU, 01.23i.MU ustala się przeznaczenie tereny zabudowy mieszkaniowo- usługowej, gdzie dominuje zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z usługami towarzyszącymi.
- C. Dla terenu 01.23h.UP, jako kontynuację dotychczasowego sposobu zagospodarowania ustala się przeznaczenie - teren zabudowy usługowej, produkcyjnej i magazynowej.
- D. Tereny 01.23b.MU, 01.23d.MU, 01.23f.MU, 01.23i.MU oraz 01.23h.UP znajdują się w obrębie wskazanego w Studium terenu rozwojowego D1.1 – obszar wielofunkcyjny.

Wnioski: Rozwiązania przyjęte w projekcie zmiany planu są spójnie z kierunkami zagospodarowania przestrzennego ustalonymi w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Lęborka.

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

#### **A. Przeznaczenie terenu**

Zgodnie z rozwiązaniami przyjętymi w zmianie planu dla terenów położonych na południe od rzeki Łeby dominującą funkcją jest funkcja mieszkaniowa. Ustala się przeznaczenie wyróżnionych w zmianie planu terenów:

- 1) tereny przeznaczone w zmianie planu na cele zabudowy:
  - a) dla terenów 01.23a.MW, 01.23g.MW, 01.24a.MW – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, położone przy ul. Myśliwskiej i ul. Tatrzańskiej;
  - b) dla terenów, 01.23c.MN, 01.23e.MN, 01.24b.MN, 01.24c.MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, znajdujące się w każdej części zmiany planu, w większości już zabudowane;
  - c) dla terenów 01.23b.MU, 01.23d.MU, 01.23f.MU, 01.23i.MU – tereny zabudowy mieszkaniowo - usługowej, większość to tereny już zabudowane w ten sposób, położone przy południowej części ul. Myśliwskiej;
  - d) dla terenu 01.23h.UP – teren zabudowy usługowej, produkcyjnej, i magazynowej, który obejmuje istniejącą firmę produkującą okna;
- 2) tereny wyłączone z zabudowy w celu ochrony powiązań przyrodniczych: 23a/1.ZU, 23c/1.ZU – tereny zieleni urządzonej, jako wymagany w planie sposób zagospodarowania terenu;
- 3) tereny systemu komunikacji, dla których ustalenia zawarte są w § 13:
  - a) tereny przeznaczone na cele dróg publicznych, oznaczone w zmianie planu jako: KDL.01, KDL.02, KDL.03;
  - b) tereny przeznaczone na cele publicznych ciągów pieszo-jezdnych oznaczone w zmianie planu jako: KDX.01, KDX.02;
- 4) tereny przeznaczone na cele infrastruktury technicznej, oznaczone jako: 23c/2.IT, 24a/1.IT.
- 5) tereny przeznaczone na cele urządzeń melioracji wodnych, oznaczone jako wydzielienia 23a/2.Km, 23b/1.Km i 23c/3.Km.

#### **B. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu**

- 1) w zakresie ochrony środowiska przed hałasem ustala się:
  - a) na granicy terenów oznaczonych w zmianie planu jako MU obowiązuje zachowanie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych,
  - b) na granicy terenów oznaczonych w zmianie planu jako MN obowiązuje zachowanie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - c) na granicy terenów oznaczonych w zmianie planu jako MW obowiązuje zachowanie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;

- 2) w zakresie ochrony powietrza przed zanieczyszczeniem ustala się:
  - a) wyklucza się lokalizację źródeł ciepła powodujących przekroczenie dopuszczalnych poziomów emisji zanieczyszczeń do powietrza,
  - b) wyklucza się nieobudowane składowiska surowców, materiałów, produktów w stanie sypkim,
  - c) obowiązuje kształtowanie zasobu zieleni w zakresie nie mniejszym niż ustalony w zmianie planu, zgodnie z zasadami określonymi w § 5 pkt 1 i 4 oraz w ustaleniach szczegółowych dla wyróżnionych w zmianie planu terenów;
- 3) w zakresie ochrony zasobów wody obowiązuje:
  - a) 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,
  - b) zakaz lokalizacji zagospodarowania powodującego spływ zanieczyszczeń do gruntu,
  - c) stosowanie rozwiązań w zakresie gospodarki wodno – ściekowej zapewniających ochronę zasobów Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP nr 107);
- 4) w zakresie ochrony gatunkowej: dziko występujących roślin objętych ochroną, dziko występujących zwierząt objętych ochroną, dziko występujących grzybów objętych ochroną, obowiązują przepisy odrębne.

### **C. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji**

- 1) powiązania z zewnętrznym układem drogowym zapewniają ulice: Myśliwska, Tatrzńska i Lubelska; ulice te są fragmentem wewnętrzmiejskiego układu drogowego Lęborka;
- 2) obszar objęty zmianą planu obsługiwany jest przez następujące drogi:
  - a) gminne drogi publiczne o ustalonej klasie technicznej:
    - drogi klasy L – lokalna: KDL.01 (ul. Tatrzńska) oraz KDL.02 (ul. Myśliwska), na odcinku biegnącym od ul. Tatrzńskiej w kierunku południowym, do ul. Mazowieckiej),
    - droga klasy L – lokalna KDL.03 (ul. Lubelska, biegnąca wzdłuż wschodniej granicy obszaru objętego planem),
  - b) pozostałe drogi publiczne, o nieustalonej klasie technicznej:
    - KDX.01 - ul. Podhalańska, na odcinku pomiędzy ul. Lubelską i ul. Myśliwską,
    - KDX.02 - ul. Myśliwska, boczny odcinek;
- 3) ustalenia dla dróg publicznych o ustalonej klasie technicznej KDL.01, KDL.02 i KDL.03:
  - a) ustalenia dla drogi KDL.01:
    - przeznaczenie terenu: droga klasy lokalna,
    - szerokość w istniejących liniach rozgraniczających, biegnących po granicach działek, jak na rysunku zmiany planu,
  - b) ustalenia dla drogi KDL.02:
    - przeznaczenie terenu: droga klasy lokalna,
    - szerokość w istniejących liniach rozgraniczających, biegnących po granicach działek, jak na rysunku zmiany planu,
    - w liniach rozgraniczających drogi przebiega rów melioracji wodnych, którego przebieg oznaczony został na rysunku zmiany odpowiednim symbolem, wskazany do adaptacji w systemie miejskiej kanalizacji deszczowej,
    - obowiązuje ochrona istniejących drzew i uzupełnienie szpaleru drzew wzdłuż drogi, oznaczonego na rysunku planu odpowiednim symbolem;
  - c) ustalenia dla drogi KDL.03:
    - przeznaczenie terenu: droga klasy lokalna, część pasa drogowego na obszarze zmiany planu,
    - szerokość w liniach rozgraniczających biegnących po granicach działek, jak na rysunku zmiany planu;

- 4) ustalenia dla pozostałych dróg publicznych KDX.01 i KDX.02:
  - a) przeznaczenie terenu: ciąg pieszo – jezdny, dojazd do nieruchomości,
  - b) szerokość w istniejących liniach rozgraniczających, biegnących po granicach działek, jak na rysunku zmiany planu;
- 5) urządzenie publicznych ciągów komunikacyjnych winno uwzględnić elementy zagospodarowania niezbędne dla pieszych i rowerzystów.

#### **D. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:**

- 1) ustala się zasady lokalizacji obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej:
  - a) na całym obszarze objętym planem dopuszcza się budowę, przebudowę, rozbudowę, remont i rozbiórkę obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej,
  - b) podstawowe korytarze infrastruktury technicznej wyznaczają linie rozgraniczające określonych w planie dróg publicznych oraz wewnętrznych, a także ciągów pieszo-jezdnych i ciągów pieszych,
  - c) tereny oznaczone symbolem IT przeznacza się dla obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2) na terenie objętym zmianą planu znajdują urządzenia melioracji wodnych oznaczone na rysunku planu jako wydzielienia 23a/2.Km, 23b/1.Km i 23c/3.Km; wskazane urządzenie melioracji wodnych wymaga zachowania i właściwego utrzymania, zgodnie z jego przeznaczeniem i funkcją w systemie melioracji; dopuszcza się przebudowę w celu adaptacji w systemie kanalizacji deszczowej miasta;
- 3) ustala się zasady obsługi poszczególnych terenów w zakresie infrastruktury technicznej:
  - a) obowiązuje zaopatrzenie w wodę z wodociągu miejskiego,
  - b) obowiązuje odprowadzenie ścieków do miejskiej kanalizacji sanitarnej,
  - c) 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,
    - przed odprowadzeniem do kanalizacji deszczowej, wody opadowe należy zagospodarowywać z wykorzystaniem technologii ogrodów deszczowych, nawierzchni przepuszczalnych lub innych form retencjonowania wody w granicach własnej działki lub przynależnej posesji,
  - d) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej lub z indywidualnych źródeł,
  - e) zaopatrzenie w ciepło z sieci miejskiej albo ze źródeł indywidualnych spełniających obowiązujące wymogi w zakresie ochrony środowiska,
  - f) zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej,
  - g) dopuszcza się infrastrukturę telekomunikacyjną oraz teleinformatyczną,
  - h) gospodarka odpadami komunalnymi zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku w gminie.

#### **4. Uzasadnienie wyboru przyjętego dokumentu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w rejonie ulic: Myśliwskiej i Tatrzańskiej w Lęborku.**

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 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 rowu melioracyjnego,
- układu terenów pod zabudowę mieszkaniową jak i jej formy: jednorodzinnej, wielorodzinnej i bliźniaczej,
- sposobu wyznaczenia dojazdów do projektowanej zabudowy w północno 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.

## **5. Informacje o uwzględnieniu wyników strategicznej oceny oddziaływania na środowisko**

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

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.

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

Pismem znak AR.6721.8.2021.C z dnia 05.09.2022 r. Burmistrz Miasta Lęborka wystąpił do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Gdańsku o zaopiniowanie projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w rejonie ulic: Myśliwskiej i Tatrzańskiej w Lęborku oraz prognozy oddziaływania na środowisko. Pismem znak RDOŚ-Gd-WZP.410.10.9.2022.AP.1 z dnia 30.09.2022 r., RDOŚ w Gdańsku zaopiniował projekt zmiany planu miejscowego bez uwag.

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

Pismem znak AR.6721.8.2021.C z dnia 05.09.2022 r Burmistrz Miasta Łęborka zwrócił się do PPIS w Łęborku o zaopiniowanie projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w rejonie w rejonie ulic: Myśliwskiej i Tatrzańskiej w Łęborku oraz prognozy oddziaływania na środowisko. Pismem znak ZNS.90.4801.9.2022 z dnia 30.09.2022 r. PPIS w Łęborku zaopiniował projekt zmiany planu miejscowego, wnosząc następującą uwagę:

Lp.	Treść uwag	Sposób uwzględnienia uwag
1.	<p>Projekt zmiany MPZP wprowadza tereny elementarne o przeznaczeniu terenu pod zabudowę wyłącznie mieszkalną wielorodzinną w strefie D1 Studium, czego Studium nie przewiduje. W tym miejscu należy zauważyć, że Studium np. dla stref D2 i D3 wskazuje podstawowe przeznaczenie terenów pod funkcję mieszkaniową jednorodzinną jak i wielorodzinną. Brak takiego sformowania dla strefy D1 wskazuje, że był to zamierzony zapis o braku w tej strefie, jako podstawowej funkcji mieszkalnej wielorodzinnej. Jednocześnie nawet w obowiązującym planie dla terenu elementarnego 01.23.UG zakazuje się lokalizację zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Koronnym przykładem jest tutaj teren elementarny 01.23g.MW z projektu zmiany MPZP, który to teren jest już w większości zabudowany budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi w zabudowie bliźniaczej, a nie wielorodzinnymi jak wskazuje się między innymi w Prognozie oddziaływania na środowisko na str. 11.</p>	<p><u>Uwaga bezprzedmiotowa</u></p> <p>Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmuje obszar zabudowany i jego najbliższe sąsiedztwo, objęty obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Na obszarze objętym zmianą planu Studium zaleca (zał. 1 rozdział 2.3.1. Uzupelnianie istniejących struktur zabudowanych) określanie parametrów zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy jak w obszarach istniejącej zabudowy w sąsiedztwie, z uwzględnieniem parametrów określonych w rozdziale 2.3.2 dla poszczególnych stref i funkcji zabudowy. Uwzględniając wskazania Studium, kontynuację funkcji zabudowy należy traktować szeroko, rozumiejąc pod tym pojęciem możliwość realizacji także nowych funkcji, o ile nie są sprzeczne z dotychczasowymi i dają się pogodzić z już istniejącą funkcją zainwestowania i zabudowy, w szczególności nie powodują pogorszenia warunków życia mieszkańców.</p> <p>W jednostce D1 budynki mieszkalne wielorodzinne zostały zrealizowane w oparciu o ustalenia obowiązującego planu, w formie zabudowy ekstensywnej (wg wskaźników ustalonych w planie). Zespół zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej został zrealizowany także na obszarze objętym zmianą planu. To samo dotyczy zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej realizowanej w jednostce D1 w oparciu o ustalenia obowiązującego planu. Dodatkowo biorąc pod uwagę zarówno zabudowę na obszarze zmiany planu (np. na terenie 01.23c.MN) jak i najbliższe sąsiedztwo (pojedyncze budynki przy ul. Komuny Paryskiej, Kanałowej, Łowickiej, Sandomierskiej), dopuszczenie tego typu zabudowy na niektórych terenach jest uzasadnione i nie narusza kierunków polityki przestrzennej, wskazanych w Studium.</p> <p>W Studium w rozdziale 2.3 określa się kierunki wskaźniki dotyczące zagospodarowania terenów, a także zasady wg, których należy je ustalać w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• zasadę, że „dla obszarów obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego należy uwzględnić ustalenia dla poszczególnych terenów jak w treści planów miejscowych oraz zapisy rozdziału 2.3.2.”</li> <li>• zasadę, że „kontynuację funkcji zabudowy należy traktować szeroko, rozumiejąc pod tym pojęciem możliwość realizacji także nowych funkcji, o ile nie są sprzeczne z dotychczasowymi i dają się pogodzić z już istniejącą funkcją</li> </ul>



		<p><i>zainwestowania i zabudowy, w szczególności nie powodują pogorszenia warunków życia mieszkańców”.</i></p> <p>Analizując rozwiązania przyjęte w zmianie planu w kontekście wyżej cytowanych zasad ustalonych w Studium (rozdział 2.3), należy podkreślić, że dominującą funkcją w całej jednostce D1 jest funkcja mieszkaniowa, a obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, co do zasady:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• po pierwsze na większości terenów nie wyklucza zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;</li> <li>• po drugie dopuszcza zabudowę mieszkaniową w formie zabudowy bliźniaczej.</li> </ul> <p>Stosując wyżej cytowane zasady wynikające ze Studium oraz biorąc pod uwagę prawa nabyte właścicieli nieruchomości wynikające z dotychczas obowiązującego planu, należy uznać, że rozwiązania przyjęte w projekcie zmiany planu nie naruszają kierunków polityki przestrzennej określonych w Studium.</p> <p>Odnosząc się do kwestii istniejącej, na obszarze zmiany planu zabudowy wielorodzinnej, to należy wskazać, że wprawdzie przepisy prawa nie zawierają definicji budynku mieszkalnego wielorodzinnego, jednak definicję tę można wyprowadzić z budynku mieszkalnego jednorodzinnego. Zgodnie z art. 3 pkt 2a ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlanego przez budynek mieszkalny jednorodzinny rozumieć należy budynek wolno stojący albo budynek w zabudowie bliźniaczej, szeregowej lub grupowej, służący zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych, stanowiący konstrukcyjnie samodzielną całość, w którym dopuszcza się wydzielenie nie więcej niż dwóch lokali mieszkalnych albo jednego lokalu mieszkalnego i lokalu użytkowego o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku. Jeśli zatem budynek nie spełnia ww. warunków w ten sposób, że posiada więcej niż dwa lokale mieszkalne to należy go uznać za budynek mieszkalny wielorodzinny.</p> <p>Wobec powyższego:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- zweryfikowano zapisy w Prognozie odnoszące się do istniejącej zabudowy wielorodzinnej;</li> <li>- Teren 01.23g.MW jest już zabudowany budynkami wielorodzinnymi (5 budynków zawierające po 4 mieszkania lub więcej), a kolejne budują się (informacja na podstawie inwentaryzacji urbanistycznej wykonanej w lutym 2022 roku oraz wypisów z ewidencji informujących o liczbie właścicieli nieruchomości).</li> </ul>
2.	<p>Studium określa minimalny wskaźnik powierzchni nowo wydzielonych działek na terenach nie zainwestowanych na poziomie min. 1000 m<sup>2</sup>, natomiast projekt zmiany MPZP wprowadza tereny elementarne o minimalnym wskaźniku powierzchni nowo wydzielonych działek na poziomie 700m<sup>2</sup> (np. teren elementarny 01.23a.MN.).</p>	<p><u>Uwaga nieuwzględniona</u></p> <p>W projekcie zmiany planu minimalne powierzchnie nowowydzielonych działek budowlanych kierując się zasadami wskazanymi w Studium, które umożliwiają ochronę ładu przestrzennego poprzez dostosowanie ustaleń planu formy i funkcji zagospodarowania w bezpośrednim sąsiedztwie. W Studium w rozdziałach 2.3.1. i 2.3.2 określa się kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania terenów, a także zasady wg których należy je ustalać w miejscowych planach</p>

		<p>zagospodarowania przestrzennego, między innymi cytowane poniżej:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Zasadę, że „podane w Studium wskaźniki należy traktować jako ogólną wytyczną kierunkową, odnoszącą się przede wszystkim do terenów stanowiących zespoły nowego zainwestowania. Ostateczna ich wielkość powinna zostać określona w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego po przeprowadzeniu szczegółowej analizy uwarunkowań lokalnych dla konkretnego obszaru.”</li> <li>• Zasadę, że „w przypadku opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszar zabudowany i jego najbliższe sąsiedztwo zaleca się określanie parametrów zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy jak w obszarach istniejącej zabudowy w sąsiedztwie, z uwzględnieniem parametrów określonych w rozdziale 2.3.2 dla poszczególnych stref i funkcji zabudowy”.</li> </ul> <p>Działki o powierzchni nie przekraczającej 700 m<sup>2</sup> lub około 700 m<sup>2</sup>, znajdują się zarówno na obszarze objętym zmianą planu (np. na terenie 01.23b.MU), jak i w bezpośrednim sąsiedztwie terenu objętego zmianą planu (po wschodniej stronie ul. Myśliwskiej, czy po północnej stronie ul. Sudeckiej). Stosując wyżej cytowane zasady wynikające ze Studium oraz biorąc pod uwagę opisane wyżej sąsiedztwo i wymogi ochrony ładu przestrzennego, a także walory ekonomiczne przestrzeni, w zmianie planu dla niektórych terenów ustalono powierzchnię nowo wydzielonych działek na poziomie 700m<sup>2</sup>.</p>
<p>Jednocześnie podczas analizy przedłożonej dokumentacji następujące omyłki/błędy pisarskie lub niezrozumiałe zapisy, które należałoby skorygować lub wyjaśnić:</p>		
	<p>W §4 ust. 1 pkt. 4 projektu zmiany MPZP pojawia się zapis o terenie 24a/IT zamiast 24a/1.IT.</p>	<p>Uwaga uwzględniona - poprawiono zapis.</p>
	<p>2. Nie zrozumiały jest brak wyznaczenia terenu zieleni urządzonej na terenie elementarnym 01.23b.MU w celu ochrony powiązań przyrodniczych i bioróżnorodności.</p>	<p>Wyjaśnienie Na terenie 01.23b.MU nie ma możliwości wyznaczenia terenu zieleni urządzonej wzdłuż rowu melioracji wodnych, gdyż została tam zrealizowana zabudowa zgodnie z dotychczas obowiązującym planem.</p>
	<p>3. Nie zrozumiały jest brak konsekwencji w wyznaczeniu maksymalnej ilości kondygnacji dla poszczególnych terenów elementarnych w projekcie zmiany MPZP. Niektóre tereny elementarne posiadają takie obostrzenie, a niektóre nie.</p>	<p>Wyjaśnienie Przepisy w sprawie wymaganego zakresu ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie narzucają obowiązku ustalenia liczby kondygnacji nadziemnych, wobec powyższego ustalenie to zastosowano tylko w odniesieniu do tych terenów, gdzie było to konieczne ze względu na ochronę ładu przestrzennego.</p>
	<p>4. Należy zauważyć, że dla niektórych terenów elementarnych brak korelacji w wskaźnikach zagospodarowania terenu tj. np. wskaźnik zabudowy wynosi 0,35, a maksymalna liczba kondygnacji to 2 nadziemne, lecz maksymalny wskaźnik zabudowy zamiast wynosić 0,7 w takim przypadku wynosi 0,6.</p>	<p>Wyjaśnienie Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy ustalony w zmianie planu nie wynika z iloczynu wskaźnika powierzchni zabudowy i liczby kondygnacji. Pod uwagę wzięto również formy zabudowy, w tym np. kształt dachu, który ma wpływ na powierzchnię całkowitą budynku, bezpośrednio powiązaną ze wskaźnikiem intensywności zabudowy.</p>

<p>5. Brak konsekwencji dla poszczególnych terenów elementarnych, jeżeli chodzi o wskazanie zasad obsługi komunikacyjnej. Raz wskazuje się teren dojazdu do terenu w postaci podania terenu elementarnego np. dojazd do terenu z drogi KDL02, a raz jako nazwę ulicy. np. z ul. Myśliwskiej.</p>	<p>Uwagę uwzględniono - ujednociono zapis.</p>
<p>6. Dla terenu elementarnego 01.23i.MU jako jedną z form obsługi komunikacyjnej wskazano drogę wewnętrzną KDW.01. Droga KDW.01 nie widnieje w żadnym innym miejscu projektu zmiany MPZP, ani nie jest zaznaczona na załączniku graficznym do przedmiotowego MPZP.</p>	<p>Uwagę uwzględniono.</p>
<p>7. W uzasadnieniu do projektu zmiany MPZP w części III napisano „Na terenie objętym zmianą planu nie występują chronione grunty rolne ani leśne. Jest to błędem, ponieważ np. na terenie terenu elementarnego 01.23a.MN, na którym wprowadza się tereny pod zabudowy, a który do tej pory stanowił grunty orne znajdują się grunty rolne klasy 1III, które to podlegają ochronie na podstawie ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych.</p>	<p>Uwagę uwzględniono. Poprawiono zapis na „Na terenie objętym zmianą planu występują grunty rolne klasy III. Zgodnie z ustawą z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych art. 10a przepisów ustawy w zakresie ograniczeń w przeznaczaniu gruntów na cele nierolnicze (Rozdział 2) nie stosuje się do gruntów rolnych położonych w granicach administracyjnych miast.”</p>

Na podstawie art. 24. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wskazane organy opiniują i uzgadniają projekt planu w zakresie swojej właściwości rzeczowej lub miejscowej. Jeżeli chodzi o właściwość rzeczową, w odniesieniu do organu, jakim jest PPIS, to określają ją przywołane w podstawie prawnej opinii artykuły art. 3 pkt 1 i art. 10 ust. 2 ustawy z dnia 14 marca 1985 r. o Państwowej Inspekcji Sanitarnej (Dz. U. z 2021 r. poz. 195), wskazujące, że zakres opinii dotyczy działania Państwowej Inspekcji Sanitarnej w dziedzinie zapobiegawczego nadzoru sanitarnego. Negatywna opinia PPIS w Łęborku przedłożona pismem znak ZNS.90.4801.9.2022 z dnia 30.09.2022 r. w żadnej z uwag nie odnosi się do wskazanych wyżej kompetencji organu.

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

Prognozowane oddziaływania będą miały głównie lokalny charakter ze względu na ich skalę i zasięg. Nie przewiduje się wystąpienia oddziaływań o charakterze transgranicznym.

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

Zgodnie z art. 55 ust. 5 ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko organ opracowujący projekt dokumentu (Burmistrz Miasta Łęborka) 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).

## **6. Znaczące negatywne oddziaływanie na obszary Natura 2000**

Na terenie opracowania nie występują formy ochrony przyrody zgodnie z Ustawą o ochronie przyrody (tekst jednolity Dz.U. 2022 r., poz. 916, ze zmianami).

Formy ochrony przyrody znajdujące się w najbliższym sąsiedztwie planu:

- kilkanaście pomników przyrody, z czego najbliższy, w odległości ok. 1,6 km w kierunku wschodnim;
- obszar chronionego krajobrazu Wzgórz Lęborskich, w odległości ok. 1,7 km w kierunku południowym i ok. 3,6 km w kierunku wschodnim;
- rezerwat przyrody Łabskie Bagno i część SOO Łabskie Bagno, w odległości około 7,9 km w kierunku zachodnim;
- rezerwat przyrody Czarne Bagno i druga część SOO Łabskie Bagno, w odległości około 8,2 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.

## **7. Uzasadnienie zawierające informacje o udziale społeczeństwa w postępowaniu**

Udział społeczeństwa w opracowaniu dokumentu został zapewniony, zgodnie z procedurą określoną w Rozdziale 3 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (tekst jednolity Dz.U. 2022 r., poz. 1029, ze zmianami).

### **7.1. Wnioski do zmiany planu**

W odpowiedzi na ogłoszenie Burmistrza Lęborka o przystąpieniu do sporządzania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru ulic: Myśliwskiej i Tatrzńskiej w Lęborku w wyznaczonym terminie wpłynęły wnioski od osób prywatnych.

### **7.2. Uwagi do zmiany planu**

Projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru ulic: Myśliwskiej i Tatrzńskiej w Lęborku wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 09 grudnia 2022 roku do 13 stycznia 2023 roku w siedzibie Urzędu Miejskiego w Lęborku. Dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu miejscowego rozwiązaniami odbyła się w dniu 14 grudnia 2022 roku. Ogłoszenie o wyłożeniu projektu do publicznego wglądu ukazało się:

- na stronie internetowej [www.bip.um.lebork.pl](http://www.bip.um.lebork.pl) w dniu 30.11.2022r.;
- w prasie Gazeta Wyborcza – Trójmiasto w dniu 02.12.2022r.;
- na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Miejskiego od dnia 23.11.2022r.;
- na oficjalnej stronie internetowej miasta [www.lebork.pl](http://www.lebork.pl) w dniu 29.11.2022r.;
- przekazano do zamieszczenia na tablicach ogłoszeń na terenie miasta w dniu 23.11.2022r.

Na podstawie art. 18 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz art. 29, art. 40, art. 54 ust. 3 art. 55 ust 1 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko, osoby prawne i fizyczne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej mogły wnosić uwagi do projektu planu, w nieprzekraczalnym terminie do dnia 27 stycznia 2023 r. W wyznaczonym terminie wpłynęły dwa pisma z uwagami. Rozstrzygając w sprawie

wniesionych uwag Burmistrz Miasta Lęborka część z nich uwzględnił, wprowadzając stosowne zmiany rozwiązań przyjętych w projekcie zmiany planu, które skutkują ponowieniem procedury sporządzania zmiany planu w zakresie jego powtórnego wyłożenia do publicznego wglądu.

Projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru ulic Myśliwskiej i Tatrzańskiej w Lęborku wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został powtórnie wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 17 marca 2023 roku do 18 kwietnia 2023 roku, w siedzibie Urzędu Miejskiego w Lęborku. Dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie zmiany planu miejscowego rozwiązaniami odbyła się w dniu 29 marca 2023 roku. Ogłoszenie ukazało się:

- na stronie internetowej [www.bip.um.lebork.pl](http://www.bip.um.lebork.pl) w dniu 10.03.2023 r.;
- w prasie Gazeta Wyborcza - Trójmiasto w dniu 10.03.2023 r.;
- na tablicy ogłoszeń w UM od dnia 03.03.2023r. do 08.05.2023r
- na stronie oficjalnej stronie internetowej miasta [www.lebork.pl](http://www.lebork.pl) w dniu 07.03.2023 r.;
- przekazano do zamieszczenia na tablicach ogłoszeń na terenie miasta w dniu 03.03.2023 r.

Na podstawie art. 18 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz art. 29, art. 40, art. 54 ust. 3 art. 55 ust 1 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko, osoby prawne i fizyczne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej mogły wносить uwagi do projektu planu, w nieprzekraczalnym terminie do dnia **04 maja 2023 r.** W wyznaczonym terminie wpłynęło jedno pismo z uwagami.

I.p.	Data wpływu uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości której dotyczy uwaga	Uwagi, uzasadnienie
1	2	3	4	5
1.	09.01.2023r.	1) Wniosek o zmianę przeznaczenia działki 96/8 obr 2 Lębork (teren 01.23a.MN) z terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących, bliźniaczych lub szeregowych oraz dopuszczeniem funkcji usługowych w parterach budynków zlokalizowanych przy drogach wewnętrznych.	Teren 01.23a.MN	Uwaga uwzględniona.
2.	09.01.2023r.	2) Wniosek o zmianę następujących wskaźników zagospodarowania terenu: a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy	Teren 01.23a.MN	Uwaga uwzględniona.

		z 0,25 do 0,4; (drugie pismo wniosek o 0,35)		
3.	09.01.2023r.	2b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej z 40% do 30%;	Teren 01.23a.MN	Uwaga nieuwzględniona. Dotychczas obowiązujący plan zagospodarowania przestrzennego (zatwierdzony Uchwałą 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) ustala wskaźnik powierzchni aktywnej przyrodniczo, który został zdefiniowany w tym planie. Zgodnie z aktualnymi przepisami w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego ustala się wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej, zdefiniowanej w przepisach odrębnych analogicznie do wcześniejszej definicji zastosowanej w planie. Biorąc pod uwagę powyższą genezę projekt zmiany planu ustala wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej w tej samej wysokości co dotychczas obowiązujący wskaźnik powierzchni aktywnej przyrodniczo, czyli 40%. Rozwiązania przyjęte w projekcie zmiany planu umożliwiają zachowanie praw nabytych mieszkańców sąsiednich terenów w zakresie najbardziej istotnych parametrów decydujących o krajobrazie i jakości środowiska zamieszkania, a także zapewnieniu warunków dla ochrony bioróżnorodności.
4.	09.01.2023r.	2c) intensywność zabudowy maksymalna z 0,6 do 1,0	Teren 01.23a.MN	Uwaga uwzględniona.
5.	09.01.2023r.	3) Wniosek o wprowadzenie uszczegółowienia wysokości zabudowy dla budynków mieszkalnych wielorodzinnych: wysokość zabudowy do 12 m, nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne;	Teren 01.23a.MN	Uwaga częściowo uwzględniona. W projekcie zmiany planu dopuszcza się wysokość budynków do 10 m i dowolny kształt dachu, co umożliwia realizację budynków mieszkalnych wielorodzinnych z 3 kondygnacjami lepsze wpisanie się w krajobraz peryferyjnej strefy miasta.
6.	09.01.2023r.	4) Wniosek o wprowadzenie uszczegółowienia dla minimalnej powierzchni nowo wydzielanej działki budowlanej dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej: 1000m <sup>2</sup> oraz dla zabudowy mieszkaniowej szeregowej 250m <sup>2</sup> ;	Teren 01.23a.MN	Uwaga uwzględniona.
7.	26.01.2023r.	1) Przyjęcie dla wskazanego terenu jako podstawowej funkcji komercyjnej z możliwością realizacji działalności produkcyjnej, przemysłowej i	Teren 01.23b.MU	Uwaga nieuwzględniona. Znajdujące się na terenie 01.23b.MU budynki lub ich części, w formie wyodrębnionych lub niewyodrębnionych lokali, pełnią następujące funkcje: mieszkalne, produkcyjne, magazynowe, usługowe (biura), gospodarcze oraz jako garaże. Wobec

		<p>magazynowej, składowej i usługowej;</p> <p>3) dopuszczenie dla wskazanego terenu możliwości budowy dla obiektów o funkcji komercyjnej z uwzględnieniem usytuowania na działkach przy ulicach węższych niż 10 m w liniach rozgraniczających;</p>		<p>powyższego dla terenu 01.23b.MU projekt zmiany planu ustala przeznaczenie teren zabudowy mieszkaniowo – usługowej. W § 16 ust. 1 ustala się zakres dopuszczonych funkcji komercyjnych (w rozumieniu dotychczas obowiązującego planu), czyli funkcji usługowych, funkcji produkcyjnych i składowo – magazynowych. Zgodnie ze złożonym wnioskiem do planu funkcje produkcyjne oraz magazynowo – składowe zostały dopuszczone w zakresie nie wykraczającym poza dotychczas prowadzoną działalność. W § 16 ust. 1: przeznaczenie terenu, został również określony zakres dopuszczonych funkcji usługowych. Ustalony w projekcie planu zakres dopuszczonych funkcji usługowych, produkcyjnych oraz magazynowo – składowych nie odnosi się do szerokości w liniach rozgraniczających drogi KDX.02. Przyjęte w projekcie planu rozwiązania biorą pod uwagę niewysokie parametry techniczne wymienionej drogi i jej dotychczasową funkcję w zakresie obsługi istniejącego zespołu zabudowy mieszkaniowej głównie jednorodzinnej oraz obsługi ewentualnych działalności produkcyjno - usługowych, prowadzonych w dotychczasowym zakresie.</p>
8.	26.01.2023r.	4) umożliwienie scalania i wtórnego podziału działek;	Teren 01.23b.MU	<p>Uwaga bezzasadna – plan nie zakazuje scalania i wtórnego podziału nieruchomości.</p> <p>W przypadku podjęcia procedury scalania i wtórnego podziału nieruchomości (w rozumieniu przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami – art. 101, art. 102 i inne) w § 11. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem, pkt 2) ustala się zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości. Uwzględniając między innymi odwołanie do przepisu w § 16. Ustalenia szczegółowe dla terenu 01.23b.MU, powierzchnię działki budowlanej winna wynosić co najmniej 700 m<sup>2</sup>.</p>
9.	26.01.2023r.	<p>2) przyjęcie dla wskazanego terenu wskaźnika zabudowy co najmniej 0,5;</p> <p>5) zmniejszenie do 20% wskaźnika powierzchni aktywnej przyrodniczo.</p>	Teren 01.23b.MU	<p>Uwaga nieuwzględniona.</p> <p>Dotychczas obowiązujący plan zagospodarowania przestrzennego (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) nie ustala wskaźnika powierzchni zabudowy. Plan ustala wskaźnik intensywności zabudowy w wysokości 0,5, co przy realizacji zabudowy 2 – kondygnacyjnej (o wysokości do 8,5 m) daje obowiązujący wskaźnik powierzchni zabudowy w wysokości około 0,25. Biorąc pod uwagę przede wszystkim istniejące zagospodarowanie działek na terenie 01.23b.MN jak i terenów sąsiednich, obsługiwanych z ul. Myśliwskiej, a także potencjalne możliwości zagospodarowania poszczególnych działek na terenie 01.23b.MN wynikające, między innymi z usytuowania istniejących budynków oraz kształtu</p>

				<p>działek, w projekcie planu przyjęto wskaźnik powierzchni zabudowy w wysokości maksymalnie 0,35. Dotychczas obowiązujący plan zagospodarowania przestrzennego ustala wskaźnik powierzchni aktywnej przyrodniczo, który został zdefiniowany w tym planie. Zgodnie z aktualnymi przepisami w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego ustala się wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej, zdefiniowanej w przepisach odrębnych analogicznie do wcześniejszej definicji zastosowanej w planie. Biorąc pod uwagę powyższą genezę projekt zmiany planu ustala wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej w tej samej wysokości co dotychczas obowiązujący wskaźnik powierzchni aktywnej przyrodniczo, czyli 40%.</p> <p>Powyższe umożliwi zachowanie praw nabytych mieszkańców sąsiednich terenów w zakresie najbardziej istotnych wskaźników decydujących o krajobrazie i jakości środowiska zamieszkania, a także zapewnieniu warunków dla ochrony bioróżnorodności.</p>
10.	04.05. 2023r.	<p>1) Przyjęcie dla wskazanego terenu jako podstawowej działalności produkcyjnej, przemysłowej i magazynowej, składowej i usługowej;</p> <p>3) dopuszczenie dla wskazanego terenu możliwości budowy dla obiektów o funkcji komercyjnej z uwzględnieniem usytuowania na działkach przy ulicach węższych niż 10 m w liniach rozgraniczających;</p>	Teren 01.23b.MU	<p>Uwaga nieuwzględniona.</p> <p>Dla terenu 01.23b.MU projekt zmiany planu ustala przeznaczenie teren zabudowy mieszkaniowo – usługowej. Ustalone przeznaczenie terenu kontynuuje dotychczasowe kierunki zawarte w obowiązującym mpzp (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), a także jest zgodne z ustaleniami ‘Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łęborka’ (Uchwała Nr XXXIV-525/2018 Rady Miejskiej w Łęborku z dnia 25 maja 2018 roku) w zakresie odnoszącym się do podstrefy D1.1.</p> <p>Ze względu na prawa nabyte właściciela nieruchomości uwaga została uwzględniona w zakresie utrzymania na działkach 98/2, 98/3, 98/4, 98/5 możliwości prowadzenia dotychczasowej działalności. Znajdujące się na terenie 01.23b.MU budynki lub ich części, w formie wyodrębnionych lub niewyodrębnionych lokali, pełniące następujące funkcje: mieszkalne, produkcyjne, magazynowe, usługowe (biura), gospodarcze oraz jako garaże.</p> <p>Zgodnie ze złożonym wnioskiem do planu funkcje produkcyjne oraz magazynowo – składowe zostały dopuszczone w zakresie nie wykraczającym poza dotychczas prowadzoną działalność, co zapisano w § 16. Ust. 1 pkt 4), w brzmieniu: „<i>funkcje produkcyjne i składowo – magazynowe dopuszcza się w zakresie dotychczas prowadzonej działalności</i>”.</p> <p>Ustalony w projekcie planu (§ 16 ust. 1) zakres dopuszczonych funkcji usługowych, produkcyjnych oraz magazynowo – składowych nie odnosi się do szerokości w liniach rozgraniczających drogi KDX.02. Przyjęte</p>



				w projekcie planu rozwiązania biorą pod uwagę niewysokie parametry techniczne wymienionej drogi i jej dotychczasową funkcję w zakresie obsługi istniejącego zespołu zabudowy mieszkaniowej, głównie jednorodzinnej oraz obsługi ewentualnych działalności produkcyjno - usługowych, prowadzonych w dotychczasowym zakresie.
11.	04.05. 2023r.	2) przyjęcie dla wskazanego terenu wskaźnika zabudowy co najmniej 0,5;	Teren 01.23b.MU	Uwaga nieuwzględniona. Dotychczas obowiązujący plan zagospodarowania przestrzennego (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) nie ustala wskaźnika powierzchni zabudowy. W projekcie zmiany planu przyjęto wskaźnik powierzchni zabudowy w wysokości maksymalnie 0,35, biorąc pod uwagę istniejące zagospodarowanie działek na terenie 01.23b.MU, jak i na terenach sąsiednich, obsługiwanych z ul. Myśliwskiej oraz potencjalne możliwości zagospodarowania poszczególnych działek. Identyczny wskaźnik zastosowano dla wszystkich terenów o przeznaczeniu tereny zabudowy mieszkaniowo – usługowej, wyznaczonych na obszarze objętym zmianą planu.
12.	04.05. 2023r.	4) umożliwienie scalania i wtórnego podziału działek;	Teren 01.23b.MU	Uwaga uwzględniona (bezzasadna) – plan nie zakazuje scalania i wtórnego podziału nieruchomości. W przypadku podjęcia procedury scalania i wtórnego podziału nieruchomości (w rozumieniu przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami – art. 101, art. 102 i inne) w § 11. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem, pkt 2) ustala się zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości. Uwzględniając między innymi odwołanie do przepisu w § 16. Ustalenia szczegółowe dla terenu 01.23b.MU, powierzchnię działki budowlanej winna wynosić co najmniej 700 m <sup>2</sup> .
13.	04.05. 2023r.	5) zmniejszenie do 20% wskaźnika powierzchni aktywnej przyrodniczo.  7) Udział powierzchni biologicznie czynnej 20% zgodnie z uwagami uwzględnionymi w studium przestrzennym	Teren 01.23b.MU	Uwaga częściowo uwzględniona. Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na terenie 01.23b.MU ustala się w zmianie planu w wysokości 40%, jako kontynuację ustaleń dotychczas obowiązującego planu, przy czym dla działek o funkcji produkcyjnej i składowo – magazynowej w zakresie dotychczas prowadzonej działalności, dopuszcza się w wysokości 20%. Ustalenia szczegółowe dla terenu 01.23b.MU zawarte w par. 16, w zakresie dotyczącym wymaganego minimalnego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej uzupełniono w sposób następujący: <i>„2) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej:</i> <i>a) na działkach z budynkami, o których mowa ust. 1 pkt 1) lit b) (budynki o funkcji produkcyjnej</i>

				<p><i>i składowo – magazynowej w zakresie dotychczas prowadzonej działalności) dopuszcza się 20%, b) na pozostałym terenie 40%;</i></p> <p>Biorąc pod uwagę ustalenia obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego dla podstrefy rozwojowej D1.1, zastosowane w zmianie planu ustalenia dla powierzchni biologicznie czynnej umożliwiają uzyskanie kompromisu pomiędzy zachowaniem praw nabytych mieszkańców sąsiednich terenów w zakresie istotnego wskaźnika decydującego o krajobrazie i jakości środowiska zamieszkania oraz zapewnienia warunków dla ochrony bioróżnorodności, a możliwością zagospodarowania działek nr 98/2, 98/3, 98/4, 98/5 pozwalającego na prowadzenie tu działalności gospodarczej w dotychczasowym zakresie w odniesieniu do funkcji produkcyjnej i składowo – magazynowej.</p>
14.	04.05. 2023r.	6) uwzględnienie zaopatrzenia budynków w ciepło – dopuszczenie stosowania biomasy oraz pomp ciepła	Teren 01.23b.MU	<p>Uwaga uwzględniona (bezzasadna) - zmiany planu nie wykluczają możliwości stosowania biomasy oraz pomp ciepła i paliw gazowych w celu zaopatrzenia zabudowy w ciepło.</p> <p>Zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 14. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej pkt 3) lit e) ustala się zasady obsługi poszczególnych terenów w zakresie infrastruktury technicznej, zgodnie z którymi obowiązuje „zaopatrzenie w ciepło z sieci miejskiej albo ze źródeł indywidualnych spełniających obowiązujące wymogi w zakresie ochrony środowiska,”. Cytowane ustalenie zmiany planu nie wyklucza możliwości stosowania biomasy oraz pomp ciepła i paliw gazowych w celu zaopatrzenia zabudowy w ciepło.</p>

**BURMISTRZ MIASTA**  
  
**Witold Namysła**

