
LĘBORK

ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA OBSZARU W REJONIE ULICY PIONIERÓW I RZEKI ŁEBY 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. 2023 r., poz. 1094, 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

www.ppp.gda.pl

ROK ZAŁOŻENIA 1989

S I E R P I E Ń 2 0 2 3 R .

SPIS TREŚCI:

WSTĘP	2
1. Przedmiot planu	2
2. Powiązania ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Lęborka	3
3. Zasadnicze rozwiązania przyjęte w planie	4
4. Uzasadnienie wyboru przyjętego dokumentu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w rejonie ulicy Pionierów i rzeki Łeby w Lęborku	6
5. Informacje o uwzględnieniu wyników strategicznej oceny oddziaływania na środowisko	6
5.1. Sposób wzięcia pod uwagę i zakres, w jakim zostały uwzględnione ustalenia zawarte w prognozie oddziaływania na środowisko.....	6
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	7
5.4. Sposób wzięcia pod uwagę i zakres, w jakim zostały uwzględnione wyniki postępowania dotyczącego transgranicznego oddziaływania na środowisko	9
5.5. Sposób wzięcia pod uwagę i zakres, w jakim zostały uwzględnione propozycje dotyczące metod i częstotliwości przeprowadzania monitoringu skutków realizacji postanowień dokumentu.....	9
6. Znaczące negatywne oddziaływanie na obszary Natura 2000	9
7. Uzasadnienie zawierające informacje o udziale społeczeństwa w postępowaniu	9
7.1. Wnioski do planu.....	9
7.2. Uwagi do planu	9

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. 2023 r. poz. 1094, ze zmianami) dotyczy dokumentu, jakim jest zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w rejonie ulicy Pionierów i rzeki Łeby 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: Aleksandra Piskorska, Katarzyna Piłatowicz, Matylda Piskorska, Anna Świątkiewicz oraz Ilona Wojda.

1. Przedmiot 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). Zmiana planu obejmuje obszar o powierzchni ok. 23,5 ha, w granicach wskazanych w Załączniku Nr 1 do ww. Uchwały, którymi są:

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

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 zmieniają 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 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 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.

2. Powiązania ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Łęborka

Studium obowiązujące zostało przyjęte Uchwałą Nr XXXIV-525/2018 Rady Miejskiej w Łęborku z dnia 25 maja 2018 roku w sprawie uchwalenia "Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łęborka". W celu określenia zasad i docelowych kierunków rozwoju poszczególnych części miasta Łęborka dokonano podziału na strefy funkcjonalno-przestrzenne. W przestrzeni Łęborka 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 C3 (południowo – wschodnia część jednostki C3), która obejmuje tereny na północ od Łeby.

- Dominujący sposób zagospodarowania i funkcje: Zabudowa usługowa, produkcyjno - usługowa, magazynowa i składowa, z zabudową mieszkaniową w części południowej.
- Funkcje wykluczone: Nie określa się;
- Kierunki przekształceń/ nowe tereny inwestycyjne: Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w południowej części obszaru. Obszar wielofunkcyjnego rozwoju w południowozachodniej części obszaru, z preferencją dla zabudowy produkcyjno-usługowej z dopuszczeniem funkcji mieszkalnej wyłącznie jako towarzyszącej funkcjom gospodarczym. Zabudowa produkcyjno - usługowa z ograniczeniem funkcji mieszkaniowej w części północnej.
- 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);
 - 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;
 - 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. okołobiznesowe
 - 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).

Generalne rozstrzygnięcia zmiany planu w zakresie przeznaczenia terenów są następujące:

- A. Zdecydowaną większość terenu objętego zmianą planu przeznaczają się dla zabudowy produkcyjno - usługowej i usługowej, są to tereny oznaczone w zmianie planu jako: 06.12.UP, 06.13.UP, 06.14.UP, 06.15.UP, 06.16.UP, 06.18.UPS, 06.19.U,

- B. Funkcje mieszkaniowe dopuszcza się na terenach 06.14.UP, 06.16.UP, 06.17.MU, 06.20.MU, 06.21.MU, uwzględniając następujące kryteria: sąsiedztwo z zabudową o funkcjach mieszkaniowych lub zabudowanych budynkami z funkcją mieszkaniową, czy jako funkcję towarzyszącą zabudowie produkcyjno - usługowej.

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 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.

B. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

Zgodnie z zasadami ustalonymi w planie w § 6:

- 1) na terenie objętym zmianą planu ochronie podlegają powiązania przyrodnicze przebiegające wzdłuż korytarza ekologicznego rzeki Łeby:
 - a) obowiązuje ochrona powiązań przyrodniczych i bioróżnorodności na terenach sąsiadujących z korytem rzeki Łeby i przeznaczonych na cele zieleni, oznaczonych na rysunku zmiany planu jako 12/1.Zn, 13/1.Zn, 15/1.Zn, 16/1.Zn oraz 21/1.ZU,
 - b) dla zagospodarowania na wymienionych terenach Zn - zieleń naturalna w obrębie korytarza ekologicznego ustala się cele ochronne:
 - ochrona bioróżnorodności i zachowanie przestrzeni przyrodniczej w formie zbliżonej do naturalnej,
 - kształtowanie użytkowania i zagospodarowania w sposób zapewniający możliwie wysoki potencjał biologiczny środowiska, także cieków wodnych, w szczególności obowiązuje ochrona i kształtowanie naturalnej obudowy rzeki, w tym zachowanie istniejących drzew i krzewów,
 - ograniczenia dla wprowadzania barier uniemożliwiających migracje organizmów żywych;
- 2) w zakresie ochrony gatunkowej dziko występujących roślin, zwierząt i grzybów obowiązują przepisy odrębne;
- 3) w zakresie ochrony środowiska przed hałasem ustala się, że na granicy terenów oznaczonych w zmianie planu jako MU obowiązuje zachowanie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jak dla terenów mieszkaniowo usługowych;
- 4) 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 oraz w ustaleniach szczegółowych dla wyróżnionych w zmianie planu terenów;
- 5) 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).

C. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

Zmiana planu ustala w § 13. **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:**

- Powiązania układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym zapewniają drogi układu wewnętrznego: ul. Pionierów, ul. Weterynaryjna oraz planowane połączenie od ul. Pionierów do ul. Myśliwskiej, z nowym mostem nad rzeką Łebą.
- Obszar objęty zmianą planu obsługiwany jest przez układ gminnych dróg publicznych o ustalonej klasie technicznej, na który składają się:
 - a) droga klasy Z – zbiorcza KDZ.02 (ul. Pionierów),
 - b) droga klasy L – lokalna, KDL.02, (ul. Weterynaryjna),
 - c) drogi klasy D – dojazdowa:
 - KDD.07 (planowane powiązanie drogą klasy D – dojazdowa od ul. Pionierów do ul. Myśliwskiej, z nowym mostem nad rzeką Łebą),
 - KDD.08 (droga wzdłuż kolektora kanalizacji deszczowej, planowane poszerzenie do 12 m w liniach rozgraniczających),
 - KDD.09 (istniejący odcinek ul. Weterynaryjna boczna wzdłuż wylęgarni drobiu),
 - KDD.10 (istniejący dojazd do bazy MPEC);

Na obszarze objętym planem przewiduje się rozbudowę układu drogowego, w ramach której zakłada się realizację następujących dróg:

- budowa drogi KDD.07 zapewniającej powiązanie drogą klasy D – dojazdowa od ul. Pionierów do ul. Komuny Paryskiej, z nowym mostem nad rzeką Łebą, (inwestycja realizowana procedurą ZRID niezależnie od ustaleń zmiany planu);
- budowa KDD.08 – droga wzdłuż kolektora kanalizacji deszczowej, planowane poszerzenie do 12 m w liniach rozgraniczających).

D. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

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.

4. Uzasadnienie wyboru przyjętego dokumentu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w rejonie ulicy Pionierów i rzeki Łeby 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 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.

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.6721.7.2021.B z dnia 25.10.2022 r. (wpłynęło do organu w dniu 31.10.2022 r.) Burmistrz Miasta Lęborka wystąpił do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Gdańsku o zaopiniowanie projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w rejonie ulicy Pionierów i rzeki Łeby w Lęborku oraz prognozy oddziaływania na środowisko. Pismem znak RDOŚ-Gd-WZP.410.10.11.2022.AP.1 z dnia 16.11.2022 r. (wpłynęło do Urzędu Miejskiego w dniu 22.11.2022 r.), RDOŚ w Gdańsku zaopiniował projekt zmiany planu bez uwag.

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

Pismem znak AR.6721.7.2021.B z dnia 25.10.2022 r. (wpłynęło do organu w dniu 26.10.2022 r.) Burmistrz Miasta Lęborka zwrócił się do PPIS w Lęborku o zaopiniowanie projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w rejonie ulicy Pionierów i rzeki Łeby w Lęborku oraz prognozy oddziaływania na środowisko. Pismem znak ZNS.90.4801.11.2022 z dnia 21.11.2022 r. (wpłynęło do Urzędu Miejskiego 22.11.2022 r.) PPIS w Lęborku zaopiniował projekt zmiany planu miejscowego wnosząc następujące uwagi:

Lp.	Treść uwag	Sposób uwzględnienia uwag
1.	<p>1. Projekt zmiany MPZP wprowadza teren elementarny 06.21.MU o przeznaczeniu terenu pod zabudowę mieszkaniowo – usługową z dopuszczeniem budynków mieszkalnych w formie budynków mieszkalnych jednorodzinnych lub wielorodzinnych w strefie C3 Studium na terenie przeznaczonym pod zmianę przeznaczenia terenu na wielofunkcyjny z ograniczeniem w postaci zapisu „dopuszczeniem funkcji mieszkalnej wyłącznie jako towarzyszącej funkcjom gospodarczym”. W tym miejscu należy zauważyć, że obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego na przedmiotowym terenie wprowadza zakaz zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, a istniejące zainwestowanie w najbliższym otoczeniu występuje w postaci budynków jednorodzinnych, więc nie ma przesłanek o zastosowaniu zapisu, który powala uzupełnić istniejącą zabudowę w postaci budynków wielorodzinnych.</p>	<p><u>Uwaga bezzasadna</u> Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmuje tereny w południowej i południowo – zachodniej części jednostki C3. Dla jednostki C3 w Studium ustala się:</p> <ol style="list-style-type: none">1) Dominujący sposób zagospodarowania i funkcje: zabudowa usługowa, produkcyjno - usługowa, magazynowa i składowa, <u>z zabudową mieszkaniową w części południowej;</u>2) Funkcje wykluczone: <u>nie określa się;</u>3) Kierunki przekształceń/ nowe tereny inwestycyjne:<ul style="list-style-type: none">– zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w południowej części obszaru.– Obszar wielofunkcyjnego rozwoju w południowozachodniej części obszaru, z preferencją dla zabudowy produkcyjno – usługowej, z dopuszczeniem funkcji mieszkalnej wyłącznie jako towarzyszącej funkcjom gospodarczym.– Zabudowa produkcyjno - usługowa z ograniczeniem funkcji mieszkaniowej w części północnej. <p>W ramach prac planistycznych analizie poddano także zagospodarowanie zarówno na terenie objętym zmianą planu jak i w jego bezpośrednim sąsiedztwie. Analizy, między innymi te, które zawarto w opracowaniu „Prognoza oddziaływania na środowisko”, wykazały, że w sąsiedztwie terenu 06.21.MU (ok. 150 m) występuje zabudowa wielorodzinna, przy ul. Pionierów (np. dz. nr 16/6, 34/6), przy ul. Weterynaryjnej (dz. nr 20/5), przy rondzie ul. Weterynaryjnej i Komuny Paryskiej (dz. nr 63/3).</p> <p>Jak wynika z przytoczonych powyżej skrótowych wniosków wynikających z części przeprowadzonych analiz, organ sporządzający plan, jakim jest Burmistrz Miasta Lęborka uznał, że istnieją dostateczne przesłanki dla ustalania przeznaczenia terenu 06.21.MU jak w projekcie zmiany planu, przesłanym do opiniowania. Ponadto warto zwrócić uwagę na przyjęte w planie wskaźniki urbanistyczne, które umożliwiają realizację zabudowy o niedużej intensywności, wysokości i ograniczonej do dwóch liczbie kondygnacji nadziemnych. Przyjęte w planie parametry urbanistyczno – architektoniczne stanowią podstawę dla zachowania ładu przestrzennego niezależnie od tego</p>

		czy powstaną tam budynki mieszkalne jednorodzinne czy wielorodzinne.
2.	<p>2. Projekt zmiany MPZP wprowadza teren elementarny 06.16.UP o przeznaczeniu terenu pod zabudowę usługową, produkcyjną i magazynową z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej w postaci 1 budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego na działce w strefie C3 Studium. Obecnie na ww. terenie elementarnym zlokalizowany jest m. in. skup złomu i zakład wulkanizacyjny przy jednoczesnym braku zabudowy jednorodzinnej więc nie ma przesłanek o zastosowaniu zapisu, który pozwala uzupełnić istniejącą zabudowę w postaci budynków jednorodzinnych.</p>	<p>Uwaga bezprzedmiotowa</p> <p>Przesłanki istotne dla ustalenia przeznaczenia terenów zostały szczegółowo przeanalizowane przez organ sporządzający plan, jakim jest Burmistrz Miasta Łęborka. Istniejące zagospodarowanie przeanalizowano w znacznie szerszym zakresie niż ten jaki wynika z treści uwagi organu opiniującego projekt zmiany planu. W efekcie prac projektowych w zmianie planu ustalono, że na terenie 06.16.UP dopuszcza się funkcję mieszkaniową, jako towarzyszącą podstawowemu przeznaczeniu terenu, którym jest zabudowa usługowa, produkcyjna i magazynowa. Powyższe ustalenie planu jest zgodne z podstawowymi zasadami zagospodarowania w strefie C3 wskazanymi w Studium i przytoczonymi w rozdziale VI Uzasadnienia do projektu zmiany planu.</p> <p>W dotychczas obowiązującym planie cały teren 06.16.UP znajduje się w granicach terenu 06.03.UG, gdzie funkcję mieszkaniową dopuszcza się w formie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, wolnostojącej lub bliźniaczej. Oznacza to że właściciele nieruchomości mają nabyte prawo do sytuowania takich budynków, jako towarzyszących działalności gospodarczej i funkcjom komercyjnym 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}.</p> <p>Ponadto należy zwrócić uwagę, że w bezpośrednim sąsiedztwie terenu 06.16.UP, przy ul. Weterynaryjnej, jest już istniejący niewielki zespół zabudowy mieszkaniowej. Znajduje się on w granicach wyznaczonego w projekcie zmiany planu terenu 06.21.MU. Zgodnie z ustaleniami projektu planu przewiduje się możliwość uzupełnienia zabudowy mieszkaniowej na tym terenie.</p>
3.	<p>3. W uzasadnieniu do projektu zmiany MPZP w części V pojawia się teren elementarny 21/1ZU zamiast 21/1.ZU</p> <p>4. Na stronie 32 Prognozy oddziaływania na środowisko pojawia się zapis o terenach elementarnych PU zamiast UP.</p>	Skorygowano omyłki pisarskie.
4.	<p>5. Jednocześnie należy zauważyć, że w Prognozie oddziaływania na środowisko pojawiają się następujące informacje: „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.” W związku z nim, zaleca się, aby wprowadzić zapis o obowiązku przeprowadzania badań geotechnicznych przed przystąpieniem do prac projektowych.</p>	<p>Uwaga nieuwzględniona</p> <p>Zakres niezbędnych badań geotechnicznych jest określany na etapie opracowania projektu budowlanego dla planowanego przedsięwzięcia.</p>

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

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

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

Zgodnie z art. 55 ust. 5 ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko organ opracowujący projekt dokumentu (Burmistrz 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 (proponowana częstotliwość pomiarów – 2 razy w roku).

6. Znaczące negatywne oddziaływanie na obszary Natura 2000

Obszar objęty projektem zmiany planu znajduje się poza granicami form ochrony przyrody zgodnie z Ustawą o ochronie przyrody (tekst jednolity Dz.U. 2023 r., poz. 1336).

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 Lęborskich, 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 Bagno, w odległości około 8,1 km w kierunku zachodnim;
- rezerwat przyrody Czarne Bagno i druga część SOO Łebskie Bagno, 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.

7. Uzasadnienie zawierające informacje o udziale społeczeństwa w postępowaniu

Udział społeczeństwa w opracowaniu dokumentu został zapewniony, zgodnie z procedurą określoną w Rozdziale 3 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r., poz. 1094, ze zmianami).

7.1. Wnioski do planu

W odpowiedzi na ogłoszenie Burmistrza Lęborka o przystąpieniu do sporządzania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Pionierów i rzeki Łeby w Lęborku w wyznaczonym terminie nie wpłynęły żadne wnioski od osób fizycznych i osób prawnych. Przed przystąpieniem do sporządzania zmiany planu wpłynął wniosek dotyczący działki nr 17/3 obr. 13 przy ul. Weterynaryjnej, który został poddany analizie w trakcie prac planistycznych. Wymieniona działka znajduje się w granicach terenu oznaczonego w zmianie planu, jako 06.21.MU.

7.2. Uwagi do planu

Projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru ulicy Pionierów i rzeki Łeby w Lęborku wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od

10 lutego 2023 roku do 14 marca 2023 roku, w siedzibie Urzędu Miejskiego w Lęborku. Dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie zmiany planu miejscowego rozwiązaniami odbyła się w dniu 1 marca 2023 roku.

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 wnosić uwagi do projektu planu, w nieprzekraczalnym terminie do dnia 28 marca 2023 r. W wyznaczonym terminie wpłynęło jedno pismo z uwagami. Burmistrz 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 wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został powtórnie wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 26 maja 2023 roku do 27 czerwca 2023 roku, w siedzibie Urzędu Miejskiego w Lęborku. Dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie zmiany planu miejscowego rozwiązaniami odbyła się w dniu 14 czerwca 2023 roku. Osoby prawne i fizyczne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej mogły wnosić uwagi do projektu planu, w nieprzekraczalnym terminie do dnia 11 lipca 2023 r. W wyznaczonym terminie nie wpłynęły żadne uwagi.

Niniejszy dokument przyjęł

BURMISTRZ MIASTA
Witold Nawojski


