

---

# LĘBORK

---

## ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA OBSZARU W REJONIE ULIC E. PLATER I TRAUGUTTA 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 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 2017 roku, poz. 1405 z późn. zm.)

---

**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>

---

C Z E R W I E C 2 0 1 8 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 .....	3
4. Uzasadnienie wyboru przyjętego dokumentu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w rejonie ulic E. Plater i Traugutta w Lęborku w odniesieniu do rozpatrywanych rozwiązań alternatywnych .....	4
5. Informacje o uwzględnieniu wyników strategicznej oceny oddziaływania na środowisko .....	4
5.1. Sposób wzięcia pod uwagę i zakres, w jakim zostały uwzględnione ustalenia zawarte w prognozie oddziaływania na środowisko .....	4
5.2. Sposób wzięcia pod uwagę i zakres, w jakim została uwzględniona opinia Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Gdańsku .....	5
5.3. Sposób wzięcia pod uwagę i zakres, w jakim została uwzględniona opinia Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Gdańsku .....	5
5.4. Sposób wzięcia pod uwagę i zakres, w jakim zostały uwzględnione wyniki postępowania dotyczącego transgranicznego oddziaływania na środowisko .....	5
5.5. Sposób wzięcia pod uwagę i zakres, w jakim zostały uwzględnione propozycje dotyczące metod i częstotliwości przeprowadzania monitoringu skutków realizacji postanowień dokumentu .....	5
6. Znaczące negatywne oddziaływanie na obszary Natura 2000 .....	5
7. Uzasadnienie zawierające informacje o udziale społeczeństwa w postępowaniu .....	6
7.1. Wnioski do planu .....	6
7.2. Uwagi do planu .....	6

### **WSTĘP**

Podsumowanie i uzasadnienie, o którym mowa w art. 42 i art. 55 ust. 3 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 2017 roku, poz. 1405 z późn. zm.) dotyczy dokumentu, jakim jest zmiana zatwierdzonego Uchwałą Nr XXV-220/99 Rady Miejskiej w Lęborku z dnia 29 grudnia 1999 roku (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego Nr 45 z dnia 8 maja 2000 roku, poz. 273) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w rejonie ulic E. Plater i Traugutta w Lęborku, w zakresie obejmującym oznaczony tam teren elementarny 11.05.UG.

### **1. Przedmiot planu**

Podstawą sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w rejonie ulic E. Plater i Traugutta w Lęborku, w zakresie obejmującym oznaczony tam teren elementarny 11.05.UG jest Uchwała Nr XXVI-368/2017 Rady Miejskiej w Lęborku z dnia 27 marca 2017 roku. Granice obszaru zmiany planu stanowią:

- a) wschodnią – linie rozgraniczające ul. Legionów Polskich,
- b) południową - linie rozgraniczające ul. Traugutta,
- c) zachodnią - linie rozgraniczające ul. E. Plater,
- d) północną – linie rozgraniczające ul. Kilińskiego i granica działki nr 111/5 obr. 7.

Powierzchnia terenu wynosi ok. 2,36 ha.

Głównym celem zmiany planu jest ustalenie przeznaczenia terenu umożliwiającego lokalizację zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej na niezabudowanych dotychczas działkach. W obowiązującym planie obszar objęty zmianą planu oznaczony jest jako teren 11.05.UG. Dotychczas obowiązujący plan ustala tu jako dominującą funkcję - funkcje komercyjne. Teren 11.05.UG sąsiaduje bezpośrednio z obszarami o funkcjach mieszkaniowych - w przeważającej części jest zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna. Część terenu objętego procedurą zmiany planu, w tym działki stanowiące własność Gminy Miasto Lębork jest jeszcze niezagospodarowana. Przy obecnie określonej w planie miejscowym funkcji działki te nie wzbudzają zainteresowania potencjalnych inwestorów. Jednocześnie w Lęborku istnieje duży popyt na tereny pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, których oferta w zakresie gruntów komunalnych jest niewielka. Zmiana w planie dotycząca przeznaczenia terenu umożliwi realizację zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej na niezagospodarowanej jeszcze części terenu 11.05.UG, przyczyniając się do rozwiązywania problemu mieszkaniowego w mieście.

## 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 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 B2, dla której ustala się w Studium następujące kierunki przekształceń:

- Dominujący sposób zagospodarowania i funkcje: utrzymanie dominującej funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej i mieszkaniowo-usługowej, utrzymanie funkcji istniejących terenów zieleni urządzonej i ogrodów działkowych.
- Funkcje wykluczone: funkcje z katalogu przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego.
- Kierunki przekształceń/ nowe tereny inwestycyjne: przekształcenie nieużytkowanych terenów produkcyjnych w kierunku zabudowy mieszkaniowej lub mieszkaniowo-usługowej,
- Funkcje towarzyszące: funkcje nie powodujące konfliktów z ustalonym podstawowym przeznaczeniem terenów, tj.: nieuciążliwe usługi towarzyszące zabudowie mieszkaniowej, usługi publiczne, tereny zieleni publicznej (skwery, zieleńce, boiska, place zabaw itp.), parkingi, komunikacja wewnętrzna, infrastruktura techniczna.

Rozwiązania przyjęte w projekcie zmiany planu dla obszaru w rejonie ulic E. Plater i ul. Traugutta są spójne z kierunkami polityki przestrzennej, ustalonymi w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Lęborka dla jednostki B2 – strefa zabudowy mieszkaniowo usługowej.

## 3. Zasadnicze rozwiązania przyjęte w planie

### A. Przeznaczenie terenów

Projekt zmiany planu wprowadza podział na tereny:

- a) MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- b) MW – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
- c) MU – teren zabudowy mieszkaniowo - usługowej,
- d) U – teren zabudowy usługowej,
- e) KP – tereny parkingów i garaży,
- f) KD.W – droga wewnętrzna,
- g) E - teren stacji transformatorowej.

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

- 1) ustala się następujące zasady kształtowania krajobrazu dotyczące kształtowania zasobu zieleni:
  - a) obowiązuje wprowadzenie zadrzewień usytuowanych wzdłuż linii rozgraniczających istniejących ulic,
  - b) realizacja parkingów naziemnych wymaga wprowadzenia zadrzewień na terenie parkingów w proporcjach minimum 1 drzewo na 2 miejsca parkingowe;
- 2) w zakresie ochrony środowiska przed hałasem ustala się:
  - a) na granicy terenów oznaczonych w zmianie planu jako 11.14.MW i 11.16.MW obowiązuje zachowanie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
  - b) na granicy terenu oznaczonego w zmianie planu jako 11.15.MN obowiązuje zachowanie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - c) na granicy terenów oznaczonych w zmianie planu jako 11.18.MU i 11.19.MU obowiązuje zachowanie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jak dla terenów mieszkaniowo usługowych;

3) obszar zmiany planu znajduje się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP) nr 107; w zakresie ochrony zasobów wody, na całym obszarze objętym zmianą planu obowiązuje:

- a) zakaz lokalizacji zagospodarowania powodującego spływ zanieczyszczeń do gruntu,
- b) w zakresie gospodarki wodno – ściekowej, obowiązuje stosowanie rozwiązań zapewniających ochronę zasobów Głównego Zbiornika Wód Podziemnych.

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

1) warunki powiązań układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym: obszar objęty zmianą planu obsługiwany jest przez istniejące ulice, otaczające teren, tj. ul. E. Plater, ul. Traugutta, ul. Legionów Polskich stanowiące fragment układu drogowego miasta i zapewniające powiązania z układem dróg o znaczeniu ponadlokalnym oraz przez ul. Kilińskiego i ul. Drzymały;

2) ustalenia dla drogi wewnętrznej KD.W.01:

- a) przeznaczenie terenu: droga wewnętrzna,
- b) szerokość pasa drogowego: w istniejących liniach rozgraniczających,
- c) przekrój dowolny;

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

1) obowiązuje zaopatrzenie w wodę z wodociągu miejskiego;

2) obowiązuje odprowadzenie ścieków do miejskiej kanalizacji sanitarnej;

3) ustala się następujące zasady odprowadzenia wód opadowych i roztopowych:

- a) w granicach własnej działki dopuszcza się zagospodarowanie wód opadowych lub roztopowych pochodzących z dachów oraz powierzchni i terenów niepowodujących ich zanieczyszczenia,
- b) dla terenów wymagających wyposażenia w urządzenia do oczyszczania wód opadowych i roztopowych obowiązuje lokalizacja urządzeń podczyszczających na tych terenach;

4) ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu zaopatrzenia w energię elektryczną:

- a) zasilenie zabudowy w energię elektryczną z istniejących stacji transformatorowych, znajdujących się poza granicą obszaru objętego zmianą planu oraz ze stacji transformatorowej, znajdującej się na terenie oznaczonym jako 15/1.1.E,
- b) do obsługi terenu objętego zmianą planu dopuszcza się rozbudowę linii energetycznych średniego i niskiego napięcia oraz budowę stacji transformatorowych 15/0,4 kV;

5) zaopatrzenie w ciepło z sieci albo ze źródeł indywidualnych spełniających obowiązujące wymogi w zakresie ochrony środowiska;

6) zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej;

7) na obszarze objętym zmianą planu dopuszcza się infrastrukturę telekomunikacyjną oraz teleinformatyczną.

#### **4. Uzasadnienie wyboru przyjętego dokumentu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w rejonie ulic E. Plater i Traugutta w Lęborku w odniesieniu do rozpatrywanych rozwiązań alternatywnych**

Zmiana planu została opracowana zgodnie z celem podjęcia uchwały o przystąpieniu do prac planistycznych, którym jest ustalenie przeznaczenia terenu umożliwiającego lokalizację zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej na niezabudowanych dotychczas działkach, w większości stanowiących własność Gminy Miasto Lębork, odpowiedzialnej za zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych mieszkańców. Alternatywnym rozwiązaniem jest m.in. zaniechanie opracowania zmiany planu. Spowoduje to pozostawienie terenu w dotychczasowym użytkowaniu z obowiązującym miejscowym planem. Działki te z obecnie określoną funkcją nie wzbudzają zainteresowania inwestorów i pozostają wciąż niezagospodarowane. Zważywszy na duży popyt na tereny pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną w Lęborku, których oferta w zakresie gruntów komunalnych jest niewielka, wprowadzenie zmian w planie miejscowym umożliwi efektywne wykorzystanie niezagospodarowanych terenów w centrum miasta.

#### **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**

Realizacja projektu zmiany planu, będącego przedmiotem oceny zawartej w prognozie oddziaływania na środowisko, może nieznacznie przekształcić komponenty środowiska przyrodniczego i jego funkcjonowanie. 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 zagrożenia dla zasobów i walorów środowiska przyrodniczego oraz zdrowia ludzi, zarówno w granicach planu, jak i na obszarach sąsiednich.

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

Pismem znak AR.6721.2.2017.B z dnia 27.11.2017 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 E. Plater i Traugutta w Lęborku oraz prognozy oddziaływania na środowisko. Pismem znak RDOŚ-Gd-PNII.410.10.21.2017.AP.1 z dnia 13.12.2017 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 Lęborku**

Pismem znak AR.6721.2.2017.B z dnia 27.11.2017r. Burmistrz Lęborka zwrócił się do PPIS w Lęborku o zaopiniowanie projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w rejonie ulic E. Plater i Traugutta w Lęborku oraz prognozy oddziaływania na środowisko. Pismem znak ZNS.90.4801.19.2017 z dnia 02.01.2018r. (wpłynęło do UM dnia 10.01.2018 r.) PPIS w Lęborku zaopiniował projekt zmiany planu miejscowego, wnosząc następujące uwagi:

- 1) należy podpisać oświadczenie autora przez osobę kierującą zespołem;
- 2) należy poprawić numerację w § 4 ust. 1 lit. g;
- 3) należy dostosować projekt mpzp. do zgodności ze Studium.

Uwagi zostały uwzględnione w następujący sposób:

Ad 1 – oświadczenie zostało podpisane;

Ad 2 – numeracja została poprawiona; -

Ad 3 – zmieniono redakcję analizy zgodności ze Studium zawartą w uzasadnieniu do projektu Nowe Studium zostało przyjęte Uchwałą Nr XXXIV-525/2018 Rady Miejskiej w Lęborku z dnia 25 maja 2018 roku.

### **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.

### **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 monitorowanie w zakresie:

- pomiarów poziomów hałasu w zasięgu odcinków dróg oraz emisji zanieczyszczeń gazowych i pyłowych do powietrza (proponowane częstotliwość pomiarów - raz w roku),
- kontrola stanu zieleni.

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

Obszar znajduje się poza granicami form ochrony przyrody. Na południu miasta znajdują się:

- Obszar Chronionego Krajobrazu Fragment Pradoliny Łeby i Wzgórza Morenowe na Południe od Lęborka oddalony o ok. 920 m w kierunku południowo-wschodnim,
- Obszar Chronionego Krajobrazu Pradoliny Redy-Łeby oddalony o ok. 5,8 km w kierunku północno-zachodnim.

Najbliższy obszar Natura 2000 to Łebskie Bagna PLH220040 znajdują się w odległości 9,8 km w kierunku północno-zachodnim. Ze względu na spore odległości oraz charakter projektu planu, nie przewiduje się, aby realizacja jego ustaleń mogła mieć negatywny, bezpośredni wpływ na ww. formy ochrony przyrody.

Nie prognozuje się występowania znaczącego negatywnego oddziaływania realizacji ustaleń zmiany planu na ww. formy ochrony przyrody w wyniku realizacji ustaleń planu.

## **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 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 2017 roku, poz. 1405, z późn. zm.).

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

Zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2017 roku, poz. 1073, z późn. zm.) oraz ustawą z dnia 3 października 2008 roku o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (tekst jednolity Dz. U. z 2017 roku, poz. 1405, z późn. zm.) Burmistrz Miasta Lęborka, ogłosił o przystąpieniu do opracowania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w rejonie ulic E. Plater i Traugutta w Lęborku, sporządzanej na podstawie Uchwały Nr XXVI-368/2017 Rady Miejskiej w Lęborku z dnia 27 marca 2017 roku oraz o przystąpieniu do przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko ustaleń zmiany planu.

Ogłoszenie było zamieszczone m.in. w prasie Echo Ziemi Lęborskiej w dniu 9 czerwca 2017 roku Burmistrz Miasta Lęborka wyznaczył termin składania wniosków do dnia 14 lipca 2017 roku.

W odpowiedzi na ogłoszenie Burmistrza Miasta Lęborka wpłynął jeden wniosek podpisany przez 6 osób. Wniosek dotyczy zachowania ul. Drzymały jako ulicy bez przejazdu, czyli potocznie jako „ślepej ulicy”. Wniosek został uwzględniony.

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

Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 21 lutego 2018 roku do 22 marca 2018 roku w siedzibie Urzędu Miejskiego w Lęborku. Na podstawie art. 18 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz art. 29, art. 40, art. 54 ust. 3 ustawy z dnia 3 października 2008 roku o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko każdy może wnieść uwagi do projektu planu. Termin składania uwag Burmistrz Lęborka ustalił na dzień 12 kwietnia 2018 roku. W wyznaczonym terminie tj. do 12 kwietnia 2018 roku nie wpłynęły żadne uwagi.

Niniejszy dokument przyjął  
**BURMISTRZ MIASTA**  
*Witold Mamyślak*