

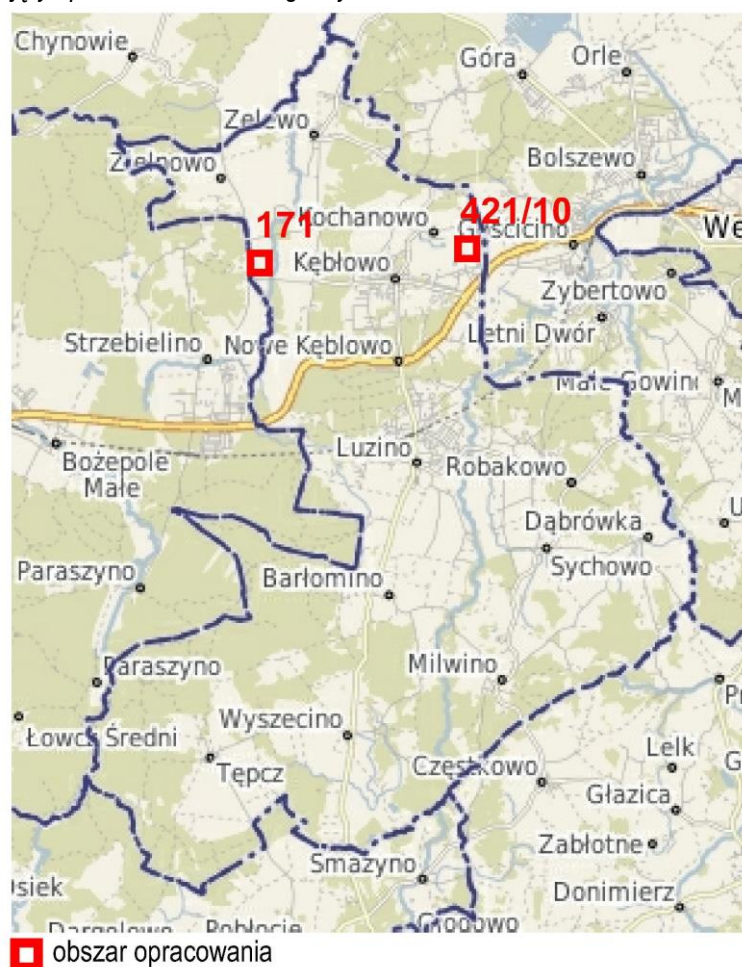
**Aneks do prognozy oddziaływania na środowisko
sporządzonej na potrzeby zmiany miejscowego planu
zagospodarowania przestrzennego obrębu geodezyjnego
Kębłowo (wsie Kębłowo i Kochanowo), gm. Luzino**



ul. Świętojańska 87/14, Gdynia
58 62 000 92
biuro@ckkarchitekci.pl
mgr inż. Arkadiusz Świder
Gdynia, sierpień 2023 r.

1. Niniejszy aneks dotyczy prognozy sporządzonej na potrzeby zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębu geodezyjnego Kębłowo (wsie Kębłowo i Kochanowo), gm. Luzino opracowanej przez firmę mgr inż. Witolda Bystrzanowskiego na zlecenie firmy Diogenes Studio Sp. z o.o. z Gdańska, w grudniu 2015 r.
2. Powyższa prognoza oddziaływania na środowisko została sporządzona na potrzeby zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębu geodezyjnego Kębłowo (wsie Kębłowo i Kochanowo) – uchwała Nr XIII/130/2015 z dnia 14 grudnia 2015 r.
3. Potrzeba opracowania aneksu do prognozy oddziaływania na środowisko została podyktowana procedurą sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zainicjowaną uchwałą nr XXII/336/2021 Rady Gminy Luzino z dnia 30 marca 2021 roku w sprawie przystąpienia do zmiany fragmentu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębu geodezyjnego Kębłowo (wsie Kębłowo i Kochanowo) gm. Luzino w zakresie działek: nr 171 i nr 421/10 położonych w miejscowości Kębłowo w obrębie geodezyjnym Kębłowo.

Rys. 1. Obszar objęty opracowaniem na tle gminy Luzino:

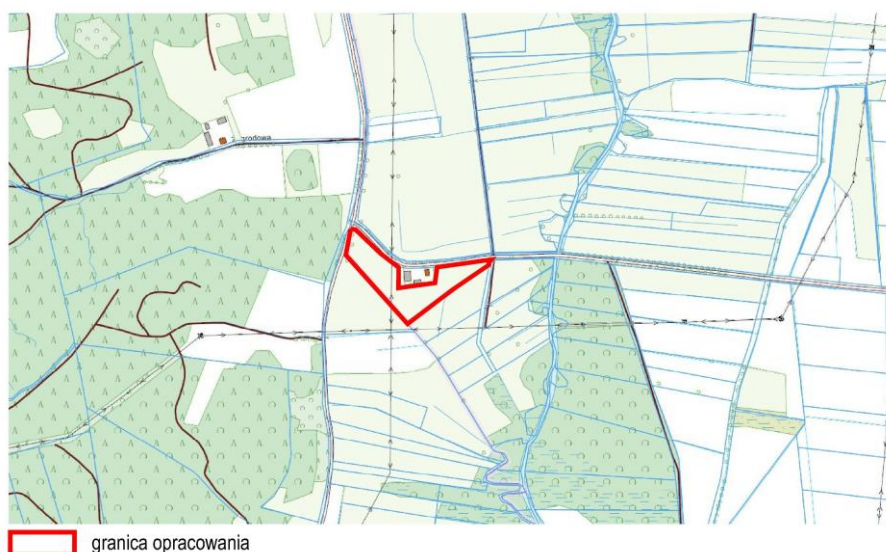


Źródło: luzino.e-mapa.net

4. Prognoza oddziaływania na środowisko do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębu geodezyjnego Kębłowo (wsie Kębłowo i Kochanowo) opracowania w 2015 r. oraz niniejszy aneks, zostały sporządzone zgodnie z przepisami ustawy z dn. 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (tj. Dz. U. z 2022 r., poz. 1029 ze zm.).

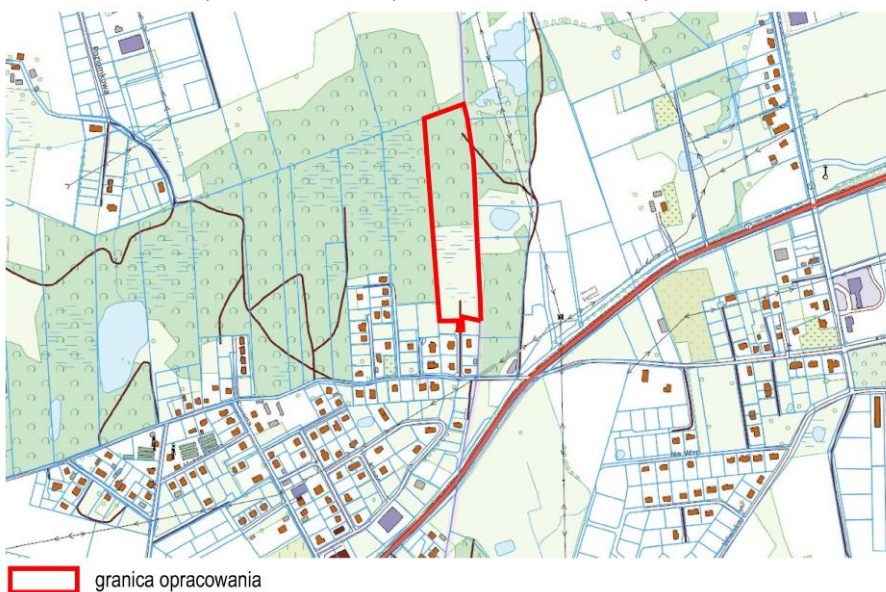
5. Opracowaniem objęto 2 działki ewidencyjne zlokalizowane na dwóch krańcach obrębu – po stronie działkę nr 171 o pow. 1,69 ha oraz po stronie zachodniej – działkę ewidencyjną nr 421/10 o pow. 3,07 ha.
6. Teren w granicach zmiany planu miejscowego na działki nr 171 obejmuje użytki rolne w rejonie szerokiej doliny Redy, w części Kębłowa zwanej Kębłowska Tama na obszarach o ekstensywnej zabudowie. W bezpośrednim sąsiedztwie analizowanej działki zlokalizowana jest zabudowa zagrodowa. Obszar jest obsługiwany przez drogi wewnętrzne i dojazdowe od strony Strzebielina lub Kębłowa. Działka nie jest zabudowana ani nie jest zadrzewiona, nie ma również w jej granicach wód powierzchniowych. Sąsiedztwo również stanowią grunty o podobnej charakterystyce i użytkowaniu – głównie rolnym oraz w dalszej odległości leśnym. Rzeka Reda przepływa ok. 130 m na wschód od granic działki. Przez działkę przebiega linia elektroenergetyczna średniego napięcia a na południe od działki linia wysokiego napięcia.

Rys. 2. Obszar opracowania (działka nr 171) na tle miejscowości Kębłowo:



Źródło: geoportal.gov.pl

Rys. 3. Obszar opracowania (działka nr 421/10) na tle miejscowości Kębłowo:

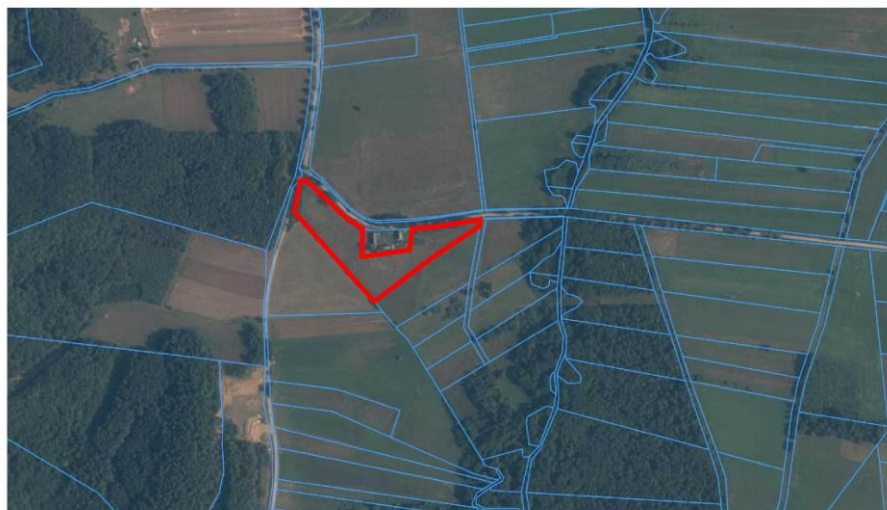


Źródło: geoportal.gov.pl

7. Teren w granicach zmiany planu miejscowego na działki nr 421/10 obejmuje użytki rolne oraz leśne na wschodnich krańcach gminy, w rejonie ul. Żurawiej i Leśnej. W bezpośrednim sąsiedztwie analizowanej działki

zlokalizowana jest zabudowa mieszkaniowo – usługowa, od południa oraz zachodu. Działka jest silnie zadrzewiona, miejscami również podmokła. Obszar opracowania jest obsługiwany przez okoliczne drogi i ulice (nieutwardzone). Rejon opracowania podany jest antropopresji i zainwestowaniu, które ogranicza od strony północnej kompleks leśny oraz obszary podmokłe o trudnych warunkach technicznych. Działka nie jest zabudowana.

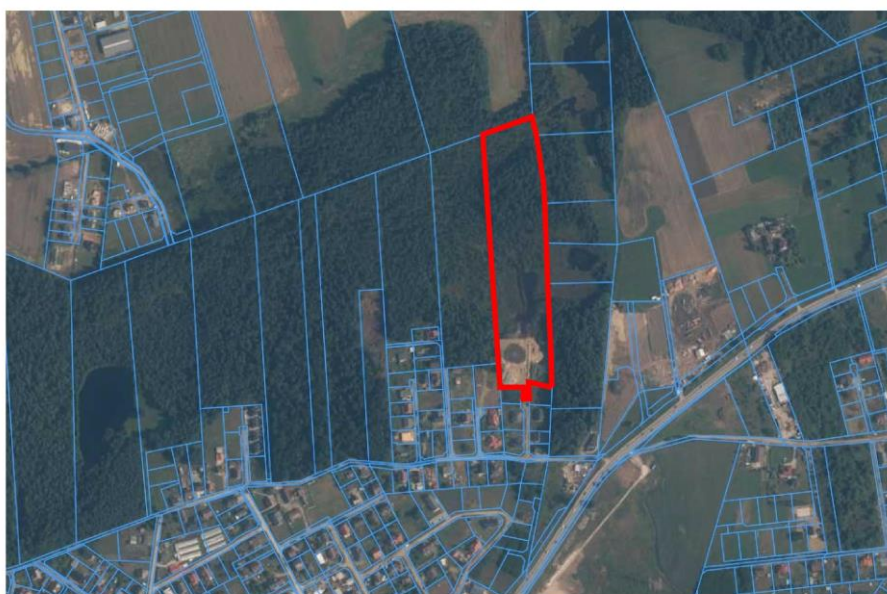
Rys. 4. Obszar opracowania (działka nr 171) na tle miejscowości Kębłowo:



 granica opracowania

Źródło: geoportal.gov.pl

Rys. 5. Obszar opracowania (działka nr 421/10) na tle miejscowości Kębłowo:



 granica opracowania

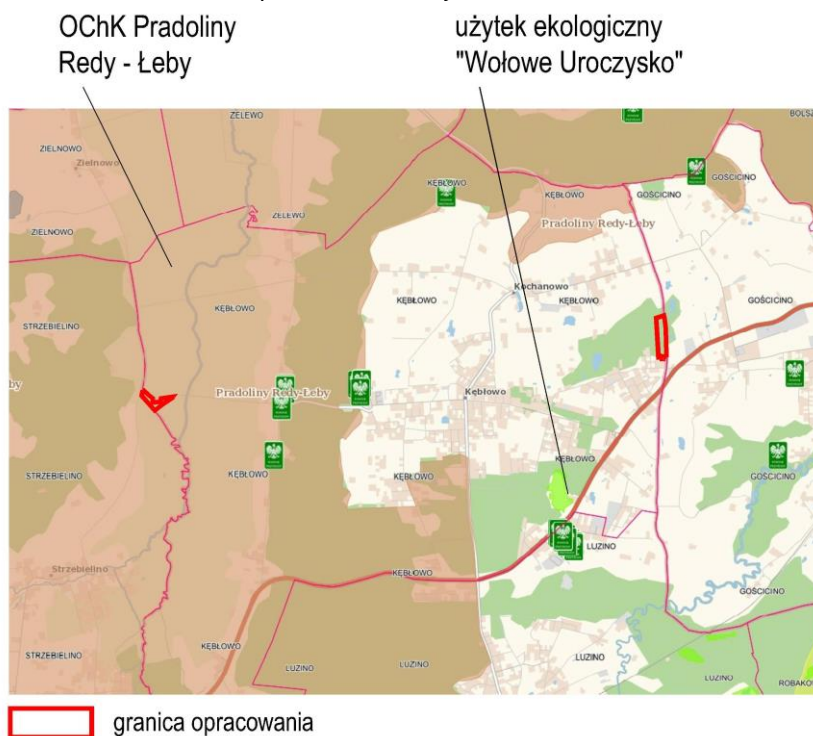
Źródło: geoportal.gov.pl

8. Obszar w granicach zmiany planu miejscowego na dz. nr 171 położony jest w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Pradoliny Redy – Łęby, natomiast działka nr 421/10 zlokalizowana jest już poza granicami prawnych obszarowych form ochrony przyrody. Zlokalizowanym najbliższym od tej działki są granice użytku ekologicznego Wołowe Uroczysko (jako śródlądowe oczko wodne) – ok. 1,3 km na południowy zachód oraz granice Obszaru Chronionego Krajobrazu Pradoliny Redy - Łęby – również w odległości ok. 1,3 km, ale w kierunku północnym.

W granicach opracowania nie ma zlokalizowanych cennych form przyrodniczych ani chronionych siedlisk fauny i flory. Są to jednak tereny o potencjalnie wyższych walorach środowiska przyrodniczego, ze względu na występowanie gruntów zadrzewionych, obszarów wodno – błotnych (na działce nr 421/10) oraz gruntów zmeliorowanych na dz. 171. Działka ta, poza tym nie jest zadrzewiona i stanowi użytek rolny. Działka 421/10 posiada trudniejsze warunki techniczno – gruntowe. Północna część działki charakteryzuje się występowaniem roślinności naturalnej. Obszar ten cechują jednak średnie walory przyrodnicze, może stanowić korytarz ekologiczny w skali lokalnej (jako element osnowy ekologicznej gminy). Na potencjał przyrodniczy tego rejonu wpływa sąsiednia zabudowa mieszkaniowa i usługowa oraz produkcyjna. Teren wokół działki 421/10 jest silnie przekształcony, zurbanizowany, ale niezabudowany.

9. Na podstawie przeprowadzonej waloryzacji i oceny stanu środowiska obszaru zmiany planu oraz analizy podstawowej wersji prognozy oddziaływania na środowisko do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (2015 r.) stwierdza się zgodność i aktualność zapisów i ustaleń zmiany planu oraz prognozy w zakresie charakterystyki i stanu środowiska przyrodniczego, obszarów i obiektów prawnie chronionych pod względem przyrodniczym. Pewnym zmianom podlegały jedynie przepisy prawa dotyczące obszarów chronionych oraz ich poszczególnych komponentów, jednak nie zmieniły one zasadniczo celów i zasad ochrony istotnych z punktu widzenia niniejszego opracowania.
10. Obszar opracowania od 2015 r. podlegał procesom ciągłej urbanizacji – ale w rejonie działki 421/10. Wokół działki nr 171 nie następowały żadne przekształcenia środowiska w związku z jego zainwestowaniem i zagospodarowaniem. Struktura przestrzenna i przyrodnicza w rejonie działki 421/10 (osiedla mieszkaniowego przy ul. Leśnej) mogła ulegać zmianom i zainwestowaniu w oparciu o obowiązujące ustalenia planistyczne – obecnie trwa zabudowa południowej części działki. Część północna (zadrzewiona, o podwyższonym poziomie wód gruntowych) natomiast nie była objęta procesem urbanizacji, ale obszar ten również zmieniał się, ulegał pewnym przeobrażeniom w związku z zagospodarowaniem terenów sąsiednich. Analizowane tereny są wyposażone w energię elektryczną oraz wodę. Działka nr 421/10 posiada poza tym możliwość podłączenia do zbiorczego systemu kanalizacji sanitarnej oraz innych sieci uzbrojenia terenu (np. gazociąg średniego ciśnienia).
11. Najistotniejszą zmianą w porównaniu do obowiązującej wersji planu miejscowego jest zmiana funkcji terenu z terenów rolnych na zabudowę zagrodową na części działki nr 171 oraz na niewielkim fragmencie działki nr 421/10. W południowej części działki planowana jest zabudowa mieszkaniowo – usługowa. Ponadto w części północnej działki na terenach wolnych od zainwestowania wskazują się funkcję zieleni naturalnej – czyli adaptacji istniejącej struktury przestrzenno – przyrodniczej. Zmiana funkcji wpisuje się w obecny sposób zainwestowania terenu w sąsiedztwie – stanowić będzie kontynuację już istniejącej, zrealizowanej zabudowy, co widać w szczególności w rejonie osiedla przy ul. Leśnej. W przypadku działki nr 171 w Kębłowskiej Tamie zabudowa będzie kontynuacją istniejącej pojedynczej zabudowy siedliskowej – na działce sąsiedniej. Możliwe w tym przypadku jest powiększenie obszaru zainwestowanego właśnie o projektowaną inwestycję. Ta część Kębłowa charakteryzuje się niskim stopniem urbanizacji, na co wpływ mają uwarunkowania przestrzenne – przyrodnicze – położenie w szerokiej dolinie Redy, trudniejsze warunki techniczne, wysoki poziom wód gruntowych. Zmiana planu jest zgodna z polityką przestrzenną gminy wyrażoną w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego (w zakresie realizacji zabudowy mieszkaniowej oraz zagrodowej na terenach rolnych, w bezpośrednim sąsiedztwie terenów zainwestowanych lub wskazanych do zagospodarowania).

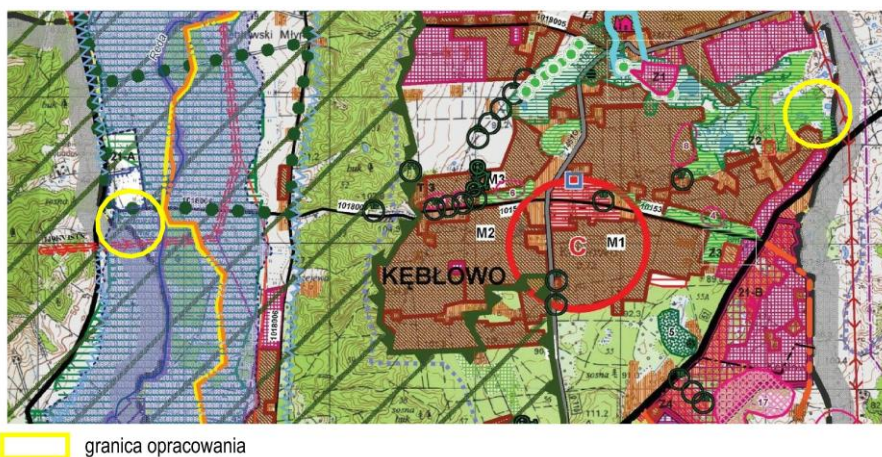
Rys. 6. Obszar opracowania na tle obszarów prawnie chronionych:



Źródło: geoserwis.gdos.gov.pl

12. W porównaniu do obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w projekcie zmiany planu miejscowego zabudowa siedliskowa realizowana na działce nr 171 zajmie powierzchnię 0,77 ha, co stanowić będzie 45% powierzchni działki, a na działce nr 421/10 – 0,82 ha (27% pow. działki). Zabudowa mieszkaniowo – usługowa zajmie powierzchnię ok. 0,36 ha (12 % pow. działki), przy czym część działki (południowa) jest już wskazana pod tę funkcję w już w obowiązującym planie miejscowym (na pow. 0,1 ha). Pozostałe obszary pozostaną w swoim dotychczasowym przeznaczeniu – rolnym, zielni naturalnej i nie będą podlegały przekształceniom. Dotyczy to łącznie ok. 58% powierzchni objętej planem miejscowym.

Rys. 7. Obszar opracowania na tle studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Luzino

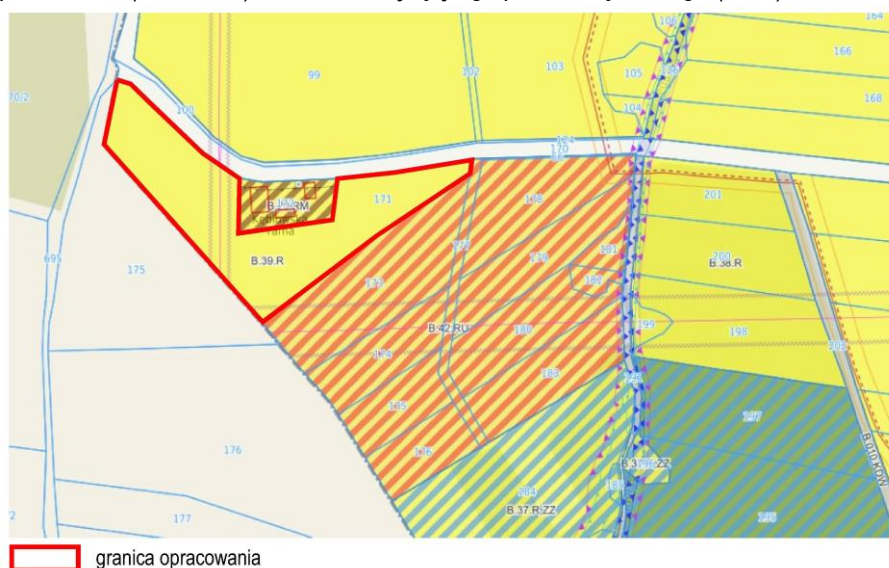


Źródło: luzino.e-mapa.net

13. Jak wynika z powyższej analizy projekt zmiany planu miejscowego nie wprowadza innych istotnych zmian w zagospodarowaniu i strukturze przestrzennej tej części miejscowości Kęblowa. Zmiana funkcji terenu na pewno spowodować może wzrost hałasu w okolicy – jako oddziaływania skumulowane rozumiane

oddziaływanie powiązane z hałasem generowanym przez istniejącą zabudowę w okolicy – szczególnie w rejonie ul. Leśnej /dotyczy działki nr 421/10). Utracona zostanie powierzchnia biologicznie czynna, choć w niewielkim stopniu ze względu na wprowadzony niski udział zabudowy. Realizacja inwestycji budowlanych spowoduje także nieznaczne przekształcenia w strukturze gruntu, walorach krajobrazowych (co może być zauważalne praktycznie tylko w przypadku zabudowy na dz. nr 171). Nie powinno natomiast dojść do odmiennych oddziaływań na środowisko w przypadku wpływu na wody powierzchniowe, podziemne, różnorodność biologiczną, faunę i florę. Realizacja zabudowy nie powinna doprowadzić do powstania uciążliwości i oddziaływań na wody powierzchniowe i gruntowe mimo sąsiedztwa obszarów wodno – błotnych i zmeliorowanych (obszary takie zostały odpowiednio oznaczone w planie miejscowym, w celu ich ochrony). W przypadku oddziaływań krajobrazowych, zastosowanie zieleni izolacyjnej (co jest jednym z ustaleń planu) może ograniczyć negatywne oddziaływania nie tylko w zakresie krajobrazu, ale i hałasu lub innych potencjalnych uciążliwości (np. pyłów, gazów). Ustalenia planu w szczegółowy sposób określają zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, które w prawidłowy i szeroki sposób kreują politykę przestrzenną w zakresie ochrony istniejących zasobów przyrodniczych, również w aspekcie lokalizacji w granicach prawnych form ochrony przyrody (działka nr 171). W granicach planu obowiązują ograniczenia związane z lokalizacją sieci infrastruktury technicznej – linii elektroenergetycznych średniego napięcia. Dla sieci tych obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu.

Rys. 8. Obszar opracowania (dz. nr 171) na tle obowiązującego planu miejscowego (2015):



Źródło: geoservis.gdos.gov.pl

14. Powierzchnia terenów wskazanych do zabudowy została w efekcie zmiany planu miejscowego zwiększona – o 1,27 ha łącznie, podobnie jak wskaźniki zainwestowania, w tym intensywności zabudowy. Dotyczy to jednak ograniczonego obszaru, dla którego uwarunkowania fizjograficzne nie stanowią ograniczeń i nie wpływają niekorzystnie na zasoby przyrodnicze obszaru i lokalną ośnowę ekologiczną.
15. Wyniki badań i oceny oddziaływania na środowisko wskazane w prognozie oddziaływania na środowisko do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębu Kębłowo (wsie Kębłowo i Kochanowo) (2015 r.), w zakresie analizowanej zmiany planu miejscowego są zasadniczo nadal aktualne i nie wymagają korekty. Projektowane zainwestowanie wpisuje się również w istniejącą strukturę przestrzenną miejscowości i nie stanowi nowego, inwazyjnego przedsięwzięcia, które mogłoby stanowić inwestycję uciążliwą dla lokalnej ośnowy ekologicznej lub obszarów objętych formami ochrony. Przedsięwzięcia będą lokalizowane na terenach dotąd użytkowanych rolniczo, ale o niskim potencjale agroekologicznym – przekształconym. Zmianę dokumentu planistycznego należy generalnie ocenić jako neutralną w kontekście istniejących uwarunkowań przyrodniczych oraz obowiązującego już przesądzenia planistycznego. Tereny o najcenniejszych walorach środowiska nie będą zainwestowane – obszary leśne, zmeliorowane, wodno - błotne. Działka nr 171, mimo lokalizacji

Rys. 9. Obszar opracowania (dz. nr 421/10) na tle obowiązującego planu miejscowego (2015):



- 8

wystąpienia nowych negatywnych oddziaływań na chronione komponenty OChK. W przypadku zabudowy zagrodowej nie stwierdza się ryzyka wystąpienia nowych oddziaływań w porównaniu do już zauważalnych w sąsiedztwie. Do tego wskazuje się na przekształcenia gruntu, w tym wyrównanie, niwelację. W fazie eksploatacji pewne oddziaływania mogą mieć związek z zanieczyszczeniem wód i ziemi, którego źródłem mogą być ścieki oraz emisja niska (paliwa grzewcze) – dotyczy zabudowy niewyposażonej w systemy kanalizacji sanitarnej zbiorczej. Ocenia się, że przy bezawaryjnym funkcjonowaniu systemów odprowadzania i gromadzenia ścieków oraz wód deszczowych z terenów utwardzonych oddziaływania te będą minimalne lub nie wystąpią.

Krajobraz tego terenu zostanie przekształcony, ale ocenia się, że nie w taki sposób, by znacząco zmienić fizjonomię krajobrazu miejscowości i okolicy. Wielkość terenu wskazana do zabudowy zwiera się w katalogu przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r.).

Zmiana lokalnego ukształtowania terenu nie będzie na tyle znacząca by stanowiło to wyraźny konflikt z zakazami obowiązującymi dla OChK, w tym na określony w uchwale Sejmiku Województwa zakaz wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu.

W związku z realizacją inwestycji nie przewiduje się utraty ciągłości przestrzennej struktur krajobrazowych i przyrodniczych o szczególnym znaczeniu dla funkcjonowania OChK jak również zapewniona zostanie ochrona krajobrazu pradoliny. Zainwestowanie będzie realizowane na skraju pradoliny, w odległości większej niż 100 m od najbliższych wód powierzchniowych (rzeka Reda). Istniejące zainwestowanie oraz obszar w otoczeniu znajduje się w rejonie zabudowy rozproszonej, ekstensywnej, co powinno nadal zostać zachowane w przypadku realizacji zainwestowania w tym rejonie Kęblowa.

18. Nie wskazuje się konieczności przedstawienia dodatkowych rozwiązań eliminujących lub minimalizujących ewentualne oddziaływania na środowisko związanych z realizacją planu miejscowego, innych niż wskazane z wersji podstawowej prognozy. Ocenia się, że projekt planu miejscowego dostatecznie chroni komponenty środowiska przyrodniczego, wskazując między innymi na ustalenia z zakresie ochrony środowiska oraz wyposażenia w infrastrukturę techniczną oraz w szerokim zakresie określając zasady ochrony środowiska przyrodniczego (w tym dotyczące wód powierzchniowych i gruntowych).
19. Analizowana zmiana planu miejscowego w zakresie wskazanym wyżej wpisuje się w cele strategiczne i realizacyjne określone w dokumentach programujących gminy (studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, strategia rozwoju gminy) jak również opracowań dotyczących ochrony środowiska na poziomie regionalnym i lokalnym oraz respektuje obowiązujące przepisy prawa, w tym dotyczące ochrony przyrody.
20. Brak uchwalenia planu miejscowego nie przyczyni się do negatywnych ani pozytywnych zmian w strukturze przyrodniczej obszaru. Odstąpienie od uchwalenia nowej wersji planu może skutkować brakiem możliwości zainwestowania terenu zgodnie z wnioskowanym przeznaczeniem, ale w oparciu o obowiązujące ustalenia planistyczne.
21. Na etapie opracowania zmiany planu miejscowego nie były rozważane warianty alternatywne. Charakter zmiany planu miejscowego w zakresie funkcji nie dały podstaw do konstruowania innych zapisów i ustaleń. Wpływ zaproponowanych w planie miejscowym zmian w strukturze przestrzennej nie będzie generował negatywnych skutków na ekosystem i pozostałe komponenty środowiska, a ograniczenie zainwestowania na terenach zagrożonych powodzią wpływa na ograniczenie przyszłych ewentualnych negatywnych skutków.
22. Realizacja ustaleń zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie powoduje skutków środowiskowych, których charakter mógłby posiadać znaczenie transgraniczne. Skala zagospodarowania zaproponowana w dokumencie ma charakter lokalny, ograniczony do sąsiednich działek lub najbliższej okolicy.
23. Wpływ ustaleń projektu planu miejscowego na środowisko przyrodnicze w zakresie: jakości poszczególnych elementów przyrodniczych, dotrzymywaniu standardów jakości środowiska, obszarach występowania przekroczeń, występujących zmianach jakości elementów przyrodniczych i przyczynach tych zmian kontrolowany będzie w ramach systemu Państwowego Monitoringu Środowiska. Wyniki prowadzonego

- monitoringu prezentowane będą corocznie w raportach o stanie środowiska, wydawanych w formie ogólnodostępnej publikacji. Źródłami danych w tym zakresie mogą też być: bazy danych (prowadzone przez samorządy), źródła administracyjne wynikające z obowiązków sprawozdawczych lub zapisów ustawowych (decyzje, zezwolenia, pozwolenia) czy badania statystyczne Głównego Urzędu Statystycznego. Ocenia się, że nie występuje potrzeba prowadzenia szczegółowego monitoringu projektowanych inwestycji, chyba, że w zakresie zleconym w przypadku wystąpienia lub podejrzenia wystąpienia konkretnego negatywnego oddziaływania. Zalecenie określone w rodz. 9 wersji podstawowej prognozy uznać należy za nadal aktualne.
24. Uznaje się, że pozostałe ustalenia i zapisy podstawowej wersji prognozy oddziaływania na środowisko do analizowanego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (zawarte w rozdz. 7 oraz w rozdz. 8), w tym związane z potencjalnymi oddziaływaniami na środowisko przyrodnicze są aktualne również dla niniejszej zmiany planu miejscowego. Wnioski zawarte w tekście podstawowym prognozy nie straciły swojej aktualności również w zakresie podstawy prawnej stanowiącej podstawę formalną i merytoryczną oceny oddziaływania na środowisko.
25. Załącznikiem do niniejszego aneksu jest tekst podstawowy prognozy oddziaływania na środowisko do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębu geodezyjnego Kębłowo (wsie Kębłowo i Kochanowo) (opracowanie z 2015 r.) oraz rysunek prognozy oddziaływania na środowisko uwzględniający analizowaną zmianę planu miejscowego.

OŚWIADCZENIE

Oświadczam, że spełniam wymagania, o których mowa w art. 74a ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (tj. Dz.U. 2023 poz. 1094 z późn. zm.). Jestem świadomy odpowiedzialności karnej za złożenie fałszywego oświadczenia.

Arkadiusz Śmider

Załącznik graficzny: Rysunek aneksu (nr 1 i nr 2) do prognozy oddziaływania na środowisko projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębu geodezyjnego Kębłowo (wsie Kębłowo i Kochanowo) (skala 1:2000) dla obszaru działki nr 171 oraz 421/10.