

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

CKK



ARCHITEKCI

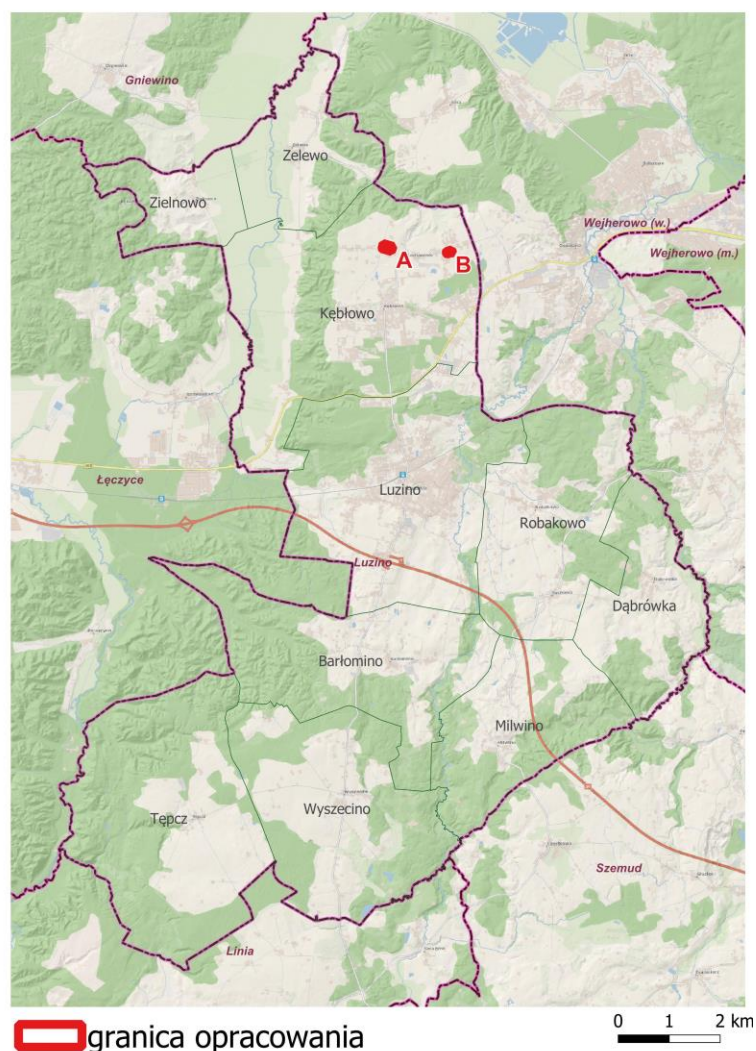
ul. Świętojańska 87/14, Gdynia
0-58 62 000 92

biuro@ckkarchitekci.pl

mgr inż. Arkadiusz Świder Gdynia,
marzec 2024 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. zmienionego Uchwałą Nr XXX/461/2022 Rady Gminy Luzino z dnia 25 kwietnia 2022 r.
3. Potrzeba opracowania aneksu do prognozy oddziaływania na środowisko została podyktowana procedurą sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zainicjowaną uchwałą Nr XXXIX/574/2023 Rady Gminy Luzino z dnia 30 maja 2023 roku w sprawie przystąpienia do zmiany fragmentu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębu geodezyjnego Kębłowo (wsie Kębłowo i Kochanowo) gm. Luzino w zakresie działek: w zakresie działek nr 298/8 nr 298/9, nr 298/10, nr 298/11 i nr 264, położonych w miejscowości Kochanowo, obręb geodezyjny Kębłowo, gm. Luzino.

Rys. 1. Obszar objęty opracowaniem na tle gminy Luzino



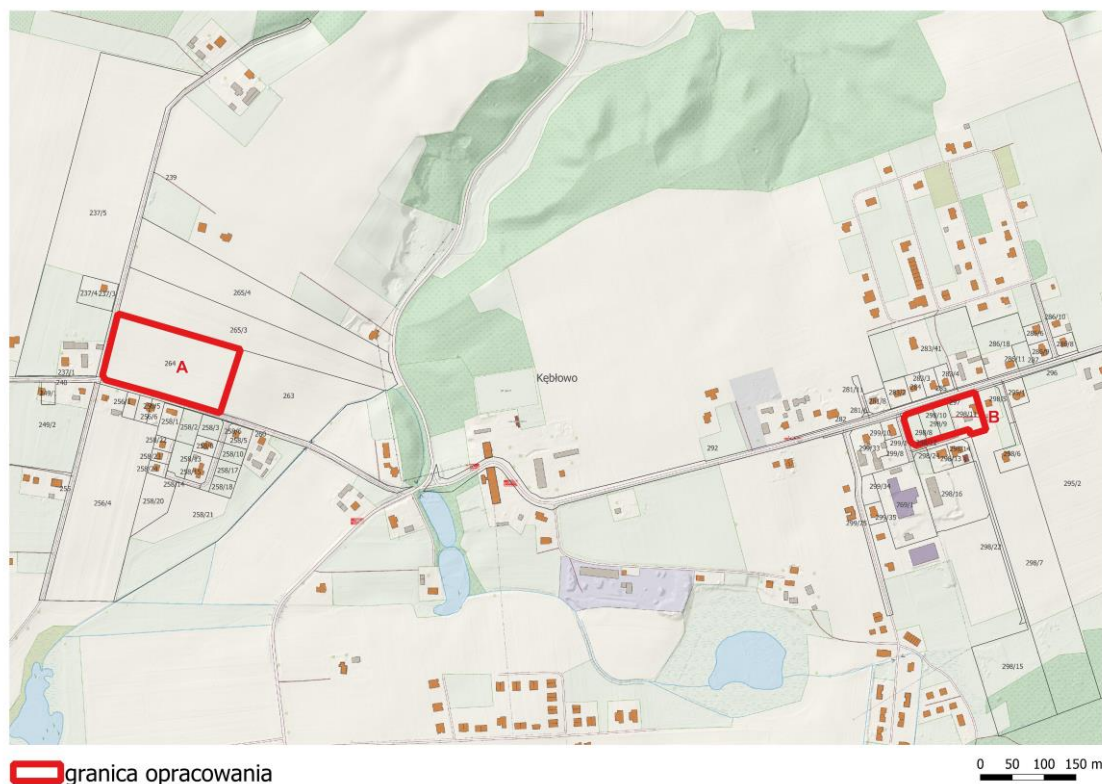
Źródło: opracowanie własne na podstawie luzino.e-mapa.net

4. Prognoza oddziaływania na środowisko do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębu geodezyjnego Kębłowo (wsie Kębłowo i Kochanowo) opracowana 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 2023 r., poz. 1094 ze zm.).

5. Powierzchnia objęta zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wynosi łącznie ok. 2,70 ha i obejmuje 5 działek ewidencyjnych (nr: 298/8, 298/9, 298/10, 298/11 /kompleks B/ i 264 /kompleks A/) zlokalizowanych w północno - wschodniej części wsi, na obszarach średnio intensywnej i zwartej zabudowy miejscowości o funkcji mieszkaniowej i usługowej. Działki są zgrupowane w dwóch kompleksach A – o pow. 2,06 ha i B o pow. 0,64 ha. Jedna z działek jest już zabudowana.
6. Teren w granicach zmiany planu miejscowego obejmuje tereny w rejonie ul. Wspólnej i Leśnej (kompleks A) i ul. Borysiewicza i Aroniowej, stanowią obecnie głównie tereny rolnicze (kompleks A) i tereny zurbanizowane niezabudowane i zabudowane (kompleks B). Tereny te pokryte są roślinnością naturalną, nieurządzoną, ruderalną. Nie stanowią one naturalnych zbiorowisk roślinnych. Działki posiadają dostęp do infrastruktury komunikacyjnej i technicznej – w bezpośrednim sąsiedztwie jest zabudowa mieszkaniowa i usługowa. Poza tym, sąsiedztwo obszaru opracowania stanowią również grunty rolne. Struktura użytkowania gruntów na analizowanym terenie jest względnie jednolita – przeważają grunty średnich i słabszych klas: RIVb, RV, RVI oraz na terenie zabudowanym Br/RIVb.

Rys. 2. Obszar opracowania na tle miejscowości Kębłowo



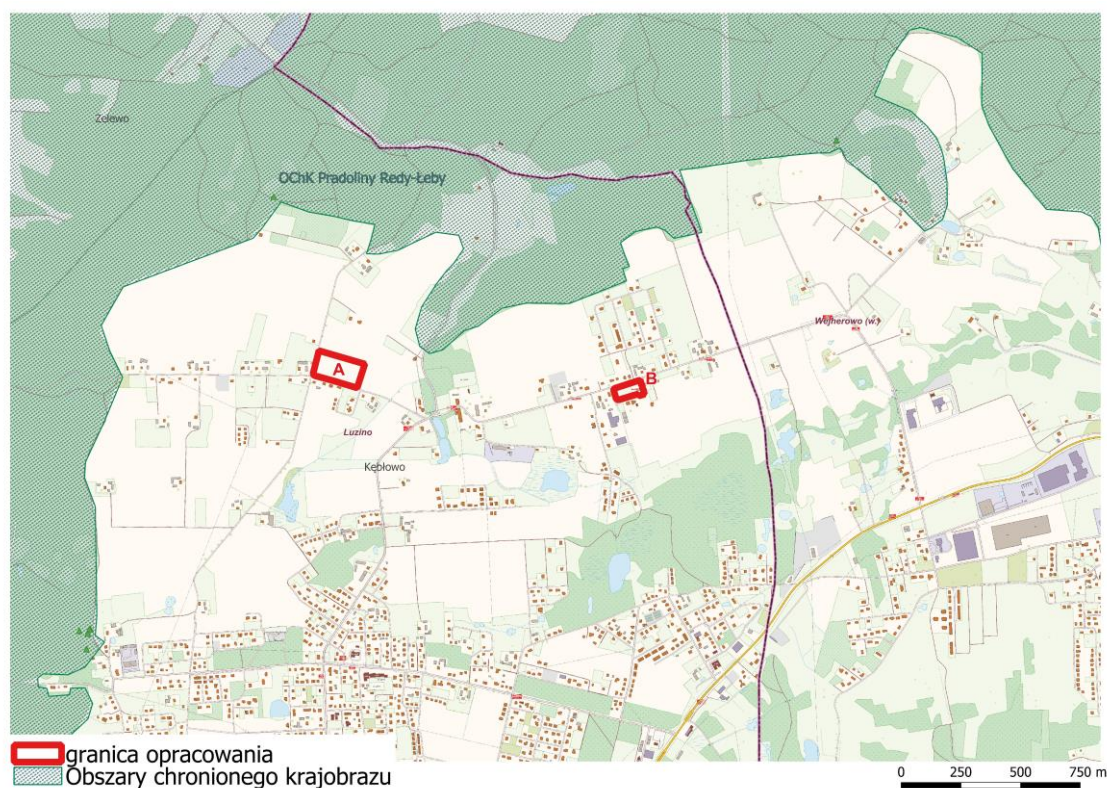
— granica opracowania

Źródło: opracowanie własne na podstawie geoportal.gov.pl

7. Obszar w granicach zmiany planu miejscowego położony jest poza granicami prawnych obszarowych form ochrony przyrody. Zlokalizowanym najbliższym jest Obszar Chronionego Krajobrazu Pradoliny Redy - Łęby – w odległości ok. 0,25 km w kierunku północno – wschodnim od kompleksu A. W granicach opracowania nie ma zlokalizowanych cennych form przyrodniczych ani chronionych siedlisk fauny i flory. Nie ma tu praktycznie żadnej roślinności naturalnej – przeważają agrocenozy lub zieleń nieurządzona, ruderalna oraz towarzysząca zabudowie. Obszar charakteryzuje się niskimi walorami przyrodniczymi i nie stanowi również korytarza

- ekologicznego. Otoczony jest istniejącą zabudową mieszkaniową i usługową oraz produkcyjną. Jest to teren silnie przekształcony, zurbanizowany, ale na większej powierzchni niezabudowany.
8. 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.
 9. Obszar opracowania od 2015 r. nie podlegał procesom urbanizacji. Jego struktura przestrzenna i przyrodnicza nie ulegała zmianom i zainwestowaniu w oparciu o obowiązujące ustalenia planistyczne. Sąsiedztwo obszaru opracowania podlegało przekształceniom – głównie w kierunku zabudowy mieszkaniowej i usługowej.

Rys. 3. Obszar opracowania na tle obszarów prawnie chronionych

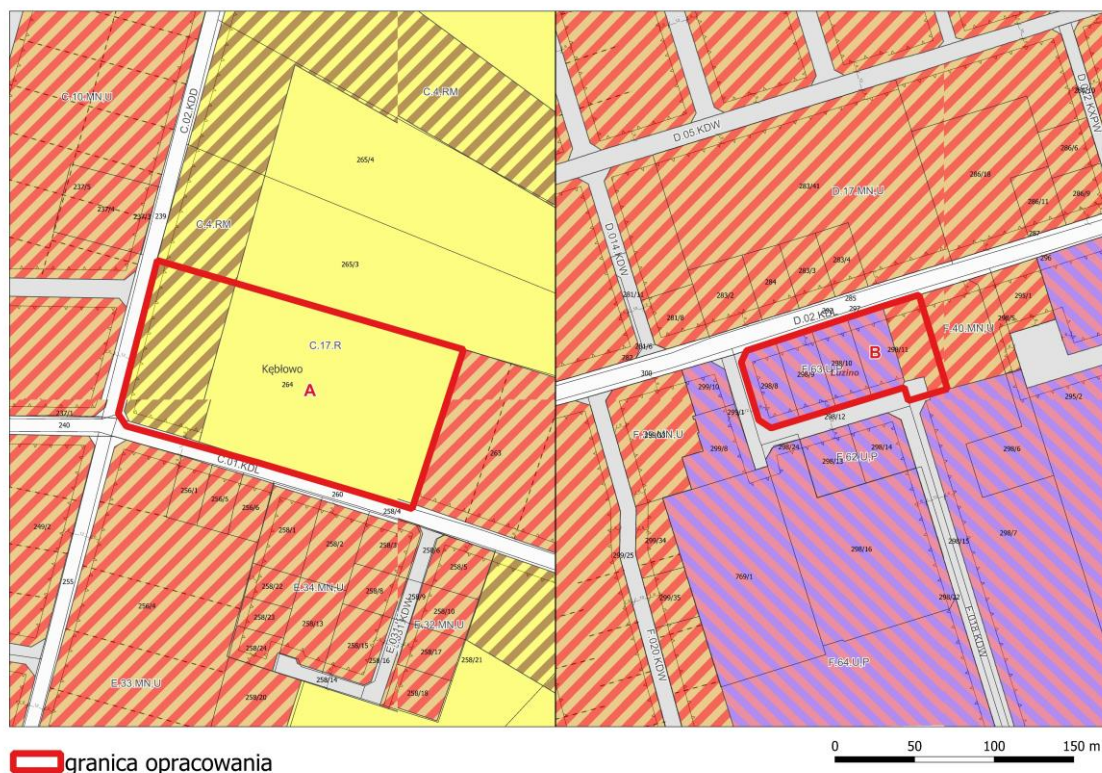


Źródło: opracowanie własne na podstawie geoserwis.gdos.gov.pl

10. Najistotniejszą zmianą w porównaniu do obowiązującej wersji planu miejscowego jest: w kompleksie A zmiana funkcji terenu z rolnej i zagrodowej na funkcję zabudowy mieszkaniowo – usługowej oraz w kompleksie B z funkcji U/P - tereny zabudowy usługowej oraz obiektów produkcyjnych, składów i magazynów na zabudowę mieszkaniowo – usługową. Zmiana funkcji wpisuje się w aktualną strukturę użytkowania terenu w sąsiedztwie – czyli kontynuacji procesów urbanizacji. Ta część Kębłowa nie jest jednolita pod względem rodzaju i funkcji zainwestowania, co może w pewnych aspektach (krajobrazowych, hałasu, natężenia ruchu, emisji zanieczyszczeń) powodować konflikty przestrzenno – społeczne. Dotyczyć to może przede wszystkim właśnie sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej i usługowo – produkcyjnej. W tym przypadku dojdzie właśnie do takiej reorganizacji sposobu zagospodarowania terenu. W tym rejonie nie można jednak mówić o konfliktach przyrodniczych, ze względu na skalę dotychczasowych przeobrażeń komponentów środowiska przyrodniczego oraz istniejące już przekształcenia, bądź niski potencjał agroekologiczny obszaru. Zmiana planu odbywa się na

- działkach inwestora i jest zgodna z polityką przestrzenną gminy wyrażoną w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego (zabudowa produkcyjna, usługowo – produkcyjna z możliwością zamieszkania).
11. W porównaniu do obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w projekcie zmiany planu miejscowego dokonano również nieznacznej korekty wskaźników zagospodarowania i kształtowania zabudowy i terenów funkcjonalnych – MNW-U. Ponadto ze względu na planowany sposób zainwestowania zrezygnowano z adaptacji funkcji zabudowy zagrodowej w kompleksie A. Poza tym plan nakazuje zapewnić spójny system gospodarki wodami gruntowymi (np. drenaż, przepusty itp.) biorąc pod uwagę uwarunkowania terenów przyległych oraz wprowadza zakaz zmian stosunków wodnych, przy umożliwieniu realizacji zbiorników retencyjnych. Udział powierzchni zabudowy ustalono na nie więcej niż 30%.
 12. Jak wynika z powyższej analizy projekt zmiany planu miejscowego nie wprowadza innych istotnych zmian w zagospodarowaniu i strukturze przestrzennej tej części miejscowości Kębłowa. Zmiana funkcji terenu na pewno spowodować może wzrost hałasu w okolicy – jako oddziaływania skumulowane (wraz z hałasem generowanym przez istniejącą zabudowę produkcyjną) – szczególnie w rejonie kompleksu A, który ma większą powierzchnię oraz dotąd nie był przeznaczony pod zainwestowanie oraz również mieszkaniową. W większym stopniu niż w przypadku zabudowy zagrodowej utracona zostanie powierzchnia biologicznie czynna, jak również wystąpią większe przekształcenia powierzchni ziemi, dojdzie do intensyfikacji zmian w krajobrazie, powierzchni ziemi. Nie powinno natomiast dojść do odmiennych oddziaływań na środowisko w przypadku wpływu na wody powierzchniowe, podziemne, różnorodność biologiczną, faunę i florę – obszary te nie charakteryzowały się takimi wartościami środowiska. Ocenia się, że zastosowanie zieleni izolacyjnej (co jest jednym z ustaleń planu – jako zieleni wysokiej i towarzyszącej) może ograniczyć negatywne oddziaływania nie tylko w zakresie krajobrazu, ale i hałasu lub innych potencjalnych uciążliwości (np. odorów, pyłów, gazów – w zależności od kierunku prowadzonej na działkach działalności).

Rys. 4. Obszar opracowania na tle obowiązującego planu miejscowego (2015)



Źródło: opracowanie własne na podstawie geoportal.gov.pl

13. Powierzchnia terenów wskazanych do zabudowy została w efekcie zmiany planu miejscowego zwiększona – w kompleksie A (o ok. 1,48 ha), podobnie jak wskaźniki zainwestowania, w tym intensywności zabudowy. W przypadku kompleksu B nie zostały wyznaczone nowe tereny pod zabudowę, które dotychczas nie były wskazane na ten cel – nastąpiła zmiana funkcji.
14. Wyniki badań i oceny oddziaływania na środowiska 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 przedsięwzięcia na terenach dotąd użytkowanych rolniczo i wskazanych pod taką funkcję. Zmianę dokumentu planistycznego należy generalnie ocenić jako neutralną w kontekście istniejących uwarunkowań przyrodniczych oraz obowiązującego już przesądzenia planistycznego. W granicach planu nie ma żadnych elementów osnowy ekologicznej (oczek wodnych, zadrzewień), które decydowałyby o walorach przyrodniczych obszaru. Dalsza zabudowa tego obszaru może natomiast wpływać na zmniejszenie komfortu i jakości zamieszkania w sąsiedztwie – w szczególności w rejonie ul. Wspólnej. Może to prowadzić do dalszego zwiększania presji inwestycyjnej na nowe obszary niezabudowane. Przy zastosowaniu technologii zalecanych lub ustalonych planem miejscowemu nie powinno też dojść do potencjalnych przekroczeń norm dla środowiska jak również nie powinno dojść do zanieczyszczenia powietrza, ziemi oraz wód gruntowych w okolicy. Ustalenia planu w prawidłowy sposób chronią zastane elementy osnowy ekologicznej jak również wrażliwe komponenty środowiska przyrodniczego.

Rys. 5. Obszar opracowania na tle ortofotomapy



Źródło: opracowanie własne na podstawie geoportal.gov.pl

15. Nie prognozuje się nowych, innych oddziaływań na środowisko przyrodnicze niż te, które zostały wskazane z rozdz. 7 opracowania z 2015 r. Na terenie nie występują ograniczenia prawne i fizjograficzne, które nie pozwalają na swobodne kształtowanie struktury przestrzennej. W przypadku niektórych badanych

komponentów środowiska przyrodniczego (np. klimat akustyczny, zmniejszenie powierzchni biologicznie czynnej, wzrost natężenia ruchu, pogorszenie komfortu zamieszkania, wglądu w krajobraz i walorów krajobrazu) może dojść do intensyfikacji przewidywanych i prognozowanych już oddziaływań. Nie powinno to jednak doprowadzić do przekroczenia dopuszczalnych norm (tam, gdzie są one określone) lub takiego nasilenia, które powodowałby znaczące negatywne oddziaływania na środowisko, inne niż wskazane w podstawowej wersji prognozy oddziaływania na środowisko (z 2015 r.). Obszar ten ponadto położony jest w bezpiecznej odległości od granic prawnych form ochrony przyrody poza cennymi siedliskami przyrodniczymi, w strefie intensywnego zainwestowania wsi, przez co nie będzie miał negatywnego wpływu na cele i zasady ochrony wyznaczone dla nich.

16. Nie wskazuje się konieczności przedstawienia rozwiązań eliminujących lub minimalizujących ewentualne oddziaływania na środowisko związane 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 zakresu ochrony środowiska oraz wyposażenia w infrastrukturę techniczną – jak wspomniano powyżej. W przypadku sąsiedztwa terenów o różnym przeznaczeniu i funkcji proponuje się natomiast realizację różnej formy barier (sztucznych lub naturalnych) oddzielających te tereny w taki sposób, aby ograniczać przenikanie oddziaływań na tereny sąsiednie (np. z zakresu emisji hałasu, zanieczyszczenia światłem, poprawy walorów krajobrazowych o estetyki zainwestowania). Ustalenia takie znalazły się w projekcie zmiany planu miejscowego.
17. 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.
18. 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. Zainwestowanie będzie jednak możliwe dalej, ale w kierunku zabudowy zagrodowej lub produkcyjno – usługowej, co jednak nie będzie sprzyjać rozwojowi przestrzenno – gospodarczemu gminy (jako rozbieżne z oczekiwaniami inwestorów i mieszkańców).
19. 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. Na etapie procedury sporządzenia zmiany planu miejscowego wprowadzono jednak nieznaczące korekty, których efektem będzie maksymalne możliwe zmniejszenie potencjalnych uciążliwości – rozumiane jako działania minimalizujące.
20. 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.
21. 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.

22. 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.
23. 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 (w skali 1:1500).

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 Smider