

**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

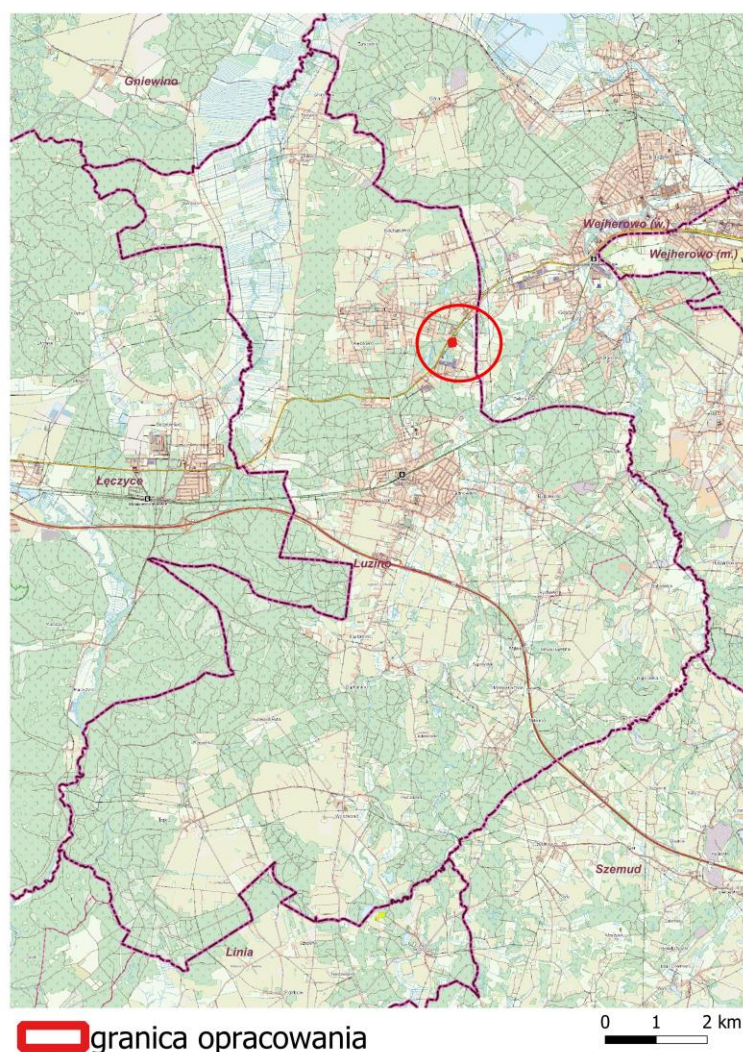
ul. Świętojańska 87/14, Gdynia
0-58 62 000 92

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. ze zmianami.
3. Potrzeba opracowania aneksu do prognozy oddziaływania na środowisko została podyktowana procedurą sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zainicjowaną uchwałą Nr XXXIX/577/2023 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 506/11, nr 508/7, położonych w Kębłowie.

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 ok. 0,15 ha i obejmuje 2 działki ewidencyjne zlokalizowane we wschodniej części wsi i gminy Luzino, na obszarach zwartej zabudowy mieszkaniowo – usługowej. Obszar opracowania jest już zabudowany w części południowej i zainwestowany w części północnej.
 6. Teren w granicach zmiany planu miejscowego obejmuje tereny w rejonie ul. Abrahama i Zagrodowej, w pobliżu ul. Wejherowskiej – drogi wojewódzkiej nr 468, która stanowi ponadlokalny układ komunikacyjny. Tereny w sąsiedztwie są również zurbanizowane, zabudowane. W najbliższej okolicy nie ma roślinności naturalnej. Przeważa zieleń nieurządzona, ruderalna i towarzysząca zabudowie. Działki posiadają dostęp do infrastruktury komunikacyjnej i technicznej – są zaopatrywane w sieć wodno – kanalizacyjną, gazową oraz inne niezbędne. Struktura użytkowania gruntów na analizowanym terenie jest względnie jednolita – przeważają grunty zabudowane, uzupełnione miejscami gruntami rolnymi średnich i słabszych klas: RV, RVI. Przez północną część obszaru przebiega strefa ograniczeń w zainwestowaniu związana z napowietrzną linią elektroenergetyczną

Rys. 2. Obszar opracowania na tle miejscowości wschodniej części miejscowości Kębłowo

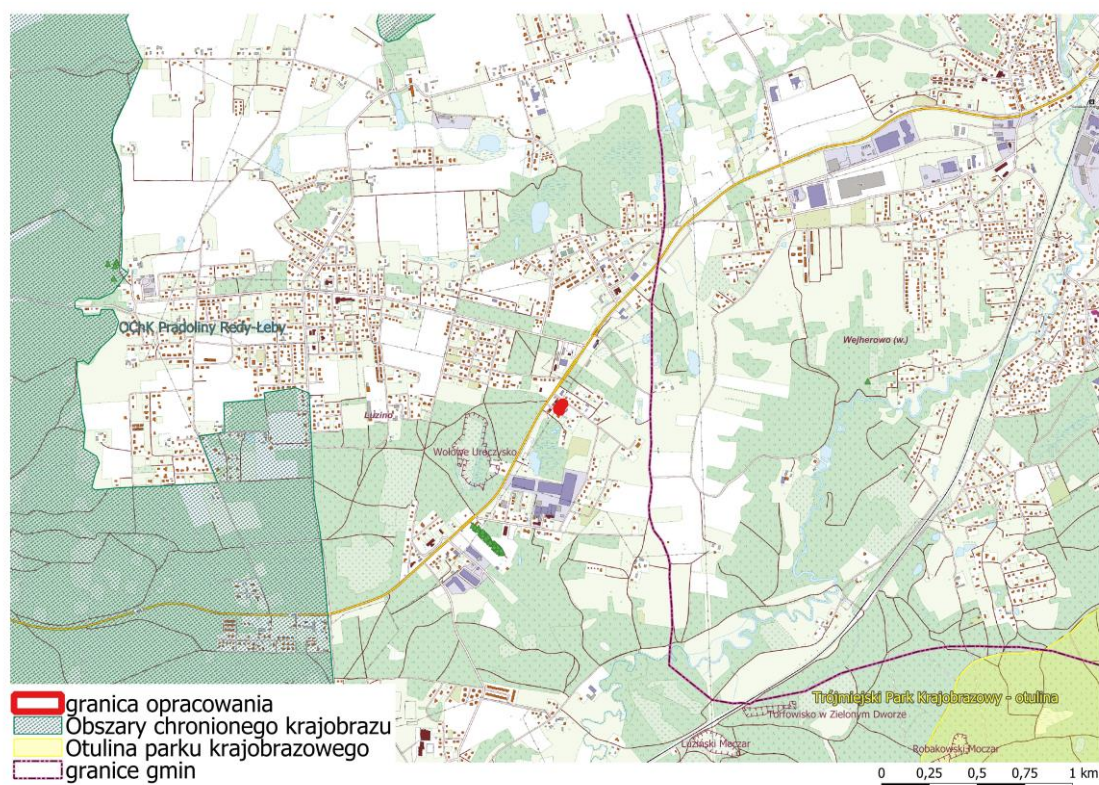


Źródło: opracowanie własne na podstawie geoportal.gov.pl

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. 1,3 km w kierunku zachodnim. W granicach opracowania nie ma zlokalizowanych cennych form przyrodniczych ani chronionych siedlisk fauny i flory. Nie ma tu praktycznie żadnej roślinności naturalnej – przeważa zieleń przydomowa, nieurządzona, ruderalna. 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.

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 (tym bardziej, że obszar zmiany planu miejscowego jest położony poza granicami form ochrony przyrody).
9. Obszar opracowania oraz jego sąsiedztwo od 2015 r. podlegał pewnym procesom urbanizacji. Jego struktura przestrzenna i przyrodnicza nie ulegała jednak zmianom – uzupełniona została zabudowa w oparciu o obowiązujące ustalenia planistyczne – 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. W porównaniu do obowiązującej wersji planu miejscowego nowa edycja dokumentu planistycznego nie wprowadza zmiany w zakresie funkcji terenu, a jedynie wskaźników oraz uszczegółowienia ustaleń odnoszących się do sposobu zabudowy. Funkcja terenu pozostaje dalej mieszkaniowo- usługowa. Korektom podlegały wskaźniki zabudowy – intensywność zabudowy została zwiększona o ok. 50% oraz dodano wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej (30% pow. działki). Taki ustalenia wpisują się w aktualną strukturę użytkowania terenu w sąsiedztwie oraz w granicach planu – umożliwiając tym samym rozbudowę istniejącej zabudowy (czyli kontynuację 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 pewną kolizję przestrzenno – społeczną. Dotyczyć to może przede wszystkim właśnie łączenia i sąsiedztwa terenów zabudowy mieszkaniowej i usługowo – produkcyjnej. Zmiana planu nie zwiększa jednak takiego ryzyka wprost, ponieważ nie została wprowadzona nowa potencjalnie konfliktowa funkcja terenu. W tym przypadku nie dojdzie do reorganizacji sposobu zagospodarowania terenu, a jedynie do

jej zintensyfikowania – ale nie wykraczającego poza wskaźniki na działkach w sąsiedztwie. Dotychczasowa skala przeobrażeń komponentów środowiska przyrodniczego oraz istniejące już przekształcenia, bądź niski potencjał agroekologiczny obszaru nie prowadzi do powstania dysonansu przestrzenno - przyrodniczego. 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. Jak wynika z powyższej analizy projekt zmiany planu miejscowego nie wprowadza innych istotnych zmian w zagospodarowaniu i strukturze przestrzennej tej części miejscowości Kębłowa. Zmiana wskaźników zainwestowania może spowodować wzrost intensywności zabudowy oraz pośrednio, w konsekwencji powstania nowej zabudowy również wzrost hałasu w okolicy – jako oddziaływania skumulowane (wraz z hałasem generowanym przez istniejącą zabudowę produkcyjną). Nie wskazuje się utraty powierzchni biologicznie czynnej – plan wprowadził taki zapis – co wymusi realizację takiej. Nowa edycja planu nie wpłynie również na większe przekształcenia powierzchni ziemi, która jest już mocno przeobrażona. Nie powinno także dojść do odmiennych oddziaływań na środowisko w przypadku wpływu na wody powierzchniowe, podziemne, różnorodność biologiczną, faunę i florę – obszary te nie charakteryzowały się wysokimi wartościami środowiska. Ocenia się, że zastosowanie zieleni izolacyjnej 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). Ponadto w zainwestowaniu powinno stosować się nowoczesne technologie służące ochronie środowiska.

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



Źródło: opracowanie własne na podstawie geoportal.gov.pl

12. Powierzchnia terenów wskazanych do zabudowy nie została zwiększona w efekcie zmiany planu miejscowego.
13. 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 lub wskazanych pod inne funkcje – np. niezwiązane z zabudową. 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 – co jest typowym skutkiem lokalizacji nowej zabudowy. Może to prowadzić do dalszego zwiększania presji inwestycyjnej na nowe obszary niezabudowane w sąsiedztwie. 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

14. Nie prognozuje się wystąpienia nowych, innych oddziaływań na środowisko przyrodnicze niż te, które zostały wskazane z rozdz. 7 prognozy oddziaływania na środowisko z 2015 r. Na terenie nie występują ograniczenia prawne i fizjograficzne, które wpływają na 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 nieznaczającej intensyfikacji przewidywanych i prognozowanych już oddziaływań i skutków uchwalenia zmiany planu. 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.
15. 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 oraz w projekcie zmiany planu miejscowego. Ocenia się, że projekt planu miejscowego dostatecznie chroni komponenty środowiska przyrodniczego, wskazując między innymi na ustalenia z zakresie ochrony środowiska (w tym między innymi: ochrony chronionych gatunków i siedlisk, zakazu zmian stosunków wodnych) 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).
 16. 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.
 17. 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 mieszkaniowo – usługowej na dotychczasowych zasadach, co jednak nie będzie sprzyjać rozwojowi przestrzenno – gospodarczemu gminy (jako rozbieżne z oczekiwaniami inwestorów i mieszkańców).
 18. Na etapie opracowania zmiany planu miejscowego nie były rozważane warianty alternatywne. Charakter zmiany planu miejscowego w zakresie funkcji, wielkości obszaru opracowania, uwarunkowań przestrzennych, przyrodniczych 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 nieznaczne korekty, których efektem będzie maksymalne możliwe zmniejszenie potencjalnych uciążliwości – rozumiane jako działania minimalizujące.
 19. 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.
 20. 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 rozdz. 9 wersji podstawowej prognozy uznać należy za nadal aktualne.
 21. 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.

22. 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 1:1000).

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