

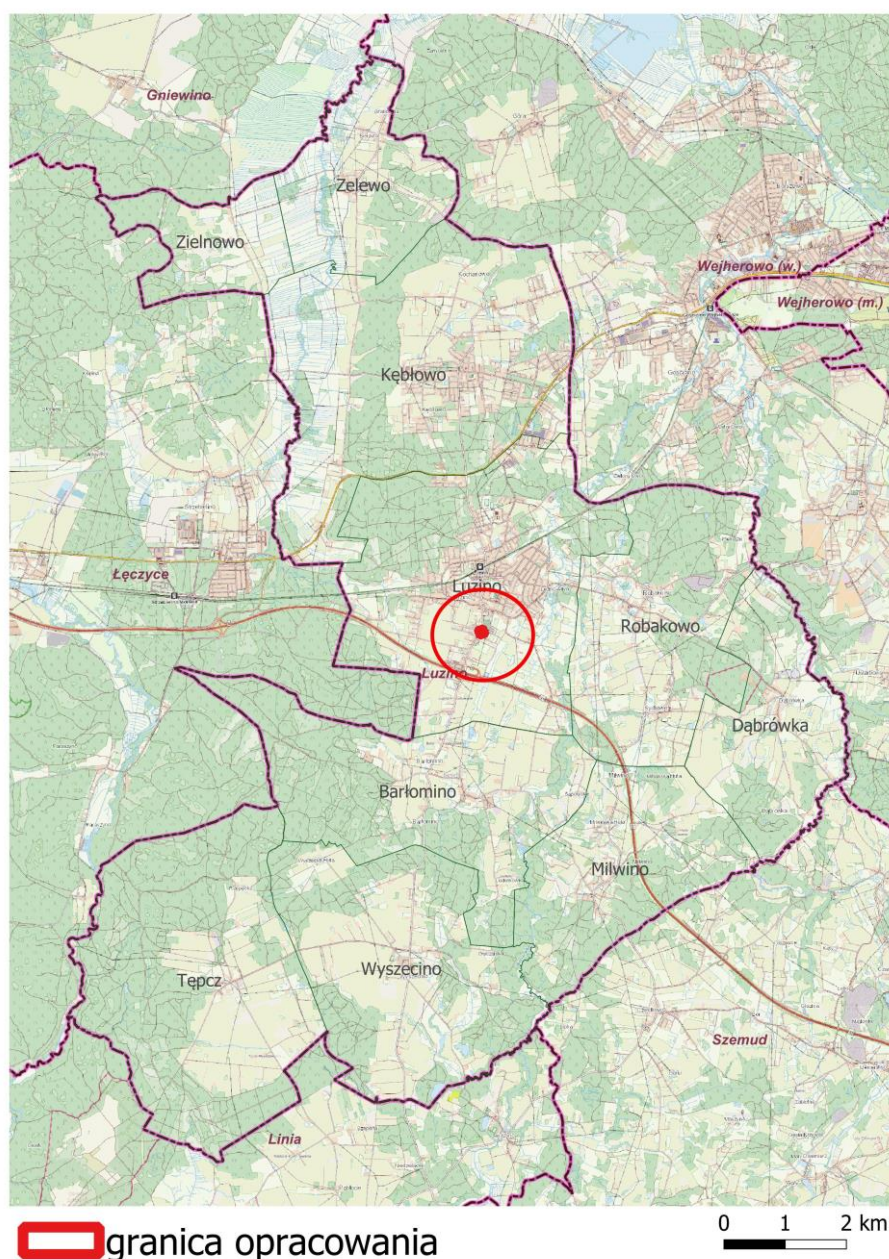
**Aneks do prognozy oddziaływania na środowisko
sporządzonej na potrzeby zmiany fragmentu miejscowego planu
zagospodarowania przestrzennego wsi Luzino (obręb
geodezyjny Luzino), gm. Luzino**



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 wsi Luzino (obręb geodezyjny Luzino), gm. Luzino opracowanej przez firmę mgr Tomasza Zapaśnika, Ekozapas, Pracownia Ochrony Środowiska, w maju 2009 r.
2. Powyższa prognoza oddziaływania na środowisko została sporządzona na potrzeby zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Luzino (obręb geodezyjny Luzino), gm. Luzino – uchwała Nr XXXIX/353/2010 z dnia 24 marca 2010 r.
3. Potrzeba opracowania aneksu do prognozy oddziaływania na środowisko została podyktowana procedurą sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zainicjowaną uchwałą XXXIX/575/2023 Rady Gminy Luzino z dnia 30 maja 2023 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Luzino (obręb geodezyjny Luzino), gm. Luzino w zakresie działek: nr 1252/2 i 1253.

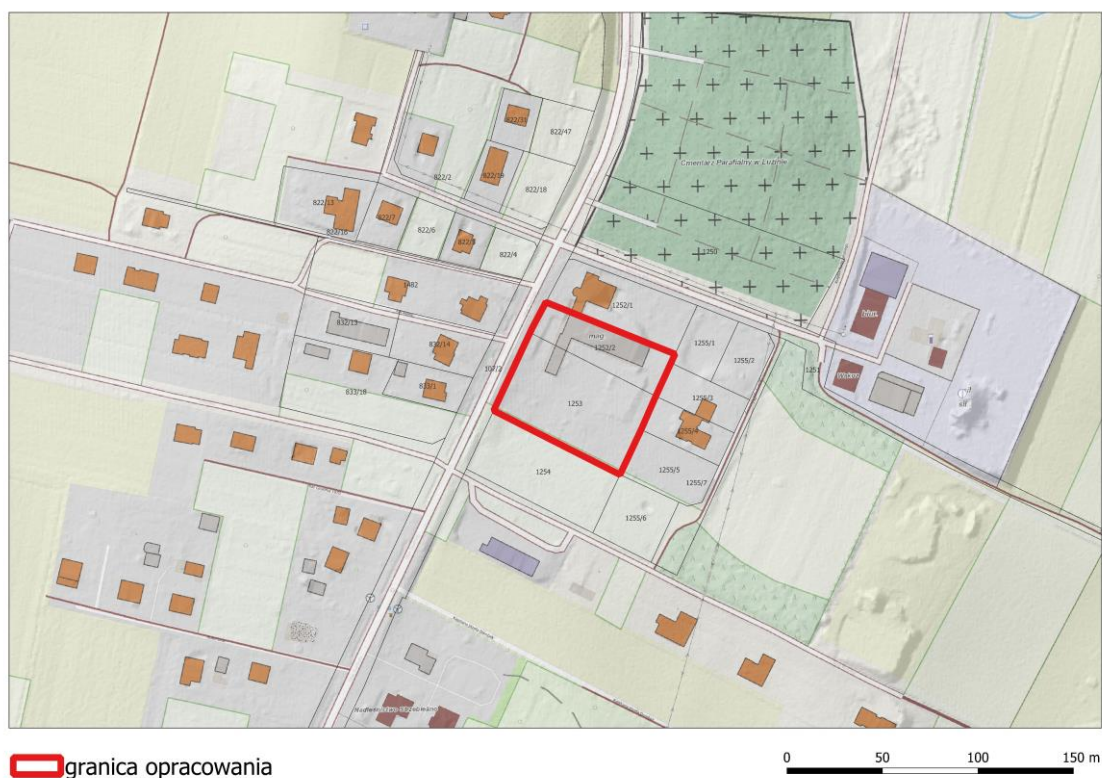
Rys. 1. Obszar objęty opracowaniem na tle gminy Luzino



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

4. Prognoza oddziaływania na środowisko do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Luzino (obręb geodezyjny Luzino), gm. Luzino opracowana w 2009 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. Rejon obszaru w granicach zmiany planu miejscowego obejmuje tereny zurbanizowane, zlokalizowane w sąsiedztwie zabudowy składowej, usługowej oraz cmentarza. Strukturę uzupełniają kształtująca się zabudowa mieszkaniowo – usługowa oraz tereny rolne w dalszym sąsiedztwie – na wschód. Obsługę komunikacyjną zapewniają drogi lokalne, które są powiązane z ponadlokalnym systemem dróg: powiatowych (ul. Ofiar Stutthofu) i krajowych (węzeł Luzino na drodze S6).
6. Powierzchnia objęta zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wynosi ok. 0,48 ha i obejmuje 2 działki ewidencyjne zlokalizowane w centralnej części Luzina, Działki objęte opracowaniem są w większej części zabudowane i zainwestowane. Znajduje się tu obiekt usługowy wraz z parkingiem, placem manewrowym, placem składowym. Pozostały teren w granicach planu stanowią tereny zieleni nieurządzonej i ruderalnej. Działki są otoczone szpalerami krzewów i graniczą z zabudową mieszkaniową, usługową oraz terenami wskazanymi pod zainwestowanie o funkcji usług, rzemiosła, produkcji.

Rys. 2. Obszar opracowania na tle centralnej części Luzina



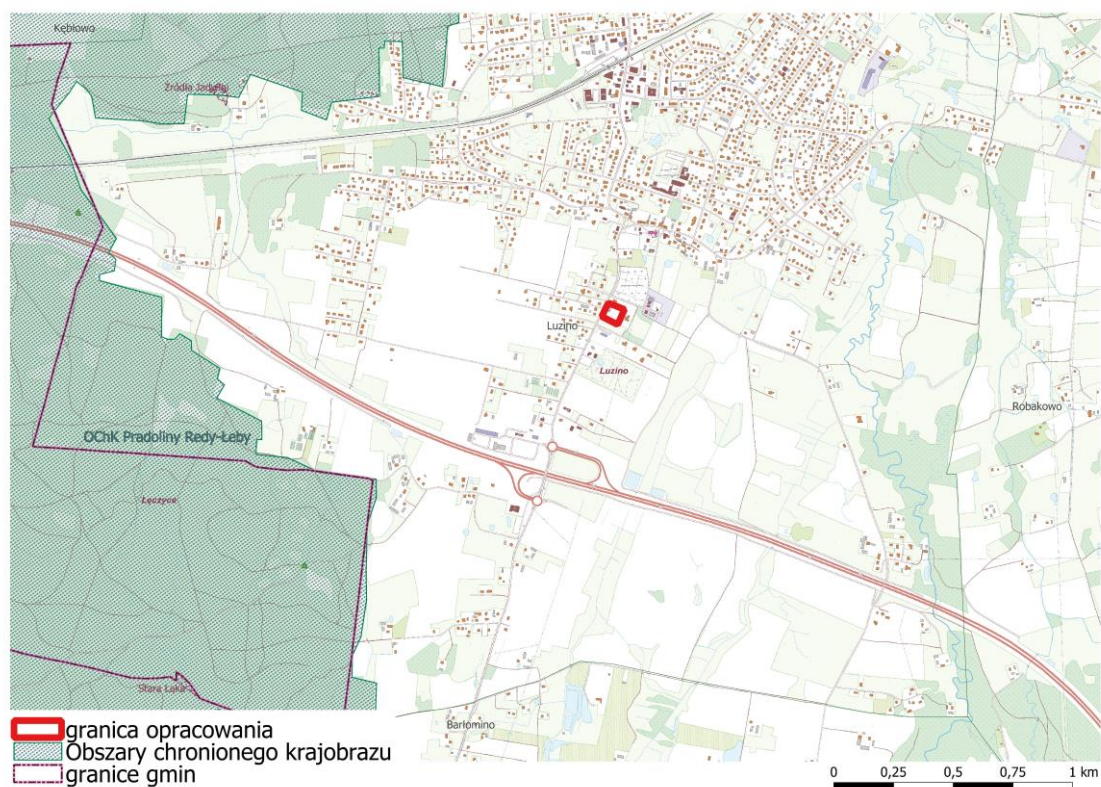
Źródło: opracowanie własne na podstawie geoportal.gov.pl

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. 1,1 km w kierunku południowo - zachodnim. W granicach opracowania nie ma zlokalizowanych cennych form przyrodniczych ani chronionych siedlisk fauny i flory. Nie ma tu pól rośliności naturalnej – przeważa zieleń nieurządzona, ruderalna. Nie ma tu również cieków i zbiorników wodnych. Obszar charakteryzuje się niskimi walorami przyrodniczymi i nie stanowi również korytarza ekologicznego. Otoczony

jest istniejącą zabudową mieszkaniową i usługową wraz z układem komunikacyjnym. Obszar pozbawiony jest naturalnych zadrzewień. 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 (2009 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 (których granice przebiegają poza terenami zmiany planu miejscowego) oraz pod względem przyrodniczym. Pewnym zmianom podlegały w tym czasie 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 (pozostają bez wpływu na sąsiednie tereny położone poza granicami prawnych form ochrony przyrody). Obszary te zasadniczo podlegały już przekształceniom, były zainwestowane, zurbanizowane, zabudowane lub wskazane w obowiązujących dokumentach planistycznych pod zabudowę wraz z infrastrukturą techniczną. Poza tym zlokalizowane są w zurbanizowanej części Luzina, a ich sąsiedztwo stanowiły i stanowią tereny zurbanizowane, przekształcone.
9. Obszar opracowania oraz jego sąsiedztwo od 2009 r. podlegały pewnym procesom urbanizacji. Struktura przestrzenna i przyrodnicza były uzupełnione zostały nową zabudową w oparciu o obowiązujące ustalenia planistyczne – głównie w kierunku zabudowy mieszkaniowej i usługowej.

Rys. 3. Obszar opracowania na tle obszarów prawnie chronionych

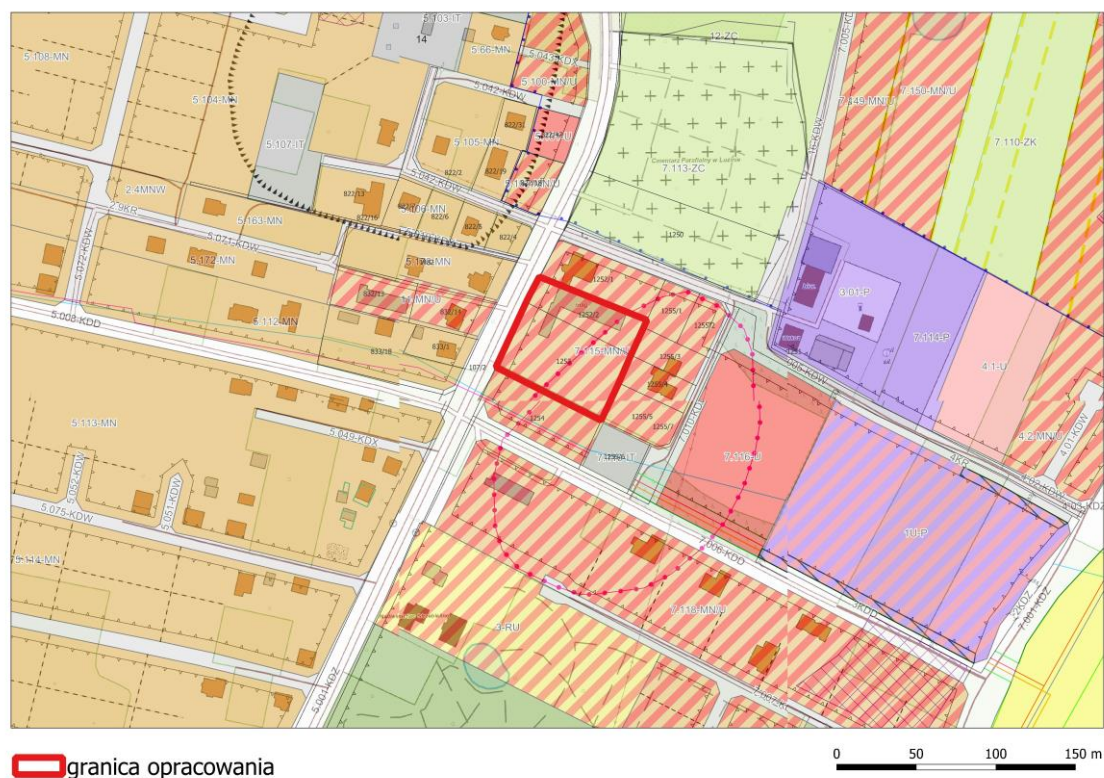


Źródło: opracowanie własne na podstawie geoserwis.gdos.gov.pl

10. Najistotniejszą zmianą w porównaniu do obowiązującej wersji planu miejscowego jest zmiana funkcji terenu na z funkcji mieszkaniowo - usługowej na funkcję usług, składów i magazynów. Zmiana funkcji de facto jest potwierdzeniem istniejącego przeznaczenia terenu. Zmiana funkcji wpisuje się w aktualny sposób zainwestowania działek, co pozwala na dalszy rozwój tego obszaru oraz potwierdza możliwości techniczne wprowadzenia zainwestowania. Ta część wsi Luzino charakteryzuje się zabudową wielofunkcyjną bez wyraźnych podziałów na strefy mieszkaniowe, usługowe, przemysłowe i inne.

11. W porównaniu do obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w projekcie zmiany planu miejscowego dokonano również nieznacznej korekty wskaźników zagospodarowania i kształtowania zabudowy, zwiększając wysokość zabudowy, intensywność zabudowy oraz udział powierzchni zabudowy w pow. działki – ale w nieznacznym stopniu, pomijalnej z punktu widzenia oceny oddziaływania na środowisko.
12. Zmiana planu miejscowego w tym przypadku nie doprowadzi do reorganizacji sposobu zagospodarowania terenu, ale może zintensyfikować zainwestowanie. W sąsiedztwie umożliwiona została zabudowa usługowa i składowo - magazynowa uzupełniona zabudową mieszkaniową i zagrodową. Pozostałe tereny w sąsiedztwie węzła drogowego będą zainwestowane równie intensywnie. Dotychczasowa skala przeobrażeń komponentów środowiska przyrodniczego oraz istniejące już przekształcenia, bądź niski potencjał agroekologiczny obszaru nie prowadzi jednak 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).

Rys. 4. Obszar opracowania na tle obowiązującego przesądzenia planistycznego



Źródło: opracowanie własne na podstawie geoportal.gov.pl

13. Z analizy zmiany planu miejscowego wynika, że część działki jest zlokalizowana w strefie sanitarnej od cmentarza oraz w strefie ochrony archeologicznej. Takie uwarunkowania determinują sposób zainwestowania oraz wymagają zastosowania odpowiednich procedur i technik w realizacji inwestycji. Wpływa to pośrednio na hipotetyczne możliwe uciążliwości na środowisko przyrodnicze – szczególnie w zakresie wyposażenia w systemy infrastruktury technicznej. Zmiana funkcji terenu oraz wskaźników zainwestowania może spowodować wzrost intensywności zabudowy, wpłynie na zmniejszenie powierzchni biologicznie czynnej. Nie nastąpią oddziaływania na faunę i florę, krajobraz, różnorodność biologiczną. Walory przyrodnicze i krajobrazowe w tym rejonie Luzina są przeciętne. Nowa edycja planu nie wpłynie również na większe przekształcenia naturalnych kompleksów gruntów, która zostały już mocno przeobrażone dotychczasowym użytkowaniem. Nie powinno także dojść do odmiennych oddziaływań na środowisko w przypadku wpływu na

wody powierzchniowe, podziemne. Wskazuje się na konieczność ograniczenia zmian stosunków wodnych, zabezpieczenia terenów sąsiednich przed niekorzystnymi warunkami wodno-gruntowymi (przesuszenie, ryzyko podtopień). Ocenia się również, że zastosowanie zieleni izolacyjnej może wpłynąć na poprawę estetyki i różnorodności biologicznej w rejonie działek oraz wpłynie również na ograniczenie uciążliwości akustycznych (jeśli powstaną) lub innych potencjalnych uciążliwości (np. odorów, pyłów, gazów – w zależności od kierunku prowadzonej na działkach działalności) – na co wskazują również ustalenia planistyczne. Ponadto w zainwestowaniu powinno stosować się nowoczesne technologie i systemy (np. w budownictwie, ogrzewaniu) służące ochronie środowiska.

14. Wyniki badań i oceny oddziaływania na środowiska wskazane w prognozie oddziaływania na środowisko do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Luzino (obręb geodezyjny Luzino), gm. Luzino (2010 r.), w zakresie analizowanej zmiany planu miejscowego są zasadniczo nadal aktualne i nie wymagają korekty. Zmianę dokumentu planistycznego należy generalnie ocenić jako neutralną w kontekście istniejących uwarunkowań przyrodniczych oraz obowiązującego już przesądzenia planistycznego. W granicach planu nie ma żadnych cennych elementów osnowy ekologicznej, które decydowałyby o walorach przyrodniczych obszaru. Dalsza zabudowa tego rejonu może natomiast wpływać na zmniejszenie komfortu i jakości zamieszkania w sąsiedztwie – co jest typowym skutkiem zwiększenia intensywności zabudowy. Może to prowadzić do dalszego zwiększania presji inwestycyjnej na nowe obszary niezabudowane w sąsiedztwie lub do ich przekształcania na funkcje niemieszkaniowe. 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 – Rozdział 3 uchwały ws. planu miejscowego.

Rys. 5. Obszar opracowania na tle ortofotomapy



Źródło: opracowanie własne na podstawie geoportal.gov.pl

15. Nie prognozuje się nowych, odmiennych oddziaływań na środowisko przyrodnicze niż te, które zostały wskazane z rozdz. 5 opracowania z 2009 r. Teren objęty planem miejscowym w prognozie z 2009 r. został oznaczony jako „ustalenia neutralne – kontynuacja dotychczasowego użytkowania gruntów...”. Na terenie występują ograniczenia prawne i fizjograficzne, które wpływają na kształtowanie struktury przestrzennej – ale w sposób marginalny (strefa obserwacji archeologicznej, strefa sanitarna cmentarza). W przypadku niektórych badanych komponentów środowiska przyrodniczego (np. klimat akustyczny, zmniejszenie powierzchni biologicznie czynnej, wzrost natężenia ruchu, pogorszenie komfortu zamieszkania w sąsiedztwie) 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 2009 r.). Obszar ten ponadto położony jest w bezpiecznej odległości od granic prawnych form ochrony przyrody, poza cennymi siedliskami przyrodniczymi, w strefie coraz bardziej intensywnego zainwestowania wsi, przez co nie będzie miał negatywnego wpływu na cele i zasady ochrony wyznaczone dla nich.
16. Nie wskazuje się konieczności przedstawienia szczególnych rozwiązań eliminujących lub minimalizujących ewentualne oddziaływania na środowisko związane z realizacją zmiany planu miejscowego innych niż wskazane z wersji podstawowej prognozy oraz w projekcie zmiany planu miejscowego. Ocenia się, że projekt zmiany 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). Zaleca się również realizację zieleni izolacyjnej oraz wkomponowanie zabudowy w zastane uwarunkowania przestrzenno – fizjograficzne oraz wyposażenie budynków w niezbędną sieć infrastruktury technicznej.
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 jednak brakiem możliwości zainwestowania terenu zgodnie z wnioskowanym przeznaczeniem (obecnie zlokalizowana jest zabudowa usługowa, składowa, a przesądzenie planistyczne określa zabudowę mieszkaniowo – usługową). Zainwestowanie będzie jednak możliwe dalej, ale w kierunku zgodnym z obowiązującym planie miejscowym.
19. 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.
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 rozdz. 6 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. 4 oraz w rozdz. 5 i 6), 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 wsi Luzino (wersja z 2009 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