

**Prognoza oddziaływania na środowisko
projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic
Wczasowej, Osiedle i Przylesie w miejscowości Ciele**

gmina Białe Błota

Opracowanie:



mgr Adam Stańczyk

Bydgoszcz, 2022 r.

Wstęp	3
Streszczenie sporządzone w języku niespecjalistycznym.....	3
Informacje o zawartości, głównych celach projektowanego dokumentu oraz jego powiązaniach z innymi dokumentami	5
Podstawy prawne opracowania	5
Informacje o metodach zastosowanych przy sporządzaniu prognozy	5
Obszar opracowania	6
Najważniejsze uwarunkowania wynikające z opracowania ekofizjograficznego. Istniejące problemy ochrony środowiska istotne z punktu widzenia realizacji projektowanego dokumentu.....	9
Charakterystyka projektowanych w planie form użytkowania terenu	10
Potencjalne skutki realizacji i zakres możliwego wpływu ustaleń planu na środowisko przyrodnicze	12
Prognozowane zmiany oddziaływań w stosunku do stanu obecnego	12
Potencjalne zmiany stanu środowiska w przypadku braku realizacji projektowanego dokumentu (tzw. „opcja zerowa”)	17
Informacje pozostałe i ustalenia końcowe	18
Wskazania napotkanych trudności wynikających z niedostatków techniki lub luk we współczesnej wiedzy	18
Analiza możliwości rozwiązań alternatywnych do rozwiązań zawartych w projektowanym projekcie planu wraz z uzasadnieniem ich wyboru	18
Analiza możliwości zastosowania rozwiązań mających na celu zapobieganie, ograniczanie lub kompensację przyrodniczą negatywnych oddziaływań na środowisko, mogących być rezultatem realizacji projektu planu.....	18
Propozycja monitoringu skutków realizacji postanowień projektowanego dokumentu oraz częstotliwości jej przeprowadzania ..	19
Informacje o możliwym transgranicznym oddziaływaniu na środowisko.....	19

Streszczenie sporządzone w języku niespecjalistycznym

Niniejsza prognoza oddziaływania na środowisko została wykonana w toku prac planistycznych związanych ze sporządzeniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu leżącego we wsi Ciele.

Przedmiotem planu jest teren leżący w miejscowości Ciele. Ma kształt wieloboku rozciągającego się pomiędzy ulicami: Osiedle (od wschodu), Wczasowa (od południa), Letniskowa i Narożna (od zachodu) oraz Przylesie (od północy). Rozciągłość wzdłuż ulicy Osiedle wynosi ok. 740 m, a wzdłuż ulicy Wczasowej – ok. 540 m. Teren zajmuje powierzchnię ok. 37,5 ha.

Jest to teren kształtującego się osiedla zabudowy mieszkaniowej o charakterze podmiejskim, w zdecydowanej większości powstałego w okresie ostatnich 20 lat. Znajduje się tu obecnie 110-115 zabudowań, wśród których tylko pojedyncze to stara zabudowa o funkcjach rolniczych adaptowana do funkcji mieszkaniowej, pozostałe – to zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Zabudowa ta koncentruje się głównie w części zachodniej i północnej, część położona bliżej ulicy Osiedle jest słabiej zagospodarowana, a część południowo-wschodnia pozostaje wciąż w dużej części niezagospodarowana (tereny rolne o bardzo słabej przydatności). W tej części istnieją ograniczenia o fizyczno-geograficznym, a od roku 2005 obowiązywał tu mpzp, który wyznaczał ok. 1,5 ha teren łąk (łączna powierzchnia tego planu to około 9,4 ha, a więc zdecydowana większość istniejącej zabudowy została zrealizowana na terenach nieobjętych mpzp). Dodatkowo w części skrajnie południowo-wschodniej analizowany teren znalazł się z zasięgu pasa technologicznego linii elektroenergetycznych najwyższych napięć. Część terenu objęta ograniczeniami w zabudowie zajęta jest przez dwa sztuczne stawy.

Miejscowość Ciele ma bardzo specyficzny rozkład przestrzenny, co wynika z faktu że od kilku dekad podlega intensywnej suburbanizacji jako ścista strefa podmiejska Bydgoszczy. Osadnictwo ma tu charakter typowo podmiejski – jest to zarówno stara zabudowa sprzed kilkudziesięciu lat, jak i nowa – realizowana w ostatnich latach. Także obecnie miejscowość jest obszarem dużej presji inwestycyjnej. Zabudowa ma charakter mieszany – oprócz mieszkaniowej o charakterze typowo rezydencjalnym, jest dość duża liczba różnego rodzaju zabudowy o funkcjach gospodarczych – głównie rzemieślniczych, drobnej wytwórczości, usług – najczęściej o bardzo małej uciążliwości dla sąsiedztwa (prócz typowej dla działalności gospodarczych, niezbyt atrakcyjnej fizjonomii i ruchu pojazdów, które generują działalność gospodarcze, brak większych uciążliwości). Zabudowa wsi Ciele jest bardzo rozproszona – rozciąga się na długości prawie 3 km, trudno tu mówić o jakimkolwiek centrum miejscowości. Analizowany teren leży w niezbyt dużej odległości (minimalna to zaledwie 190 m) od drogi S10 (ale jest od niej izolowany kompleksem leśnym) oraz w pobliżu linii elektroenergetycznej wysokich napięć (220kV – planowanej do przebudowy do 400kV), wzdłuż której wyznacza się aż 80 m pas technologiczny (po 40 m od osi linii). Są to czynniki obniżające jego atrakcyjność, gdyż sąsiedztwo linii energetycznej o takiej randze zazwyczaj jest postrzegane jako niepożądane. Nie bez powodu więc w największym stopniu zagospodarowana została dotąd ta część terenu, która położona jest w większej odległości i od linii energetycznej i od drogi ekspresowej.

Jeśli spojrzeć na tę część miejscowości Ciele całościowo, to analizowany teren stanowi część osiedla o rozproszonej zabudowie, liczącej 200-250 zrealizowanych lub realizowanych obecnie zabudowań na powierzchni ponad 70 ha. Osiedle to w największej części powstało pomiędzy rokiem 2006 a 2015. Zabudowa realizowana obecnie ma już przede wszystkim charakter zagęszczania zagospodarowania, gdyż nie prowadzi do powiększania zasięgu terenu zabudowanego.

Bliższe i dalsze sąsiedztwo analizowanego obszaru to teren intensywnej suburbanizacji. Rozciąga się on od miejscowości Białe Błota i Murowaniec, aż po miejscowość Brzoza – gdzie na przestrzeni kilkunastu kilometrów zamieszkuje kilkanaście tysięcy mieszkańców.

Dla analizowanego obszaru, który został szczegółowo scharakteryzowany w opracowaniu ekofizjograficznym (także stanowiącym integralny element procesu planistycznego), sporządzono projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w którym wyznacza się tereny z przeznaczeniem na cele:

- zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, o symbolu – MN,
- zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy usługowej, o symbolu – MN/U,
- zieleni nieurządzonej z terenem wód powierzchniowych śródlądowych, o symbolu – ZN/WS,
- zieleni urządzonej z terenem wód powierzchniowych śródlądowych, o symbolu – ZP/WS,
- zieleni urządzonej, o symbolu – ZP,
- wód powierzchniowych śródlądowych, o symbolu – WS,
- dróg publicznych lokalnych, o symbolu – KD-L,
- dróg publicznych dojazdowych, o symbolu – KD-D,
- dróg wewnętrznych, o symbolu – KDW,
- ciągu pieszojezdnego, o symbolu – KX.

Analizując powyższy projekt planu w kontekście jego oddziaływań na środowisko, należy zwrócić uwagę na podstawowe uwarunkowanie, jakim jest fakt, iż jest to w części adaptacja istniejącej zabudowy, w części zmiana planu (zdezaktualizowanego, nieuwzględniającego aktualnych przepisów, także w zakresie ochrony środowiska), a tylko w części plan dotyczy wyznaczenia nowych terenów realizacji zabudowy. Więc w stosunku do dużej części terenu, już obecnie sytuacja w zakresie jego przeznaczenia oraz zasad zagospodarowania - jest ściśle określona.

Teren analizy cechuje się następującą, istotną dla prognozy skutków środowiskowych, specyfiką:

- w części północnej i zachodniej teren jest już w dużym stopniu zagospodarowany, znajduje się tu osiedle zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, o typowo podmiejskim charakterze; zabudowa ta nie była realizowana wg mpzp, jest w analizowanym planie adaptowana jako istniejąca zabudowa, a dla działek dotąd niezabudowanych plan określa parametry ściśle nawiązujące do tych typowych dla zabudowy sąsiedniej;

- część południowo-wschodnia (około ¼ całości analizowanego terenu) była dotąd objęta mpzp z roku 2005, który wyznaczał tu tereny o przeznaczeniu MN/U oraz teren łqk; w tym obszarze znajdują się: wciąż funkcjonujące gospodarstwo rolne, ok. 10-12 nowych zabudowań mieszkaniowych, dwa stawy, zajmujące relatywnie duże powierzchnie tereny wciąż wykorzystywane rolniczo.

Przeprowadzona analiza zagospodarowania terenu objętego planem wskazuje, że liczba istniejącej zabudowy to około 110-115 budynków mieszkaniowych jednorodzinnych oraz pojedyncza zabudowa byłych gospodarstw rolnych. Analizowany projekt mpzp wyznacza tereny dla realizacji około 110 nowych budynków mieszkaniowych jednorodzinnych (zarówno poprzez uzupełnianie terenów już istniejącej zabudowy jak i zajęcie terenów dotąd rolnych) oraz pojedynczych budynków o funkcji MN/U. Oznacza to, że maksymalne możliwości absorpcyjne analizowanego terenu są obecnie wykorzystane w połowie.

Z punktu widzenia oddziaływań na środowisko powodowanych przyjęciem analizowanego mpzp, należy więc zwrócić uwagę na następujące uwarunkowania:

- plan wyznacza tereny dla realizacji niemal wyłącznie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – jedyny teren zabudowy MN/U to teren adaptowanego gospodarstwa, w sąsiedztwie którego teoretycznie istnieje możliwość ulokowania 1-2 nowych zabudowań o takim charakterze, ale potencjalnie teren ten nie musi być przeznaczony na realizację nowej zabudowy o takim charakterze,
- około połowa maksymalnej możliwej do ulokowania na analizowanym terenie zabudowy – już została zrealizowana – potencjalnie możliwa jest wciąż realizacja obiektywnie dużej liczby zabudowań (ok. 110), ale w praktyce bardzo rzadko dochodzi do wypełnienia tego typu terenów zabudową w całości, także ze względu na dostępność terenów rozwojowych o mniejszej intensywności zabudowy w bliższym i dalszym sąsiedztwie analizowanego terenu,
- potencjalna maksymalna liczba nowych mieszkańców, którzy mogą być wprowadzeni na analizowany teren to 380-500; przy realizacji maksimum dopuszczanej zabudowy, należałoby także zakładać wprowadzenie około 200 nowych pojazdów samochodowych mieszkańców,
- około ¼ analizowanego terenu była dotąd objęta mpzp, w którym wszystkie tereny przeznaczane na cel zabudowy wskazywano na cel MN/U – obecnie zmienia się przeznaczenie zdecydowanej większości z nich na cel MN,
- niewielka część analizowanego terenu w obecnie obowiązującym planie była przeznaczana na cel terenów zieleni – łqk; w obecnie analizowanym projekcie planu wyznacza się tereny zieleni, ale w nieco innej lokalizacji, w sposób dostosowany do realnego potencjału środowiskowego.

Podkreślić należy, że obowiązujący plan z roku 2005 – obejmujący około ¼ powierzchni analizowanego terenu, jest silnie zdezaktualizowany, także w zakresie uwzględnienia przepisów chroniących środowisko. Dla niemal całego terenu objętego dotąd mpzp zmienia się przeznaczenie – tereny MN/U zmienia się na MN, wyznacza się także układ adaptowanych terenów cennych środowiskowo dostosowany do ich rzeczywistego rozmieszczenia. Aktualnie opracowywane dokumenty planistyczne cechują się większą szczegółowością ustaleń – a więc zagadnienia ochrony środowiska, podobnie jak i szczegółowego zagospodarowania – są sformułowane bardziej precyzyjnie.

Zasadniczą częścią niniejszej prognozy jest analiza przewidywanych znaczących oddziaływań na środowisko – będących skutkiem realizacji ustaleń planu oraz zmian wprowadzonych poprzez analizowany projekt planu wobec planu obowiązującego dotąd, którą wykonano dla następujących aspektów:

- obszary chronione,
- różnorodność biologiczna, świat roślin i zwierząt
- ludzi,
- woda,
- powietrze,
- powierzchnia ziemi,
- krajobraz,
- klimat oraz mitygacja jego zmian,
- zasoby naturalne,
- zabytki i dobra kultury,
- dobra materialne.

Zagadnienia te przeanalizowano z uwzględnieniem oddziaływań bezpośrednich, pośrednich, wtórnych, skumulowanych, krótkoterminowych, średnioterminowych i długoterminowych, statycznych i chwilowych oraz pozytywnych i negatywnych.

Ważnym elementem prognozy jest analiza tzw. „opcji zerowej” czyli spodziewanych kierunków i charakteru zmian w środowisku, które miałyby miejsce przy nie podejmowaniu działań zawartych w projekcie planu, a kontynuacji dotychczasowego stanu zagospodarowania i dotychczasowych funkcji. Główną konkluzją tej analizy było stwierdzenie, że opcja zerowa – czyli zaniechanie realizacji ustaleń planu – jest mniej korzystna. Projekt planu wprowadza ustalenia korzystne dla środowiska, a przede wszystkim ustala przeznaczenie i zasady realizacji zagospodarowania dla całego rozległego terenu, który już dotąd podlegał zabudowie i może jej nadal podlegać. Plan zmienia przeznaczenie terenów wskazywanych dotąd jako MN/U na MN – co oddaje oczekiwania społeczne. Plan stabilizuje także system przyrodniczy – adaptuje tereny zieleni wzdłuż cieku, adaptuje ciek oraz stawy, nadając im funkcje środowiskowe (a nie tylko rekreacyjno-retencyjne, jak miało miejsce dotąd). W stanie dotychczasowym, na dużej części analizowanego terenu dalsza zabudowa postępowałaby w sposób nieskoordynowany, w odpowiedzi na zmienną presję ze strony inwestorów.

Dlatego, poprzez sporządzenie planu dla całego tak rozległego terenu, należy spodziewać się zarówno korzyści środowiskowych (bardziej racjonalne gospodarowanie przestrzenią przy adaptacji terenów lokalnie cennych i ustaleniu zasad ochrony zasobów środowiska) jak i społecznych (zapewnienie komfortu zamieszkania poprzez ustabilizowanie charakteru zagospodarowania, wyeliminowanie elementu nieprzewidywalności rozwoju sytuacji, ryzyka ulokowania funkcji lub zabudowy niepożądanego społeczeństwa).

Na obszarach podmiejskich, gdzie obserwuje się intensywną presję inwestycyjną i bardzo silną determinację w kierunku realizacji zabudowy mieszkaniowej, każdorazowo plan miejscowy jest najlepszym narzędziem zabezpieczenia interesu ochrony środowiska oraz instrumentem zapanowania nad chaosem przestrzennym. W przypadku braku planów miejscowych, zabudowa będzie postępowała w drodze decyzji o warunkach zabudowy, które nie pozwalają na prowadzenie uporządkowanej polityki przestrzennej i pogłębiają chaos. W obszarach podmiejskich plany miejscowe są błędnie postrzegane jako narzędzie nadmierne w stosunku do potrzeb rozprzestrzeniania zabudowy – w rzeczywistości są to narzędzia kanalizowania żywiołowego rozwoju zabudowy bez poszanowania jakichkolwiek zasad racjonalnego gospodarowania przestrzenią. Stąd też nawet plan dopuszczający ułomną obsługę w zakresie odprowadzania i oczyszczania ścieków za pomocą szczelnych zbiorników opróżnianych, jest lepszym narzędziem, niż brak planu i rozwój zabudowy poprzez dwz, które także nie uregulują gospodarki ściekowej, a dodatkowo mogą doprowadzić do dewastacji innych zasobów środowiska. Dlatego też opcja zerowa nie jest rozwiązaniem korzystnym. W obszarach podmiejskich nie ma możliwości zapanowania nad presją w kierunku zabudowy – jest ona duża i będzie sukcesywnie rosła. Najbardziej racjonalnym sposobem niwelowania jej negatywnych skutków, jest jej kontrolowanie poprzez wyznaczanie terenów pod zabudowę, z jasno i precyzyjnie określonymi zasadami zagospodarowania. Właśnie z tego względu, pomimo spodziewanych w niektórych aspektach negatywnych skutków planowanej zabudowy, należy podkreślić, że będą one mniejsze w analizowanej lokalizacji przy realizacji na podstawie mpzp, niż gdyby była realizowana w jakiegokolwiek innej lokalizacji bez mpzp.

Podsumowując, należy stwierdzić, że ustalenia wprowadzane w analizowanym projekcie planu nie będą powodowały istotnych skutków w zakresie oddziaływań na środowisko. W sferze szczegółowych ustaleń, analizowany projekt planu nie wykracza poza zapisy typowe, dostosowane do charakteru analizowanego terenu. Względy środowiskowe nie powinny stanowić przeszkody w realizacji planowanych zamierzeń.

Informacje o zawartości, głównych celach projektowanego dokumentu oraz jego powiązaniach z innymi dokumentami

Niniejsza prognoza ma na celu, dla obszaru będącego przedmiotem planu oraz obszarów podlegających ewentualnemu oddziaływaniu ustaleń planu:

- Określenie skutków dla środowiska, które mogą wynikać z projektowanego przeznaczenia terenu oraz z realizacji ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
- Ocenę stanu i funkcjonowania środowiska, zwłaszcza w aspekcie jego odporności na degradację i zdolności do regeneracji, w kontekście realizacji ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
- Ocenę określonych w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego warunków zagospodarowania terenu, wynikających z potrzeb ochrony środowiska, prawidłowości gospodarowania zasobami przyrody oraz ochrony gruntów rolnych i leśnych
- Ocenę zagrożeń dla środowiska, z uwzględnieniem wpływu na zdrowie ludzi, które mogą powstawać na terenie objętym projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz na terenach pozostających w zasięgu oddziaływania wynikającego z realizacji ustaleń tego planu.

Podstawy prawne opracowania

Podstawą prawną sporządzenia prognozy są :

- Ustawa 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.
- Ustawa z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (D.U. z dnia 10 maja 2003 r.), która nakłada obowiązek sporządzenia prognozy oddziaływania na środowisko przy sporządzaniu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (jako integralnej części dokumentacji planu).

Informacje o metodach zastosowanych przy sporządzaniu prognozy

Zawartość merytoryczna opracowania nawiązuje bezpośrednio do 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, to znaczy:

- zawiera:

- a) informacje o zawartości, głównych celach projektowanego dokumentu oraz jego powiązaniach z innymi dokumentami,
- b) informacje o metodach zastosowanych przy sporządzaniu prognozy,
- c) propozycje monitoringu - dotyczące przewidywanych metod analizy skutków realizacji postanowień projektowanego dokumentu oraz częstotliwości jej przeprowadzania,
- d) informacje o możliwym transgranicznym oddziaływaniu na środowisko,
- e) streszczenie sporządzone w języku niespecjalistycznym;

- określa, analizuje i ocenia:

- a) istniejący stan środowiska
- b) prognozowane zmiany tego stanu w przypadku braku realizacji projektowanego dokumentu (tzw. „opcja zerowa”),
- c) stan środowiska na obszarach objętych przewidywanym znaczącym oddziaływaniem,
- d) istniejące problemy ochrony środowiska istotne z punktu widzenia realizacji projektowanego dokumentu,
- e) przewidywane znaczące oddziaływania, w tym oddziaływania bezpośrednie, pośrednie, wtórne, skumulowane, krótkoterminowe, średnioterminowe i długoterminowe, stałe i chwilowe oraz pozytywne i negatywne, na cele i przedmiot ochrony obszaru Natura 2000 oraz integralność tego obszaru, a także na środowisko, a w szczególności na: różnorodność biologiczną, ludzi, zwierzęta, rośliny, wodę, powietrze, powierzchnię ziemi, krajobraz, klimat, zasoby naturalne, zabytki, dobra materialne - z uwzględnieniem zależności między tymi elementami środowiska i między oddziaływaniami na te elementy;

- przedstawia:

- a) analizę możliwości zastosowania rozwiązań mających na celu zapobieganie, ograniczanie lub kompensację przyrodniczą negatywnych oddziaływań na środowisko, mogących być rezultatem realizacji projektu planu, w szczególności na cele i przedmiot ochrony obszaru Natura 2000 oraz integralność tego obszaru,
- b) analizę możliwości rozwiązań alternatywnych do rozwiązań zawartych w projektowanym projekcie planu wraz z uzasadnieniem ich wyboru oraz opis metod dokonania oceny prowadzącej do tego wyboru albo wyjaśnienie braku rozwiązań alternatywnych, w tym wskazania napotkanych trudności wynikających z niedostatków techniki lub luk we współczesnej wiedzy.

W opracowaniu wykorzystano – jako materiały źródłowe - następujące dane i informacje:

- Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu
- „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Białe Błota”
- „Plan zagospodarowania przestrzennego województwa kujawsko-pomorskiego” (tekst i mapy), Uchwała Nr XI/135/03 Sejmiku Województwa Kujawsko-Pomorskiego z dnia 26 czerwca 2003 r.
- „Program ochrony środowiska z planem gospodarki odpadami województwa kujawsko-pomorskiego” (tekst i mapy)
- „Raport o stanie środowiska województwa kujawsko-pomorskiego” (za lata 2000-2018), WIOŚ Bydgoszcz
- www.mos.gov.pl, www.geoportal.gov.pl, www.mapy.google.pl
- „Mapa kompleksów rolniczej przydatności gleb w województwie bydgoskim”, skala 1:100 000, IUNG Puławy
- www.mos.gov.pl, www.geoporta.gov.pl, Google Earth, Google Maps, geoportal.infoteren.pl, geoportal.rdos-bydgoszcz.pl
- „Natura 2000 w województwie kujawsko-pomorskim”, P. Indykiewicz, E. Krasicka-Korczyńska, Minikowo 2008
- dane Głównego Urzędu Statystycznego dotyczące sytuacji społeczno-gospodarczej gminy

Obszar opracowania

Przedmiotem planu jest teren leżący w miejscowości Ciele. Ma kształt wieloboku rozciągającego się pomiędzy ulicami: Osiedle (od wschodu), Wczasowa (od południa), Letniskowa i Narozna (od zachodu) oraz Przylesie (od północy). Rozciągłość wzdłuż ulicy Osiedle wynosi ok. 740 m, a wzdłuż ulicy Wczasowej – ok. 540 m. Teren zajmuje powierzchnię ok. 37,5 ha.

Jest to teren kształtującego się osiedla zabudowy mieszkaniowej o charakterze podmiejskim, w zdecydowanej większości powstałego w okresie ostatnich 20 lat. Znajduje się tu obecnie 110-115 zabudowań, wśród których tylko pojedyncze to stara zabudowa o funkcjach rolniczych adaptowana do funkcji mieszkaniowej, pozostałe – to zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Zabudowa ta koncentruje się głównie w części zachodniej i północnej, część położona bliżej ulicy Osiedle jest słabiej zagospodarowana, a część południowo-wschodnia pozostaje wciąż w dużej części niezagospodarowana (tereny rolne o bardzo słabej przydatności). W tej części istnieją ograniczenia o fizyczno-geograficznym, a od roku 2005 obowiązywał tu mpzp, który wyznaczał ok. 1,5 ha teren łąk (łączna powierzchnia tego planu to około 9,4 ha, a więc zdecydowana większość istniejącej zabudowy została zrealizowana na terenach nieobjętych mpzp). Dodatkowo w części skrajnie południowo-wschodniej analizowany teren znalazł się z zasięgu pasa technologicznego linii elektroenergetycznych najwyższych napięć. Część terenu objęta ograniczeniami w zabudowie zajęta jest przez dwa sztuczne stawy.

Od północy oraz od zachodu analizowany teren przylega do terenu lasów, od południa i północno-wschodu do terenów urbanizujących się o podobnej podmiejskiej charakterystyce; część terenów położonych na wschód to tereny wciąż rolne, zwłaszcza jeśli warunki fizyczno-geograficzne (np. wyższy poziom występowania wód gruntowych) stanowiły ograniczenia w realizacji zabudowy.

Miejscowość Ciele ma bardzo specyficzny rozkład przestrzenny, co wynika z faktu że od kilku dekad podlega intensywnej suburbanizacji jako ścisła strefa podmiejska Bydgoszczy. Osadnictwo ma tu charakter typowo podmiejski – jest to zarówno stara zabudowa sprzed kilkudziesięciu lat, jak i nowa – realizowana w ostatnich latach. Także obecnie miejscowość jest obszarem dużej presji inwestycyjnej. Zabudowa ma charakter mieszany – oprócz mieszkaniowej o charakterze typowo rezydencjalnym, jest dość duża liczba różnego rodzaju zabudowy o funkcjach gospodarczych – głównie rzemieślniczych, drobnej wytwórczości, usług – najczęściej o bardzo małej uciążliwości dla sąsiedztwa (prócz typowej dla działalności gospodarczych, niezbyt atrakcyjnej fizjonomii i ruchu pojazdów, które generują działalności gospodarcze, brak większych uciążliwości). Zabudowa wsi Ciele jest bardzo rozproszona – rozciąga się na długości prawie 3 km, trudno tu mówić o jakimkolwiek centrum miejscowości. Analizowany teren leży w niezbyt dużej odległości (minimalna to zaledwie 190 m) od drogi S10 (ale jest od niej izolowany kompleksem leśnym) oraz w pobliżu linii elektroenergetycznej wysokich napięć (220kV – planowanej do przebudowy do 400kV), wzdłuż której wyznacza się aż 80 m pas technologiczny (po 40 m od osi linii). Są to czynniki obniżające jego atrakcyjność, gdyż sąsiedztwo linii energetycznej o takiej randze zazwyczaj jest postrzegane jako niepożądane. Nie bez powodu więc w największym stopniu zagospodarowana została dotąd ta część terenu, która położona jest w większej odległości i od linii energetycznej i od drogi ekspresowej.

Jeśli spojrzeć na tę część miejscowości Ciele całościowo, to analizowany teren stanowi część osiedla o rozproszonej zabudowie, liczącej 200-250 zrealizowanych lub realizowanych obecnie zabudowań na powierzchni ponad 70 ha. Osiedle

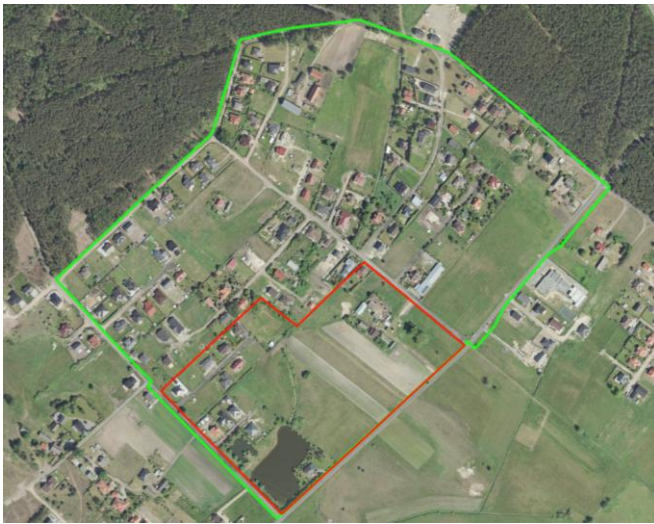
to w największej części powstało pomiędzy rokiem 2006 a 2015. Zabudowa realizowana obecnie ma już przede wszystkim charakter zagęszczania zagospodarowania, gdyż nie prowadzi do powiększania zasięgu terenu zabudowanego. Bliższe i dalsze sąsiedztwo analizowanego obszaru to teren intensywnej suburbanizacji. Rozciąga się on od miejscowości Białe Błota i Murowaniec, aż po miejscowość Brzoza – gdzie na przestrzeni kilkunastu kilometrów zamieszkuje kilkanaście tysięcy mieszkańców.



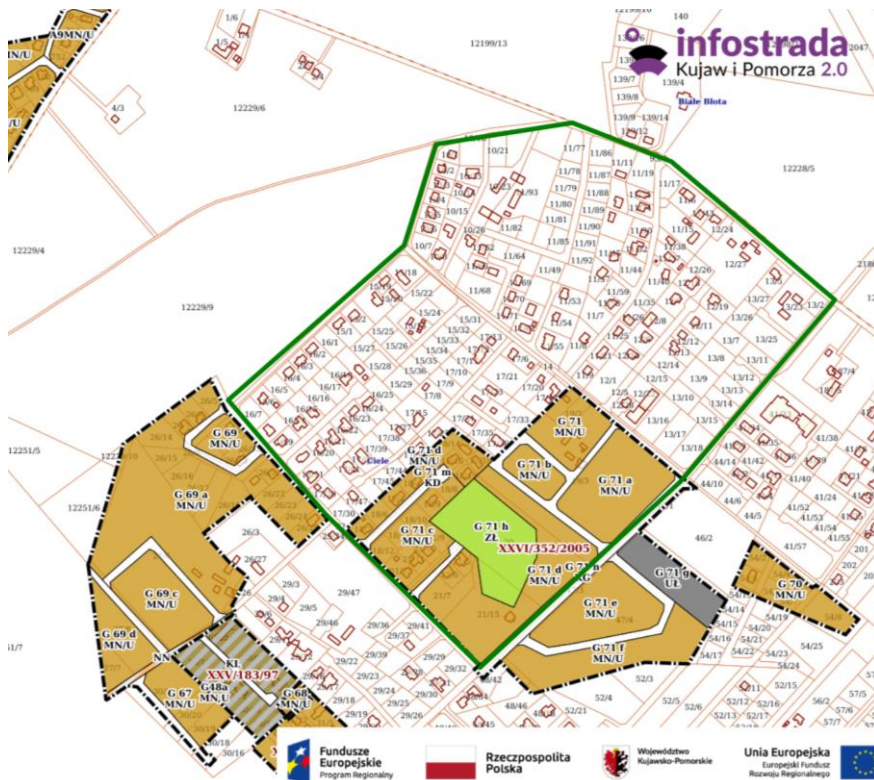
Charakter analizowanego obszaru i jego bezpośredniego sąsiedztwa (źródło ortofotomapy: usługa wms serwisu geoportal.gov.pl). Ortofotomapa nie oddaje obecnego rzeczywistego stanu zagospodarowania.



Analizowany obszar w strukturze zabudowy podmiejskiej miejscowości Ciele i okolic (źródło ortofotomapy: usługa wms serwisu geoportal.gov.pl).



Zasięg analizowanego terenu objętego mpzp przyjętej uchwałą nr XXVI/352/2005 Rady Gminy Białe Błota z dnia 31 marca 2005 r. w sprawie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obejmujące tereny we wsiach: Drzewce, Kruszyn Krajeński, Przyłęki, Prądky, Zielonka, Ciele (źródło ortofotomapy: usługa wms serwisu geoportal.gov.pl).



Przeznaczenie terenu określone przez mpzp przyjętej uchwałą nr XXVI/352/2005 Rady Gminy Białe Błota z dnia 31 marca 2005 r. w sprawie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obejmujące tereny we wsiach: Drzewce, Kruszyn Krajeński, Przyłęki, Prądky, Zielonka, Ciele (zrzut ekranu z Geoportalu Województwa Kujawsko-Pomorskiego – www.mojregion.info).



Zmiana charakteru zagospodarowania analizowanego terenu pomiędzy 21.03.2003 a V 2020. Zrzuty ekranu z usługi oś czasu Google Earth.

Najważniejsze uwarunkowania wynikające z opracowania ekofizjograficznego. Istniejące problemy ochrony środowiska istotne z punktu widzenia realizacji projektowanego dokumentu

Dla analizowanego obszaru objętego projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, sporządzono opracowanie ekofizjograficzne, zawierające charakterystykę i ocenę stanu oraz funkcjonowania środowiska.

Wśród najważniejszych zdiagnozowanych w opracowaniu ekofizjograficznym uwarunkowań, istotnych z punktu widzenia zakładanych w projekcie planów funkcji mieszkaniowych, wymienić należy:

- teren jest położony w rejonie kształtującej się wciąż zabudowy o charakterze podmiejskim
- jest w niewielkiej części wykorzystywany rolniczo – głównie jako łąki, niezbyt intensywnie – przydatność rolnicza jest niewielka
- charakteryzuje się niemal idealnie równinną rzeźbą – część północna leży na wysokości ok. 69 m npm, część skrajnie południowo-wschodnia – ok. 67 m npm.

- w podłożu znajdują się piaski wodno-lodowcowe pradolinne, cechujące się co do zasady dobrą nośnością, ale podłoże może wykazywać ograniczenia w posadawianiu zabudowy w związku z prawdopodobnym dosyć płytkim zaleganiem wód gruntowych – zalecane jest przeprowadzenie dokładniejszych badań przed rozpoczęciem realizacji inwestycji w celu dostosowania technologii oraz zasad ochrony wód do zastanych warunków
- na większości analizowanego terenu (a zwłaszcza w części wschodniej) zrealizowano rowy melioracyjne (nie zawsze prowadzące wodę), łączące się z ciekim mającym źródło w części północnej terenu i biegnącym przez analizowany teren z północy na południe, uchodzącym do Kanału Górnonoteckiego
- sytuację hydrologiczną terenu nieco stabilizują dwa stawy wykopane około 2004 roku, leżące w części południowo-wschodniej – ich łączna powierzchnia to ok. 0,8 ha
- teren położony jest w rejonie o zwiększonej wilgotności co zwiększa częstość mgieł
- ogólne warunki przewietrzania są umiarkowane
- wyklucza się możliwość zaistnienia powodzi
- wyklucza się możliwość zaistnienia ruchów masowych
- jest dobrze dostępny w sieci drogowej
- leży poza ekologicznym systemem obszarów chronionych i poza stosunkami wodnymi jest odporny na antropopresję.

Stan środowiska jest typowy dla obszarów urbanizujących się. Podstawowym problemem jest ekstensywne zagospodarowanie przestrzeni, z dużymi wyłączeniami przestrzeni rolniczej (co w tym przypadku ze względu na niską przydatność nie ma żadnego znaczenia) oraz kształtowaniem charakterystycznego krajobrazu. Teren wolny jest od istotnych zagrożeń, z wyjątkiem zanieczyszczeń powietrza w okresach o szczególnie niesprzyjających warunkach pogodowych. Walorami szczególnie narażonymi na degradację są zasoby wód powierzchniowych i podziemnych oraz krajobraz. Specyficznymi uwarunkowaniami wpływającymi lokalnie negatywnie na stan środowiska są: bliskość linii elektroenergetycznej najwyższych napięć oraz bliskość drogi ekspresowej.

Charakterystyka projektowanych w planie form użytkowania terenu

W granicach planu wyznacza się tereny:

- zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, o symbolu – MN,
- zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy usługowej, o symbolu – MN/U,
- zieleni nieurządzonej z terenem wód powierzchniowych śródlądowych, o symbolu – ZN/WS,
- zieleni urządzonej z terenem wód powierzchniowych śródlądowych, o symbolu – ZP/WS,
- zieleni urządzonej, o symbolu – ZP,
- wód powierzchniowych śródlądowych, o symbolu – WS,
- dróg publicznych lokalnych, o symbolu – KD-L,
- dróg publicznych dojazdowych, o symbolu – KD-D,
- dróg wewnętrznych, o symbolu – KDW,
- ciągu pieszojezdnego, o symbolu – KX.

Teren analiz cechuje się następującą, istotną dla prognozy skutków środowiskowych, specyfiką:

- w części północnej i zachodniej teren jest już w dużym stopniu zagospodarowany, znajduje się tu osiedle zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, o typowo podmiejskim charakterze; zabudowa ta nie była realizowana wg mpzp, jest w analizowanym planie adaptowana jako istniejąca zabudowa, a dla działek dotąd niezabudowanych plan określa parametry ściśle nawiązujące do tych typowych dla zabudowy sąsiedniej;
- część południowo-wschodnia (około ¼ całości analizowanego terenu) była dotąd objęta mpzp z roku 2005, który wyznaczał tu tereny o przeznaczeniu MN/U oraz teren łąk; w tym obszarze znajdują się: wciąż funkcjonujące gospodarstwo rolne, ok. 10-12 nowych zabudowań mieszkaniowych, dwa stawy, zajmujące relatywnie duże powierzchnie tereny wciąż wykorzystywane rolniczo.

Przeprowadzona analiza zagospodarowania terenu objętego planem wskazuje, że liczba istniejącej zabudowy to około 110-115 budynków mieszkaniowych jednorodzinnych oraz pojedyncza zabudowa byłych gospodarstw rolnych. Analizowany projekt mpzp wyznacza tereny dla realizacji około 110 nowych budynków mieszkaniowych jednorodzinnych (zarówno poprzez uzupełnianie terenów już istniejącej zabudowy jak i zajęcie terenów dotąd rolnych) oraz pojedynczych budynków o funkcji MN/U. Oznacza to, że maksymalne możliwości absorpcyjne analizowanego terenu są obecnie wykorzystane w połowie.

Z punktu widzenia oddziaływań na środowisko powodowanych przyjęciem analizowanego mpzp, należy więc zwrócić uwagę na następujące uwarunkowania:

- plan wyznacza tereny dla realizacji niemal wyłącznie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – jedyny teren zabudowy MN/U to teren adaptowanego gospodarstwa, w sąsiedztwie którego teoretycznie istnieje możliwość ulokowania 1-2 nowych zabudowań o takim charakterze, ale potencjalnie teren ten nie musi być przeznaczony na realizację nowej zabudowy o takim charakterze,
- około połowa maksymalnej możliwej do ulokowania na analizowanym terenie zabudowy – już została zrealizowana – potencjalnie możliwa jest wciąż realizacja obiektywnie dużej liczby zabudowań (ok. 110), ale w praktyce bardzo rzadko dochodzi do wypełnienia tego typu terenów zabudową w całości, także ze względu na dostępność terenów rozwojowych o mniejszej intensywności zabudowy w bliższym i dalszym sąsiedztwie analizowanego terenu,
- potencjalna maksymalna liczba nowych mieszkańców, którzy mogą być wprowadzeni na analizowany teren to 380-500; przy realizacji maksimum dopuszczanej zabudowy, należałoby także zakładać wprowadzenie około 200 nowych pojazdów samochodowych mieszkańców,
- około ¼ analizowanego terenu była dotąd objęta mpzp, w którym wszystkie tereny przeznaczone na cel zabudowy wskazywano na cel MN/U – obecnie zmienia się przeznaczenie zdecydowanej większości z nich na cel MN,
- niewielka część analizowanego terenu w obecnie obowiązującym planie była przeznaczana na cel terenów zieleni – łąk; w obecnie analizowanym projekcie planu wyznacza się tereny zieleni, ale w nieco innej lokalizacji, w sposób dostosowany do realnego potencjału środowiskowego.

Dla wszystkich terenów zabudowy MN (zarówno zabudowy adaptowanej, jak i wyznaczanych na cel jej rozwoju) określa się następujące zasady zagospodarowania:

- wysokość zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej do dwóch kondygnacji nadziemnych oraz maksymalnie 12,0 m;
- dachy budynków mieszkalnych jednorodzinnych o nachyleniu od 1,5 do 50 stopni;
- dopuszcza się budowę wolnostojących garaży z ewentualnym wydzieleniem pomieszczeń gospodarczych, wysokość budynków maksymalnie 5,0 m;
- kąt nachylenia dachów budynków garażowych, garażowo - gospodarczych od 1,5 do 45 stopni;
- dopuszcza się podpiwniczenie budynków z uwzględnieniem okresowego wysokiego poziomu wód gruntowych;
- dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej związanej z funkcją terenu;
- minimum 60% powierzchni działki budowlanej należy pozostawić w formie biologicznie czynnej;
- powierzchnia zabudowy do 40% powierzchni działki lub terenu;
- wskaźnik intensywności zabudowy od 0,1 do 1,2;

Dla adaptowanego terenu o przeznaczeniu MN/U (z niewielką rezerwą dla potencjalnej realizacji 1-2 nowych budynków) ustala się:

- wysokość zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej do dwóch kondygnacji nadziemnych oraz maksymalnie 12,0 m;
- dachy budynków mieszkalnych jednorodzinnych o nachyleniu od 1,5 do 50 stopni;
- dopuszcza się realizację zabudowy usługowej;
- wysokość zabudowy usługowej do dwóch kondygnacji nadziemnych oraz maksymalnie 10,0 m;
- dachy budynków usługowych o nachyleniu od 1,5 do 30 stopni;
- dopuszcza się budowę wolnostojących garaży z ewentualnym wydzieleniem pomieszczeń gospodarczych, wysokość budynków maksymalnie 5,0 m;
- kąt nachylenia dachów budynków garażowych, garażowo - gospodarczych od 1,5 do 45 stopni;
- dopuszcza się podpiwniczenie budynków z uwzględnieniem okresowego wysokiego poziomu wód gruntowych;
- dopuszcza się wydzielenie funkcji usługowej w budynkach mieszkalnych tak by strefa uciążliwości usług nie wpływała na funkcję mieszkaniową z wyłączeniem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, zgodnych z przepisami odrębnymi;
- powierzchnia funkcji usługowej w projektowanym budynku mieszkalnym nie może przekraczać 40% powierzchni całkowitej;

- uciążliwość prowadzonej działalności nie może wykraczać poza granice działki i nie może negatywnie wpływać na środowisko, w tym na grunt, wody podziemne i powierzchniowe z wyłączeniem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, zgodnych z przepisami odrębnymi;
- dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej związanej z funkcją terenu;
- minimum 60% powierzchni działki budowlanej należy pozostawić w formie biologicznie czynnej;
- powierzchnia zabudowy do 40% powierzchni działki lub terenu;
- wskaźnik intensywności zabudowy od 0,1 do 1,2;
- obowiązuje zakaz realizacji inwestycji mogących zawsze znacząco i mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem infrastruktury technicznej oraz inwestycji celu publicznego, w tym z zakresu łączności publicznej, zgodnych z przepisami odrębnymi

W zakresie gospodarki wodno-ściekowej, ustala się:

- zaopatrzenie w wodę z gminnej sieci wodociągowej zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,
- odprowadzenie ścieków sanitarnych do zbiorczej sieci kanalizacji sanitarnej zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,
- do czasu realizacji zbiorczej sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzenia ścieków do szczelnych zbiorników okresowo opróżnianych,
- odprowadzanie wód opadowych:
 - z terenów komunikacji odprowadzanie wód opadowych do kanalizacji deszczowej,
 - do czasu zrealizowania kanalizacji deszczowej dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych z terenów komunikacji na grunt, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - z pozostałych terenów odprowadzanie wód opadowych na grunt.

W zakresie obsługi w zakresie zaopatrzenia w energię cieplną, ustala się:

- należy zachować normatywne wartości emisji zanieczyszczeń do powietrza określone w przepisach odrębnych,

W zakresie gospodarki odpadami komunalnymi, ustala się:

- gromadzenie odpadów w zamykanych, przenośnych pojemnikach - wywóz odpadów z pojemników w sposób zorganizowany zgodnie z przepisami odrębnymi.

Potencjalne skutki realizacji i zakres możliwego wpływu ustaleń planu na środowisko przyrodnicze

Prognozowane zmiany oddziaływań w stosunku do stanu obecnego

W dalszych analizach skupiono się na skutkach środowiskowych: adaptacji istniejącego zagospodarowania oraz zmiany obowiązującego planu i oceny spodziewanych skutków realizacji nowego zagospodarowania na terenach dotąd do tego celu nieprzeznaczonych – tylko w tym przypadku będzie miała miejsce zmiana przeznaczenia będąca skutkiem realizacji ustaleń niniejszego planu.

W części analizowanego terenu prognoza wykonywana jest dla projektu planu dotyczącego terenu już obecnie objętego ustaleniami planu miejscowego. Prognoza dla zmiany planu jest innym rodzajem opracowania, niż prognoza do planu sporządzanego dla terenu, dla którego żadne regulacje w zakresie funkcji, charakteru i intensywności zagospodarowania dotąd nie obowiązywały. Z formalnego punktu widzenia, prognoza dla zmiany planu odnosi się więc nie do faktycznego zagospodarowania, ale do ustaleń obowiązujących obecnie na danym terenie (nawet jeśli ustalenia dotychczas obowiązującego planu nie zostałyby zrealizowane, to już dotąd obowiązujący plan wprowadzał określone funkcje i dopuszczał określone zagospodarowanie - byłyby one punktem wyjścia dla prognozy). Dla terenów objętych dotąd mpzp, prognoza porównuje potencjalne oddziaływania, które mogły być efektem dotąd obowiązujących ustaleń, z oddziaływaniami, które mogą być skutkiem wprowadzanych ustaleń. Obowiązujący tu plan został przyjęty uchwałą nr XXVI/352/2005 Rady Gminy Białe Błota z dnia 31 marca 2005 r. w sprawie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obejmujące tereny we wsiach: Drzewce, Kruszyn Krajeński, Przytęki, Prądky, Zielonka, Ciele

Istotną zmianą wprowadzaną przez analizowany projekt planu, jest zmiana przeznaczenia terenów wyznaczonych w dotąd obowiązującym planie na cele MN/U na cel MN, a więc wykluczenie możliwości realizacji nieuciążliwych funkcji usługowych towarzyszących zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej. W ramach dotąd obowiązującego planu w terenach o przeznaczeniu MN/U powstało ok. 10-12 zabudowań, jednak wszystkie o funkcji MN. W ramach istniejących rezerw terenowych możliwe byłoby wciąż zrealizowanie dużej liczby zabudowań o charakterze MN/U – najbardziej prawdopodobna wydaje się liczba od 20 do 40 tego typu zabudowań. Trzeba tu podkreślić, że dotąd obowiązujący plan nie określał podziałów terenu w ramach MN/U a tego typu zabudowa może być zróżnicowana co do zajętości terenu -

często zabudowa MN/U jest realizowana na działkach typowych dla zabudowy MN, ale częste są także przypadki dużo większej zajętości terenu. Zmiana przeznaczenia z MN/U na MN ma zarówno konsekwencje pozytywne, jak i negatywne. Tereny MN/U są zazwyczaj miejscem lokowania nieuciążliwych usług, często o charakterze typowo lokalnym, niepowodującym przemieszczeń klientów na duże odległości (np. sklep spożywczy, gabinet fryzjerski) ale niekiedy także o szerokim obszarze oddziaływania, z dużą liczbą osób przyjezdnych spoza osiedla (np. gabinety lekarzy specjalistów, kancelarie prawne). Cechą funkcji usługowej jest więc zawsze wprowadzanie dodatkowego ruchu – najczęściej realizowanego samochodami osobowymi klientów – z szeroką gamą konsekwencji (emisja spalin, hałas, zagrożenie bezpieczeństwa dla pieszych i rowerzystów, zwłaszcza dzieci oraz innych pojazdów), choć najczęściej uciążliwości przez nie powodowane są akceptowalne i mniejsze od korzyści polegających na dostępie do usług w pobliżu miejsca zamieszkania. Wzmożony ruch często skłania władze lokalne do szybszej realizacji dróg osiedlowych o dobrej nawierzchni. Placówki handlowe zazwyczaj cechują się regularnym ruchem samochodów dostawczych, często realizowanym w godzinach porannych, a więc większe znaczenie negatywne może tu mieć hałas. Niektóre rodzaje usług generują także większą liczbę odpadów (np. sklepy) co wzmacnia ruch pojazdów je odbierających. Niektóre cechują się zwiększonym poborem wody (np. gastronomia), co przy braku sieci kanalizacyjnej zwiększać będzie uciążliwy ruch wozów asenizacyjnych. Należy jednak pamiętać, że najczęściej w ramach zabudowy usługowej realizowanej przy zabudowie mieszkaniowej pracują osoby zamieszkujące daną posesję. Oznacza to tworzenie miejsc pracy w miejscu zamieszkania, bez konieczności (bardzo uciążliwych w strefach podmiejskich) wyjazdów do pracy, a stały pobyt ludności w osiedlach podmiejskich zwiększa też poziom ich bezpieczeństwa. Innym ważnym aspektem zabudowy MN/U jest nieprzewidywalność charakteru możliwych do wprowadzenia działalności usługowych. Pomimo obiektywnie niewielkiej uciążliwości usług dopuszczalnych w ramach MN/U, niektóre i tak mogą być postrzegane przez mieszkańców sąsiedztwa jako w pewnym stopniu zakłócające jakość życia (nawet jeśli jest to odczucie wyłącznie subiektywne). Dlatego też osiedla o charakterze MN/U mogą być zasiedlane w wolniejszym tempie, niż osiedla MN. Powyżej przytoczone argumenty nie pozwalają na jednoznaczną ocenę zmiany przeznaczenia z MN/U na MN. W niektórych aspektach będzie to zmiana jednoznacznie pozytywna (można przyjąć założenie, że pod względem emisji zanieczyszczeń – zabudowa MN/U będzie praktycznie zawsze powodowała wyższą ich skalę niż MN, poza tym jest ona w dużo większym stopniu nieprzewidywalna; wobec braku sieci kanalizacyjnej wyprowadzenie z tego terenu funkcji usługowych jest działaniem właściwym o charakterze prewencyjnym – „bezpieczniejszym” środowiskowo), w innych może być negatywna (głównie utrata możliwości pracy lub załatwiania potrzeb usługowych w tej konkretnej lokalizacji). Należy jednak zauważyć, że w tej części strefy podmiejskiej są dostępne tereny MN/U. Oznacza to, że potencjalni inwestorzy chcący się osiedlić w terenie o takim przeznaczeniu mają możliwość wyboru takich terenów, mieszkańcy załatwiający potrzeby w zakresie usług mają możliwość dokonania tego w innej lokalizacji.

Aspekt środowiska	Prognozowane zmiany będące skutkiem realizacji ustaleń planu
przedsięwzięcia mogące zawsze znacząco lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko	<p>W granicach planu nie jest możliwa realizacja działań, które mogłyby znacząco oddziaływać na środowisko. Dotychczasowy plan umożliwił realizację działalności usługowych. W czasie sporządzania planu nie obowiązywały obecne definicje przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, ale analizując ustalenia ogólne planu można wywnioskować, że także wówczas dbano o zabezpieczenie jakości życia oraz innych aspektów środowiska poprzez ograniczanie tego typu oddziaływań.</p> <p>Ustanowienie takiego zakazu jest jednak bardzo znaczące i należy ocenić jednoznacznie pozytywnie. Jest to ustalenie istotnie porządkujące możliwość realizacji zagospodarowania. Przedsięwzięcia mogące znacząco oddziaływać na środowisko są zdefiniowane w stosownym rozporządzeniu, a więc powyższy zakaz jest bardzo przejrzysty i jednoznaczny.</p>
obszary chronione, w tym położone w sieci Natura 2000	Nie przewiduje się oddziaływań na obszary chronione
różnorodność biologiczna, świat roślin i zwierząt	<p>Formalnie zmiany wprowadzane przez plan zajdą tylko w terenach nieobjętych dotąd planem, a w praktyce tylko poza terenami dotąd niezabudowanymi a przeznaczanymi do zabudowy, które stanowią mniej niż połowę całego analizowanego terenu. W stosunku do terenów już objętych planem oraz terenów adaptowanej zabudowy, analizowany plan nie wprowadza żadnych nowych rozwiązań.</p> <p>Realizacja ustaleń planu wpłynie na biocenozę wskazywanego powyżej terenu. Można tu mówić o dwóch rodzajach oddziaływania i należy zwrócić uwagę na kilka aspektów tego zagadnienia:</p> <ul style="list-style-type: none"> • formalnie są to tereny rolne, które z założenia są poddawane gospodarce rolnej, a poziom bioróżnorodności na terenach rolnych jest bardzo niski – bezpośrednio związany z produkcją rolną, jej sezonowością, doбором gatunków, zabiegami agrotechnicznymi. W tym przypadku są to przede wszystkim użytki zielone (łąki) użytkowane stosunkowo ekstensywnie. Mają swoje

	<p>kontynuacje w bliższym i dalszym sąsiedztwie- siedlisko żadnego gatunku nie zostanie więc wyparte z tego rejonu.</p> <ul style="list-style-type: none"> • zwiększy się antropopresja na sąsiedni las, który zapewne stanie się celem penetracji o charakterze rekreacyjnym i bez wątplenia będzie podlegał pewnym formom degradacji z tego wynikającej. Presja tego rodzaju jest tu obecna już teraz – ale zwiększenie zaludnienia ją zwiększy. <p>Na analizowanym terenie, poza zielenią urządzoną przy zabudowie, znajdują się tylko pojedyncze drzewa – w sprzyjających okolicznościach mogą być adaptowane jako zieleń przydomowa lub przydrożna. Poza dwoma sztucznymi stawami, nie ma tu oczek wodnych, a rowy melioracyjne są adaptowane (choć nie w całości – odcinki niektórych przeznaczono do likwidacji, pod zabudowę).</p> <p>Na całym terenie objętym planem, przekształcenie terenów oraz wprowadzenie nowych funkcji będzie miało niekorzystny wpływ na bytujące tu drobne zwierzęta (które zostaną wyparte, względnie zastąpione innymi gatunkami lepiej znoszącymi sąsiedztwo człowieka), przede wszystkim ptaki (choć straty te będą stosunkowo nieduże). Jednak możliwe straty w dziedzinie świata zwierząt (jak i świata roślin), związane z realizacją ustaleń projektu planu należy uznać za znikome – nie dojdzie do wyparcia ani degradacji szczególnie cennych lub pożądanych gatunków, czy też zniszczenia terenów naturalnych (lub choćby terenów urządzonych sztucznie, ale pełniących funkcje ekologiczne) wskutek realizacji planowanego zagospodarowania. Tereny sąsiednie zachowają podobny charakter, a więc nie zostaną zniszczone określone typy siedlisk. Gatunki zwierząt, dla których ten rodzaj użytkowania terenu stanowi środowisko bytowania, nie będą więc pozbawione możliwości funkcjonowania w analizowanej okolicy.</p> <p>Zmiana sposobu użytkowania terenu będzie wiązała się ze zmianą liczby i rodzaju powierzchni zielonych - obecnie na terenach niezabudowanych ma miejsce pełny, 100% wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej. W terenach zabudowanych wskaźnik ten zmniejsza się o kilkadziesiąt procent – wymagane jest minimum 60% udziału powierzchni biologicznie czynnej, co jest wartością satysfakcjonującą.</p> <p>Paradoksalnie, wskutek realizacji trwałej zieleni urządzonej (zadrzewienia, zakrzewienia, zieleńce, kwietniki, trawniki, itp., itd.) w miejscu wcześniejszych terenów uprawnych, do pewnego stopnia nastąpi wzbogacenie szaty roślinnej i wzmocnienie bioróżnorodności.</p> <p>Przydomową zieleń ozdobną należy wykorzystać do odtworzenia aktywności ekologicznej i spełniania funkcji środowiskotwórczych.</p> <p>Plan adaptuje stawy w części południowo-wschodniej, adaptuje główny ciek oraz odcinki rowów melioracyjnych. Wzdłuż głównego cieku wytycza pas zieleni urządzonej, stwarzający możliwość rozwoju drzew i zakrzewień.</p> <p>Ustalenia projektu planu w kontekście oddziaływań na różnorodność biologiczną należy uznać za wystarczające i właściwe.</p>
ludzie	<p>Realizacja ustaleń planu stwarza warunki rozwoju zabudowy mieszkaniowej w atrakcyjnej lokalizacji – łącznie dla około 110 rodzin, niemal wyłącznie w zabudowie o charakterze MN.</p> <p>W części terenu likwiduje się możliwość realizacji funkcji nieuciążliwych usług przy zabudowie mieszkaniowej. Zagadnienie to – jego pozytywne i negatywne konsekwencje – zostało scharakteryzowane we wcześniejszej części prognozy.</p> <p>Ważny, aspektem jest wpływ wprowadzania nowych mieszkańców na jakość życia ludności już zamieszkującej w sąsiedztwie – bez wątplenia zwiększy się antropopresja, która w życiu codziennym będzie się przejawiała na przykład większym ruchem pojazdów samochodowych (docelowo możliwe wprowadzenie nawet 200 nowych pojazdów). Jednocześnie jednak, zwiększenie liczby mieszkańców zwiększa możliwości rozwoju usług – zarówno komercyjnych (jak handel i naprawy – dla których istotna jest wielkość popytu), jak i publicznych (wymagających określonej minimalnej liczby mieszkańców). Ocena tego typu oddziaływań nie jest więc jednoznaczna – z jednej strony pojawią się pewne aspekty oddziaływań negatywnych, ale też niemal pewne są oddziaływania pozytywne.</p> <p>Usprawnienia wymagać będzie rozwiązanie układów komunikacyjnych – zwłaszcza zapewnienie bezpieczeństwa przy włączeniu lokalnego układu drogowego w istniejący.</p>
woda	<p>W stosunku do terenu objętego dotąd planem z roku 2005 (około ¼ ogólnej powierzchni planu) w projekcie planu podtrzymuje się obsługę w zakresie odprowadzania ścieków za pomocą szczelnych zbiorników czasowo opróżnianych (ale dopuszcza się to rozwiązanie tylko do czasu realizacji sieci zbiorczej) - <u>nie wprowadza się tu więc żadnych negatywnych ustaleń w stosunku do stanu obecnego.</u></p> <p>Analizowany obszar znajduje się poza zasięgiem aglomeracji kanalizacyjnej.</p> <p>Zgodnie z ustawą z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach, do obowiązków właścicieli nieruchomości w zakresie gospodarki ściekowej należy:</p> <ul style="list-style-type: none"> • przyłączenie nieruchomości do istniejącej sieci kanalizacyjnej lub, w przypadku gdy budowa sieci kanalizacyjnej jest technicznie lub ekonomicznie nieuzasadniona, wyposażenie nieruchomości w zbiornik bezodpływowy nieczystości ciekłych lub w przydomową oczyszczalnię ścieków bytowych, spełniające wymagania określone w przepisach odrębnych; przyłączenie nieruchomości do sieci

	<p>kanalizacyjnej nie jest obowiązkowe, jeżeli nieruchomość jest wyposażona w przydomową oczyszczalnię ścieków spełniającą wymagania określone w przepisach odrębnych,</p> <ul style="list-style-type: none"> • gromadzenie nieczystości ciekłych w zbiornikach bezodpływowych, • pozbywanie się zebranych na terenie nieruchomości nieczystości ciekłych w sposób zgodny z przepisami ustawy i przepisami odrębnymi. <p>Powyższe oznacza, że ustalenie planu dopuszczające czasowe stosowanie szczelnych zbiorników, jest prawnie dopuszczalne.</p> <p>Rozważając ekonomiczną zasadność realizacji sieci należy zauważyć, że ma ona miejsce przy uwzględnieniu rzeczywistych mieszkańców, a nie teoretycznych - wynikających ze skali wyznaczanych terenów rozwoju zabudowy. Jak stwierdzono, analizowany plan umożliwia wprowadzenie dużej liczby mieszkańców (przy pełnej realizacji ustaleń 380-500) – ale taki stan taki może zostać osiągnięty dopiero w okresie kilku-kilkunastu lat. Parametr wymaganej liczby mieszkańców na 1 km biejący sieci zostanie więc bez wątpienia osiągnięty, ale nie jest spełniony dla analizowanego terenu obecnie.</p> <p>O ile w stosunku do terenów zmiany planu ma miejsce powtórzenie stanu dotychczasowego, to inaczej należy ocenić sytuację na terenach dotąd nieobjętych planem, a wyznaczanych obecnie jako tereny rozwoju nowej zabudowy mieszkaniowej – dotyczy to około 80 potencjalnych budynków, dla których dopuszcza się analogicznie tymczasowo obsługę za pomocą szczelnych zbiorników czasowo opróżnianych. Jest to duży skądinąd zabudowy, więc obsługa z pomocą wozów asenizacyjnych może powodować zauważalne oddziaływanie, należy też pamiętać że łącznie z już istniejącą zabudową oraz wyznaczaną w granicach obowiązującego planu, docelowo całe osiedle składać się będzie z około 230 budynków.</p> <p>W analizowanym przypadku nie jest właściwe stosowanie oczyszczalni przydomowych – zbyt mała powierzchnia działek oraz warunki gruntowo-wodne, są przeszkodą dla realizacji oczyszczalni przydomowych. Czasowa obsługa za pomocą szczelnych zbiorników może być uznana za rozwiązanie dopuszczalne – czasowo tolerowane.</p> <p>Podkreślić należy, że plan adaptuje ciek, stawy oraz część rowów melioracyjnych. Jest to istotna różnica w stosunku do dotychczasowego planu.</p>
powietrze	<p>Należy się spodziewać zwiększenia emisji związanej z realizacją systemów grzewczych oraz zwiększeniem ruchu pojazdów samochodowych. W stosunku do już funkcjonującego osiedla w części południowej – stwarza się możliwość realizacji ok. 110 nowych budynków (jeśli odliczy się tereny już przeznaczone do zabudowy – liczba nowych budynków to ok. 80). Jest to zauważalna skala intensyfikacji zagospodarowania. Oznacza, iż potencjalna liczba samochodów nowych mieszkańców może sięgnąć 200 sztuk –będzie to wielkość zauważalna w miejscowości Ciele, wpływająca także na pogłębienie kongestii przy wjeździe do miasta Bydgoszcz.</p> <p>Z funkcjonowaniem zabudowy usługowej potencjalnie wiąże się wzmożony ruch pojazdów dostawczych oraz pojazdów interesantów – jednak tereny MN/U zostały zminimalizowane do skali, która w zasadzie uzasadnia rezygnację z bardziej szczegółowych analiz.</p> <p>Warunki przewietrzania w rejonie objętym planem są co najwyżej umiarkowane – istnieje więc ryzyko okresowego zalegania zanieczyszczeń w przypadkach wyjątkowo niekorzystnych stanów pogodowych (zwłaszcza w okresie jesienno-zimowym).</p> <p>W okresie jesienno-wiosennym istotnym zagadnieniem jest funkcjonowanie systemów grzewczych. Jako pomijalnie małą można uznać emisję zanieczyszczeń związaną z przygotowywaniem posiłków (zakłada się, że będzie ona bazowała na energii elektrycznej lub gazie). Bardzo pożądane byłoby propagowanie rozwiązań polegających na montażu instalacji PV na dachach budynków w celu uzyskiwania energii np. dla podgrzewania ciepłej wody użytkowej.</p>
powierzchnia ziemi	<p>Realizacja ustaleń planu wiązać się będzie z degradacją powierzchni ziemi w obszarze realizacji zabudowy i infrastruktury towarzyszącej. Wyznacza się zauważalne powierzchnie, które zostaną zajęte przez zabudowę i drogi. Kolejne zmiany zajądą wskutek urządzania terenów zieleni, między innymi wskutek nawiezienia materiału organicznego. Prace budowlane spowodują przerwanie ciągłości warstw geologicznych w obrysach realizowanych budynków.</p> <p>Istotną zmianą o charakterze negatywnym będzie istotne ograniczenie powierzchni biologicznie czynnej. Dotąd na terenach rolnych jest ona 100%, obecnie dopuszcza się jej ograniczenie nawet o kilkadziesiąt procent w stosunku do stanu dotychczasowego. Na większości powierzchni ustala się wskaźnik 60%. Trzeba jednak podkreślić, że na obszarze objętym dotychczas planem z roku 2005, określano zaledwie 30% wymagany wskaźnik powierzchni określonej wówczas mianem „zieleni ekologicznej” – pod tym względem wprowadzana zmiana planu jest więc bardzo korzystna, bo znacząco podnosi ten wskaźnik. Ustanowione parametry zabudowy i wymaganej powierzchni biologicznie czynnej są satysfakcjonujące, jeśli uzna się charakter terenu, planowane przeznaczenie, szczegółowe położenie.</p> <p>W terenie objętym dotychczas planem wyznaczano około 1,5 ha przeznaczone na teren łąk. Teren ten nie został zachowany w całości – ale jego część jest włączona w teren zieleni przy istniejącym cieku. Należy jednak pamiętać, że w planie adaptuje się stawy w części południowo-wschodniej – ta część w</p>

	dotychczasowym planie była wskazywana jako teren rozwoju zabudowy. łączny bilans terenów o charakterze środowiskowym jest więc z pewnością korzystny, a dodatkowo zróżnicowano ich charakter.
krajobraz	<p>Realizacja ustaleń projektu planu wiązać się będzie z ingerencją i przekształceniem obecnego krajobrazu obszaru, który jednak tylko w niewielkiej części zachowuje walory krajobrazu otwartego (a dodatkowo w dużej części terenów niezabudowanych już obowiązujący plan przewidywał zabudowę). Przewiduje się realizację zabudowy o typowym dla obszarów podmiejskim charakterze. Ze względu na usytuowanie terenu będącego przedmiotem planu, dokonywane zmiany będą łatwo dostrzegalne z różnych ekspozycji, przede wszystkim z głównej ulicy (Osiedle) obsługującej znaczną część miejscowości i jej sąsiedztwa. Podkreślić należy, że pomimo wprowadzania znaczącej liczby zabudowy, to w tym rejonie będzie to zabudowa o charakterze bardzo dobrze znanym – typowym dla strefy podmiejskiej. W bezpośrednim sąsiedztwie funkcjonuje identyczna zabudowa. Nie przewiduje się, by jakikolwiek element był postrzegany jako obcy w okolicy.</p> <p>Pod względem potencjalnych oddziaływań w krajobrazie, projekt planu należy więc ocenić jako oddziałujący – ale w niewielkim stopniu. Negatywnie należy ocenić wpływ na otwarty krajobraz, ale już formy zabudowy nie można ocenić negatywnie. Ustalone w planie parametry zabudowy są typowe dla podmiejskiego osiedla mieszkaniowego jakich w strefie podmiejskiej Bydgoszczy jest bardzo dużo - w żaden sposób zabudowa nie będzie się wyróżniać w krajobrazie tej części gminy</p>
gleby i przydatność rolnicza	<p>Nie przewiduje się żadnych oddziaływań. Znajdują się tu grunty rolne o bardzo słabej przydatności – ich przeznaczenie na cel zabudowy mieszkaniowej jest racjonalnym zaspokojeniem potrzeb mieszkaniowych. Analizowany teren poddaje się antropopresji gdyż ze względów ekonomicznych znacznie korzystniej dla właścicieli jest dokonać przekształceń w tereny budowlane, niż prowadzić uprawy polowe. Dlatego też już przed kilkoma dekadami tereny w tej części Ciela straciły walor przestrzeni istotnej dla produkcji rolniczej (jeśli są wykorzystywane – to raczej ekstensywnie i nie mają znaczenia jako przestrzeń żywicielska). Obiektywnie – straty w przestrzeni rolniczej będą całkowicie niezauważalne. W skali gminy wyłączenie z produkcji rolnej analizowanego obszaru nie będzie miało żadnego znaczenia. Z punktu widzenia jakości rolniczej przestrzeni produkcyjnej oraz związanych ze zmniejszeniem przestrzeni żywicielskiej, wyłączenie tych gruntów z produkcji można uznać za pomijalnie małe</p>
odpady	<p>W planie wyznacza się tereny dla rozwoju ok. 110 budynków mieszkalnych (ok. 80 poza już istniejącym planem). Na obszarach wiejskich i podmiejskich zazwyczaj przyjmuje się, że 1 mieszkaniec wytwarza przeciętnie do 300 kg odpadów komunalnych rocznie. Należy się więc spodziewać docelowo generowania przez nowo wprowadzanych w wyniku planu mieszkańców tego obszaru ok. 120-150 ton odpadów komunalnych rocznie. Jest to wartość znikoma na tle obecnej skali wytwarzania odpadów w gminie.</p> <p>Nie są obecnie znane szczegóły przedsięwzięć, które mogą być zrealizowane w zabudowie o mieszanej funkcji mieszkaniowo-usługowej – tym samym nie jest możliwe określenie charakteru i ilości odpadów wytwarzanych przez tego typu działalności (jednak ze względu na skalę terenów MN/U – wielkość odpadów będzie minimalna). Bez względu na ostateczny charakter, ustalenia ogólnego planu zabezpieczają środowisko przyrodnicze obszaru oraz jego okolic przed szkodliwym oddziaływaniem – wprowadza się typowe ustalenia regulujące gospodarkę odpadami.</p>
klimat	Realizacja ustaleń projektu planu nie wpłynie w sposób możliwy do odnotowania na lokalne warunki klimatyczne, jak też nie wpłynie w sposób zauważalny na pogłębienie lub ograniczenie tzw. efektu cieplarnianego.
zasoby naturalne	Realizacja ustaleń projektu planu nie ma żadnego wpływu na zasoby surowców mineralnych.
zabytki i dobra kultury	Nie przewiduje się żadnych oddziaływań. Plan zabezpiecza interes ochrony dziedzictwa kultury.
dobra materialne	Realizacja ustaleń planu będzie skutkować wzrostem wartości nieruchomości oraz nieruchomości w ich sąsiedztwie. Przeniesie także dochody budżetowi gminy.

Podsumowując należy stwierdzić, że nie wszystkie ustalenia analizowanego mpzp są w pełni satysfakcjonujące i nie do końca zabezpieczają interes ochrony środowiska. Dotyczy to kwestii czasowego dopuszczenia obsługi w zakresie kanalizacji za pomocą zbiorników okresowo opróżnianych, zamiast oblige podłączenia do sieci zbiorczej. Wynika to z faktu adaptacji ustaleń dotąd obowiązującego planu – na terenie objętym dotąd planem, nie można obarczać analizowanego projektu planu wprowadzaniem takiego ustalenia, bowiem nawet gdyby nie sporządzano niniejszego projektu, taki sposób obsługi byłby tu dopuszczony. Inna sytuacja ma miejsce na terenach dotąd nieobjętych planem, a wyznaczonych jako tereny rozwoju mieszkalnictwa. Tu jest to rozwiązanie z pewnością niewłaściwe. Podkreślić jednak należy, że na obszarach podmiejskich, gdzie obserwuje się intensywną presję inwestycyjną i bardzo silną determinację w kierunku realizacji zabudowy mieszkaniowej, nawet niedoskonały plan miejscowy jest najlepszym narzędziem zabezpieczania interesu ochrony środowiska oraz instrumentem zapanowania nad chaosem przestrzennym. W

przypadku niedopuszczania stosowania tego typu przejściowych rozwiązań (jak wspomniana obsługa za pomocą szczelnych zbiorników do czasu obsługi kanalizacji) zabudowa będzie postępowała w drodze dwz, co będzie skutkowało dodatkowymi negatywnymi efektami realizacji zabudowy. Mppz jest tu więc pewną formą kompromisu pomiędzy nieuchronną presją inwestycyjną a zabezpieczeniem jak najszerzej pojmowanego interesu ochrony środowiska. Analizowany plan pozwoli na skoordynowanie realizacji zagospodarowania w dużej części miejscowości Ciele – ma więc bardzo duże znaczenie dla kształtowania ładu przestrzennego w tej części strefy podmiejskiej Bydgoszczy.

Podkreślić jednak także należy bardzo ważne ustalenia dotyczące ustabilizowania systemu przyrodniczego – adaptację cieków, terenu zieleni wzdłuż cieków oraz stawów, którym nadaje się funkcje środowiskowe. W części południowo-wschodniej, gdzie dotąd obowiązywał mppz, jego ustalenia w obszarze ochrony zasobów środowiska były obecnie już dalece niewystarczające (choćby plan nie uwzględniał obecności stawów). Istotną zmianą jest też dostosowanie do oczekiwań społecznych przeznaczenia dotychczasowych terenów MN/U, które będą teraz terenami MN. Z pewnością zapewni to większe zainteresowanie inwestowaniem w tym obszarze – co jest właściwe i pożądane środowiskowo, bo będzie skutkowało koncentracją zagospodarowania (która zawsze pozwala na lepszą koordynację działań środowiskowych).

Potencjalne zmiany stanu środowiska w przypadku braku realizacji projektowanego dokumentu (tzw. „opcja zerowa”)

Metodologia opracowania prognozy nakazuje dokonanie analizy tzw. opcji zerowej, czyli prognozy zmian stanu środowiska w przypadku braku realizacji projektowanego dokumentu.

Analiza opcji zerowej odbywa się poprzez porównanie skali i charakteru oddziaływań, którym podlegać będą różne walory (aspekty) środowiska w sytuacji, gdy zamierzone przedsięwzięcie będzie zrealizowane lub gdy realizacja zostanie zaniechana.

W przypadku analizowanego projektu planu podstawowym uwarunkowaniem jest fakt, iż jest to w części adaptacja istniejącej zabudowy, w części zmiana planu (zdezaktualizowanego, nieuwzględniającego aktualnych przepisów, także w zakresie ochrony środowiska), a tylko w części plan dotyczy wyznaczenia nowych terenów realizacji zabudowy. Więc w stosunku do dużej części terenu, już obecnie sytuacja w zakresie jego przeznaczenia oraz zasad zagospodarowania - jest ściśle określona. W tym kontekście nie można przeprowadzić typowej oceny opcji zerowej – dokonywanej dla terenu niezagospodarowanego, gdy porównuje się zachowanie stanu dotychczasowego z realizacją nowej zabudowy.

W analizowanym przypadku opcja zerowa jest rozwiązaniem mniej korzystnym, ponieważ projekt planu wprowadza ustalenia korzystne dla środowiska, a przede wszystkim ustala przeznaczenie i zasady realizacji zagospodarowania dla całego rozległego terenu, który już dotąd podlegał zabudowie i może jej nadal podlegać. Plan zmienia przeznaczenie terenów wskazywanych dotąd jako MN/U na MN – co oddaje oczekiwania społeczne. Plan stabilizuje także system przyrodniczy – adaptuje tereny zieleni wzdłuż cieków, adaptuje ciek i stawy, nadając im funkcje środowiskowe (a nie tylko rekreacyjno-retencyjne, jak miało miejsce dotąd). W stanie dotychczasowym, na dużej części analizowanego terenu dalsza zabudowa postępowałaby w sposób nieskoordynowany, w odpowiedzi na zmienną presję ze strony inwestorów.

Dlatego, poprzez sporządzenie planu dla całego tak rozległego terenu, należy spodziewać się zarówno korzyści środowiskowych (bardziej racjonalne gospodarowanie przestrzenią przy adaptacji terenów lokalnie cennych i ustaleniu zasad ochrony zasobów środowiska) jak i społecznych (zapewnienie komfortu zamieszkania poprzez ustabilizowanie charakteru zagospodarowania, wyeliminowanie elementu nieprzewidywalności rozwoju sytuacji, ryzyka ulokowania funkcji lub zabudowy niepożądanego społecznie). Na obszarach podmiejskich, gdzie obserwuje się intensywną presję inwestycyjną i bardzo silną determinację w kierunku realizacji zabudowy mieszkaniowej, każdorazowo plan miejscowy jest najlepszym narzędziem zabezpieczania interesu ochrony środowiska oraz instrumentem zapanowania nad chaosem przestrzennym. W przypadku braku planów miejscowych, zabudowa będzie postępowała w drodze decyzji o warunkach zabudowy, które nie pozwalają na prowadzenie uporządkowanej polityki przestrzennej i pogłębiają chaos. W obszarach podmiejskich plany miejscowe są błędnie postrzegane jako narzędzie nadmierne w stosunku do potrzeb rozprzestrzeniania zabudowy – w rzeczywistości są to narzędzia kanalizowania żywiołowego rozwoju zabudowy bez poszanowania jakichkolwiek zasad racjonalnego gospodarowania przestrzenią. Stąd też nawet plan dopuszczający ułomną obsługę w zakresie odprowadzania i oczyszczania ścieków za pomocą szczelnych zbiorników opróżnianych, jest lepszym narzędziem, niż brak planu i rozwój zabudowy poprzez dwz, które także nie uregulują gospodarki ściekowej, a dodatkowo mogą doprowadzić do dewastacji innych zasobów środowiska. Dlatego też opcja zerowa nie jest rozwiązaniem korzystnym. W obszarach podmiejskich nie ma możliwości zapanowania nad presją w kierunku zabudowy – jest ona duża i będzie sukcesywnie rosła. Najbardziej racjonalnym sposobem niwelowania jej negatywnych skutków, jest jej kontrolowanie poprzez wyznaczenie terenów pod zabudowę, z jasno i precyzyjnie określonymi zasadami zagospodarowania. Właśnie z tego względu, pomimo spodziewanych w niektórych aspektach negatywnych skutków planowanej zabudowy, należy podkreślić, że będą one mniejsze w analizowanej lokalizacji przy realizacji na podstawie mppz, niż gdyby była realizowana w jakiegokolwiek innej lokalizacji bez mppz.

Informacje pozostałe i ustalenia końcowe

Wskazania napotkanych trudności wynikających z niedostatków techniki lub luk we współczesnej wiedzy

Trudności wynikające z niedostatków techniki lub luk we współczesnej wiedzy mają istotny wpływ na rzetelność prognozy. Brak znajomości istotnych uwarunkowań może wpłynąć na nieuwzględnienie w prognozie ważnych z punktu widzenia skutków środowiskowych oddziaływań (zarówno pozytywnych, jak i negatywnych - choć znacznie istotniejsze jest pominięcie ewentualnych oddziaływań negatywnych). Znajomość obszarów, w których ma miejsce brak wiedzy pozwala na zwrócenie uwagi na aspekty, które w prognozie mogą nie być uwzględnione w pełni lub mogą nie być ocenione właściwie - właśnie ze względu na luki w wiedzy. Analizowany projekt planu jest specyficzny, ponieważ jest to w części adaptacja istniejącej zabudowy, w części zmiana planu, a tylko w części plan dotyczy wyznaczenia nowych terenów realizacji zabudowy. tereny nowo wyznaczane to tereny realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – w których dokonywanie prognozy oddziaływania na środowisko jest obarczone bardzo małym ryzykiem popełnienia błędu, ponieważ charakter i skala oddziaływań są łatwo identyfikowalne. W przypadku zabudowy mieszanej – zakładającej pełnienie funkcji usługowej obok funkcji mieszkaniowej (dotyczy to terenów MN/U), istnieją braki w wiedzy dotyczące rzeczywistego charakteru przyszłej zabudowy i rodzajów prowadzonych działalności. Zgodnie z ustaleniami projektu planu (nawet przy zawartych w planie ograniczeniach) możliwy jest rozwój różnych działalności o zróżnicowanym charakterze i zakresie możliwych oddziaływań na środowisko. Podkreślić należy, że w projekcie planu zawarto istotne zastrzeżenie: na terenach tych wprowadzono zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko (z wyłączeniem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, zgodnych z przepisami odrębnymi). Jest to istotne ograniczenie, bowiem eliminuje szereg działalności o dużej uciążliwości. Zagadnienie przedsięwzięć mogących oddziaływać na środowisko jest regulowane przez rozporządzenie Rady Ministrów – a więc są to działalności bardzo jednoznacznie określone. Nie jest możliwe dokonanie precyzyjnej prognozy oddziaływania na środowisko dla terenów MN/U bez wiedzy na temat ostatecznego charakteru zagospodarowania (zagadnienie to będzie sprecyzowane dopiero na etapie realizacji danej inwestycji), choć zawarte ograniczenia eliminują znaczną liczbę działalności – w tym te o największej skali generowanych zagrożeń. Dla tego typu zagospodarowania wskazuje się na istotne luki w stanie wiedzy – uniemożliwiające przeprowadzenie pełnej i precyzyjnej prognozy. Podkreślić jednak należy, że dotąd skala tej niewiedzy była znacznie wyższa, niż obecnie. Około ¼ analizowanego terenu stanowi obszar objęty dotąd mpzp, w którym wyznaczano terenu MN/U, a które obecnie są w zdecydowanej większości adaptowane na cel MN. Oznacza to bardzo istotne ograniczenie zakresu wspomnianego wcześniej braku wiedzy na temat działalności, które potencjalnie mogą tu być realizowane.

Analiza możliwości rozwiązań alternatywnych do rozwiązań zawartych w projektowanym projekcie planu wraz z uzasadnieniem ich wyboru

Analizowany projekt planu dotyczy obszaru, dla którego w części adaptuje się istniejącą zabudowę, w części następuje zmiana planu, a tylko w części plan dotyczy wyznaczenia nowych terenów realizacji zabudowy. Wyznacza się tereny dla realizacji obiektywnie dosyć dużej liczby nowej zabudowy – ok. 110 budynków zabudowy mieszkaniowej (MN). Warto zauważyć, że na terenach dotąd objętych planem, gdzie wyznaczano tereny dla zabudowy MN/U, po ponad 15 latach funkcjonowania tego planu, nie rozwinęła się nowa zabudowa o charakterze MN/U. Oznacza to, że zapotrzebowanie społeczne na tego typu tereny w tej części miejscowości Ciele nie jest wykazywane, ale także świadczy o tym, że mieszkańcy tych terenów chcą w większym stopniu zabezpieczyć wysoką jakość życia poprzez wyeliminowane możliwości realizacji działalności usługowych, które wprowadzie w terenach MN/U z założenia nigdy nie są uciążliwe, ale zawsze powodują pewną nieprzewidywalność wobec działalności, które mogą tu być realizowane, a mieszkańcy chcą jej uniknąć. Oznacza to, że sporządzany plan w odpowiedzi na zapotrzebowanie społeczne zmienił przeznaczenie dosyć dużej części analizowanego terenu. Powyższe uwarunkowanie ogranicza możliwość wprowadzania zasadniczych zmian dotyczących przeznaczenia terenu lub szczegółowego podziału na działki (zresztą – to zagadnienie jest także warunkowane kształtem i wielkością terenu oraz jego położeniem względem dróg oraz cieków, a także faktem, że częściowo został już zagospodarowany). Zastosowano rozwiązania bardzo typowe o dosyć wysokim, ale właściwym dla zabudowy MN, wymogu zachowania minimalnej powierzchni biologicznie czynnej (60%). Ustanawiane ustalenia zabezpieczają interes ochrony środowiska - nie ma potrzeby poszukiwania rozwiązań alternatywnych.

Analiza możliwości zastosowania rozwiązań mających na celu zapobieganie, ograniczanie lub kompensację przyrodniczą negatywnych oddziaływań na środowisko, mogących być rezultatem realizacji projektu planu

Wskazuje się możliwość i zasadność wprowadzenia następujących rozwiązań, których celem jest zapobieganie, ograniczanie lub kompensacja przyrodnicza negatywnych oddziaływań na środowisko:

- a) zapobieganie
 - należy zapewnić adaptację i ochronę przed dewastacją rowów melioracyjnych

- należy zapewnić adaptację i ochronę przed zmianą przeznaczenia oraz przed dewastacją możliwie dużej części zadrzewień i zakrzewień – wykorzystać je jako element zieleni ozdobnej lub izolacyjnej w ramach realizowanego zagospodarowania;
 - bezwzględnie należy egzekwować zakaz mycia pojazdów mechanicznych w miejscach niewyznaczonych,
 - bezwzględnie należy dochować dbałości o ochronę wód powierzchniowych i podziemnych na etapie realizacji zagospodarowania (uniemożliwianie zanieczyszczenia wód materiałami budowlanymi – np. farbami, lakierami, emulsjami, itp. oraz substancjami ropopochodnymi pochodzącymi z maszyn i pojazdów budowlanych),
 - należy zapewnić możliwość bezpiecznego włączenia do zewnętrznego układu drogowego
- b) ograniczanie
- w obszarach realizacji zagospodarowania należy dokonać adaptacji możliwie dużej części zieleni
 - w obszarach realizacji zagospodarowania należy dążyć do ograniczania prac ziemnych, nadmiernej dewastacji pokrywy glebowej i nadmiernej dewastacji szaty roślinnej - do minimum wynikającego z potrzeb technicznych i technologicznych
 - w szczególności należy chronić zasoby wodne – zwłaszcza na etapie prac budowlanych; bezwzględnie należy przestrzegać zakazu mycia pojazdów samochodowych na posesjach (zagrożenie spływem powierzchniowym oraz przesiąkaniem)
 - nadkład gleb z rejonów realizacji zabudowy oraz utwardzeń powierzchni należy odzyskać i wykorzystać dla poprawy przydatności obszarów mniej żyznych
 - należy dążyć do jak najszybszej realizacji sieci kanalizacyjnej
- c) kompensacja przyrodnicza
- w praktyce w przypadku analizowanego terenu – nie zajdzie potrzeba prowadzenia działań kompensacyjnych

Propozycja monitoringu skutków realizacji postanowień projektowanego dokumentu oraz częstotliwości jej przeprowadzania

Monitoring skutków realizacji ustaleń analizowanego projektu planu jest zadaniem trudnym ze względu na skalę planowanego zainwestowania oraz fakt, że w praktyce jak dotąd w Polsce nie wykształcił się system ewidencjonowania oraz analiz i interpretacji zmian będących wynikiem procesów planistycznych tego rodzaju i o takim charakterze. System monitorowania stanu środowiska przez instytucje publiczne powołane do tych celów, nie obejmuje zagadnień o tak małej skali przestrzennej i takim charakterze planowanego zainwestowania. Dla obszarów tak niewielkich, w praktyce brak instrumentów pozwalających na uzyskiwanie wymiernych i porównywalnych (zarówno dla różnych okresów, jak i dla różnych obszarów) danych i informacji. Należy zauważyć, że planowane w projekcie planu funkcje i działalności nie należą do szczególnie niebezpiecznych i uciążliwych, które byłyby monitorowane na mocy przepisów szczególnych.

W tym kontekście sugeruje się wykorzystywanie przede wszystkim metod pośrednich – analiza postępów w realizacji zagospodarowania oraz szacunkowych ilości (wartości, wielkości) zanieczyszczeń (oddziaływań, uciążliwości) pozwala na przybliżoną ocenę w jaki sposób analizowany teren oddziałuje na środowisko. Władze lokalne posiadają nieograniczoną możliwość monitoringu zagadnień leżących w sferze tzw. zadań własnych – wśród nich są zagadnienia ściśle związane z kwestiami środowiskowymi, takie jak: wielkość zużycia wody, wielkość wytwarzanych ścieków, wielkość wytwarzanych odpadów, możliwość szczegółowej analizy charakteru zagospodarowania terenu, możliwość szczegółowej analizy charakteru zabudowy, w pewnym stopniu także monitorowanie ilości pojazdów samochodowych. Pewne aspekty mogą być więc analizowane na dużym poziomie szczegółowości siłami Urzędu Gminy bez angażowania dodatkowych nakładów.

Należy podkreślić, że ze względu na spodziewaną niewielką uciążliwość planowanego zainwestowania, nie jest niezbędne prowadzenie monitoringu w sposób stały (wystarczająco okresowe oceny, np. w cyklu rocznym). Na potrzeby monitorowania skutków realizacji tego konkretnego mpzp nie będzie zachodziła konieczność zlecenia ekspertyz, czy też nawiązania stałej współpracy z wyspecjalizowaną instytucją badawczą.

Informacje o możliwym transgranicznym oddziaływaniu na środowisko

Realizacja ustaleń analizowanego projektu planu nie będzie generowała żadnych oddziaływań na środowisko o charakterze transgranicznym. Zarówno charakter, jak i skala planowanych działalności wskazuje na typowo lokalny zasięg możliwych oddziaływań.

OŚWIADCZENIE AUTORA PROGNOZY

Oświadczam, że spełniam wymagania określone w art. 74a ust. 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.

Jestem świadomy odpowiedzialności karnej za złożenie fałszywego oświadczenia.

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Adam S.L.', is located in the lower right quadrant of the page.