

**Prognoza oddziaływania na środowisko  
projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
"Lisi Ogon Południe II"**

**Gmina Białe Błota**

Bydgoszcz, 2023 - 2024 r.

## SPIS TREŚCI

### 1. Wstęp

Informacje o zawartości, głównych celach projektowanego dokumentu oraz jego powiązaniach z innymi dokumentami. Podstawy prawne opracowania

Informacje o metodach zastosowanych przy sporządzaniu prognozy

### 2. Charakterystyka terenu będącego przedmiotem analiz

Podstawowe informacje o terenie będącym przedmiotem planu

Podstawowe wnioski wynikające z opracowania ekofizjograficznego

Stan środowiska oraz istniejące problemy ochrony środowiska istotne z punktu widzenia realizacji projektowanego dokumentu

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

### 3. Informacje o zawartości projektu planu

Charakterystyka ustaleń projektu planu w zakresie: planowanych funkcji, charakteru projektowanego zagospodarowania, skali planowanego zagospodarowania, odniesienia do istniejącego zagospodarowania terenu będącego przedmiotem planu

### 4. Przewidywane znaczące oddziaływania na środowisko

### 5. Ustalenia końcowe

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

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

Propozycja monitoringu skutków realizacji postanowień projektowanego dokumentu oraz częstotliwości jej przeprowadzania,

Informacje o możliwym transgranicznym oddziaływaniu na środowisko,

Streszczenie sporządzone w języku niespecjalistycznym

### 6. Załączniki graficzne

Opracowanie Prognozy  
mgr Adam Stańczyk

## 1. WSTĘP

### 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:

1. Określenie skutków dla środowiska, które mogą wynikać z projektowanego przeznaczenia terenu oraz z realizacji ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
2. Ocenę stanu i funkcjonowania środowiska, zwłaszcza w aspekcie jego odporności na degradację i zdolności do regeneracji, w kontekście realizacji ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
3. 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
4. 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, 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

Opracowanie ekofizjograficzne do ww projektu

“Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Białe Błota”

Opracowanie ekofizjograficzne do "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 2000-2015), WIOŚ Bydgoszcz

„Mapa kompleksów rolniczej przydatności gleb w województwie bydgoskim”, skala 1:100 000, IUNG Puławy

[www.mos.gov.pl](http://www.mos.gov.pl), [www.geoportal.gov.pl](http://www.geoportal.gov.pl), [www.mapy.google.pl](http://www.mapy.google.pl), GoogleEarth, [www.geoportal.mojregion.info](http://www.geoportal.mojregion.info), [www.bdl.lasy.gov.pl](http://www.bdl.lasy.gov.pl)

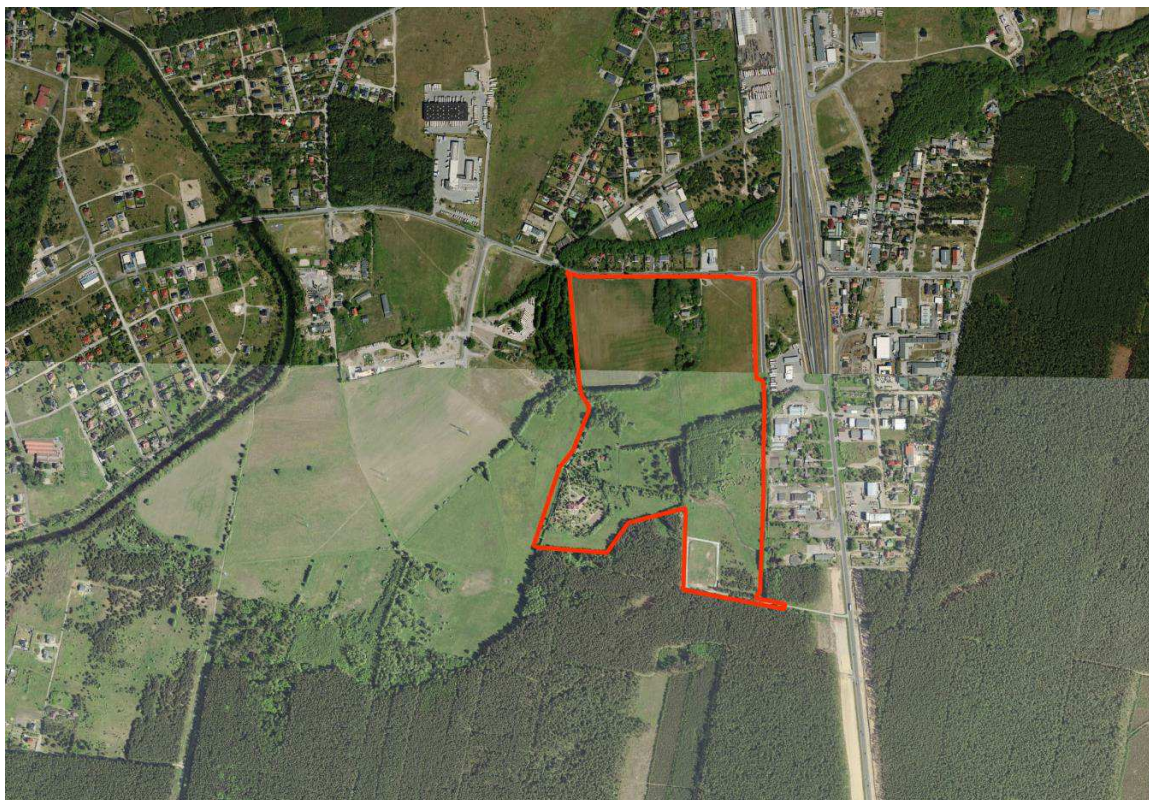
„Natura 2000 w województwie kujawsko-pomorskim”, P. Indykiewicz, E. Krasicka-Korczyńska, Minikowo 2008

dane Głównego Urzędu Statystycznego dotyczące sytuacji społeczno-gospodarczej gminy

## 2. CHARAKTERYSTYKA TERENU BĘDĄCEGO PRZEDMIOTEM ANALIZ

### Podstawowe informacje o terenie będącym przedmiotem planu

Przedmiotem opracowania jest rozległy teren położony w północnej części gminy Białe Błota w miejscowości Lisi Ogon. Teren ma kształt wieloboku, o powierzchni około 30,8 ha. Rozciąga się na zachód od drogi krajowej S5/S10 (jest to fragment południowej obwodnicy Bydgoszczy, drogi o dużym natężeniu ruchu tranzytowego – rozciągłość wzdłuż tej drogi wynosi ok. 0,7 km) – ale nie przylega bezpośrednio do niej (tylko do drogi serwisowej o nazwie ul. Toruńska) oraz na południe od drogi powiatowej nr 1926C (ulica Potulicka – rozciągłość wzdłuż tej drogi wynosi około 0,45 km). Teren jest słabo dostępny z zewnątrz - drogi prowadzą do zabudowań, ale wewnątrz terenu część dróg jest nieprzejezdna albo nieudostępiona dla ruchu.



**Analizowany teren i jego sąsiedztwo. Ortofotomapa w części nie uwzględnia istnienia drogi nr S5/S10 oraz nie uwzględnia funkcjonowania zabudowy firmy Panattoni Europe. Źródło ortofotomapy: usługa wms portalu [geoportal.gov.pl](http://geoportal.gov.pl)**



Rejon analizowanego terenu. Źródło podkładu: [openstreetmap.org](https://www.openstreetmap.org)

Teren i jego sąsiedztwo, są zagospodarowane w zróżnicowany sposób:

- wzdłuż DK nr S5/S10 wykształciły się tereny usługowo-składowe z niewielką liczbą towarzyszącej zabudowy mieszkaniowej. Jest to stare zagospodarowanie, funkcjonujące tu od kilku dekad, w większości cechujące się umiarkowanym lub niskim standardem. Lokalizowano tu działalności, dla których kluczowe znaczenie miała dostępność w ruchliwej drodze krajowej (stacja paliw, Gastronomia, handel hurtowy, działalność transportowa). Te tereny leżą na wschód od analizowanego terenu – pomiędzy nim a drogą nr S10.
- W północnej części analizowanego terenu, w pobliżu ulicy Potulickiej, znajduje się zabudowanie związane pierwotnie z prowadzeniem działalności rolniczej (gospodarstwo). Większość analizowanego terenu to obecnie tereny formalnie rolne, choć warunki glebowe są tu bardzo niekorzystne. Część to tereny zieleni zwłaszcza w obszarach o podwyższonym poziomie wód gruntowych.
- Południowa i środkowa część terenu (a także jej kontynuacja w kierunku zachodnim, poza planem) jest wykazywana na mapach (począwszy od najstarszych dostępnych map z przełomu XIX i XX wieku) jako obszar podwyższonego poziomu wód gruntowych – użytkowany jako łąki. Z tego terenu początek bierze kilka rowów łączących się w ciek biegnący przez centralną część terenu na północ, zwany zwyczajowo Potokiem Prądy (choć wg map hydrologicznych nie posiada formalnej nazwy), wzdłuż którego wykształcił się las łąkowy. W sąsiedztwie cieku, w części północnej znajdują się cztery stawy (dwa w granicach obszaru analiz, częściowo są to stawy współczesne – z ostatnich kilkunastu lat). Potok Prądy biegnie w kierunku północnym i około 2 km poniżej granic analizowanego terenu, znajduje ujście w niewielkim stawie zlokalizowanym na osiedlu Prądy. Wg niektórych informacji staw ten jest przepływowy i docelowo potok uchodzi do Kanału Bydgoskiego, ale stanu tego nie potwierdzają mapy hydrologiczne.
- W południowo-zachodniej części analizowanego terenu powstała zajmująca dużą powierzchnię zabudowa mieszkaniowa o charakterze rezydencji.
- Na zachód od obszaru analiz znajduje się kontynuacja charakteru użytkowania z analizowanego terenu, część jest użytkowana rolniczo, jednak nieco dalej na zachód w ostatnim okresie powstało duże centrum logistyczne. Na zachód od obszaru analiz z południowego-zachodu na

północ, biegną dwie linie elektroenergetyczne wysokich napięć 110kV, zrealizowane na wysokich słupach kratownicowych, bardzo dobrze eksponowane w terenie i powodujące ograniczenie w zagospodarowaniu tzw. pasa technologicznego, który został tu określony na 11 m na zewnątrz od osi każdej z linii.

- Pozostała - znaczna część terenu jest wciąż użytkowana rolniczo – w większości są to uprawy polowe (dotyczy to części środkowej i północno-wschodniej) lub też jest nieużytkiem rolnym, częściowo z pojawiającym się samosiewem sosny (w największym stopniu w części południowo-wschodniej). Są to tereny o niekorzystnych warunkach glebowych – najczęściej gleby piaszczyste niskich klas bonitacyjnych.

Przez centralną i środkową część terenu (z południowego-zachodu na północ), biegną dwie linie elektroenergetyczne wysokich napięć 110kV, zrealizowane na wysokich słupach kratownicowych, bardzo dobrze eksponowane w terenie i powodujące ograniczenie w zagospodarowaniu tzw. pasa technologicznego, który został tu określony na 11 m na zewnątrz od osi każdej z linii.

W 2019 dla tej części miejscowości Lisi Ogon sporządzono miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, który obejmował ok. 114,5 ha, w tym także część obecnie analizowaną, która leży we wschodniej części tego obszaru. Ten rozległy teren został przeznaczony (w generalnym ujęciu) na cel rozwoju funkcji gospodarczych, z dopuszczeniem w niektórych lokalizacjach funkcji mieszkaniowych oraz z naciskiem na działalności produkcyjne lub na działalności usługowe. W wyniku przyjęcia tego planu w części zachodniej powstało wspomniane centrum logistyczne. Aktualnie rozpatrywany projekt mpzp dla wschodniej części stanowi zmianę ówczasnie przyjętych ustaleń.

Analizowany teren leży w strefie podmiejskiej Bydgoszczy i dla oceny oddziaływań, które może generować istotne są także relacje z terenami sąsiednimi. Miejscowość Lisi Ogon ma charakter usługowo-mieszkaniowy. Znajduje się tu duże skupie różnego rodzaju działalności gospodarczych – produkcyjnych, składowych, magazynowych, rzemieślniczych, generujących przede wszystkim dużą skalę ruchu pojazdów samochodowych (ciężkich i dostawczych). Zabudowa mieszkaniowa jest skupiona głównie w północnej części miejscowości na niezbyt dużym terenie (na północ od analizowanego terenu). Rozwój zabudowy mieszkaniowej jest blokowany nie tylko przez funkcje gospodarcze ale też korytarz linii elektroenergetycznych wysokich napięć. Większe skupisko zabudowy mieszkaniowej ma natomiast miejsce w sąsiedniej miejscowości Łochowo, która z niewielkiej wsi rolniczej przekształciła się w jedną z największych miejscowości podmiejskich o charakterze sypialnianym. Zabudowa tej miejscowości rozciąga się na zachód od kanału Noteckiego – na zachód od analizowanego terenu, w odległości ok. 1 km, przy czym większość zabudowy znajduje się w dalszej odległości od Kanału (na zachód). W praktyce niemal cały ruch samochodowy mieszkańców Łochowa, w codziennej mobilności wahadłowej do Bydgoszczy odbywa się za pomocą drogi powiatowej nr 1926C (ulica Potulicka), będącej północną granicą analizowanego terenu. Jest to więc droga newralgiczna dla funkcjonowania tego rejonu i lokalnie cechuje się bardzo dużym natężeniem ruchu (zwłaszcza jeśli uwzględni się jej relatywnie niski status własnościowy – jest to „tylko” droga powiatowa). Zabudowa sąsiednich miejscowości - leżącej na wschód Bydgoszczy (osiedle Prądy) oraz na południe Murowaniec, jest już izolowana znacznymi kompleksami terenów leśnych oraz (w przypadku Bydgoszczy) także kompleksu ogrodów działkowych i w praktyce należy wykluczyć, że mogą tu zachodzić jakiegokolwiek relacje z analizowanym terenem.

Warto zauważyć, że obecny odcinek drogi krajowej nr S5/S10, leżącej na wschód od obszaru analiz, wraz z realizacją drogi S10 będzie zapewniał analizowanemu terenowi wyjątkowo dobrą dostępność w sieci dróg o znaczeniu krajowym i międzynarodowym. Analizowany teren będzie więc wykazywał szczególnie korzystne położenie dla działalności gospodarczych, dla których kluczowe znaczenie lokalizacyjne mają zarówno duża i zwarta powierzchnia, jak i dostępność w sieci dróg o znaczeniu europejskim (droga S5 za pomocą autostrad A2 i A1 zapewnia dostęp do sieci dróg najwyższych rang w

całej Europie). Strefy podmiejskie dużych miast wykazują szczególne predyspozycje dla rozwoju działalności gospodarczych na dużą skalę, bo miasta zapewniają nie tylko duży potencjał siły roboczej, ale przede wszystkim personel najwyższej wykwalifikowany. W rejonie Bydgoszczy tereny o tak dobrych predyspozycjach jak teren analizowany (duża powierzchnia, zwarty kształt, niewielka przydatność dla rolnictwa, brak bezpośredniego sąsiedztwa dużych skupisk ludności, bliskość węzła na drodze wysokiej kategorii) w praktyce nie występują, co powoduje, że znaczenie tego terenu dla możliwości rozwoju funkcji gospodarczych o takim charakterze, jest szczególnie duże. Rozwój gospodarczy o takim charakterze w tego typu lokalizacjach jest postrzegany jako jeden z aspektów istotnych dla rozwoju społeczno-gospodarczego województwa, a więc ze względu na możliwą skalę zagospodarowania, analizowany teren wykracza poza tylko lokalne znaczenie.

#### **Podstawowe wnioski wynikające z opracowania ekofizjograficznego. Stan środowiska oraz 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 fizjograficznym uwarunkowań, istotnych z punktu widzenia zakładanych w projekcie planu funkcji mieszkaniowych i usługowych, wymienić należy:

- plan sporządzany jest dla dosyć rozległego terenu, który jest zróżnicowany pod względem zagospodarowania – cechą charakterystyczną jest jednak mała liczba i powierzchnia zabudowy,
- pod względem morfologicznym analizowany teren leży na jednej z teras Pradoliny Toruńsko-Eberswaldzkiej – w podłożu dominują więc piaski i żwiry rzeczne, które cechują się generalnie dobrą nośnością (przydatnością dla realizacji zabudowy) ale wykształcają się na nich gleby o niewielkiej przydatności rolniczej,
- analizowany teren jest równinny, leży na wysokości około 65-66 m npm,
- cechą charakterystyczną jest trwale wykazywana na mapach począwszy od przełomu XIX/XX wieku do czasów obecnych podwyższona wilgotność gruntów w części południowej, stwarzająca warunki do prowadzenia użytków zielonych; jest to fragment obszaru źródłiskowego niewielkiego cieką płynącego w kierunku północnym, a więc jest w stanie trwale zasilać ciek. Zgodnie z mapami utworów powierzchniowych w podłożu znajdują się piaski (nie jest to obniżenie powstałe z zarastania jeziora), co sugerowałoby, że utwory piaszczyste są tu położone na warstwie trudno przepuszczalnej, powodującej podwyższoną wilgotność; przy planowaniu zabudowy należy uwzględnić fakt, że nośność tych gruntów może być ograniczona i może być niezbędne stosowanie specjalnych dostosowanych rozwiązań technologicznych,
- wody powierzchniowe są reprezentowane przez ciek biorący początek w części południowej analizowanego terenu oraz dwa sztuczne stawy (ich obecność pośrednio potwierdza wysoki poziom wód gruntowych). Ciek, o którym wspomniano powyżej na mapach hydrologicznych nie posiada oficjalnej nazwy ale zwany jest Potokiem Prądy. Odwadnia on analizowany teren w kierunku północnym do stawu znajdującego się w osiedlu Prądy na terenie miasta Bydgoszcz,
- wg formalnych klasyfikacji gruntów, większość terenu zajmują grunty rolne klasy V; dominują tu kompleksy przydatności rolniczej 5 i 6, a więc żytńi dobry i żytńi słaby, a w użytkach zielonych – kompleks średni
- analizowany teren leży poza systemem obszarów chronionych,
- teren – zwłaszcza w części południowej i środkowej – cechuje się słabymi warunkami przewietrzania, w części północnej – są one wyraźnie korzystniejsze,
- pomimo podmiejskiego położenia, teren charakteryzuje się generalnie dosyć dobrym stanem środowiska i raczej niskim poziomem zanieczyszczeń – podstawowe rodzaje zagrożeń i zanieczyszczeń są związane z uciążliwościami komunikacyjnymi związanymi z bardzo dużą skalą ruchu na drodze krajowej (S5/S10) i drodze powiatowej, stanowiących granice terenu od

wschodu i od północy (hałas, zagrożenia bezpieczeństwa, emisja spalin). Lisi Ogon to skupisko placówek usługowych i produkcyjnych, a dodatkowo ma tu miejsce tranzyt z Łochowa do Bydgoszczy - stąd skala lokalnego ruchu pojazdów jest wyjątkowo duża. Istotne znaczenie ma przebieg dwóch linii elektroenergetycznych, w których oddziaływania związane z polami elektrycznymi zamykają się w pasie technologicznym, ale oddziaływania krajobrazowe mają znacznie większy zasięg. Na pewno w całym rejonie problemem może być tzw. „niska emisja” z urządzeń grzewczych w starej zabudowie,

- teren jest dosyć odporny na antropopresję – potencjalnie największą stratą w środowisku związaną ze zmianą przeznaczenia, jest utrata otwartego krajobrazu a największym ryzykiem – ryzyko degradacji wód.

#### **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.

Powyższą analizę sporządza się wychodząc od dotychczasowego charakteru zagospodarowania terenu.

Porównanie prognozowanych oddziaływań w sytuacji braku realizacji planu i w sytuacji realizacji planu pozwala na udzielenie odpowiedzi, która z opcji jest korzystniejsza środowiskowo.

W przypadku analizowanego terenu kluczowe znaczenie dla oceny opcji zerowej ma fakt, że jest to zmiana planu sporządzonego niedawno - w roku 2019. Jeśli więc bardzo szybko po sporządzeniu planu, w obszarze który cechuje się bardzo dużą presją inwestycyjną, pojawia się potrzeba dokonania zmiany, oznacza to, że pierwotne ustalenia nie są satysfakcjonujące i uniemożliwiają lub nie pozwalają w pełni, zrealizować planowe przedsięwzięcia. Porównanie obydwu dokumentów – obowiązującego mpzp oraz obecnego projektu, wskazuje, że dokonuje się tu korekty przeznaczenia, zmieniającego akcenty w zakresie wiodących funkcji terenu. Co ważne – zachowano układ dróg oraz zasięg terenów zieleni, a korekta dotyczy tylko terenów, dla których przewidziane były działania inwestycyjne (P, U i M). W takiej sytuacji opcja zerowa oznaczałaby utrzymywanie stanu prawnego uniemożliwiającego efektywne i optymalne zagospodarowanie terenu. Opcja zerowa byłaby więc rozwiązaniem niewłaściwym, nie tylko z powodu blokowania efektywności procesu inwestycyjnego, ale pośrednio także ze względów środowiskowych – przestrzeń byłaby bowiem wykorzystywana nieefektywnie albo poszukiwano by innych lokalizacji do lokowania inwestycji. Analizowany teren jest bardzo dobrze predestynowany do działalności inwestycyjnej typowej dla obszarów podmiejskich. Zasadne jest więc takie modyfikowanie ustaleń planu, by mógł być optymalnie do tego celu wykorzystywany. Dlatego opcja zerowa jest rozwiązaniem zdecydowanie niekorzystnym.

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

Istnieje kilka aspektów, w zakresie których na obecnym etapie postępowania planistycznego brak jest wiedzy pozwalającej na dokonanie całościowej prognozy możliwych oddziaływań na środowisko. Przede wszystkim należy tu zwrócić uwagę na dwie kategorie:

- brak znajomości charakteru prowadzonych działalności gospodarczych –w terenach U-P, MN-U,
- brak możliwości precyzyjnego oszacowania liczby wprowadzanych mieszkańców (w terenach o przeznaczeniu MN-U).

Na uwagę zasługuje fakt – który ma podstawowe znaczenie dla rzetelności prognozy – że analizowana lokalizacja bardzo sprzyja realizacji zagospodarowania o funkcjach gospodarczych, a w bliższym i dalszym sąsiedztwie, w przebiegu drogi S5 i jej węzłów, brak jest równie sprzyjających lokalizacji. Może to oznaczać bardzo szybką realizację (przynajmniej części) zagospodarowania (teren jest bardzo rozległy i nawet jeśli uwzględni się wysoką atrakcyjność jego wielkość może przerastać możliwości inwestorów w



zakresie jego szybkiego zagospodarowania w całości).

Należy się więc spodziewać szybkiej realizacji co najmniej części zagospodarowania i postępującej dalszej realizacji w okresie kolejnych lat. Oznacza to, że prognoza (zawsze sporządzana dla maksymalnego możliwego wariantu) nie jest tak bardzo przewymiarowana, jak ma to zazwyczaj miejsce.

Projekt planu nie pozwala na precyzyjne oszacowanie liczby wprowadzanych mieszkańców. W przeciwieństwie do większości mpzp, gdzie tereny mieszkaniowe są stosunkowo precyzyjnie dzielone, w tym przypadku w terenach MN-U nie wprowadzono na załączniku graficznym (rysunku planu) linii rozgraniczających – dzięki czemu plan stwarza dużo większą elastyczność w realizacji zagospodarowania, ale jednocześnie powoduje, że przewidywalność intensywności zagospodarowania jest bardzo ograniczona. Teoretycznie przy rozwoju drobnego rzemiosła mogłoby tu powstać nawet ponad 30 budynków o funkcjach mieszkaniowo-usługowych, jednak charakter okolicy (przede wszystkim brak dużej liczby ludności w bezpośrednim sąsiedztwie i już dotąd dobry stan rozwoju usług w okolicy) pozwala przypuszczać, że charakter prowadzonych działalności będzie prawdopodobnie inny – a skala zainwestowania będzie mniejsza (raczej rozwiną się działalności realizowane na większych powierzchniowo działkach). Należy dodatkowo pamiętać, że kształt i wielkość niektórych terenów, istotnie modyfikują możliwości racjonalnego podziału terenów MN-U. Dlatego też raczej należy zakładać, że łączna możliwa liczba mieszkańców w zabudowie MN-U będzie wynosić ok. 60-80 osób (czyli przyjętą na potrzeby prognozy realizację 15-20 budynków o mieszanej funkcji mieszkaniowo-usługowej).

W przypadku zabudowy mieszanej – zakładającej pełnienie funkcji usługowej obok funkcji mieszkaniowej (dotyczy to terenów MN-U) a także na terenach realizacji obiektów produkcyjnych składów i magazynów z dopuszczeniem usług (U-P), 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: dla wszystkich terenów wprowadzono zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze 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, , które zawiera szczegółowy katalog ww. przedsięwzięć. Ponadto wprowadzono ustalenie, że: „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”.

Ważnym problemem dla rzetelności prognozy jest też duże ryzyko popełnienia błędu w szacunku tempa realizacji zagospodarowania. Skala dopuszczanego w planie zagospodarowania jest pozornie duża – ale popyt na tereny inwestycyjne wokół największych miast wciąż jest bardzo wysoki. Sam fakt, że modyfikuje się pierwotne ustalenia wskazuje na konieczność ich dostosowania pod potrzeby inwestora, a więc na istniejące zainteresowanie.

### **3. INFORMACJE O ZAWARTOŚCI PROJEKTU PLANU**

**Charakterystyka ustaleń projektu planu w zakresie: planowanych funkcji, charakteru projektowanego zagospodarowania, skali planowanego zagospodarowania, odniesienia do istniejącego zagospodarowania terenu będącego przedmiotem planu**

W granicach obszaru objętego planem wyznacza się tereny:

- zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług, o symbolu MN-U,
- usług lub produkcji, o symbolu U-P,

- zieleni urządzonej, o symbolu ZP,
- drogi dojazdowej, o symbolu KDD,
- komunikacji drogowej wewnętrznej, o symbolu – KR.

Dla terenów o przeznaczeniu MN-U, ustala się:

- wysokość zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej do trzech kondygnacji nadziemnych oraz maksymalnie 16,0 m;
- dopuszcza się budowę wolnostojących garaży lub budynków gospodarczych, wysokość zabudowy maksymalnie 5,0 m;
- dachy budynków o nachyleniu od 1,5° do 45°;
- 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;
- maksymalna nadziemna intensywność zabudowy 1,2;
- minimalna nadziemna intensywność zabudowy 0,01;
- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 0,6;
- maksymalny udział powierzchni zabudowy 0,4;
- obowiązuje zakaz realizacji inwestycji mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko z wyłączeniem infrastruktury technicznej oraz inwestycji celu publicznego w tym z zakresu łączności publicznej, zgodnych z przepisami odrębnymi.

Dla terenów o przeznaczeniu U-P, ustala się:

- dopuszcza się budowę budynków do trzech kondygnacji nadziemnych i wysokości maksymalnie 15,0 m;
- dopuszcza się budowę infrastruktury technicznej oraz obiektów budowlanych związanych z technologią produkcji i usług, maksymalnie 25,0 m,
- dachy budynków o nachyleniu od 1,5° do 45°;
- dopuszcza się realizację urządzeń technologicznych związanych z podstawowym wykorzystaniem terenu;
- uciążliwość prowadzonej działalności nie może wykraczać poza granice terenu, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, zgodnych z przepisami odrębnymi;
- minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych 0,1 ha;
- dopuszcza się podpiwniczenie budynków z uwzględnieniem okresowego wysokiego poziomu wód gruntowych;
- dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej związanej z funkcją terenu;
- maksymalna nadziemna intensywność zabudowy 2,5;
- minimalna nadziemna intensywność zabudowy 0,1;
- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 0,05;
- maksymalny udział powierzchni zabudowy 0,95;
- obowiązuje zakaz realizacji inwestycji mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko z wyłączeniem infrastruktury technicznej oraz inwestycji celu publicznego w tym z zakresu łączności publicznej, zgodnych z przepisami odrębnymi.

Przeznaczenie terenów w planie (wybrane kategorie; orientacyjna powierzchnia w ha):

- U-P 8,6
- MN-U 16,2
- ZP 3,1

### **Zmiana planu jako uwarunkowanie dla prognozy**

Analizując powyższy projekt planu w kontekście jego oddziaływań na środowisko, należy zwrócić uwagę na podstawowe uwarunkowanie, jakim jest fakt, iż jest to zmiana obecnie obowiązującego mpzp.

Podkreślić należy, że niniejsza 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.

Dodatkowo w tym konkretnym przypadku, analizowany projekt planu dotyczy terenu już w pewnej części zagospodarowanego. W takiej sytuacji plan ma charakter adaptujący zagospodarowanie i porządkujący/aktualizujący ustalenia. Plan może tu mieć znaczenie ewentualnie dla zmiany zagospodarowania.

Analizowany plan stanowi zmianę planu dotąd obowiązującego, przyjętego uchwałą nr RGK.0007.153.2019 Rady Gminy Białe Błota z dnia 29 października 2019r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Lisi Ogon Południe” w miejscowości Lisi Ogon.

Porównanie ustaleń dotąd obowiązującego planu oraz analizowanego projektu, prowadzi do wniosku o następujących zasadniczych wprowadzanych zmianach:

- Dokonano korekty przeznaczenia terenu – dla trzech terenów jest to zmiana, którą można uznać za korzystną w kontekście potencjalnych oddziaływań na środowisko (przy mieszanym charakterze mieszkaniowo-usługowym wiodącą funkcję usługową zmieniono na wiodącą mieszkaniową), dla dwóch terenów jest to zmiana, którą można uznać za niekorzystną w kontekście potencjalnych oddziaływań na środowisko (zmiana funkcji usługowo-mieszkaniowej na usługową lub produkcję oraz zmiana funkcji usługowej na usługową lub produkcję).
- Zwiększono intensywność możliwej do realizacji zabudowy. Dla dwóch terenów znacząco zredukowano parametr wymaganej minimalnej powierzchni biologicznie czynnej (z 60% do minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 0,05),

dopuszczono większą intensywność zabudowy (z 0,5 do 2,5 oraz z 1,8 do 2,5), zwiększono dopuszczalną wysokość zabudowy.

Oznacza to, że plan wyraźnie spolaryzował charakter tego terenu – dotąd miał on charakter usługowo- mieszkaniowy i usługowy ale o niewielkiej intensywności dopuszczalnego zagospodarowania, obecnie część stanie się terenami mieszkaniowo-usługowymi o potencjalnie jeszcze mniejszej niż dotąd skali oddziaływania na środowisko, a część terenami o możliwym znacznie intensywniejszym niż dotąd rozwoju funkcji gospodarczych. Jednak co ważne – na całym terenie obowiązywać będzie zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko.

Warto także zauważyć, że nie zmieniono układu drogowego oraz że zachowano w niezmienionym kształcie tereny zieleni.

| Dotychczasowe przeznaczenie terenu | Aktualnie wprowadzane przeznaczenie terenu | Charakter zmian   |
|------------------------------------|--|---|
| 15 U/MN                            | 1 MN-U                                     | 1. Zmiana relacji między funkcjami – obecnie dominujące znaczenie funkcji mieszkaniowej: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Dotąd: powierzchnia funkcji mieszkalnej w projektowanym budynku usługowym nie może przekraczać 40% powierzchni całkowitej</li> <li>• Obecnie: powierzchnia funkcji usługowej w projektowanym budynku mieszkalnym nie może przekraczać 40% powierzchni całkowitej</li> </ul> |
| 16 U/MN                            | 2 MN-U                                     |   |
| 18 U/MN                            | 3 MN-U                                     |   |

|   |       |  |
|---|-------|--|
|   |       | <ol style="list-style-type: none"> <li>2. Zachowano dopuszczalną wysokość zabudowy.</li> <li>3. Zachowano wymagany wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej.</li> <li>4. Zachowano zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko.</li> <li>5. Zmiana dopuszczalnej intensywności zabudowy: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Dotąd: od 0,01 do 0,5</li> <li>• Obecnie: od 0,01 do 1,2</li> </ul> </li> </ol>  |
| 17 U/MN   | 1 U-P | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Zmiana przeznaczenia terenu <ul style="list-style-type: none"> <li>• Dotąd: cel zabudowy usługowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej</li> <li>• Obecnie: cel usług lub produkcji</li> </ul> </li> <li>2. Zmiana dopuszczalnej wysokości zabudowy <ul style="list-style-type: none"> <li>• Dotąd: 3 kond./16 m</li> <li>• Obecnie: 3 kond./15 m (25 m dla infrastruktury i obiektów związanych z technologią produkcji lub usług)</li> </ul> </li> <li>3. Zmiana dopuszczalnej intensywności zabudowy: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Dotąd: od 0,01 do 0,5</li> <li>• Obecnie: od 0,1 do 2,5</li> </ul> </li> <li>4. Zmiana wymaganego wskaźnika minimalnej powierzchni biologicznie czynnej. <ul style="list-style-type: none"> <li>• Dotąd: 60%</li> <li>• Obecnie: minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 0,05</li> </ul> </li> <li>5. Zachowano zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko.</li> </ol> |
| 19 U  | 2 U-P | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Zmiana przeznaczenia terenu <ul style="list-style-type: none"> <li>• Dotąd: cel zabudowy usługowej</li> <li>• Obecnie: cel usług lub produkcji</li> </ul> </li> <li>2. Zmiana dopuszczalnej wysokości zabudowy <ul style="list-style-type: none"> <li>• Dotąd: 3 kond./16 m</li> <li>• Obecnie: 3 kond./15 m (25 m dla infrastruktury i obiektów związanych z technologią produkcji lub usług)</li> </ul> </li> <li>3. Zmiana dopuszczalnej intensywności zabudowy: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Dotąd: od 0,01 do 1,8</li> <li>• Obecnie: od 0,1 do 2,5</li> </ul> </li> <li>4. Zmiana wymaganego wskaźnika minimalnej powierzchni biologicznie czynnej. <ul style="list-style-type: none"> <li>• Dotąd: 60%</li> <li>• Obecnie: minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 0,05</li> </ul> </li> <li>5. Wprowadzono zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko. Dotąd nie obowiązywał dla tego terenu.</li> </ol>              |
| Bez zmian pozostawiono zasięg i przeznaczenie terenów ZP oraz sieć drogową. |       |  |

#### 4. PRZEWIDYWANE ZNACZĄCE ODDZIAŁYWANIA NA ŚRODOWISKO

##### **Przedsięwzięcia mogące zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko**

We wszystkich wyznaczonych jednostkach o przeznaczeniu U-P oraz MN-U plan dopuszcza realizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko. Pozytywną zmianą jest, że na terenie 2 U-P, gdzie dotąd dopuszczano realizację przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, zrezygnowano z tej możliwości.

Oznacza to, że dokonywana zmiana planu poprawiła sytuację w stosunku do stanu dotychczasowego.

Niemniej jednak, zasadnym byłoby rozważenie wyłączenia na terenach MN-U możliwości realizacji jakichkolwiek przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko.

#### **Przewidywane znaczące oddziaływania na środowisko - różnorodność biologiczna**

Dokonywana zmiana jest niekorzystna ze względu na znaczące obniżenie wymaganego wskaźnika minimalnej powierzchni biologicznie czynnej, w dwóch terenach zajmujących łącznie 8,6 ha. Dotąd ten parametr wynosił 60% (co oznaczało, że biologicznie czynne musi pozostać co najmniej 5,16 ha), obecnie wynosi minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 0,05 (co oznacza, że biologicznie czynna musi pozostać co najmniej 0,43 ha, różnica wynosi aż 4,7 ha).

Pozytywnym faktem jest natomiast, że mimo wyraźnie proinwestycyjnego charakteru części zmian, nie ingerowano w tereny zieleni.

#### **Przewidywane znaczące oddziaływania na środowisko - obszary chronione**

Na analizowanym terenie znajduje się pomnik przyrody - skupisko drzew na działce 258/19. Zgodnie z planem pomnik znajdzie się w jednostce 1 MN-U. Sam fakt położenia w jednostkach o charakterze inwestycyjnym nie stwarza zagrożenia dla obiektu, aczkolwiek na etapie realizacji zagospodarowania niezbędna będzie dbałość o jego zachowanie jak też ochronę terenów sąsiednich przed zmianami warunków wodno-gruntowych, które pośrednio mogłyby stanowić zagrożenie. Korzystniejszym rozwiązaniem byłoby wyróżnienie skupiska drzew wraz z buforem ochronnym jako tereny zieleni.

Nie przewiduje się, aby realizacja ustaleń planu prowadziła do jakichkolwiek negatywnych oddziaływań na tereny w sieci Natura 2000 lub inne obszary chronione, choć najbliższe, chronione w randze obszaru chronionego krajobrazu, są zlokalizowane już w bliskim sąsiedztwie, na wschód od drogi nr S5/S10.

#### **Przewidywane znaczące oddziaływania na środowisko - ludzie**

Wprowadzana zmiana nie jest jednoznaczna pod względem oddziaływań na jakość życia ludności.

Do konsekwencji pozytywnych należy zaliczyć zmianę relacji pomiędzy funkcjami usługową i mieszkaniową w trzech terenach, które mają „mieszany” charakter funkcjonalny. Dotąd przeważające było tu znaczenie funkcji usługowej, obecnie funkcji mieszkaniowej. Te jednostki zajmują łącznie 16,2 ha i w zależności od sposobu zagospodarowania możliwe jest tu ulokowanie nawet ponad 30 (a prawdopodobnie 15-20) budynków o takiej funkcji.

Pozytywne jest także wprowadzenie zakazu realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko dla jednego z terenów U-P, gdzie dotąd było to możliwe a sąsiaduje on z terenami, gdzie można rozwijać mieszkalnictwo.

Dokonywana zmiana stwarza także możliwość dużo bardziej intensywnego rozwoju działalności gospodarczych. Z jednej strony stwarza to możliwość ulokowania większych podmiotów, oferujących większą liczbę miejsc pracy lub atrakcyjniejszych miejsc pracy (biorąc pod uwagę charakter przedsiębiorczości wielkoskalowej lokowanej w strefach podmiejskich), ale jednocześnie może powodować większą skalę oddziaływań.

#### **Przewidywane znaczące oddziaływania na środowisko - woda**

Obowiązujący plan przewiduje w zakresie gospodarki wodno-ściekowej czasowe utrzymywanie, do czasu realizacji zbiorczej sieci kanalizacji sanitarnej, szczelnych zbiorników okresowo opróżnianych.

Analizowana zmiana dopuszcza obsługę wyłącznie za pomocą sieci kanalizacyjnej.

Jest to ustalenie ewidentnie prośrodowiskowe.

Wprowadzana zmiana przeznaczenia z dużym prawdopodobieństwem doprowadzi do wzrostu zużycia wody, ze względu na możliwą znacznie większą intensywność zabudowy.

Zagospodarowanie produkcyjne oraz usługowe w zależności od rodzaju prowadzonych działalności, może wykazywać bardzo zróżnicowane zapotrzebowanie na wodę i generować bardzo zróżnicowane ilości oraz charakter ścieków. Warto w tym miejscu zauważyć, że brak możliwości odprowadzania dużych ilości ścieków mógł dotąd skutkować rezygnacją z realizacji przedsięwzięcia. Jednak szereg rodzajów działalności (w tym na przykład działalności magazynowo-składowe) wiąże się z wytwarzaniem bardzo małej skali ścieków – często są to wyłącznie ścieki generowane przez pracowników, a nie ścieki związane z procesem technologicznym - a więc ich charakter jest zbliżony do ścieków z zabudowy mieszkaniowej.

Należy zauważyć, że na terenach P/U zazwyczaj mają miejsce bardzo duże powierzchnie dachów oraz parkingów, utwardzonych dróg oraz placów. Będzie to powodowało problemy z infiltracją wód opadowych, które będą wykazywały tendencję do przyspieszonego odpływu (w takich warunkach udział wód opadowych, które spływają, a nie infiltrują, może sięgać 70-80%). Może to zaburzyć lokalną gospodarkę wodną na tym obszarze (choć jednocześnie może być korzystne dla cieków lub sąsiednich terenów rolnych dodatkowo zasilanych w ten sposób). Należy przeciwdziałać nadmiernemu odpływowi wód opadowych i roztopowych („ucieczce” poza obszar przedsięwzięcia) i w przypadku wód niezanieczyszczonych, należy dążyć do odprowadzania ich do gruntu na danym obszarze lub do magazynowania. Przy tak wysokim udziale możliwych powierzchni utwardzonych magazynowanie wód opadowych i roztopowych jest szczególnie zasadne.

Dla terenów ZP wskazano w planie możliwość realizacji zbiorników i urządzeń związanych z retencją wód opadowych. Jest to właściwe rozwiązanie i należy dążyć do realizacji tego typu infrastruktury. Przyczyni się ona także do poprawy różnorodności biologicznej.

Obecnie południowa część analizowanego terenu cechuje się podwyższoną wilgotnością – stanowi teren źródłowy dla niewielkiego cieku biegnącego w kierunku północnym, mającego ujście około 2 km poniżej granic analizowanego terenu, w niewielkim zbiorniku zlokalizowanym na osiedlu Prądy. Realizacja ustaleń planu – gdyby doszło do niej na dużą skalę – zaburzy te lokalne warunki. Wspomniany teren podwyższonej wilgotności zapewne straci znaczną część zasilania, gdyż wody opadowe i roztopowe będą w większej części wyprowadzane poza jego granice (prawdopodobnie w większości do tych cieków, które obecnie odwadniają ten teren) – woda nie będzie tu więc retencjonowana, tak jak miało to miejsce dotąd. Wpłynie to na znacznie większą zmienność ilości wody w ciekach (woda opadowa lub roztopowa będzie odprowadzana „nagle” – w dużej ilości ale w stosunkowo krótkim czasie, obecnie retencjonowana w gruncie jest oprowadzana stosunkowo powolnie), na pewno też dużo większe będzie prawdopodobieństwo dłuższych okresów bez wody w ciekach lub z minimalnym jej stanem. Aczkolwiek jest to bardzo trudne do wiarygodnego prognozowania przy obecnym stanie wiedzy, ale ta zmiana warunków wodnych może też wpłynąć na funkcjonowanie biocenozy wykształconej wzdłuż cieku – w tym aspekcie niezbędne byłyby dokładniejsze analizy, celem prognozy jest tu tylko zwrócenie uwagi na bardzo prawdopodobne związki przyczynowo-skutkowe. Zmagazynowana woda opadowa lub roztopowa może być wykorzystana do stabilizacji cieku.

Plan zwiększa szanse rozwoju przedsiębiorczości wielkoskalowej. Nie tylko ze względu na możliwą obecność na terenach U-P substancji, które potencjalnie mogą zanieczyścić wodę, ale także ze względu na obecność znacznej liczby pojazdów mechanicznych, w obszarach o takiej funkcji zawsze istnieje podwyższone ryzyko zanieczyszczeń wód związkami ropopochodnymi. Należy przeciwdziałać możliwości zanieczyszczenia wód wskutek spływu powierzchniowego związanego z opadami lub roztopami. Dotyczy to zarówno okresu realizacji inwestycji (i wykorzystywanych w procesie budowlanym substancji chemicznych) jak też po jej zakończeniu (zwłaszcza materiały ropopochodne, w tym w obszarze dróg i parkingów oraz ścieki sanitarne). Szczególną uwagę należy położyć na zabezpieczenie przed

możliwością zanieczyszczeń produktami ropopochodnymi - zwłaszcza, że charakter zainwestowania sprzyjać będzie zwiększonemu ruchowi pojazdów ciężarowych i dostawczych.

Projekt planu nie jest w przypadku działalności gospodarczych, dokumentem wystarczająco precyzyjnym, by na jego podstawie szacować możliwą wielkość wytwarzanych ścieków oraz ich skład chemiczny. Nie jest możliwe dokonanie precyzyjnej prognozy poboru wody i wytwarzania ścieków dla terenów zabudowy produkcyjnej, składowej, czy usługowej – jest to zależne od rodzaju prowadzonej działalności, a rozbieżności mogą być tu znaczne (np. w usługach szacuje się przeciętne zużycie w skali miesiąca od 0,5 m<sup>3</sup> na jednego zatrudnionego w placówce handlowej lub usługowej, do kilku m<sup>3</sup> na jedną osobę obsługiwaną). Tym bardziej nie ma możliwości prognozowania zużycia wody w terenach U-P. Prognozując powstałe w wyniku realizacji ustaleń projektów planów oddziaływania na wody powierzchniowe i podziemne, należy zwrócić uwagę na istotny zakres nieznamośności ostatecznego charakteru zagospodarowania, które może powstać w wyniku realizacji ustaleń projektów planów na terenach określanych jako usługowe. Na zagadnienie powyższe zwrócono szerzej uwagę w części niniejszej prognozy pt. „Wskazania napotkanych trudności wynikających z niedostatków techniki lub luk we współczesnej wiedzy”.

Na tle możliwego zużycia wody przez działalności gospodarcze, potencjalne zużycie wody z wodociągów w gospodarstwach domowych na analizowanym terenie nie będzie znaczące. Można je szacować na ok. 30 m<sup>3</sup> w ciągu roku na 1 mieszkańca. Docelowa możliwa wielkość odprowadzanych ścieków nie będzie więc wartością zauważalną na tle obecnie wytwarzanej w gminie. Przyjmuje się, że przeciętna norma zużycia wody do podlewania ogródków przydomowych to 2,5 dm<sup>3</sup> na 1 m kw. Obrazuje to możliwą skalę poboru wody z wodociągu na te cele, ale też skalę zasilania gruntu i wód gruntowych.

#### **Przewidywane znaczące oddziaływania na środowisko - powietrze**

Plan zwiększa szanse rozwoju przedsiębiorczości wielkoskalowej. Należy się spodziewać zwiększenia emisji związanej z przede wszystkim z dużą skalą ruchu pojazdów samochodowych. Bez względu na rodzaj prowadzonej działalności, przy tak dużej skali przestrzennej terenów inwestycyjnych na cele gospodarcze, na pewno liczba pojazdów samochodowych obsługujących te działalności – będzie duża, zarówno pojazdów związanych z obsługą działalności, jak i pojazdów pracowników.

Lokalizacja analizowanego terenu przy drodze ekspresowej szczególnie predestynuje ten teren do rozwoju takich działalności gospodarczych, dla których możliwość transportu surowców lub produktów może mieć szczególnie duże znaczenie – mogą tu więc powstać na przykład centra logistyczne, centra magazynowe, centra spedycyjne, itp. Bliskość węzła powoduje, że trasa pokonywana od zjazdu z głównej drogi do danego obiektu będzie nieduża – taka lokalizacja ogranicza wręcz emisję, bo skraca odległość pokonywaną drogami lokalnymi, gdzie niezbędne jest wykonywanie znacznie większej liczby operacji zatrzymań i uruchomień pojazdów, a właśnie podczas tych operacji skala emisji spalin jest niewspółmiernie wysoka.

Z funkcjonowaniem zabudowy produkcyjno-składowej potencjalnie wiąże się także ruch pojazdów osobowych pracowników.

Poza tym emisja zanieczyszczeń powietrza może wiązać się z realizacją systemów grzewczych (o bardzo małej skali), a także może wynikać z samego cyklu produkcyjnego, jeśli będą tu ulokowane działalności o takim charakterze.

Warunki przewietrzania w całym rejonie objętym planem nie są dobre – istnieje więc ryzyko okresowego zalegania zanieczyszczeń w przypadkach wyjątkowo niekorzystnych stanów pogodowych (zwłaszcza w okresie jesienno-zimowym).

Możliwa liczba nowych pojazdów będzie zauważalna w tej części gminy i oprócz oddziaływań na jakość powietrza, wpłynie także na bezpieczeństwo w ruchu drogowym.

### **Przewidywane znaczące oddziaływania na środowisko - powierzchnia ziemi**

Różne aspekty oddziaływań na powierzchnię ziemi opisano w rozdziałach dotyczących bioróżnorodności oraz krajobrazu. W poniższym rozdziale zwrócono uwagę na kwestie degradacji gleb, ograniczenia przestrzeni rolniczej oraz wytwarzania odpadów.

Plan zwiększa dopuszczalną intensywność zagospodarowania. Jak wyliczono wcześniej – powierzchnia biologicznie czynna może być teraz zmniejszona aż o 4,7 ha. Jest to skala ewentualnych zmian w powierzchni ziemi będących skutkiem dokonywanej zmiany planu.

Realizacja ustaleń planu wiązać się będzie z degradacją gleb w obszarze realizacji zabudowy i infrastruktury towarzyszącej. Wyznacza się zauważalne powierzchnie, które zostaną zajęte przez zabudowę

Na obszarach wiejskich zazwyczaj przyjmuje się, że 1 mieszkaniec wytwarza przeciętnie do 300 kg odpadów komunalnych rocznie. Należy się więc spodziewać docelowo generowania przez mieszkańców niewielkiej na tle obecnej, skali wytwarzania odpadów w gminie. Nie są obecnie znane szczegóły przedsięwzięć, które mogą być zrealizowane w zabudowie o funkcjach usługowych, a tym bardziej produkcyjnych – tym samym nie jest możliwe określenie charakteru i ilości odpadów wytwarzanych przez tego typu działalności. Bez względu na ostateczny charakter, ustalenia ogólne planu zabezpieczają środowisko przyrodnicze obszaru oraz jego okolic przed szkodliwym oddziaływaniem – wprowadza się typowe ustalenia regulujące gospodarkę odpadami.

### **Przewidywane znaczące oddziaływania na środowisko - krajobraz**

Plan zwiększa szanse rozwoju przedsiębiorczości wielkoskalowej. Dokonywana zmiana zwiększa możliwą intensywność zabudowy oraz wysokość, zwłaszcza urządzeń technologicznych, które mogą mieć aż 25 m. Pozornie wpływa to na krajobraz, ale z jednej strony już obecnie ta okolica ma coraz więcej cech zabudowy wielkokubatorowej, a po drugie - teren planu nie jest dobrze eksponowany, więc ta zabudowa nie będzie tu tak łatwo dostrzegalna z zewnątrz. Będzie to z pewnością zabudowa typowa dla stref podmiejskich dużych miast.

Pod względem potencjalnych oddziaływań w krajobrazie, projekt planu należy więc ocenić jako oddziałujący – ale w niewielkim stopniu. Umiarkowanie negatywnie należy ocenić wpływ na otwarty krajobraz, ale już formy zabudowy nie można jednoznacznie ocenić negatywnie. Istnieje szereg przykładów realizacji zabudowy bardzo atrakcyjnej, estetycznej, pozytywnie wyróżniającej się – w niektórych obszarach podmiejskich zabudowa produkcyjna potrafi przybierać formę powodującą, iż jest wyróżnikiem w okolicy.

### **Przewidywane znaczące oddziaływania na środowisko - klimat**

Plan zwiększa szanse rozwoju przedsiębiorczości wielkoskalowej. Dokonywana zmiana zwiększa możliwą intensywność zabudowy i o ponad 4,7 ha zwiększa powierzchnię która może zostać utwardzona. Powiększa to problem wyspy ciepła oraz zaburzeń obiegu wody (szybka ucieczka wód opadowych lub roztopowych). Pożądane byłoby wprowadzenie rozwiązań na rzecz jej retencjonowania.

Dokonywana zmiana pogłębi problemy takie jak nagrzewanie terenu, spływ wód, częstotliwość mgieł.

Teren już obecnie jest stosunkowo słabo przewietrzany. Realizacja zabudowy o dużych kubaturach może dodatkowo pogłębić ten stan – ale będzie to zależne i od kształtu, i od wielkości, i od szczegółowego rozmieszczenia zabudowy, więc zagadnienie to sygnalizuje się wyłącznie jako teoretycznie możliwe.

### **Przewidywane znaczące oddziaływania na środowisko - zasoby naturalne**

Realizacja ustaleń projektu planu nie ma żadnego wpływu na zasoby surowców mineralnych.

### **Przewidywane znaczące oddziaływania na środowisko - zabytki i dobra kultury**

Realizacja ustaleń projektu planu nie ma bezpośredniego ani pośredniego wpływu na zabytki i



dziedzictwo kulturowe. W ustaleniach szczegółowych gwarantuje się ochronę dziedzictwa kultury.

#### **Przewidywane znaczące oddziaływania na środowisko - dobra materialne**

Plan zwiększa szanse rozwoju przedsiębiorczości wielkoskalowej. Dokonywana zmiana zwiększa możliwą intensywność zabudowy. Dlatego też wpływa na wzrost wartości nieruchomości (zmiana przeznaczenia gruntów oraz zmiana dopuszczalnej intensywności zabudowy - powodujące znaczny wzrost ich wartości w obrocie) oraz rozwojem sfery dóbr materialnych.

Zwiększenie atrakcyjności dla rozwoju gospodarczego na znacznej powierzchni nie tylko będzie się wiązało z możliwymi większymi wpływami do budżetu gminy z tytułu podatków od nieruchomości, ale w jeszcze większym może się wiązać z dochodami będącymi pochodną zysków osiąganym przez działające tu podmioty, jak też wzrostem zamożności mieszkańców związanych z zatrudnieniem w działających tu podmiotach. Sam majątek skupiony na analizowanym terenie w postaci zagospodarowania, wyposażenia budynków, środków ruchomych – będzie mieć znaczną wartość.

Ogólna wartość przestrzeni jako terenu oraz zlokalizowanych na nim dóbr materialnych, pomimo braku możliwości dokonania na obecnym etapie rzetelnej prognozy - na obszarze będącym przedmiotem analiz, bez wątpienia znacznie wzrośnie.

## **5. USTALENIA KOŃCOWE**

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

Fakt, że zmiana dokonywana jest bardzo szybko po przyjęciu planu, wskazuje, że dotychczasowe ustalenia są nieadekwatne do potrzeb. Analizowany teren stanowi część dużo większej przestrzeni inwestycyjnej. Dlatego zmiana ma tu charakter korygujący – ukierunkowany na likwidację dotychczasowych wad planu. W takiej sytuacji, rozważanie rozwiązań alternatywnych jest całkowicie bezcelowe.

Zwraca się jedynie uwagę na zasadność rozważenia uwzględnienia w modyfikowanych ustaleniach, następujących zagadnień:

- rezygnacji z możliwości realizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko na terenach MN-U,
- sugestii powszechnego rozwoju energetyki solarnej na dachach budynków.

### **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 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 (uniemożliwienie 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 drzewostanu
- w obszarach realizacji zagospodarowania należy dążyć do ograniczania prac ziemnych i nadmiernej dewastacji zieleni - do minimum wynikającego z potrzeb technicznych i technologicznych
- w obszarach realizacji zabudowy należy zabezpieczyć warstwę gleb – do wykorzystania w obszarach mniej żyznych
- należy dążyć do jak najszybszej realizacji sieci kanalizacyjnej

c) kompensacja przyrodnicza

- w przypadku usuwania drzew lub krzewów należy dokonać nasadzeń 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 małą skalę przestrzenną 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, w przypadku analizowanego projektu mpzp, sugeruje się wykorzystywanie przede wszystkim metod bezpośrednich – to znaczy analizy postępów w realizacji zagospodarowania oraz metod pośrednich - to znaczy szacunków ilości (wartości, wielkości) zanieczyszczeń (oddziaływań, uciążliwości) generowanych przez zrealizowaną zabudowę. 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 możliwą relatywnie dużą uciążliwość planowanego zainwestowania, zaleca się prowadzenie monitoringu w sposób regularny o dużej częstotliwości – na przykład w cyklu półrocznym. W zależności od charakteru rzeczywistego zagospodarowania, na potrzeby monitorowania skutków realizacji tego konkretnego mpzp może zachodzić potrzeba lub może być zasadne zlecenie ekspertyz, czy też nawiązanie stałej współpracy z wyspecjalizowaną instytucją badawczą. Będzie to jednak możliwe do oceny dopiero wraz z realizacją zagospodarowania.

### **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.

## Streszczenie sporządzone w języku niespecjalistycznym

Niniejsza prognoza oddziaływania na środowisko została wykonana w toku prac planistycznych związanych ze zmianą obowiązującego w miejscowości Lisi Ogon miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W 2019 roku przyjęto miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, który objął aż ok. 114,5 ha, w tym także część obecnie analizowaną, która leży we wschodniej części tego obszaru. Ten rozległy teren został przeznaczony (w generalnym ujęciu) na cel rozwoju funkcji gospodarczych, z dopuszczeniem w niektórych lokalizacjach funkcji mieszkaniowych oraz z naciskiem na działalności produkcyjne lub na działalności usługowe. Aktualnie rozpatrywany projekt mpzp dotyczy wschodniej części tego planu i stanowi zmianę ówczasnie przyjętych ustaleń. Analizowany teren ma kształt wieloboku, o powierzchni około 30,8 ha. Rozciąga się na zachód od drogi krajowej S5/S10 ale nie przylega bezpośrednio do niej (tylko do drogi serwisowej o nazwie ul. Toruńska) oraz na południe od drogi powiatowej nr 1926C (ulica Potulicka – rozciągłość wzdłuż tej drogi wynosi około 0,45 km). Dla tej części postanowiono dokonać zmian ustaleń, które spowodują, że teren będzie w większym stopniu atrakcyjny dla inwestorów.

Porównanie ustaleń dotąd obowiązującego planu oraz analizowanego projektu, prowadzi do wniosku o następujących zasadniczych wprowadzanych zmianach:

- Dokonano korekty przeznaczenia terenu – dla trzech terenów jest to zmiana, którą można uznać za korzystną w kontekście potencjalnych oddziaływań na środowisko (przy mieszanym charakterze mieszkaniowo-usługowym wiodącą funkcję usługową zmieniono na wiodącą mieszkaniową), ale dla dwóch terenów jest to zmiana, którą można uznać za niekorzystną w kontekście potencjalnych oddziaływań na środowisko (zmiana funkcji usługowo-mieszkaniowej na usługową lub produkcję oraz zmiana funkcji usługowej na usługową lub produkcję).
- Zwiększono intensywność możliwej do realizacji zabudowy. Dla dwóch terenów, wskazywanych obecnie dla rozwoju usług lub produkcji, znacząco zredukowano parametr wymaganej minimalnej powierzchni biologicznie czynnej (z 60% do 5%), dopuszczono większą intensywność zabudowy (z 0,5 do 2,5 oraz z 1,8 do 2,5), zwiększono dopuszczalną wysokość zabudowy.

Oznacza to, że plan wyraźnie spolaryzował charakter tego terenu – dotąd miał on charakter usługowo-mieszkaniowy i usługowy ale o niewielkiej intensywności dopuszczalnego zagospodarowania, obecnie część stanie się terenami mieszkaniowo-usługowymi o potencjalnie jeszcze mniejszej niż dotąd skali oddziaływania na środowisko, a część terenami o możliwym znacznie intensywniejszym niż dotąd rozwoju funkcji gospodarczych. Jednak co ważne – na całym terenie obowiązywać będzie zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko.

Warto także zauważyć, że nie zmieniono układu drogowego oraz że zachowano w niezmienionym kształcie tereny zieleni.

Należy jednak podkreślić, że obowiązujący plan jest zmieniany z zamiarem stworzenia możliwości dla rozwoju działalności gospodarczych o dużo większej intensywności, niż było to możliwe dotąd.

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

- zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług, o symbolu MN-U,
- usług lub produkcji, o symbolu U-P,
- zieleni urządzonej, o symbolu ZP,
- drogi dojazdowej, o symbolu KDD,
- komunikacji drogowej wewnętrznej, o symbolu – KR.

Przeznaczenie terenów w planie (wybrane kategorie; orientacyjna powierzchnia w ha):

- U-P 8,6
- MN-U 16,2
- ZP 3,1

Projekt planu nie pozwala na precyzyjne oszacowanie liczby wprowadzanych mieszkańców. W przeciwieństwie do większości mpzp, gdzie tereny mieszkaniowe są stosunkowo precyzyjnie dzielone, w tym przypadku w terenach MN-U nie wprowadzono na rysunku planu linii rozgraniczających – dzięki czemu plan stwarza dużo większą elastyczność w realizacji zagospodarowania, ale jednocześnie powoduje, że przewidywalność intensywności zagospodarowania jest bardzo ograniczona. Teoretycznie przy rozwoju drobnego rzemiosła mogłoby tu powstać nawet ponad 30 budynków o funkcjach mieszkaniowo-usługowych, jednak charakter okolicy pozwala przypuszczać, że charakter prowadzonych działalności będzie prawdopodobnie inny – a skala zainwestowania będzie mniejsza (raczej rozwiną się działalności realizowane na większych powierzchniowo działkach). Dlatego też raczej należy zakładać, że łączna możliwa liczba mieszkańców w zabudowie MN-U będzie wynosić 60-80 osób (czyli przyjąć na potrzeby prognozy realizację 15-20 budynków o mieszanej funkcji usługowo-mieszkaniowej).

Zasadniczą częścią niniejszej prognozy jest analiza przewidywanych znaczących oddziaływań na środowisko, którą wykonano dla następujących aspektów:

- a) różnorodność biologiczna,
- b) ludzi,
- c) zwierzęta i rośliny,
- d) woda,
- e) powietrze,
- f) powierzchnia ziemi,
- g) krajobraz,
- h) klimat,
- i) zasoby naturalne,
- j) zabytki i dobra kultury,
- k) dobra materialne.

Zagadnienia te przeanalizowano z uwzględnieniem oddziaływań bezpośrednich, pośrednich, wtórnych, skumulowanych, krótkoterminowych, średnioterminowych i długoterminowych, stałych 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. W przypadku analizowanego terenu kluczowe znaczenie dla oceny opcji zerowej ma fakt, że jest to zmiana planu sporządzonego niedawno - w roku 2019. Jeśli więc bardzo szybko po sporządzeniu planu, w obszarze który cechuje się bardzo dużą presją inwestycyjną, pojawia się potrzeba dokonania zmiany, oznacza to, że pierwotne ustalenia nie są satysfakcjonujące i uniemożliwiają lub nie pozwalają w pełni, zrealizować planowe przedsięwzięcia. Porównanie obydwu dokumentów – obowiązującego mpzp oraz obecnego projektu, wskazuje, że dokonuje się tu korekty przeznaczenia, zmieniającego akcenty w zakresie wiodących funkcji terenu. Co ważne – zachowano układ dróg oraz zasięg terenów zieleni, a korekta dotyczy tylko terenów, dla których przewidziane były działania inwestycyjne (P, U i M). W takiej sytuacji opcja zerowa oznaczałaby utrzymywanie stanu prawnego uniemożliwiającego efektywne i optymalne zagospodarowanie terenu. Opcja zerowa byłaby więc rozwiązaniem niewłaściwym, nie tylko z powodu blokowania efektywności procesu inwestycyjnego, ale pośrednio także ze względów środowiskowych – przestrzeń byłaby bowiem wykorzystywana nieefektywnie albo poszukiwano by innych

lokalizacji do lokowania inwestycji. Analizowany teren jest bardzo dobrze predestynowany do działalności inwestycyjnej typowej dla obszarów podmiejskich. Zasadne jest więc takie modyfikowanie ustaleń planu, by mógł być optymalnie do tego celu wykorzystywany. Dlatego opcja zerowa jest rozwiązaniem zdecydowanie niekorzystnym.

Należy podkreślić bardzo ważny fakt istotny dla rzetelności prognozy - w przypadku funkcji usługowych a także na terenach realizacji usług lub produkcji, istnieją braki w wiedzy dotyczące rzeczywistego charakteru przyszłej zabudowy i rodzajów prowadzonych działalności. Jednak 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, w tym także na całości terenu – dopuszcza się realizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko. Oczywiście w procedurze realizacji takiego przedsięwzięcia są dokonywane dalsze analizy umożliwiające ostateczne sfinalizowanie tego typu działań – ale plan jest tu pierwszym etapem, który w ogóle umożliwia rozpoczęcie tej procedury. Potencjalnie mogą się tu więc rozwinąć zróżnicowane działalności o niemożliwej obecnie do przewidzenia skali i charakterze oddziaływań.

Pomimo dużej skali niewiedzy o faktycznym charakterze oddziaływań środowiskowych, które będą tu miały miejsce po realizacji zagospodarowania, w projekcie planu nie znaleziono ustaleń, które dyskwalifikowałyby go ze względu na skalę i charakter oddziaływań na środowisko. Przy założeniu, że zamierza się wyznaczyć i zagospodarować tereny dla rozwoju gospodarczego, zarówno wskazana lokalizacja, jak i ustalenia planu są właściwe. W prognozie zaproponowano rozważenie wprowadzenia zmian ustaleń, dotyczących: rezygnacji z możliwości realizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko na terenach M-U oraz sugestii powszechnego rozwoju energetyki solarnej na dachach budynków.

### 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.