

**Prognoza oddziaływania na środowisko
projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego
w rejonie ulic Osiedle i Ogrody w miejscowości Ciele**

gmina Białe Błota

Opracowanie:

mgr Adam Stańczyk

Bydgoszcz, 2022-2024 r.

Wstęp.....	3
Streszczenie sporządzone w języku niespecjalistycznym.....	3
Informacje o zawartości, głównych celach projektowanego dokumentu oraz jego powiązaniach z innymi dokumentami	4
Podstawy prawne opracowania	5
Informacje o metodach zastosowanych przy sporządzaniu prognozy	5
Obszar opracowania	5
Najważniejsze uwarunkowania wynikające z opracowania ekofizjograficznego. Istniejące problemy ochrony środowiska istotne z punktu widzenia realizacji projektowanego dokumentu.....	6
Charakterystyka projektowanych w planie form użytkowania terenu	7
Potencjalne skutki realizacji i zakres możliwego wpływu ustaleń planu na środowisko przyrodnicze	9
Potencjalne zmiany stanu środowiska w przypadku braku realizacji projektowanego dokumentu (tzw. „opcja zerowa”)	12
Informacje pozostałe i ustalenia końcowe	12
Wskazania napotkanych trudności wynikających z niedostatków techniki lub luk we współczesnej wiedzy	12
Analiza możliwości rozwiązań alternatywnych do rozwiązań zawartych w projektowanym projekcie planu wraz z uzasadnieniem ich wyboru	14
Analiza możliwości zastosowania rozwiązań mających na celu zapobieganie, ograniczanie lub kompensację przyrodniczą negatywnych oddziaływań na środowisko, mogących być rezultatem realizacji projektu planu.....	14
Propozycja monitoringu skutków realizacji postanowień projektowanego dokumentu oraz częstotliwości jej przeprowadzania ..	15
Informacje o możliwym transgranicznym oddziaływaniu na środowisko.....	15

Wstęp

Streszczenie sporządzone w języku niespecjalistycznym

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

Przedmiotem planu jest teren leżący w miejscowości Ciele, w południowej części. Ma kształt wieloboku rozciągającego się w rejonie ulic Osiedle oraz Ogrody (pomiędzy tymi ulicami oraz na północ od ulicy Osiedle). Zajmuje powierzchnię ok. 8,7 ha.

Jest to część miejscowości Ciele, w której pierwotnie istniało uspołecznione gospodarstwo hodowlane, w sąsiedztwie którego wykształciło się osiedle zabudowy wielorodzinnej dla jego pracowników (osiedle składało się z zabudowy mieszkaniowej, drobnych usług, terenów rekreacji w tym ogródków warzywnych, terenów komunikacji. W jego sąsiedztwie istniała zabudowa gospodarcza. Na południowy-wschód od osiedla funkcjonowała duża farma wraz z zapleczem technicznym. Obecnie farma nie jest użytkowana (w dalszej odległości od zabudowy miejscowości ulokowano nową zabudowę hodowlaną – kurniki) i prowadzone są prace planistyczne mające na celu zmianę użytkowania terenu i jej charakteru na zabudowę mieszkaniowo-usługową. Analizowany projekt planu obejmuje teren osiedla, ale nie obejmuje terenu byłej farmy, jak też nie obejmuje ogrodów warzywnych zlokalizowanych na południowy-zachód od osiedla. Osiedle będące przedmiotem planu składa się z pięciu niewielkich budynków wielorodzinnych. Od północy sąsiaduje z lasem, od południa z terenami rolnymi (częściowo uprawy polowe, częściowo trwałe użytki zielone).

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 wielorodzinnej, o symbolu – MW,
- garaży, o symbolu – KG,
- parkingu z dopuszczeniem zieleni urządzonej, o symbolu – KP/ZP,
- sportu i rekreacji z dopuszczeniem usług kultury i zieleni urządzonej, o symbolu – US/UK/ZP,
- zieleni urządzonej, o symbolu – ZP,
- lasu, o symbolu – ZL,
- drogi publicznej lokalnej, o symbolu – KD-L,
- dróg publicznych dojazdowych, o symbolu – KD-D,
- dróg wewnętrznych, o symbolu – KDW,
- ciągu pieszojezdnego, o symbolu – KX,
- ciągu pieszego, o symbolu – KXp.

Analizując powyższy projekt planu w kontekście jego oddziaływań na środowisko, należy zwrócić uwagę na podstawowe uwarunkowanie, jakim jest fakt, iż sporządzany jest w związku z planowaną zasadniczą zmianą charakteru południowej części miejscowości Ciele. W dwóch odrębnych planach miejscowych (jeden – analizowany obejmujący osiedle, drugi – obejmujący dotychczasową oraz nową farmę oraz otaczające tereny rolne) likwiduje się tu funkcję hodowlaną („przenosi” się ją na większą odległość na południowy-wschód od istniejącego osiedla), a wprowadza się funkcję mieszkaniową (zarówno wielorodzinną, jak i jednorodzinną) z towarzyszącymi nieuciążliwymi usługami. Przy takiej zmianie funkcji niepotrzebne stają zabudowania hodowlane oraz zaplecze techniczne do prowadzenia hodowli. Tereny o takim charakterze zmienia się w tereny mieszkaniowo-usługowe. Potencjalnie stwarza się w ten sposób możliwość osiedlenia dużej liczby mieszkańców, co jest odpowiedzią na wciąż trwającą presję inwestycyjną dla zabudowy mieszkaniowej w obszarach podmiejskich.

Należy podkreślić, że jest to teren, w większości dotąd zagospodarowany, a istniejące zagospodarowanie w części adaptuje się w planie (adaptuje się istniejącą zabudowę wielorodzinną – w planie są to tereny 1MW i 4MW, kompleks garaży – 13KG oraz zwarty teren starych zadrzewień towarzyszących zabudowie wraz z oczkiem wodnym – 9ZP, w ramach którego na części centralnej, o pow. ok. 0,25 ha, określa się przeznaczenie jako teren lasu), a w części wskazuje do przekształceń – dotyczy to zabudowy stanowiącej zaplecze dla byłego gospodarstwa hodowlanego funkcjonującego w przeszłości, a częściowo także nieużytków; właśnie te obszary przekształcane stanowią jedyną rezerwę terenową dla realizacji nowego zagospodarowania - w tych terenach: 1) określa się przeznaczenie MW (dotyczy to następujących terenów wskazanych w planie: 7MW, 10MW), 2) wyznacza się zajmujący ok. 0,4 ha teren sportu i rekreacji z dopuszczeniem usług kultury i zieleni urządzonej, o symbolu – US/UK/ZP, 3) niewielki teren wskazywany jest jako teren do zalesień (11ZL); dodatkowo wyznacza się lokalny układ drogowy obsługujący nowe tereny mieszkalnictwa (drogi wewnętrzne KDW2, KDW3, KDW4). Dodatkowo podkreślić należy, że żaden teren wskazywany obecnie do rozwoju nowej zabudowy nie był dotąd terenem rolnym lub leśnym, ani też nieużytkiem pełniącym istotne funkcje środowiskowe

Podkreślić należy, że nie można jednoznacznie określić skali wprowadzanej zabudowy, a więc także liczby mieszkańców. Oznacza to, że brak jest możliwości dokonania bardzo precyzyjnej prognozy oddziaływania na środowisko. Zagadnienie to zostało wyjaśnione w rozdziale pt. „Wskazania napotkanych trudności wynikających z niedostatków techniki lub luk we współczesnej wiedzy”. Wynika z niego, że najbardziej prawdopodobne jest przyjęcie założenia, że plan stworzy warunki dla realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej pozwalającej na zamieszkanie (jak przyjęto w prognozie, wskazując najbardziej racjonalny wariant) 700-900 mk. Dodać jednak należy, że pełna realizacja takiego zamierzenia inwestycyjnego może trwać wiele lat, a nawet możliwe jest niezrealizowanie dopuszczanej zabudowy w całości.

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, 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. Główną konkluzją tej analizy było stwierdzenie, że opcja zerowa – czyli zaniechanie realizacji ustaleń planu – jest mniej korzystna. Plan sporządzany jest w związku ze zmianą charakteru tej części miejscowości Ciele – likwiduje się zabudowę i funkcję hodowlaną, a tworzy się dość duże osiedle mieszkaniowe. Nowe tereny zabudowy są wyznaczane na terenach istniejącej zabudowy zdegradowanej lub niemających wartości środowiskowej nieużytkach. Jednocześnie skupienie zieleni wokół stawu jest w planie adaptowane jako odrębny teren zieleni – zapewnia to ochronę potencjału środowiskowego tego terenu przed zmianą przeznaczenia. Plan wprowadza więc w zdecydowanej większości aspektów, które były analizowane – rozwiązania i skutki środowiskowe dużo korzystniejsze, niż miałyby to miejsce przy zaniechaniu realizacji jego ustaleń. Dodatkowo plan uwzględnia funkcjonowanie ujęcia wody w Cielu i objęcie części analizowanego terenu granicą strefy ochrony pośredniej tego ujęcia (formalizuje ochronę). Trzeba jednak podkreślić, że nastąpią także skutki negatywne – przede wszystkim związane ze znacznym zwiększeniem liczby mieszkańców, a więc także oddziaływań będących pochodną liczby mieszkańców (największe znaczenie mieć będzie ruch wprowadzanych, dodatkowych na tym terenie, pojazdów). Pozytywnym ustaleniem planu jest wyznaczenie terenu o pow. 0,4 ha, na cel sportu i rekreacji z dopuszczeniem usług kultury i zieleni urzędzonej. Pozwoli on stworzyć dogodnie dostępną i bezpieczną przestrzeń dla rekreacji w sąsiedztwie nowo wyznaczanej zabudowy, ale też bardzo blisko już istniejącego osiedla, poprawi więc jakość życia także ludności już tu zamieszkującej. Tego typu przestrzenie publiczne są pożądane i chętnie wykorzystywane przez lokalne społeczności, mając duży wpływ na zapewnienie im wysokiej jakości życia. Ogólny bilans wprowadzanych zmian powinien być oceniony jako co najmniej neutralny, ale raczej jako pozytywny.

Należy pamiętać, że 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 mpzp, niż gdyby była realizowana w jakiegokolwiek innej lokalizacji bez mpzp. Tym bardziej, że w analizowanej lokalizacji ma miejsce zagospodarowanie terenów, które wcześniej pełniły inne funkcje i obecnie są z nich wyłączone, pozostając terenami nieużytkowanymi i degradującymi się.

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:

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

- określa, analizuje i ocenia:

- istniejący stan środowiska
- prognozowane zmiany tego stanu w przypadku braku realizacji projektowanego dokumentu (tzw. „opcja zerowa”),
- stan środowiska na obszarach objętych przewidywanym znaczącym oddziaływaniem,
- istniejące problemy ochrony środowiska istotne z punktu widzenia realizacji projektowanego dokumentu,
- 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:

- 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,
- 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, w południowej części. Ma kształt wieloboku rozciągającego się w rejonie ulic Osiedle oraz Ogrody (pomiędzy tymi ulicami oraz na północ od ulicy Osiedle). Zajmuje powierzchnię ok. 8,7 ha.

Jest to część miejscowości Ciele, w której pierwotnie istniało uspołecznione gospodarstwo hodowlane, w sąsiedztwie którego wykształciło się osiedle zabudowy wielorodzinnej dla jego pracowników (osiedle składało się z zabudowy mieszkaniowej, drobnych usług, terenów rekreacji w tym ogródków warzywnych, terenów komunikacji. W jego sąsiedztwie istniała zabudowa gospodarcza. Na południowy-wschód od osiedla funkcjonowała duża farma wraz z zapleczem technicznym. Obecnie farma nie jest użytkowana (w dalszej odległości od zabudowy miejscowości ulokowano nową zabudowę hodowlaną – kurniki) i prowadzone są prace planistyczne mające na celu zmianę użytkowania terenu i jej charakteru na zabudowę mieszkaniowo-usługową. Analizowany projekt planu obejmuje teren osiedla, ale nie obejmuje terenu byłej farmy, jak też nie obejmuje ogrodów warzywnych zlokalizowanych na południowy-zachód od

osiedla. Osiedle będące przedmiotem planu składa się z pięciu niewielkich budynków wielorodzinnych. Od północy sąsiaduje z lasem, od południa z terenami rolnymi (częściowo uprawy polowe, częściowo trwałe użytki zielone).



Charakter analizowanego obszaru i jego bezpośredniego sąsiedztwa (źródło ortofotomapy: usługa wms serwisu geoportal.gov.pl). Widoczne na ortofotomapie tereny zabudowy hodowlanej oraz zaplecza technicznego gospodarstwa są w odrębnym postępowaniu planistycznym przeznaczane na cel zabudowy mieszkaniowo-usługowej. Oznacza to zamiar całkowitego wyprowadzenia z tej części miejscowości funkcji hodowlanej i rozwój na dużą skalę funkcji mieszkaniowej (wielorodzinnej i jednorodzinnej) z nieuciążliwymi usługami.

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 to teren już dotąd silnie przekształcony (istniejące osiedle, będące pierwotnie osiedlem mieszkaniowym przy uspołecznionym przedsiębiorstwie hodowlanym)
- 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 rzeczno-wodnolodowcowe pradolinne terasów nadzalewowych, 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
- leży w zlewni Noteci i Kanału Górnonoteckiego
- nie wykazuje przydatności rolniczej
- nie występują tu surowce naturalne
- teren położony jest w rejonie o zwiększonej wilgotności co zwiększa częstość mgieł
- ogólne warunki przewietrzania są umiarkowane lub dobre
- 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.

Niewielka wschodnia część analizowanego terenu znajduje się w strefie ochrony pośredniej ujęcia wód podziemnych w miejscowości Ciele (ujęcie znajduje się ok. 840 m na wschód od granic planu). Zagadnienie to reguluje Rozporządzenie Nr 23/2021 Wojewody Kujawsko-Pomorskiego z dnia 22 grudnia 2021 r. w sprawie ustanowienia strefy ochronnej ujęcia wód podziemnych w miejscowości Ciele. Zgodnie z powyższym rozporządzeniem, w strefie ochrony pośredniej zakazuje się:

- 1) wprowadzania ścieków do wód lub do ziemi z wyjątkiem wód popłucznych odprowadzanych ze stacji uzdatniania wody zgodnie z decyzją pozwolenie wodnoprawne z dnia 29 czerwca 2017 r. znak: OŚ-V.6341.1.49.2017;
- 2) rolniczego wykorzystania ścieków;
- 3) stosowania nawozów oraz środków ochrony roślin z wyjątkiem substancji wprowadzonych do obrotu na podstawie zezwolenia ministra właściwego do spraw rolnictwa w drodze decyzji oraz dopuszczonych do stosowania, zgodnie z rejestrem publikowanym w Biuletynie Informacji Publicznej w sposób niezagrażający zdrowiu ludzi, zwierząt lub środowisku z uwzględnieniem programu działań prowadzących do zmniejszenia zanieczyszczenia wód azotanami pochodzącymi ze źródeł rolniczych oraz zapobieganie dalszemu zanieczyszczeniu;
- 4) przechowywania lub składowania odpadów promieniotwórczych;
- 5) budowy nowych dróg, linii kolejowych, lotnisk lub lądowisk z wyjątkiem dróg osiedlowych, dojazdowych do nieruchomości istniejących oraz będących w budowie, wyposażonych w zamknięte systemy do odprowadzania wód deszczowych i roztopowych, ujętych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego;
- 6) lokalizowania zakładów przemysłowych oraz ferm chowu lub hodowli zwierząt z wyjątkiem rozbudowy zakładów bądź gospodarstw istniejących, posiadających stosowne decyzje środowiskowe;
- 7) lokalizowania magazynów produktów ropopochodnych oraz innych substancji, a także rurociągów do ich transportu z wyjątkiem naziemnych zbiorników gazu płynnego;
- 8) lokalizowania składowisk odpadów niebezpiecznych, innych niż niebezpieczne i obojętne oraz obojętnych;
- 9) lokalizowania nowych przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko z wyłączeniem przedsięwzięć, dla których postępowanie w sprawie oceny oddziaływania na środowisko nie wykaże zagrożenia mogącego powodować pogorszenie jakości wód;
- 10) lokalizowania nowych ujęć wody z wyłączeniem modernizacji, rozbudowy oraz wykonywania studni zastępczych dla potrzeb ujęcia wody w Cielu;
- 11) wykonywania odwodnień budowlanych lub górniczych z wyjątkiem odwodnień budowlanych o odwracalnym charakterze niezbędnych w celu realizacji założeń prawa miejscowego;
- 12) lokalizowania cmentarzy oraz grzebania martwych zwierząt;
- 13) wydobywania kopalin;
- 14) wykonywania urządzeń melioracji wodnych oraz wykopów ziemnych z wyjątkiem tymczasowych wykopów o odwracalnym charakterze oddziaływania;
- 15) stosowania i składowania chemicznych środków zimowego utrzymania dróg;
- 16) urządzania przyzmy kiszonkowych z wyjątkiem przyzmy posiadających stosowne zabezpieczenia od podłoża na warunkach określonych w „Programie działań mających na celu zmniejszenie zanieczyszczenia wód azotanami pochodzącymi ze źródeł rolniczych oraz zapobieganiu dalszemu zanieczyszczeniu”;
- 17) lokalizowania budynków mieszkalnych oraz obiektów budowlanych związanych z turystyką z wyłączeniem budynków i obiektów podłączonych do sieci wodociągowej i kanalizacyjnej zgodnie z miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego.

Stan środowiska jest typowy dla obszarów urbanizujących się. Podstawowym problemem w tej części gminy Białe Błota 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. Wolorami szczególnie narażonymi na degradację są zasoby wód powierzchniowych i podziemnych. Istotne znaczenie negatywne ma także zwiększanie natężenia ruchu pojazdów samochodowych.

Charakterystyka projektowanych w planie form użytkowania terenu

W granicach planu wyznacza się tereny:

- zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, o symbolu – MN,
- zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, o symbolu – MW,

- garaży, o symbolu – KG,
- parkingu z dopuszczeniem zieleni urządzonej, o symbolu – KP/ZP,
- sportu i rekreacji z dopuszczeniem usług kultury i zieleni urządzonej, o symbolu – US/UK/ZP,
- zieleni urządzonej, o symbolu – ZP,
- lasu, o symbolu – ZL,
- drogi publicznej lokalnej, o symbolu – KD-L,
- dróg publicznych dojazdowych, o symbolu – KD-D,
- dróg wewnętrznych, o symbolu – KDW,
- ciągu pieszojezdnego, o symbolu – KX,
- ciągu pieszego, o symbolu – KXp.

Dla terenów zabudowy MW, gdzie możliwa jest realizacja nowej zabudowy, określa się następujące zasady zagospodarowania:

- wysokość zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej do trzech kondygnacji nadziemnych oraz maksymalnie 12,0 m;
- dachy budynków mieszkalnych wielorodzinnych o nachyleniu od 1,5 do 50 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 1,6;

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,
- 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.

Analizowany plan sporządzany jest w związku z planowaną zasadniczą zmianą charakteru południowej części miejscowości Ciele. W dwóch odrębnych planach miejscowych (jeden – analizowany obejmujący osiedle, drugi – obejmujący dotychczasową oraz nową farmę oraz otaczające tereny rolne) likwiduje się tu funkcję hodowlaną („przenosi” się ją na większą odległość na południowy-wschód od istniejącego osiedla), a wprowadza się funkcję mieszkaniową (zarówno wielorodzinną, jak i jednorodziną) z towarzyszącymi nieuciążliwymi usługami. Przy takiej zmianie funkcji niepotrzebne stają zabudowania hodowlane oraz zaplecze techniczne do prowadzenia hodowli. Tereny o takim charakterze zmieniają się w tereny mieszkaniowo-usługowe. Potencjalnie stwarza się w ten sposób możliwość osiedlenia dużej liczby mieszkańców, co jest odpowiedzią na wciąż trwającą presję inwestycyjną dla zabudowy mieszkaniowej w obszarach podmiejskich.

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

- jest to teren, w większości dotąd zagospodarowany, a istniejące zagospodarowanie w części adaptuje się w planie (adaptuje się istniejącą zabudowę wielorodzinną – w planie są to tereny 1MW i 4MW, kompleks garaży – 13KG oraz zwarty teren starych zadrzewień towarzyszących zabudowie wraz z oczkiem wodnym – 9ZP, w

ramach którego na części centralnej, o pow. ok. 0,25 ha, określa się przeznaczenie jako teren lasu), a w części wskazuje do przekształceń – dotyczy to zabudowy stanowiącej zaplecze dla byłego gospodarstwa hodowlanego funkcjonującego w przeszłości, a częściowo także nieużytków; właśnie te obszary przekształcane stanowią jedyną rezerwę terenową dla realizacji nowego zagospodarowania - w tych terenach:

- określa się przeznaczenie MW (dotyczy to następujących terenów wskazanych w planie: 7MW, 10MW)
- wyznacza się zajmujący ok. 0,4 ha teren sportu i rekreacji z dopuszczeniem usług kultury i zieleni urządzonej, o symbolu – US/UK/ZP
- niewielki teren wskazywany jest jako teren do zalesień (11ZL);
- dodatkowo wyznacza się lokalny układ drogowy obsługujący nowe tereny mieszkalnictwa (drogi wewnętrzne KDW2, KDW3, KDW4)
- podkreślić należy, że żaden teren wskazywany obecnie do rozwoju nowej zabudowy nie był dotąd terenem rolnym lub leśnym, ani też nieużytkiem pełniącym istotne funkcje środowiskowe

Podkreślić należy, że nie można jednoznacznie określić skali wprowadzanej zabudowy, a więc także liczby mieszkańców. Oznacza to, że brak jest możliwości dokonania bardzo precyzyjnej prognozy oddziaływania na środowisko. Zagadnienie to zostało wyjaśnione w rozdziale pt. „Wskazania napotkanych trudności wynikających z niedostatków techniki lub luk we współczesnej wiedzy”. Wynika z niego, że najbardziej prawdopodobne jest przyjęcie założenia, że plan stworzy warunki dla realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej pozwalającej na zamieszkanie 700-900 mk. Dodać jednak należy, że pełna realizacja takiego zamierzenia inwestycyjnego może trwać wiele lat, a nawet możliwe jest niezrealizowanie dopuszczanej zabudowy w całości.

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

Aspekt środowiska	Prognozowane zmiany będące skutkiem realizacji ustaleń planu
przedsięwzięcia mogące zawsze znacząco lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko	W granicach analizowanego planu nie jest możliwa realizacja przedsięwzięć, które mogłyby znacząco oddziaływać na środowisko. Określa się przeznaczenie terenu, które z założenia nie powoduje takich oddziaływań.
obszary chronione, w tym położone w sieci Natura 2000	Nie przewiduje się oddziaływań na obszary chronione
różnorodność biologiczna, świat roślin i zwierząt	<p>W stosunku do dużej części terenu objętego planem nie zajdą żadne zmiany – następuje tu adaptacja zagospodarowania.</p> <p>Nowa zabudowa zostanie zrealizowana na terenie dotąd zajęтым przez zabudowę gospodarczą lub nieużytki, nieprezentujące jednak żadnej wartości środowiskowej.</p> <p>W części północno-wschodniej znajduje się teren zieleni – zadrzewienia i zakrzewienia wokół stawu. Jest on adaptowany jako teren ZP co jest właściwym i bardzo pozytywnym ustaleniem planu. Także w części środkowo-wschodniej, w terenie zieleni, ustala się przeznaczenie leśne na pow. ok. 0,25 ha.</p> <p>Niewielka część terenu nieużytku zostanie zalesiona – teren ten stanowi sąsiedztwo już istniejącego terenu leśnego.</p> <p>Realizacja ustaleń planu jest możliwa przy braku lub znikomej wycince istniejącej zieleni – w zależności od szczegółowej koncepcji realizacji budynków, większość lub nawet wszystkie drzewa mogą być zaadaptowane jako zieleni osiedlowa. Realizacja ustaleń planu nie spowoduje degradacji żadnego cieków lub zbiornika wodnego.</p> <p>Podkreślić należy, że obecnie te fragmenty terenu, które są przewidziane do realizacji zabudowy, cechują się bardzo małą wartością środowiskową, z minimalną bioróżnorodnością, zwłaszcza w zakresie zwierząt, które płoszy bezpośrednie sąsiedztwo terenów zamieszkałych. Wprowadzane nowe zagospodarowanie także będzie cechować się bardzo niską różnorodnością – choć może być ona nieco wyższa ze względu na realizację zieleni urządzonej ozdobnej. Plan zakłada 40% minimalny wymóg zachowania powierzchni biologicznie czynnej – to wartość odpowiednia dla tego typu zabudowy (MW), wystarczająca w</p>

	<p>analizowanym terenie. 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 40% udział powierzchni biologicznie czynnej). 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. Osiedlową zieleń ozdobną należy wykorzystać do odtworzenia aktywności ekologicznej i spełniania funkcji środowiskotwórczych.</p> <p>W terenie wskazywanym na cel sportu i rekreacji z dopuszczeniem usług kultury i zieleni urządzonej, o pow. ok. 0,4 ha, wymagany wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej określono na 60%. Jest to wystarczająco wysoki wskaźnik, tym bardziej, że praktyka pokazuje, że najczęściej w takich terenach, realna powierzchnia biologicznie czynna pozostaje jeszcze wyższa.</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 lokalizacji oraz w formie uznanej za atrakcyjną dla części osób migrujących do strefy podmiejskiej. Niewielka zabudowa wielorodzinna stała się popularna w ostatnich latach – stąd jest realizowana także na terenach wiejskich, gdzie pozwala na większą koncentrację zabudowy, a więc wykazuje pewne pozytywne konsekwencje środowiskowe (jeden, nawet niewielki budynek wielorodzinny oferuje liczbę mieszkań, która w zabudowie jednorodzinnej wymagałaby zajętości kilku hektarów).</p> <p>Liczba nowowprowadzanej ludności jest niemożliwa do precyzyjnego prognozowania – w zależności od szczegółowej koncepcji zagospodarowania terenu (intensywności zabudowy) może być bardzo zróżnicowana, przy czym potencjalnie jest bardzo duża (nawet może dochodzić do 0,9 tys.).</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 kilkuset 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>Ruch pojazdów należących do nowo wprowadzanych mieszkańców będzie dostrzegalny na drogach prowadzących w kierunku Bydgoszczy, zwiększając kongestię, emisję zanieczyszczeń i ponosząc ryzyko wypadków komunikacyjnych. Usprawnienia wymagać będzie rozwiązanie układów komunikacyjnych – zwłaszcza zapewnienie bezpieczeństwa przy włączeniu lokalnego układu drogowego w istniejący.</p> <p>Pozytywnym ustaleniem planu jest wyznaczenie terenu o pow. 0,4 ha, na cel sportu i rekreacji z dopuszczeniem usług kultury i zieleni urządzonej. Pozwoli on stworzyć dogodnie dostępną i bezpieczną przestrzeń dla rekreacji w sąsiedztwie nowowyznaczonej zabudowy, ale też bardzo blisko już istniejącego osiedla. Należy się spodziewać, że na terenie tym powstaną urządzenia dla aktywności ruchowej (plac zabaw, niewielkie boiska) nie można wykluczyć realizacji świetlicy wiejskiej lub innego obiektu dla integracji społecznej (np. wiata grillowa) – bo wprawdzie plan miejscowy ma zbyt ogólny charakter by takie ustalenia precyzować, ale praktyka pokazuje, że na terenach o takim przeznaczeniu, ulokowanych w pobliżu zabudowy mieszkaniowej, zwłaszcza jeśli wielkość i kształt nie pozwala na lokowanie dużych („wymiarowych”) boisk, tworzy się właśnie tego typu przestrzenie publiczne, które są pożądanymi i chętnie wykorzystywane przez lokalne społeczności, mając duży wpływ na zapewnienie im wysokiej jakości życia. Uwzględnienie powyższego w projekcie planu pozwala ocenić, że zadbano w nim o bardzo kompleksowy charakter osiedla, uwzględniając różnego rodzaju potrzeby, dostosowane do lokalnych uwarunkowań.</p>
woda	<p>Przewiduje się znaczący wzrost zużycia wody oraz wytwarzania ścieków komunalnych. Plan zakłada zaopatrzenie w wodę oraz odprowadzanie ścieków z wykorzystaniem gminnych systemów zbiorczych. Jest to rozwiązanie optymalne i w pełni satysfakcjonujące.</p> <p>Na etapie prowadzenia prac budowlanych należy zadbać o ochronę wód powierzchniowych oraz podziemnych. Bliskość podmokłej doliny, gdzie zachodzą sprzyjające warunki rozprzestrzeniania się zanieczyszczeń, nakazuje zachowanie szczególnej ostrożności.</p> <p>Podkreślić należy, że plan adaptuje istniejący staw.</p> <p>Niewielka wschodnia część analizowanego terenu znajduje się w strefie ochrony pośredniej ujęcia wód podziemnych w miejscowości Ciele (ujęcie znajduje się ok. 840 m na wschód od granic planu). Zagadnienie to reguluje Rozporządzenie Nr 23/2021 Wojewody Kujawsko-Pomorskiego z dnia 22 grudnia 2021 r. w sprawie ustanowienia strefy ochronnej ujęcia wód podziemnych w miejscowości Ciele. Funkcjonowanie analizowanego terenu w powyższej strefie zostało uwzględnione w planie (strefa obejmuje fragmenty jednostek 9ZP oraz 7MW). Wprowadzono w nim granicę strefy ochrony pośredniej ujęcia, a ustalenia planu</p>

	<p>nie kolidują z zakazami ustanowionymi w ww Rozporządzeniu Wojewody. Potencjalnie położenie w strefie mogłoby skutkować zakazem realizacji nowej zabudowy mieszkaniowej (co byłoby istotne dla jednostki 7MW) – ale zakaz ten nie obowiązuje jednostek obsługiwanych w zakresie zaopatrzenia w wodę i odbiór ścieków za pomocą urządzeń sieciowych – a tylko takie rozwiązania dopuszczono w planie. Nie dostrzega się więc ani formalnej kolizji, ani potencjalnego zagrożenia dla ww ujęcia wody.</p>
powietrze	<p>Należy się spodziewać zwiększenia emisji związanej z realizacją systemów grzewczych oraz zwiększeniem ruchu pojazdów samochodowych. Plan stwarza potencjalnie możliwość realizacji nawet 18 budynków wielorodzinnych, a więc wprowadzenie potencjalnie kilkuset samochodów osobowych mieszkańców. Wariant maksymalny realizacji zagospodarowania wydaje się mało prawdopodobny, ale nawet przy niezbyt intensywnej realizacji zabudowy, wprowadzenie 300 nowych samochodów jest prawdopodobne. Zwiększa to skalę emisji zanieczyszczeń. Teren jest teoretycznie dobrze przewietrzany ale jako dolina rzeczna o podwyższonej wilgotności powietrze może tu stagnować – kumulując zanieczyszczenia i tworząc warunki dla powstawania smogu.</p> <p>W okresie jesienno-wiosennym istotnym zagadnieniem jest funkcjonowanie systemów grzewczych. Jako pomijalnie małą można uznać emisję zanieczyszczeń związaną z przygotowaniem 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 niezbyt duże powierzchnie, które zostaną zajęte przez zabudowę i drogi, ale częściowo są to tereny obecnie już zabudowane, co ogranicza skalę nowo powodowanych zmian. Kolejne zmiany zajądą wskutek urządzania terenów zieleni, między innymi wskutek nawiezenia materiału organicznego. Prace budowlane spowodują przerwanie ciągłości warstw geologicznych w obrysach realizowanych budynków.</p> <p>Zmianą o charakterze negatywnym (w praktyce w tym przypadku mało istotną) będzie ograniczenie powierzchni biologicznie czynnej. Dotąd na części terenów była ona 100%, a plan dopuszcza wskaźnik 60%. Ogólnie zmiany w tym obszarze należy uznać za bardzo mało znaczące.</p>
krajobraz	<p>Realizacja ustaleń projektu planu wiązać się będzie z ingerencją i przekształceniem obecnego krajobrazu obszaru, który jednak nie wykazuje walorów krajobrazu otwartego. Tereny przeznaczane do zabudowy można uznać (przynajmniej w części) za tereny zdegradowane – które utraciły swoją pierwotną funkcję i pozostają w stanie pogłębiającej się degradacji. Realizacja nowego zagospodarowania jest tu najlepszą formą rewitalizacji tych terenów – zdecydowanie także wpływającą na poprawę krajobrazu.</p> <p>Kontrowersyjny może być zamiar realizacji kilku-kilkunastu budynków wielorodzinnych – nie jest to forma zabudowy typowa dla obszarów wiejskich, choć w miejscowościach podmiejskich staje się coraz bardziej powszechna, bo w takim kierunku formułowane są oczekiwania dużej części osób osiedlających się w strefach podmiejskich.</p> <p>Ustalanej formy zabudowy nie można jednak obiektywnie ocenić negatywnie. Określone w planie parametry zabudowy są porównywalne z innymi realizacjami w podmiejskich osiedlach mieszkaniowych. Część terenu zachowa otwarty charakter dzięki wyznaczeniu w nim celu sportu i rekreacji.</p>
gleby i przydatność rolnicza	<p>Nie przewiduje się żadnych oddziaływań bezpośrednich bo analizowany teren nie ma przydatności rolniczej i nie był w tym kierunku użytkowany. Warto jednak zwrócić uwagę na pośrednią konsekwencję pozytywną – przeznaczenie pod zabudowę terenów dotąd już zagospodarowanych, które utraciły swoje funkcje, pozwala na ich „odzyskanie” a tym samym nowa zabudowa nie wymaga zajęcia terenów rolnych. W ten sposób plan tworząc warunki dla rozwoju osiedla chroni przez zmianą przeznaczenia tereny rolne, które potencjalnie w innej lokalizacji należałoby na ten cel przeznaczyć. Należy także zauważyć, że zabudowa wielorodzinna znacząco ogranicza zapotrzebowanie na tereny mieszkaniowe – wyznaczenie podobnej liczby mieszkań w zabudowie jednorodzinnej, skutkowałoby zajętością od kilkunastu do nawet ponad 100 ha terenów rolnych.</p>
odpady	<p>Zwiększenie liczby mieszkańców bez wątplenia wpłynie na generowanie dużo większej liczby odpadów. Przewiduje się standardowe formy odbioru odpadów. Większość mieszkańców zasiedlających nową zabudowę w strefie podmiejskiej Bydgoszczy wywodzi się z tego miasta – a zarówno gmina Białe Błota, jak i Bydgoszcz należą do tego samego rejonu obsługi w zakresie gospodarki odpadami. Bilans dla tej jednostki nie ulegnie więc zmianie, choć odpady będą transportowane na większe odległości.</p>
klimat	<p>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.</p>
zasoby naturalne	<p>Realizacja ustaleń projektu planu nie ma żadnego wpływu na zasoby surowców mineralnych.</p>

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.

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 plan sporządzany jest w związku ze zmianą charakteru tej części miejscowości Ciele – likwiduje się zabudowę i funkcję hodowlaną, a tworzy się dość duże osiedle mieszkaniowe.

Warto także zauważyć, że nowe tereny zabudowy są wyznaczane na terenach istniejącej zabudowy zdegradowanej lub niemających wartości środowiskowej nieużytkach. Jednocześnie skupienie zieleni wokół stawu jest w planie adaptowane jako odrębny teren zieleni – zapewnia to ochronę potencjału środowiskowego tego terenu przed zmianą przeznaczenia.

Plan wprowadza więc w zdecydowanej większości aspektów, które były analizowane – rozwiązania i skutki środowiskowe dużo korzystniejsze, niż miałyby to miejsce przy zaniechaniu realizacji jego ustaleń. Dodatkowo plan uwzględni funkcjonowanie ujęcia wody w Cielu i objęcie części analizowanego terenu granicą strefy ochrony pośredniej tego ujęcia (formalizuje ochronę). Trzeba jednak podkreślić, że nastąpią także skutki negatywne – przede wszystkim związane ze znacznym zwiększeniem liczby mieszkańców, a więc także oddziaływań będących pochodną liczby mieszkańców (największe znaczenie mieć będzie ruch wprowadzanych, dodatkowych na tym terenie, pojazdów). Pozytywnym ustaleniem planu jest wyznaczenie terenu o pow. 0,4 ha, na cel sportu i rekreacji z dopuszczeniem usług kultury i zieleni urządzonej. Pozwoli on stworzyć dogodnie dostępną i bezpieczną przestrzeń dla rekreacji w sąsiedztwie nowowyznaczanej zabudowy, ale też bardzo blisko już istniejącego osiedla, poprawi więc jakość życia także ludności już tu zamieszkującej. Tego typu przestrzenie publiczne są pożądane i chętnie wykorzystywane przez lokalne społeczności, mając duży wpływ na zapewnienie im wysokiej jakości życia. Ogólny bilans wprowadzanych zmian powinien być oceniony jako co najmniej neutralny, ale raczej jako pozytywny.

Dlatego też opcja zerowa nie jest rozwiązaniem korzystnym. Należy pamiętać, że 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. Tym bardziej, że w analizowanej lokalizacji ma miejsce zagospodarowanie terenów, które wcześniej pełniły inne funkcje i obecnie są z nich wyłączone, pozostając terenami nieużytkowanymi i degradującymi się.

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.

Na obecnym etapie postępowania planistycznego brak jest wiedzy pozwalającej na dokonanie całościowej prognozy możliwych oddziaływań na środowisko. Przede wszystkim należy tu zwrócić uwagę na brak możliwości precyzyjnego oszacowania skali realizowanej zabudowy, a tym samym liczby wprowadzanych mieszkańców. Zarówno od skali zabudowy jak i od liczby ludności zależna jest skala możliwego oddziaływania na środowisko.

Na uwagę zasługuje fakt – który ma podstawowe znaczenie dla rzetelności prognozy – że presja inwestycyjna na terenie gminy jest wysoka, choć dostępne w gminie tereny inwestycyjne są wciąż duże (jest więc wybór możliwości lokalizacji

nowej zabudowy). Biorąc jednak pod uwagę położenie analizowanego terenu w strukturze miejscowości i gminy oraz jego dosyć dużą powierzchnię (dla zabudowy MW) – szansę szybkiej realizacji dopuszczanego w planie zagospodarowania należy uznać za umiarkowaną. Prognoza jest jednak zawsze sporządzana przy założeniu, że maksymalna skala możliwej do realizacji zabudowy, a więc maksymalna skala możliwych oddziaływań na środowisko – nastąpi relatywnie bardzo szybko, co oznacza, że w tym przypadku prognoza będzie przewymiarowana.

Projekt planu nie pozwala na precyzyjne oszacowanie liczby realizowanych budynków i liczby wprowadzanych mieszkańców. Podkreślić należy, że mpzp z założenia nie określa dokładnego posadowienia budynków, ich wielkości, kształtu, itp. Dopiero analiza dopuszczanych parametrów zagospodarowania, wielkości i kształtu terenu, wyznaczonego układu drogowego, znajomość rozwiązań stosowanych przy planowaniu zabudowy – pozwalają na oszacowanie jak duża liczba budynków jest prawdopodobna na danym terenie, przy określonych w planie warunkach i z uwzględnieniem specyficznych cech danego terenu.

W przypadku zabudowy MW ryzyko popełnienia błędu jest duże ze względu na różne stosowane sposoby aranżacji terenu – a więc na określonym terenie możliwa jest realizacja zarówno większej liczby mniejszych budynków, jak i mniejszej – większych. Dopuszczane możliwie powierzchnie zabudowy (wyrażane w % powierzchni działki) są zazwyczaj określane na poziomie znacznie wyższym, od realnie stosowanych (znaczna część terenów nie będących powierzchnią biologicznie czynną stanowi nie zabudowa, a ciągi piesze – dojścia do budynków). W przypadku budynków kilkukondygnacyjnych, błędne oszacowanie powierzchni zajętej przez możliwy obrys budynku (a więc możliwa powierzchnia zabudowy jednej kondygnacji), będzie zwielokrotniona przez liczbę kondygnacji. Błąd wynoszący już kilkadziesiąt metrów, przy zabudowie wielokondygnacyjnej będzie skutkował niedoszacowaniem lub przeszacowaniem o kilka-kilkanaście lokali mieszkalnych – a więc finalnie nawet kilka-kilkanaście gospodarstw domowych.

W analizowanym przypadku pomocniczo wykorzystano jako analogię zabudowę wielorodzinną zlokalizowaną w ostatnich latach w obszarach podmiejskich Bydgoszczy. Są to najczęściej budynki 2-4-klatkowe, a układ komunikacyjny (droga, parkingi, dojścia do budynków) może zajmować nawet 1,5-2-krotnie większą powierzchnię, niż obrys budynków. Kształt budynków pozwala szacować, że na 1 kondygnacji realizuje się najczęściej 6-12 lokali mieszkalnych, a więc przy dopuszczeniu 3 kondygnacji, byłoby to od około 20 do około 40 lokali mieszkalnych w budynku. Oznaczałoby to około 70 do 150 nowych mieszkańców (wartość maksymalna – bardzo mało prawdopodobna) oraz od 30 do 60 pojazdów samochodowych lokatorów – w każdym z budynków. Analiza kształtu terenów wskazywanych do rozwoju nowej zabudowy, prowadzi do wniosku, że realne jest zrealizowanie do 15 budynków. Odrzucając więc wartości skrajne, oznaczałoby to od 200 do 400 lokali mieszkalnych, a więc od ok. 600 do ok. 1500 nowych mieszkańców (wartość maksymalna – bardzo mało prawdopodobna) oraz od 300 do 600 pojazdów samochodowych lokatorów. Powyższa symulacja pokazuje jak duża jest potencjalna rozbieżność liczby wprowadzanych mieszkańców. Aczkolwiek prognoza powinna zawsze odnosić się do wartości maksymalnych (potencjalnie najsilniej oddziałujących) – racjonalne byłoby założenie, że w wyniku realizacji nowej, dopuszczanej w planie zabudowy, na analizowany teren wprowadzi się ok. 700-900 nowych mieszkańców, którzy korzystać będą z około 350 pojazdów samochodowych.

Warto także zauważyć, że przyjęta powyżej liczba wprowadzanych mieszkańców może być zawyżona. Od pewnego czasu zauważa się dosyć częste zasiedlanie nowych mieszkań, zwłaszcza w budynkach wielorodzinnych przez mniejszą liczbę mieszkańców (niekiedy są to lokale traktowane jako lokata kapitału, niekiedy są zajmowane przez osoby samotne lub bezdzietne pary, np. osoby starsze; w przypadku nowej zabudowy wielorodzinnej dosyć częstą sytuacją jest także pozostawianie części lokali przez dłuższy czas niezajętych – bowiem nie znaleźli się jeszcze nabywcy na nie). Przyjmowanie założenia, że nowa zabudowa w większości będzie zajęta przez młode rodziny, a więc realna jest przeciętna obsada 3,5-4,5 osób na 1 lokal, jest już obecnie coraz częściej zawodne. Jednocześnie w przypadku mieszkań realizowanych z zamiarem ich wynajmu, liczba ludności faktycznie zamieszkującej jest trudna do ustalenia. Formalnie bardzo często są to lokale nie posiadające zameldowanych mieszkańców, ale w rzeczywistości oddziałują na środowisko poprzez osoby realnie w nich zamieszkujące. Reasumując – nie można wykluczyć, że przyjmowana w prognozie liczba nowo wprowadzanych mieszkańców (a tym samym wszystkie konsekwencje środowiskowe z nią powiązane) jest przewymiarowana.

Podkreślić należy, że oprócz potencjalnego problemu z właściwym oszacowaniem liczby możliwych lokali mieszkalnych w zabudowie wielorodzinnej, dokonanie prognozy dla terenów zabudowy mieszkaniowej jest obarczone stosunkowo niewielkim ryzykiem popełnienia błędu. Rodzaje i prawdopodobna skala możliwych oddziaływań na środowisko, powodowanych przez zabudowę mieszkaniową, są dobrze poznane i stosunkowo wymierne.

Innym ustaleniem planu, które uniemożliwia dokonanie precyzyjnej prognozy, jest wyznaczenie terenu o pow. 0,4 ha, na cel sportu i rekreacji z dopuszczeniem usług kultury i zieleni urządzonej. Plan miejscowy ma zbyt ogólny charakter by precyzować szczegółowo rodzaj i charakter przyszłego zagospodarowania. W prognozie bazowano więc na analogiach do najczęściej stosowanych rozwiązań. Dlatego przyjęto, że na terenie tym powstaną urządzenia dla aktywności ruchowej (plac zabaw, niewielkie boiska), nie można także wykluczyć realizacji świetlicy wiejskiej lub innego obiektu dla integracji społecznej (np. wiata grillowa). Plan dopuszcza realizację zabudowy o wysokości do dwóch kondygnacji, co w

przypadku przeznaczenia US lub UK najczęściej dotyczy realizacji świetlicy, domu kultury, szatni lub obiektu biurowego przy obiektach sportowych (co w tym wypadku ze względu na wielkość terenu, trzeba wykluczyć). Wielkość i kształt terenu w planie wyklucza ulokowanie dużych („wymiarowych”) boisk. Przyjęto że będzie to teren rekreacji ruchowej i zabaw dla dzieci oraz integracji dla lokalnej społeczności. Wyznaczenie terenu o przeznaczeniu US/UK/ZP pomimo braku możliwości precyzyjnej oceny, nie stwarza jednak zagrożenia dla środowiska – bo bez względu na ostateczne przesądzenia, są to działalności nie powodujące negatywnych skutków (natomiast są zawsze bardzo pozytywne dla mieszkańców).

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, a w części wyznacza tereny rozwoju zabudowy mieszkaniowej w terenach zdegradowanych – zajętych przez zabudowę, która straciła pierwotną funkcję lub przez nieużytki. To ogranicza swobodę wyboru przeznaczenia terenu.

Przyjęto założenie, odpowiadające na zapotrzebowanie społeczne, że tereny te przeznaczy się na zabudowę wielorodzinną – o dużym potencjale, stwarzającym warunki dla ulokowania znacznej, choć trudnej do prognozowania, liczby lokali mieszkalnych. Jest to kierunek, który nawiązuje do charakteru sąsiedztwa, a pod względem generowanych oddziaływań na środowisko – może być w tej lokalizacji w pełni zaakceptowany. Bardzo pozytywne jest zadbanie o teren rekreacji dla mieszkańców oraz o wyznaczenie w planie terenów zieleni i terenów lasu. Potencjalny zakres rozwiązań alternatywnych może być szeroki – ale trudno jednoznacznie ocenić, że byłyby one korzystniejsze środowiskowo, niż wariant wybrany, bo należy pamiętać, że proponowane rozwiązania muszą cechować się zdolnością do ich realizacji, warunkowaną także wolą do ich zrealizowania. Rozwiązania potencjalnie atrakcyjne środowiskowo, ale niemożliwe do realizacji z powodu braku woli tej realizacji – nie są propozycjami racjonalnymi.

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 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 splotem powierzchniowym oraz przesiąkaniem)
 - nadkład gleb z rejonów realizacji zabudowy oraz utwardzeń powierzchni należy odzyskać i wykorzystać dla poprawy przydatności obszarów mniej żyznych
- 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 (wystarczą 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.

Alan Słowik