

Zmiana Studium

uwarunkowań i kierunków zagospodarowania
przestrzennego gminy Białe Błota

**PROGNOZA ODDZIAŁYWANIA NA ŚRODOWISKO
DLA PROJEKTU ZMIANY STUDIUM**

Spis treści

1. Wstęp. Cel i podstawa sporządzenia prognozy. Informacje o zawartości, głównych celach projektowanego dokumentu oraz jego powiązaniach z innymi dokumentami	3
2. Ogólna charakterystyka analizowanego terenu	5
Podstawowe informacje	5
Charakterystyka stanu środowiska oraz istniejące problemy ochrony środowiska istotne z punktu widzenia realizacji projektowanego dokumentu	7
3. Analiza zmian Studium w zakresie aspektów kluczowych dla oddziaływań na środowisko	11
Geneza zmiany Studium	11
Charakterystyka dokonywanej zmiany	11
4. Prognoza oddziaływania wprowadzanych zmian na środowisko	14
Ogólna identyfikacja rodzajów oddziaływań związanych z realizacją wieloprzestrzennych działalności gospodarczych ..	15
Prognoza w ujęciu problemowym.....	16
5. Ustalenia końcowe	19
Potencjalne zmiany stanu środowiska w przypadku braku realizacji projektowanego dokumentu (tzw. „opcja zerowa”) ..	19
Analiza możliwości zastosowania rozwiązań mających na celu zapobieganie, ograniczanie lub kompensację przyrodniczą negatywnych oddziaływań na środowisko, mogących być rezultatem wdrażania ustaleń projektu Studium.....	20
Analiza możliwości rozwiązań alternatywnych do rozwiązań zawartych w projekcie Studium wraz z uzasadnieniem ich wyboru.	20
Propozycja monitoringu skutków realizacji postanowień projektowanego dokumentu oraz częstotliwości jej przeprowadzania	21
Informacje o możliwym transgranicznym oddziaływaniu na środowisko.	22
6. Streszczenie sporządzone w języku niespecjalistycznym.....	22

1. Wstęp. Cel i podstawa sporządzenia prognozy. Informacje o zawartości, głównych celach projektowanego dokumentu oraz jego powiązaniach z innymi dokumentami

Obowiązek sporządzenia prognozy do studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy wynika z 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 (Dz. U. z 2008 roku Nr 199 poz. 1227).

Zgodnie z powyższą ustawą, prognoza powinna

- zawierać:

- 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;

- określać, analizować i oceniać:

- 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;

- przedstawiać:

- a) analizę możliwości zastosowania rozwiązań mających na celu zapobieganie, ograniczanie lub kompensację przyrodniczą negatywnych oddziaływań na środowisko, mogących być rezultatem realizacji Studium, 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 Studium 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.

Proponowany zakres niniejszej prognozy, zgodnie z art. 57 powyższej ustawy, został uzgodniony z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska.

Przy sporządzaniu niniejszej prognozy wykorzystano następujące materiały źródłowe i pomocnicze:

- Opracowanie ekofizjograficzne do studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy,
- gminny program ochrony środowiska i plan gospodarki odpadami,
- Plan zagospodarowania przestrzennego województwa kujawsko-pomorskiego wraz z materiałami towarzyszącymi,
- Strategia rozwoju województwa kujawsko-pomorskiego,
- Program ochrony środowiska i plan gospodarki odpadami dla województwa kujawsko-pomorskiego,
- raporty o stanie środowiska województwa kujawsko-pomorskiego z lat 2000-17 (WIOŚ)
- dane Głównego Urzędu Statystycznego
- Ocena stanu sanitarnego województwa kujawsko-pomorskiego (opracowanie Państwowy Wojewódzki Inspektor sanitarny w Bydgoszczy)
- inne dane, informacje, opracowania pozyskane w trakcie sporządzania Studium (głównie pochodzące z urzędu gminy)
- www.mos.gov.pl, www.geoportal.gov.pl, Google Earth, Google Maps, geoportal.infoteren.pl, geoportal.rdos-bydgoszcz.pl, crfop.gdos.gov.pl

b) informacje o metodach zastosowanych przy sporządzaniu prognozy

Decydujący wpływ na charakter niniejszej prognozy ma fakt, że dotyczy ona zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. W dodatku jest to zmiana, która dotyczy tylko niewielkiej części całej gminy i jest sporządzana ze względu na wolę dokonania zasadniczej zmiany zagospodarowania właśnie w tym rejonie gminy.

Rada Gminy Białe Błota podjęła uchwałę nr RGK.0007.10.2022 z dnia 25 stycznia 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Białe Błota. Należy wskazać, że wprowadzenie zmian do wybranych, pojedynczych zapisów studium, zarówno w części tekstowej jak i graficznej, zgodnie z § 8 ust. 2. rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, jest fragmentaryczną zmianą obowiązującego studium. Na Studium składa się ujednoczony tekst studium oraz ujednoczony rysunek studium w skali 1: 15 000.

Celem zmiany jest poszerzenie strefy rozwoju gospodarczego 1.P1 zlokalizowanej w miejscowości Lisi Ogon w sąsiedztwie węzła Bydgoszcz-Miedzyń (jest to węzeł na wspólnym przebiegu dróg ekspresowych S5 i S10, stanowiących w tym rejonie południowo-zachodnią obwodnicę Bydgoszczy). Zmiana studium dotyczy obszaru o powierzchni ok. 11 ha, który dotąd jest użytkowany częściowo rolniczo, częściowo stanowi nieużytek wyłączony z produkcji rolniczej, a częściowo są to tereny zieleni (w tym fragment lasu) a w dotąd obowiązującym studium jego przeznaczenie określano jako „strefa mieszkalno-usługowa” a zmiana wprowadza tu przeznaczenie „strefa produkcyjno-usługowa”.

Analizowany teren w bardzo dużej części jest obecnie objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, który wyznacza tereny o przeznaczeniu: U (około 4,2 ha), U/MN (ok. 2,5 ha), ZP (ok. 1,4 ha), drogi obsługujące ten teren (1,3 ha). Pozostała część – nieobjęta planem, to teren lasu (ok. 1,2 ha) i teren obsługi komunikacyjnej przy drodze ekspresowej. Wspomniany plan, to przyjęty w 2019 roku plan (o pow. prawie 115 ha), tworzący w tej części gminy strefę inwestycyjną, w której tereny P/U oraz U zajmują łącznie ponad 70 ha i w zdecydowanej części były to tereny wcześniej niezagospodarowane. Analizowany teren leży we wschodniej części tej strefy inwestycyjnej.

Dlatego też, analizując powyższy projekt studium w kontekście jego oddziaływań na środowisko, należy zwrócić uwagę na podstawowe uwarunkowanie, jakim jest fakt, iż następuje tu zmiana stanu dotychczasowego, a z formalnego punktu widzenia, prognoza dla zmiany studium odnosi się nie do faktycznego zagospodarowania, ale do ustaleń obowiązujących obecnie na danym terenie. Nawet jeśli ustalenia dotychczas obowiązującego studium

nie zostały zrealizowane, to już dotąd obowiązujące studium wprowadzało określone funkcje i dopuszczało określone zagospodarowanie - są one punktem wyjścia dla prognozy (w tym konkretnym przypadku także sporządzony mpzp daje pewne wskazówki – plan wskazuje bowiem, że przy przeznaczeniu w studium na cel „mieszkalno-usługowy”, położono nacisk na przeznaczenie usługowe). W takiej sytuacji, prognoza porównuje potencjalne oddziaływania, które były lub mogły być efektem dotąd obowiązujących ustaleń, z oddziaływaniami, które mogą być skutkiem wprowadzanych ustaleń (zmieniających ustalenia dotychczasowe).

Analizę należy tu przeprowadzić zarówno w aspekcie porównania skutków środowiskowych dla terenu w granicach dokonywanej zmiany (zmiany o najbardziej bezpośrednim charakterze), jak i analizy oddziaływania wprowadzanego tu zagospodarowania na tereny sąsiednie (poza terenem dokonywanej zmiany), ale także analizy efektów skumulowanych powstałych poprzez połączenie potencjalnych oddziaływań generowanych przez zagospodarowanie wprowadzane na analizowany teren z oddziaływaniem generowanym poza jego granicami i wynikającym z wcześniejszych ustaleń – dotychczas obowiązującego studium (trzeba tu bowiem zauważyć, że zmiana wprowadzana na analizowanym terenie może zmieniać relacje tego terenu wobec już istniejącego lub wprowadzanego przez studium zagospodarowania w innych częściach gminy).

Niniejsze opracowanie, w warstwie merytorycznej, jest podzielone na dwie zasadnicze części:

- Informacje na temat ustaleń projektu Zmiany Studium oraz ogólna charakterystyka terenu objętego zmianą studium.
- 1. Właściwa prognoza. Przewidywane znaczące oddziaływania na środowisko przeanalizowano dla następujących aspektów środowiska:
 - a) system Natura 2000
 - b) różnorodność biologiczna,
 - c) ludzie,
 - d) zwierzęta i rośliny,
 - e) woda,
 - f) powietrze,
 - g) powierzchnia ziemi,
 - h) krajobraz,
 - i) klimat,
 - j) zasoby naturalne,
 - k) zabytki i dobra kultury,
 - l) dobra materialne.

Ponadto w opracowaniu zawarto informacje o charakterze technicznym – związane z wdrażaniem ustaleń Zmiany Studium w kontekście jego oddziaływań na środowisko – analizę możliwości zastosowania rozwiązań alternatywnych, analizę rozwiązań mających na celu zapobieganie, ograniczanie lub kompensację przyrodniczą negatywnych oddziaływań na środowisko, wytyczne dotyczące monitoringu, a także streszczenie w języku niespecjalistycznym.

2. Ogólna charakterystyka analizowanego terenu

Podstawowe informacje

Przedmiotem opracowania jest teren położony w północnej części gminy Białe Błota w miejscowości Lisi Ogon. Teren ma kształt wieloboku, o powierzchni około 11 ha. Rozciąga się na zachód od drogi krajowej S5/S10 (jest to fragment południowej obwodnicy Bydgoszczy, drogi o dużym natężeniu ruchu tranzytowego, nosi tu nazwę ulicy Toruńskiej – jest to fragment wspólny dla dróg ekspresowych nr 5 i nr 10, leży w bezpośrednim sąsiedztwie węzła w miejscowości Lisi Ogon), jednak tylko niewielka południowa część terenu jest z tą drogą styczna, a większość leży w odległości ok. 120-170 na zachód od tej drogi, sąsiadując bezpośrednio z zabudowaniami o funkcji mieszkaniowo-usługowo-produkcyjnej leżącymi pomiędzy analizowanym terenem, a drogą nr 10.

Rozciągłość terenu w osi północ-południe wynosi około 650 m, w osi wschód-zachód w części południowej ok. 350m, a w części północnej - ok. 150 m.

Analizowany teren jest niezamieszkały. W części północnej są to tereny rolne – bardzo słabej przydatności (klasa V, tylko fragment IVb). W części środkowej znajduje teren zieleni powstałej w obszarze o podwyższonej wilgotności, w sąsiedztwie niewielkiego ciek. Część południowa to nieużytkowane tereny rolne, klasy V, częściowo zajęte przez samosiew. W części południowo-zachodniej znajduje się prostokątny plac użytkowany wcześniej jako teren składowy, dziś wymagający uporządkowania. Część skrajnie południowo-wschodnia to teren lasu (o pow. ok. 1,2 ha), stanowiący fragment znacznie większego kompleksu rozciągającego się na południe – od którego zresztą jest oddzielony drogą. Las ten w części wschodniej został uszczuplony wraz z realizacją dróg serwisowych w przebiegu drogi ekspresowej. Wg danych Banku Danych o Lasach, las jest budowany przez 42-letni drzewostan sosnowy.

Bezpośrednie sąsiedztwo terenu od wschodu stanowi w części skrajnie południowej – droga ekspresowa, ale w pozostałej 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). Od południa i południowego zachodu teren sąsiaduje z kompleksem leśnym – fragmentem rozległych lasów okalających Bydgoszcz od południa, stanowiących Puszcę Bydgoską. W tym rejonie jest to drzewostan sosnowy, są tu trzy oddziały z drzewostanem w wieku 59, 67 i 71 lat.

Od zachodu i północy sąsiedztwo stanowią tereny wciąż w większości rolne (zwłaszcza w części północnej) i nieużytki rolnicze z dużym udziałem samosiewu oraz tereny zieleni wykształcone w podmokłym obniżeniu, wzdłuż biegnącego tu ciek. Tereny te ulegają przekształceniom w kierunku pełnienia funkcji produkcyjno-magazynowych, Formalnie są to tereny przeznaczone w obowiązującym mpzp jako tereny P/U, U, U/MN. Przed kilkoma laty ta część miejscowości Lisi Ogon została objęta bardzo dużym powierzchniowo miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego (o pow. 114,5 ha), który wyznaczył tu prawie 50 ha dotąd niezagospodarowanych terenów o przeznaczeniu P/U oraz ponad 10 ha dotąd niezagospodarowanych terenów o przeznaczeniu U, a także około 20 ha terenów o przeznaczeniu U/MN, a także wyznaczając sieć dróg służących ich obsłudze¹. Ten rozległy plan objął także większość analizowanego terenu, przeznaczając około 4,2 ha na cel U, około 2,5 ha na cel U/MN, około 1,4 ha na cel ZP a około 1,3 ha na cel drogi obsługującej tereny w tej części planu. Analizowany teren, będący przedmiotem zmiany studium, leży więc w obszarze liczącej ponad 100 ha strefy inwestycyjnej, w której obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, na podstawie którego rozwija się już zagospodarowanie o funkcjach logistycznych i produkcyjno-usługowych. Powstaje tu centrum logistyczne - Panattoni Park Bydgoszcz IV, w ramach którego wg informacji prasowych docelowa powierzchnia zabudowy (3 budynki) wyniesie łącznie ponad 110 tys. m kw.

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 skupienie 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 i północny-zachód od analizowanego terenu, w odległości co najmniej 400 m). 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 (tu odległość przekracza 1 km), 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. Zabudowa sąsiednich miejscowości - leżącej na wschód Bydgoszczy (osiedle Prądy) oraz na południe Murowaniec, jest już izolowana znacznymi kompleksami terenów

¹ Plan przyjęty uchwałą RGK.0007.153.2019 z dnia 2019-10-29 w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Lisi Ogon Południe” w miejscowości Lisi Ogon.

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 ze względu na bezpośrednie sąsiedztwo węzła na drodze ekspresowej (wspólny odcinek dróg S5 i S10) analizowany teren wykazuje 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 będzie zapewniała 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. Jest to więc teren, dla którego należy zakładać bardzo szybką realizację zabudowy o charakterze produkcyjno-składowym.

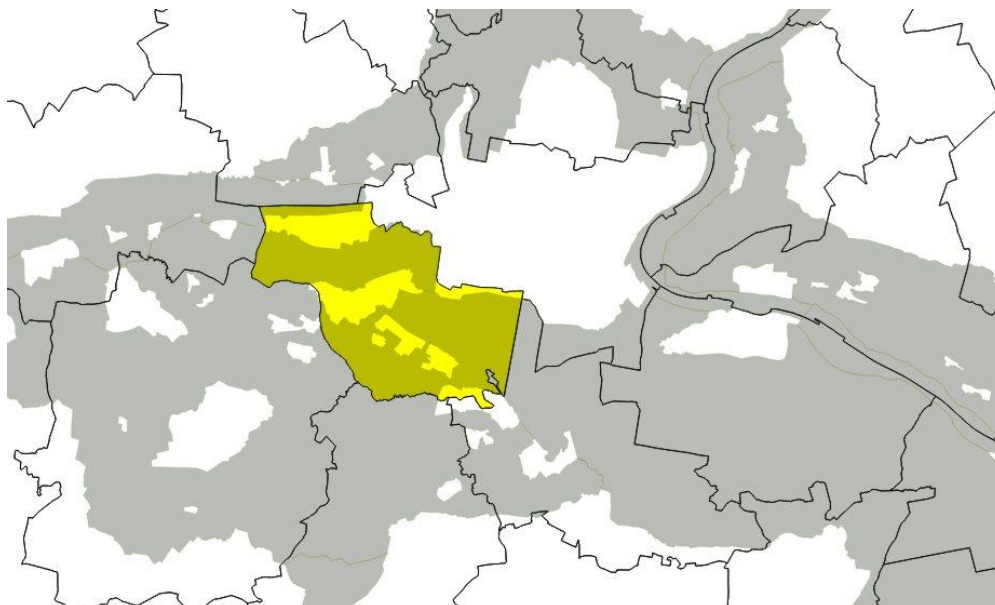
Charakterystyka stanu środowiska oraz istniejące problemy ochrony środowiska istotne z punktu widzenia realizacji projektowanego dokumentu

Wszystkie istotne elementy środowiska przyrodniczego gminy Białe Błota stanowią fragmenty większych jednostek, mających swoje kontynuacje w sąsiednich gminach. Jednostki te cechują się zróżnicowanym charakterem i zróżnicowaną wielkością. W przypadku niektórych zagadnień, zwłaszcza stosunków wodnych oraz zanieczyszczeń powietrza, podkreślić należy fakt zachodzenia wzajemnych interakcji – jakkolwiek zmiana stanu spowodowana na terenie gminy Białe Błota, będzie odczuwalna także poza jej granicami, podobnie – zmiany stanu zaistniałe poza granicami gminy, z dużym prawdopodobieństwem będą dotyczyły także tego aspektu na terenie gminy.

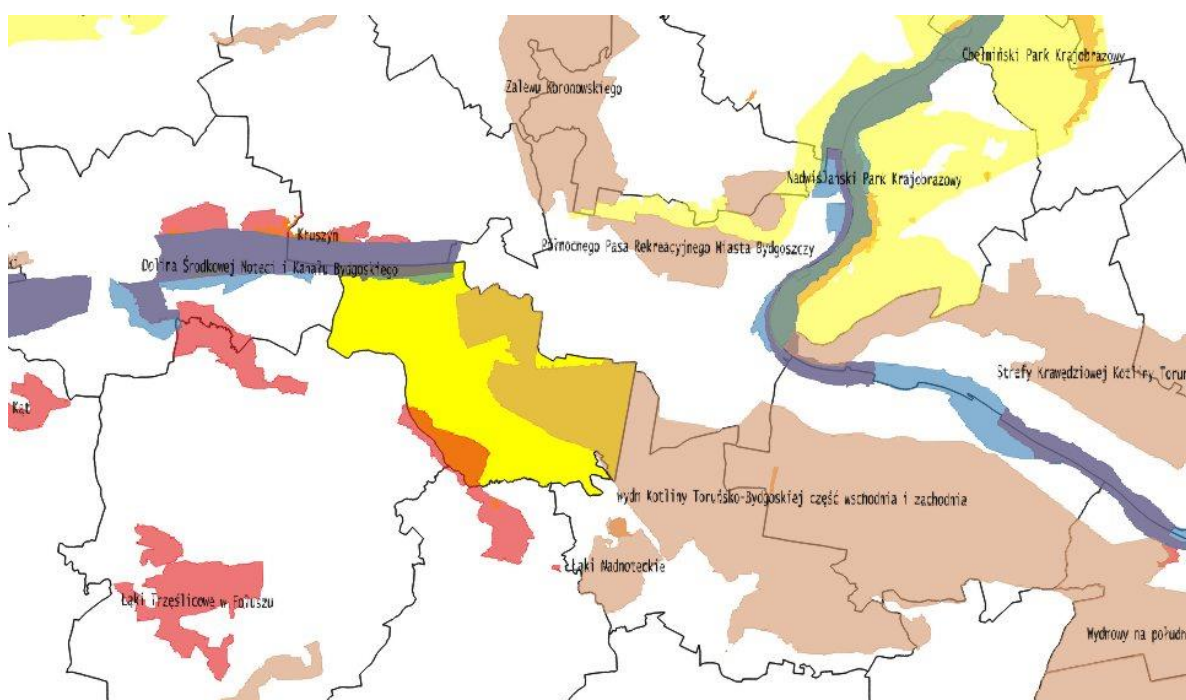
Analizując „osadzenie” gminy Białe Błota w systemie przyrodniczym należy zwrócić uwagę zwłaszcza na następujące aspekty:

- a) wielkie formy morfologiczne - podstawowe jednostki świadczące o morfologii gminy mają swoje kontynuacje (niekiedy bardzo obszerne - gmina zajmuje tylko minimalną ich część) w obszarach sąsiednich - do form wielkopowierzchniowych o znacznej rozciągłości należy zaliczyć zwłaszcza pradolinę (Pradolina Toruńsko-Eberswaldzka).
- b) rzeźba terenu – bezpośrednią konsekwencją form fizyczno-geograficznych jest rzeźba terenu - skoro więc gmina jest osadzona w wielkich jednostkach morfologicznych, to także jej rzeźba będzie nawiązywała do rzeźby obszarów sąsiednich. Rzeźba terenu w gminie ma kontynuację w sąsiednich gminach - dotyczy to pradoliny, reprezentowanej w podobnym układzie i bardzo podobnym charakterze także na terenie gmin Nakło, Bydgoszcz, Nowa Wieś Wielka. Bliższe i nieco dalsze sąsiedztwo gminy jest - w kierunku wschodnim i zachodnim - pod względem charakteru, zbliżone, do obserwowanego w gminie Sicienko. Rzeźba dna doliny (związana z doliną Noteci) o bardzo podobnym charakterze, występuje także w gminach Łabiszyn i Szubin (w częściach tych gmin leżących w dolinie rzek o takim charakterze - Noteci, Gąsawki, itp.)
- c) położenie w sieci hydrograficznej – wody powierzchniowe na terenie gminy mają swe kontynuacje w sąsiednich obszarach - uwagę zwraca tu zwłaszcza Kanał Notecki należący do systemu hydrograficznego Noteci. O hydrologicznych powiązaniach gminy z sąsiednimi obszarami świadczy także fakt, iż część terytorium gminy jest odwadniana do cieków biegnących poza jej granicami.
- d) wody podziemne – zbiorniki wód podziemnych obejmujących obszar gminy mają swe kontynuacje w sąsiednich gminach. Bardzo rozległy jest zwłaszcza trzeciorzędowy „Subzbiornik Bydgoszcz” (oznaczany numerem 140).
- e) położenie w sieci korytarzy ekologicznych – gmina leży w przebiegu korytarzy ekologicznych wyznaczonych przez Zakład Badania Ssaków Polskiej Akademii Nauk w Białowieży; przez jej teren biegną elementy Korytarza Północno-Centralnego (KPnC) łączącego Puszcze Białowieską na wschodzie (granica z Białorusią) z Parkiem Narodowym Ujście Warty na zachodzie (granica z Niemcami).
- f) gleby – pokrywa glebowa (pod względem typów gleb oraz jej jakości) ma swą kontynuację w sąsiednich jednostkach (zwłaszcza dotyczy to gleb w dolinie Noteci)
- g) lasy - lasy na terenie gminy są częścią bardzo rozległego kompleksu porastającego Kotlinę Bydgosko-Toruńską (Puszcza Bydgoska);

- h) system obszarów chronionych – gmina w dosyć dużej części objęta jest ochroną, a wszystkie formy powierzchniowe (obszar chronionego krajobrazu i obszary w sieci Natura 2000) obecne w gminie, mają kontynuację w sąsiednich gminach;
- i) stan środowiska – sąsiednie gminy prezentują podobny charakter funkcjonalny, a więc także podobny charakter i intensywność generowanych zanieczyszczeń – stan środowiska, ale także czynniki zewnętrzne go kształtujące, są w tych jednostkach – podobne.



Rysunek. Gmina Białe Błota na tle krajowych korytarzy ekologicznych PAN



Rysunek. Gmina Białe Błota na tle form chronionych (źródło: usługa WMS GDOŚ)

Dla analizowanego terenu na uwagę zasługują następujące, podstawowe parametry środowiska, mające znaczenie w kontekście oceny możliwych oddziaływań na środowisko, będących skutkiem wprowadzanej zmiany Studium:

- Pod względem morfologicznym analizowany teren leży na jednej z teras Pradoliny ToruńskoEberswaldzkiej – 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. Teren jest równinny, leży na wysokości około 65-66 m npm.
- Centralna część analizowanego terenu (mająca swoją kontynuację na zachód), to obszar, który jest wykazywany na mapach (począwszy od najstarszych dostępnych map z przełomu XIX i XX wieku) jako obszar podwyższonego poziomu wód gruntowych – w części użytkowany jako łąki, a w części zadrzewiony i zakrzewiony. Z tego terenu początek bierze kilka rowów (jeden z nich przecina analizowany teren) łączących się w ciek biegnący na północ od analizowanego terenu, zwany zwyczajowo Potokiem Prądy (choć wg map hydrologicznych nie posiada formalnej nazwy), wzdłuż którego wykształcił się las łęgowy.
- Wg dostępnych opracowań, na analizowanym terenie (poza wspomnianym terenem podwyższonej wilgotności) pierwszy poziom wód gruntowych występuje głębiej niż 2 m ppt i w tych rejonach podłoże charakteryzuje się dobrymi warunkami przesiąkania i nie należy spodziewać się występowania warstw nieprzepuszczalnych, stanowiących izolację, na której tworzą się wierzchówki. Są to więc warunki dobre dla posadawiania budynków, ale jednocześnie niekorzystne z punktu widzenia ochrony wód podziemnych przed zanieczyszczeniami. Cechą charakterystyczną centralnej części terenu, jest wspomniana wcześniej występująca tu podwyższona wilgotność gruntów, stwarzająca warunki do prowadzenia użytków zielonych. 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.
- Na analizowanym terenie nie zidentyfikowano występowania surowców mineralnych, nie ma tu także obszarów prognostycznych lub perspektywicznych.
- Wody powierzchniowe są reprezentowane przez ciek biorący początek na południowy zachód od analizowanego terenu. W sąsiedztwie terenu znajdują się sztuczne stawy (ich obecność pośrednio potwierdza wysoki poziom wód gruntowych). Ciek, o którym wspomniano powyżej uchodzi do większego potoku, który 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,
- Analizowany teren leży poza strefą zagrożoną powodzią. Centralna część (zajęta przez zadrzewienia i zakrzewienia) może być w skrajnym przypadku zagrożona wystąpieniem podtopień w wyniku podsiąkania, gwałtownych roztopów lub deszczy nawalnych.
- Analizowany teren leży w obszarze występowania Głównego Zbiornika Wód Podziemnych. Jest on oznaczony jako Nr 140 Subzbiornik Bydgoszcz. Zaliczany jest do kategorii Obszarów Wysokiej Ochrony (OWO). Jest to zbiornik w utworach trzeciorzędowych. Ogólna powierzchnia wynosi 170 km². Średnia głębokość ujęcia 65 m, szacunkowe zasoby dyspozycyjne - 25-31 tys. m³ na dobę. Bardzo istotny jest fakt bardzo słabej lub wręcz braku izolacji powierzchniowej zbiornika, a więc duża podatność na zanieczyszczenia.
- Analizowany teren nie wykazuje przydatności rolniczej. Jego większą część stanowią grunty rolne klasy V. Dominują tu kompleksy przydatności rolniczej 5 i 6, a więc żytni dobry i żytni słaby
- Analizowany teren leży poza systemem obszarów chronionych.

Gmina Białe Błota leży w silnie rozwiniętej części województwa, w niedużej odległości do silnych ośrodków przemysłowych, w tym także dużych emitorów różnego rodzaju zanieczyszczeń i źródeł różnego rodzaju zagrożeń dla środowiska. Gmina nie jest jednak postrzegana jako obszar silnie zanieczyszczony, ale ze względu

na dużą skalę zainwestowania, znaczącą przedsiębiorczość (choć w większości zaliczaną do małych przedsiębiorstw, często działających w sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej), jak też znaczne powierzchnie zalesione i wyspowo występujące osadnictwo, stan i zagrożenia środowiska są na jej terenie zróżnicowane – zaznacza się zwłaszcza punktowe lub powierzchniowe występowanie pewnych zagrożeń. Miejscowości leżące przy głównych drogach cechują się przede wszystkim zagrożeniami związanymi z dużą skalą ruchu pojazdów samochodowych, związanych z realizacją zabudowy mieszkaniowej o charakterze podmiejskim oraz z ruchem tranzytowym. Pewne znaczenie dla funkcjonowania lokalnych ekosystemów ma także istotne nagromadzenie ogrodów działkowych (notuje się tu konsekwencje zarówno pozytywne, jak i negatywne dla stanu środowiska) i związana z tym presja na sąsiednie tereny leśne. Inne zagrożenia mają nieco mniejsze znaczenie. Nagromadzenie zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej generuje zagrożenie tzw. „niskiej emisji” z mało wydajnych urządzeń grzewczych zainstalowanych w domostwach (zwłaszcza instalacje wykorzystujące węgiel kamienny) – problem jest zauważalny przy niesprzyjających uwarunkowaniach klimatycznych (zwłaszcza w okresie jesiennym). Marginalne znaczenie ma natomiast funkcja rolnicza. Gmina nie jest przedmiotem szczegółowych badań wykonywanych przez inspekcję ochrony środowiska, co pośrednio potwierdza brak istotnych z punktu widzenia województwa (czy chociażby ponadlokalnych) zagrożeń. Niestety sposób prowadzenia pomiarów stanu środowiska i publikacji ich wyników, w dużym stopniu utrudnia charakterystykę tak małych obszarów, jakimi są poszczególne gminy – szereg danych publikowanych jest sumarycznie dla powiatów, lub też są to mechaniczne interpolacje danych zebranych w kilkudziesięciu zaledwie na terenie regionu punktach pomiarowych. Powyższe ograniczenia powodują, iż monitoring stanu środowiska jest bardzo dokładny dla poszczególnych punktów pomiarów – a te są wyznaczane zwłaszcza w miejscach szczególnie zagrożonych lub szczególnie cennych przyrodniczo. Dla pozostałych obszarów (do których zalicza się gmina Białe Błota) zakres dostępnych danych i informacji jest znacznie uboższy, a niektóre zagadnienia można charakteryzować prawie wyłącznie w sposób pośredni. Wojewódzka Inspekcja Ochrony Środowiska bada jedynie wybrane aspekty stanu i zagrożeń środowiska (i to tylko w wybranych latach), a dostępność danych jest tu znacznie niższa, niż w obszarach o dużych zagrożeniach, czy silnej degradacji środowiska. Analiza sensu stricto dla przedmiotowego terenu wskazuje przede wszystkim, że 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 i biegnącej na północ od analizowanego terenu, ale w niedużym oddaleniu, drodze powiatowej (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 (na zachód od analizowanego terenu) dwóch linii elektroenergetycznych, w których oddziaływania związane z polami elektromagnetycznymi 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. Analizowany teren cechuje się słabymi warunkami przewietrzania.

Tabela. Typowe zagrożenia środowiska występujące w obszarach podmiejskich

funkcja	potencjalne zagrożenia środowiska (przykładowe)
mieszkaniowa	wiąże się z dużą koncentracją zaludnienia, lokalizacją nowego zagospodarowania o dużej skali przestrzennej, ingerencją w krajobraz, generowaniem antropopresji o różnym charakterze i różnym natężeniu (odpady, ścieki, ruch pojazdów, niska emisja z urządzeń grzewczych, itp.)
wypoczynkowa (zabudowa letniskowa i działkowa)	wiąże się z bardzo dużą koncentracją zainwestowania oraz generowaniem uciążliwych oddziaływań na środowisko (odpady, ścieki, środki ochrony roślin, itp.) pozytywnym aspektem jest natomiast stwarzanie korzystnych warunków bytowania dla niektórych zwierząt (zwłaszcza ptaków) oraz urozmaicenie świata roślinnego (wzmacnianie bioróżnorodności, bogactwo gatunków na niewielkim obszarze)

rekreacyjna	wiąże się z korzystaniem z terenów atrakcyjnych przez mieszkańców miasta – dotyczy głównie kompleksów leśnych, gdzie głównym rodzajem zagrożeń jest zanieczyszczanie, degradacja ekosystemów oraz stwarzanie zagrożeń pożarowych
rolnicza	w obszarach podmiejskich szczególnie rozwinięta jest intensywna produkcja na potrzeby miasta, związana m. in. z intensywnym użytkowaniem terenu (w tym - sadownictwem), stosowaniem środków ochrony roślin, nawozów; uprawy szklarniowe wiążą się z niską emisją z urządzeń grzewczych
wytwórcza (przemysłowa, rzemieślnicza)	bardzo różny charakter oddziaływań w zależności od specyfiki prowadzonych działalności, w tym: zajętość terenu, wpływ na krajobraz, generowanie różnego rodzaju zanieczyszczeń, generowanie ruchu pojazdów
magazynowo-składowa	znaczny ruch pojazdów samochodowych (przewozy towarów), znaczna zajętość terenów, wprowadzanie zabudowy wielokubaturowej niejednokrotnie niekorzystnie oddziałującej na krajobraz
komunikacyjna	hałas, zanieczyszczenia powietrza, zagrożenia dla bezpieczeństwa, znaczna zajętość terenu, tworzenie barier w ciągłości przestrzeni i środowiska przyrodniczego, skażenie gleb w sąsiedztwie

Źródło: Opracowanie własne

3. Analiza zmian Studium w zakresie aspektów kluczowych dla oddziaływań na środowisko

Geneza zmiany Studium

Rada Gminy Białe Błota w dniu 25 stycznia 2022 podjęła uchwałę nr RGK.0007.10.2022 w sprawie przystąpienia do zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Białe Błota.

W uzasadnieniu do uchwały wyjaśniono, że „Przystępuje się do zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy Białe Błota w związku z potrzebą wprowadzenia do ustaleń obowiązującego studium zapisów związanych z wyznaczeniem terenów inwestycyjnych. Zgodnie z tym podkreśla się, że ustalenia dotyczące pozostałego zakresu studium pozostaną w formie niezmienionej”.

Uchwała określiła zakres przestrzenny terenu, który podlega zmianie studium.

Charakterystyka dokonywanej zmiany

Analizowana zmiana dokonywana jest w północnej części gminy Białe Błota na terenie obrębu geodezyjnego Lisi Ogon, na powierzchni około 11 ha.

Jest to teren, który w dotychczas obowiązującym studium był określany mianem „strefy mieszkalno-usługowej” (zaliczano do jednostki przestrzennej 1.M2) a w niewielkiej, południowo-wschodniej części miał określone przeznaczenie jako „las”.

Dokonywana zmiana wprowadza dla całego terenu przeznaczenie „strefa produkcyjno-usługowa” (włączając teren do jednostki przestrzennej 1.P1).

W ustaleniach studium dla powyżej określonych stref formułowano następujące ustalenia:

Dla strefy 1.P1 studium wskazuje następujące ustalenia:

Strefa produkcyjno-usługowa 1.P1

- Sposób kształtowania przestrzeni:
 - lokalizowanie wolnostojących hal, magazynów, składów, obiektów usługowych;
 - lokalizowanie zwartej zabudowy wzdłuż drogi ekspresowej KK1 i KK2 tworzącej barierę akustyczną dla zabudowy mieszkaniowej;
- Wskaźniki zabudowy i zagospodarowania:
 - maksymalna wysokość zabudowy: 3 kondygnacje nadziemne.

Dla strefy 1.M2 obowiązują natomiast ustalenia:

- Sposób kształtowania przestrzeni:
 - uzupełnianie zabudową wolnostojącą działek niezabudowanych,
 - ujednocianie wyrazu przestrzennego w ramach jednostki,
 - wytworzenie pasmowego układu lokalnego centrum o niewielkim nasyceniu wzdłuż głównej drogi powiatowej nr KP1;
 - wprowadzenie uzupełnień w wykształconych już liniach zabudowy,
 - uporządkowanie eksponowanych krawędzi i obrzeży zabudowy wzdłuż Kanału Noteckiego,
- Wskaźniki zabudowy i zagospodarowania:
 - maksymalna powierzchnia zabudowy kubaturowej na działce 40%
 - maksymalna wysokość zabudowy 3 kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe,

Podkreślić także należy, że w analizowanym terenie, na większości jego powierzchni, obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania terenu. Wyznacza on tereny o następującym przeznaczeniu:

- Teren oznaczony symbolem 19U (o pow. w granicach dokonywanej zmiany studium - 4,2 ha) przeznaczony na cel zabudowy usługowej; obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) wysokość zabudowy usługowej do trzech kondygnacji nadziemnych oraz maksymalnie 15,0 m;
 - 2) dachy budynków o nachyleniu od 1,5° do 45°;
 - 3) dopuszcza się podpiwniczenie budynków z uwzględnieniem okresowego wysokiego poziomu wód gruntowych;
 - 4) dopuszcza się budowę wolnostojących garaży, z ewentualnym wydzieleniem pomieszczeń gospodarczych, wysokość zabudowy maksymalnie 5,0 m;
 - 5) 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;
 - 6) dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej związanej z podstawową funkcją terenu;
 - 7) dopuszcza się wydzielenie parkingów samochodów osobowych i zieleni ozdobnej, nawierzchnię parkingów należy wykonać z materiałów uniemożliwiających wnikanie substancji ropopochodnych do gruntu;
 - 8) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych 0,1 ha;
 - 9) minimum 60% powierzchni działki budowlanej należy pozostawić w formie biologicznie czynnej;
 - 10) powierzchnia zabudowy do 40% powierzchni działki lub terenu;
 - 11) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,1 do 1,8.
- Teren oznaczony symbolem 17U/MN (o pow. w granicach dokonywanej zmiany studium - 2,5 ha) przeznaczony na cel zabudowy usługowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej; obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) wysokość zabudowy do trzech kondygnacji nadziemnych oraz maksymalnie 16,0 m;
 - 2) dachy budynków o nachyleniu od 1,5° do 45°;
 - 3) dopuszcza się budowę wolnostojących garaży, z ewentualnym wydzieleniem pomieszczeń gospodarczych, wysokość zabudowy maksymalnie 5,0 m;
 - 4) dopuszcza się podpiwniczenie budynków z uwzględnieniem okresowego wysokiego poziomu wód gruntowych;
 - 5) dopuszcza się wydzielenie funkcji mieszkaniowej w budynkach usługowych tak by strefa uciążliwości usług nie wpływała na funkcję mieszkaniową z wyłączeniem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, zgodnych z przepisami odrębnymi;
 - 6) powierzchnia funkcji mieszkalnej w projektowanym budynku usługowym nie może przekraczać 40% powierzchni całkowitej;

- 7) 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;
 - 8) dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej związanej z podstawową funkcją terenu,
 - 9) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych 0,15 ha;
 - 10) minimum 60% powierzchni działki budowlanej należy pozostawić w formie biologicznie czynnej;
 - 11) powierzchnia zabudowy do 40% powierzchni działki lub terenu;
 - 12) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,01 do 0,5;
 - 13) obowiązuje zakaz realizacji inwestycji mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, zgodnych z przepisami odrębnymi.
- Teren oznaczony symbolem 26ZP (o pow. w granicach dokonywanej zmiany studium – 1,4 ha) przeznaczona się na cel zieleni urządzonej.
 - Teren oznaczony symbolem KDW8 (o pow. w granicach dokonywanej zmiany studium – 1,3 ha) przeznaczona się na cel drogi wewnętrznej.

Z powyższego wynika, że na powierzchni ok. 6,7 ha w ramach dwóch terenów o odmiennym przeznaczeniu (U oraz U/MN), już dotąd, na podstawie obowiązującego mpzp, możliwa jest realizacja zagospodarowania:

- o przeznaczeniu gospodarczym – ale o charakterze usługowym,
- cechującego się dosyć dużą intensywnością (dopuszczono powierzchnię zabudowy do 40% powierzchni działki lub terenu),
- o wysokości do 3 kondygnacji naziemnych i 15 lub 16 m,
- dodatkowo na terenie o przeznaczeniu U nie wprowadzono żadnych ograniczeń w realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, a na terenie U/MN wykluczono jedynie te mogące zawsze znacząco oddziaływać na środowisko.

W ramach tego samego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wydzielono na dotychczasowych terenach rolnych, prawie 50 ha terenów o przeznaczeniu P/U (razem z terenami adaptowanymi, łącznie P/U w tym planie zajęły powierzchnię 53,5 ha). Dla nowo wyznaczanych terenów P/U sformułowano następujące ustalenia:

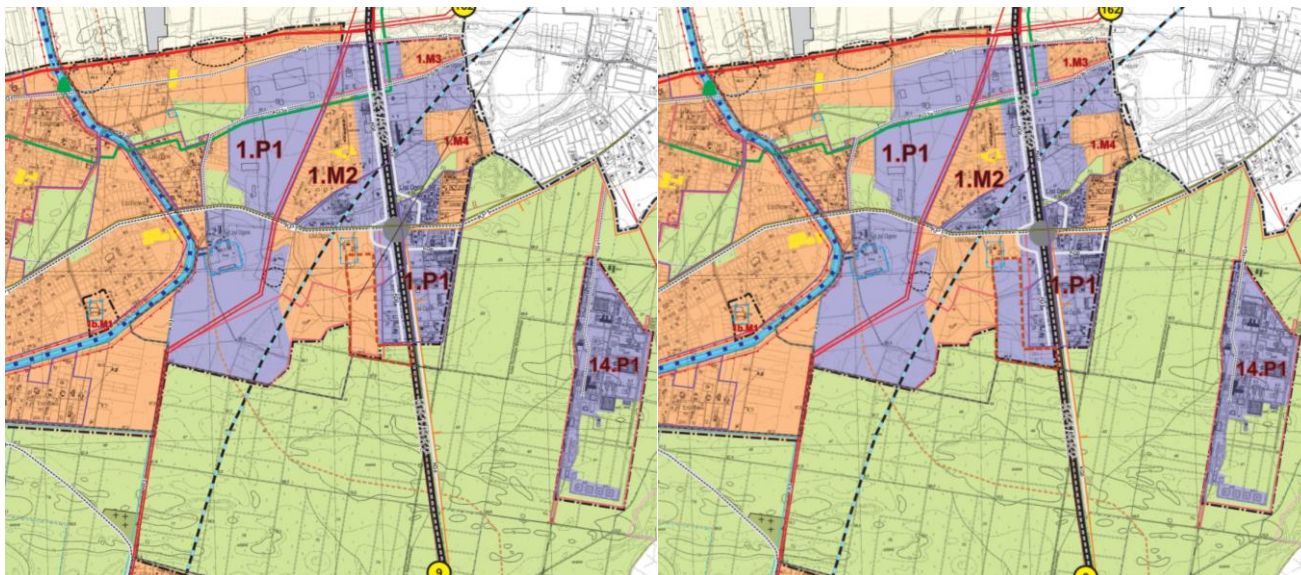
- przeznaczenie na cel obiektów produkcyjnych, składów i magazynów z dopuszczeniem usług,
- wysokość zabudowy maksymalnie 25,0 m, z wyłączeniem budynków biurowo-socjalnych,
- dopuszcza się realizację urządzeń technologicznych związanych z podstawowym wykorzystaniem terenu,
- dopuszcza się budowę budynków biurowo - socjalnych do trzech kondygnacji nadziemnych i wysokości maksymalnie 12,0 m,
- dachy budynków o nachyleniu od 1,5° do 45°,
- 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 0,25 ha,
- minimum 20% powierzchni działki budowlanej należy pozostawić w formie biologicznie czynnej,
- powierzchnia zabudowy do 80% powierzchni działki lub terenu,
- wskaźnik intensywności zabudowy od 0,1 do 2,5.

Porównanie powyższych parametrów (dla terenów U i U/MN oraz P/U) pokazuje charakter i skalę najbardziej prawdopodobnych zmian – w charakterze zagospodarowania terenu, które mogą być skutkiem wprowadzenia zmiany studium, a w jej konsekwencji – z pewnością zmiany mpzp. Będą to przede wszystkim:

- większa intensywność zagospodarowania i zajętość zagospodarowania – dla terenów P/U dopuszcza się aż 80% zajętość terenu,

- realizacja zabudowy o większej wysokości a więc i większej kubaturze – zabudowa może mieć aż 25 m wysokości,
- brak ograniczeń w realizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.

Powyżej przedstawiono jedynie porównanie możliwych, ale bardzo prawdopodobnych zmian w ustaleniach dotyczących charakteru zagospodarowania terenu. W dalszej części prognozy skupiono się na konsekwencjach tych zmian w zakresie możliwych oddziaływań na środowisko.



STREFY POLITYKI PRZESTRZENNEJ

M	STREFA MIESZKALNO-USŁUGOWA
P	STREFA PRODUKCYJNO-USŁUGOWA

Rysunek. Porównanie rysunku studium przed i po wprowadzeniu analizowanej zmiany

4. Prognoza oddziaływania wprowadzanych zmian na środowisko

Przewidywane znaczące oddziaływania (bezpośrednie, pośrednie, wtórne, skumulowane, krótkoterminowe, średnioterminowe i długoterminowe, stałe i chwilowe, pozytywne i negatywne) na środowisko, w tym na obszar Natura 2000, zostały przeanalizowane dla następujących aspektów środowiska:

- różnorodność biologiczna,
- ludzie,
- zwierzęta i rośliny,
- woda,
- powietrze,
- powierzchnia ziemi,
- krajobraz,
- klimat,
- zasoby naturalne,
- zabytki i dobra kultury,
- dobra materialne.

Ogólna identyfikacja rodzajów oddziaływań związanych z realizacją wielkoprzestrzennych działalności gospodarczych

Podkreślić należy, że brak jest możliwości precyzyjnego prognozowania oddziaływań powodowanych przez określone rodzaje prowadzonych działalności społeczno-gospodarczych, dopóki nie uwzględni się przynajmniej następujących najważniejszych kategorii uwarunkowań:

- Uwarunkowań specyficznych dla danego miejsca – konkretnej lokalizacji, w której działania te będą prowadzone – cechującej się zbiorem walorów o określonych interakcjach i powiązaniach zewnętrznych,
- Konkretnego rodzaju prowadzonej działalności – w ramach każdej z szeroko rozumianych kategorii (np. produkcja rolnicza roślinna, produkcja rolnicza zwierzęca – hodowlana, produkcja przemysłowa, prowadzenie usług, itp.) w zależności od konkretnie prowadzonej działalności, oddziaływania na środowisko będą zróżnicowane,
- Szczegółowych rozwiązań organizacyjnych oraz technicznych zastosowanych przy projektowaniu lokalizacji i prowadzeniu konkretnej działalności. Wpływ na środowisko w największym stopniu może być ograniczany właśnie dzięki sukcesywnemu postępowi – i wdrażaniu coraz to nowocześniejszych rozwiązań lub wykazywaniu woli stosowania rozwiązań lepiej dostosowanych do lokalnych potrzeb (np. uwzględnianie potrzeb lokalnej społeczności i stosowanie rozwiązań na nie odpowiadających).

Niemniej jednak, każda kategoria prowadzonej działalności gospodarczej będzie się wiązała z szeregiem oddziaływań, które można przyjąć a priori jako typowe dla niej – i z bardzo dużym prawdopodobieństwem niemożliwe do uniknięcia, ale możliwe do ograniczania/sterowania poprzez rozwiązania przyjęte na etapie projektowania i wdrażania.

Poniżej przedstawiono tego typu oddziaływania typowe dla planowanego w zmianie Studium wprowadzenia wielkoskalowej działalności gospodarczej, a w dalszej części prognozy skonfrontowano je z uwarunkowaniami typowymi dla tej konkretnej lokalizacji w gminie Białe Błota, w której zamierza się je realizować.

Realizacja wielkoprzestrzennej (wielkoskalowej) zabudowy o funkcjach gospodarczych, wiąże się z generowaniem następujących oddziaływań na środowisko:

- zajętość terenu – o dużej skali,
- znaczące zmniejszenie powierzchni biologicznie czynnej,
- zmiany bioróżnorodności – polegające najczęściej na jej zmniejszeniu lub zmianie charakteru,
- wyłączenia rolniczej przestrzeni produkcyjnej,
- pobór wody i generowanie ścieków (w zależności od rodzaju działalności – ale często o bardzo niewielkiej skali),
- zmiana stosunków wodnych poprzez utwardzanie powierzchni i realizację kanalizacji deszczowej – o potencjalnie dużej skali,
- generowanie odpadów przemysłowych (w zależności od rodzaju działalności – ale często o bardzo niewielkiej skali),
- generowanie odpadów komunalnych (najczęściej o minimalnej skali),
- tworzenie barier dla migracji zwierząt (skala może być zróżnicowana w zależności od rodzaju działalności – ale przy dużej skali zabudowy, ze względu na powszechne występowanie ogrodzeń, skala takiej bariery może być bardzo istotna),
- ogół oddziaływań związanych z generowaniem ruchu pojazdów samochodowych (hałas, wibracje, spaliny, zagrożenie bezpieczeństwa – ruch pojazdów samochodowych jest tu bardzo intensywny, ale często stosowane lokowanie takich terenów przy drogach szybkiego ruchu powoduje, że jego uciążliwość jest relatywnie najmniejsza z możliwych),
- oddziaływania na krajobraz – mogą być istotne w zależności od skali zabudowy oraz jej szczegółowej lokalizacji (zależnie od warunków ekspozycji),
- oddziaływania na lokalny klimat (topoklimat) – w skrajnych przypadkach, przy bardzo dużej skali terenów utwardzonych, może być wpływ na temperaturę oraz bilans wodny.

Skala rzeczywistego oddziaływania zależy od szczegółowych parametrów zagospodarowania, zastosowanych rozwiązań technicznych i organizacyjnych, intensywności, sposobu obsługi w zakresie infrastruktury, a przede wszystkim - rodzaju prowadzonych działalności.

Prognoza w ujęciu problemowym

Prognozowane oddziaływania na poszczególne aspekty środowiska

Aspekt środowiska	Prognozowany charakter oddziaływań
Obszary Natura 2000	Wyklucza się możliwość wystąpienia bezpośrednich lub pośrednich oddziaływań negatywnych na obszary chronione w sieci Natura 2000.
Inne obszary i obiekty chronione	Wyklucza się możliwość wystąpienia bezpośrednich lub pośrednich oddziaływań negatywnych w stosunku do innych obszarów i obiektów chronionych.
Różnorodność biologiczna, rośliny i zwierzęta	<p>Wszelkie ingerencje w przestrzeń, zmieniające jej funkcje czy też intensywność użytkowania, powodują zmiany w zakresie bioróżnorodności oraz w świecie roślin i zwierząt. Oddziaływania zależą jednak od rodzaju działalności oraz środowiska, w którym się ona odbywa.</p> <p>W analizowanym przypadku, w wyniku zmiany studium dopuszcza się większą intensywność zagospodarowania, co ograniczy powierzchnię biologicznie czynną, a więc może pośrednio także wpłynąć na różnorodność (poprzez ograniczanie powierzchni, w której ta różnorodność może zachodzić).</p> <p>Już dotąd dopuszczano by na terenach przeznaczonych na cel U i U/MN 40% powierzchni mogło być zajętych przez zabudowę. To znacząco fragmentowało powierzchnię biologicznie czynną i z pewnością to właśnie ta fragmentacja i bezpośrednie sąsiedztwo wprowadzanej zabudowy mogło stanowić problem dla części gatunków. Po dokonaniu zmiany studium należy się spodziewać zmiany mpzp i ustanowienia tu przeznaczenia P/U, z czym będzie się wiązało dopuszczenie znacznie wyższego wskaźnika zajętości terenu – być może nawet na poziomie 70-80%, co jest typowym wskaźnikiem dla terenów o przeznaczeniu przemysłowym czy składowym.</p> <p>Z pewnością więc wprowadzana zmiana może wpłynąć na pogorszenie różnorodności biologicznej, choć bardzo jasno trzeba podkreślić, że po pierwsze – już dotąd obowiązujący plan tę różnorodność istotnie ograniczał, po drugie – wprowadzana zmiana nie doprowadzi do pełnej degradacji, tylko pogłębi już wprowadzane ograniczenia.</p> <p>Należy także podkreślić, że w granicach zmiany Studium znajdują się dwa tereny, które dotąd nie były przeznaczane na cele inwestycyjne – jest to teren zieleni w centralnej części oraz teren lasu w części południowo-wschodniej.</p> <p>W przypadku terenu zieleni leżącego w części centralnej, w rejonie ciekłu, mającego powierzchnię 1,4 ha, należy przyjąć za pewnik, że będzie on adaptowany jako teren zieleni. Warunki gruntowo-wodne tu panujące, wobec dużej dostępności terenów inwestycyjnych w sąsiedztwie (cała strefa inwestycyjna w Lisim Ogonie to ponad 70 ha terenów P/U oraz U) czyni nieopłacalnym przekształcanie tego terenu w celu uczynienia go przydatnym dla realizacji zabudowy.</p> <p>W stosunku do fragmentu lasu (o pow. 1,2 ha) możliwy jest scenariusz jego całościowej likwidacji lub likwidacji tylko częściowej poprzez wykorzystanie tego terenu jako wjazdu z drogi serwisowej (dla obsługi komunikacyjnej terenu inwestycyjnego). Warto zauważyć, że jest to fragment lasu położony na skraju istniejącego kompleksu, jego likwidacja nie wpłynie więc ani na zwartość tego kompleksu ani osłabienie ekotonu granicy lasu. Ten fragment lasu został już istotnie osłabiony przy realizacji drogi ekspresowej. Poprzez realizację drogi ekspresowej, dokonano częściowej wycinki oraz odcięto go od pozostałej części rozciągającej się na południe. W sąsiedztwie (na południe) zlokalizowano sztuczny zbiornik wody (odwodnienie drogi ekspresowej). Ze względu na bezpośrednie sąsiedztwo ruchliwej drogi ale także istniejącej zabudowy przy drodze (na północ od analizowanego lasu) jest wartość środowiskowa była niewielka. Trzeba też pamiętać, że jest to las gospodarczy – nie stanowi fragmentu puszczy o charakterze naturalnym, tylko jest wynikiem nasadzeń.</p>
Przedsięwzięcia mogące znacząco oddziaływać na środowisko	<p>Wprowadzana zmiana Studium stwarza warunki dla realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko. Wprowadzenie etapu suikzp jest zbyt wczesny dla precyzyjnego formułowania tego typu ustaleń – będzie to przedmiotem mpzp, ale z bardzo dużym prawdopodobieństwem należy założyć, że dla obszaru objętego zmianą, przeznaczanego obecnie na cel rozwoju zabudowy produkcyjno-usługowej, mpzp zezwoli na realizację tego typu działalności.</p> <p>Jak wspomniano wcześniej, na znacznej części analizowanego terenu (część północna) już obecnie nie obowiązują żadne ograniczenia w zakresie realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, a na części wykluczono tylko możliwość realizacji przedsięwzięć mogących oddziaływać zawsze znacząco.</p> <p>Wprowadzana zmiana nie ma więc charakteru decydującego – tylko może poszerzyć obszar dopuszczający realizację działalności o potencjalnie dużej skali oddziaływań środowiskowych. Podkreślić jednak należy, że względu na uwarunkowania szczegółowe (zwłaszcza sąsiedztwo), większość możliwych do realizacji - przy tych konkretnych uwarunkowaniach lokalizacyjnych,</p>

	<p>przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, może być tu realizowana bez ryzyka powodowania istotnych szkół w zakresie któregośkolwiek z aspektów środowiska. Jest to lokalizacja właściwa dla realizacji przedsięwzięć o charakterze obiektywnie uciążliwym.</p>
<p>Jakość życia, zdrowie i bezpieczeństwo ludności</p>	<p>Dokonywana zmiana studium w tylko niewielkim stopniu może wpłynąć negatywnie na jakość życia mieszkańców, ponieważ w bezpośrednim lub bliskim sąsiedztwie ich liczba jest bardzo niewielka, a już dotąd obowiązujący mpzp wprowadzał tu działalności o charakterze gospodarczym, choć trzeba zauważyć, że dotychczasowe przeznaczenie usługowe, pod względem potencjalnych oddziaływań na jakość życia, jest zazwyczaj mniej uciążliwe od przeznaczenia produkcyjnego lub składowego.</p> <p>W kontekście negatywnego wpływu na jakość życia, należy spodziewać się głównie dużego ruchu pojazdów samochodowych – i o ile ruch związany bezpośrednio z prowadzoną działalnością będzie prawdopodobnie mało uciążliwy (bo będzie prowadzony drogą ekspresową dostępną w bezpośrednim sąsiedztwie), to duże znaczenie mieć będzie ruch pojazdów pracowników – jako tereny przemysłowe lub składowe, magazynowe – analizowana lokalizacja będzie prawdopodobnie oferować większą liczbę miejsc pracy, niż jako tereny usług. Pojazdy pracowników z pewnością będą przejeżdżać przez okoliczne miejscowości.</p> <p>Tereny rozwoju gospodarczego zawsze stwarzają warunki dla powstania dużej liczby miejsc pracy. Jest to ewidentne oddziaływanie pozytywne. Stwarza możliwość podjęcia pracy przez osoby o różnych kwalifikacjach, dając możliwość zarobkowania i rozwoju zawodowego. Jest to szczególnie korzystne dla zapewnienia warunków rozwoju młodych ludzi i młodych rodzin, co zapobiega też ich emigracji, a nawet skłania mieszkańców innych okolic do migrowania w sąsiedztwie atrakcyjnych pracodawców. W aspekcie społecznym należy zwrócić uwagę, iż aktywizacja gospodarcza zawsze niesie skutki pozytywne i wymierne (choć niekiedy zauważalne dopiero w okresie kilku-kilkunastu lat). Oprócz wspomnianego pozytywnego wpływu na migracje, prawdopodobny jest także wzrost liczby zawieranych małżeństw (stabilizacja finansowa) i liczby urodzeń, czego niezwykle istotną konsekwencją jest poprawa struktur wieku (hamowanie postępujących procesów starzenia). Wzrost dochodów ludności przełoży się na rozwój sfery usług i handlu (zwiększona konsumpcja), co będzie kolejnym przejawem pozytywnego oddziaływania na jakość życia mieszkańców.</p> <p>Reasumując, należy stwierdzić, iż prognozowane oddziaływanie dokonywanej zmiany Studium na jakość życia mieszkańców jest złożone. W skali szerszej z pewnością przeważać będą skutki pozytywne, ale w skali lokalnej możliwe są zarówno oddziaływania pozytywne, jak i negatywne.</p>
<p>Wody powierzchniowe i podziemne</p>	<p>Nawet nie znając szczegółów zlokalizowanych w przyszłości działalności gospodarczych, można założyć neutralny wpływ na zagadnienie ochrony wód powierzchniowych i podziemnych. Należy wyjść od stwierdzenia, że już obecnie przewidywano tu lokalizację działalności gospodarczych, tylko o innym charakterze, który w pewnych okolicznościach mógł nawet powodować większą skalę poboru wody, niż po wprowadzeniu zmian.</p> <p>Przede wszystkim należy podkreślić, że działalności gospodarcze podlegają rygorystycznemu gospodarowaniu wodą, stąd należy założyć pełne udokumentowanie poboru wody oraz skali wytwarzanych ścieków, wraz z kontrolą ich jakości.</p> <p>Z założenia należy wykluczyć rozwój działalności wymagających dużego poboru wody, bowiem brak dużych odbiorników ścieków wyklucza możliwość prowadzenia takich działalności.</p> <p>Trzeba podkreślić, że szereg rodzajów działalności gospodarczych nie wymaga znacznej ilości wody do prowadzenia działalności – często jest to woda potrzebna przede wszystkim do celów socjalno-bytowych pracowników a nie do prowadzonej produkcji lub świadczonych usług. Zagadnienia ochrony zasobów wód można uznać za niezagrażone.</p>
<p>Powietrze</p>	<p>Nie można jednoznacznie ocenić tego zagadnienia. Działalności gospodarcze są niezwykle zróżnicowane pod względem emisji zanieczyszczeń powietrza, a bardzo często zasadnicza działalność nie powoduje takich emisji lub są one mniejsze, niż w terenach mieszkaniowych. Nawet wyznaczenie wielkopowierzchniowych terenów rozwoju przemysłu nie musi wiązać się ze znaczną emisją zanieczyszczeń, bowiem jest to ściśle zależne od charakteru prowadzonej działalności. W skrajnym przypadku – działalności usługowe mogą powodować większą emisję, niż działalność produkcyjna.</p> <p>Należy zakładać, że podstawowym źródłem zanieczyszczeń powietrza będzie transport obsługujący prowadzone działalności gospodarcze oraz przejazdy pracowników. Jeśli chodzi o obsługę prowadzonej działalności gospodarczej, to często działalności usługowe (takie zakładano dotąd) wiążą się z większą skalą ruchu lokalnego, podczas gdy działalności produkcyjne generują transport dalekosiężny. Oznaczałoby to, że lokalizacja działalności usługowych w większym stopniu generowałaby zanieczyszczenia powietrza w bliższym i dalszym sąsiedztwie, podczas gdy działalność produkcyjna wyprowadzi ruch na drogę ekspresową, czyniąc go w mniejszym stopniu uciążliwym. Zagadnienie to jest jednak bardzo złożone, stąd założenie, że przy podobnej powierzchni prowadzenia działalności, skala oddziaływań będzie podobna – jest prawdopodobnie najbardziej zasadne.</p> <p>Z pewnością jednak (prawdopodobna) większa liczba miejsc pracy, spowoduje większy ruch lokalny pracowników dojeżdżających do pracy.</p>

Powierzchnia ziemi	<p>Każda działalność inwestycyjna wiąże się z przekształceniami powierzchni ziemi. W tym kontekście jest to jeden z tych aspektów środowiska najsilniej narażonych na degradację. Oddziaływanie polega nie tylko na zajmowaniu terenów niezabudowanych dotąd, zagospodarowaniem, a więc na ograniczaniu powierzchni biologicznie czynnej, ale także na dokonywaniu wyrównywania rzeźby czy prowadzeniu prac ziemnych, naruszających wierzchnią warstwę litosfery.</p> <p>W analizowanym przypadku wskazuje się, że już dotąd obowiązujący mpzp pozwala na dosyć dużą skalę przekształceń, dokonywana zmiana może (i prawdopodobnie tak będzie) tylko zwiększyć ich intensywność. Zmiana studium nie wprowadza tu więc zasadniczej zmiany, tylko doprowadzi do sytuacji że możliwe będą zmiany o natężeniu większym, niż byłoby to możliwe wcześniej. Dla terenów przemysłowych, magazynowych i składowych zazwyczaj ustala się niewielki wymagany wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - dlatego też w terenach o takim przeznaczeniu skala możliwych przekształceń powierzchni ziemi, jest zawsze obiektywnie największa.</p> <p>W analizowanym przypadku należy podkreślić brak negatywnego wpływu na powierzchnię produkcyjną rolnictwa. Analizowany teren cechuje się bardzo niską przydatnością rolniczą. Przeznaczanie tego typu terenów pod rozwój gospodarczy pozwala na ochronę terenów wykazujących większą przydatność rolniczą i ich zachowywanie dla prowadzenia produkcji rolnej.</p>
Surowce mineralne	<p>Wprowadzana zmiana nie będzie miała żadnych skutków dla zachowania lub eksploatacji złóż surowców.</p>
Krajobraz	<p>Wprowadzana zmiana w niewielkim stopniu wpłynie na krajobraz. Wprowadzanie dokonywana zmiana z pewnością skutkuje zmianą planu i zwiększeniem dopuszczalnej w tym terenie wysokości zabudowy, co z pewnością przełoży się na powstanie budynków o bardzo dużej kubaturze, typowych dla współcześnie zagospodarowywanych wielkoskalowych terenów przemysłowych lub magazynowych – ale analizowany teren jest relatywnie słabo eksponowany, więc powstała zabudowa będzie dostrzegalna tylko z niektórych ekspozycji, a poza tym – w sąsiedztwie już funkcjonuje zabudowa o podobnym charakterze, więc nie będzie to wprowadzanie elementu obcego wizualnie w tym rejonie, tylko poszerzenie zasięgu obszaru występowania tego typu zabudowy.</p> <p>Podkreślić także należy, że zabudowa o charakterze produkcyjnym, magazynowym i składowym w formie skoncentrowanych stref inwestycyjnych, jest w Polsce od co najmniej 2-3 dekad coraz częściej spotykana, tym bardziej na obszarach wiejskich w rejonach podmiejskich, o czym decyduje dostępność gruntów o dużej powierzchni. Nie może być już traktowana jako element obcy, kolizyjny – jest to po prostu inna forma zagospodarowania, także realizowana na obszarach wiejskich. Wiąże się ze specyficzną fizjonomią, często ocenianą negatywnie przede wszystkim ze względu na dużą skalę i pewną monotonię. Jednak zabudowa taka może być skutecznie maskowana przez nasadzenia.</p>
Klimat	<p>Dokonywana zmiana nie jest korzystna z punktu widzenia mitygacji do zmian klimatu. Należy zakładać, że dosyć wyraźnie zwiększy powierzchnię terenów utwardzonych. Dotąd na terenach U i U/MN wprowadzano obowiązek utrzymania co najmniej 60% wskaźnika powierzchni, którą należało pozostawić w formie biologicznie czynnej. Na terenach P/U, które niewątpliwie zostaną wyznaczone w wyniku zmiany Studium, zazwyczaj określa się ten wskaźnik na dużo niższym poziomie – nawet 20 lub mniej procent. W wymiarze bezwzględny oznacza to możliwość zabudowania/utwardzenia nawet 1-2 ha więcej, niż miałyby to miejsce dotąd.</p> <p>Niezbędna będzie realizacja urządzeń związanych z efektywnym zatrzymywaniem i ponownym użyciem wód opadowych oraz roztopowych. Bardzo rygorystyczne zastrzeżenia w tym zakresie, z uwzględnieniem konieczności zastosowania najnowszych dostępnych rozwiązań technicznych powinny być narzucone na etapie tworzenia mpzp. Tak duże powierzchnie utwardzone doprowadzą do powstania „wyspy ciepła”. Także w tym zakresie możliwe jest jej ograniczanie poprzez właściwe i efektywne rozwiązania.</p> <p>Należy dążyć do powszechnego wykorzystania dachów realizowanych obiektów do zastosowania technologii produkcji energii ze źródeł odnawialnych. Uwzględniając powierzchnię możliwej do realizacji zabudowy, dostrzega się potencjał o skali co najmniej kilkuset kW do nawet kilku MW zainstalowanych urządzeń wytwórczych.</p>
Zabytki i środowisko kulturowe	<p>Wprowadzana zmiana nie będzie miała żadnych skutków negatywnych dla środowiska kulturowego.</p>
Dobra materialne	<p>Wprowadzana zmiana nie będzie miała zauważalnego wpływu na zagadnienie dobra materialne. Można zakładać, że będzie to wpływ pozytywny – poprzez ułatwienie dla ulokowania działalności o znacznej wartości zainwestowanego majątku oraz znacznej wartości wytwarzanych dóbr – prawdopodobnie wyższych, niż miałyby to miejsce dotąd.</p>
PODSUMOWANIE	<p>Przeprowadzona analiza prowadzi do wniosku, że analizowany teren jest bardzo dobrze predestynowany do realizacji zamierzanych funkcji gospodarczych.</p>

W roku 2019 Rada Gminy Białe Błota przyjęła miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, obejmujący teren o dużej powierzchni, wyznaczający na terenach rolnych o niskiej przydatności strefę inwestycyjną przeznaczoną dla różnego rodzaju działalności gospodarczych – zarówno wielkopowierzchniowych działalności produkcyjno-magazynowych, centrów logistycznych, jak też dla różnego rodzaju usług, a także usług z towarzyszącą zabudową mieszkaniową. Duże zainteresowanie lokowaniem na tym terenie działalności o wielkiej skali przestrzennej, katalizowane faktem kończenia realizacji drogi ekspresowej S5, czyniącej analizowany teren jednym z dogodnie dostępnych w skali województwa kujawsko-pomorskiego, wskazało na konieczność zweryfikowania charakteru dotąd wyznaczonych terenów inwestycyjnych. Część rozległego terenu objętego planem, który przeznaczano na działalności gospodarcze o mniejszej skali i niższej intensywności – wyznaczając tu tereny o przeznaczeniu U oraz U/MN, postanowiono udostępnić dla działalności o większej intensywności (typowej dla przeznaczenia P/U). Właśnie dla tego celu niezbędne jest dokonanie analizowanej zmiany Studium, bowiem wobec dotąd obowiązujących ustaleń – niemożliwa tu jest realizacja działalności produkcyjnej.

Podkreślić należy, że znalezienie dogodnej lokalizacji przestrzennej dla wielkoskalowych działalności produkcyjnych, składowych, magazynowych – cechujących się z założenia określonym zakresem oddziaływań na środowisko, a przede wszystkim dużą zajętością przestrzeni, jest znacznie trudniejsze, niż dla działalności usługowych – zazwyczaj o niższej skali uciążliwości, a przede wszystkim mniejszej zajętości terenu. Analizowany teren pod względem potencjalnych oddziaływań na środowisko jest bardzo dobrze predestynowany do lokalizacji działalności o charakterze P/U. Dlatego też decyzja o zmianie Studium jako pierwszego etapu zmiany przeznaczenia, jest bardzo racjonalna – jest przejawem dbałości o zapewnienie możliwości rozwojowych na terenie gminy przy poszanowaniu walorów środowiska i bardzo odpowiedzialnym nimi gospodarowaniu.

Trzeba podkreślić, że położenie analizowanego terenu w bezpośrednim sąsiedztwie węzła na drogach ekspresowych powoduje niwelowanie szeregu uciążliwości związanych z intensywnym ruchem ciężkiego transportu przez tereny zamieszkane lub cenne środowiskowo – gdzie oprócz regularnych oddziaływań w postaci hałasu, wibracji i emisji zanieczyszczeń, zawsze zwiększają ryzyko zagrożenia życia lub zdrowia jak też skażeń środowiska w wyniku wypadków lub katastrof komunikacyjnych. Pod tym względem analizowana lokalizacja jest optymalna, ponieważ eliminuje ryzyko wystąpienia takich oddziaływań w innych lokalizacjach, gdzie negatywny wpływ byłby z pewnością większy.

Przeanalizowane aspekty środowiska sprzyjają planowanym zmianom zagospodarowania. Analizowany obszar wykazuje obecność istotnego waloru środowiska w postaci „wyspy zieleni” wykształconej na uwilgotnionym terenie w części centralnej – ale należy zakładać, że ze względów technicznych i ekonomicznych nie będzie on przekształcany na zabudowę. Przy dokonywaniu zmiany mpzp należy sformalizować pozostawienie tego terenu w przeznaczeniu ZP, tak jak funkcjonuje obecnie w mpzp.

5. Ustalenia końcowe

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

Zaniechanie wykonania ustaleń zmiany Studium, może się wiązać z wystąpieniem zarówno negatywnych, jak i pozytywnych konsekwencji. Opcja zerowa gwarantuje zachowanie stanu obecnego, a więc niedopuszczenie do wszystkich możliwych i prawdopodobnych negatywnych oddziaływań, które zostały wskazane w prognozie.

Przypomnieć należy, że analizowany teren jest obecnie przeznaczony na realizację działalności usługowych, usługowych z towarzyszącą zabudową mieszkaniową (łącznie te dwa rodzaje przeznaczenia zajmują ok. 6,7 ha, a więc ponad 60% powierzchni analizowanego terenu), poza tym – funkcjonuje teren zieleni, las i drogi.

Dokonywana zmiana z pewnością doprowadzi do intensyfikacji zagospodarowania, ponieważ należy założyć, że docelowo zostanie tu ustanowione przeznaczenie na cel produkcji, składów, magazynów, towarzyszących usług – a jest to sposób użytkowania przestrzeni bardziej intensywny. Należy zakładać, że zniszczeniu ulegnie fragment lasu (o pow. 1,2 ha) ale że istniejący teren zieleni w obszarze podmokłym zostanie zachowany.

Teoretycznie zmiany te są negatywne, ponieważ zwiększają oddziaływania na środowisko. Jednak – zwiększenie w stopniu nieznacznym możliwych oddziaływań pozwala na ulokowanie tu takich działalności gospodarczych, które w innych lokalizacjach powodowałyby dużo większe negatywne oddziaływania na środowisko. Analizowany teren nie prezentuje walorów na tyle cennych, że ich degradacja będzie powodowała istotne negatywne skutki.

Dlatego opcja zerowa tylko pozornie jest rozwiązaniem korzystniejszym. Jeśli już założono, że walory środowiska w tym rejonie ucierpią wskutek dopuszczenia realizacji działalności gospodarczych (a to przesądzoło przyjmując obowiązujący mpzp) to racjonalnym sposobem postępowania jest doprowadzenie do maksymalizacji korzyści społeczno-gospodarczych przy powodowaniu tych strat lub też znaczne zwiększenie skali korzyści przy tylko nieznacznym zwiększeniu skali oddziaływań środowiskowych. Niniejsza prognoza wykazuje, że taka sytuacja ma miejsce w tym przypadku. Dokonanie zmiany studium w kierunku intensyfikacji gospodarczego wykorzystania tej konkretnej przestrzeni – jest przejawem racjonalnego gospodarowania środowiskiem i sensu largo, jest wręcz korzystne.

Analiza możliwości zastosowania rozwiązań mających na celu zapobieganie, ograniczanie lub kompensację przyrodniczą negatywnych oddziaływań na środowisko, mogących być rezultatem wdrażania ustaleń projektu Studium.

Podczas realizacji ustaleń Studium, możliwe jest niwelowanie skali negatywnych oddziaływań, poprzez przestrzeganie zasad mających na celu maksymalną ochronę zasobów przyrody, zapobieganie, ograniczanie lub kompensację przyrodniczą negatywnych oddziaływań na środowisko. W analizowanym przypadku, ze względu na charakter wprowadzanej zmiany i konkretne uwarunkowania terenowe, wskazuje się przede wszystkim następujące możliwości:

- konieczność minimalizowania wycinki drzew i krzewów,
- konieczność dbałości o wysoką jakość architektoniczno-estetyczną zabudowy,
- konieczność zebrania i ponownego wykorzystania warstwy gleb w obszarach realizacji zabudowy, dróg, parkingów,
- konieczność zadbania o ochronę jakości życia w sąsiedztwie,
- konieczność unikania lub minimalizowania konfliktów społecznych podczas podejmowania decyzji co do szczegółowej lokalizacji przedsięwzięć,
- sugestię powszechnego wykorzystywania odnawialnych źródeł energii, zwłaszcza ogniw słonecznych jako uzupełniającego źródła energii, w sytuacjach, gdy nie będzie to wpływało na walory krajobrazu lub dziedzictwa kultury,
- dążenie do wyprzedzającej realizacji infrastruktury technicznej przed funkcjami gospodarczymi na obszarach zagospodarowywanych.

Przede wszystkim jednak należy zadbać o zachowanie terenu zieleni w centralnej części analizowanego terenu, która w obecnie obowiązującym planie jest objęta terenem oznaczonym jako 26ZP. Teren ten powinien zostać zaadaptowany przy sporządzaniu zmiany planu.

Analiza możliwości rozwiązań alternatywnych do rozwiązań zawartych w projekcie Studium wraz z uzasadnieniem ich wyboru.

Ustalenia Studium przeanalizowano w celu identyfikacji rozwiązań alternatywnych, które pozwoliłyby osiągnąć zamierzone cele przy mniejszej skali uciążliwości i oddziaływań na różne aspekty środowiska (realizacja zamierzonych celów byłaby wówczas z punktu widzenia oddziaływań na środowisko bardziej efektywna – zostałyby osiągnięte przy niższych kosztach).

Przy rozważaniu rozwiązań alternatywnych nie podejmuje się w ogóle kwestii zmiany funkcji/przeznaczenia terenu. Zmianę Studium dokonuje się w odpowiedzi na konkretny zamiar ulokowania tu dużej strefy inwestycyjnej i propozycje przeznaczenia na inny cel byłyby bezproduktywne.

Na terenie gminy Białe Błota nie stwierdzono obecności alternatywnej lokalizacji, która powodowałaby w ujęciu całościowym mniejsze oddziaływania przy wykorzystaniu równie silnych czynników sprzyjających lokalizacji jak te notowane w analizowanym terenie. Dlatego też rozpatrywaną zmianę Studium należy ocenić jako rozwiązanie optymalne.

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

Obligatoryjny monitoring aktualności studium wynika z ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, która w art. 32 stwierdza iż „W celu oceny aktualności studium i planów miejscowych wójt, burmistrz albo prezydent miasta dokonuje analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, ocenia postępy w opracowywaniu planów miejscowych i opracowuje wieloletnie programy ich sporządzania w nawiązaniu do ustaleń studium, z uwzględnieniem decyzji zamieszczonych w rejestrach, o których mowa w art. 57 ust. 1-3 i art. 67, oraz wniosków w sprawie sporządzenia lub zmiany planu miejscowego”. Powyższa ustawa precyzuje także, że ocena taka powinna się odbywać co najmniej raz w czasie kadencji rady gminy (w praktyce tak określoną częstotliwość należy ocenić jako dalece niewystarczającą!).

Ustawa nie precyzuje zakresu monitoringu, a trzeba określić, że potencjalnie jest on bardzo szeroki i obejmuje nie tylko zagadnienia związane stricte z zagospodarowaniem przestrzennym, ale także szereg zjawisk, struktur i procesów bezpośrednio warunkujących możliwości rozwoju gminy. Szczegółowy zakres możliwego monitoringu oraz częstotliwość jego dokonywania, ściśle zależne są od specyfiki danego zagadnienia.

Źródłami danych na potrzeby monitoringu są:

- Urząd Gminy oraz instytucje podległe samorządowi gminy – w zakresie zadań własnych, zmian zagospodarowania, inwestycji realizowanych na terenie gminy,
- Urząd Statystyczny – w zakresie zagadnień społeczno-gospodarczych (zachodzących procesów i struktur mający miejsce w gminie) oraz w zakresie oceny zmian roli i znaczenia gminy na tle powiatu i województwa,
- gestorzy sieci – w zakresie infrastruktury technicznej (zwłaszcza przesyłowej) oraz komunikacyjnej (drogi wojewódzkie i powiatowe, linia kolejowa) zlokalizowanej na terenie gminy,
- Wojewódzka Inspekcja Ochrony Środowiska – jako instytucja prowadząca regularne oceny stanu różnych aspektów środowiska na terenie województwa.

Monitorowanie zachodzących zmian jest jednym z podstawowych instrumentów kreowania rozwoju danego obszaru. Znajomość aktualnej sytuacji społeczno-gospodarczej (także sytuacji na tle innych jednostek) pozwala na szybsze i trafniejsze podejmowanie decyzji. W przypadku planowania przestrzennego, monitoring ma na celu:

- ocenę stopnia i jakości realizacji zadań własnych,
- ocenę stanu zagospodarowania przestrzennego i jego zmian,
- szybką identyfikację pojawiających się konfliktów lub barier rozwoju oraz przeciwdziałanie im,
- ocenę charakteru zmian uwarunkowań, w których funkcjonuje dana jednostka (zmiana uwarunkowań zewnętrznych bardzo często przewartościowuje mocne i słabe strony, szanse i zagrożenia rozwoju),
- ocenę potrzeby aktualizacji Studium (związaną z pojawieniem się zbyt wielu, lub zbyt złożonych, nowych uwarunkowań rozwoju).

Należy zwrócić uwagę na fakt, iż samorząd gminny odpowiada tylko za niewielką część zadań niezbędnych dla powodzenia rozwoju gminy. W przypadku niektórych innych przedsięwzięć działania samorządu mogą mieć charakter katalizatorów - samorząd nie może bezpośrednio realizować zadań, ale może tworzyć sprzyjające warunki dla różnego rodzaju przedsięwzięć. Niektóre uwarunkowania są jednak całkowicie niezależne od działań samorządu.

Należy uwzględnić fakt, że dokonywana zmiana Studium dotyczy tylko niewielkiej części przestrzeni gminy oraz ma na celu wprowadzenie określonej funkcji. Dlatego też nie zachodzi potrzeba stosowania bardzo szerokiego monitoringu, typowego dla sporządzania studium dla całej gminy – wystarczy tylko prowadzenie ocen zmian w bardzo specyficznym zakresie, dostosowanym do zakresu zmiany Studium.

Monitoring powinien być przeprowadzany poprzez coroczne (jednorazowe w ciągu roku) sporządzenie informacji przedstawiającej zestawienie danych i informacji o aktualnym stanie wprowadzania zmian zagospodarowania, ustanowionych w dokonywanej zmianie Studium oraz o zmianach w tym zakresie, które zaszły od poprzedniego roku.

Sugeruje się, by wykonywać tego typu opracowanie w drugim kwartale każdego roku, gdyż wówczas dostępne są już dane i informacje za rok ubiegły (dane dotyczące zadań własnych) lub z poprzedzającego go roku (dane publikowane przez Urząd Statystyczny).

Proponuje się następujące wskaźniki monitorowania stanu zagospodarowania przestrzennego oraz procesów rozwoju społeczno-gospodarczego – adekwatne do wprowadzanej zmiany Studium:

a) wskaźniki zmian stanu zagospodarowania przestrzennego – dane tylko dla obszaru dokonywanej zmiany

wskaźnik	źródło danych	częstotliwość uzyskiwania wskaźnika
powierzchnia terenów rolnych	Urząd Gminy	corocznie
liczba nowo oddanych budynków o przeznaczeniu usługowym, produkcyjnym, magazynowo-składowym	Urząd Gminy	corocznie
liczba mpzp uchwalonych w ostatnim roku	Urząd Gminy	corocznie
powierzchnia objęta przez mpzp uchwalone w ostatnim roku - ogółem	Urząd Gminy	corocznie
powierzchnia objęta przez mpzp uchwalone w ostatnim roku - na cele U	Urząd Gminy	corocznie
powierzchnia objęta przez mpzp uchwalone w ostatnim roku - na cele P	Urząd Gminy	corocznie
powierzchnia objęta przez mpzp uchwalone w ostatnim roku - na cele P/U	Urząd Gminy	corocznie
długość nowych dróg publicznych oddanych do użytku w ostatnim roku	Urząd Gminy	corocznie
długość nowych dróg wewnętrznych (niepublicznych) oddanych do użytku w ostatnim roku	Urząd Gminy	corocznie

b) wskaźniki tła rozwoju społeczno-gospodarczego – dane dla całej gminy

wskaźnik	źródło danych	częstotliwość uzyskiwania wskaźnika
liczba ludności gminy	Główny Urząd Statystyczny	corocznie
saldo migracji w ostatnim roku	Główny Urząd Statystyczny	corocznie
przyrost naturalny w ostatnim roku	Główny Urząd Statystyczny	corocznie
liczba zarejestrowanych podmiotów gospodarczych	Główny Urząd Statystyczny	corocznie
liczba osób bezrobotnych	Główny Urząd Statystyczny	corocznie
% ludności zamieszkującej w rodzinach objętych świadczeniami pomocy społecznej	Główny Urząd Statystyczny	corocznie

Informacje o możliwym transgranicznym oddziaływaniu na środowisko.

Skutki realizacji ustaleń dokonywanej zmiany „Studium” nie będą więc mieć znaczenia transgranicznego w rozumieniu art. 58 ustawy Prawo ochrony Środowiska.

6. Streszczenie sporządzone w języku niespecjalistycznym

Niniejsze opracowanie stanowi prognozę oddziaływania na środowisko do projektu Zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Białe Błota, której obowiązek sporządzenia wynika z przepisów 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 (Dz. U. z 2008 roku Nr 199 poz. 1227).

Zgodnie z powyższą ustawą, prognoza powinna w oparciu o informacje o zawartości (ustaleniach) dokumentu, którego dotyczy oraz o stanie środowiska obszaru, którego dotyczy określać, analizować i oceniać prognozowane zmiany tego stanu w przypadku:

- braku realizacji projektowanego dokumentu (tzw. „opcja zerowa”),
- podjęcia realizacji tego dokumentu.

W tym drugim przypadku **prognoza powinna analizować przewidywane oddziaływania na: sieć Natura 2000, różnorodność biologiczną, ludzi, zwierzęta, rośliny, wodę, powietrze, powierzchnię ziemi, krajobraz, klimat, zasoby naturalne, zabytki, dobra materialne (uwzględniając zależności między tymi elementami środowiska i między oddziaływaniami na te elementy).**

Rada Gminy Białe Błota podjęła uchwałę nr RGK.0007.10.2022 z dnia 25 stycznia 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Białe Błota. Należy wskazać, że wprowadzenie zmian do wybranych, pojedynczych zapisów studium, zarówno w części tekstowej jak i graficznej, zgodnie z § 8 ust. 2. rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, jest fragmentaryczną zmianą obowiązującego studium. Na Studium składa się ujednoczony tekst studium oraz ujednoczony rysunek studium w skali 1: 15 000.

Celem zmiany jest poszerzenie strefy rozwoju gospodarczego 1.P1 zlokalizowanej w miejscowości Lisi Ogon w sąsiedztwie węzła Bydgoszcz-Miedzyń (jest to węzeł na wspólnym przebiegu dróg ekspresowych S5 i S10, stanowiących w tym rejonie południowo-zachodnią obwodnicę Bydgoszczy). Zmiana studium dotyczy obszaru o powierzchni ok. 11 ha, który dotąd jest użytkowany częściowo rolniczo, częściowo stanowi nieużytek wyłączony z produkcji rolniczej, a częściowo są to tereny zieleni (w tym fragment lasu). W dotąd obowiązującym studium jego przeznaczenie określano jako „strefa mieszkalno-usługowa” a zmiana wprowadza tu przeznaczenie „strefa produkcyjno-usługowa”. Analizowany teren w bardzo dużej części jest obecnie objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, który wyznacza tereny o przeznaczeniu: U (około 4,2 ha), U/MN (ok. 2,5 ha), ZP (ok. 1,4 ha), drogi obsługujące ten teren (1,3 ha). Pozostała część – nieobjęta planem, to teren lasu (ok. 1,2 ha) i teren obsługi komunikacyjnej przy drodze ekspresowej. Wspomniany plan, to przyjęty w 2019 roku plan (o pow. prawie 115 ha), tworzący w tej części gminy strefę inwestycyjną, w której tereny P/U oraz U zajmują łącznie ponad 70 ha i w zdecydowanej części były to tereny wcześniej niezagospodarowane. Analizowany teren leży we wschodniej części tej strefy inwestycyjnej.

Dlatego też, analizując powyższy projekt studium w kontekście jego oddziaływań na środowisko, należy zwrócić uwagę na podstawowe uwarunkowanie, jakim jest fakt, iż następuje tu zmiana stanu dotychczasowego, a z formalnego punktu widzenia, prognoza dla zmiany studium odnosi się nie do faktycznego zagospodarowania, ale do ustaleń obowiązujących obecnie na danym terenie. Nawet jeśli ustalenia dotychczas obowiązującego studium nie zostały zrealizowane, to już dotąd obowiązujące studium wprowadzało określone funkcje i dopuszczało określone zagospodarowanie - są one punktem wyjścia dla prognozy (w tym konkretnym przypadku także sporządzony mpzp daje pewne wskazówki – plan wskazuje bowiem, że przy przeznaczeniu w studium na cel „mieszkalno-usługowy”, położono nacisk na przeznaczenie usługowe). W takiej sytuacji, prognoza porównuje potencjalne oddziaływania, które były lub mogły być efektem dotąd obowiązujących ustaleń, z oddziaływaniami, które mogą być skutkiem wprowadzanych ustaleń (zmieniających ustalenia dotychczasowe).

Analizę należy tu przeprowadzić zarówno w aspekcie porównania skutków środowiskowych dla terenu w granicach dokonywanej zmiany (zmiany o najbardziej bezpośrednim charakterze), jak i analizy oddziaływania wprowadzanego tu zagospodarowania na tereny sąsiednie (poza terenem dokonywanej zmiany), ale także analizy efektów skumulowanych powstałych poprzez połączenie potencjalnych oddziaływań generowanych przez zagospodarowanie wprowadzane na analizowany teren z oddziaływaniem generowanym poza jego granicami i wynikającym z wcześniejszych ustaleń – dotychczas obowiązującego studium (trzeba tu bowiem zauważyć, że

zmiana wprowadzana na analizowanym terenie może zmieniać relacje tego terenu wobec już istniejącego lub wprowadzanego przez studium zagospodarowania w innych częściach gminy).

Przedmiotem zmiany Studium jest teren położony w północnej części gminy Białe Błota w miejscowości Lisi Ogon. Teren ma kształt wieloboku, o powierzchni około 11 ha. Rozciąga się na zachód od drogi krajowej S5/S10 (jest to fragment południowej obwodnicy Bydgoszczy, drogi o dużym natężeniu ruchu tranzytowego, nosi tu nazwę ulicy Toruńskiej – jest to fragment wspólny dla dróg ekspresowych nr 5 i nr 10, leży w bezpośrednim sąsiedztwie węzła w miejscowości Lisi Ogon), jednak tylko niewielka południowa część terenu jest z tą drogą styczna, a większość leży w odległości ok. 120-170 na zachód od tej drogi, sąsiadując bezpośrednio z zabudowaniami o funkcji mieszkaniowo-usługowo-produkcyjnej leżącymi pomiędzy analizowanym terenem, a drogą nr 10. Rozciągłość terenu w osi północ-południe wynosi około 650 m, w osi wschód-zachód w części południowej ok. 350m, a w części północnej - ok. 150 m. Analizowany teren jest niezamieszkały. W części północnej są to tereny rolne – bardzo słabej przydatności (klasa V, tylko fragment IVb). W części środkowej znajduje teren zieleni powstałej w obszarze o podwyższonej wilgotności, w sąsiedztwie niewielkiego ciek. Część południowa to nieużytkowane tereny rolne, klasy V, częściowo zajęte przez samosiew. W części południowo-zachodniej znajduje się prostokątny plac użytkowany wcześniej jako teren składowy, dziś wymagający uporządkowania. Część skrajnie południowo-wschodnia to teren lasu (o pow. ok. 1,2 ha), stanowiący fragment znacznie większego kompleksu rozciągającego się na południe – od którego zresztą jest oddzielony drogą. Las ten (42-letni drzewostan sosnowy) w części wschodniej został uszczuplony wraz z realizacją dróg serwisowych w przebiegu drogi ekspresowej.

Bezpośrednie sąsiedztwo terenu od wschodu stanowi w części skrajnie południowej – droga ekspresowa, ale w pozostałej tereny usługowo-składowe z niewielką liczbą towarzyszącej zabudowy mieszkaniowej. Od południa i południowego zachodu teren sąsiaduje z kompleksem leśnym – fragmentem rozległych lasów sosnowych okalających Bydgoszcz od południa, stanowiących Puszcze Bydgoską. Od zachodu i północy sąsiedztwo stanowią tereny wciąż w większości rolne i nieużytki rolnicze. Tereny te ulegają przekształceniom w kierunku pełnienia funkcji produkcyjno-magazynowych - są to tereny przeznaczone w obowiązującym mpzp jako tereny P/U, U, U/MN. W 2019 roku ta część miejscowości Lisi Ogon została objęta bardzo dużym powierzchniowo miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego (o pow. 114,5 ha), który wyznaczył tu strefę inwestycyjną. Analizowany teren, będący przedmiotem zmiany studium, jest częścią tej strefy, leży w jej wschodniej części.

Analizowany obszar w dotychczas obowiązującym studium był określany mianem „strefy mieszkalno-usługowej” (zaliczano do jednostki przestrzennej 1.M2) a w niewielkiej, południowo-wschodniej części miał określone przeznaczenie jako „las”. Dokonywana zmiana wprowadza dla całego terenu przeznaczenie „strefa produkcyjno-usługowa” (włączając teren do jednostki przestrzennej 1.P1). Podkreślić także należy, że w analizowanym terenie, na większości jego powierzchni, obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania terenu, który ustala w sposób bardzo szczegółowy zasady zagospodarowania. Z planu wynika, że na powierzchni ok. 6,7 ha w ramach dwóch terenów o odmiennym przeznaczeniu (U oraz U/MN), już dotąd, na podstawie obowiązującego mpzp, możliwa jest realizacja zagospodarowania: o przeznaczeniu gospodarczym – ale o charakterze usługowym, cechującego się dosyć dużą intensywnością (dopuszczono powierzchnię zabudowy do 40% powierzchni działki lub terenu), o wysokości do 3 kondygnacji naziemnych i 15 lub 16 m, a dodatkowo na terenie o przeznaczeniu U nie wprowadzono żadnych ograniczeń w realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, a na terenie U/MN wykluczono jedynie te mogące zawsze znacząco oddziaływać na środowisko.

Porównanie powyższych parametrów z zasadami ustalonym w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego dla terenów przemysłowych pokazuje charakter i skalę najbardziej prawdopodobnych zmian – w charakterze zagospodarowania terenu, które mogą być skutkiem wprowadzenia analizowanej zmiany studium. Będą to przede wszystkim: większa intensywność zagospodarowania i zajętość zagospodarowania – dla terenów P/U zazwyczaj dopuszcza się aż 80% zajętość terenu, realizacja zabudowy o większej wysokości a więc i większej kubaturze – zabudowa może mieć aż 25 m wysokości, brak ograniczeń w realizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko. Jest to porównanie możliwych, ale bardzo prawdopodobnych zmian w ustaleniach dotyczących charakteru zagospodarowania terenu, natomiast w

prognozie szczegółowo skupiono się na konsekwencjach tych zmian w zakresie możliwych oddziaływań na środowisko.

W tekście Studium oraz na załączniku graficznym, stanowiącym integralną część opracowania, szczegółowo przedstawiono ustalenia dla dokonywanej zmiany. Należy zauważyć, że w stosunku do dotychczasowych ustaleń w studium i mpzp, nie będzie to zasadnicza zmiana sytuacji, tylko modyfikacja (intensyfikacja działalności, które już odtąd mogły być tu prowadzone). To ważne uwarunkowanie, gdyż właśnie od planowanych zmian zagospodarowania w dużej mierze zależne są zmiany oddziaływań generowanych na danym obszarze.

Prognozę sporządzono analizując przewidywane oddziaływania na 13 aspektów: sieć Natura 2000, różnorodność biologiczną, ludzi, zwierzęta, rośliny, wodę, powietrze, powierzchnię ziemi, krajobraz, klimat, zasoby naturalne, zabytki, dobra materialne (uwzględniając zależności między tymi elementami środowiska i między oddziaływaniami na te elementy) - w odniesieniu do funkcji planowanych do rozwoju i realizacji na terenie objętym zmianą studium gminy przy uwzględnieniu uwarunkowań środowiskowych realizacji tych działalności.

Jednym z wymogów stawianych przed prognozą jest dokonanie analizy tzw. „opcji zerowej” – czyli oceny skutków zaniechania realizacji wprowadzanych zmian.

Opcja zerowa gwarantuje zachowanie stanu obecnego, a więc niedopuszczenie do wszystkich możliwych i prawdopodobnych negatywnych oddziaływań, które zostały wskazane w prognozie.

Realizacja ustaleń Studium oznacza osiągnięcie spodziewanych istotnych korzyści rozwojowych w zamian za poniesienie nieuchronnych strat w środowisku (wskazanych w prognozie jako możliwe i prawdopodobne). Dokonywana zmiana z pewnością doprowadzi do intensyfikacji zagospodarowania, ponieważ należy założyć, że docelowo zostanie tu ustanowione przeznaczenie na cel produkcji, składów, magazynów, towarzyszących usług – a jest to sposób użytkowania przestrzeni bardziej intensywny. Należy zakładać, że zniszczeniu ulegnie fragment lasu (o pow. 1,2 ha) ale że istniejący teren zieleni w obszarze podmokłym zostanie zachowany. Teoretycznie zmiany te są negatywne, ponieważ zwiększają oddziaływania na środowisko. Jednak – zwiększenie w stopniu nieznacznym możliwych oddziaływań pozwala na ulokowanie tu takich działalności gospodarczych, które w innych lokalizacjach powodowałyby dużo większe negatywne oddziaływania na środowisko. Analizowany teren nie prezentuje walorów na tyle cennych, że ich degradacja będzie powodowała istotne negatywne skutki.

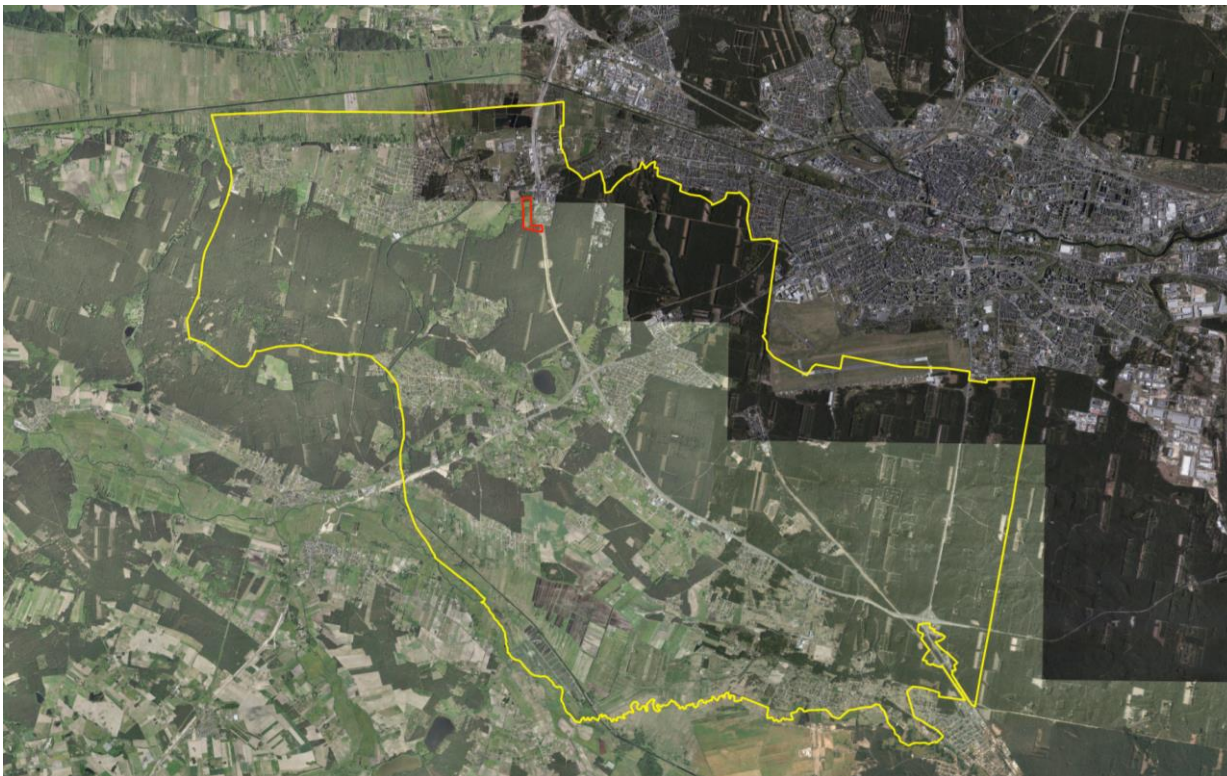
Dlatego opcja zerowa tylko pozornie jest rozwiązaniem korzystniejszym. Jeśli już założono, że walory środowiska w tym rejonie ucierpią wskutek dopuszczenia realizacji działalności gospodarczych (a to przesądziło przyjmując obowiązujący mpzp) to racjonalnym sposobem postępowania jest doprowadzenie do maksymalizacji korzyści społeczno-gospodarczych przy powodowaniu tych strat lub też znaczne zwiększenie skali korzyści przy tylko nieznacznym zwiększeniu skali oddziaływań środowiskowych. Niniejsza prognoza wykazuje, że taka sytuacja ma miejsce w tym przypadku. Dokonanie zmiany studium w kierunku intensyfikacji gospodarczego wykorzystania tej konkretnej przestrzeni – jest przejawem racjonalnego gospodarowania środowiskiem i sensu largo, jest wręcz korzystne.

Podsumowując ocenę przewidywanych zmian stanu środowiska w wyniku realizacji Studium, należy zwrócić uwagę na kilka generalnych wniosków:

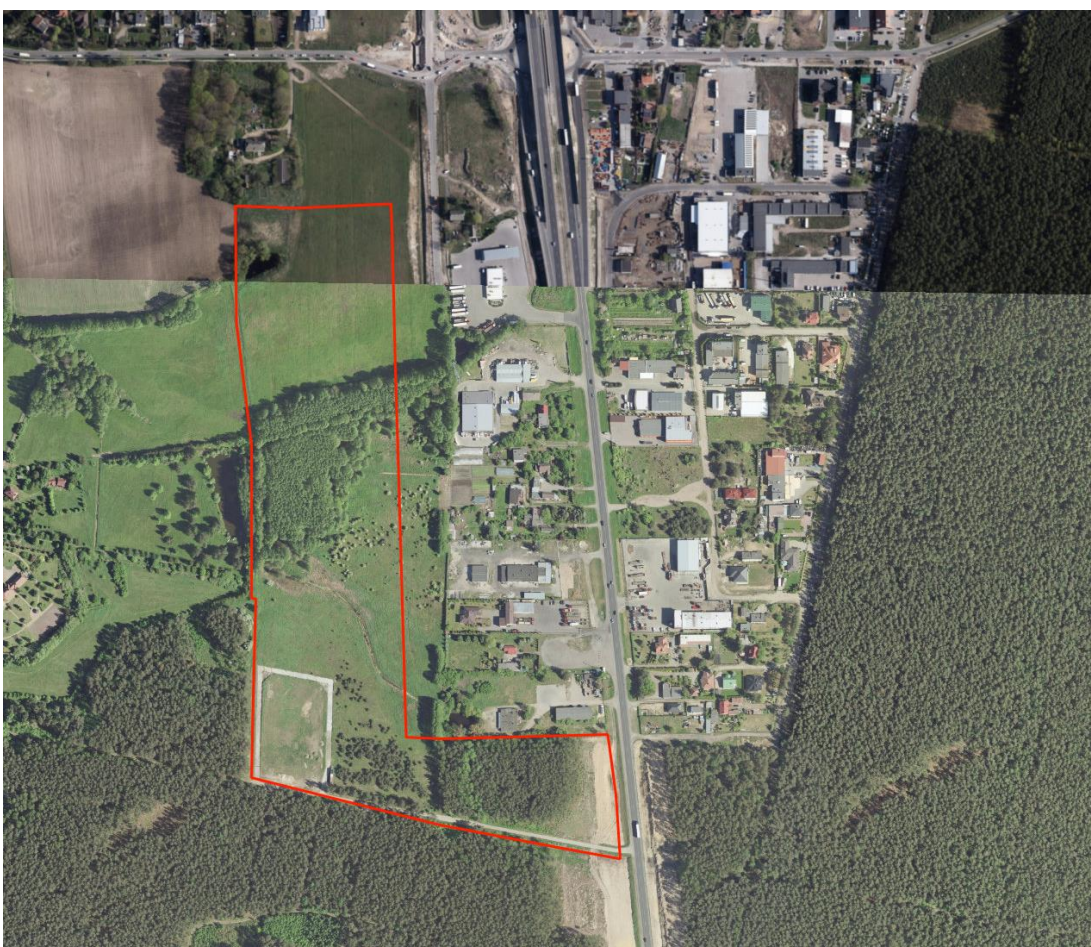
- Realizacja ustaleń zmiany Studium będzie się wiązała z wystąpieniem uwarunkowań negatywnych – nie jest jednak możliwe realizowanie celów społeczno-gospodarczych (w tym zwłaszcza stwarzania warunków dla harmonijnego rozwoju gospodarczego) bez akceptacji dla pewnych racjonalnych kosztów środowiskowych.

- Dla kilku z analizowanych aspektów nie identyfikuje się żadnego wpływu dokonywanej zmiany – dotyczy to wpływu na obszary chronione, aspekty środowiska kulturowego oraz surowce naturalne.
- Zdecydowanie najbardziej wrażliwym na degradację aspektem środowiska jest liczący niespełna 1,5 ha teren zieleni chroniący jednocześnie teren o podwyższonej wilgotności, który porasta w części centralnej – należy dążyć do jego zachowania przy realizacji zagospodarowania. W nowo sporządzanym mpzp dla tego terenu należy go zachować w obecnych granicach i w przeznaczeniu ZP, tak jak funkcjonuje obecnie w mpzp.
- Podkreślić jednak należy, że pozostałe aspekty środowiska sprzyjają planowanym zmianom zagospodarowania. Analizowany obszar nie wykazuje obecności innych istotnych walorów środowiskowych.
- Przeprowadzona analiza prowadzi do wniosku, że analizowany teren jest bardzo dobrze predestynowany do realizacji zamierzanych funkcji gospodarczych.
- W roku 2019 Rada Gminy Białe Błota przyjęła miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, obejmujący teren o dużej powierzchni, wyznaczający na terenach rolnych o niskiej przydatności strefę inwestycyjną przeznaczoną dla różnego rodzaju działalności gospodarczych – zarówno wielkopowierzchniowych działalności produkcyjno-magazynowych, centrów logistycznych, jak też dla różnego rodzaju usług, a także usług z towarzyszącą zabudową mieszkaniową. Duże zainteresowanie lokowaniem na tym terenie działalności o wielkiej skali przestrzennej, katalizowane faktem kończenia realizacji drogi ekspresowej S5, czyniącej analizowany teren jednym z dogodniej dostępnych w skali województwa kujawsko-pomorskiego, wskazało na konieczność zweryfikowania charakteru dotąd wyznaczonych terenów inwestycyjnych. Część rozległego terenu objętego planem, który przeznaczano na działalności gospodarcze o mniejszej skali i niższej intensywności – wyznaczając tu tereny o przeznaczeniu U oraz U/MN, postanowiono udostępnić dla działalności o większej intensywności (typowej dla przeznaczenia P/U). Właśnie dla tego celu niezbędne jest dokonanie analizowanej zmiany Studium, bowiem wobec dotąd obowiązujących ustaleń – niemożliwa tu jest realizacja działalności produkcyjnej.
- Podkreślić należy, że znalezienie dogodnej lokalizacji przestrzennej dla wielkoskalowych działalności produkcyjnych, składowych, magazynowych – cechujących się z założenia określonym zakresem oddziaływań na środowisko, a przede wszystkim dużą zajętością przestrzeni, jest znacznie trudniejsze, niż dla działalności usługowych – zazwyczaj o niższej skali uciążliwości, a przede wszystkim mniejszej zajętości terenu. Analizowany teren pod względem potencjalnych oddziaływań na środowisko jest bardzo dobrze predestynowany do lokalizacji działalności o charakterze P/U. Dlatego też decyzja o zmianie Studium jako pierwszego etapu zmiany przeznaczenia, jest bardzo racjonalna – jest przejawem dbałości o zapewnienie możliwości rozwojowych na terenie gminy przy poszanowaniu walorów środowiska i bardzo odpowiedzialnym nimi gospodarowaniu.
- Trzeba podkreślić, że położenie analizowanego terenu w bezpośrednim sąsiedztwie węzła na drogach ekspresowych powoduje niwelowanie szeregu uciążliwości związanych z intensywnym ruchem ciężkiego transportu przez tereny zamieszkane lub cenne środowiskowo – gdzie oprócz regularnych oddziaływań w postaci hałasu, wibracji i emisji zanieczyszczeń, zawsze zwiększają ryzyko zagrożenia życia lub zdrowia jak też skażeń środowiska w wyniku wypadków lub katastrof komunikacyjnych. Pod tym względem analizowana lokalizacja jest optymalna, ponieważ eliminuje ryzyko wystąpienia takich oddziaływań w innych lokalizacjach, gdzie negatywny wpływ byłby z pewnością większy.

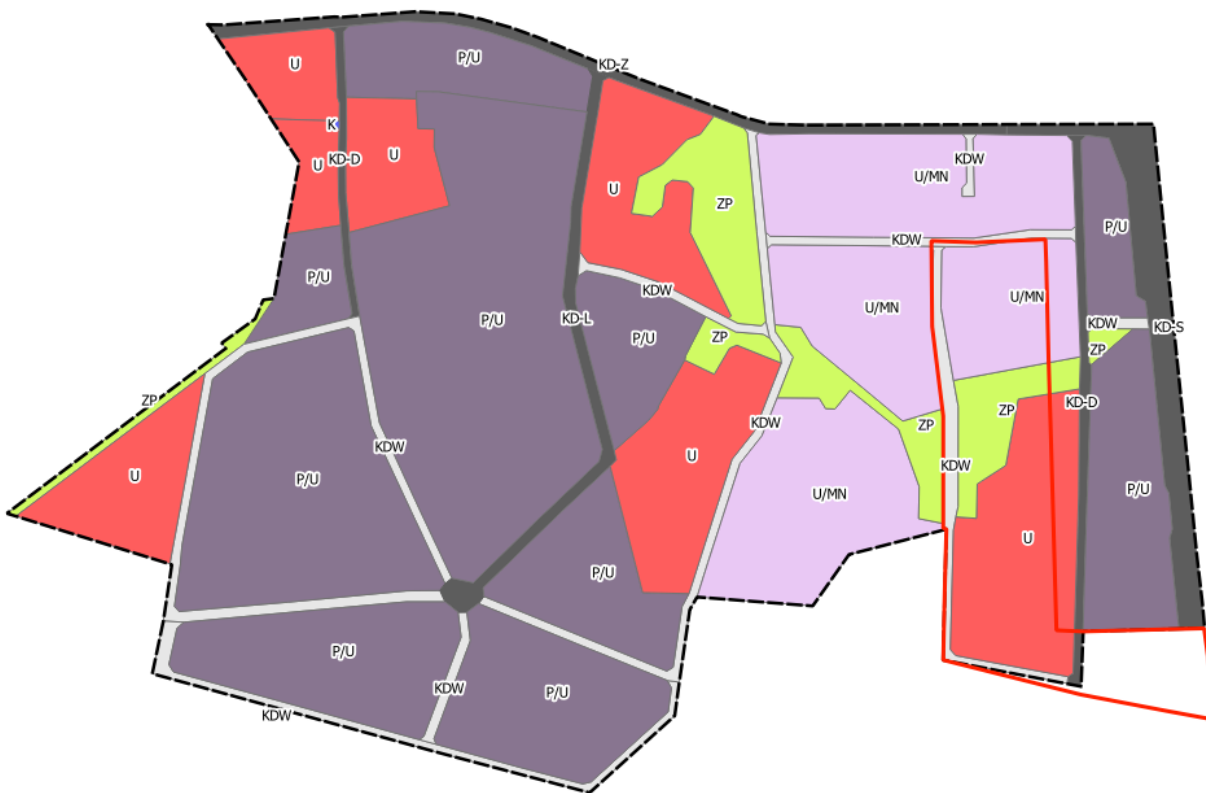
W Prognozie dokonano także analizy, czy możliwe jest zastosowanie rozwiązań mających na celu zapobieganie, ograniczanie lub kompensację przyrodniczą negatywnych oddziaływań na środowisko, mogących być rezultatem wdrażania ustaleń projektu Studium, a także analizy możliwości rozwiązań alternatywnych do rozwiązań zawartych w projekcie Studium. Uznano, że w projekcie Studium przyjęto wariant racjonalny. W prognozie przedstawiono także propozycję działań łagodzących skutki środowiskowe oraz propozycję monitoringu skutków realizacji postanowień projektowanego dokumentu oraz częstotliwości jego przeprowadzania.



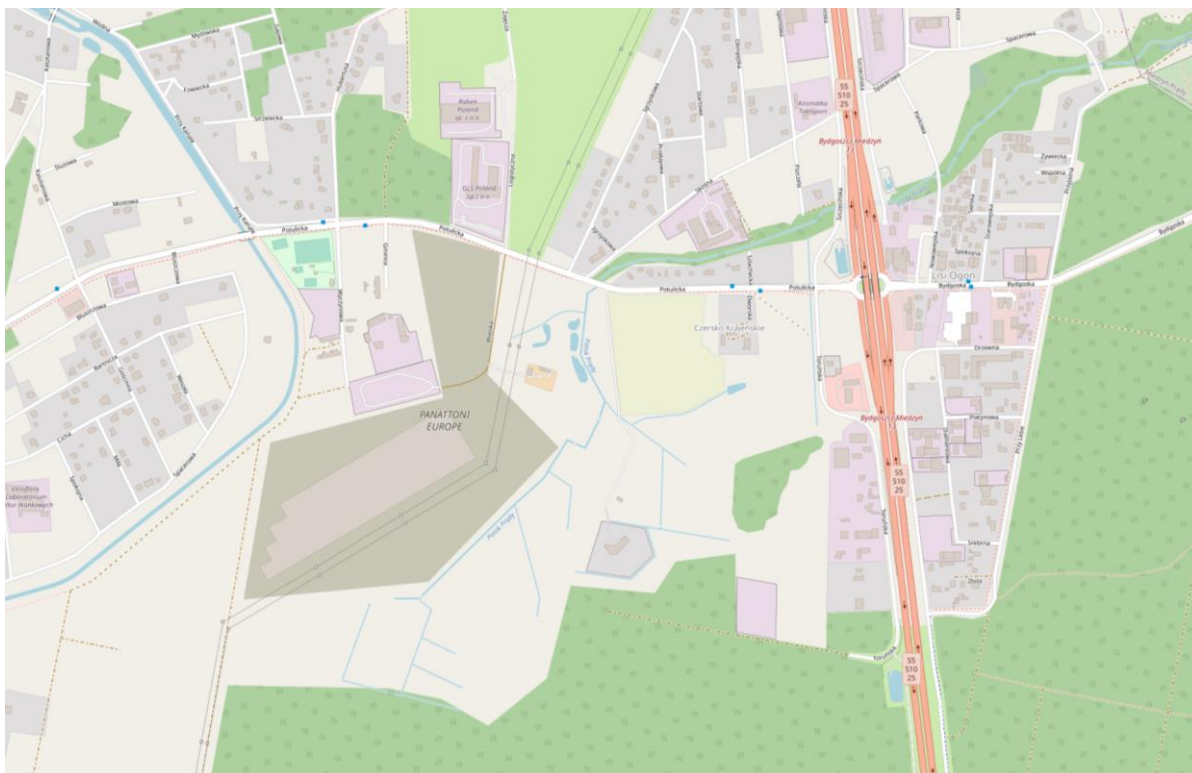
Rysunek. Położenie terenu objętego zmianą Studium na tle gminy Białe Błota (źródło ortofotomapy: usługa WMS portalu geoportal.gov.pl)



Rysunek. Szczegółowe zagospodarowanie terenu objętego zmianą Studium i jego sąsiedztwa (źródło ortofotomapy: usługa WMS portalu geoportal.gov.pl)



Rysunek. Analizowany teren, objęty zmianą Studium, na tle mpzp przyjętego uchwałą RGK.0007.153.2019 z dnia 2019-10-29 w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Lisi Ogon Południe” w miejscowości Lisi Ogon



Rysunek. Okolice analizowanego terenu (zrzut z Openstreetmap)

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.

Adam Słowik