

**Prognoza oddziaływania na środowisko
projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic
Wiejskiej i Zacisze w miejscowości Ciele, gmina Białe Błota**

gmina Białe Błota

Opracowanie:

mgr Adam Stańczyk

Bydgoszcz, 2022 r.

Wstęp	3
Streszczenie sporządzone w języku niespecjalistycznym	3
Informacje o zawartości, głównych celach projektowanego dokumentu oraz jego powiązaniach z innymi dokumentami	4
Podstawy prawne opracowania	4
Informacje o metodach zastosowanych przy sporządzaniu prognozy	5
Obszar opracowania.....	5
Najważniejsze uwarunkowania wynikające z opracowania ekofizjograficznego. Istniejące problemy ochrony środowiska istotne z punktu widzenia realizacji projektowanego dokumentu	7
Charakterystyka projektowanych w planie form użytkowania terenu.....	8
Potencjalne skutki realizacji i zakres możliwego wpływu ustaleń planu na środowisko przyrodnicze	10
Prognozowane zmiany oddziaływań w stosunku do stanu obecnego	10
Potencjalne zmiany stanu środowiska w przypadku braku realizacji projektowanego dokumentu (tzw. „opcja zerowa”)	15
Informacje pozostałe i ustalenia końcowe	15
Wskazania napotkanych trudności wynikających z niedostatków techniki lub luk we współczesnej wiedzy	15
Analiza możliwości rozwiązań alternatywnych do rozwiązań zawartych w projektowanym projekcie planu wraz z uzasadnieniem ich wyboru	16
Analiza możliwości zastosowania rozwiązań mających na celu zapobieganie, ograniczanie lub kompensację przyrodniczą negatywnych oddziaływań na środowisko, mogących być rezultatem realizacji projektu planu.....	16
Propozycja monitoringu skutków realizacji postanowień projektowanego dokumentu oraz częstotliwości jej przeprowadzania	17
Informacje o możliwym transgranicznym oddziaływaniu na środowisko.....	17

Wstęp

Streszczenie sporządzone w języku niespecjalistycznym

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

Przedmiotem planu jest teren leżący w miejscowości Ciele. Ma kształt wieloboku rozciągającego się wzdłuż ulicy Osiedle - na wschód od niej, w rejonie ulic Makowej i Zacisze oraz pomiędzy ulicą Osiedle a ulicą Małą. Bok zachodni, przylegający do ulicy Osiedle, ma ok. 700 m, szerokość terenu w części południowej to ok. 190 m (tu granice południową oraz wschodnią stanowi kompleks leśny), a w części północnej od 260 do 290 m (tu teren od wschodu i północy sąsiaduje z terenami rolnymi). Łącznie powierzchnia terenu to ok. 16,3 ha. Teren ma wyraźnie trójdzielny charakter. W centralnej części w osi wschód-zachód jest przecięty linią elektroenergetyczną najwyższych napięć, stanowiącą bardzo ważną dominantę krajobrazową (linia na wysokich słupach kratownicowych) i posiadającą strefę (pas technologiczny) ograniczenia zagospodarowania o szerokości 80 m. W tej strefie brak możliwości realizacji zabudowy, mogą natomiast funkcjonować drogi lub niezabudowane części terenów formalnie mieszkaniowych. Na południe od pasa linii energetycznej, w części o powierzchni ok. 5,5 ha, rozwinęło się osiedle zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Znajduje się tu, lub jest w fazie realizacji, około 27 budynków (można więc szacować, że zamieszkuje tu ok. 100 osób) Rezerwy dla nowych budynków można szacować na ok. 15. Część znajdująca się na północ od pasa linii elektroenergetycznej, pozostawała dotąd niezabudowana. W większości ta część objęta była miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, który wyznaczał tu możliwość realizacji zabudowy mieszkaniowo-usługowej. Plan pochodzi z roku 2005. Część północno-wschodnia znajdowała się poza zasięgiem tego planu i formalnie była terenem rolnym (w praktyce nieużytkowanym rolniczo – są to grunty bardzo niskich klas, V i VI).

Miejscowość Ciele ma bardzo specyficzny rozkład przestrzenny, co wynika z faktu że od kilku dekad podlega intensywnej suburbanizacji jako ścisła strefa podmiejska Bydgoszczy. Osadnictwo ma tu charakter typowo podmiejski – jest to zarówno stara zabudowa sprzed kilkudziesięciu lat, jak i nowa – realizowana w ostatnich latach. Także obecnie miejscowość jest obszarem dużej presji inwestycyjnej. Zabudowa ma charakter mieszany – oprócz mieszkaniowej o charakterze typowo rezydencjalnym, jest dość duża liczba różnego rodzaju zabudowy o funkcjach gospodarczych – głównie rzemieślniczych, drobnej wytwórczości, usług – najczęściej o bardzo małej uciążliwości dla sąsiedztwa (prócz typowej dla działalności gospodarczych, niezbyt atrakcyjnej fizjonomii i ruchu pojazdów, które generują działalności gospodarcze, brak większych uciążliwości). Zabudowa wsi Ciele jest bardzo rozproszona – rozciąga się na długości prawie 3 km, trudno tu mówić o jakimkolwiek centrum miejscowości. Analizowany teren leży w znaczącej odległości (kilkaset metrów, minimum pół km, od drogi S10, przy kompleksie leśnym – co podnosi jego atrakcyjność dla zamieszkania, jednak w pobliżu linii elektroenergetycznej wysokich napięć (220kV – planowanej do przebudowy do 400kV), wzdłuż której wyznacza się aż 80 m pas technologiczny (po 40 m od osi linii) – co z kolei obniża jego atrakcyjność, gdyż sąsiedztwo linii energetycznej o takiej randze zazwyczaj jest postrzegane jako niepożądane.

Analizowany teren stanowi część osiedla o rozproszonej zabudowie, liczącej już znacznie ponad 100 zrealizowanych lub realizowanych obecnie zabudowań. Osiedle to w największej części powstało pomiędzy rokiem 2006 a 2015. Zabudowa realizowana obecnie ma już przede wszystkim charakter zagęszczania zagospodarowania, gdyż nie prowadzi do powiększania zasięgu terenu zabudowanego.

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

- zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, o symbolu – MN,
- zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy usługowej, o symbolu – MN/U,
- zabudowy usługowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, o symbolu – U/MN,
- infrastruktury technicznej - elektroenergetyka, o symbolu – E,
- tereny zieleni nieurządzonej z terenem wód powierzchniowych śródlądowych, o symbolu – ZN/WS,
- dróg publicznych dojazdowych, o symbolu – KD-D,
- dróg wewnętrznych, o symbolu – KDW.

Analizując powyższy projekt planu w kontekście jego oddziaływań na środowisko, należy zwrócić uwagę na podstawowe uwarunkowanie, jakim jest fakt, iż jest to w części adaptacja istniejącej zabudowy, w części zmiana planu (zdezaktualizowanego, nieuwzględniającego aktualnych przepisów, także w zakresie ochrony środowiska), a tylko w części plan dotyczy wyznaczenia nowych terenów realizacji zabudowy. Więc w stosunku do dużej części terenu, już obecnie sytuacja w zakresie jego przeznaczenia oraz zasad zagospodarowania - jest ściśle określona. Realizacja ustaleń planu stwarza warunki rozwoju zabudowy mieszkaniowej w atrakcyjnej lokalizacji – łącznie dla około 65 rodzin, z czego: około 15 w części południowej jako uzupełnienie już zrealizowanego osiedla, około 20 w części północnej na terenach o przeznaczeniu MN, ok. 15 w części północnej na terenach o przeznaczeniu MN/U i ok. 15 w części północnej na terenach o przeznaczeniu U/MN. Należy też wspomnieć, że prawie 30 rodzin już zamieszkuje w zrealizowanej zabudowie.

Podkreślić należy, że obowiązujący plan z roku 2005, jest silnie zdezaktualizowany, także w zakresie uwzględnienia przepisów chroniących środowisko. Aktualnie opracowywane dokumenty planistyczne cechują się większą szczegółowością ustaleń – a więc zagadnienia ochrony środowiska, podobnie jak i szczegółowego zagospodarowania - są sformułowane bardziej precyzyjnie.

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

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

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

Ważnym elementem prognozy jest analiza tzw. „opcji zerowej” czyli spodziewanych kierunków i charakteru zmian w środowisku, które miałyby miejsce przy nie podejmowaniu działań zawartych w projekcie planu, a kontynuacji dotychczasowego stanu zagospodarowania i dotychczasowych funkcji. Główną konkluzją tej analizy było stwierdzenie, że opcja zerowa – czyli zaniechanie realizacji ustaleń planu – jest mniej korzystna. Projekt planu wprowadza ustalenia korzystne dla środowiska – choć podkreślić należy, że dotychczasowe ustalenie nie powodowały ryzyka wystąpienia szczególnie niebezpiecznych oddziaływań, które sugerowałyby konieczność odstąpienia od ich realizacji. Z całą pewnością dotychczasowe ustalenia pod względem środowiskowych mogły być zaakceptowane. Nie zmienia to jednak faktu, że w wyniku wprowadzanych zmian, należy spodziewać się jeszcze mniejszej skali presji na środowisko. Na obszarach podmiejskich, gdzie obserwuje się intensywną presję inwestycyjną i bardzo silną determinację w kierunku realizacji zabudowy mieszkaniowej, każdorazowo plan miejscowy jest najlepszym narzędziem zabezpieczania interesu ochrony środowiska oraz instrumentem zapanowania nad chaosem przestrzennym. W przypadku braku planów miejscowych, zabudowa będzie postępowała w drodze decyzji o warunkach zabudowy, które nie pozwalają na prowadzenie uporządkowanej polityki przestrzennej i pogłębiają chaos. W obszarach podmiejskich nie ma możliwości zapanowania nad presją w kierunku zabudowy – jest ona duża i będzie sukcesywnie rosła. Najbardziej racjonalnym sposobem niwelowania jej negatywnych skutków, jest jej kontrolowanie poprzez wyznaczenie terenów pod zabudowę, z jasno i precyzyjnie określonymi zasadami zagospodarowania. Właśnie z tego względu, pomimo spodziewanych negatywnych skutków planowanej zabudowy, należy podkreślić, że będą one mniejsze w analizowanej lokalizacji przy realizacji na podstawie mpzp, niż gdyby była realizowana w jakiegokolwiek lokalizacji bez mpzp.

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

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

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

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

Podstawy prawne opracowania

Podstawą prawną sporządzenia prognozy są :

- Ustawa z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko.

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

Informacje o metodach zastosowanych przy sporządzaniu prognozy

Zawartość merytoryczna opracowania nawiązuje bezpośrednio do ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, to znaczy:

- zawiera:

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

- określa, analizuje i ocenia:

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

- przedstawia:

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

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

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

Obszar opracowania

Przedmiotem planu jest teren leżący w miejscowości Ciele. Ma kształt wieloboku rozciągającego się wzdłuż ulicy Osiedle - na wschód od niej, w rejonie ulic Makowej i Zacisze oraz pomiędzy ulicą Osiedle a ulicą Małą. Bok zachodni, przylegający do ulicy Osiedle, ma ok. 700 m, szerokość terenu w części południowej to ok. 190 m (tu granice południową oraz wschodnią stanowi kompleks leśny), a w części północnej od 260 do 290 m (tu teren od wschodu i północy sąsiaduje z terenami rolnymi). Łącznie powierzchnia terenu to ok. 16,3 ha.

Teren ma wyraźnie trójdzielny charakter. W centralnej części w osi wschód-zachód jest przecięty linią elektroenergetyczną najwyższych napięć, stanowiącą bardzo ważną dominantę krajobrazową (linia na wysokich słupach kratownicowych) i posiadającą strefę (pas technologiczny) ograniczenia zagospodarowania o szerokości 80 m. W tej strefie brak możliwości realizacji zabudowy, mogą natomiast funkcjonować drogi lub niezabudowane części terenów formalnie mieszkaniowych. Na południe od pasa linii energetycznej, w części o powierzchni ok. 5,5 ha, rozwinęło się osiedle zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Znajduje się tu, lub jest w fazie realizacji, około 27 budynków (można więc szacować, że zamieszkuje tu ok. 100 osób) Rezerwy dla nowych budynków można szacować na ok. 15. Część znajdująca się na północ od pasa linii elektroenergetycznej, pozostawała dotąd niezabudowana. W większości ta część objęta była miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, który

wyznaczał tu możliwość realizacji zabudowy mieszkaniowo-usługowej. Plan pochodzi z roku 2005. Część północno-wschodnia znajdowała się poza zasięgiem tego planu i formalnie była terenem rolnym (w praktyce nieużytkowanym rolniczo – są to grunty bardzo niskich klas, V i VI).

Miejscowość Ciele ma bardzo specyficzny rozkład przestrzenny, co wynika z faktu że od kilku dekad podlega intensywnej suburbanizacji jako ścisła strefa podmiejska Bydgoszczy. Osadnictwo ma tu charakter typowo podmiejski – jest to zarówno stara zabudowa sprzed kilkudziesięciu lat, jak i nowa – realizowana w ostatnich latach. Także obecnie miejscowość jest obszarem dużej presji inwestycyjnej. Zabudowa ma charakter mieszany – oprócz mieszkaniowej o charakterze typowo rezydencjalnym, jest dość duża liczba różnego rodzaju zabudowy o funkcjach gospodarczych – głównie rzemieślniczych, drobnej wytwórczości, usług – najczęściej o bardzo małej uciążliwości dla sąsiedztwa (prócz typowej dla działalności gospodarczych, niezbyt atrakcyjnej fizjonomii i ruchu pojazdów, które generują działalności gospodarcze, brak większych uciążliwości). Zabudowa wsi Ciele jest bardzo rozproszona – rozciąga się na długości prawie 3 km, trudno tu mówić o jakimkolwiek centrum miejscowości. Analizowany teren leży w znaczącej odległości (kilkaset metrów, minimum pół km, od drogi S10, przy kompleksie leśnym – co podnosi jego atrakcyjność dla zamieszkania, jednak w pobliżu linii elektroenergetycznej wysokich napięć (220kV – planowanej do przebudowy do 400kV), wzdłuż której wyznacza się aż 80 m pas technologiczny (po 40 m od osi linii) – co z kolei obniża jego atrakcyjność, gdyż sąsiedztwo linii energetycznej o takiej randze zazwyczaj jest postrzegane jako niepożądane.

Analizowany teren stanowi część osiedla o rozproszonej zabudowie, liczącej już znacznie ponad 100 zrealizowanych lub realizowanych obecnie zabudowań. Osiedle to w największej części powstało pomiędzy rokiem 2006 a 2015. Zabudowa realizowana obecnie ma już przede wszystkim charakter zagęszczenia zagospodarowania, gdyż nie prowadzi do powiększania zasięgu terenu zabudowanego.

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



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



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

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

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

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

- teren jest położony w rejonie kształtującej się wciąż zabudowy o charakterze podmiejskim
- jest w części wykorzystywany rolniczo – głównie jako łąki, niezbyt intensywnie – przydatność rolnicza jest niewielka
- charakteryzuje się równinną rzeźbą
- może wykazywać ograniczenia w posadawianiu zabudowy w związku z prawdopodobnym dosyć płytkim zaleganiem wód gruntowych – zalecane jest przeprowadzenie dokładniejszych badań przed rozpoczęciem realizacji inwestycji w celu dostosowania technologii oraz zasad ochrony wód do zastanych warunków
- przez centralną część biegną dwa rowy melioracyjne (nie zawsze prowadzą wodę)
- teren położony jest w rejonie o zwiększonej wilgotności co zwiększa częstość mgieł
- ogólne warunki przewietrzania są umiarkowane
- wyklucza się możliwość zaistnienia powodzi
- wyklucza się możliwość zaistnienia ruchów masowych
- jest dobrze dostępny w sieci drogowej
- leży poza ekologicznym systemem obszarów chronionych i poza stosunkami wodnymi jest odporny na antropopresję.

Stan środowiska jest typowy dla obszarów urbanizujących się. Podstawowym problemem jest ekstensywne zagospodarowanie przestrzeni, z dużymi wyłączeniami przestrzeni rolniczej (co w tym przypadku ze względu na niską przydatność nie ma żadnego znaczenia) oraz kształtowaniem charakterystycznego krajobrazu. Teren wolny jest od istotnych zagrożeń, z wyjątkiem zanieczyszczeń powietrza w okresach o szczególnie niesprzyjających

warunkach pogodowych. Wolorami szczególnie narażonymi na degradację są zasoby wód powierzchniowych i podziemnych oraz krajobraz.

Charakterystyka projektowanych w planie form użytkowania terenu

W granicach planu wyznacza się tereny:

- zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, o symbolu – MN,
- zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy usługowej, o symbolu – MN/U,
- zabudowy usługowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, o symbolu – U/MN,
- infrastruktury technicznej - elektroenergetyka, o symbolu – E,
- tereny zieleni nieurządzonej z terenem wód powierzchniowych śródlądowych, o symbolu – ZN/WS,
- dróg publicznych dojazdowych, o symbolu – KD-D,
- dróg wewnętrznych, o symbolu – KDW.

Jak wspomniano wcześniej, teren analiz cechuje się – istotną dla prognozy skutków środowiskowych - specyfiką wynikającą z trzech podstawowych uwarunkowań:

- w części południowej teren jest w większości już zagospodarowany, znajduje się tu osiedle zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, o typowo podmiejskim charakterze – dostępne rezerwy wynoszą tylko ok. 1/3 jego powierzchni; zabudowa ta nie była realizowana wg mpzp, jest w analizowanym planie adaptowana jako istniejąca zabudowa, a dla działek dotąd niezabudowanych plan określa parametry ściśle nawiązujące do tych typowych dla zabudowy sąsiedniej;
- większość części północnej była dotąd objęta mpzp z roku 2005, który wyznaczał tu tereny o przeznaczeniu MN/U oraz U – nie powstała tu zabudowa; obecnie analizowany projekt planu adaptuje dotąd wskazywane przeznaczenie tego terenu, ale ustanawia nieco inny rozkład przestrzenny realizacji zagospodarowania, porządkuje też przeznaczenie, określając tereny MN/U oraz U/MN
- niewielka część północna nie była dotąd objęta mpzp i nie była zabudowana – jest włączana w granice planu i wyznacza się tu tereny o przeznaczeniu MN

Z punktu widzenia oddziaływań na środowisko powodowanych przyjęciem analizowanego mpzp, mają więc nowo wyznaczone tereny mieszkaniowej w części północnej oraz tereny mieszkaniowo-usługowe (i usługowo-mieszkaniowe), dla których analizowany obecnie plan zmienia zasady realizacji zagospodarowania.

W części północnej stwarza się obecnie możliwość realizacji ok. 15 zabudowań w terenach o przeznaczeniu MN/U, ok. 15 zabudowań w terenach o przeznaczeniu U/MN oraz ok. 21 w terenach o przeznaczeniu MN. Realne jest więc wprowadzenie na ten teren ok. 175-225 mieszkańców, choć podkreślić należy, że około 2/3 tej wartości wprowadzałyby już dotąd funkcjonujący tu plan.

Nowo wyznaczone tereny zabudowy MN mają w planie określone następujące zasady zagospodarowania:

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

Dla terenu U/MN (adaptowany z dotychczasowego planu) ustala się:

- wysokość zabudowy usługowej do dwóch kondygnacji nadziemnych oraz maksymalnie 10,0 m;
- dachy budynków usługowych o nachyleniu od 1,5 do 30 stopni;
- dopuszcza się realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- wysokość zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej do dwóch kondygnacji nadziemnych oraz maksymalnie 12,0 m;
- dachy budynków mieszkalnych jednorodzinnych o nachyleniu od 1,5 do 50 stopni;
- dopuszcza się budowę wolnostojących garaży z ewentualnym wydzieleniem pomieszczeń gospodarczych, wysokość budynków maksymalnie 5,0 m;
- kąt nachylenia dachów budynków garażowych, garażowo - gospodarczych od 1,5 do 45 stopni;
- dopuszcza się podpiwniczenie budynków z uwzględnieniem okresowego wysokiego poziomu wód gruntowych;
- dopuszcza się 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;
- powierzchnia funkcji mieszkaniowej w projektowanym budynku usługowym nie może przekraczać 40% powierzchni całkowitej;
- uciążliwość prowadzonej działalności nie może wykraczać poza granice działki i nie może negatywnie wpływać na środowisko, w tym na grunt, wody podziemne i powierzchniowe z wyłączeniem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, zgodnych z przepisami odrębnymi;
- dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej związanej z funkcją terenu;
- minimum 60% powierzchni działki budowlanej należy pozostawić w formie biologicznie czynnej;
- powierzchnia zabudowy do 40% powierzchni działki lub terenu;
- wskaźnik intensywności zabudowy od 0,1 do 1,2;
- obowiązuje zakaz realizacji inwestycji mogących zawsze znacząco i mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem infrastruktury technicznej oraz inwestycji celu publicznego, w tym z zakresu łączności publicznej, zgodnych z przepisami odrębnymi

Dla terenów MN/U (adaptowanych z dotychczasowego planu) ustala się:

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

- minimum 60% powierzchni działki budowlanej należy pozostawić w formie biologicznie czynnej;
- powierzchnia zabudowy do 40% powierzchni działki lub terenu;
- wskaźnik intensywności zabudowy od 0,1 do 1,2;
- obowiązuje zakaz realizacji inwestycji mogących zawsze znacząco i mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem infrastruktury technicznej oraz inwestycji celu publicznego, w tym z zakresu łączności publicznej, zgodnych z przepisami odrębnymi.

W zakresie gospodarki wodno-ściekowej, ustala się:

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

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

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

W zakresie gospodarki odpadami komunalnymi, ustala się:

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

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

Prognozowane zmiany oddziaływań w stosunku do stanu obecnego

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

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

Aspekt środowiska	Prognozowane zmiany będące skutkiem realizacji ustaleń planu
przedsięwzięcia mogące zawsze znacząco lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko	<p>W granicach planu nie jest możliwa realizacji działań, które mogłyby znacząco oddziaływać na środowisko.</p> <p>Dotychczasowy plan umożliwiał realizację działalności usługowych. W czasie sporządzania planu nie obowiązywały obecne definicje przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, ale analizując ustalenia ogólne planu można wywnioskować, że także wówczas dbano o zabezpieczenie jakości życia oraz innych aspektów środowiska poprzez ograniczanie tego typu oddziaływań.</p> <p>Ustanowienie takiego zakazu jest jednak bardzo znaczące i należy ocenić jednoznacznie pozytywnie. Jest to ustalenie istotnie porządkujące możliwość realizacji zagospodarowania. Przedsięwzięcia mogące znacząco oddziaływać na środowisko są zdefiniowane w stosownym rozporządzeniu, a więc powyższy zakaz jest bardzo przejrzysty i jednoznaczny.</p>
obszary chronione, w tym położone w sieci Natura 2000	Nie przewiduje się oddziaływań na obszary chronione
różnorodność biologiczna, świat roślin i zwierząt	<p>Formalnie zmiany wprowadzane przez plan zajdą tylko w terenach nowo włączanych do planu (a więc na powierzchni około 3 ha). W stosunku do terenów już objętych planem oraz terenów adaptowanej zabudowy, analizowany plan nie wprowadza żadnych nowych rozwiązań.</p> <p>Realizacja ustaleń planu wpłynie na biocenozę analizowanego terenu. Można tu mówić o kilku rodzajach oddziaływania i należy zwrócić uwagę na kilka aspektów tego zagadnienia:</p> <ul style="list-style-type: none"> • formalnie są to tereny rolne, które z założenia są poddawane gospodarce rolnej, a poziom bioróżnorodności na terenach rolnych jest bardzo niski – bezpośrednio związany z produkcją rolną, jej sezonowością, doбором gatunków, zabiegami agrotechnicznymi. W tym przypadku są to przede wszystkim użytki zielone (łąki) użytkowane stosunkowo ekstensywnie. Mają swoje kontynuacje w bliższym i dalszym sąsiedztwie- siedlisko żadnego gatunku nie zostanie więc wyparte z tego rejonu. • inna formą negatywnych oddziaływań będzie likwidacja niewielkiej powierzchni ekotonu leśno-polnego w części południowej. Jednak należy zauważyć, że tego typu siedliska są popularne w sąsiedztwie – nie zajdą tu więc żadnej straty definitywne, wypierające dane gatunki z tego rejonu (zostaną one wyparte tylko z pojedynczej lokalizacji gdzie dojdzie do realizacji zabudowy w sąsiedztwie lasu); • jeszcze inna formą oddziaływań – pośrednich – będzie zwiększenie antropopresji na sąsiedni las, który zapewne stanie się celem penetracji o charakterze rekreacyjnym i bez wątpienia będzie podlegał pewnym formom degradacji z tego wynikającej. Presja tego rodzaju jest tu obecna już teraz – ale zwiększenie zaludnienia ją zwiększy. <p>Na analizowanym terenie znajdują się tylko pojedyncze drzewa – w sprzyjających okolicznościach mogą być adaptowane jako zieleń przydomowa lub przydrożna. Nie ma tu oczek wodnych, a rowy melioracyjne są adaptowane.</p> <p>Na całym terenie objętym planem, przekształcenie terenów oraz wprowadzenie nowych funkcji będzie miało niekorzystny wpływ na bytujące tu drobne zwierzęta (które zostaną wyparte, względnie zastąpione innymi gatunkami lepiej znoszącymi sąsiedztwo człowieka), przede wszystkim ptaki (choć straty te będą stosunkowo nieduże). Jednak możliwe straty w dziedzinie świata zwierząt (jak i świata roślin), związane z realizacją ustaleń projektu planu należy uznać za znikome – nie dojdzie do wyparcia ani degradacji szczególnie cennych lub pożądaných gatunków, czy też zniszczenia terenów naturalnych (lub choćby terenów urządzonych sztucznie, ale pełniących funkcje ekologiczne) wskutek realizacji planowanego zagospodarowania. Tereny sąsiednie zachowają podobny charakter, a więc nie zostaną zniszczone określone typy siedlisk. Gatunki zwierząt, dla których ten rodzaj użytkowania terenu stanowi środowisko bytowania, nie będą więc pozbawione możliwości funkcjonowania w analizowanej okolicy.</p> <p>Zmiana sposobu użytkowania terenu będzie wiązała się ze zmianą liczby i rodzaju powierzchni zielonych - obecnie jest tu na terenach formalnie rolnych pełny, 100% wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej. W terenach zabudowanych wskaźnik ten zmniejsza się o kilkadziesiąt procent – wymagane jest minimum 60% udziału powierzchni biologicznie czynnej, co jest wartością satysfakcjonującą.</p> <p>Paradoksalnie, wskutek realizacji trwałej zieleni urządzonej (zadrzewienia, zakrzewienia, zieleńce, kwietniki, trawniki, itp., itd.) w miejscu wcześniejszych terenów uprawnych, do pewnego stopnia nastąpi wzbogacenie szaty roślinnej i wzmocnienie bioróżnorodności.</p> <p>Przydomową zieleń ozdobną należy wykorzystać do odtworzenia aktywności ekologicznej i spełniania funkcji środowiskotwórczych.</p>

	<p>Ustalenia projektu planu w kontekście oddziaływań na różnorodność biologiczną należy uznać za wystarczające i właściwe.</p>
ludzie	<p>Realizacja ustaleń planu stwarza warunki rozwoju zabudowy mieszkaniowej w atrakcyjnej lokalizacji – łącznie dla około 65 rodzin, z czego: około 15 w części południowej jako uzupełnienie już zrealizowanego osiedla, około 20 w części północnej na terenach o przeznaczeniu MN, ok. 15 w części północnej na terenach o przeznaczeniu MN/U i ok. 15 w części północnej na terenach o przeznaczeniu U/MN. Dla około 30 rodzin plan stwarza warunki prowadzenia działalności gospodarczej w ramach własnej posesji. Są to więc oddziaływania jednoznacznie pozytywne w stosunku do wprowadzanej tu ludności. Warto jednak podkreślić, że nowym ustaleniem – wprowadzanym przez analizowany plan, jest tylko około 20 zabudowań o przeznaczeniu MN – pozostałe wskazywane, to albo tereny wyznaczane w już istniejącym planie, albo tereny w ramach już tworzonego osiedla.</p> <p>Ważny, aspektem jest wpływ wprowadzania nowych mieszkańców na jakość życia ludności już zamieszkującej w sąsiedztwie – bez wątplenia zwiększy się antropopresja, która w życiu codziennym będzie się przejawiała na przykład większym ruchem pojazdów samochodowych. Jednocześnie jednak, zwiększenie liczby mieszkańców zwiększa możliwości rozwoju usług – zarówno komercyjnych (jak handel i naprawy – dla których istotna jest wielkość popytu), jak i publicznych (wymagających określonej minimalnej liczby mieszkańców). Ocena tego typu oddziaływań nie jest więc jednoznaczna – z jednej strony pojawią się pewne aspekty oddziaływań negatywnych, ale też niemal pewne są oddziaływania pozytywne. Uwagę zwraca fakt, że plan wyznacza ok. 30 działek, w których możliwe jest rozwijanie usług – a więc tworzy się warunki do znaczącego zwiększenia potencjału usług, co będzie miało wpływ i pozytywny i negatywny na jakość życia w tej okolicy. Pozytywny wpływ wynika z dostępności do usług i tworzenia miejsc pracy (należy się spodziewać, że będą to usługi z zakresu handlu, drobnych napraw, być może gabinety lekarskie, itp. – a więc nie będą to usługi uciążliwe, których realizacja jest tu zresztą zakazana ustaleniami planu), negatywny wynika z prawdopodobnego wzrostu ruchu pojazdów (tak interesantów, jak i pojazdów zaopatrzenia). Są to jednak oddziaływania typowe dla każdego rozwiniętego osiedla mieszkaniowego – gdzie usługi towarzyszą zabudowie mieszkaniowej, a tego typu oddziaływania są w pełni akceptowalne jako nieodłączny składnik funkcjonowania osiedla.</p> <p>Usprawnienia wymagać będzie rozwiązanie układów komunikacyjnych – zwłaszcza zapewnienie bezpieczeństwa przy włączeniu lokalnego układu drogowego w istniejący.</p> <p>Duża część planowanej zabudowy mieszkaniowej będzie realizowana w ramach jednostek o mieszanej funkcji mieszkaniowo-usługowej. Oznacza to stwarzanie potencjalnego zagrożenia występowania różnego rodzaju uciążliwości – choć w ustaleniach szczegółowych wykluczono możliwość realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, co znacznie ogranicza zakres potencjalnie rozwijanych działalności i w praktyce wyklucza te o możliwym największym zakresie oddziaływań. Podkreślić należy, że lokalizacja zabudowy mieszkaniowej w ramach terenu, gdzie jest możliwe prowadzenie działalności gospodarczych (usług) jest w tym przypadku świadomym wyborem – nie można więc mówić o nadmiernej uciążliwości dla zamieszkania, w sytuacji gdy osoba osiedlająca się jest świadoma przeznaczenia i charakteru danej lokalizacji. Należy też podkreślić, że możliwość prowadzenia działalności gospodarczej na swojej posesji, w bezpośrednim sąsiedztwie miejsca zamieszkania (albo wręcz w tym samym budynku), dla wielu osób będzie znacznie podnosiła atrakcyjność takiej lokalizacji. Nie można więc stwierdzić, że zamieszkanie w ramach jednostki MN/U lub U/MN jest mniej atrakcyjne, niż w ramach jednostki MN, bowiem kwestia atrakcyjności, czy ewentualnych uciążliwości danej lokalizacji powinna być rozpatrywana zgodnie z indywidualnymi preferencjami osoby decydującej się na konkretny wybór miejsca zamieszkania.</p>
woda	<p>W stosunku do terenu objętego dotąd planem z roku 2005 w projekcie planu podtrzymuje się obsługę w zakresie odprowadzania ścieków za pomocą szczelnych zbiorników czasowo opróżnianych (ale dopuszcza się to rozwiązanie tylko do czasu realizacji sieci zbiorczej) - <u>nie wprowadza się tu więc żadnych negatywnych ustaleń w stosunku do stanu obecnego.</u></p> <p>Analizowany obszar znajduje się poza zasięgiem aglomeracji kanalizacyjnej.</p> <p>Zgodnie z ustawą z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach, do obowiązków właścicieli nieruchomości w zakresie gospodarki ściekowej należy:</p> <ul style="list-style-type: none"> • przyłączenie nieruchomości do istniejącej sieci kanalizacyjnej lub, w przypadku gdy budowa sieci kanalizacyjnej jest technicznie lub ekonomicznie nieuzasadniona, wyposażenie nieruchomości w zbiornik bezodpływowy nieczystości ciekłych lub w przydomową oczyszczalnię ścieków bytowych, spełniające wymagania określone w przepisach odrębnych; • przyłączenie nieruchomości do sieci kanalizacyjnej nie jest obowiązkowe, jeżeli nieruchomość jest wyposażona w przydomową oczyszczalnię ścieków spełniającą wymagania określone w przepisach odrębnych, • gromadzenie nieczystości ciekłych w zbiornikach bezodpływowych, • pozbywanie się zebranych na terenie nieruchomości nieczystości ciekłych w sposób zgodny z przepisami ustawy i przepisami odrębnymi.

	<p>Powyższe oznacza, że ustalenie planu dopuszczające czasowe stosowanie szczelnych zbiorników, jest prawnie dopuszczalne. W analizowanym przypadku nie jest właściwe stosowanie oczyszczalni przydomowych – zbyt mała powierzchnia działek, a niektórych lokalizacjach także miejscowo występujące warunki gruntowo-wodne, są przeszkodą dla realizacji oczyszczalni przydomowych.</p> <p>Rozważając ekonomiczną zasadność realizacji sieci należy zauważyć, że ma ona miejsce przy uwzględnieniu rzeczywistych mieszkańców, a nie teoretycznych - wynikających ze skali wyznaczanych terenów rozwoju zabudowy. Jak stwierdzono, analizowany plan umożliwia wprowadzenie dosyć dużej liczby mieszkańców – ale taki stan taki może zostać osiągnięty dopiero w okresie kilku-kilkunastu lat. Parametr wymaganej liczby mieszkańców na 1 km bieżyący sieci zostanie więc bez wątpienia osiągnięty, ale nie jest spełniony dla analizowanego terenu obecnie.</p> <p>Inna sytuacja ma miejsce w stosunku do terenów wcześniej nieobjętych planem, które wyznaczane są obecnie jako tereny rozwoju nowej zabudowy mieszkaniowej – dotyczy to około 20 potencjalnych budynków, dla których dopuszcza się analogicznie tymczasowo obsługę za pomocą szczelnych zbiorników czasowo opróżnianych. Nie jest to duża skala zabudowy, więc obsługa z pomocą wozów asenizacyjnych może być realizowana bez powodowania większych utrudnień choć należy pamiętać, że łącznie z istniejącą zabudową oraz wyznaczaną już wcześniej w obowiązującym planie – będzie dotyczyć nawet ok. 100 budynków.</p> <p>W analizowanym przypadku, ze względu na stosunki wodne nie jest możliwe zastosowanie oczyszczalni przydomowych. Czasowa obsługa za pomocą szczelnych zbiorników może być uznana za rozwiązanie dopuszczalne – czasowo tolerowane. .</p> <p>Podkreślić należy, że plan adaptuje istniejące rowy melioracyjne. Nie uwzględnił ich dotąd obowiązujący plan. Jest to ważne ustalenia, które zapewnia im ochronę przed likwidacją.</p>
powietrze	<p>Należy się spodziewać zwiększenia emisji związanej z realizacją systemów grzewczych oraz zwiększeniem ruchu pojazdów samochodowych. W stosunku do dotąd wyznaczanych terenów rozwojowych oraz już funkcjonującego osiedla w części południowej – stwarza się możliwość realizacji ok. 20 nowych budynków. Nie jest to znacząca skala intensyfikacji zagospodarowania. Oznacza, iż maksymalna liczba samochodów nowych mieszkańców może sięgnąć 40 sztuk – nie będzie to wielkość zauważalna w rejonie intensywnej zabudowy podmiejskiej.</p> <p>Z funkcjonowaniem zabudowy usługowej potencjalnie wiąże się wzmożony ruch pojazdów dostawczych oraz pojazdów interesantów.</p> <p>Warunki przewietrzania w rejonie objętym planem są co najwyżej umiarkowane – istnieje więc ryzyko okresowego zalegania zanieczyszczeń w przypadkach wyjątkowo niekorzystnych stanów pogodowych (zwłaszcza w okresie jesienno-zimowym).</p> <p>W okresie jesienno-wiosennym istotnym zagadnieniem jest funkcjonowanie systemów grzewczych. Jako pomijalnie małą można uznać emisję zanieczyszczeń związaną z przygotowywaniem posiłków (zakłada się, że będzie ona bazowała na energii elektrycznej lub gazie).</p>
powierzchnia ziemi	<p>Realizacja ustaleń planu wiązać się będzie z degradacją powierzchni ziemi w obszarze realizacji zabudowy i infrastruktury towarzyszącej. Wyznacza się zauważalne powierzchnie, które zostaną zajęte przez zabudowę i drogi. Kolejne zmiany zajądą skutek urządzania terenów zieleni, między innymi wskutek nawiezienia materiału organicznego. Prace budowlane spowodują przerwanie ciągłości warstw geologicznych w obrysach realizowanych budynków.</p> <p>Istotną zmianą o charakterze negatywnym będzie istotne ograniczenie powierzchni biologicznie czynnej. Dotąd na terenach rolnych jest ona 100%, obecnie dopuszcza się jej ograniczenie nawet o kilkadziesiąt procent w stosunku do stanu dotychczasowego. Na większości powierzchni ustala się wskaźnik 60%. Trzeba jednak podkreślić, że na dosyć dużym obszarze objętym dotychczas planem z roku 2005, określano zaledwie 30% wymagany wskaźnik powierzchni określanej wówczas mianem „zieleni ekologicznej” – pod tym względem wprowadzana zmiana planu jest więc bardzo korzystna, bo znacząco podnosi ten wskaźnik. Ustanowione parametry zabudowy i wymaganej powierzchni biologicznie czynnej są satysfakcjonujące, jeśli uzna się charakter terenu, planowane przeznaczenie, szczegółowe położenie.</p>
krajobraz	<p>Realizacja ustaleń projektu planu wiązać się będzie z ingerencją i przekształceniem obecnego krajobrazu obszaru, który w części północnej zachowuje walory krajobrazu otwartego (choć już obowiązujący plan przewidywał tu zabudowę). Przewiduje się realizację zabudowy o typowym dla obszarów podmiejskim charakterze. Ze względu na usytuowanie terenu będącego przedmiotem planu, dokonywane zmiany będą łatwo dostrzegalne z różnych ekspozycji, przede wszystkim z głównej ulicy (Osiedle) obsługującej znaczną część miejscowości i jej sąsiedztwa. Podkreślić należy, że pomimo wprowadzania znaczącej liczby zabudowy, to w tym rejonie będzie to zabudowa o charakterze bardzo</p>

	dobrze znanym – typowym dla strefy podmiejskiej. W bezpośrednim sąsiedztwie funkcjonuje identyczna zabudowa. Nie przewiduje się, by jakkolwiek element był postrzegany jako obcy w okolicy. Pod względem potencjalnych oddziaływań w krajobrazie, projekt planu należy więc ocenić jako oddziałujący – ale w niewielkim stopniu. Negatywnie należy ocenić wpływ na otwarty krajobraz, ale już formy zabudowy nie można ocenić negatywnie. Ustalone w planie parametry zabudowy są typowe dla podmiejskiego osiedla mieszkaniowego jakich w strefie podmiejskiej Bydgoszczy jest bardzo dużo - w żaden sposób zabudowa nie będzie się wyróżniać w krajobrazie tej części gminy
gleby i przydatność rolnicza	Nie przewiduje się żadnych oddziaływań. Znajdują się tu grunty rolne o bardzo słabej przydatności – ich przeznaczenie na cel zabudowy mieszkaniowej jest racjonalnym zaspokojeniem potrzeb mieszkaniowych. Analizowany teren poddaje się antropopresji gdyż ze względów ekonomicznych znacznie korzystniej dla właścicieli jest dokonać przekształceń w tereny budowlane, niż prowadzić uprawy polowe. Dlatego też już przed kilkoma dekadami tereny te straciły walor przestrzeni istotnej dla produkcji rolniczej. Obiektywnie – straty w przestrzeni rolniczej będą całkowicie niezauważalne. W skali gminy wyłączenie z produkcji rolnej analizowanego obszaru nie będzie miało żadnego znaczenia. Z punktu widzenia jakości rolniczej przestrzeni produkcyjnej oraz związanych ze zmniejszeniem przestrzeni żywicielskiej, wyłączenie tych gruntów z produkcji można uznać za pomijalnie małe
odpady	W stosunku do dotąd obowiązującego planu oraz już istniejącego osiedla w części południowej, wyznacza się tereny dla rozwoju ok. 20 budynków mieszkalnych. Na obszarach wiejskich i podmiejskich zazwyczaj przyjmuje się, że 1 mieszkaniec wytwarza przeciętnie do 300 kg odpadów komunalnych rocznie. Należy się więc spodziewać docelowo generowania przez nowo wprowadzanych w wyniku planu mieszkańców tego obszaru ok. 30 ton odpadów komunalnych rocznie. Jest to wartość znikoma na tle obecnej skali wytwarzania odpadów w gminie. Nie są obecnie znane szczegóły przedsięwzięć, które mogą być zrealizowane w zabudowie o mieszanej funkcji mieszkaniowo-usługowej – tym samym nie jest możliwe określenie charakteru i ilości odpadów wytwarzanych przez tego typu działalności. Bez względu na ostateczny charakter, ustalenia ogólne planu zabezpieczają środowisko przyrodnicze obszaru oraz jego okolic przed szkodliwym oddziaływaniem – wprowadza się typowe ustalenia regulujące gospodarkę odpadami.
klimat	Realizacja ustaleń projektu planu nie wpłynie w sposób możliwy do odnotowania na lokalne warunki klimatyczne, jak też nie wpłynie w sposób zauważalny na pogłębienie lub ograniczenie tzw. efektu cieplarnianego.
zasoby naturalne	Realizacja ustaleń projektu planu nie ma żadnego wpływu na zasoby surowców mineralnych.
zabytki i dobra kultury	Nie przewiduje się żadnych oddziaływań. Plan zabezpiecza interes ochrony dziedzictwa kultury.
dobra materialne	Realizacja ustaleń planu będzie skutkować wzrostem wartości nieruchomości oraz nieruchomości w ich sąsiedztwie. Przeniesie także dochody budżetowi gminy.

Podsumowując należy stwierdzić, że nie wszystkie ustalenia analizowanego mpzp są w pełni satysfakcjonujące i nie do końca zabezpieczają interes ochrony środowiska. Dotyczy to kwestii czasowego dopuszczenia obsługi w zakresie kanalizacji za pomocą zbiorników okresowo opróżnianych, zamiast oblige podłączenia do sieci zbiorczej. Wynika to z faktu adaptacji ustaleń dotąd obowiązującego planu – na terenie objętym dotąd planem, nie można obarczać analizowanego projektu planu wprowadzaniem takiego ustalenia, bowiem nawet gdyby nie sporządzano niniejszego projektu, taki sposób obsługi byłby tu dopuszczony. Inna sytuacja ma miejsce na terenach dotąd nieobjętych planem, a wyznaczanych jako tereny rozwoju mieszkalnictwa. Tu jest to rozwiązanie z pewnością niewłaściwe. Podkreślić jednak należy, że na obszarach podmiejskich, gdzie obserwuje się intensywną presję inwestycyjną i bardzo silną determinację w kierunku realizacji zabudowy mieszkaniowej, nawet niedoskonały plan miejscowy jest najlepszym narzędziem zabezpieczania interesu ochrony środowiska oraz instrumentem zapanowania nad chaosem przestrzennym. W przypadku niedopuszczania stosowania tego typu przejściowych rozwiązań (jak wspomniana obsługa za pomocą szczelnych zbiorników do czasu obsługi kanalizacji) zabudowa będzie postępowała w drodze dwz, co będzie skutkowało dodatkowymi negatywnymi efektami realizacji zabudowy. Mpzp jest tu więc pewną formą kompromisu pomiędzy nieuchronną presją inwestycyjną a zabezpieczeniem jak najszerzej pojmowanego interesu ochrony środowiska. Analizowany plan pozwoli na skoordynowanie realizacji zagospodarowania w dużej części miejscowości Ciele – ma więc bardzo duże znaczenie dla kształtowania ładu przestrzennego w tej części strefy podmiejskiej Bydgoszczy.

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

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

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

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

W analizowanym przypadku opcja zerowa jest rozwiązaniem mniej korzystnym, ponieważ projekt planu wprowadza ustalenia korzystne dla środowiska – choć podkreślić należy, że dotychczasowe ustalenie nie powodowały ryzyka wystąpienia szczególnie niebezpiecznych oddziaływań, które sugerowałyby konieczność odstąpienia od ich realizacji. Z całą pewnością dotychczasowe ustalenia pod względem środowiskowych mogły być zaakceptowane. Nie zmienia to jednak faktu, że w wyniku wprowadzanych zmian, należy spodziewać się jeszcze mniejszej skali presji na środowisko. Jak wspomniano wcześniej, na obszarach podmiejskich, gdzie obserwuje się intensywną presję inwestycyjną i bardzo silną determinację w kierunku realizacji zabudowy mieszkaniowej, każdorazowo plan miejscowy jest najlepszym narzędziem zabezpieczania interesu ochrony środowiska oraz instrumentem zapanowania nad chaosem przestrzennym. W przypadku braku planów miejscowych, zabudowa będzie postępowała w drodze decyzji o warunkach zabudowy, które nie pozwalają na prowadzenie uporządkowanej polityki przestrzennej i pogłębiają chaos. Dlatego też opcja zerowa nie jest rozwiązaniem korzystnym. W obszarach podmiejskich nie ma możliwości zapanowania nad presją w kierunku zabudowy – jest ona duża i będzie sukcesywnie rosła. Najbardziej racjonalnym sposobem niwelowania jej negatywnych skutków, jest jej kontrolowanie poprzez wyznaczanie terenów pod zabudowę, z jasno i precyzyjnie określonymi zasadami zagospodarowania. Właśnie z tego względu, pomimo spodziewanych negatywnych skutków planowanej zabudowy, należy podkreślić, że będą one mniejsze w analizowanej lokalizacji przy realizacji na podstawie mpzp, niż gdyby była realizowana w jakiegokolwiek innej lokalizacji bez mpzp.

Informacje pozostałe i ustalenia końcowe

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

Trudności wynikające z niedostatków techniki lub luk we współczesnej wiedzy mają istotny wpływ na rzetelność prognozy. Brak znajomości istotnych uwarunkowań może wpłynąć na nieuwzględnienie w prognozie ważnych z punktu widzenia skutków środowiskowych oddziaływań (zarówno pozytywnych, jak i negatywnych - choć znacznie istotniejsze jest pominięcie ewentualnych oddziaływań negatywnych). Znajomość obszarów, w których ma miejsce brak wiedzy pozwala na zwrócenie uwagi na aspekty, które w prognozie mogą nie być uwzględnione w pełni lub mogą nie być ocenione właściwie - właśnie ze względu na luki w wiedzy.

Analizowany projekt planu jest specyficzny, ponieważ jest to w części adaptacja istniejącej zabudowy, w części zmiana planu, a tylko w części plan dotyczy wyznaczenia nowych terenów realizacji zabudowy. tereny nowo wyznaczane to tereny realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – w których dokonywanie prognozy oddziaływania na środowisko jest obciążone bardzo małym ryzykiem popełnienia błędu, ponieważ charakter i skala oddziaływań są łatwo identyfikowalne. W przypadku zabudowy mieszanej – zakładającej pełnienie funkcji

usługowej obok funkcji mieszkaniowej (dotyczy to terenów MN/U i U/MN), istnieją braki w wiedzy dotyczące rzeczywistego charakteru przyszłej zabudowy i rodzajów prowadzonych działalności. Zgodnie z ustaleniami projektu planu (nawet przy zawartych w planie ograniczeniach) możliwy jest rozwój różnych działalności o zróżnicowanym charakterze i zakresie możliwych oddziaływań na środowisko. Podkreślić należy, że w projekcie planu zawarto istotne zastrzeżenie: na terenach tych wprowadzono zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko (z wyłączeniem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, zgodnych z przepisami odrębnymi). Jest to istotne ograniczenie, bowiem eliminuje szereg działalności o dużej uciążliwości. Zagadnienie przedsięwzięć mogących oddziaływać na środowisko jest regulowane przez rozporządzenie Rady Ministrów – a więc są to działalności bardzo jednoznacznie określone. Nie jest możliwe dokonanie precyzyjnej prognozy oddziaływania na środowisko dla terenów MN/U i U/MN bez wiedzy na temat ostatecznego charakteru zagospodarowania (zagadnienie to będzie sprecyzowane dopiero na etapie realizacji danej inwestycji), choć zawarte ograniczenia eliminują znaczną liczbę działalności – w tym te o największej skali generowanych zagrożeń. Dla tego typu zagospodarowania wskazuje się na istotne luki w stanie wiedzy – uniemożliwiające przeprowadzenie pełnej i precyzyjnej prognozy.

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

Analizowany projekt planu dotyczy obszaru, dla którego w części adaptuje się istniejącą zabudowę, w części następuje zmiana planu, a tylko w części plan dotyczy wyznaczenia nowych terenów realizacji zabudowy – jest to zabudowa mieszkaniowa (MN) o niezbyt dużej skali (możliwa realizacja ok. 20 budynków).

Powyższe uwarunkowanie ogranicza możliwość wprowadzania zasadniczych zmian dotyczących przeznaczenia terenu lub szczegółowego podziału na działki (zresztą – to zagadnienie jest także warunkowane kształtem i wielkością terenu oraz jego położeniem względem dróg oraz cieków, a także faktem, że częściowo został już zagospodarowany).

Ustanawiane ustalenia zabezpieczają interes ochrony środowiska - nie ma potrzeby poszukiwania rozwiązań alternatywnych.

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

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

a) zapobieganie

- należy zapewnić adaptację i ochronę przed dewastacją rowów melioracyjnych
- należy zapewnić adaptację i ochronę przed zmianą przeznaczenia oraz przed dewastacją możliwie dużej części zadrzewień i zakrzewień – wykorzystać je jako element zieleni ozdobnej lub izolacyjnej w ramach realizowanego zagospodarowania;
- bezwzględnie należy egzekwować zakaz mycia pojazdów mechanicznych w miejscach niewyznaczonych,
- bezwzględnie należy dochować dbałości o ochronę wód powierzchniowych i podziemnych na etapie realizacji zagospodarowania (uniemożliwianie zanieczyszczenia wód materiałami budowlanymi – np. farbami, lakierami, emulsjami, itp. oraz substancjami ropopochodnymi pochodzącymi z maszyn i pojazdów budowlanych),
- należy zapewnić możliwość bezpiecznego włączenia do zewnętrznego układu drogowego

b) ograniczanie

- w obszarach realizacji zagospodarowania należy dokonać adaptacji możliwie dużej części zieleni
- w obszarach realizacji zagospodarowania należy dążyć do ograniczania prac ziemnych, nadmiernej dewastacji pokrywy glebowej i nadmiernej dewastacji szaty roślinnej - do minimum wynikającego z potrzeb technicznych i technologicznych

- w szczególności należy chronić zasoby wodne – zwłaszcza na etapie prac budowlanych; bezwzględnie należy przestrzegać zakazu mycia pojazdów samochodowych na posesjach (zagrożenie spływem powierzchniowym oraz przesiąkaniem)
 - nakład gleb z rejonów realizacji zabudowy oraz utwardzeń powierzchni należy odzyskać i wykorzystać dla poprawy przydatności obszarów mniej żyznych
 - należy dążyć do jak najszybszej realizacji sieci kanalizacyjnej
- c) kompensacja przyrodnicza
- w praktyce w przypadku analizowanego terenu – nie zajdzie potrzeba prowadzenia działań kompensacyjnych

Propozycja monitoringu skutków realizacji postanowień projektowanego dokumentu oraz częstotliwości jej przeprowadzania

Monitoring skutków realizacji ustaleń analizowanego projektu planu jest zadaniem trudnym ze względu na skalę planowanego zainwestowania oraz fakt, że w praktyce jak dotąd w Polsce nie wykształcił się system ewidencjonowania oraz analiz i interpretacji zmian będących wynikiem procesów planistycznych tego rodzaju i o takim charakterze. System monitorowania stanu środowiska przez instytucje publiczne powołane do tych celów, nie obejmuje zagadnień o tak małej skali przestrzennej i takim charakterze planowanego zainwestowania.

Dla obszarów tak niewielkich, w praktyce brak instrumentów pozwalających na uzyskiwanie wymiernych i porównywalnych (zarówno dla różnych okresów, jak i dla różnych obszarów) danych i informacji. Należy zauważyć, że planowane w projekcie planu funkcje i działalności nie należą do szczególnie niebezpiecznych i uciążliwych, które byłyby monitorowane na mocy przepisów szczególnych.

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

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

Informacje o możliwym transgranicznym oddziaływaniu na środowisko

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

OŚWIADCZENIE AUTORA PROGNOZY

Oświadczam, że spełniam wymagania określone w art. 74a ust. 2 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko.

Jestem świadomy odpowiedzialności karnej za złożenie fałszywego oświadczenia.

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Adam S.L.', is positioned on the right side of the page.