

**Prognoza oddziaływania na środowisko
projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic
Modrej i Jantarowej w miejscowości 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	5
Podstawy prawne opracowania	5
Informacje o metodach zastosowanych przy sporządzaniu prognozy	5
Obszar opracowania	6
Najważniejsze uwarunkowania wynikające z opracowania ekofizjograficznego. Istniejące problemy ochrony środowiska istotne z punktu widzenia realizacji projektowanego dokumentu	7
Charakterystyka projektowanych w planie form użytkowania terenu.....	8
Potencjalne skutki realizacji i zakres możliwego wpływu ustaleń planu na środowisko przyrodnicze	9
Potencjalne zmiany stanu środowiska w przypadku braku realizacji projektowanego dokumentu (tzw. „opcja zerowa”)	10
Informacje pozostałe i ustalenia końcowe	11
Wskazania napotkanych trudności wynikających z niedostatków techniki lub luk we współczesnej wiedzy	11
Analiza możliwości rozwiązań alternatywnych do rozwiązań zawartych w projektowanym projekcie planu wraz z uzasadnieniem ich wyboru	11
Analiza możliwości zastosowania rozwiązań mających na celu zapobieganie, ograniczanie lub kompensację przyrodniczą negatywnych oddziaływań na środowisko, mogących być rezultatem realizacji projektu planu.....	12
Propozycja monitoringu skutków realizacji postanowień projektowanego dokumentu oraz częstotliwości jej przeprowadzania	12
Informacje o możliwym transgranicznym oddziaływaniu na środowisko	13

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 Białe Błota, w jego południowej części. Jest to w przybliżeniu trójkąt – ograniczany przez ulice: Modrą (od północy), Jantarową (od wschodu) oraz drogę ekspresową S10 od południowego-zachodu. W rejonie tym znajdują się także fragment ulicy Centralnej oraz ulica Mokra. Zajmuje powierzchnię 2,5 ha i jest w bardzo dużym stopniu zagospodarowany. Od strony ulicy Jantarowej znajduje się zabudowa mieszkaniowa i mieszkaniowo-usługowa o wysokości 1 lub 2 kondygnacji, o dobrym stanie technicznym i wysokiej estetyce. Tu jedna działka pozostaje niezabudowana, stanowiąc potencjalną rezerwę. Forma zabudowy nawiązuje do typowej zabudowy podmiejskiego osiedla, jaki stanowi większość zabudowy miejscowości Białe Błota – zabudowa tu obecna ma swoją kontynuację w bliższym i dalszym sąsiedztwie. Od strony ulicy Modrej, wzdłuż drogi S10 rozwinęła się zabudowa warsztatowo-usługowa. Większość zabudowy obecnej na tym terenie liczy między 20 a 30 lat. W jej sąsiedztwie znajduje się teren zieleni (niewielki kompleks leśny) – dobrze izolujący osiedle od strony drogi ekspresowej. Przy ulicy Modrej znajduje się też niewielki nieużytek, formalnie będący terenem rolnej klasy VI, ale od dawna nieużytkowany rolniczo, wskutek czego porasta go dosyć bujna roślinność drzewiasta i krzewiasta.

Analizowany teren wykazuje więc bardzo wysoki stopień wypełnienia zagospodarowaniem – ma bardzo małe rezerwy terenowe, na które składają się: jedna działka wśród zabudowy mieszkaniowo-usługowej o pow. ok. 650 m² (na rogu ulic Jantarowej i Modrej) oraz teren nieużytku przy ulicy Modrej, o pow. ok. 0,34 ha.

Analizowany teren w części objęty jest obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Jest to plan przyjęty uchwałą nr XXII/147/2000 Rady Gminy W Białych Błotach z dnia 5 czerwca 2000 r. w sprawie zmian miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Białe Błota oraz miejscowego planu szczegółowego zagospodarowania przestrzennego terenów budownictwa mieszkaniowego i usług, wieś Białe Błota. Plan ten obejmuje część obecnej zabudowy usługowej (wzdłuż S10), wspomniany nieużytek pozostający rezerwą terenową (obydwa te tereny zaliczone były do przeznaczenia „terenu urzędzeń obsługi komunikacyjnej”) oraz dwie działki zajęte przez budynek mieszkalny na zabudowie bliźniaczej (tu określano przeznaczenie mieszkaniowo-usługowe). Powierzchnia objęta tym planem to około 0,7 ha.

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 usługowej, o symbolu – U,
- zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług, o symbolu – MN/U,
- zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, o symbolu – MN,
- lasu, o symbolu – ZL,
- drogi publicznej lokalnej, o symbolu – KD-L,
- dróg publicznych dojazdowych, o symbolu – KD-D,
- drogi wewnętrznej, o symbolu – KDW.

Tereny, które wykazują rezerwę dla realizacji nowej zabudowy, to: 3MN/U – jedna działka oraz 2U – dla którego określa się przeznaczenie: cel publiczny zabudowy usługowej. Można tu zrealizować niewielki obiekt usługowy. Podkreślić należy, że plan wyznacza teren dla realizacji usług publicznych. Do usług publicznych zalicza się usługi, które nie mają charakteru komercyjnego i wiążą się z realizacją zadań przypisanych kompetencyjnie sektorowi publicznemu, np. samorządom lub administracji rządowej – między innymi są to szkoły, przedszkola, domy opieki społecznej, instytucje bezpieczeństwa. Są to więc usługi, które z założenia sprzyjają jakości życia mieszkańców i generalnie są pożądane w lokalnej społeczności jako poprawiające komfort zamieszkania

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 w przypadku analizowanego projektu planu podstawowym uwarunkowaniem jest obecny charakter tego obszaru oraz jego bezpośrednie sąsiedztwo. Jest to teren w bardzo dużym stopniu zagospodarowany – od co najmniej 20 lat funkcjonuje tu dosyć intensywna zabudowa mieszkaniowa, mieszkaniowo-usługowa oraz usługowa oraz układ drogowy – stanowiące część zabudowy dużej podmiejskiej miejscowości. Istnieją tu bardzo małe rezerwy terenowe – możliwa jest realizacja jednego budynku mieszkaniowo-usługowego oraz niewielkiego obiektu usługowego należącego do kategorii usług publicznych, a więc obiektu prowadzonego przez sektor publiczny i służącego do realizacji zadań publicznych dla mieszkańców. Podkreślić należy, że opcja zerowa nie wyklucza procesu inwestycyjnego – nieużytek przeznaczony pod usługi publiczne może być zabudowany już na podstawie obowiązującego dotąd planu. Realizacja ustaleń planu pozwala więc na realizację potrzeb lokalnej społeczności przy niepowodowaniu zauważalnych skutków środowiskowych. Opcja zerowa nie jest rozwiązaniem korzystniejszym.

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

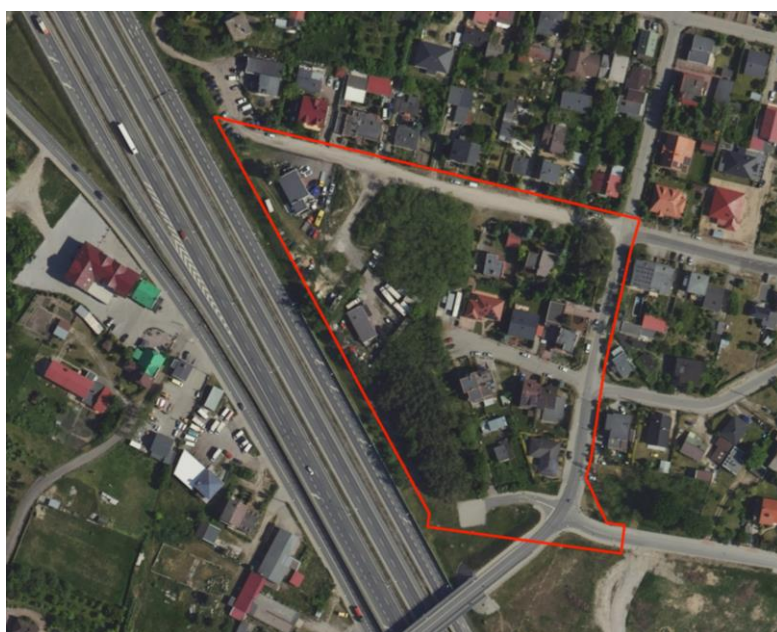
- „Mapa kompleksów rolniczej przydatności gleb w województwie bydgoskim”, skala 1:100 000, IUNG Puławy
- www.mos.gov.pl, www.geoporta.gov.pl, Google Earth, Google Maps, geoportal.infoterren.pl, geoportal.rdos-bydgoszcz.pl
- „Natura 2000 w województwie kujawsko-pomorskim”, P. Indykiewicz, E. Krasicka-Korczyńska, Minikowo 2008
- dane Głównego Urzędu Statystycznego dotyczące sytuacji społeczno-gospodarczej gminy

Obszar opracowania

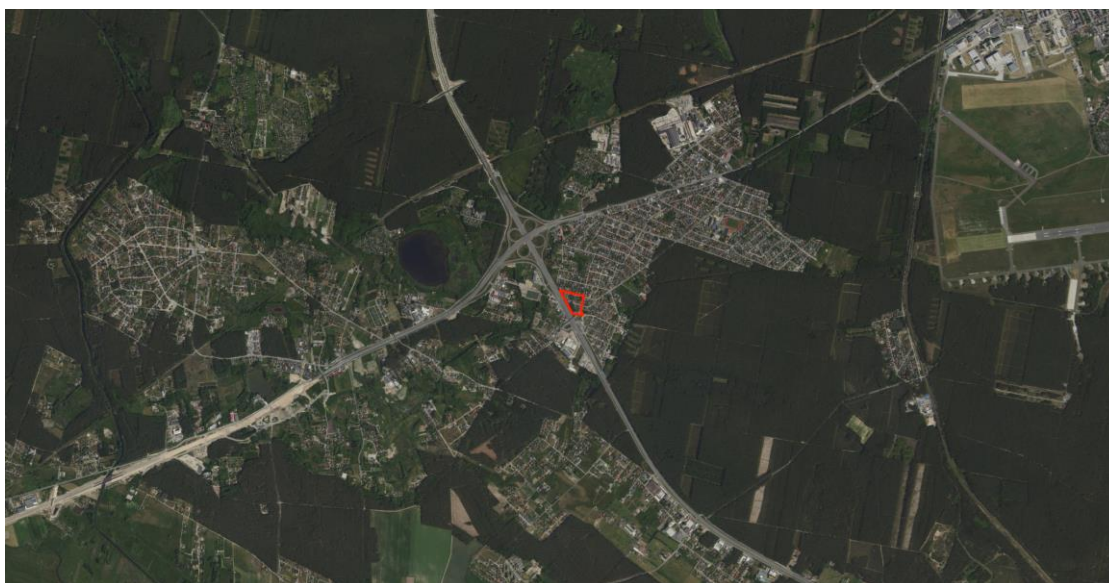
Przedmiotem planu jest teren leżący w miejscowości Białe Błota, w jego południowej części. Jest to w przybliżeniu trójkąt – ograniczany przez ulice: Modrą (od północy), Jantarową (od wschodu) oraz drogę ekspresową S10 od południowego-zachodu. W rejonie tym znajdują się także fragment ulicy Centralnej oraz ulica Mokra. Zajmuje powierzchnię 2,5 ha i jest w bardzo dużym stopniu zagospodarowany. Od strony ulicy Jantarowej znajduje się zabudowa mieszkaniowa i mieszkaniowo-usługowa o wysokości 1 lub 2 kondygnacji, o dobrym stanie technicznym i wysokiej estetyce. Tu jedna działka pozostaje niezabudowana, stanowiąc potencjalną rezerwę. Forma zabudowy nawiązuje do typowej zabudowy podmiejskiego osiedla, jaki stanowi większość zabudowy miejscowości Białe Błota – zabudowa tu obecna ma swoją kontynuację w bliższym i dalszym sąsiedztwie. Od strony ulicy Modrej, wzdłuż drogi S10 rozwinęła się zabudowa warsztatowo-usługowa. Większość zabudowy obecnej na tym terenie liczy między 20 a 30 lat. W jej sąsiedztwie znajduje się teren zieleni (niewielki kompleks leśny) – dobrze izolujący osiedle od strony drogi ekspresowej. Przy ulicy Modrej znajduje się też niewielki nieużytek, formalnie będący terenem rolnej klasy VI, ale od dawna nieużytkowany rolniczo, wskutek czego porasta go dosyć bujna roślinność drzewiasta i krzewiasta.

Analizowany teren wykazuje więc bardzo wysoki stopień wypełnienia zagospodarowaniem – ma bardzo małe rezerwy terenowe, na które składają się: jedna działka wśród zabudowy mieszkaniowo-usługowej o pow. ok. 650 m² (na rogu ulic Jantarowej i Modrej) oraz teren nieużytku przy ulicy Modrej, o pow. ok. 0,34 ha.

Analizowany teren w części objęty jest obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Jest to plan przyjęty uchwałą nr XXII/147/2000 Rady Gminy W Białych Błotach z dnia 5 czerwca 2000 r. w sprawie zmian miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Białe Błota oraz miejscowego planu szczegółowego zagospodarowania przestrzennego terenów budownictwa mieszkaniowego i usług, wieś Białe Błota. Plan ten obejmuje część obecnej zabudowy usługowej (wzdłuż S10), wspomniany nieużytek pozostający rezerwą terenową (obydwa te tereny zaliczone były do przeznaczenia „terenu urządzeń obsługi komunikacyjnej”) oraz dwie działki zajęte przez budynek mieszkalny w zabudowie bliźniaczej (tu określano przeznaczenie mieszkaniowo-usługowe). Powierzchnia objęta tym planem to około 0,7 ha.



Charakter analizowanego obszaru i jego bezpośredniego sąsiedztwa (źródło ortofotomapy: usługa wms serwisu geoportal.gov.pl).



Analizowany obszar na tle szerszego sąsiedztwa. (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 równinny - leży na wysokości ok. 70 m n.p.m.
- w podłożu większości powierzchni terenu znajdują się piaski i żwiry rzeczne fazy pomorskiej – są to utwory o dobrej nośności,
- pierwszy poziomów wód gruntowych powinien zalegać głębiej, niż 2 m p.p.t. (na obszarze torfów – prawdopodobnie płycej)
- nie zachodzi ryzyko zaistnienia zjawisk powodziowych ani osuwiskowych
- leży w sąsiedztwie terenów silnie zurbanizowanych – jest to część zainwestowania dużej miejscowości podmiejskiej,
- cechuje się brakiem przydatności dla rolnictwa,
- leży poza ekologicznym systemem obszarów chronionych,
- jest odporny na antropopresję, poza kwestiami ochrony wód, które powinny być traktowane jako wrażliwy aspekt środowiska oraz estetyki zabudowy.

Stan środowiska analizowanego obszaru należy rozważać w ujęciu szerszym – dotyczącym jego funkcjonowania w zurbanizowanym obszarze podmiejskim oraz w ujęciu bardzo wąskim – dotyczącym stricte analizowanego terenu.

Obszar pogranicza gmin Białe Błota, Bydgoszcz i Szubin, w którym jest położony analizowany teren, 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. Warto wymienić tu zarówno Bydgoszcz, jak i Inowrocław, okolice Barcina (kombinat cementowo-wapienniczy) a nawet Nakło. Gmina Białe Błota nie jest 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 (ten problem występuje także w nieco dalszym sąsiedztwie od analizowanego terenu). 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 Białe Błota 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.

W przypadku analizowanego terenu sensu stricto, główne rodzaje oddziaływań na środowisko wiążą się z obecnością intensywnej zabudowy podmiejskiej oraz bardzo dużej skali ruchu na przebiegającej w sąsiedztwie drogi ekspresowej (jest to jeden z odcinków o największej skali ruchu w województwie). Poza tym - analizowany obszar podlega oddziaływaniom typowym dla obszarów podmiejskich.

Charakterystyka projektowanych w planie form użytkowania terenu

W granicach planu wyznacza się tereny:

- zabudowy usługowej, o symbolu – U,
- zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług, o symbolu – MN/U,
- zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, o symbolu – MN,
- lasu, o symbolu – ZL,
- drogi publicznej lokalnej, o symbolu – KD-L,
- dróg publicznych dojazdowych, o symbolu – KD-D,
- drogi wewnętrznej, o symbolu – KDW.

Tereny, które wykazują rezerwę dla realizacji nowej zabudowy, to:

3MN/U – jedna działka

2U – dla którego określa się przeznaczenie: cel publiczny zabudowy usługowej. Można tu zrealizować niewielki obiekt usługowy. Obowiązują następujące ustalenia:

- 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 podpiwniczenie budynków z uwzględnieniem okresowego wysokiego poziomu wód gruntowych;

- 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.

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

Aspekt środowiska	Prognozowane zmiany będące skutkiem realizacji ustaleń planu
Przedsięwzięcia mogące zawsze znacząco lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko	<p>W granicach planu nie jest możliwa realizacja działań, które mogłyby znacząco oddziaływać na środowisko.</p> <p>Ustanowienie takiego zakazu istotnie porządkuje możliwość realizacji zagospodarowania. Przedsięwzięcia mogące znacząco oddziaływać na środowisko są zdefiniowane w stosownym rozporządzeniu, a więc powyższy zakaz jest bardzo przejrzysty i jednoznaczny.</p> <p>W dalszym sąsiedztwie analizowanego terenu znajduje się zabudowa mieszkaniowa, więc takie ograniczenie istotnie zabezpiecza jakość życia okolicznych mieszkańców</p>
Obszary chronione, w tym położone w sieci Natura 2000	Nie przewiduje się oddziaływań na obszary chronione
Różnorodność biologiczna, świat roślin i zwierząt	<p>Teoretyczne zmiany negatywne mogą dotyczyć likwidacji zadrzewionego nieużytku (część zajęta przez zieleń zajmuje ok. 0,25 ha). Zamierza się tu zrealizować usługi publiczne.</p> <p>Należy podkreślić, że formalnie teren ten jest użytkiem rolnym, ale już objętym obowiązującym mpzp – fakt, że wykształcił funkcje środowiskowe nie wynika z takiego planowanego kierunku rozwoju jego zagospodarowania, ale z faktu nieprowadzenia gospodarki rolnej na terenie faktycznie będącym nieużytkiem oraz braku jak dotąd zainteresowania w kierunku realizacji zabudowy.</p> <p>W sąsiedztwie znajdują się duże powierzchnie terenów zieleni o bardzo zróżnicowanym charakterze. Likwidacja wspomnianego terenu nie spowoduje żadnych zauważalnych strat.</p>
Ludzie	<p>Plan wyznacza teren dla realizacji usług publicznych. Do usług publicznych zalicza się usługi, które nie mają charakteru komercyjnego i wiążą się z realizacją zadań przypisanych kompetencyjnie sektorowi publicznemu, np. samorządom lub administracji rządowej – między innymi są to szkoły, przedszkola, domy opieki społecznej, instytucje bezpieczeństwa. Są to więc usługi, które z założenia sprzyjają jakości życia mieszkańców i generalnie są pożądane w lokalnej społeczności jako poprawiające komfort zamieszkania.</p> <p>Ponadto plan adaptuje wolną działkę – wskazując jej przeznaczenie jako MN/U, a więc analogiczną do istniejącej w sąsiedztwie.</p>
Woda	<p>Plan zakłada obsługę w zakresie odprowadzania ścieków za pomocą szczelnych zbiorników czasowo opróżnianych (ale dopuszcza się to rozwiązanie tylko do czasu realizacji sieci zbiorczej). W stosunku do terenu dotąd obowiązującego planu, <u>jest to powtórzenie ustaleń dotąd obowiązujących.</u></p> <p>Obsługa za pomocą kanalizacji zbiorczej jest optymalna i bezwzględnie zabezpiecza interes ochrony wód. Trzeba jednak podkreślić, że w przypadku terenów o przeznaczeniu usługowym, w zależności od prowadzonej tu działalności, możliwa jest całkowicie bezpieczna dla środowiska obsługa za pomocą zbiorników okresowo opróżnianych. Szereg działalności usługowych zużywa bardzo nieduże ilości wody i nie wytwarza ścieków o wysokim poziomie zanieczyszczeń. Niekiedy woda w ogóle nie jest wykorzystywana w procesie technologicznym i służy tylko potrzebom socjalno-bytowym pracowników.</p>

	Jednak co do zasady, bez znajomości szczegółowego zakresu prowadzonych działalności (a są one nieznanne na etapie sporządzania mpzp) obsługa terenów U przez zbiorniki okresowo opróżniane, musi być oceniana co najmniej jako ustalenie kontrowersyjne. W tym konkretnym przypadku czasowa obsługa za pomocą szczelnych zbiorników może być uznana za rozwiązanie dopuszczalne – czasowo tolerowane. Warto także podkreślić bardzo małą skalę planowanej nowej zabudowy.
Powietrze	Bardzo mała skala planowanej nowej zabudowy gwarantuje niewielkie zwiększenie emisji związanej z realizacją systemów grzewczych. W przypadku zabudowy usługowej trudno prognozować generowaną skalę ruchu. Jednak usługi publiczne mogą generować podwyższony ruch – w zależności od ich rodzaju.
Powierzchnia ziemi	Realizacja ustaleń planu wiązać się będzie z degradacją powierzchni ziemi w obszarze realizacji zabudowy i infrastruktury towarzyszącej. Wyznacza się minimalną skalę nowej zabudowy i 60% wymaganą skalę powierzchni biologicznie czynnej. W przypadku terenów o przeznaczeniu usługowym należy to uznać za parametr bardzo satysfakcjonujący.
Krajobraz	Analizowany teren i jego sąsiedztwo prezentują typowy krajobraz podmiejski. Realizacja dopuszczanego w planie zagospodarowanie nie wprowadzi tu żadnych zmian.
Gleby i przydatność rolnicza	Nie przewiduje się żadnych oddziaływań. Znajdują się tu grunty rolne o bardzo słabej przydatności, a analizowany teren nie ma żadnej przydatności rolniczej.
Odpady	Analizowany plan wyznacza nowe tereny dla rozwoju zabudowy usługowej. W zależności od uwarunkowań szczegółowych – działalności usługowe mogą generować bardzo zróżnicowane ilości odpadów, o bardzo zróżnicowanym charakterze. Etap planu miejscowego jest zbyt wczesny dla dokonania rzetelnej prognozy. Warto jedynie podkreślić, że plan eliminuje możliwość realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, a ustalenia dotyczące gospodarki odpadami – są standardowe. Bez względu na ostateczny charakter, ustalenia ogólne planu zabezpieczają więc środowisko przyrodnicze obszaru oraz jego okolice przed szkodliwym oddziaływaniem.
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.

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 obecny charakter tego obszaru oraz jego bezpośrednie sąsiedztwo. Jest to teren w bardzo dużym stopniu zagospodarowany – od co najmniej 20 lat funkcjonuje tu dość intensywna zabudowa mieszkaniowa, mieszkaniowo-usługowa oraz usługowa oraz układ drogowy – stanowiące część zabudowy dużej podmiejskiej miejscowości. Istnieją tu bardzo małe rezerwy terenowe – możliwa jest realizacja jednego budynku mieszkaniowo-usługowego oraz niewielkiego obiektu usługowego należącego do kategorii usług publicznych, a więc obiektu prowadzonego przez sektor publiczny i służącego do realizacji zadań publicznych dla mieszkańców. Podkreślić należy, że opcja zerowa nie wyklucza procesu inwestycyjnego – nieużytek przeznaczony pod usługi publiczne może być zabudowany już na podstawie obowiązującego dotąd planu. Realizacja ustaleń planu pozwala więc na realizację potrzeb lokalnej społeczności przy niepowodowaniu zauważalnych skutków środowiskowych. Opcja zerowa nie jest rozwiązaniem korzystniejszym.

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 mogą mieć 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.

Dla zabudowy o funkcjach usługowych istnieją braki w wiedzy dotyczące rzeczywistego charakteru przyszłej zabudowy i rodzajów prowadzonych działalności. W terenie MN/U będą to typowe działalności komercyjne, realizowane przy zabudowie mieszkaniowej - a więc na małą skalę i z pewnością bez znaczących oddziaływań. Na terenie 2U wskazuje się cel usług publicznych - ale plan jest zbyt wczesnym etapem by precyzować ich rodzaj. Uwzględniając wielkość dostępnego terenu niektóre rodzaje usług można wykluczyć - np. nie zmieści się tu szkoła lub stadion, ale wciąż szereg usług o charakterze publicznym, może być zrealizowanych. Jest to ważne - bo niektóre rodzaje usług publicznych powodują bardzo małą skalę ruchu mieszkańców (a tylko np. dojazdy pracowników i okazjonalne wizyty interesantów) z kolei inne generują duży codzienny ruch (np. przedszkole).

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. Projekt planu wprowadza zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko. To bardzo ogranicza zakres działalności, obiektywnie postrzeganych jako zagrażające jakości środowiska. Zagadnienie przedsięwzięć mogących oddziaływać na środowisko jest regulowane przez rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, które zawiera szczegółowy katalog ww. przedsięwzięć. Podkreślić więc należy, że projekt mpzp dla obszarów w których wyznacza się funkcje usługowe jest dokumentem niewystarczającym dla dokonania prognozy oddziaływania na środowisko. Na podstawie projektu mpzp można jedynie dokonać analizy w jaki sposób różne aspekty środowiska są chronione (ograniczenia progowe zawarte w ustaleniach planu). Nie jest więc możliwe dokonanie precyzyjnej prognozy oddziaływania na środowisko dla terenów rozwoju funkcji usługowych bez wiedzy na temat ostatecznego charakteru zagospodarowania (zagadnienie to będzie sprecyzowane dopiero na etapie realizacji danej inwestycji).

Z pewnością w przypadku analizowanego projektu planu, luki w stanie wiedzy ograniczają w pewnym stopniu możliwość dokonania w pełni rzetelnej prognozy charakteru i skali możliwych oddziaływań na poszczególne aspekty środowiska. Jednak mało prawdopodobne jest popełnienie znaczącego błędu.

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 obowiązującego planu a tylko w bardzo małej części plan dotyczy wyznaczenia nowych terenów realizacji zabudowy. Bardzo duże znaczenie ma sąsiedztwo drogi ekspresowej, wykluczającej niektóre funkcje - jako niepożądane w takiej lokalizacji.

Powyższe uwarunkowania w bardzo dużym stopniu ograniczają możliwość wprowadzania zasadniczych zmian dotyczących przeznaczenia terenu lub szczegółowego podziału na działki (zresztą - to zagadnienie jest także warunkowane kształtem i wielkością terenu, jego położeniem względem dróg, a także faktem, że w większości został już zagospodarowany).

Ustanawiane ustalenia zabezpieczają interes ochrony środowiska - nie ma potrzeby poszukiwania rozwiązań alternatywnych. Zaproponowane przeznaczenie dla niezabudowanej części terenu - usługowe - jest właściwe.

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

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

a) zapobieganie

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

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;
- należy dążyć do jak najszybszej realizacji sieci kanalizacyjnej,

c) kompensacja przyrodnicza

- w praktyce w przypadku analizowanego terenu, ze względu na jego wielkość i charakter, możliwość prowadzenia działań kompensacyjnych będzie ograniczona – w przypadku wycinki drzew lub krzewów zaproponować nasadzenia zastępcze.

Propozycja monitoringu skutków realizacji postanowień projektowanego dokumentu oraz częstotliwości jej przeprowadzania

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

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

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

monitorowanie ilości pojazdów samochodowych. Pewne aspekty mogą być więc analizowane na dużym poziomie szczegółowości siłami Urzędu Gminy bez angażowania dodatkowych nakładów.

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

Informacje o możliwym transgranicznym oddziaływaniu na środowisko

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

OŚWIADCZENIE AUTORA PROGNOZY

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

Jestem świadomy odpowiedzialności karnej za złożenie fałszywego oświadczenia.

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