

Prognoza oddziaływania na środowisko
projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic
Olszynowej, Leszczynowej i Kasztanowej w miejscowości Kruszyn Krajeński,
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	9
Charakterystyka projektowanych w planie form użytkowania terenu.....	10
Potencjalne skutki realizacji i zakres możliwego wpływu ustaleń planu na środowisko przyrodnicze..	11
Prognozowane zmiany oddziaływań w stosunku do stanu obecnego	11
Potencjalne zmiany stanu środowiska w przypadku braku realizacji projektowanego dokumentu (tzw. „opcja zerowa”)	15
Informacje pozostałe i ustalenia końcowe	16
Wskazania napotkanych trudności wynikających z niedostatków techniki lub luk we współczesnej wiedzy	16
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 Kruszyn Krajeński

Teren rozpościera się na południe od ulicy Lipowej (jest to droga powiatowa nr 1537C) i obejmuje osiedle mieszkaniowe, które rozwinęło się wzdłuż ulic biegnących od ulicy Lipowej na południe – kolejno od zachodu: Kasztanowej, Leszczynowej i Olszynowej (ulica Olszynowa w części południowej stanowi wschodnią granicę analizowanego terenu). Rozciągłość analizowanego terenu w osi północ-południe wynosi ok. 470 m, rozciągłość w osi wschód-zachód w południowej części – ok. 250 m, a w części północnej (wzdłuż ulicy Lipowej) – ok. 330 m. Teren zajmuje powierzchnię ok. 13,0 ha i stanowi mozaikę działek zabudowanych – głównie nową zabudową mieszkaniową, nieliczną starą zabudową zagrodową oraz wolnych działek, pozostających wciąż niezabudowaną rezerwą terenową. Łącznie znajduje się tu nieco ponad 30 zabudowanych działek, a rezerwę terenową można szacować na nieco ponad 40 działek. Można więc szacować, że teren zamieszkiwany jest przez ok. 100-130 osób, a rezerwa terenowa pozwoli na osiedlenie dodatkowych 130-170 osób.

Większość zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej powstała w latach 2005-2015, w okresie bardzo żywiłowej suburbanizacji w tej części gminy Białe Błota. Z tego samego okresu pochodzi bardzo duża liczba podobnej co do formy i funkcji zabudowy w sąsiednich miejscowościach – Ciele, Przyłęki, Zielonka, Murowaniec, a także w bezpośrednim sąsiedztwie analizowanego terenu – na zachód i na północ od niego (teren zabudowy w sąsiedztwie jest około dwukrotnie większy od analizowanego terenu).

Analizowany teren objęty jest fragmentami aż 3 miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego:

- Część skrajnie wschodnia (na wschód od ulicy Olszynowej) – planem przyjętym 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 – ten plan wyznaczał tereny o przeznaczeniu mieszkaniowo-usługowym; w granicach tego planu znajduje się tylko 1 zabudowanie,
- Część skrajnie zachodnia (wzdłuż ulicy Kasztanowej) oraz część północna (pomiędzy ulicami Leszczynową i Olszynową) – planem przyjętym uchwałą nr XXII/150/2000 Rady Gminy Białe Błota z dnia 5 czerwca 2000 r. w sprawie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obejmujących tereny we wsiach Murowaniec, Kruszyn Krajeński jako zmiany dotychczas obowiązującego miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Białe Błota – ten plan wyznaczał tereny o przeznaczeniu mieszkaniowym jednorodzinnym, w jego granicach znajduje się ok. 16 zabudowań
- Część południowa – planem przyjętym uchwałą XXV/183/97 Rady Gminy Białe Błota z dnia 14 listopada 1997 r. w sprawie zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Białe Błota – ten plan wyznaczał tereny o przeznaczeniu mieszkaniowo-usługowym, w granicach tego planu znajduje się ok. 7 zabudowań

Łącznie tereny objęte planami zajmują powierzchnię aż 10 ha, czyli większość obszaru objętego analizowanym projektem. Jednak zabudowa rozwijała się także w części nieobjętej mpzp – dotyczy to zwłaszcza fragmentu rozciągającego się po zachodniej stronie ulicy Leszczynowej, gdzie zrealizowano 6 budynków o formie i funkcji identycznej do zabudowy realizowanej na mocy mpzp. Ta część została zresztą wypełniona prawie w połowie i stanowi funkcjonalną i przestrzenną całość z sąsiednią zabudową.

Niezależnie więc od tego, czy zabudowa w obszarze analiz była realizowana na mocy obowiązujących mpzp, czy też leży poza granicami mpzp, powstało tu zwarte osiedle składające się w większości z nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (tylko w części południowej wciąż funkcjonuje zabudowa zagrodowa dwóch gospodarstw rolnych). Pomimo dopuszczenia w obowiązujących mpzp na znacznej części analizowanego terenu zabudowy mieszkaniowo-usługowej, wykształciła się wyłącznie zabudowa mieszkaniowa. Opisywane osiedle posiada wciąż znaczące rezerwy terenowe dla rozwoju nowej zabudowy (liczba wolnych działek jest większa od zabudowanych), niemniej jednak ze względu na intensywność zabudowy oraz jej morfologię i fizjonomię można tu już mówić o stosunkowo zwartym przestrzennie osiedlu, a nie tylko rozproszonej zabudowie ulokowanej w określonych granicach.

Cechą charakterystyczną analizowanego terenu jest też przebieg przez jego zachodnią część linii elektroenergetycznej wysokich napięć, posiadającej pas technologiczny (strefę wolną od zabudowy i nasadzeń) o szerokości łącznie 22 m. Sąsiedztwo analizowanego terenu, poza wspomnianym wcześniej osiedlem, stanowią tereny rolne – są to użytki zielone oraz uprawy polowe, stosunkowo ekstensywnie użytkowane ze względu na bardzo słabą przydatność gruntów (V i VI klasa bonitacyjna).

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,
- zieleni nieurzędzonej, o symbolu – ZN,
- dróg publicznych dojazdowej, 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 planów (zdezaktualizowanych, nieuwzględniających aktualnych przepisów, także w zakresie ochrony środowiska), a tylko w części plan dotyczy wyznaczenia nowych terenów realizacji zabudowy. Należy podkreślić specyfikę analizowanego projektu planu. Nie ma

on charakteru proinwestycyjnego, jest to plan porządkujący zagospodarowanie. W analizowanym obszarze, pomimo jego stosunkowo niedużej powierzchni, obowiązywały dotąd 3 mpzp, a dodatkowo część zabudowy została zrealizowana poza terenami objętymi mpzp. Tereny objęte planami zajmują aż 10 z 13 ha ogółem. Pomimo tak złożonej sytuacji formalno-prawnej, powstałe osiedle jest spójne pod względem fizjonomii i pełnionych funkcji. Jednak obowiązujące plany są bardzo silnie zdezaktualizowane (najnowszy jest z roku 2005). Podjęcie działań na rzecz uporządkowania sytuacji planistycznej jest więc bardzo zasadne. Plan nie jest więc sporządzany aby skatalizować procesy inwestycyjne w tej części gminy lub by udostępnić tereny dla rozwoju zabudowy (co najczęściej jest celem sporządzania mpzp), tylko by uporządkować dotychczasowy stan zagospodarowania i sformalizować dalszy jego rozwój. W obszarze planu oferuje się wciąż dużą liczbę działek dla zabudowy mieszkaniowej i pożądaną jest, żeby na całym analizowanym terenie była ona realizowana wg tych samych założeń i parametrów, a nie na podstawie 3 mpzp oraz indywidualnie wydawanych decyzji o warunkach zabudowy na tereny, gdzie plan nie obowiązuje. Plan ma charakter porządkujący – adaptuje istniejące zagospodarowanie, zarówno sporządzone na podstawie mpzp, jak i w innym trybie (przy okazji weryfikując przeznaczenie terenu – stąd zmiana z MN/U na MN) ale także adaptuje już dokonane podziały geodezyjne, które stanowiły odpowiedź na zainteresowanie inwestorów i wolę udostępniania tych terenów jako terenów na cele budownictwa mieszkaniowego.

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 jego bardzo nietypowy charakter. Plan nie ma charakteru proinwestycyjnego, jest to plan porządkujący zagospodarowanie. Plan nie jest sporządzany aby udostępnić tereny dla rozwoju zabudowy, tylko by sprecyzować zasady realizacji zagospodarowania na terenach, które już zostały przeznaczone i „udostępnione” do realizacji zabudowy (a część zabudowy tu funkcjonującej powstała właśnie poza obowiązującymi mpzp). Dotąd na analizowanym terenie obowiązują 3 bardzo zdezaktualizowane i różniące się ustaleniami mpzp, a część zabudowy została zrealizowana nie na podstawie mpzp. Tereny udostępnione dla dalszej realizacji zagospodarowania, to w połowie tereny objęte planami, a w połowie - tereny poza granicami planów. Przyjęcie analizowanego projektu planu pozwala określić parametry, które będą musiały być respektowane na całym analizowanym terenie przy realizacji nowej zabudowy. W analizowanym przypadku opcja zerowa jest rozwiązaniem mniej korzystnym, ponieważ brak planu nie spowodowałby zatrzymania procesów inwestycyjnych – a obecność planu pozwala na ich realizację w sposób w pełni skoordynowany.

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 wciąż trwała. Najbardziej racjonalnym sposobem niwelowania jej negatywnych skutków, jest jej kontrolowanie poprzez wyznaczanie terenów pod zabudowę, z jasno i precyzyjnie określonymi zasadami zagospodarowania.

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 Kruszyn Krajeński, w jego południowo-wschodniej części. Teren rozpościera się na południe od ulicy Lipowej (jest to droga powiatowa nr 1537C) i obejmuje osiedle mieszkaniowe, które rozwinęło się wzdłuż ulic biegnących od ulicy Lipowej – kolejno od zachodu: Kasztanowej, Leszczynowej i Olszynowej (ulica Olszynowa w części południowej stanowi wschodnią granicę analizowanego terenu). Rozciągłość analizowanego terenu w osi północ-południe wynosi ok. 470 m, rozciągłość w osi wschód-zachód w południowej części – ok. 250 m, a w części północnej (wzdłuż ulicy Lipowej) – ok. 330 m. Teren zajmuje powierzchnię ok. 13,0 ha i stanowi mozaikę działek zabudowanych – głównie nową zabudową mieszkaniową, nieliczną starą zabudową zagrodową oraz wolnych działek, pozostających wciąż niezabudowaną rezerwą terenową. Łącznie znajduje się tu nieco ponad 30 zabudowanych działek, a rezerwę terenową można szacować na nieco ponad 40 działek. Można więc szacować, że teren zamieszkiwany jest przez ok. 100-130 osób, a rezerwa terenowa pozwoli na osiedlenie dodatkowych 130-170 osób.

Większość zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej powstało w latach 2005-2015, w okresie bardzo żywiołowej suburbanizacji w tej części gminy Białe Błota. Z tego samego okresu pochodzi bardzo duża liczba podobnej co do formy i funkcji zabudowy w sąsiednich miejscowościach – Ciele, Przyłęki, Zielonka, Murowaniec, a także w bezpośrednim sąsiedztwie analizowanego terenu – na zachód i na północ od niego (teren zabudowy w sąsiedztwie jest około dwukrotnie większy od analizowanego terenu).

Analizowany teren objęty jest fragmentami aż 3 miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego:

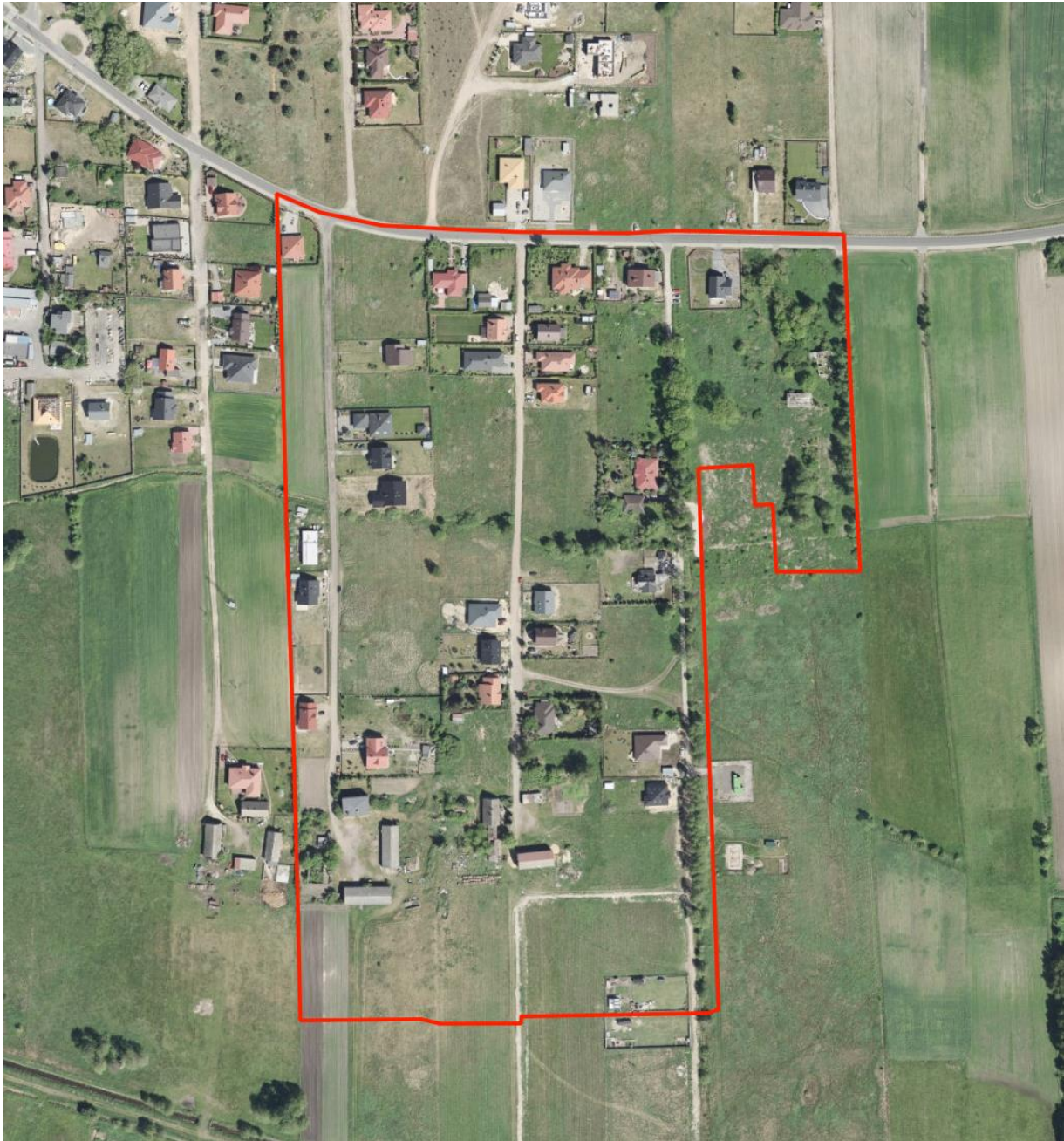
- Część skrajnie wschodnia (na wschód od ulicy Olszynowej) – planem przyjętym uchwałą nr XXVI/352/2005 Rady Gminy Białe Błota z dnia 31 marca 2005 r. w sprawie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obejmujące tereny we wsiach: Drzewce, Kruszyn Krajeński, Przyłęki, Prądkki, Zielonka, Ciele – ten plan wyznaczał tereny o przeznaczeniu mieszkaniowo-usługowym; w granicach tego planu znajduje się tylko 1 zabudowanie,
- Część skrajnie zachodnia (wzdłuż ulicy Kasztanowej) oraz część północna (pomiędzy ulicami Leszczynową i Olszynową) – planem przyjętym uchwałą nr XXII/150/2000 Rady Gminy Białe Błota z dnia 5 czerwca 2000 r. w sprawie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obejmujących tereny we wsiach Murowaniec, Kruszyn Krajeński jako zmiany dotychczas obowiązującego miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Białe Błota – ten plan wyznaczał tereny o przeznaczeniu mieszkaniowym jednorodzinny, w jego granicach znajduje się ok. 16 zabudowań
- Część południowa – planem przyjętym uchwałą XXV/183/97 Rady Gminy Białe Błota z dnia 14 listopada 1997 r. w sprawie zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Białe Błota – ten plan wyznaczał tereny o przeznaczeniu mieszkaniowo-usługowym, w granicach tego planu znajduje się ok. 7 zabudowań

Łącznie tereny objęte planami zajmują powierzchnię aż 10 ha, czyli większość obszaru objętego analizowanym projektem. Jednak zabudowa rozwijała się także w części nieobjętej mpzp – dotyczy to zwłaszcza fragmentu rozciągającego się po zachodniej stronie ulicy Leszczynowej, gdzie zrealizowano 6 budynków o formie i funkcji identycznej do zabudowy realizowanej na mocy mpzp. Ta część została zresztą wypełniona prawie w połowie i stanowi funkcjonalną i przestrzenną całość z sąsiednią zabudową.

Niezależnie więc od tego, czy zabudowa w obszarze analiz była realizowana na mocy obowiązujących mpzp, czy też leży poza granicami mpzp, powstało tu zwarte osiedle składające się w większości z nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (tylko w części południowej wciąż funkcjonuje zabudowa zagrodowa dwóch gospodarstw rolnych). Pomimo dopuszczenia w obowiązujących mpzp na znacznej części analizowanego terenu

zabudowy mieszkaniowo-usługowej, wykształciła się wyłącznie zabudowa mieszkaniowa. Opisywane osiedle posiada wciąż znaczące rezerwy terenowe dla rozwoju nowej zabudowy (liczba wolnych działek jest większa od zabudowanych), niemniej jednak ze względu na intensywność zabudowy oraz jej morfologię i fizjonomię można tu już mówić o stosunkowo zwartym przestrzennie osiedlu, a nie tylko rozproszonej zabudowie ulokowanej w określonych granicach.

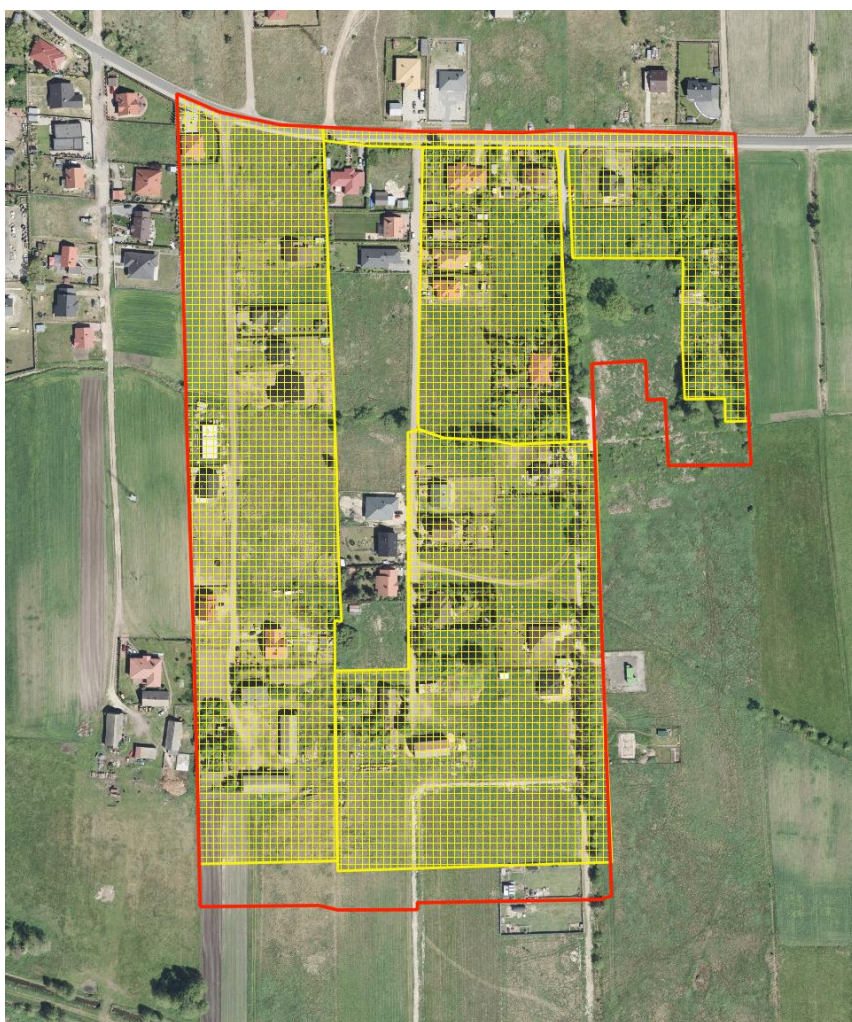
Cechą charakterystyczną analizowanego terenu jest też przebieg przez jego zachodnią część linii elektroenergetycznej wysokich napięć, posiadającej pas technologiczny (strefę wolną od zabudowy i nasadzeń) o szerokości łącznie 22 m. Sąsiedztwo analizowanego terenu, poza wspomnianym wcześniej osiedlem, stanowią tereny rolne – są to użytki zielone oraz uprawy polowe, stosunkowo ekstensywnie użytkowane ze względu na bardzo słabą przydatność gruntów (V i VI klasa bonitacyjna).



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



Analizowany obszar na tle szerszego sąsiedztwa. Z prawej strony zabudowania wsi Ciele (źródło ortofotomapy: usługa wms serwisu geoportal.gov.pl).



Obszary objęte miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego (źródło ortofotomapy: usługa wms serwisu geoportal.gov.pl).



Okolice analizowanego obszaru w roku 2022 oraz w 2003. Źródło: zrzut ekranu z Google Earth

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 planu funkcji, wymienić należy:

- teren jest w znaczącej części zabudowywany
- charakteryzuje się równinną rzeźbą, leży na wysokości około 68 m n.p.m.
- nie wykazuje zagrożenia osuwiskowego
- raczej nie powinien wykazywać ograniczeń w posadawianiu zabudowy – grunty są nośne, wody gruntowe powinny zalegać poniżej 2 m ppt. - wg ogólnych map utworów powierzchniowych występują tu piaski i żwiry rzeczne,
- nie wykazuje przydatności rolniczej
- pozbawiony jest wód stojących lub płynących
- nie wykazuje zagrożenia powodziowego
- leży w obszarze intensywnej suburbanizacji
- jest dobrze dostępny w sieci drogowej
- leży poza ekologicznym systemem obszarów chronionych i jest odporny na antropopresję.

Ogólnie stan środowiska należy ocenić jako dosyć korzystny – występujące tu różnego rodzaju oddziaływania na środowisko nie są na tyle silne, by powodować zauważalną degradację jakości życia, czy stanu środowiska. Kluczowe znaczenie ma dosyć duża liczba zabudowy mieszkaniowej, występującej zarówno w skupieniach (różnej wielkości osiedla), jak i w rozproszeniu, częściowo jest to zabudowa chaotyczna (nie realizuje spójnej koncepcji zagospodarowania całej miejscowości), powodująca brak ładu przestrzennego. Stan środowiska jest typowy dla obszarów urbanizujących się. Podstawowym problemem jest ekstensywne zagospodarowanie przestrzeni, z dużymi wyłączeniami przestrzeni rolniczej (co w tym rejonie 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 (analizowany teren położony jest w dolinie rzecznej, jest tu większe ryzyko mgieł i zastoisk zimnego powietrza). Walorami 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,
- zieleni nieurządzonej, o symbolu – ZN,
- dróg publicznych dojazdowej, o symbolu – KD-D,
- dróg wewnętrznych, o symbolu – KDW.

Zdecydowana większość rezerwy terenowej zostaje przeznaczona na cel MN. Teren MN/U jest bardzo niewielki, a w dodatku w większości zajęty jest przez pas technologiczny linii wysokich napięć.

Dla terenów MN w planie wskazuje się następujące ustalenia:

- 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.

Dostępne rezerwy pozwalają na realizację około 40 nowych budynków mieszkaniowych jednorodzinnych. Są to zarówno rezerwy w ramach dotychczas obowiązujących planów, jak też w terenach dotąd nieobjętych mpzp.

W stosunku do planów dotąd obowiązujących należy wskazać na istotną zmianę w przeznaczeniu terenu. Tereny dotąd wskazywane na cel MN/U albo MN,U w obecnie analizowanym planie są określane jako tereny MN. Powstała w ich ramach zabudowa to wyłącznie zabudowa o funkcji MN. Zmiana dokonywana obecnie potwierdza więc i utrwala dotychczasowy charakter tej części osiedla, jako terenu wyłącznie mieszkaniowego.

Należy podkreślić specyfikę analizowanego projektu planu. Nie ma on charakteru proinwestycyjnego, jest to plan porządkujący zagospodarowanie. W analizowanym obszarze, pomimo jego stosunkowo niedużej powierzchni, obowiązywały dotąd 3 mpzp, a dodatkowo część zabudowy została zrealizowana poza terenami objętymi mpzp. Tereny objęte planami zajmują aż 10 z 13 ha ogółem. Pomimo tak złożonej sytuacji formalno-prawnej, powstałe osiedle jest spójne pod względem fizjonomii i pełnionych funkcji. Jednak obowiązujące plany są bardzo silnie zdezaktualizowane (najnowszy jest z roku 2005). Podjęcie działań na rzecz uporządkowania sytuacji planistycznej jest więc bardzo zasadne. Plan nie jest więc sporządzany aby skatalizować procesy inwestycyjne w tej części gminy lub by udostępnić tereny dla rozwoju zabudowy (co najczęściej jest celem sporządzania mpzp), tylko by uporządkować dotychczasowy stan zagospodarowania i sformalizować dalszy jego rozwój. W obszarze planu oferuje się wciąż dużą liczbę działek dla zabudowy mieszkaniowej i pożądanym jest, żeby na całym analizowanym terenie była ona realizowana wg tych samych założeń i parametrów, a nie na podstawie 3 mpzp oraz indywidualnie wydawanych decyzji o warunkach zabudowy na tereny, gdzie plan nie obowiązuje.

Plan ma charakter porządkujący – adaptuje istniejące zagospodarowanie, zarówno sporządzone na podstawie mpzp, jak i w innym trybie (przy okazji weryfikując przeznaczenie terenu – stąd zmiana z MN/U na MN) ale także adaptuje już dokonane podziały geodezyjne, które stanowiły odpowiedź na zainteresowanie inwestorów i wolę udostępniania tych terenów jako terenów na cele budownictwa mieszkaniowego.

Porównując ustalenia dotąd obowiązujących planów i obecnie rozpatrywanego projektu należy zwrócić uwagę na następujące zmiany istotne dla oceny skutków środowiskowych:

- dokonano zmiany przeznaczenia terenu z mieszkaniowo-usługowego na mieszkaniowe – dotyczy to potencjalnie około 20 działek,
- dotychczas jeden z obowiązujących planów wyznaczał obbligo zachowania minimum 50% powierzchni biologicznie czynnej, a pozostałe dwa ustalały ten wskaźnik na poziomie 30% - obecnie na całym obszarze planu obowiązuje minimalny wskaźnik na poziomie 60%, a więc znacząco wyższy,
- na całym terenie objętym planem 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

Należy także zauważyć, że analizowany projekt planu podtrzymuje najbardziej kontrowersyjne ustalenie dotychczas obowiązujących mpzp – a więc możliwość czasowego stosowania szczelnych zbiorników okresowo opróżnianych (do czasu realizacji sieci kanalizacyjnej).

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 obowiązujących planów 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. Należy zauważyć, że tereny dotąd nieprzeznaczone do zabudowy w obowiązujących mpzp stanowią tylko około ¼ całego terenu objętego analizowanym planem. Z około 40 dostępnych działek dla realizacji zabudowy mieszkaniowej, około 20 to niezabudowane tereny w obowiązujących planach, a około 20 to tereny dotąd nieobjęte mpzp.

W dużej części analizowanego terenu prognoza wykonywana jest dla projektu planu dotyczącego terenu już obecnie objętego ustaleniami planów miejscowych. 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.

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>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. W stosunku do terenów dotąd nieobjętych planami, realizacja ustaleń planu wpłynie na biocenozę w sposób bardzo niewielki – są to tereny leżące albo w otoczeniu istniejącej zabudowy albo w bezpośrednim jej sąsiedztwie. Są od lat poddawane intensywnej antropopresji i nie wykazują cech naturalnych. Ich podstawowym walorem jest 100% powierzchnia biologicznie czynna, ale cechują się niewielką różnorodnością. Ten aspekt może ulec wyraźnej poprawie wraz z rozwojem zieleni przydomowej.</p> <p>Na analizowanym terenie znajdują się tylko pojedyncze drzewa, częściowo jako pozostałość nasadzeń przy wcześniej funkcjonującej zabudowie zagrodowej – w sprzyjających okolicznościach mogą być adaptowane jako zieleń przydomowa lub przydrożna. Nie ma tu naturalnych oczek wodnych, a rów melioracyjny biegnący przez analizowany teren oraz stawy przydomowe - 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, łąk, czy terenów wyłączonych z użytkowania rolnego - do pewnego stopnia nastąpi wzbogacenie szaty roślinnej i wzmocnienie bioróżnorodności.</p> <p>Przydomową zielenią 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 – rezerwa terenowa pozwala na realizację około 40 zabudowań mieszkalnych.</p> <p>Ważny, aspektem jest wpływ wprowadzania nowych mieszkańców na jakość życia ludności już zamieszkującej w sąsiedztwie – bez wątpienia 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.</p> <p>Usprawnienia wymagać będzie rozwiązanie układów komunikacyjnych – zwłaszcza zapewnienie bezpieczeństwa przy włączeniu lokalnego układu drogowego w istniejący.</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). <u>Jest to powtórzenie ustaleń dotąd obowiązujących planów.</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 może być 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 wyznaczonych 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 bieżącej sieci zostanie więc bez wątpienia osiągnięty, ale nie jest spełniony dla analizowanego terenu obecnie.</p> <p>Czasowa obsługa za pomocą szczelnych zbiorników może być uznana za rozwiązanie dopuszczalne – czasowo tolerowane.</p>
powietrze	<p>Należy się spodziewać zwiększenia emisji związanej z realizacją systemów grzewczych oraz zwiększeniem ruchu pojazdów samochodowych. Rezerwa terenowa pozwala na realizację ok. 40 nowych budynków mieszkalnych. Oznacza, iż maksymalna liczba samochodów nowych mieszkańców może sięgnąć 60-80 sztuk –będzie to wielkość zauważalna w tej części gminy, zwłaszcza na tle bezpośredniego sąsiedztwa.</p>

	<p>Z funkcjonowaniem zabudowy usługowej potencjalnie wiąże się wzmożony ruch pojazdów dostawczych oraz pojazdów interesantów – jednak w analizowanym przypadku ta funkcja będzie bardzo słabo reprezentowana.</p> <p>Warunki przewietrzania w rejonie objętym planem są korzystne – choć ze względu na położenie w dolinie rzecznej, istnieje więc ryzyko okresowego zalegania zanieczyszczeń w przypadkach wyjątkowo niekorzystnych stanów pogodowych (zwłaszcza w okresie jesienno-zimowym, w okresie mgieł i zastoisk powietrza). W okresie jesienno-wiosennym istotnym zagadnieniem jest więc funkcjonowanie systemów grzewczych. Jako pomijalnie małą można uznać emisję zanieczyszczeń związaną z przygotowaniem posiłków (zakłada się, że będzie ona bazowała na energii elektrycznej lub gazie).</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 zajdą wskutek 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 całej powierzchni ustala się wskaźnik 60% - to znaczna poprawa w stosunku do dotąd obowiązujących planów, gdzie wyznaczano wskaźniki 50% i 30% . Ustanowione parametry zabudowy i wymaganej powierzchni biologicznie czynnej są satysfakcjonujące – zwłaszcza jeśli uwzględni się charakter sąsiedztwa.</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 (Lipowej). Podkreślić należy, że pomimo wprowadzania znaczącej liczby zabudowy, to w tym rejonie będzie to zabudowa o charakterze bardzo dobrze znanym – typowym dla strefy podmiejskiej. W bezpośrednim sąsiedztwie oraz w sąsiednich miejscowościach funkcjonuje identyczna zabudowa. Nie przewiduje się, by jakkolwiek element był postrzegany jako obcy w okolicy.</p> <p>Ze względu na warunki szczegółowe nie dojdzie nawet do utraty waloru otwartego krajobrazu – będzie tu raczej miało miejsce zagęszczanie zabudowy w rejonie już zabudowanym. 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.</p>
gleby i przydatność rolnicza	<p>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. 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</p>
odpady	<p>W analizowanym terenie jest rezerwa terenowa dla realizacji około 40 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. 50 ton odpadów komunalnych rocznie. Jest to wartość znikoma na tle obecnej skali wytwarzania odpadów w gminie.</p> <p>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.</p>
klimat	<p>Realizacja ustaleń projektu planu nie wpłynie w sposób możliwy do odnotowania na lokalne warunki klimatyczne, jak też nie wpłynie w sposób zauważalny na pogłębienie lub ograniczenie tzw. efektu cieplarnianego.</p>
zasoby naturalne	<p>Realizacja ustaleń projektu planu nie ma żadnego wpływu na zasoby surowców mineralnych.</p>
zabytki i dobra kultury	<p>Nie przewiduje się żadnych oddziaływań. Plan zabezpiecza interes ochrony dziedzictwa kultury.</p>

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 dopuszczenie obsługi w zakresie kanalizacji za pomocą zbiorników okresowo opróżnianych, zamiast obligo podłączenia do sieci zbiorczej. Wynika to z faktu adaptacji ustaleń dotąd obowiązujących planów – na terenie objętym dotąd planami, 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 w założeniu niewłaściwe, choć możliwe do zaakceptowania w sytuacji, gdy zabudowa ta uzupełnia zabudowę już istniejącą. Zgoda na realizację nowej zabudowy sprzyja tu koncentracji zagospodarowania, co jest działaniem prośrodowiskowym. Korzyści z koncentracji zabudowy przewyższą uciążliwość powodowane przez zwiększony ruch wozów asenizacyjnych powodowany realizacją dodatkowej zabudowy (20 budynków, wprowadzenie około 70-90 mieszkańców). 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 zabezpieczenia 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 (jak miało to miejsce na części analizowanego terenu dotąd), 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 – 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 jego bardzo nietypowy charakter. Plan nie ma charakteru proinwestycyjnego, jest to plan porządkujący zagospodarowanie. Plan nie jest sporządzany aby udostępnić tereny dla rozwoju zabudowy, tylko by sprecyzować zasady realizacji zagospodarowania na terenach, które już zostały przeznaczone i „udostępnione” do realizacji zabudowy (a część zabudowy tu funkcjonującej powstała właśnie poza obowiązującymi mpzp). Dotąd na analizowanym terenie obowiązują 3 bardzo zdezaktualizowane i różniące się ustaleniami mpzp, a część zabudowy została zrealizowana niena podstawie mpzp. Tereny udostępnione dla dalszej realizacji zagospodarowania, to w połowie tereny objęte planami, a w połowie - tereny poza granicami planów. Przyjęcie analizowanego projektu planu pozwala określić parametry, które będą musiały być respektowane na całym analizowanym terenie przy realizacji nowej zabudowy. W analizowanym przypadku opcja zerowa jest rozwiązaniem mniej korzystnym, ponieważ brak planu nie spowodowałby zatrzymania procesów inwestycyjnych – a obecność planu pozwala na ich realizację w sposób w pełni skoordynowany.

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 wciąż trwała. Najbardziej racjonalnym sposobem niwelowania jej negatywnych skutków, jest jej kontrolowanie poprzez wyznaczanie terenów pod zabudowę, z jasno i precyzyjnie określonymi zasadami zagospodarowania.

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.

W przypadku analizowanego projektu planu nie dostrzega się problemów ze stanem wiedzy, które mogłyby mieć wpływ na rzetelność 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 obowiązujących planów, a tylko w części plan dotyczy wyznaczenia nowych terenów realizacji zabudowy – jest to zabudowa mieszkaniowa (MN) o niezbyt dużej skali (łącznie są tu warunki dla realizacji ok. 40 budynków, ale około połowa to rezerwy w granicach obowiązujących planów).

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, jego położeniem względem dróg, 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, ograniczenie 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, ograniczenie 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 dbać 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,

- 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;
 - 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, ze względu na jego wielkość i charakter, prowadzenie działań kompensacyjnych będzie bardzo utrudnione.

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 szczegółowe 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.