
Prognoza oddziaływania na środowisko
projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego osiedla „Murowaniec”

gmina Białe Błota

Opracowanie:

mgr Adam Stańczyk

Bydgoszcz, 2017-2023 r.

Wstęp	3
Streszczenie sporządzone w języku niespecjalistycznym.....	3
Informacje o zawartości, głównych celach projektowanego dokumentu oraz jego powiązaniach z innymi dokumentami	4
Podstawy prawne opracowania.....	4
Informacje o metodach zastosowanych przy sporządzaniu prognozy.....	5
Obszar opracowania	5
Najważniejsze uwarunkowania wynikające z opracowania ekofizjograficznego. Istniejące problemy ochrony środowiska istotne z punktu widzenia realizacji projektowanego dokumentu	10
Charakterystyka projektowanych w planie form użytkowania terenu	11
Zmiana mpzp jako uwarunkowanie dla prognozy oddziaływania na środowisko projektu planu	12
Potencjalne skutki realizacji i zakres możliwego wpływu ustaleń planu na środowisko przyrodnicze	15
Prognozowane zmiany oddziaływań w stosunku do stanu obecnego	15
Potencjalne zmiany stanu środowiska w przypadku braku realizacji projektowanego dokumentu (tzw. „opcja zerowa”)	17
Informacje pozostałe i ustalenia końcowe	17
Wskazania napotkanych trudności wynikających z niedostatków techniki lub luk we współczesnej wiedzy... ..	17
Analiza możliwości rozwiązań alternatywnych do rozwiązań zawartych w projektowanym projekcie planu wraz z uzasadnieniem ich wyboru.....	18
Analiza możliwości zastosowania rozwiązań mających na celu zapobieganie, ograniczanie lub kompensację przyrodniczą negatywnych oddziaływań na środowisko, mogących być rezultatem realizacji projektu planu	18
Propozycja monitoringu skutków realizacji postanowień projektowanego dokumentu oraz częstotliwości jej przeprowadzania	18
Informacje o możliwym transgranicznym oddziaływaniu na środowisko.....	19

Wstęp

Streszczenie sporządzone w języku niespecjalistycznym

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

Przedmiotem planu jest teren leżący w zachodniej części wsi Murowaniec w sąsiedztwie Górnego Kanału Noteckiego. Teren ma kształt wieloboku – zajmuje powierzchnię ok. 17,7 ha i rozciąga się wzdłuż Kanału na odcinku ok. 680 m, a szerokość terenu wynosi w części południowej i środkowej około 220 m, podczas gdy w północnej - około 300 m. Kanał jest włączony w obszar planu – zachodni brzeg Kanału stanowi jego zachodnią granicę. Wschodnią granicę terenu na niemal całej jej długości stanowi ulica Jastrzębia.

Zagospodarowanie terenu stanowi około 30 zabudowań istniejących i kilka będących w trakcie budowy. Istniejąca zabudowa jest bardzo zróżnicowana – jej część stanowi stara zabudowa o funkcjach pierwotnie zagrodowych, a część - nowa zabudowa rezydencjalna, typowa dla miejscowości Murowaniec. Ogólnie przy tak dużej powierzchni i niezbyt dużej liczbie zabudowań - intensywność zabudowy analizowanego terenu jest relatywnie mała – wciąż bardzo duże powierzchnie zajmują tereny wolne od zabudowy, częściowo użytkowane jako grunty rolne, częściowo nieużytki, w tym także nieużytki porastające samosiewem mieszanym (głównie sosną). Wzdłuż Kanału wytworzył się pas starodrzewu liściastego o szerokości od kilku do kilkunastu metrów. W północnej części w granicy planu znajduje się teren leśny – las mieszany, będący częścią kompleksu rozciągającego się w kierunku północnym (mający kontynuację poza granicami planu).

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 usług, o symbolu – MN/U,
- zieleni urządzonej, o symbolu – ZP,
- wód powierzchniowych śródlądowych, o symbolu – WS,
- lasu, o symbolu – ZL,
- infrastruktury technicznej - elektroenergetyka, o symbolu – E,
- dróg publicznych dojazdowych, o symbolu – KD-D;
- dróg wewnętrznych, o symbolu – KDW,
- ciągu pieszojezdnego, o symbolu – KX.

Analizując powyższy projekt planu w kontekście jego oddziaływań na środowisko, należy zwrócić uwagę na podstawowe uwarunkowanie, jakim jest fakt, iż jest to zmiana obecnie obowiązującego mpzp. Celem prognozy oddziaływania na środowisko jest określenie skutków dla środowiska, które mogą wynikać z projektowanego przeznaczenia terenu oraz z realizacji ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Podkreślić należy specyfikę niniejszej prognozy - wykonywana jest ona dla terenu objętego planem, a więc terenu dla którego zostało już określone przeznaczenie oraz zasady zagospodarowania. Prognoza odnosi się więc do zmian wprowadzanych obecnym planem w stosunku do planu obowiązującego dotąd i do skutków środowiskowych tych zmian.

W stosunku do obowiązującego mpzp, analizowany projekt:

- dla części terenu zmienia funkcję z MN/U na MN. Dotychczasowe przeznaczenie zostało zachowane w części środkowej – jednostka o takim przeznaczeniu zajmuje około 1/6 całej powierzchni planu. Zmiana przeznaczenia z MN/U na MN na części terenu planu oznacza wyeliminowanie możliwości rozwoju usług, co jest zarówno zmianą pozytywną, jak i negatywną – pozytywną, gdyż eliminuje możliwość zachodzenia różnego rodzaju uciążliwości typowych dla terenów usługowych, ale negatywną – gdyż ogranicza mieszkańcom możliwość dostępu do usług; warto jednak zauważyć, że w innych częściach Murowańca są dostępne usługi, a dodatkowo w dużej części planu zachowuje się takie przeznaczenie, a więc negatywny charakter tej zmiany nie jest bardzo istotny; zmiana de facto tworzy tu w północnej części terenu objętego planem typowe osiedle wyłącznie mieszkaniowe, ale dostęp do usług jest zapewniony w nieodległym sąsiedztwie,
- obniża dopuszczalną wysokość zabudowy – określa się ją na 2 kondygnacje, podczas gdy dotąd dopuszczano 3 kondygnacje,
- bardzo ważną zmianą jest likwidacja 80-metrowej strefy wolnej od zabudowy, która była wyznaczana wzdłuż Górnego Kanału Noteckiego jako strefa zielenie nieurządzonej – dotąd w tej strefie zezwalano jedynie na tworzenie przestrzeni dla rekreacji (np. boisk), a obecnie prowadzi się możliwość realizacji zabudowy (w części południowej strefę tę objęła zabudowa MN/U, a w części pozostałej MN oraz teren lasu); ta strefa zajmowała ponad 5,5 ha,
- jednocześnie jednak w analizowanym planie wyznaczono teren leśny oraz wyznaczono pas zieleni urządzonej wzdłuż Kanału a także wyznaczono ciąg pieszojezdny wzdłuż Kanału – zachowano więc pierwotną ideę izolacji Kanału od zabudowy i zapewnienia swobodnego dostępu do brzegów Kanału,
- wskutek „uwolnienia” dla celów zabudowy strefy w pobliżu Kanału, obecnie możliwa jest realizacja o około 20 zabudowań więcej, niż umożliwił dotychczasowy plan (z tej liczby około 2/3 to możliwa zabudowa w ramach terenu MN/U) – a więc wprowadzana zmiana prowadzi do zwiększenia intensywności zabudowy i wprowadzenia potencjalnie około 70-90 dodatkowych mieszkańców,
- wzdłuż Górnego Kanału Noteckiego uwzględniono występowanie zagrożenia powodziowego i wniesiono granice obszarów szczególnego zagrożenia powodzią – jest to jednak zmiana wyłącznie formalna, bo nawet największy zasięg (związany z wystąpieniem powodzi o prawdopodobieństwie 1 raz na 500 lat), w praktyce tylko nieznacznie wykracza poza koryto kanału i nie zagraża zagospodarowaniu,

- w zakresie zagadnień infrastrukturalnych wprowadza się zmianę w zakresie obsługi kanalizacyjnej – dotąd dopuszczano wyłącznie obsługę za pomocą zbiorczej sieci – obecnie dopuszcza się czasową obsługę za pomocą szczelnych zbiorników okresowo opróżnianych lub do indywidualnych przydomowych oczyszczalni ścieków. Jest to zmiana niekorzystna, bo obsługa za pomocą sieci zbiorczej jest zawsze optymalnym sposobem. Jednak ze względu na położenie miejscowości Murowaniec poza aglomeracją kanalizacyjną (uchwała nr XXV/456/16 Sejmiku Województwa Kujawsko-Pomorskiego z dnia 28 października 2016 r. w sprawie wyznaczenia aglomeracji Bydgoszcz), jest to rozwiązanie formalnie dopuszczalne i brak jest podstaw wymagania realizacji kanalizacji zbiorczej,
- dotychczasowy plan nie formułował jednoznacznie wskaźnika wymaganej powierzchni biologicznie czynnej – obecnie jest to 60% w terenach MN i MN/U, co dla MN/U jest wartością bardzo wysoką, z punktu widzenia interesów środowiska – bardzo korzystną.

Zwraca się także uwagę, że aktualnie opracowywane dokumenty planistyczne cechują się większą szczegółowością ustaleń – a więc zagadnienia ochrony środowiska są sformułowane bardziej precyzyjnie.

Pozostałe zmiany ustaleń nie są istotne dla charakteru zagospodarowania.

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

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

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

Ważnym elementem prognozy jest analiza tzw. „opcji zerowej” czyli spodziewanych kierunków i charakteru zmian w środowisku, które miałyby miejsce przy nie podejmowaniu działań zawartych w projekcie planu, a kontynuacji dotychczasowego stanu zagospodarowania i dotychczasowych funkcji. Główną konkluzją tej analizy było stwierdzenie, że opcja zerowa – czyli zaniechanie realizacji ustaleń planu – jest mniej korzystna, bowiem wprowadzane zmiany stwarzają szasną ograniczenia chaosu w zagospodarowaniu, który obecnie jest największym problemem środowiskowym miejscowości Murowaniec.

Podsumowując, należy stwierdzić, że zmiany wprowadzane w analizowanym projekcie planu generalnie należy ocenić pozytywnie. 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 zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego teren w rejonie ulic Łochowskiej i Ptasiej w miejscowości Murowaniec, gmina Białe Błota
- „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Białe Błota”
- „Mapa uwarunkowań rolniczej przydatności gleb w województwie bydgoskim”, skala 1:100 000, IUNG Puławy
- „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 2000-2012), WIOŚ Bydgoszcz
- www.mos.gov.pl, www.geoportal.gov.pl, www.mapy.google.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 zachodniej części wsi Murowaniec w sąsiedztwie Górnego Kanału Noteckiego. Teren ma kształt wieloboku – zajmuje powierzchnię ok. 17,7 ha i rozciąga się wzdłuż Kanału na odcinku ok. 680 m, a szerokość terenu wynosi w części południowej i środkowej około 220 m, podczas gdy w północnej - około 300 m. Kanał jest włączony w obszar planu – zachodni brzeg Kanału stanowi jego zachodnią granicę. Wschodnią granicę terenu na niemal całej jej długości stanowi ulica Jastrzębia.

Zagospodarowanie terenu stanowi około 30 zabudowań istniejących i kilka będących w trakcie budowy. Istniejąca zabudowa jest bardzo zróżnicowana – jej część stanowi stara zabudowa o funkcjach pierwotnie zagrodowych, a część - nowa zabudowa rezydencjalna, typowa dla miejscowości Murowaniec. Ogólnie przy tak dużej powierzchni i niezbyt dużej liczbie zabudowań - intensywność zabudowy analizowanego terenu jest relatywnie mała – wciąż bardzo duże powierzchnie zajmują tereny wolne od zabudowy, częściowo użytkowane jako grunty rolne, częściowo nieużytki, w tym także nieużytki porastające samosiewem mieszanym (głównie sosną). Wzdłuż Kanału wytworzył się pas starodrzewu liściastego o szerokości od kilku do kilkunastu metrów.

W północnej części w granicy planu znajduje się teren leśny – las mieszany, będący częścią kompleksu rozciągającego się w kierunku północnym (mający kontynuację poza granicami planu).



Położenie analizowanego terenu na tle miejscowości Murowaniec (źródło ortofotomapy: usługa wms serwisu geoportal.gov.pl).



Szczegółowe zagospodarowanie analizowanego terenu (źródło ortofotomapy: usługa wms serwisu geoportal.gov.pl).





Zagospodarowanie analizowanego terenu – na kolejnych fotografiach od południa w kierunku północnym. Na pierwszej fotografii widać szpaler drzew liściastych w strefie bezpośrednio przylegającej do Kanału.



Górny Kanał Notecki – odcinek objęty projektem planu





Charakter zagospodarowania wsi Murowaniec – cechy charakterystyczne: duża liczba nowej lub dopiero realizowanej zabudowy, znaczące tereny otwarte pomiędzy zabudową, porośnięte na dużą skalę samosiewem, podstawą sieci drogowej są drogi gruntowe.

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 relatywnie duży,
- cechuje się bardzo niską przydatnością dla rolnictwa,
- pomimo, że zabudowa jest niezbyt liczna, to wskutek jej rozproszenia powstaje wrażenie, że jest w większości zagospodarowany,
- teren charakteryzuje się równinną rzeźbą (leży na wysokości ok. 67-68 m npm),
- w podłożu znajdują się piaski, żwiry i głązy wodnolodowcowe – ich przydatność do posadawiania zabudowy jest dobra, jedynie w części północnej znajduje się niewielki płat utworów eolicznych (zbudowany z piasków) – te utwory są już mniej przydatne do posadawiania zabudowy; teoretycznie najgorsze warunki do posadawiania zabudowy wykazuje część skrajnie północno-wschodnia, gdzie wg map rozpoczyna się strefa podmokłego obniżenia, choć wizja terenowa i analiza ortofotomap nie potwierdza tego jednoznacznie – jednak w tym rejonie zaleca się dokonanie bliższego rozpoznania przed rozpoczęciem procesu inwestycyjnego,
- brak jest ryzyka spowodowania ruchów osuwiskowych,
- wzdłuż Górnego Kanału Noteckiego występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią – ale nawet największy zasięg (związany z wystąpieniem powodzi o prawdopodobieństwie 1 raz na 500 lat), w praktyce tylko nieznacznie wykracza poza koryto kanału i nie zagraża zagospodarowaniu,
- poza sztucznymi stawami przy zabudowaniach, w części północnej oraz poza Kanałem znajdującym się w granicach opracowania, teren pozbawiony jest wód powierzchniowych,
- wody gruntowe powinny zalegać na głębokości ponad 2 m ppt, choć w części północno-wschodniej możliwe jest ich płytsze występowanie ,
- teren leży w rejonie intensywnie urbanizującym się,
- leży poza ekologicznym systemem obszarów chronionych,
- jest odporny na antropopresję – ale kluczowe znaczenie ma ochrona wód Górnego Kanału Noteckiego,
- należy uwzględnić podwyższoną częstotliwość występowania mgieł,
- teren jest słabo przewietrzany.

Analizowany teren leży w rejonie podlegającym urbanizacji o charakterze podmiejskim. Bliższe i dalsze sąsiedztwo stanowi zabudowa mieszkaniowa (już zrealizowana lub w trakcie realizacji) oraz tereny rolne (użytki rolne o niskiej przydatności – w większości wyłączone z regularnej gospodarki rolnej) z nieliczną zabudową zagrodową. Cechą charakterystyczną zagospodarowania miejscowości Murowaniec jest płaszczyznowy charakter zabudowy cechującej się relatywnie małą intensywnością – jest to obszar bardzo nieefektywnie wykorzystana przestrzeni, w której

wytyczono bardzo gęstą sieć dróg (obecnie w dominującej większości gruntowych, o bardzo złym stanie technicznym, miejscami trudno przejezdnych), a znaczna część przestrzeni to nieużytki rolne z zaawansowanym samosiewem, tworzącym dosyć rozległe tereny zieleni. Miejscowość charakteryzuje się bardzo dużą skalą chaosu i braku ładu w zagospodarowaniu, co jest niewątpliwie skutkiem wyznaczenia w mpzp terenów rozwojowych o skali zbyt dużej w stosunku do racjonalnych możliwości zagospodarowania, co doprowadziło do stosunkowo przypadkowego – wyspowego rozwoju zabudowy, a więc de facto do jej rozpraszania, zamiast skupiania. Powierzchnia tak zagospodarowanych terenów wynosi około 150 ha i należy szacować, że dostępne tereny rozwojowe pozwoliłyby na co najmniej 2-3-krotne zwiększenie liczby zabudowań. Aktualnie brak ładu przestrzennego jest najważniejszym problemem środowiskowym nie tylko analizowanego terenu, ale całej miejscowości.

Charakterystyka projektowanych w planie form użytkowania terenu

W granicach planu wyznacza się tereny:

- zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, o symbolu – MN,
- zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług, o symbolu – MN/U,
- zieleni urządzonej, o symbolu – ZP,
- wód powierzchniowych śródlądowych, o symbolu – WS,
- lasu, o symbolu – ZL,
- infrastruktury technicznej - elektroenergetyka, o symbolu – E,
- dróg publicznych dojazdowych, o symbolu – KD-D,
- dróg wewnętrznych, o symbolu – KDW,
- ciągu pieszojezdnego, o symbolu – KX.

Dla terenów MN obowiązują następujące ustalenia:

- wysokość zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej do dwóch kondygnacji nadziemnych oraz maksymalnie 10,0 m;
- dachy budynków mieszkalnych jednorodzinnych o nachyleniu od 1,5 do 45 stopni;
- dopuszcza się budowę wolnostojących garaży o architekturze nawiązującej do budynku mieszkalnego, z ewentualnym wydzieleniem pomieszczeń gospodarczych, wysokość budynków maksymalnie 5,0 m;
- kąt nachylenia dachów budynków garażowych, garażowo - gospodarczych od 1,5o do 45o;
- dopuszcza się podpiwniczenie budynków z uwzględnieniem okresowego wysokiego poziomu wód gruntowych;
- dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej związanej z podstawową funkcją terenu;
- obowiązuje wydzielenie minimum 1 miejsca parkingowego na mieszkanie;
- minimum 60% powierzchni działki budowlanej należy pozostawić w formie biologicznie czynnej;
- powierzchnia zabudowy do 40% powierzchni działki lub terenu;
- wskaźnik intensywności zabudowy od minimum 0,1 do maksimum 1,5.

Dla terenów MN/U obowiązują następujące ustalenia:

- wysokość zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej do dwóch kondygnacji nadziemnych oraz maksymalnie 10,0 m;
- dachy budynków mieszkalnych jednorodzinnych o nachyleniu od 1,5 do 45 stopni;
- dopuszcza się realizację zabudowy usługowej;
- wysokość zabudowy usługowej do jednej kondygnacji nadziemnej oraz maksymalnie 5,0 m;
- dachy budynków usługowych o nachyleniu od 1,5 do 45 stopni;
- dopuszcza się budowę wolnostojących garaży o architekturze nawiązującej do budynku mieszkalnego, z ewentualnym wydzieleniem pomieszczeń gospodarczych, wysokość budynków maksymalnie 5,0 m;
- kąt nachylenia dachów budynków garażowych, garażowo - gospodarczych od 1,5 do 45 stopni;
- dopuszcza się podpiwniczenie budynków z uwzględnieniem okresowego wysokiego poziomu wód gruntowych;
- dopuszcza się wydzielenie funkcji usługowej w budynkach mieszkalnych tak by strefa uciążliwości usług nie wpływała na funkcję mieszkaniową z wyłączeniem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, zgodnych z przepisami odrębnymi;
- powierzchnia funkcji usługowej w projektowanym budynku mieszkalnym nie może przekraczać 40% powierzchni całkowitej;
- uciążliwość prowadzonej działalności nie może wykraczać poza granice działki i nie może negatywnie wpływać na środowisko, w tym na grunt, wody podziemne i powierzchniowe z wyłączeniem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, zgodnych z przepisami odrębnymi;
- dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej związanej z podstawową funkcją terenu;
- obowiązuje wydzielenie minimum 1 miejsca parkingowego na mieszkanie oraz minimum 1 miejsca parkingowego na 100 m² powierzchni usługowej;
- minimum 60% powierzchni działki budowlanej należy pozostawić w formie biologicznie czynnej;
- powierzchnia zabudowy do 40% powierzchni działki lub terenu;
- wskaźnik intensywności zabudowy od minimum 0,1 do maksimum 1,5;

- obowiązuje zakaz realizacji inwestycji mogących zawsze znacząco i mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem infrastruktury technicznej oraz inwestycji celu publicznego, w tym z zakresu łączności publicznej, zgodnych z przepisami odrębnymi.

W zakresie gospodarki wodno-ściekowej, ustala się:

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

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

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

W zakresie gospodarki odpadami komunalnymi, ustala się:

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

W granicach planu możliwa jest realizacja (obok zabudowy już istniejącej) maksymalnie około 40-45 budynków mieszkalnych jednorodzinnych – z tej liczby około 2/3 w zabudowie MN/U. Możliwe jest więc wprowadzenie ok. 150 nowych mieszkańców. W planie wyznacza się też teren lasu o powierzchni ok. 0,78 ha i teren zieleni urządzonej (starodrzew wzdłuż Kanatu) o pow. ok. 1,4 ha.

Zmiana mpzp jako uwarunkowanie dla prognozy oddziaływania na środowisko projektu planu

Analizując powyższy projekt planu w kontekście jego oddziaływań na środowisko, należy zwrócić uwagę na podstawowe uwarunkowanie, jakim jest fakt, iż obejmuje teren objęty obecnie planem miejscowym. Prognoza wykonywana jest więc dla projektu planu dotyczącego terenu już obecnie objętego ustaleniami planu miejscowego. Prognoza dla zmiany planu jest innym rodzajem opracowania, niż prognoza dla 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 zostały zrealizowane, to już dotąd obowiązujący plan wprowadzał określone funkcje i dopuszczał określone zagospodarowanie - są 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.

Analizowany projekt planu stanowi zmianę planu przyjętego uchwałą Nr XXV/180/97 Rady Gminy Białe Błota z dnia 14 listopada 1997 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla „Murowaniec”, gmina Białe Błota.

Plan ten obejmował znacznie większy teren, niż analizowany przedmiot zmiany, a teren będący obecnie przedmiotem zmiany objęty był jednostkami A3MN/U, A4MN/U, A1ZN, A2ZN.

Dla większości analizowanego terenu – objętego terenami o przeznaczeniu MN/U obowiązywały następujące generalne zasady zagospodarowania:

- na terenach oznaczonych symbolem MN, U dopuścić lokalizację obiektów usługowych oraz urządzeń technicznych wbudowanych o znaczeniu osiedlowym pod warunkiem, że obiekty te nie spowodują uciążliwości dla mieszkańców, za takie obiekty należy uznać te, w których wykonywana działalność nie powoduje czynników uciążliwych lub szkodliwych dla zdrowia, na terenach tych działalność gospodarcza nie może mieć charakteru materialnego i może być prowadzona na warunkach wymaganych dla mieszkań i obiektów usługowych nieuciążliwych.
- dla nowo projektowanej zabudowy mieszkaniowej obowiązuje ograniczenie wysokości:
 - dwie kondygnacje dla zabudowy wolno stojącej i bliźniaczej,
 - trzy kondygnacje dla małych domów mieszkalnych,
- na terenach oznaczonych symbolem MN, U dopuszcza się lokalizację garażu dobudowanego lub wolno stojącego, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej,

- dopuszcza się na terenach mieszkaniowych łączenie 2-ch lub więcej działek dla jednego użytkownika celem uzyskania większej powierzchni działek i zieleni krajobrazowej,
- zaopatrzenie w ciepło ze źródeł grzewczych o niskiej zawartości siarki (gazowe, olejowe lub elektryczne),
- na terenach oznaczonych symbolem MN przy projektowaniu nowej zabudowy wymagane jest pozostawienie od 30 do 40% powierzchni działki ekologicznie czynnej,

Przeznaczenie terenu i zasady zagospodarowania w obowiązującym dotychczas planie:

A3MN/U i A4MN/U - tereny mieszkalnictwa i usług, podział terenu na poszczególne działki, zgodnie z rysunkiem planu, formę budynków nowych oraz istniejących lub modernizowanych należy kształtować według następujących wymagań:

- lokalizacja budynków z zachowaniem nieprzekraczalnych linii zabudowy naniesionych na rysunek planu,
- wysokość budynków mieszkalnych do dwóch kondygnacji z dopuszczeniem poddasza użytkowego, a małych domów mieszkalnych do III kondygnacji,
- dach wysoki dwu lub wielospadowy,
- wymóg zastosowania technologii umożliwiającej zachowanie poza granicami zewnętrznymi terenu norm prawnych wymaganych dla terenów zabudowy mieszkaniowej w zakresie zanieczyszczenia środowiska naturalnego,
- prawo do wprowadzenia funkcji usługowej jako uzupełniającej, bez prawa wydzielenia dla niej niezależnej działki budowlanej,
- należy zachować istniejącą zieleni,
- zakaz lokalizacji budynków inwentarskich,

A 1 ZN, A 2 ZN - teren zieleni niskiej w strefie Kanału Noteckiego, zakaz zabudowy, dopuszcza się zagospodarowanie związane z usługami sportowymi (boisko do koszykówki, siatkówki, korty tenisowe).



Ustalenia dotąd obowiązującego planu z roku 1997

Analizując powyższy projekt planu w kontekście jego oddziaływań na środowisko, należy zwrócić uwagę na podstawowe uwarunkowanie, jakim jest fakt, iż jest to zmiana obecnie obowiązującego mpzp.

Celem prognozy oddziaływania na środowisko dla zmiany planu jest określenie skutków dla środowiska, które mogą wynikać z wprowadzanych zmian do projektu planu. Podkreślić jednak należy, że zmiany planu nie można „obarczać odpowiedzialnością” za ustalenia, które zostały wprowadzone do dotąd obowiązującego (zmienianego) planu, które nie podlegają zmianie. Kluczowa dla prognozy jest więc identyfikacja zmian ustaleń oraz kształtowanych przez te ustalenia relacji pomiędzy różnymi aspektami środowiska.

W stosunku do obowiązującego mpzp, analizowany projekt:

- dla części terenu zmienia funkcję z MN/U na MN. Dotychczasowe przeznaczenie zostało zachowane w części środkowej – jednostka o takim przeznaczeniu zajmuje około 1/6 całej powierzchni planu. Zmiana przeznaczenia z MN/U na MN na części terenu planu oznacza wyeliminowanie możliwości rozwoju usług, co jest zarówno zmianą pozytywną, jak i negatywną – pozytywną, gdyż eliminuje możliwość zachodzenia różnego rodzaju uciążliwości typowych dla terenów usługowych, ale negatywną – gdyż ogranicza mieszkańcom możliwość dostępu do usług; warto jednak zauważyć, że w innych częściach Murowańca są dostępne usługi, a dodatkowo w części planu zachowuje się takie przeznaczenie, a więc negatywny charakter tej zmiany nie jest bardzo istotny; zmiana de facto tworzy tu w północnej i południowej części terenu objętego planem typowe osiedle wyłącznie mieszkaniowe, ale dostęp do usług jest zapewniony w nieodległym sąsiedztwie,
- obniża dopuszczalną wysokość zabudowy – określa się ją na 2 kondygnacje, podczas gdy dotąd dopuszczano 3 kondygnacje,
- bardzo ważną zmianą jest likwidacja 80-metrowej strefy wolnej od zabudowy, która była wyznaczana wzdłuż Górnego Kanału Noteckiego jako strefa zielenie nieurządzonej – dotąd w tej strefie zezwalano jedynie na tworzenie przestrzeni dla rekreacji (np. boisk), a obecnie prowadzi się możliwość realizacji zabudowy (w części południowej strefę tę objęła zabudowa MN/U, a w części pozostałej MN oraz teren lasu); ta strefa zajmowała ponad 5,5 ha,
- jednocześnie jednak w analizowanym planie wyznaczono teren leśny oraz wyznaczono pas zieleni urządzonej wzdłuż Kanału a także wyznaczono ciąg pieszojezdny wzdłuż Kanału – zachowano więc pierwotną ideę izolacji Kanału od zabudowy i zapewnienia swobodnego dostępu do brzegów Kanału
- wskutek „uwolnienia” dla celów zabudowy strefy w pobliżu Kanału, obecnie możliwa jest realizacja o około 20 zabudowań więcej, niż umożliwiał to dotychczasowy plan (z tej liczby około 2/3 to możliwa zabudowa w ramach terenu MN/U) – a więc wprowadzana zmiana prowadzi do zwiększenia intensywności zabudowy i wprowadzenia potencjalnie około 70-90 dodatkowych mieszkańców,
- wzdłuż Górnego Kanału Noteckiego uwzględniono występowanie zagrożenia powodziowego i wniesiono granice obszarów szczególnego zagrożenia powodzią – jest to jednak zmiana wyłącznie formalna, bo nawet największy zasięg (związany z wystąpieniem powodzi o prawdopodobieństwie 1 raz na 500 lat), w praktyce tylko nieznacznie wykracza poza koryto kanału i nie zagraża zagospodarowaniu,
- w zakresie zagadnień infrastrukturalnych wprowadza się zmianę w zakresie obsługi kanalizacyjnej – dotąd dopuszczano wyłącznie obsługę za pomocą zbiorczej sieci – obecnie dopuszcza się czasową obsługę za pomocą szczelnych zbiorników okresowo opróżnianych,
- dotychczasowy plan nie formułował jednoznacznie wskaźnika wymaganej powierzchni biologicznie czynnej – obecnie jest to 60% w terenach MN i MN/U, co dla MN/U jest wartością bardzo wysoką, z punktu widzenia interesów środowiska – bardzo korzystną.

Zwraca się także uwagę, że aktualnie opracowywane dokumenty planistyczne cechują się większą szczegółowością ustaleń – a więc zagadnienia ochrony środowiska są sformułowane bardziej precyzyjnie.

Pozostałe zmiany ustaleń nie są istotne dla charakteru zagospodarowania i skutków środowiskowych.

Jak wykazano wcześniej, podstawowym problemem środowiskowym wsi Murowaniec jest brak ładu przestrzennego, powodowany chaotyczną zabudową realizowaną na podstawie starego, znacząco przewymiarowanego w stosunku do potrzeb, planu miejscowego (sprzed ponad 20 lat), nie przystającego do współczesnych warunków planowania miejscowego. Wprowadzane zmiany planu mają na celu zwiększenie atrakcyjności analizowanego terenu dla realizacji zabudowy. Stworzenie atrakcyjnych warunków realizacji zabudowy jest najlepszą metodą wyprowadzania analizowanego terenu z chaotycznego zagospodarowania –

poprzez sukcesywne zagęszczanie zainwestowania. Przy takim charakterze zagospodarowania do jakiego dopuszczono, właśnie wybór mniejszych części terenu i stwarzanie warunków dla ich zabudowy, jest najbardziej skutecznym rozwiązaniem. Paradoksalnie – zwiększanie intensywności zabudowy jest tu działaniem prośrodowiskowym.

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 zmiany obowiązującego planu - to znaczy, że wprowadzane w projekcie planu ustalenia odniesiono do obecnie obowiązujących.

Aspekt środowiska	Prognozowane zmiany będące skutkiem realizacji ustaleń planu
przedsięwzięcia mogące zawsze znacząco lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko	Na całym analizowanym terenie brak jest możliwości realizacji tego typu przedsięwzięć. Analizowany plan wprowadza takie ustalenie – dotąd nie obowiązywało. 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.
obszary chronione, w tym położone w sieci Natura 2000	Nie przewiduje się oddziaływań. Nie nastąpi żadna zmiana w stosunku do stanu dotychczasowego.
różnorodność biologiczna, świat roślin i zwierząt	Plan przewiduje znaczące zmniejszenie powierzchni biologicznie czynnej – będącej skutkiem likwidacji szerokiego pasa zieleni w strefie nad Kanałem. W tym miejscu wyznacza się węższy pas zieleni – pełniący podobne funkcje i także chroniący nadrzeczny starodrzew. Ten pas jest wystarczający do pełnienia roli korytarza nadrzecznego dla przemieszczania się zwierząt (dotychczas mimo, że pas był szerszy – był częściowo grodzony, bo tereny z zakazem zabudowy znajdowały się także w ramach istniejących posesji, stanowiąc ich część). Dodatkowo w granicach planu wyznacza się teren lasu. Pomimo więc redukcji powierzchni terenów zielonych, nie musi dojść do osłabiania różnorodności biologicznej, bo większa skala zabudowy spowoduje dużo większą różnorodność przydomowych ogrodów, zieleńców. Co warto podkreślić – zarówno dla terenów MN jak i MN/U ustala się taki sam wskaźnik wymaganej minimalnej powierzchni biologicznie czynnej – a więc tereny z usługami nie będą się wyróżniać większą intensywnością zabudowy. Wskaźnik ten wynosi aż 60%, co dla przeznaczenia MN/U jest wartością bardzo wysoką (bardzo korzystną). Warto też zauważyć, że bliższe i dalsze sąsiedztwo analizowanego terenu stanowią rozległe tereny lasów oraz wilgotnych obniżen – a wartość środowiskowa tych terenów w pełni kompensuje niewielkie straty poczynione przez zmianę planu w tej lokalizacji. Wprowadzanych zmian nie można ocenić jednoznacznie. Negatywne jest na pewno zwiększenie intensywności zagospodarowania (a więc ograniczenie terenów biologicznie czynnych), choć bardzo prawdopodobny jest wzrost różnorodności gatunkowej.
ludzie	Zwiększono powierzchnię terenu dostępną dla realizacji zabudowy mieszkaniowej, a w dużej części terenu pozostawiono możliwość realizacji nieuciążliwych usług (wpływających pozytywnie na warunki życia mieszkańców, ale jednocześnie o małym ryzyku istotnej uciążliwości dla jakości życia) – ale jednocześnie poprzez wyznaczenie nowych terenów, położonych w pobliżu Kanału oraz poprzez wyznaczenie nowego układu drogowego, znacząco poprawiono funkcjonalność terenu oraz jego atrakcyjność dla zabudowy. Wprowadzenie możliwości rozwoju zabudowy w stosunkowo niedużej odległości od Kanału będzie na pewno postrzegane jako zmiana bardzo zwiększająca atrakcyjność terenu. Wprowadzane zmiany na części terenu wykluczają możliwość rozwoju zabudowy o charakterze usługowym – jednak w dużej części pozostawiają taką możliwość, a dodatkowo w miejscowości Murowaniec usługi są dostępne, a więc nie jest to znacząca uciążliwość ograniczająca jakość życia. Wprowadzenie usług zmieniło charakter części osiedla na typowo mieszkaniowe – bez wątplenia wpłynęło to na skalę ruchu pojazdów w tej okolicy – jest to też czynnik kształtowania wyższej, niż dotąd, jakości życia. Należy więc ocenić, że zmiany mają w tym aspekcie pozytywny charakter.

	<p>Wzdłuż Górnego Kanału Noteckiego uwzględniono występowanie zagrożenia powodziowego i wniesiono granice obszarów szczególnego zagrożenia powodzią – jest to jednak zmiana wyłącznie formalna, bo nawet największy zasięg (związany z wystąpieniem powodzi o prawdopodobieństwie 1 raz na 500 lat), w praktyce tylko nieznacznie wykracza poza koryto kanału i nie zagraża zagospodarowaniu. Zagrożenie powodziowe nie ma więc żadnego znaczenia dla terenów zamieszkiwanych lub wskazywany do rozwoju mieszkalnictwa.</p>
woda	<p>W zakresie zagadnień infrastrukturalnych wprowadza się zmianę w zakresie obsługi kanalizacyjnej – dotąd dopuszczano wyłącznie obsługę za pomocą zbiorczej sieci, a obecnie dopuszcza się czasową obsługę za pomocą szczelnych zbiorników okresowo opróżnianych. Jest to zmiana niekorzystna, bo obsługa za pomocą sieci zbiorczej jest zawsze optymalnym sposobem. Jednak ze względu na położenie miejscowości Murowaniec poza aglomeracją kanalizacyjną (uchwała nr RGK.0007.46.2021 Rady Gminy Białe Błota z dnia 27 kwietnia 2021 r. w sprawie wyznaczenia obszarów i granic aglomeracji Białe Błota.), jest to rozwiązanie formalnie dopuszczalne i brak jest podstaw wymagania realizacji kanalizacji zbiorczej. Szczelne zbiorniki w przypadku bezawaryjnej pracy zapewniają właściwą ochronę wód, jednak taka forma obsługi generuje przy dużej skali zabudowy, duży ruch pojazdów asenizacyjnych. Podkreślić jednak należy, że ze względu na docelową skalę zabudowy w miejscowości Murowaniec (wyrażaną skalą przestrzenną obowiązujących tu mpzp) działaniem jednoznacznie pożądanym ze względów środowiskowych powinna być realizacja sieci zbiorczej.</p> <p>Charakter zabudowy (MN oraz nieuciążliwe usługi w ramach zabudowy MN/U) sugeruje, że ryzyko zanieczyszczeń wód będzie bardzo niewielkie. Należy jednak minimalizować ryzyko na etapie realizacji zagospodarowania. Warto podkreślić, że dokonanie w pełni rzetelnej prognozy charakteru i wielkości wytwarzanych ścieków dla terenów MN/U nie jest możliwe na etapie sporządzania mpzp – pod tym względem prognoza na pewno nie jest pełna, choć ryzyko popełnienia istotnego błędu nie jest duże (poza tym – już dotąd wyznaczano teren MN/U – nie zachodzą tu żadne zmiany związane z przeznaczeniem terenu).</p>
powietrze	<p>Zmiana przeznaczenia terenu będzie się wiązać ze zmianą struktury ruchu pojazdów – wyłączenie możliwości rozwoju usług na części terenu spowoduje potencjalnie znacznie mniejszy ruch (brak interesantów i pojazdów obsługujących placówki usługowe). Jednocześnie jednak większa skala możliwej zabudowy mieszkaniowej – o około 20 zabudowań, co może wprowadzić tu około 30-40 dodatkowych pojazdów samochodowych. Dlatego też w praktyce nie przewiduje się zauważalnych zmian.</p> <p>Warto podkreślić, że dokonanie w pełni rzetelnej prognozy charakteru i wielkości zanieczyszczeń powietrza dla terenów MN/U nie jest możliwe na etapie sporządzania mpzp – pod tym względem prognoza na pewno nie jest pełna, choć ryzyko popełnienia istotnego błędu nie jest duże (poza tym – już dotąd wyznaczano teren MN/U – nie zachodzą tu żadne zmiany związane z przeznaczeniem terenu). Na pewno kluczowe znaczenie może mieć skala ruchu pojazdów – tak zaopatrzenia, jak i interesantów. Jeśli nie powstaną tu usługi specjalistyczne – zapewne będzie to ruch wyłącznie lokalny.</p>
powierzchnia ziemi	<p>Znacząco zwiększy się intensywność możliwego zagospodarowania – a więc zmniejszy się powierzchnia wolna od zabudowy, w dodatku zostanie ona sfragmentowana (w dotychczasowym planie tworzyła zwartą przestrzeń).</p> <p>Jednak dla wszystkich terenów z możliwością zabudowy (MN jak i MN/U) ustala się taki sam (wysoki - 60%) wskaźnik wymaganej minimalnej powierzchni biologicznie czynnej – a więc tereny z usługami nie będą się wyróżniać większą intensywnością zabudowy. Jak pokazuje praktyka - wskaźnik ten zazwyczaj jest wyższy od określonego minimalnego w planie – zresztą okolica jest predestynowana (ze względu na kształt i istniejące zagospodarowanie) do wydziałania dosyć dużych działek budowlanych – co sprzyja zachowaniu większego wskaźnika terenów zielonych.</p> <p>Ze względu na bardzo niskie klasy gleb nie przewiduje się żadnych strat w dziedzinie produkcji rolniczej.</p> <p>Wprowadzenie dodatkowych mieszkańców wpłynie na skalę wytwarzanych odpadów – ale zmiana nie będzie duża, tym bardziej, że dla części terenu wyklucza się możliwość realizacji zabudowy usługowej, która przecież także mogłaby wytwarzać odpady, choć o niemożliwych do przewidzenia ilości i charakterze. Warto podkreślić, że dokonanie w pełni rzetelnej prognozy charakteru i wielkości generowanych odpadów dla terenów MN/U nie jest możliwe na etapie sporządzania mpzp – pod tym względem prognoza na pewno nie jest pełna, choć ryzyko popełnienia istotnego błędu nie jest duże (poza tym – już dotąd wyznaczano teren MN/U – nie zachodzą tu żadne zmiany związane z przeznaczeniem terenu).</p> <p>Zmiany w tej dziedzinie nie są więc jednoznaczne – choć raczej należy założyć wzrost skali wytwarzanych odpadów – a więc mają negatywny charakter.</p>
krajobraz	<p>Zakłada się, że zmiany wprowadzone do planu wpłyną na intensyfikację zagospodarowania (zakłada się, że zwiększy się intensywność zabudowy). Wskutek powyższego ograniczony zostanie</p>

	chaos w zagospodarowaniu. Wprowadzana zabudowa będzie typowa dla obszarów podmiejskich – pomimo zwiększenia jej natężenia, nie wystąpią żadne negatywne skutki dla krajobrazu, a nawet intensyfikacja zabudowy, będzie miała pozytywny charakter, bo uporządkuje zagospodarowanie. Zmiana przeznaczenia większości terenu z MN/U na MN sprzyja porządkowaniu charakteru zabudowy.
Klimat i dostosowanie do zmian klimatu	Nie przewiduje się żadnych zmian w zakresie warunków mikroklimatycznych; ustalenia planu nie zawierają szczególnych ustaleń mitygujących do zmian klimatu, ale nie zachodzi tu potrzeba ich stosowania; pozytywne jest założenie odprowadzania wód opadowych i roztopowych do gruntu.
zasoby naturalne	Nie przewiduje się żadnych zmian
zabytki i dobra kultury	Nie przewiduje się żadnych zmian
dobra materialne	Można spodziewać się wzrostu wartości gruntu. Także prawdopodobieństwo realizacji zagospodarowania jest obecnie znacznie większe.

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

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

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

W przypadku analizowanego projektu planu podstawowym uwarunkowaniem jest fakt, iż jest to zmiana planu - a więc już obecnie sytuacja terenu w zakresie jego przeznaczenia oraz zasad zagospodarowania - jest ściśle określona. Jak wykazano wcześniej – najważniejszym problemem środowiskowym analizowanego terenu jest dotąd realizowana chaotyczna i bardzo ekstensywna zabudowa. Pozostawienie terenu w dotychczasowym stanie ten proces by utrzymywało. Wprowadzane zmiany dają realną szansę intensyfikacji zabudowy, co jest w tym przypadku najskuteczniejszym sposobem zaprowadzenia ładu i harmonii w zagospodarowaniu. Oczywiście rozwój zabudowy i wprowadzenie nowych mieszkańców, będą powodować powstawanie licznych oddziaływań na środowisko – ale w ogólnym rozrachunku ich uciążliwość będzie mniejsza, niż kontynuowanie stanu obecnego, który w całej miejscowości Murowaniec doprowadził do tak dużego rozproszenia zabudowy. Wprowadzane zmiany (poprzez poprawę atrakcyjności do zabudowy) dają szansę zagęszczania zabudowy na wyznaczonym obszarze – co być może częściowo uchroni pozostałą część miejscowości przed dalszym rozpraszaniem zabudowy (to rozpraszanie prowadziłoby do powstawania większych strat w środowisku, niż powoduje taka sama liczba zabudowy, ale skoncentrowanej).

Uwzględniając całość uwarunkowań, w analizowanym przypadku opcja zerowa jest więc rozwiązaniem zdecydowanie mniej korzystnym.

Informacje pozostałe i ustalenia końcowe

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

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

Analizowany projekt planu jest specyficzny, ponieważ jest to zmiana planu, zawężająca dla części analizowanego terenu zakres funkcji, które mogą być tu realizowane. Dotąd była możliwa realizacja funkcji mieszkaniowo-usługowych, obecnie na części terenu tylko mieszkaniowych (funkcję MN/U zachowano na około 1/6 terenów przeznaczonych do zabudowy). Ta zmiana jest korzystna dla rzetelności prognozy, gdyż działalności usługowe są w bardzo wysokim stopniu nieprzewidywalne w sferze oddziaływań na środowisko – wynika to z ich potencjalnie bardzo dużych różnicowań; a na etapie mpzp w żaden sposób nie można sprecyzować zakresu potencjalnie rozwijanych tu w przyszłości działalności. Tymczasem dla zabudowy MN wszelkie oddziaływania są łatwo prognozowalne, bo wyznaczenie terenów o takim przeznaczeniu pozwala na szacowanie liczby wprowadzanych mieszkańców, a tym samym na szacowanie wszystkich tych oddziaływań na środowisko, które są pochodną tej liczby (a jest ich większość). W tym więc przypadku ryzyko popełnienia błędów istotnych dla rzetelności prognozy jest mniejsze niż było to dotąd.

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

Analizowany projekt planu dotyczy obszaru, dla którego dotąd obowiązywał miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego i na którym zrealizowano już około 30 zabudowań. Dlatego też możliwości stosowania rozwiązań alternatywnych są bardzo ograniczone.

W tym konkretnym przypadku nie jest zasadne rozważanie alternatywnych lokalizacji, czyli oceny czy tego typu funkcję jak wprowadzana zabudowa mieszkaniowa, można było zlokalizować w innej części gminy. Oczywiście na terenie gminy Białe Błota potencjalnych lokalizacji alternatywnych jest dużo, ale wybór nowego terenu pod rozwój zagospodarowania zamiast doprowadzanie do optymalizacji zagospodarowania terenu, w którym proces ten już został zainicjowany - byłoby działaniem na szkodę środowiska (byłoby przejawem rozpraszania, a nie koncentracji zabudowy).

Wybór przeznaczenia terenu jest podyktowany oczekiwaniami społecznymi, ale należy go ocenić jako trafny, a pod względem oddziaływań na środowisko – jest mniej inwazyjny i dużo bardziej przewidywalny w zakresie skutków, niż dotychczasowe przeznaczenie mieszkaniowo-usługowe. Nie ma więc uzasadnienia dla poszukiwania rozwiązań alternatywnych.

W zakresie szczegółowych rozwiązań projektowych nie ma potrzeby wprowadzania jakichkolwiek zmian – zastosowano rozwiązania typowe.

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 możliwe dużej części terenów zadrzewień i zakrzewień
- ze względu na sąsiedztwo Kanału, szczególnie dużego znaczenie nabiera kwestia ochrony wód przed zanieczyszczeniami na etapie realizacji zabudowy i funkcjonowania osiedla

b) ograniczanie

- 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
- należy zadbać o wybór optymalnych technologii realizacji oczyszczalni przydomowych – dostosowanych do lokalnych warunków

c) kompensacja przyrodnicza

- nie zajdzie potrzeba zastosowania rozwiązań kompensujących

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 (wystarczą okresowe oceny, np. w cyklu rocznym). Na potrzeby monitorowania skutków realizacji tego konkretnego mpzp nie będzie zachodziła konieczność zlecenia ekspertyz, czy też nawiązania stałej współpracy z wyspecjalizowaną instytucją badawczą.

Informacje o możliwym transgranicznym oddziaływaniu na środowisko

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

OŚWIADCZENIE AUTORA PROGNOZY

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

Jestem świadomy odpowiedzialności karnej za złożenie fałszywego oświadczenia.

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