

**Prognoza oddziaływania na środowisko  
projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
dla terenu przy ulicy Kwiatowej w Osielsku**

**Gmina Osielsko**

Bydgoszcz, 2022 r.

# SPIS TREŚCI

## 1. Wstęp

Informacje o zawartości, głównych celach projektowanego dokumentu oraz jego powiązaniach z innymi dokumentami. Podstawy prawne opracowania

Informacje o metodach zastosowanych przy sporządzaniu prognozy

## 2. Charakterystyka terenu będącego przedmiotem analiz

Podstawowe informacje o terenie będącym przedmiotem planu

Podstawowe wnioski wynikające z opracowania ekofizjograficznego

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

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

## 3. Informacje o zawartości projektu planu

Charakterystyka ustaleń projektu planu w zakresie: planowanych funkcji, charakteru projektowanego zagospodarowania, skali planowanego zagospodarowania, odniesienia do istniejącego zagospodarowania terenu będącego przedmiotem planu

## 4. Przewidywane znaczące oddziaływania na środowisko

### 5. Ustalenia końcowe

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

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

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

Informacje o możliwym transgranicznym oddziaływaniu na środowisko,

Streszczenie sporządzone w języku niespecjalistycznym

## 6. Załączniki graficzne

Opracowanie Prognozy  
mgr Adam Stańczyk

## 1. WSTĘP

### 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. Ocena stanu i funkcjonowania środowiska, zwłaszcza w aspekcie jego odporności na degradację i zdolności do regeneracji, w kontekście realizacji ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
3. Ocena 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. Ocena 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.

Podstawą wykonania prognozy, w warstwie merytorycznej, były:

- wizje terenowe,
- analiza materiałów kartograficznych (w tym archiwalnych, pozwalających na ocenę zmian stanu zagospodarowania) oraz ortofotomap,
- analiza branżowych geoportali dotyczących poszczególnych aspektów środowiska,
- analiza prognoz oddziaływania na środowisko wykonanych dla miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obejmujących tereny o podobnym charakterze funkcjonalno-przestrzennym,
- kwerenda i analiza ogólnodostępnych opracowań studialnych oraz publikacji internetowych dotyczących gminy oraz terenów sąsiednich.

### 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

Opracowanie ekofizjograficzne do ww projektu

„Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Osielsko”

„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 2000-2017), WIOŚ Bydgoszcz

„Mapa kompleksów rolniczej przydatności gleb w województwie bydgoskim”, skala 1:100 000, IUNG Puławy

[www.mos.gov.pl](http://www.mos.gov.pl), [www.geoportal.gov.pl](http://www.geoportal.gov.pl), [www.mapy.google.pl](http://www.mapy.google.pl), GoogleEarth, [www.geoportal.mojregion.info](http://www.geoportal.mojregion.info), [www.bdl.lasy.gov.pl](http://www.bdl.lasy.gov.pl)

„Natura 2000 w województwie kujawsko-pomorskim”, P. Indykiewicz, E. Krasicka-Korczyńska, Minikowo 2008

dane Głównego Urzędu Statystycznego dotyczące sytuacji społeczno-gospodarczej gminy

## 2. CHARAKTERYSTYKA TERENU BĘDĄCEGO PRZEDMIOTEM ANALIZ

### Podstawowe informacje o terenie będącym przedmiotem planu

Przedmiotem opracowania jest teren położony w ścisłym centrum dużej miejscowości gminnej – Osielsko, w rejonie ulicy Kwiatowej. Ma kształt wieloboku, cechującego się większą rozciągłością w osi wschód-zachód (ok. 320 m), niż północ-południe (od około 120 do około 160 m). Teren zajmuje powierzchnię około 4,4 ha. Położony jest około 100 m na południe od kościoła w Osielsku, jego zachodnia granica przylega do ulicy Kwiatowej, natomiast granica południowa do nienazwanego ciek. Bezpośrednie sąsiedztwo od północnego-zachodu stanowi teren sąsiedniej parafii (o małej intensywności zabudowy), natomiast od północnego-wschodu, wschodu, zachodu i południowego-zachodu – intensywna lub bardzo intensywna zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, realizowana na małych działkach, zazwyczaj o wysokim standardzie, często w wieku do 20 lat, choć część jest starsza.

W części zachodniej, przy ulicy Kwiatowej, znajduje się zabudowa wielorodzinna (trzy budynki dwukondygnacyjne liczące po 4 mieszkania). Pozostała część to obszar obecnie niezagospodarowany. Na początku lat 70-tych XX wieku został przystosowany po potrzeb rozwijającej się wówczas dynamicznie bydgoskiej uczelni – najpierw bydgoskiej filii Akademii Rolniczej, a następnie (po jej przekształceniu) Akademii Techniczno-Rolniczej. Działał tu zakład związany z mechaniką rolnictwa – były to obiekty związane z prowadzeniem zajęć dydaktycznych ale także laboratoria, warsztaty, garaże dla sprzętu wykorzystywanego do kształcenia studentów, pomieszczenia biurowe dla pracowników, teren był więc w dużej części utwardzony (place manewrowe pomiędzy budynkami, drogi dojazdowe). To zaplecze naukowo-dydaktyczne zostało jeszcze rozbudowane pod koniec lat 70-tych. Wg informacji Politechniki Bydgoskiej (sukcesorki ATR), w końcu lat 70-tych działający tu obiekt obsługiwał cztery kierunki studiów i należał do najnowocześniejszych w kraju. Znajdowało się tu około 10 budynków o różnej wielkości i kubaturze. Wykorzystanie obiektu przez ATR zakończyło się na początku lat 90-tych, gdy oddano do użytku analogiczne obiekty przy siedzibie uczelni w Fordonie. Jak pokazuje analiza zdjęć lotniczych udostępnianych w usługę Google Earth, zabudowa na analizowanym terenie istniała jeszcze w czerwcu roku 2011, a kolejne dostępne zdjęcia z lipca roku 2012 ukazują stan już po rozbiórce. Od tego czasu zaczęła się dewastacja i degradacja terenu i na dużą skalę sukcesja roślinności. Między innymi wschodnia część terenu, która jeszcze w 2004 roku charakteryzowała się bardzo nieliczną roślinnością na terenie stanowiącym zaplecze dla zabudowy i generalnie stanowiła obszar otwarty, już w roku 2010 cechuje się dużym pokryciem krzewów i drzew z samosiewu. Dziś jest to klasyczny teren zdegradowany, cechujący się brakiem ładu przestrzennego i wymagający działań naprawczych.

Bardzo duże znaczenie w kontekście oceny oddziaływań na środowisko planowanego zamierzenia ma fakt, że analizowany teren w większości (poza zabudowaną częścią przylegającą do ulicy Kwiatowej) jest de facto terenem zdegradowanym, wymagającym uporządkowania i rewitalizacji. Podkreślić należy, że nie jest to teren o charakterze naturalnym lub zagospodarowanym w sposób planowany i uporządkowany. Nie jest to przestrzeń publiczna – teren otwarty i dostępny. Jest to teren po zdemontowanym zagospodarowaniu (zabudowie), który podlega ciągłej sukcesywnej degradacji oraz niekontrolowanemu rozszerzaniu się roślinności o charakterze samosiewu – znajduje się w stanie pewnej tymczasowości, ponieważ wraz z demontażem dotychczasowego zagospodarowania, nie podjęto działań mających na celu realizację nowego. Pozornie sprawia wrażenie terenu o dużej wartości przyrodniczej, ponieważ jest skupiskiem dość zróżnicowanej i żywiołowo rozrastającej się roślinności, a dzięki utrudnionemu dostępowi – stanowi siedlisko dla różnych gatunków, głównie ptaków. W praktyce jest to jednak zdegradowany nieużytek, teren zdewastowany - który wymaga uporządkowania poprzez realizację nowego zagospodarowania – zaplanowanego, skoordynowanego. Utrzymywanie dotychczasowego stanu nie doprowadzi do jego renaturyzacji - będzie skutkowało wyłącznie pogłębianiu się stanu degradacji. Tego typu obszary, zwłaszcza w rejonach zabudowy mieszkaniowej, nie stanowią pełnowartościowego terenu zieleni – sprzyjają patologiom, przestępczości, chuligaństwu, często są obszarami nielegalnego deponowania odpadów przez okoliczną ludność, nie mają żadnej wartości rekreacyjnej, a z czasem zwyczajnie szpecą okolicę. Podkreślić należy, że utrzymywanie stanu zdegradowania jest działaniem niezgodnym z ideą dążenia do zapewnienia ładu w przestrzeni, ale także utrzymywanie stanu niezagospodarowania terenu leżącego w tak specyficznej lokalizacji (relatywnie duży teren położony w ścisłym centrum dużej miejscowości podmiejskiej) jest działaniem na szkodę ładu przestrzennego.

Miejscowość Osielsko należy do największych miejscowości wiejskich w województwie kujawsko-pomorskim. Jest siedzibą

gminy, która od kilku dekad jest utożsamiana z najbardziej intensywnie zachodzącymi, a obecnie najsilniej zaawansowanymi, procesami suburbanizacji. Miejscowość Osielsko przechodziło kilka faz suburbanizacji (między innymi rozwój różnego rodzaju działalności gospodarczych o charakterze podmiejskim, co miało miejsce od lat 70-tych XX wieku do początku XXI wieku) – obecnie jest to przede wszystkim miejsce lokalizacji funkcji mieszkaniowych o bardzo zróżnicowanym charakterze. Oprócz zabudowy mieszkaniowej wykształconej na bazie przekształceń lub adaptacji starej zabudowy zagrodowej lub rzemieślniczej, znajduje się tu także stara (jeszcze z lat 60-70-tych XX w.), licząca już kilka dekad, zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, a także zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna pochodząca z boomu rozwoju zabudowy mieszkaniowej przełomu lat 90-tych XX wieku i początku XXI wieku, oraz zabudowa najnowsza – z II dekady XXI wieku. Cechą zabudowy najnowszej jest realizacja osiedli deweloperskich charakteryzujących się jednolitą formą budynków. Część zabudowy mieszkaniowej jest zrealizowana na stosunkowo dużych działkach, nawet o charakterze rezydencjalnym, ale znaczna część – to osiedla zabudowy bardzo intensywnej, na niewielkich działkach (rzędu nawet ok. 600 m<sup>2</sup>). Od około dwóch dekad w rejonie Osielska i w samej miejscowości realizowana jest także zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, w formie budynków najczęściej 3-4 kondygnacyjnych z kilkunastoma-kilkudziesięcioma lokalami mieszkalnymi. Nie są to przypadki odosobnione, co więcej – wciąż tego typu zabudowa jest realizowana. Cechą charakterystyczną fizjonomii i morfologii Osielską są więc: bardzo duża intensywność zabudowy, bardzo dużą gęstość zaludnienia, bardzo duże zróżnicowanie form zabudowy mieszkaniowej – nie tylko na płaszczyźnie jednorodzinno-wielorodzinna, ale także w ramach zabudowy jednorodzinnej, cechujące się zróżnicowanym wiekiem, formą, wielkością. Większość zabudowy cechuje się wysokim standardem i wysoką estetyką. Obecnie miejscowość Osielsko (wraz z sąsiednią miejscowością Niemcz) stanowi w skali województwa kujawsko-pomorskiego najbardziej wyrazisty symbol suburbanizacji, której zaawansowanie doprowadziło do całkowitej dezintegracji pierwotnej struktury oraz zaniku pierwotnych funkcji i rozwoju płaszczyznowej zabudowy mieszkaniowej o charakterze sypialnianym, której mieszkańcy są uzależnieni w zakresie pracy i usług, od sąsiedniego miasta.

Osielsko jest stosunkowo starą miejscowością (budynek kościoła pochodzi z połowy XIX w.), pierwotnie łączącą funkcje rolnicze (pomimo stosunkowo słabych gleb) oraz rzemieślnicze i mieszkaniowe. Jeszcze w latach 90-tych XX wieku cechowało się stosunkowo dużą liczbą zabudowy o mieszanych funkcjach mieszkaniowo-rolniczych lub mieszkaniowo-usługowych oraz dosyć dużą liczbą zabudowy służącej obsłudze rolnictwa i różnego rodzaju warsztatów, niewielkich zakładów rzemieślniczych, różnego rodzaju usług. W strukturze miejscowości dostrzegało się uprawiane pola, gospodarstwa ogrodnicze, przydomowe ogrody i sady. Nadawało to charakterystyczną fizjonomię stosunkowo dużej wielofunkcyjnej miejscowości podmiejskiej (o typowych dla tego typu miejscowości zaburzeniach ładu przestrzennego związanego z wymieszaniem zabudowy pełniących zróżnicowane funkcje a więc cechującej się zróżnicowaną formą, wiekiem i standardem), cechującej się silnymi związkami z sąsiednim miastem (duża skala wyjazdów do pracy, działalności na rzecz mieszkańców miasta), ale wciąż zachowująca cechy autonomicznej miejscowości. Boom suburbanizacyjny, który rozpoczął się w gminie w latach 90-tych XX wieku doprowadził do zasadniczych zmian struktury i funkcji (nie tylko Osielska, podobnie sąsiednich – Niemcza, Żołędowa, Maksymilianowa, Jaruzyna) w wyjątkowo dużym stopniu. Wynika to z bliskości centrum Bydgoszczy i jej bardzo dobrej dostępności drogowej. Obecnie zdecydowana większość miejscowości Osielsko pozbawiona jest działalności usługowych lub rzemieślniczych, które cechowałyby się większą zajętością przestrzeni (duża presja na rozwój zabudowy mieszkaniowej a więc wysokie ceny gruntu, doprowadziła do ich przekształceń), w związku z zanikiem rolnictwa brak także usług na rzecz rolnictwa lub działalności z zakresu przetwórstwa czy magazynowania płodów. Obecnie zdecydowana większość miejscowości Osielsko wykazuje cechy rozległego obszaru zabudowy mieszkaniowej, z niewielką ilością towarzyszących, nieuciążliwych usług. Wprawdzie zabudowa mieszkaniowa realizowana jest na podstawie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego ale ukierunkowane są one na maksymalną eksploatację możliwości rozwoju mieszkalnictwa – nie kształtują lokalnych centrów usług, rekreacji, ciągów przyrodniczych. Miejscowość całkowicie zatraciła jakąkolwiek strukturę – większość zabudowy mieszkaniowej realizowana jest dla ludności powiązanej zawodowo i społecznie z Bydgoszczą. Miejscowość ma charakter w dużej mierze sypialniany. Fizjonomia osiedli mieszkaniowych przypomina osiedla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ulokowane w dużym mieście. Analizowany teren leży w strefie starego, funkcjonalnego centrum Osielska. W bezpośrednim sąsiedztwie znajduje się kościół, szkoła, główny teren sportowy, stosunkowo w pobliżu – urząd gminy. Są to instytucje, które historycznie wyznaczały centrum i koncentrowały większość aktywności nie tylko ludności miejscowej, ale także niektórych sąsiednich, zależnych od tych usług.

## Podstawowe wnioski wynikające z opracowania ekofizjograficznego. Stan środowiska oraz 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 fizjograficznym uwarunkowań, istotnych z punktu widzenia zakładanych w projekcie planu funkcji mieszkaniowych i usługowych, wymienić należy:

- plan sporządzany jest dla niezbyt rozległego terenu, położonego w centrum dużej podmiejskiej miejscowości, w rejonie ścisłej zabudowy mieszkaniowej – obszar ten wykazuje bardzo silny stopień przekształceń antropogenicznych
- analizowany teren jest równinny – leży na wysokości ok. 95-96 m npm
- pod względem genetycznym analizowany teren należy do wysoczyzny morenowej
- podłoże stanowią piaski pochodzące z akumulacji lodowcowej na glinach zwałowych i piaskach gliniastych. Powierzchniowa warstwa - piaski i piaski gliniaste o zmiennej granulacji, w przewadze drobnych i średnich, lokalnie zapyłonych, często z domieszką żwirów i kamieni, miejscowo z przewarstwieniami pospótek oraz piasków gliniastych, ma miąższość na analizowanym terenie od niespełna 2 (w części zachodniej) do ponad 3 (w części wschodniej) metrów. Podłoże tego typu jest oceniane korzystnie pod kątem przydatności dla budownictwa
- wg podziału fizyczno-geograficznego (klasyfikacja J. Kondrackiego) teren należy do mezoregionu Wysoczyzny Świeckiej, stanowiącego część makroregionu Pojezierzy Południowobałtyckich
- teren cechuje się brakiem przydatności rolniczej
- pierwszy poziom wód powinien być obecny na głębokości większej, niż 2 m ppt, aczkolwiek charakter utworów powierzchniowych w tej części gminy stwarza (niewielkie) ryzyko płytszego ich zalegania
- na analizowanym terenie znajduje się ujęcie wody, które nie jest użytkowane
- południowa część analizowanego terenu przylega do koryta nienazwanego cieką – woda znajduje się na tu na głębokości 1,5 – 2 m ppt. Koryto jest dobrze utrzymane. Ciek ten płynie w kierunku wschodnim, następnie skręca na południe w kierunku zbocza pradoliny, po czym zanika po spływie do pradoliny
- analizowany teren leży w zasięgu występowania Głównego Zbiornika Wód Podziemnych - Obszaru Wysokiej Ochrony oznaczonego nr 140 „Subzbiornik Bydgoszcz”
- analizowany teren w większości należy uznać za klasyczny teren zdegradowany – około 3,5 ha zajmuje powierzchnia, na której zdemontowano wcześniej funkcjonujące zagospodarowanie, ale nie wprowadzono nowego. Wymaga uporządkowania i rewitalizacji. Jest to teren po zdemontowanym zagospodarowaniu (zabudowie), który podlega ciągłej sukcesywnej degradacji oraz niekontrolowanemu rozszerzaniu się roślinności o charakterze samosiewu. Pozornie sprawia wrażenie terenu o dużej wartości przyrodniczej, ponieważ jest skupiskiem dość zróżnicowanej i żywiolowo rozrastającej się roślinności, a dzięki utrudnionemu dostępowi – stanowi siedlisko dla różnych gatunków, głównie ptaków. W praktyce jest to jednak zdegradowany nieużytek, teren zdewastowany - który wymaga uporządkowania poprzez realizację nowego zagospodarowania – zaplanowanego, skoordynowanego. Utrzymywanie dotychczasowego stanu nie doprowadzi do jego renaturyzacji - będzie skutkowało wyłącznie pogłębianiu się stanu degradacji.
- Obszar analiz położony jest poza systemem obszarów chronionych, z dala od form powierzchniowych ochrony.

Na stan i zagrożenia środowiska w rejonie analizowanego terenu najsilniej wpływają następujące cechy:

1. Podmiejskie położenie, które wiąże się z rozwojem szeregu bardzo złożonych funkcji o różnej skali oddziaływania na środowisko oraz różnym rodzaju generowanych potencjalnych zagrożeń. Nagromadzenie działalności o różnym charakterze i bardzo dużej dynamice zjawisk jest w strefach podmiejskich zdecydowanie największe, a należy także zwrócić uwagę na fakt, iż gmina Osielsko od kilku dziesięcioleci podlegała wpływom miasta i jest najsilniej rozwiniętą częścią strefy podmiejskiej Bydgoszczy.
2. Bliskość dużego miasta powoduje znacznie silniejszą antropopresję – liczba korzystających z zasobów środowiska jest tu znacznie większa, gdyż oprócz mieszkańców lokalnych obserwuje się duży wpływ mieszkańców Bydgoszczy.
3. Przez teren miejscowości przebiega wciąż intensywnie użytkowana infrastruktura komunikacyjna o znaczeniu międzyregionalnym i międzynarodowym (pomimo wyprowadzenia tranzytu za pomocą obwodnicy w przebiegu drogi S5, potoki generowane przez mieszkańców Bydgoszczy są duże). Bydgoszcz jest znaczącym węzłem komunikacyjnym, a infrastruktura drogowa i kolejowa biegnąca przez teren gminy jest częścią sieci tranzytowych, o intensywnym użytkowaniu i jednym z największych na terenie województwa natężeniu ruchu. Infrastruktura ta jest także wykorzystywana do transportu towarów potencjalnie niebezpiecznych dla środowiska.
4. Bliskość dużego miasta powoduje dodatkowo niebezpieczeństwo napływu na teren gminy zanieczyszczeń generowanych przez miasto.

Pewnym zagrożeniem dla większych skupisk zabudowy jest także tzw. „niska emisja” z mało wydajnych urządzeń grzewczych zainstalowanych w domostwach (zwłaszcza instalacje wykorzystujące węgiel kamienny) – problem jest zauważalny przy niesprzyjających uwarunkowaniach klimatycznych (zwłaszcza w okresie jesiennym).

Dla analizowanego terenu główne rodzaje możliwych zagrożeń i zanieczyszczeń, to:

- bliskość ruchliwej drogi łączącej miasto z drogą S5 - generującej zanieczyszczenia, hałas, zagrożenia bezpieczeństwa;
- niska emisja z urządzeń grzewczych, związana ze skupieniem zabudowy,
- zanieczyszczenia powietrza generowane przez pojazdy samochodowe w ruchu lokalnym na terenie miejscowości Osielsko.

Ogólnie uciążliwość i stopień zagrożenia w zakresie powyższych zagadnień, należy ocenić jako umiarkowanie wysokie.

#### **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.

Powyższą analizę sporządza się wychodząc od dotychczasowego charakteru zagospodarowania terenu.

Analizowany teren jest obecnie w niewielkiej części zagospodarowany, pozostała część to teren po zdemontowaniu zagospodarowania – już obecnie zdegradowany i cechujący się brakiem ładu przestrzennego, podlegający dalszej sukcesywnej degradacji i niekontrolowanemu rozwojowi roślinności.

Pozostawienie terenu w dotychczasowym użytkowaniu skutkowałoby pogłębianiem opisanego powyżej stanu. Nie jest to teren o charakterze naturalnym lub zagospodarowanym w sposób planowany i uporządkowany. Nie jest to także przestrzeń publiczna, która byłaby terenem otwartym, dostępnym, służącym zaspokajaniu potrzeb społeczności. Jest to teren po zdemontowanym zagospodarowaniu (zabudowie), który podlega ciągłej sukcesywnej degradacji oraz niekontrolowanemu rozszerzaniu się roślinności o charakterze samosiewu – znajduje się w stanie pewnej tymczasowości, ponieważ wraz z demontażem dotychczasowego zagospodarowania, nie podjęto działań mających na celu realizację nowego. Jest to zdegradowany nieużytek, teren zdewastowany - który wymaga uporządkowania poprzez realizację nowego zagospodarowania – zaplanowanego, skoordynowanego. Utrzymywanie dotychczasowego stanu nie doprowadzi do jego renaturyzacji - będzie skutkowało wyłącznie pogłębianiu się stanu degradacji. Tego typu tereny sprzyjają patologiom, przestępczości, chuligaństwu, często są obszarami nielegalnego deponowania odpadów przez okoliczną ludność, nie mają żadnej wartości rekreacyjnej, a z czasem zwyczajnie szpecą okolicę. Utrzymywanie stanu zdegradowania jest działaniem niezgodnym z ideą dążenia do zapewnienia ładu w przestrzeni, ale także utrzymywanie stanu niezagospodarowania terenu leżącego w tak specyficznej lokalizacji (relatywnie duży teren położony w ścisłym centrum dużej miejscowości podmiejskiej) jest działaniem na szkodę ładu przestrzennego.

Przy bardzo powierzchownej ocenie opcja zerowa może się wydać korzystniejsza, bowiem zakłada brak realizacji nowego zagospodarowania. Ale w ogólnym całościowym bilansie zdecydowanie korzystne jest przyjęcie planu i realizacja zagospodarowania w rozpatrywanej lokalizacji na podstawie mpzp. Opcja zerowa skutkowałaby dalszą degradacją terenu.

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

Na obecnym etapie postępowania planistycznego brak jest wiedzy pozwalającej na dokonanie całościowej prognozy możliwych oddziaływań na środowisko. Przede wszystkim należy tu zwrócić uwagę na brak możliwości precyzyjnego oszacowania skali realizowanej zabudowy, a tym samym liczby wprowadzanych mieszkańców. Zarówno od skali zabudowy jak i od liczby ludności zależna jest skala możliwego oddziaływania na środowisko.

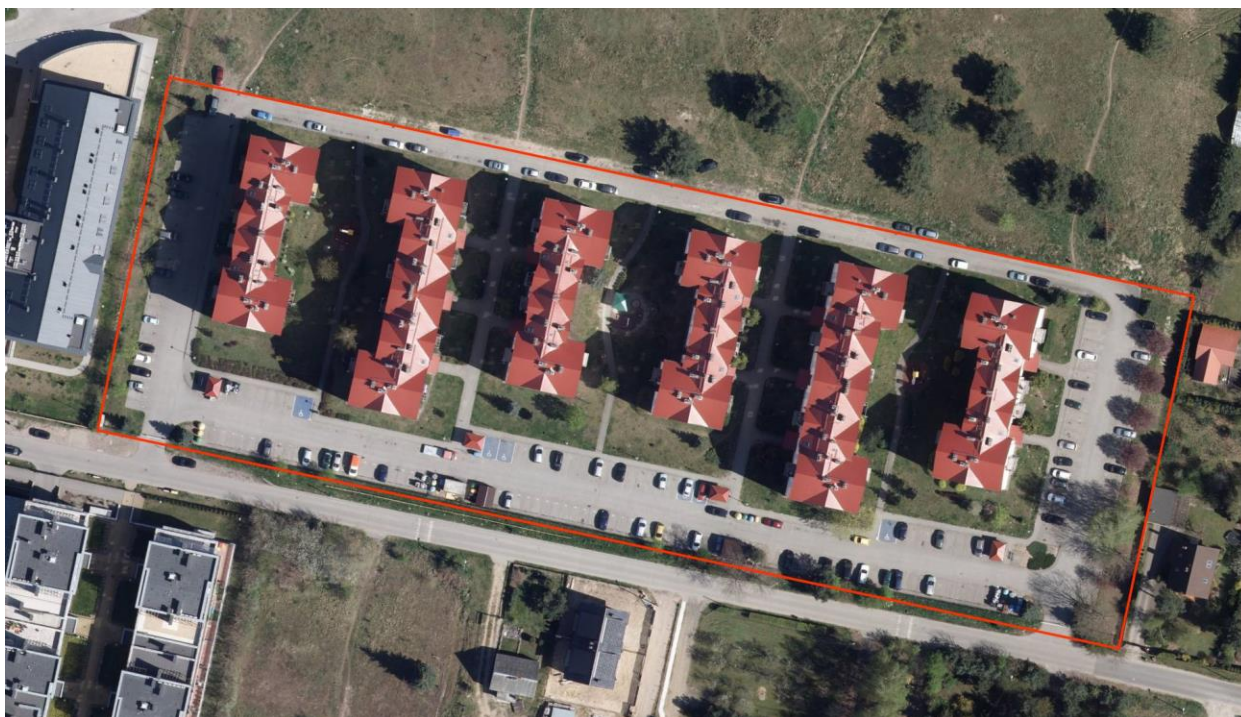
Na uwagę zasługuje fakt – który ma podstawowe znaczenie dla rzetelności prognozy – że presja inwestycyjna na terenie gminy jest wysoka, choć dostępne w gminie tereny inwestycyjne są wciąż duże (jest więc wybór możliwości lokalizacji nowej zabudowy). Biorąc jednak pod uwagę atrakcyjne położenie analizowanego terenu w strukturze miejscowości Osielsko i jego niezbyt dużą powierzchnię – szansę szybkiej realizacji dopuszczanego w planie zagospodarowania należy uznać za bardzo dużą. Prognoza jest więc sporządzana przy założeniu, że maksymalna skala możliwej do realizacji zabudowy, a więc maksymalna skala możliwych oddziaływań na środowisko – nastąpi relatywnie bardzo szybko.

Projekt planu nie pozwala na precyzyjne oszacowanie liczby realizowanych budynków i liczby wprowadzanych mieszkańców. Podkreślić należy, że mpzp z założenia nie określa dokładnego posadowienia budynków, ich wielkości, kształtu, itp. Dopiero analiza dopuszczanych parametrów zagospodarowania, wielkości i kształtu terenu, wyznaczonego układu drogowego, znajomość rozwiązań stosowanych przy planowaniu zabudowy – pozwalają na oszacowanie jak duża liczba budynków jest prawdopodobna na danym terenie, przy określonych w planie warunkach i z uwzględnieniem specyficznych cech danego terenu.

W analizowanym przypadku – w stosunku do terenu 3MN, dosyć precyzyjnie określone parametry minimalizują skalę możliwego do popełnienia błędu. Niewielka powierzchnia terenu pozwala na dosyć dokładne określenie skali możliwej

zabudowy. Dodatkowo przy tego rodzaju zabudowy popełnienie błędu nie niesie istotnych konsekwencji dla prognozy, bowiem w pojedynczej zabudowie o charakterze MN, zamieszkuje zaledwie kilka osób. Ewentualny błąd nie skutkuje więc istotnym przeszacowaniem lub niedoszacowaniem prognozowanych oddziaływań na środowisko. Zabudowa o charakterze MN cechuje się przewidywalną wielkością, kształtem, zajętością terenu, itp.

W przypadku zabudowy MW ryzyko popełnienia błędu jest znacznie większe ze względu na różne stosowane sposoby aranżacji terenu – a więc na określonym terenie możliwa jest realizacja zarówno większej liczby mniejszych budynków, jak i mniejszej – większych. Dopuszczalne możliwie powierzchnie zabudowy (wrażane w % powierzchni działki) są zazwyczaj określane na poziomie znacznie wyższym, od realnie stosowanych (znaczna część terenów nie będących powierzchnią biologicznie czynną stanowi nie zabudowa, a ciągi piesze – dojścia do budynków). W przypadku budynków kilkukondygnacyjnych, błędne oszacowanie powierzchni zajętej przez możliwy obrys budynku (a więc możliwa powierzchnia zabudowy jednej kondygnacji), będzie zwielokrotniona przez liczbę kondygnacji. Błąd wynoszący już kilkadziesiąt metrów, przy zabudowie wielokondygnacyjnej będzie skutkował niedoszacowaniem lub przeszacowaniem o kilka-kilkanaście lokali mieszkalnych – a więc finalnie nawet kilka-kilkanaście gospodarstw domowych.



*Przykład zabudowy wielorodzinnej zrealizowanej na terenie o podobnej wielkości – jako punkt odniesienia dla szacowania możliwej intensywności zabudowy (źródło ortofotomapy – usługa wms portalu [geoportal.gov.pl](http://geoportal.gov.pl)).*

W analizowanym przypadku pomocniczo wykorzystano jako analogię zabudowę zlokalizowaną przy ulicy Tymiankowej w Osielsku. Jest to teren o bardzo podobnej wielkości (20,3 tys. m kw.) i zbliżonych rozmiarach, choć o nieco korzystniejszych warunkach ulokowania zabudowy ze względu na prostokątny kształt terenu. Zlokalizowano tam 6 budynków wielorodzinnych. Ich obrysy zajmują powierzchnię łącznie około 3,7 tys. m kw. ale około 6,6 tys. stanowi układ komunikacyjny – droga, parkingi, dojścia do budynków. Cztery budynki są dwuklatkowe, a dwa – trzyklatkowe. Kształt budynków pozwala szacować, że na 1 kondygnacji zrealizowano tu odpowiednio 6 lub 8 dosyć dużych (jak na warunki budynku wielorodzinnego) lokali mieszkalnych. Wyznaczono około 160 miejsc parkingowych, choć są to budynki wyższe (4-kondygnacyjne), niż planowane na analizowanym terenie. W przypadku analizowanego terenu, uwzględniając jego kształt, można szacować, że zostanie zrealizowanych od 4 do 6 budynków, w których na 1 kondygnacji łącznie zostanie zrealizowanych 32 – 42 lokali mieszkalnych, a więc przy dopuszczeniu 3 kondygnacji, byłoby to od około 100 do około 130 lokali mieszkalnych. Oznaczałoby to około 360 do 500 nowych mieszkańców (wartość maksymalna – bardzo mało prawdopodobna) oraz od 150 do 200 pojazdów samochodowych lokatorów.

Na terenie Osielska oraz Niemcza istnieje kilka innych przykładów zabudowy wielorodzinnej. Zazwyczaj charakteryzują się one nieco mniejszą intensywnością zabudowy. Należy więc przyjąć, że symulacje wykonane na podstawie osiedla przy ulicy Tymiankowej mogą być przewymiarowane – a realna skala oddziaływań jest zazwyczaj nieco mniejsza.

Warto zauważyć, że przyjęta powyżej liczba wprowadzanych mieszkańców może być zawyżona. Od pewnego czasu zauważa się dosyć częste zasiedlanie nowych mieszkań, zwłaszcza w budynkach wielorodzinnych przez mniejszą liczbę mieszkańców (niekiedy są to lokale traktowane jako lokata kapitału, niekiedy są zajmowane przez osoby samotne lub



bezdietne pary, np. osoby starsze; w przypadku nowej zabudowy wielorodzinnej dosyć częstą sytuacją jest także pozostawianie części lokali przez dłuższy czas niezajętych – bowiem nie znaleźli się jeszcze nabywcy na nie). Przyjmowanie założenia, że nowa zabudowa w większości będzie zajęta przez młode rodziny, a więc realna jest przeciętna obsada 3,5-4,5 osób na 1 lokal, jest już obecnie coraz częściej zawodne. Jednocześnie w przypadku mieszkań realizowanych z zamiarem ich wynajmu, liczba ludności faktycznie zamieszkującej jest trudna do ustalenia. Formalnie bardzo często są to lokale nie posiadające zameldowanych mieszkańców, ale w rzeczywistości oddziałują na środowisko poprzez osoby realnie w nich zamieszkujące. Reasumując – nie można wykluczyć, że przyjmowana w prognozie liczba nowo wprowadzanych mieszkańców (a tym samym wszystkie konsekwencje środowiskowe z nią powiązane) jest przewymiarowana.

Podkreślić należy, że oprócz potencjalnego problemu z właściwym oszacowaniem liczby możliwych lokali mieszkalnych w zabudowie wielorodzinnej, dokonanie prognozy dla terenów zabudowy mieszkaniowej jest obarczone stosunkowo niewielkim ryzykiem popełnienia błędu. Rodzaje i prawdopodobna skala możliwych oddziaływań na środowisko, powodowanych przez zabudowę mieszkaniową, są dobrze poznane i stosunkowo wymierne.

### 3. INFORMACJE O ZAWARTOŚCI PROJEKTU PLANU

#### **Charakterystyka ustaleń projektu planu w zakresie: planowanych funkcji, charakteru projektowanego zagospodarowania, skali planowanego zagospodarowania, odniesienia do istniejącego zagospodarowania terenu będącego przedmiotem planu**

W granicach obszaru objętego planem wyznacza się tereny:

- zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, o symbolu – MW,
- zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, o symbolu – MN,
- zieleni nieurządzonej, o symbolu – ZNn,
- zieleni izolacyjnej, o symbolu – ZNi,
- dróg wewnętrznych, o symbolu – KDW;

Plan częściowo adaptuje istniejące zagospodarowanie. Teren 1MW to istniejąca zabudowa – trzy niewielkie dwukondygnacyjne budynki wielorodzinne. Należy szacować, że łączna liczba ich mieszkańców to około 40-50 osób.

Dla terenu 1MW (adaptowanego) oraz 2MW ustala się następujące parametry zabudowy:

- wysokość zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej do 3 kondygnacji nadziemnych oraz maksymalnie 12,0 m;
- dachy budynków mieszkalnych wielorodzinnych o nachyleniu od 20° do 45°;
- dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej związanej z funkcją terenu;
- minimum 35% powierzchni działki budowlanej należy pozostawić w formie biologicznie czynnej;
- powierzchnia zabudowy do 65% powierzchni działki lub terenu;
- wskaźnik intensywności zabudowy od 0,1 do 1,2.

Dla terenu 3MN ustala się następujące parametry zabudowy:

- wysokość zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej do 2 kondygnacji nadziemnych oraz maksymalnie 9,0 m;
- dachy budynków mieszkalnych jednorodzinnych o nachyleniu od 20° do 45°;
- dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej związanej z funkcją terenu;
- minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych 800 m<sup>2</sup>;
- minimum 50% powierzchni działki budowlanej należy pozostawić w formie biologicznie czynnej;
- powierzchnia zabudowy do 50% powierzchni działki lub terenu;
- wskaźnik intensywności zabudowy od 0,1 do 0,6.

W zakresie obsługi infrastrukturalnej, ustala się:

- zaopatrzenie w wodę z gminnej sieci wodociągowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- odprowadzanie ścieków sanitarnych do zbiorczej sieci kanalizacji sanitarnej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- odprowadzanie wód opadowych:
  - z terenów komunikacji odprowadzanie wód opadowych do kanalizacji deszczowej,
  - do czasu realizacji kanalizacji deszczowej dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych na grunt, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - z pozostałych terenów odprowadzanie wód opadowych na grunt;
- zaopatrzenie w gaz: zgodnie z przepisami odrębnymi;
- zaopatrzenie w energię cieplną: należy zachować normatywne wartości emisji zanieczyszczeń do powietrza określone w przepisach odrębnych;
- zaopatrzenie w energię elektryczną: zgodnie z przepisami odrębnymi;

- obsługa w zakresie telekomunikacji: zgodnie z przepisami odrębnymi;
- gromadzenie odpadów komunalnych w zamykanych, przenośnych pojemnikach – wywóz odpadów z pojemników w sposób zorganizowany zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

Są to więc ustalenia standardowe – całkowicie typowe dla realizacji zagospodarowania o charakterze mieszkaniowym.

Charakter jednostki 3MN wskazuje, że realna jest tu realizacja 5-10 budynków mieszkaniowych jednorodzinnych, a więc wprowadzenie około 20-40 nowych mieszkańców (wartość 10 wydaje się mało prawdopodobna, ale plan dopuszcza realizację zabudowy na bardzo małych działkach – nawet 800 m kw – a więc nie można tak dużej gęstości zabudowy wykluczyć). W przypadku jednostki 2MW w zależności od obranej koncepcji realizacji zabudowy, liczba budynków, liczba mieszkań i liczba wprowadzanej ludności – może być bardzo zróżnicowana. Zagadnienie to zostało bliżej omówione w rozdziale „Wskazania napotkanych trudności wynikających z niedostatków techniki lub luk we współczesnej wiedzy”. Dla potrzeb prognozy przyjęto wariant stosunkowo intensywny – założono, że powstanie około 115 lokali mieszkalnych, a więc wprowadzi się maksymalnie około 400 mieszkańców.

W kontekście oceny szeroko rozumianego potencjalnego oddziaływania możliwego do realizacji zagospodarowania na środowisko, należy podkreślić, że dotyczy ona zagospodarowania realizowanego w ścisłej strefie podmiejskiej Bydgoszczy. Zdecydowana większość mieszkańców, którzy zamieszkają na analizowanym terenie w zabudowie wprowadzanej przez analizowany plan, to obecni mieszkańcy Bydgoszczy. Oznacza to, że szereg oddziaływań w ujęciu sensu largo nie zmieni się – nawet dotąd byłyby one generowane w szerszym obszarze funkcjonalnym, jaki stanowi Bydgoszcz oraz jej strefa podmiejska. Każdy z rodzajów możliwych oddziaływań wymaga oczywiście szczegółowej analizy – ale w ujęciu generalnym zasadna jest teza, że w zakresie niektórych nie zajdzie istotna zmiana jakościowa, a jedynie „przeniesienie” miejsca generowania danego oddziaływania (pomimo, że skutki pozostaną w tym samym obszarze geograficznym). Oznacza to, że rzeczywista skala generowanych oddziaływań (jeśli przyjmie się szerszy obszar miasta i strefy podmiejskiej) - może być mniejsza, niż wynikałoby to ze skali planowanej zabudowy. Przy przenoszeniu mieszkańców z miasta do strefy podmiejskiej, niektóre negatywne oddziaływania mają charakter „dodatkowy” ale inne są „zabierane” z miejsca pierwotnego.

## 4. PRZEWIDYWANE ZNACZĄCE ODDZIAŁYWANIA NA ŚRODOWISKO

### Przedsięwzięcia mogące zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko

Projekt planu wyklucza możliwość realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko.

### Przewidywane znaczące oddziaływania na środowisko - różnorodność biologiczna

Aktualnie analizowany teren prezentuje dosyć wysoki wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej i jest zajęty przez zróżnicowaną roślinność – drzewa i krzewy. Obecny stan jest wynikiem połączenia dwóch czynników:

- zieleni wprowadzonej i urządzonej pierwotnie - w okresie, kiedy funkcjonowała tu część bydgoskiej uczelni rolniczej; wówczas teren był zagospodarowany, dbano o jego estetykę w tym realizację i pielęgnację, prowadzenie terenów zielonych – jednak okres, który upłynął od czasu porzucenia terenu (przynajmniej 30 lat) doprowadził do całkowitej utraty waloru terenu zieleni urządzonej
- zieleni, która rozwinęła się już po zaprzestaniu działalności, a potem demontażu zabudowy – a więc roślinności rozwiniętej w charakterze samosiewu, niepodlegającej żadnej pielęgnacji.

Pozornie teren prezentuje wartość środowiskową, ze względu na obecność dużej liczby roślinności. W praktyce jest to jednak teren zdewastowany, na którym nastąpił niekontrolowany rozrost roślinności, czyniąc fragmentami teren wręcz niedostępnym ze względu na jej gęstość. Jest to klasyczny przykład braku ładu przestrzennego, na terenach opuszczonych, po zdemontowanej zabudowie – teren wymaga rewitalizacji.

Należy też z całą odpowiedzialnością potwierdzić, że względu na charakter otoczenia – teren ten nie jest częścią jakiegokolwiek korytarza ekologicznego – a więc jego uporządkowanie nie przerwie ciągłości ekosystemów.

Realizacja ustaleń planu z pewnością doprowadzi do uporządkowania terenu, w tym uporządkowania zieleni. Pojawi się zieleń urządzona, która będzie miała walory zarówno środowiskowe, jak i estetyczne. Wadą zieleni urządzonej w terenach mieszkaniowych jest fakt, że często są wprowadzane gatunki obce – ale zaletą jest jej zazwyczaj duża różnorodność gatunkowa.

W ustaleniach planu zawarto wymóg zachowania na terenach MW minimum 35%, a na terenach MN – minimum 50% powierzchni biologicznie czynnej. W praktyce (jak pokazuje przykład zabudowy przy ulicy Tymiankowej) nawet bardzo intensywna zabudowa mieszkaniowa z dużą powierzchnią parkingową nie prowadzi do aż tak dużej zajętości terenu.

W ustaleniach planu znajdują się także inne bardzo istotne ustalenia przestrzenne dotyczące terenów zieleni:

W części wschodniej w sąsiedztwie zabudowy MW wyznaczono aż 15 metrowy, a w części południowej, także w sąsiedztwie zabudowy MW – 10 metrowy (częściowo z tym pasem sąsiaduje teren wyłączony z zabudowy w jednostce 2MW o szerokości 4 m, a więc łącznie tworzy się pas 14 metrowy) – pas zieleni nieurządzonej, który będzie stanowił z jednej strony pas izolacji od zabudowy mieszkaniowej zlokalizowanej na wschód od analizowanego terenu, a z drugiej – znacząco wzmocni korytarz cieku biegnącego na południe od analizowanego terenu – stwarzając szansę na rozwój zieleni izolującej od zabudowy leżącej na południe (już teraz strefa zajęta przez urządzone koryto cieku jest bardzo szeroka i w praktyce jest niemożliwa do pokonania przez mieszkańców – stanowi bufor przez który nie będą wzajemnie przenikać mieszkańcy tych sąsiadujących terenów; ale obecnie jest ona pozbawiona roślinności).

Dodatkowo pomiędzy już istniejącą zabudową, adaptowaną w planie (jako 1MW) a zabudową wyznaczaną do realizacji, wyznaczono pas zieleni izolacyjnej – o szerokości częściowo 5 m, częściowo 6 m, częściowo 10m.

W terenie wyznaczanym na rozwój zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 3MN, wyznaczono pas o szerokości 10 m, wolny od zabudowy, położony w sąsiedztwie granicy terenu planu. Będzie to strefa, która w sposób całkowicie naturalny (podobnie jak w przypadku większości istniejącej zabudowy) zostanie wykorzystana do realizacji zieleni izolującej od sąsiedniej zabudowy.

Reasumując należy stwierdzić, że wprawdzie w planie nie wyznaczono bardzo wysokiego wskaźnika wymaganej powierzchni biologicznej w terenach MW, ale w sąsiedztwie tych terenów wyznaczono obszary przeznaczone na cel zieleni nieurządzonej oraz zieleni izolacyjnej. Wyznaczono także obszary wyłączone z zabudowy, które zazwyczaj są wykorzystywane do realizacji zieleni. Plan stwarza więc możliwość, a nawet wymóg, realizacji dosyć dużych powierzchni zieleni - w dodatku tworzących większe powierzchnie, zwarte i ciągłe przestrzennie.

Bez wątplenia realizacja planu wpłynie diametralnie na zmianę charakteru powierzchni zielonych w obszarze objętym planem. Pod względem potencjału będzie to zmiana negatywna, ale pod względem tworzenia warunków dla różnorodności biologicznej – z pewnością będzie to zmiana pozytywna. Zdecydowanie poprawi się estetyka tego rejonu miejscowości, zostanie wprowadzony ład przestrzenny. Z pewnością należy także stwierdzić, że ponieważ w sąsiedztwie znajdują się znaczące powierzchnie zieleni urządzonej - przydomowej, ale także zieleni przydrożnej, niewielkie kompleksy lasów, a w odległości 1 km – zwarta duża powierzchnia lasu, wprowadzane zmiany nie spowodują wyparcia jakichkolwiek gatunków lub zniszczenia unikatowych siedlisk, które nie byłyby dotąd reprezentowane w sąsiedztwie. Tereny bliższego i dalszego sąsiedztwa reprezentują podobny charakter gatunkowy, a więc nie zostaną zniszczone określone typy siedlisk, a gatunki zwierząt, dla których taki sposób użytkowania terenu stanowi środowisko bytowania, nie będą więc pozbawione możliwości funkcjonowania w analizowanej okolicy.

#### **Przewidywane znaczące oddziaływania na środowisko - obszary chronione**

Analizowany teren leży poza systemem obszarów chronionych. W sąsiedztwie (na północ od analizowanego terenu) znajduje się pomnik przyrody – drzewo.

Realizacja ustaleń planu nie spowoduje żadnych oddziaływań na obszary chronione.

#### **Przewidywane znaczące oddziaływania na środowisko - ludzie**

Realizacja ustaleń planu stwarza warunki rozwoju zabudowy mieszkaniowej dla około 125 rodzin, w większości w zabudowie wielorodzinnej. Wciąż istnieje bardzo duże zainteresowanie zamieszkaniem w miejscowościach podmiejskich, zarówno w zabudowie jedno, jak i wielorodzinnej, stąd stwarzanie możliwości realizacji popytu na zabudowę – należy ocenić pozytywnie.

Realizacja nowej zabudowy i wprowadzanie nowych mieszkańców zwiększy antropopresję na terenie miejscowości Osielsko. Zwiększy się zapotrzebowanie na niektóre usługi, zwiększy się presja na tereny rekreacyjne, zwiększy się ruch pojazdów samochodowych (przy zabudowie podmiejskiej należy zakładać, że na 1 gospodarstwo domowe przypadać będzie 1,8-2 pojazdy samochodowe – a więc w analizowanym przypadku oznacza to wprowadzenie nawet 250 samochodów nowych mieszkańców).

Podkreślić jednak należy, że są to oddziaływania całkowicie typowe dla miejscowości o tak silnym poziomie suburbanizacji. Zarówno mieszkańcy osiedlający się w miejscowości Osielsko na przestrzeni ostatnich 3 dekad, jak i mieszkańcy, którzy dopiero będą się tu osiedlać, powinni być całkowicie świadomi faktu, że ze względu na swój charakter – miejscowość Osielsko w wielu dziedzinach wykazywać będzie cechy obiektywnie pogarszające jakość życia ze względu na bardzo dużą intensywność procesów suburbanizacji i będącą jej konsekwencją – bardzo dużą intensywność zagospodarowania i gęstość zaludnienia. Do tych konsekwencji należą przede wszystkim: wysoka intensywność zabudowy i mała dostępność terenów otwartych, wciąż obecna wysoka presja inwestycyjna prowadząca do dalszego zwiększania intensywności zabudowy poprzez realizację nowej zabudowy – także w terenach dotąd niezabudowanych, gorsza dostępność terenów rekreacji,

intensywny ruch pojazdów oraz jego konsekwencje (hałas, zanieczyszczenie powietrza, pogorszenie bezpieczeństwa), gorsza dostępność do niektórych usług, wyższy poziom zanieczyszczeń środowiska. Wszystkie negatywne konsekwencje zamieszkiwania w silnie zurbanizowanej miejscowości podmiejskiej, są od dawna powszechnie znane. Decyzja o zamieszkaniu w miejscowości o takim charakterze oznacza więc w pełni świadomą akceptację wszystkich tych negatywnych oddziaływań.

W związku z ogłoszeniem zamiaru realizacji nowej zabudowy w analizowanym terenie, w lokalnej prasie pojawiły się artykuły wyrażające głosy niezadowolenia mieszkańców Osielska z tego faktu. Jest to postawa znana jako MIMBY (akronim ang. Not In My Back Yard, „nie na moim podwórku”) – polegająca na negowaniu realizacji przedsięwzięcia w swoim sąsiedztwie, pomimo nie-negowania celowości jego realizacji w ogóle, będąca skutkiem dbania wyłącznie o swój partykularny interes. Ze względu na opisane powyżej uwarunkowania – należy je uznać za całkowicie bezzasadne. Osiedlenie się w miejscowości, w której ma miejsce stała presja inwestycyjna musi oznaczać akceptowanie dla możliwości dalszej realizacji zabudowy typowej dla tego typu miejscowości.

Podkreślić należy, że w planie zadbano o zachowanie odległości od sąsiedniej zabudowy – poprzez określenie pasa zieleni nieurządzonej (4ZNn). Od wschodu odsuwa on możliwą do realizacji zabudowę wielorodzinną od już istniejącej w sąsiedztwie jednorodzinnej. Od południa bufor stanowi nie tylko pas 4ZNn ale także szerokie i głębokie koryto cieką – w praktyce oznacza ono brak możliwości bezpośredniego przechodzenia między tymi terenami.

Wprowadzana zabudowa nie będzie wysoka (tylko o jedną kondygnację wyższa od istniejącej w sąsiedztwie). Oznacza to, że w stosunku do już istniejącej zabudowy w sąsiedztwie, także dzięki uwzględnieniu dosyć dużych odległości, nie powinna powodować problemu przesłaniania światła słonecznego lub rzucania cienia. Taki problem może jednak wystąpić w nowo wyznaczanej zabudowie na terenie 3MN wskutek oddziaływania zabudowy 2MW.

Podkreślić należy, że plan sprzyja realizacji idei koncentracji zaludnienia i zagospodarowania. Analizowany teren jest predestynowany do realizacji zabudowy mieszkaniowej. Z punktu widzenia zasad racjonalnego zagospodarowania i wykorzystania przestrzeni – wybór takiego kierunku jego zagospodarowania, jest właściwy.

#### **Przewidywane znaczące oddziaływania na środowisko - woda**

Projekt planu przewiduje w zakresie gospodarki wodno-ściekowej:

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

Są to ustalenia w sposób optymalny zabezpieczające interes ochrony wód. Nie przewiduje się żadnych skutków negatywnych.

Zużycie wody z wodociągów w gospodarstwach domowych należy szacować na ok. 30 m<sup>3</sup> w ciągu roku na 1 mieszkańca. Nawet docelowa możliwa wielkość odprowadzanych ścieków, gdyby doszło do pełnej realizacji dopuszczanej w planie zabudowy, nie miałyby zauważalnego wpływu na bilans ścieków w skali całej gminy. Przyjmuje się, że przeciętna norma zużycia wody do podlewania ogródków przydomowych to 2,5 dm<sup>3</sup> na 1 m kw. Obrazuje to możliwą skalę poboru wody z wodociągu na te cele przede wszystkim w zabudowie MN, ale też skalę zasilania gruntu i wód gruntowych.

Na analizowanym terenie znajduje się ujęcie wody podziemnej. Zostało ono wykonane w roku 1979 na potrzeby Instytutu Techniki i Eksploatacji Maszyn Akademii Techniczno-Rolniczej (miało więc charakter ujęcia „zakładowego”). Bazuje na jednej studni głębinowej o głębokości 120 m i zatwierdzonych zasobach eksploatacyjnych w poziomie: wydajność 18 m<sup>3</sup>/h przy depresji 13 m. Ujęcie jest od wielu lat niewykorzystywane, także ustalenia planu nie wskazują zamiaru jego ponownej eksploatacji. Racjonalnym sposobem dalszego postępowania byłoby jego zabezpieczenie jako awaryjnego/dodatkowego źródła wody lub doprowadzenie do jego likwidacji – obydwa działania powinny się odbyć zgodnie z obowiązującymi przepisami. Fakt, że zabudowa zrealizowana na analizowanym terenie będzie zaopatrywana z sieci komunalnej, a nie z tego ujęcia, jest pozytywny – pozwala to na dużo lepszą kontrolę nad zasobami wód podziemnych.

#### **Przewidywane znaczące oddziaływania na środowisko - powietrze**

Należy się spodziewać zwiększenia emisji związanej z realizacją systemów grzewczych oraz zwiększeniem ruchu pojazdów samochodowych. Zakres zmian jest trudny do ustalenia – warto jednak zauważyć, że w przypadku budynków wielorodzinnych ma miejsce zastosowanie ciepła systemowego, co zdecydowanie poprawia efektywność i obniża skalę emisji.

Plan umożliwi – przy maksymalnej dopuszczalnej skali zabudowy – wprowadzenie nawet około 250 samochodów

mieszkańców. Obiektywnie jest to duża wartość, choć na tle ruchu obecnego w miejscowości Osielsko – zarówno generowanego przez mieszkańców, jak i tranzyt – z pewnością nie będzie to wzrost znaczący.

Duża skala ruchu pojazdów samochodowych jest typowa dla obszarów podmiejskich, które pełnią funkcje sypialniane, a mieszkańcy są związani z sąsiednim miastem. Warto jednak podkreślić, że społeczeństwo podmiejskie zazwyczaj cechuje się wyższym poziomem dochodów, co skutkuje wykorzystywaniem pojazdów nowszych i nowocześniejszych niż przeciętnie – a więc także mniej emisyjnych.

#### **Przewidywane znaczące oddziaływania na środowisko - powierzchnia ziemi**

W analizowanym przypadku całkowicie pomijalny jest problem degradacji rolniczej przestrzeni produkcyjnej. Nie dojdzie także do zmian ukształtowania terenu – nie zachodzi potrzeba dokonywania niwelacji terenu ze względu na sprzyjającą zabudowie rzeźbę terenu.

Oddziaływanie na powierzchnię ziemi będzie więc dotyczyło przede wszystkim wykonywanych miejscowo i na niezbyt dużą skalę – prac ziemnych przy posadawianiu budynków oraz ograniczenie powierzchni biologicznie czynnej.

Zazwyczaj przyjmuje się, że 1 mieszkaniec wytwarza przeciętnie do 300 kg odpadów komunalnych rocznie. Nawet gdyby więc doszło do pełnej realizacji ustaleń planu, skala generowanych odpadów nie będzie istotne na tle obecnie generowanej w gminie.

#### **Przewidywane znaczące oddziaływania na środowisko - krajobraz**

Realizacja ustaleń planu wiązać się będzie z ingerencją i przekształceniem obecnego krajobrazu analizowanego obszaru. Jak stwierdzono wcześniej, jest to obszar zdegradowany, w którym dokonano demontażu wcześniej funkcjonującego zagospodarowania, ale nie zakończono porządkowania terenu poprzez ustanowienie nowego przeznaczenia. W obecnej formie jest to teren wymagający działań naprawczych ze względu na zagrożenia dla ładu przestrzennego.

Planowana zabudowa będzie całkowicie typowa dla charakteru zagospodarowania silnie zurbanizowanej miejscowości podmiejskiej. W obszarach wiejskich o tradycyjnie rolniczym charakterze, zabudowa wielorodzinna stanowiłaby dysonans w stosunku do charakteru obecnego tam zagospodarowania – jednak w miejscowości Osielsko nie będzie to forma nowa lub dysharmonizująca. Dodatkowo fakt, że ustalenia planu ograniczają wysokość zabudowy do 3 kondygnacji naziemnych powoduje, że przy położeniu terenu MW w pewnym oddaleniu od sąsiednich dróg – będzie ona stosunkowo mało eksponowana w krajobrazie.

Pod względem potencjalnych oddziaływań w krajobrazie, projekt planu należy więc ocenić jako oddziałujący – ale paradoksalnie, pomimo bardzo dużej skali przestrzennej – jako oddziałujący w niewielkim stopniu, bo nie wprowadzający obcego co do formy zagospodarowania. Bardzo pozytywne będzie doprowadzenie do rewitalizacji terenu.

Przy realizacji zabudowy należy zadbać o możliwie najbardziej estetyczne rozwiązania szczegółowe.

#### **Przewidywane znaczące oddziaływania na środowisko - klimat**

Realizacja ustaleń projektu planu nie wpłynie w sposób możliwy do odnotowania na lokalne warunki klimatyczne, jak też nie wpłynie w sposób zauważalny na pogłębienie lub ograniczenie tzw. efektu cieplarnianego.

#### **Przewidywane znaczące oddziaływania na środowisko - zasoby naturalne**

Realizacja ustaleń projektu planu nie ma żadnego wpływu na zasoby surowców mineralnych.

#### **Przewidywane znaczące oddziaływania na środowisko - zabytki i dobra kultury**

Realizacja ustaleń projektu planu nie ma bezpośredniego ani pośredniego wpływu na zabytki i dziedzictwo kulturowe.

#### **Przewidywane znaczące oddziaływania na środowisko - dobra materialne**

Realizacja ustaleń planu będzie się wiązała ze wzrostem wartości nieruchomości (zmiana przeznaczenia gruntów powodująca znaczny wzrost ich wartości w obrocie) oraz rozwojem sfery dóbr materialnych.

Wzrost liczby mieszkańców może się przyczynić także do zwiększenia popytu na dobra i usługi komercyjne dostępne w tej części gminy - obserwowane byłyby wówczas korzyści w szerszym ujęciu, związanym z rozwojem społecznym i gospodarczym. Możliwa do osiągnięcia liczba nowych mieszkańców, z punktu widzenia generowanego popytu, będzie dosyć duża.

W sferze prywatnej zagadnienie „dóbr materialnych” dotyczy realizacji i wyposażenia budynków mieszkalnych i zagospodarowania towarzyszącego oraz realizacji działalności gospodarczych, natomiast w sferze publicznej będzie

wynikało głównie z generowania dochodów podatkowych dla budżetu gminy.

Ogólna wartość przestrzeni jako terenu oraz zlokalizowanych na nim dóbr materialnych, na obszarze będącym przedmiotem analiz, znacznie wzrosło.

## 5. Ustalenia końcowe

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

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jest bardzo konkretnym opracowaniem określającym szczegółowo planowane działania zmierzające do zagospodarowania i rozwoju terenu objętego projektem planu.

Celem planu jest stworzenie optymalnych warunków realizacji pożądaných funkcji i działalności (wynikających z potrzeb i aspiracji mieszkańców oraz lokalnego samorządu) przy uwzględnieniu uwarunkowań przestrzennych (związanych z charakterystyką fizyczno-geograficzną terenu), uwarunkowań wynikających z charakteru sąsiedztwa, uwarunkowań prawnych, uwarunkowań wynikających z dobrych praktyk w planowaniu przestrzennym, tak by w sposób optymalny uwzględnić zarówno istniejące potrzeby, jak i możliwości ich realizacji przy minimalizowaniu uciążliwych skutków i oddziaływań.

Każdorazowo miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego stanowi więc autorską i indywidualną wizję optymalnego sposobu zagospodarowania terenu, uwzględniającą każdorazowo specyficzne warunki jej realizacji.

Alternatywa w zakresie wyboru lokalizacji planowanych zamierzeń planistycznych:

Teoretycznie na terenie gminy Osielsko możliwe jest wskazane alternatywnej lokalizacji dla realizacji funkcji mieszkaniowych. Jednak dokonany wybór pod rozwój planowanego zagospodarowania jest właściwy – teren znajduje się w dobrze wyposażonej i dobrze dostępnej miejscowości gminnej, w sąsiedztwie zabudowy istniejącej, w obszarze podlegającym rozwojowi zabudowy – sporządzenie dla tego terenu planu będzie w większym stopniu realizowało zadanie porządkowania istniejącego zagospodarowania i określania warunków dla kanalizowania żywiolowego ruchu inwestycyjnego, a w mniejszym stopniu – będzie ten ruch inwestycyjny katalizowało. Lokalizacja zabudowy mieszkaniowej w sąsiedztwie zabudowy istniejącej sprzyja realizacji postulatu koncentracji osadnictwa. Jest to istotne z punktu widzenia optymalizacji rozwoju infrastruktury (racjonalizacja zadań własnych – zarówno w sferze infrastruktury społecznej, jak i technicznej).

Niezwykle ważnym argumentem przemawiającym na rzecz realizacji zagospodarowania jest potrzeba uporządkowania i rewitalizacji zdegradowanego terenu po likwidacji dotychczasowego zagospodarowania.

Poszukiwanie rozwiązań alternatywnych w tym aspekcie jest więc bezcelowe.

Alternatywa w zakresie wyboru funkcji:

Analizowany projekt planu jest:

- odpowiedzią na zapotrzebowanie społeczne w kierunku wyznaczania terenów mieszkaniowych,
- właściwym sposobem zagospodarowania terenu o prezentowanym charakterze w tej konkretnej lokalizacji.

Dalsze poszukiwanie rozwiązań alternatywnych w tym aspekcie uznano więc za bezcelowe.

Alternatywa w zakresie szczegółowych ustaleń z zakresu intensywności zagospodarowania oraz infrastruktury technicznej:

Nie proponuje się – nie stwierdza się zasadności stosowania odmiennych rozwiązań.

W stosunku do analizowanego projektu nie wskazuje się więc niezbędnej konieczności poszukiwania lub uwzględnienia rozwiązań alternatywnych, wynikających z analizy potencjalnych oddziaływań. Projekt planu dostosowuje do uwarunkowań przyrodniczych intensywność, charakter i rozmieszczenie zabudowy. Oddziaływania na inne elementy środowiska nie uległyby zmianie przy zastosowaniu innych rozwiązań planistycznych. Poszukiwanie rozwiązań alternatywnych, zapewniających jeszcze lepszą ochronę interesów środowiskowych nie jest więc w tym konkretnym przypadku niezbędne.

### **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 tej części zadrzewień i zakrzewień, które mogą zostać wykorzystane do urządzenia terenów zieleni towarzyszącej zabudowie – poprzez ich uporządkowanie (wykorzystać je jako element zieleni ozdobnej lub izolacyjnej w ramach realizowanego zagospodarowania);
- bezwzględnie należy egzekwować zakaz mycia pojazdów mechanicznych w miejscach niewyznaczonych,
- bezwzględnie należy dochować dbałości o ochronę wód powierzchniowych i podziemnych na etapie realizacji zagospodarowania (uniemożliwianie zanieczyszczenia wód materiałami budowlanymi – np. farbami, lakierami,

- emulsjami, itp. oraz substancjami ropopochodnymi pochodzącymi z maszyn i pojazdów budowlanych),
  - należy zapewnić możliwość bezpiecznego włączenia do zewnętrznego układu drogowego (ulica Kwiatowa oraz jej skrzyżowanie z ulicą Centralną),
- b) ograniczanie
- w obszarach realizacji zagospodarowania należy dokonać adaptacji możliwie dużej części drzewostanu
  - w obszarach realizacji zagospodarowania należy dążyć do ograniczania prac ziemnych i nadmiernej dewastacji zieleni - do minimum wynikającego z potrzeb technicznych i technologicznych
  - zieleń wymagającą wycinki, usuwać poza okresami lęgowymi (zalecane do 1 marca lub po 15 października)
- c) kompensacja przyrodnicza
- zieleń przy zabudowie należy urządzić w sposób zapewniający jej możliwie duży potencjał środowiskowy,
  - w ramach terenu 4ZNN rozważyć wprowadzenie zakrzewień i zadrzewień mających na celu tworzenie warunków dla przemieszczania się zwierząt (wykształcanie lokalnych korytarzy ekologicznych) a przynajmniej warunków dla wzbogacenia różnorodności gatunkowej (dodatkowo taki teren zieleni będzie pełnił funkcję izolacyjną).

### **Propozycja monitoringu skutków realizacji postanowień projektowanego dokumentu oraz częstotliwości jej przeprowadzania**

Monitoring skutków realizacji ustaleń analizowanego projektu planu jest zadaniem trudnym ze względu na małą skalę przestrzenną 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, w przypadku analizowanego projektu mpzp, sugeruje się wykorzystywanie przede wszystkim metod bezpośrednich – to znaczy analizy postępów w realizacji zagospodarowania oraz metod pośrednich - to znaczy szacunków ilości (wartości, wielkości) zanieczyszczeń (oddziaływań, uciążliwości) generowanych przez zrealizowaną zabudowę. 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 stosunkowo niedużą uciążliwość planowanego zainwestowania, nie jest niezbędne prowadzenie monitoringu w sposób stały (wystarczająco okresowe oceny, np. w cyklu rocznym, a nawet dwuletnim). 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.

### **Streszczenie sporządzone w języku niespecjalistycznym**

Niniejsza prognoza oddziaływania na środowisko została wykonana w toku prac planistycznych związanych z zagospodarowaniem terenu położonego w ścisłym centrum dużej miejscowości gminnej – Osielsko, w rejonie ulicy Kwiatowej. Zajmuje powierzchnię około 4,4 ha. Położony jest około 100 m na południe od kościoła w Osielsku, jego zachodnia granica przylega do ulicy Kwiatowej, natomiast granica południowa do nienazwanego ciek. Bezpośrednie sąsiedztwo od północnego-zachodu stanowi teren sąsiedniej parafii (o małej intensywności zabudowy), natomiast od północnego-wschodu, wschodu, zachodu i południowego-zachodu – intensywna lub bardzo intensywna zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, realizowana na małych działkach, zazwyczaj o wysokim standardzie, często w wieku do 20 lat, choć część jest starsza. W części zachodniej, przy ulicy Kwiatowej, znajduje się zabudowa wielorodzinna (trzy budynki dwukondygnacyjne liczące po 4 mieszkania). Pozostała część to obszar obecnie niezagospodarowany. Na początku lat 70-tych XX wieku został przystosowany po potrzeb rozwijającej się wówczas dynamicznie bydgoskiej uczelni – najpierw bydgoskiej filii Akademii Rolniczej, a następnie (po jej przekształceniu) Akademii Techniczno-Rolniczej. Działał tu zakład związany z mechaniką rolnictwa – były to obiekty związane z prowadzeniem zajęć dydaktycznych ale także laboratoria,

warsztaty, garaże dla sprzętu wykorzystywanego do kształcenia studentów, pomieszczenia biurowe dla pracowników, teren był więc w dużej części utwardzony (place manewrowe pomiędzy budynkami, drogi dojazdowe). Wykorzystanie obiektu zakończyło się na początku lat 90-tych, a istniejąca zabudowa została rozebrana w roku 2011 lub 2012. Od tego czasu zaczęła się dewastacja i degradacja terenu i na dużą skalę sukcesja roślinności. Dziś jest to klasyczny teren zdegradowany, cechujący się brakiem ładu przestrzennego i wymagający działań naprawczych. Pozornie sprawia wrażenie terenu o dużej wartości przyrodniczej, ponieważ jest skupiskiem dosyć zróżnicowanej i żywiotowo rozrastającej się roślinności, a dzięki utrudnionemu dostępowi – stanowi siedlisko dla różnych gatunków, głównie ptaków. W praktyce jest to jednak zdegradowany nieużytek, teren zdewastowany - który wymaga uporządkowania poprzez realizację nowego zagospodarowania – zaplanowanego, skoordynowanego. Utrzymywanie dotychczasowego stanu nie doprowadzi do jego renaturyzacji - będzie skutkowało wyłącznie pogłębieniu się stanu degradacji. Tego typu obszary, zwłaszcza w rejonach zabudowy mieszkaniowej, nie stanowią pełnowartościowego terenu zieleni – sprzyjają patologiom, przestępczości, chuligaństwu, często są obszarami nielegalnego deponowania odpadów przez okoliczną ludność, nie mają żadnej wartości rekreacyjnej, a z czasem zwyczajnie szpecą okolicę.

Miejscowość Osielsko należy do największych miejscowości wiejskich w województwie kujawsko-pomorskim. Jest siedzibą gminy, która od kilku dekad jest utożsamiana z najbardziej intensywnie zachodzącymi, a obecnie najsilniej zaawansowanymi, procesami suburbanizacji. Miejscowość Osielsko przechodziło kilka faz suburbanizacji – obecnie jest to przede wszystkim miejsce lokalizacji funkcji mieszkaniowych o bardzo zróżnicowanym charakterze, w tym od około dwóch dekad realizowana jest także zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, w formie budynków najczęściej 3-4 kondygnacyjnych z kilkunastoma-kilkudziesięcioma lokalami mieszkalnymi. Nie są to przypadki odosobnione. Cechą charakterystyczną fizjonomii i morfologii Osielską są więc: bardzo duża intensywność zabudowy, bardzo dużą gęstość zaludnienia, bardzo duże zróżnicowanie form zabudowy mieszkaniowej – nie tylko na płaszczyźnie jednorodzinno-wielorodzinna, ale także w ramach zabudowy jednorodzinnej, cechujące się zróżnicowanym wiekiem, formą, wielkością. Obecnie miejscowość Osielsko (wraz z sąsiednią miejscowością Niemcz) stanowi w skali województwa kujawsko-pomorskiego najbardziej wyrazisty symbol suburbanizacji, której zaawansowanie doprowadziło do całkowitej dezintegracji pierwotnej struktury oraz zaniku pierwotnych funkcji i rozwoju płaszczyznowej zabudowy mieszkaniowej o charakterze sypialnianym, której mieszkańcy są uzależnieni w zakresie pracy i usług, od sąsiedniego miasta. Zdecydowana większość miejscowości Osielsko wykazuje cechy rozległego obszaru zabudowy mieszkaniowej. Miejscowość ma charakter w dużej mierze sypialniany. Fizjonomia osiedli mieszkaniowych przypomina osiedla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ulokowane w dużym mieście. Analizowany teren leży w strefie starego, funkcjonalnego centrum Osielska. W bezpośrednim sąsiedztwie znajduje się kościół, szkoła, główny teren sportowy, stosunkowo w pobliżu – urząd gminy. Są to instytucje, które historycznie wyznaczały centrum i koncentrowały większość aktywności nie tylko ludności miejscowej, ale także niektórych sąsiednich, zależnych od tych usług.

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

- zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, o symbolu – MW,
- zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, o symbolu – MN,
- zieleni nieurządzonej, o symbolu – ZNn,
- zieleni izolacyjnej, o symbolu – ZNi,
- dróg wewnętrznych, o symbolu – KDW;

Plan częściowo adaptuje istniejące zagospodarowanie. Teren 1MW to istniejąca zabudowa – trzy niewielkie dwukondygnacyjne budynki wielorodzinne. Należy szacować, że łączna liczba ich mieszkańców to około 40-50 osób. Charakter jednostki 3MN wskazuje, że realna jest tu realizacja 5-10 budynków mieszkaniowych jednorodzinnych, a więc wprowadzenie około 20-40 nowych mieszkańców (wartość 10 wydaje się mało prawdopodobna, ale plan dopuszcza realizację zabudowy na bardzo małych działkach – nawet 800 m kw – a więc nie można tak dużej gęstości zabudowy wykluczyć). W przypadku jednostki 2MW w zależności od obranej koncepcji realizacji zabudowy, liczba budynków, liczba mieszkań i liczba wprowadzanej ludności – może być bardzo zróżnicowana. Zagadnienie to zostało bliżej omówione w rozdziale prognozy „Wskazania napotkanych trudności wynikających z niedostatków techniki lub luk we współczesnej wiedzy”. Dla potrzeb prognozy przyjęto wariant stosunkowo intensywny – założono, że powstanie około 115 lokali mieszkalnych, a więc wprowadzi się maksymalnie około 400 mieszkańców.

Zasadniczą częścią niniejszej prognozy jest analiza przewidywanych znaczących oddziaływań na środowisko, którą wykonano dla następujących aspektów:

- a) różnorodność biologiczna,
- b) ludzi,
- c) zwierzęta i rośliny,
- 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 terenu najważniejszym uwarunkowaniem jest fakt, że jego większość to teren po zdemontowaniu zagospodarowania – już obecnie zdegradowany i cechujący się brakiem ładu przestrzennego, podlegający dalszej sukcesywnej degradacji i niekontrolowanemu rozwojowi roślinności. Pozostawienie terenu w dotychczasowym użytkowaniu skutkowałoby pogłębieniem opisanego powyżej stanu. Nie jest to teren o charakterze naturalnym lub zagospodarowanym w sposób planowany i uporządkowany. Nie jest to także przestrzeń publiczna, która byłaby terenem otwartym, dostępnym, służącym zaspokajaniu potrzeb społeczności. Jest to teren po zdemontowanym zagospodarowaniu (zabudowie), który podlega ciągłej sukcesywnej degradacji oraz niekontrolowanemu rozszerzaniu się roślinności o charakterze samosiewu – znajduje się w stanie pewnej tymczasowości, ponieważ wraz z demontażem dotychczasowego zagospodarowania, nie podjęto działań mających na celu realizację nowego. Jest to zdegradowany nieużytek, teren zdewastowany - który wymaga uporządkowania poprzez realizację nowego zagospodarowania – zaplanowanego, skoordynowanego. Utrzymywanie dotychczasowego stanu nie doprowadzi do jego renaturyzacji - będzie skutkowało wyłącznie pogłębieniem się stanu degradacji. Przy bardzo powierzchownej ocenie opcja zerowa może się wydać korzystniejsza, bowiem zakłada brak realizacji nowego zagospodarowania. Ale w ogólnym całościowym bilansie zdecydowanie korzystne jest przyjęcie planu i realizacja zagospodarowania w rozpatrywanej lokalizacji na podstawie mpzp. Opcja zerowa skutkowałaby dalszą degradacją terenu.

Planowane zagospodarowanie mieszkaniowe, o charakterze i intensywności planowanym w projekcie planu, stanowi ingerencję w środowisko. Realizacja zagospodarowania będzie się wiązać z następującymi rodzajami zmian:

- wprowadzeniem na analizowany teren nowych mieszkańców,
- zmianą powierzchni biologicznie czynnej – ale równocześnie zmianą charakteru zieleni, czego nie można ocenić wyłącznie negatywnie – szereg aspektów będzie miało charakter pozytywny,
- zmianą fizjonomii krajobrazu (jednak będzie to zabudowa typowa dla silnie zurbanizowanej strefy podmiejskiej i nie będzie wyróżniać się w przestrzeni),
- wzrostem ruchu pojazdów samochodowych oraz wzrostu zanieczyszczeń generowanych przez pojazdy samochodowe,
- emisją zanieczyszczeń związanych z funkcjonowaniem systemów grzewczych,
- generowaniem określonej ilości odpadów oraz ścieków komunalnych.

Generalnie jednak większość tych oddziaływań w silnie zurbanizowanej dużej miejscowości podmiejskiej – ma charakter typowy i jest już obecna ze względu na funkcjonowanie dotychczas zrealizowanej zabudowy. Podkreślić także należy, że w planie zadbano o adaptację i ochronę wszystkich elementów cennych środowiskowo.

W projekcie planu nie znaleziono ustaleń, które dyskwalifikowałyby go ze względu na skalę i charakter oddziaływań na środowisko. Biorąc pod uwagę konieczność uporządkowania analizowanego terenu – zaproponowane w planie kierunki zagospodarowania oraz określone parametry zabudowy, należy uznać za właściwe, respektujące interes ochrony środowiska.



*Analizowany teren na tle miejscowości Osielsko – źródło podkładu: usługa wms portalu geoportal.gov.pl*



*Analizowany teren na tle miejscowości Osielsko, powiększenie części centralnej – źródło podkładu: usługa wms portalu geoportal.gov.pl*



Stan zagospodarowania analizowanego terenu i jego sąsiedztwa – 21.3.2003 rok. Źródło: usługa Google Earth



Stan zagospodarowania analizowanego terenu i jego sąsiedztwa – 29.6.2011 rok. Źródło: usługa Google Earth



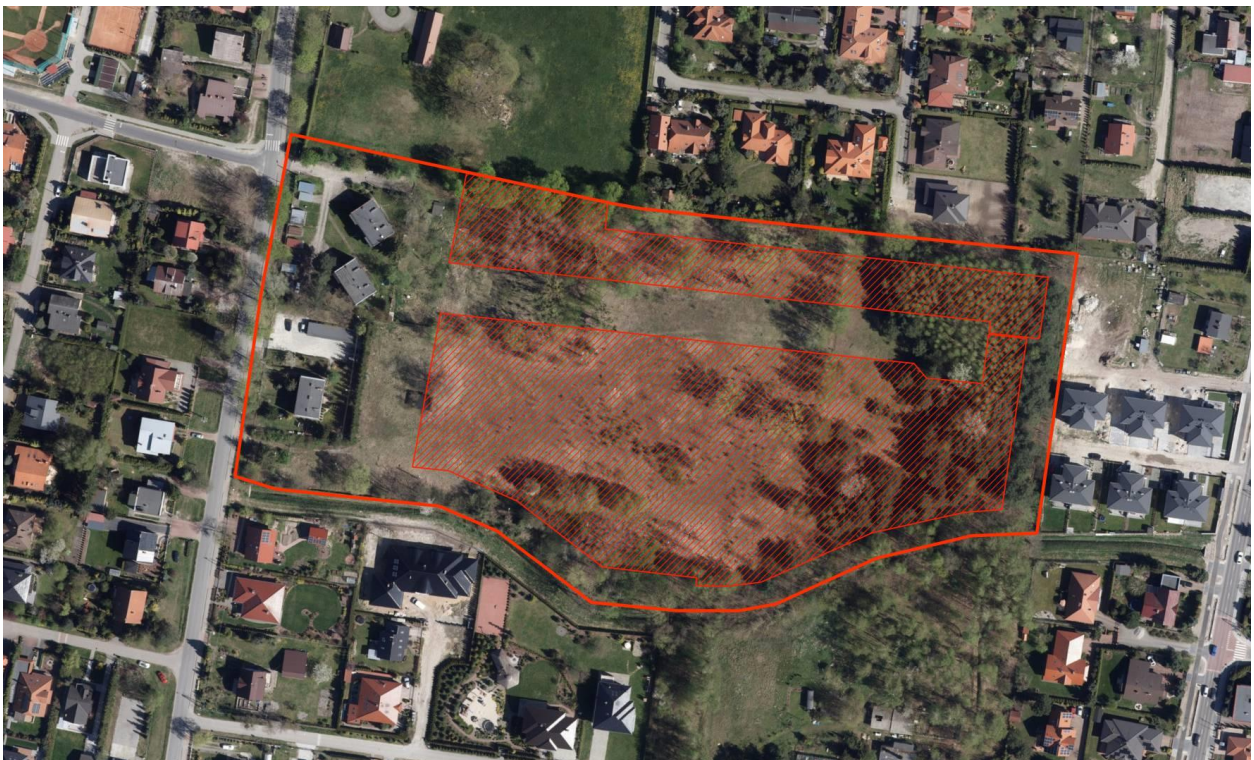
Stan zagospodarowania analizowanego terenu i jego sąsiedztwa – 25.7.2012 rok. Źródło: usługa Google Earth



Stan zagospodarowania analizowanego terenu i jego sąsiedztwa – 28.9.2017 rok. Źródło: usługa Google Earth



Stan zagospodarowania analizowanego terenu i jego sąsiedztwa – 27.3.2017 rok. Bardzo dobrze wyeksponowana roślinność zimozielona. Źródło: usługa Google Earth



Zasięg terenu, na którym może zostać zrealizowana zabudowa.



*Przykład zabudowy wielorodzinnej w miejscowości Osielsko – zabudowa wyższa od dopuszczanej w projekcie planu*



*Przykład zabudowy wielorodzinnej w miejscowości Osielsko – wysokość zabudowy zbliżona do dopuszczanej w projekcie planu*



*Przykład zabudowy wielorodzinnej w miejscowości Osielsko – zabudowa wyższa od dopuszczanej w projekcie planu*



*Istniejąca zabudowa w obszarze analiz – adaptowana w projekcie planu*



*Stan zagospodarowania centralnej części analizowanego terenu*



*Stan zagospodarowania centralnej części analizowanego terenu*





*Stan zagospodarowania centralnej części analizowanego terenu*



*Stan zagospodarowania południowej części analizowanego terenu*



*Koryto ciek na południe od analizowanego terenu – widok w kierunku zachodnim. Widoczny płot ogradzający analizowany teren.*



*Koryto ciek na południe od analizowanego terenu – widok w kierunku wschodnim. Widoczny płot ogradzający analizowany teren.*

### **OŚWIADCZENIE AUTORA PROGNOZY**

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

Jestem świadomy odpowiedzialności karnej za złożenie fałszywego oświadczenia.

Adam Słowik