

**Prognoza oddziaływania na środowisko
projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów
mieszkalnictwa i usług w Jaruzynie**

Gmina Osielsko

Bydgoszcz, 2022-2023 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

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

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

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:

- Określenie skutków dla środowiska, które mogą wynikać z projektowanego przeznaczenia terenu oraz z realizacji ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
- Ocenę stanu i funkcjonowania środowiska, zwłaszcza w aspekcie jego odporności na degradację i zdolności do regeneracji, w kontekście realizacji ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
- 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
- Ocenę zagrożeń dla środowiska, z uwzględnieniem wpływu na zdrowie ludzi, które mogą powstawać na terenie objętym projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz na terenach pozostających w zasięgu oddziaływania wynikającego z realizacji ustaleń tego planu.

Podstawy prawne opracowania

Podstawą prawną sporządzenia prognozy są :

- Ustawa z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko.
- Ustawa z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (D.U. z dnia 10 maja 2003 r.), która nakłada obowiązek sporządzenia prognozy oddziaływania na środowisko przy sporządzaniu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (jako integralnej części dokumentacji planu).

Informacje o metodach zastosowanych przy sporządzaniu prognozy

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

- zawiera:

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

- określa, analizuje i ocenia:

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

- przedstawia:

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

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

- Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
- Opracowanie ekofizjograficzne do ww projektu
- "Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Osielesko"

- Opracowanie ekofizjograficzne do "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 województwa kujawsko-pomorskiego"
- "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, www.geoportal.gov.pl, Google Earth, Google Maps, geoportal.infoterren.pl, geoportal.rdos-bydgoszcz.pl, crfop.gdos.gov.pl, 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 północno-wschodniej części gminy Osielsko - w miejscowości Jaruzyn. Teren ma kształt wieloboku, o powierzchni 59,3 ha, przy czym rozpiętość w osi wschód-zachód wnosi około 1,65 km a rozpiętość w osi północ-południe w części centralnej, gdzie jest największa - wynosi ok. 0,5 km, w części zachodniej - około 0,35 km, a w części wschodniej - ok. 0,3 km. Teren od północy przylega do granicy gminy Osielsko z gminą Dobrcz i jest dwudzielny (podzielony ulicą Starowiejską, która jest drogą powiatową nr 1507C) - część zachodnia rozpościera się pomiędzy wspomnianą granicą gminy a ulicą Sołecką, a część wschodnia - pomiędzy granicą gminy, a osiedlem mieszkaniowym tworzącym się w tej części miejscowości Jaruzyn.

Część wschodnia jest wyraźnie mniejsza - zajmuje powierzchnie około 14 ha i są to tereny zarówno starej, jak i nowotworzonej zabudowy oraz duże powierzchnie terenów dotąd rolnych (ok. 10 ha), o umiarkowanej przydatności rolniczej. W tej części znajdowała się także (prawdopodobnie) plantacja krzewów ozdobnych, która jest obecnie likwidowana. W tej części znajduje się kilka aktualnie realizowanych budynków. Część zachodnia jest bardziej zróżnicowana - obejmuje zarówno stare i nowe zabudowania wsi Jaruzyn (są one skupione na wschód od ulicy Starowiejskiej - dużą część zabudowy stanowią budynki mieszkaniowo-usługowe, są tu także uprawy warzywnicze), dosyć dużą część zajmują tereny lasów oraz tereny rolne niskiej przydatności, wśród których realizowana jest pojedyncza nowa zabudowa mieszkaniowa.

Szacować można, że analizowany teren zamieszkiwany może być wkrótce (przy uwzględnieniu obecnych i przyszłych mieszkańców realizowanej obecnie zabudowy) przez co najmniej 150-200 mieszkańców.

Pogranicze gmin Osielsko i Dobrcz - a dokładnie znajdujące się tu miejscowości Jaruzyn i Strzelce Górne, to obszar intensywnie rozwijającej się w ostatnich 2 dekadach strefy podmiejskiej, choć pewna część zabudowy mieszkaniowej zrealizowana była już wcześniej. Zabudowa rolnicza jest sukcesywnie wypierana a rolnictwo nie ma już większego znaczenia jako funkcja gospodarcza. W sąsiedztwie analizowanego terenu znajduje się duża liczba już zrealizowanej zabudowy mieszkaniowej lub mieszkaniowo-usługowej oraz duża liczba wciąż realizowanych zabudowań o takim charakterze.

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 dosyć rozległego terenu, który jest zróżnicowany pod względem zagospodarowania - są to zarówno obszary zwartej zabudowy, jak i tereny rolne umiarkowanej przydatności, tereny rolne niskiej przydatności oraz tereny lasów,
- teren leży w strefie wysoczyzny (w klasyfikacji Kondrackiego - Wysoczyzna Świecka) w podłożu w części wschodniej znajdują się gliny zwałowe - na ich bazie wytworzyły się umiarkowanie przydatne gleby brunatne należące do klasy IVa, natomiast w części centralnej i zachodniej w podłożu znajdują się piaski i żwiry lodowcowe - na których wykształciły się nieurodzajne gleby piaskowe, zaliczane do klasy bonitacyjnej VI

- podłoże jest generalnie przydatne do posadawiania zabudowy, z wyjątkiem obniżeń, które powinny być w tym kierunku szczegółowo sprawdzone, choć ze względu na obecność materiałów organicznych oraz wysokiego poziomu wód gruntowych, będą prawdopodobnie wykazywały ograniczenia lub będą wymagały dostosowania technik posadawiania budynków; generalnie tereny obniżeń sugeruje się wyłączyć z zabudowy i adaptować na tereny zieleni; z pewnością należy rozważyć wyłączenie z zabudowy obniżenia znajdującego się w części zachodniej
- poza obniżeniami, poziom wód gruntowych nie powinien stanowić przeszkody dla zabudowy - w części wschodniej (o podłożu gliniastym) wskazuje się na możliwość lokalnie płytkiego występowania wód gruntowych (wody wierzchówkowe), w części zachodniej - tego typu ryzyko jest znikome,
- teren cechuje się stosunkowo równinną rzeźbą - choć różnice wysokości są dosyć duże (w części wschodniej rzędne wynoszą około 92-94 m npm, a w części centralnej nawet przekraczają 98 m mpm, by ponownie w części zachodniej zejść do około 94 m npm. Podkreślić jednak należy, że teren jest bardzo rozciągnięty w osi wschód-zachód (ponad 1,65 km) a dodatkowo część centralna jest zajęta przez zwartą zabudowę i przez dosyć duży kompleks leśny - tego rodzaju zagospodarowanie maskuje różnice wysokości i w praktyce nie eksponują się one w terenie,
- cechą charakterystyczną rzeźby jest spora liczba obniżeń - największe w części skrajnie zachodniej ma swoją kontynuację (i zasadniczą część) już poza teren opracowania - jest to prawdopodobnie zarastająca dolinka wytopiskowa, częściowo zawodniona, a reszta cechuje się trwale podmokłym stanem; w części centralnej (w terenie zabudowanym) znajduje się staw pochodzenia antropogenicznego (lub powstały poprzez powiększenie naturalnego oczka),
- poza wspomnianymi oczkami - sieć hydrologiczna jest słabo rozwinięta - w części środkowo-zachodniej znajduje się mały ciek, uchodzący do stawu znajdującego się już poza granicami opracowania,
- teren odwadniany jest generalnie do Wisły - ale w praktyce duża część odwadniana jest do wspomnianych obniżeń, a jedynie część wschodnia - w kierunku doliny Wisły,
- tereny leśne w granicach opracowania zajmują ponad 12,4 ha - a więc ponad 1/5 powierzchni; zasadniczy kompleks leśny w części centralnej zajęty jest przez drzewostan sosnowy w wieku (w większości) 47 lat, w części 43 lata, a niewielkiej części (na północy) - 60 i 66 lat; w części południowo-zachodniej znajduje się las z drzewostanem sosny (43 lata) i zagajnik sosnowy (7 lat), obok - niewielki teren zajęty przez drzewostan brzozy (15 lat); wspomniane obniżenie częściowo porośnięte jest olchą (7 i 10 letnią); wszystkie tereny leśne w obrębie planu są własnością prywatną; zdecydowana większość lasów należy do siedliska boru świeżego,
- część wschodnia analizowanego terenu (na wschód od ulicy Starowiejskiej) leży w granicach Nadwiślańskiego Parku Krajobrazowego - obowiązują zakazy ustanowione rozporządzeniach Wojewody Kujawsko-Pomorskiego nr 20/2005 i nr 6/2009,
- teren - zwłaszcza w części centralnej i zachodniej - cechuje się słabymi warunkami przewietrzania, w części wschodniej - są one wyraźnie korzystniejsze,
- pomimo podmiejskiego położenia, teren charakteryzuje się generalnie dosyć dobrym stanem środowiska i raczej niskim poziomem zanieczyszczeń - podstawowe rodzaje zagrożeń i zanieczyszczeń są związane z tzw. „niską emisją”, mają genezę komunikacyjną (hałas, zagrożenia bezpieczeństwa, emisja spalin), a częściowo wynikają z wciąż prowadzonych w sąsiedztwie działalności rolniczych,
- teren jest dosyć odporny na antropopresję - potencjalnie największą stratą w środowisku związaną ze zmianą przeznaczenia, jest utrata otwartego krajobrazu, a największym zagrożeniem - ryzyko degradacji wód.

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

Istnieje kilka aspektów, w zakresie których 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 znajomości charakteru prowadzonych działalności gospodarczych. Plan wyznacza przede wszystkim tereny rozwoju zabudowy mieszkaniowej

jednorodzinnej, ale wyznacza także pewną liczbę terenów o przeznaczeniu MN/U i U/MN.

W przypadku wyznaczania terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - jeśli znana jest liczba potencjalnych nowych mieszkańców - prognoza wiąże się ze stosunkowo małym ryzykiem popełnienia błędu. Znajomość liczby mieszkańców pozwala na dokonanie symulacji skali generowanych uciążliwości (zużycie wody, wytwarzanie ścieków komunalnych, wytwarzania odpadów komunalnych, liczba towarzyszących zabudowie pojazdów, itp.) - służyć do tego celu uśrednione wskaźniki obserwowane zazwyczaj na obszarach o podobnych uwarunkowaniach rozwoju i wykazujących podobny charakter. Możliwe jest także szacowanie z relatywnie dużym prawdopodobieństwem powodzenia, tempa w jakim następować będzie rozwój zainwestowania (ocena taka jest możliwa przy znajomości lokalnych warunków rynku nieruchomości).

Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wiąże się także z dobrze poznanym sposobem zagospodarowania obszarów otaczających i zainwestowania towarzyszącego (urządzenie terenów zielonych, itp.).

Wskutek powyższych uwarunkowań, dla zabudowy oznaczanej MN, możliwe jest dosyć dokładne oszacowanie charakteru i skali możliwych oddziaływań na środowisko. Ten rodzaj zainwestowania nie wiąże się z zaistnieniem sytuacji nieprzewidywalnych, lub powodujących trudności w oszacowaniu skali oddziaływań. Jest to rodzaj zagospodarowania w największym stopniu przewidywalny. Stosunkowo bardzo niskie jest ryzyko pominięcia uwarunkowań istotnych dla dokonania prognozy.

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

Ważnym problemem dla rzetelności prognozy jest też ryzyko popełnienia błędu w szacunku tempa realizacji zagospodarowania. Ta część gminy Osielsko jest bardzo atrakcyjna dla osiedlania się i na pewno postępy w realizacji zagospodarowania będą szybkie, Niemniej jednak, nie jest to jedyna tak atrakcyjna dostępna lokalizacja w strefie podmiejskiej Bydgoszczy, a skala dopuszczanego w planie zagospodarowania jest duża - można założyć, że przekracza obecne zapotrzebowanie, a więc teren ten będzie funkcjonował jako wieloletnia rezerwa rozwojowa, która będzie zagospodarowywana sukcesywnie przez długi okres (sam fakt wyznaczenia takiej rezerwy, nawet jeśli obecny popyt jest znacznie mniejszy od możliwości zagospodarowania takich terenów, nie jest błędem - jest to efekt świadomej polityki porządkowania przeznaczenia gruntów w gminie). Oznacza to, że prognoza - która odnosi się do maksymalnych możliwych negatywnych skutków - jest przewymiarowana, a więc, że rzeczywista skala oddziaływań będzie przez długi okres, znacznie mniejsza, od wskazywanej w prognozie.

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 jednorodzinnej, o symbolu - MN,

- zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług, o symbolu - MN/U,
- zabudowy usługowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, o symbolu - U/MN,
- zabudowy usługowej, o symbolu - U,
- zieleni urządzonej, o symbolu - ZP
- lasów, o symbolu - ZL,
- infrastruktury technicznej - elektroenergetyka, o symbolu - E,
- infrastruktury technicznej - kanalizacja, o symbolu - K,
- dróg publicznych zbiorczych, o symbolu - KD-Z,
- drogi publicznej lokalnej, o symbolu - KD-L,
- dróg publicznych dojazdowych, o symbolu - KD-D,
- dróg wewnętrznych, o symbolu - KDW.

Dla terenów o przeznaczeniu MN, ustala się następujące ogólne parametry zabudowy:

- wysokość zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej do dwóch kondygnacji nadziemnych oraz maksymalnie 12,0 m;
- dachy budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących o nachyleniu od 15 do 50 stopni;
- dopuszcza się budowę wolnostojących garaży i budynków gospodarczych o architekturze nawiązującej do budynku mieszkalnego o wysokości maksymalnie 5,0 m;
- dachy budynków garażowych i gospodarczych o nachyleniu od 1,5 do 50 stopni;
- dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej;
- minimum 60% powierzchni działki budowlanej należy pozostawić w formie biologicznie czynnej;
- powierzchnia zabudowy do 40% powierzchni działki lub terenu;
- wskaźnik intensywności zabudowy od 0,05 do 1,2.

Dla terenów o przeznaczeniu MN/U, ustala się następujące ogólne parametry zabudowy:

- wysokość zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej do dwóch kondygnacji nadziemnych oraz maksymalnie 12,0 m;
- dachy budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących o nachyleniu od 15 do 50 stopni;
- dopuszcza się realizację budynków usługowych;
- wysokość zabudowy usługowej do dwóch kondygnacji nadziemnych oraz maksymalnie 9,0 m;
- dachy budynków usługowych o nachyleniu od 1,5 do 50 stopni;
- dopuszcza się budowę wolnostojących garaży i budynków gospodarczych o architekturze nawiązującej do budynku mieszkalnego o wysokości maksymalnie 5,0 m;
- dachy budynków garażowych i gospodarczych o nachyleniu od 1,5 do 50 stopni;
- dopuszcza się wydzielenie funkcji usługowej w budynkach mieszkaniowych tak, by strefa uciążliwości usług nie wpływała na funkcję mieszkaniową z wyłączeniem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, zgodnych z przepisami odrębnymi;
- dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej;
- 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;
- powierzchnia funkcji usługowej w projektowanym budynku mieszkalnym nie może przekraczać 50% powierzchni całkowitej;
- minimum 50% powierzchni działki budowlanej należy pozostawić w formie biologicznie czynnej;
- powierzchnia zabudowy do 50% powierzchni działki lub terenu;
- wskaźnik intensywności zabudowy od 0,05 do 1,2;
- obowiązuje zakaz realizacji inwestycji mogących zawsze znacząco i mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem infrastruktury technicznej oraz inwestycji celu publicznego, w tym z zakresu łączności publicznej, zgodnych z przepisami odrębnymi.

Dla terenów o przeznaczeniu U/MN, ustala się następujące ogólne parametry zabudowy:

- wysokość zabudowy usługowej do dwóch kondygnacji nadziemnych oraz maksymalnie 12,0 m;
- dachy budynków usługowych o nachyleniu od 1,5 do 50 stopni;
- dopuszcza się realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
- wysokość zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej o dwóch kondygnacji nadziemnych oraz maksymalnie 12,0 m;

- dachy budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących o nachyleniu od 15 do 50 stopni;
- dopuszcza się budowę wolnostojących garaży i budynków gospodarczych o architekturze nawiązującej do budynku mieszkalnego o wysokości maksymalnie 5,0 m;
- dachy budynków garażowych i gospodarczych o nachyleniu od 1,5 do 50 stopni;
- dopuszcza się wydzielenie funkcji mieszkaniowej w budynkach usługowych tak, by strefa uciążliwości usług nie wpływała na funkcję mieszkaniową z wyłączeniem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, zgodnych z przepisami odrębnymi;
- powierzchnia funkcji mieszkaniowej w projektowanym budynku usługowym nie może przekraczać 40% powierzchni całkowitej;
- dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej;
- 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;
- minimum 30% powierzchni działki budowlanej należy pozostawić w formie biologicznie czynnej;
- powierzchnia zabudowy do 70% powierzchni działki lub terenu;
- wskaźnik intensywności zabudowy od 0,05 do 2,1;
- obowiązuje zakaz realizacji inwestycji mogących zawsze znacząco i mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem infrastruktury technicznej oraz inwestycji celu publicznego, w tym z zakresu łączności publicznej, zgodnych z przepisami odrębnymi.

Dla terenu o przeznaczeniu U, ustala się następujące ogólne parametry zabudowy:

- wysokość zabudowy usługowej do dwóch kondygnacji nadziemnych oraz maksymalnie 12,0 m;
- dachy budynków o nachyleniu od 5 do 50 stopni;
- 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;
- minimum 30% powierzchni działki budowlanej należy pozostawić w formie biologicznie czynnej;
- powierzchnia zabudowy do 70% powierzchni działki lub terenu;
- wskaźnik intensywności zabudowy od 0,05 do 2,1
- dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej,
- 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.

4. PRZEWIDYWANE ZNACZĄCE ODDZIAŁYWANIA NA ŚRODOWISKO

Ogólna ocena charakteru planowanych zmian i związanych z nimi oddziaływań

Analizowany projekt planu dotyczy terenu leżącego w strefie podlegającej intensywnej suburbanizacji. W takim kontekście, planu nie można obarczać „odpowiedzialnością za generowanie procesów inwestycyjnych”, a przede wszystkim należy postrzegać jako narzędzie do porządkowania zagospodarowania i tworzenia warunków realizacji nowego zagospodarowania w sposób kompleksowy i harmonijny.

Analizowany projekt plany dotyczy obszaru położonego w ścisłej strefie podmiejskiej Bydgoszczy i już dotąd podlegającemu procesom zainwestowania. Bardzo niewielka liczba istniejącej tu zabudowy to stara zabudowa zagrodowa - obecnie już w całości zaadaptowana na cele pozarolnicze. Zdecydowana większość, to zabudowa zrealizowana w ostatnich kilku latach. Jest to zabudowa o zróżnicowanej formie i wielkości, ale generalnie o wysokim standardzie. Część zabudowy jest w trakcie realizacji - dosyć duża jest liczba działek z prowadzonym procesem budowlanym.

Znaczna część analizowanego terenu jest już obecnie zagospodarowana w sposób na tyle intensywny, że brak tu jest możliwości realizowania nowej zabudowy, lub też możliwa jest zabudowa na tak małą skalę, że w praktyce - na tle zabudowy istniejącej w bezpośrednim sąsiedztwie - może być ona pominięta w prognozie. Tereny, które już dotąd zostały w tak dużym stopniu zagospodarowane, a obecnie są adaptowane i głównym celem planu w stosunku do nich jest uporządkowanie istniejącego zagospodarowania i określenie parametrów istotnych przy jakichkolwiek działaniach zmierzających do zmiany tego zagospodarowania, zajmują ok. 4,2 ha w terenach o przeznaczeniu MN, około 13,0 ha w

terenach o przeznaczeniu MN/U i około 1,9 ha w terenach o przeznaczeniu U/MN.

W efekcie powyższego, do zagospodarowania pozostaje obecnie około 18,3 ha terenów o przeznaczeniu MN, tylko 0,2 ha terenów o przeznaczeniu MN/U i tylko 1,1 ha terenów o przeznaczeniu U/MN. Tak więc, w stosunku do terenów, gdzie dopuszcza się działalności usługowe (zarówno MN/U, jak i U/MN) zdecydowana większość to tereny adaptowanego zagospodarowania, a rezerwy terenowe na ten cel są niewielkie. Plan jest więc w zdecydowanej większości przeznaczony na rozwój zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – spośród 20,0 ha terenów pozostających do zainwestowania, aż 18,3 ha przeznaczonych jest na ten cel.

Na uwagę zasługuje także fakt, że spośród 59,3 ha powierzchni ogólnej objętej planem, aż 12,4 ha – a więc ponad 1/5 – zajmują adaptowane lasy.

przeznaczenie	powierzchnia wyznaczana w planie (ha)	adaptowane tereny istniejącego zagospodarowania	tereny do przekształceń
E	0,008	0,0	0,008
K	0,02	0,0	0,02
MN	22,1	4,2	17,9
MN/U	13,2	13,0	0,2
U/MN	3,0	1,9	1,1
U	0,4	0,0	0,4
ZL i ZP	12,8	12,8	0,0
razem wyżej wymienione	51,5	31,5	20,0
pozostałe tereny (istniejący i planowany układ drogowy)			7,8
razem powierzchnia objęta planem			59,3

W ujęciu terytorialnym, realizacja nowej zabudowy będzie miała miejsce w dwóch rejonach:

- w części zachodniej – gdzie zabudowa zajmie tereny rolne niskich klas położone pomiędzy kompleksem leśnym (otaczającym teren od południa) a powstającym od kilku lat osiedlem zabudowy na terenie gminy Dobrcz („zamykającym” teren od północy)
- w części wschodniej – gdzie zabudowa będzie stanowiła kontynuację zabudowy położonej przy drodze wojewódzkiej i rozciągającej się w kierunku wschodnim, także na tereny dotąd rolne i plantacyjne (w tej części niewielki teren zajmowała szkółka krzewów ozdobnych – jej pozostałości są obecnie wciąż dostrzegane). Także w tym rejonie zabudowa rozwija się już od kilku lat – od południa bezpośrednio przylega osiedle obecnie kilkunastu (a docelowo nawet około 30) budynków jednorodzinnych.

Centralna część analizowanego terenu to obszar, w którym w wyniku realizacji ustaleń planu nie zajdą istotne zmiany zagospodarowania (w praktyce jedyne zmiany dotyczyć będą porządkowania układu drogowego oraz realizacji pojedynczych możliwych tu jeszcze do zrealizowania budynków). Centralną część zajmuje las oraz obszar adaptowanej zabudowy MN/U.

Projekt planu nie pozwala na precyzyjne oszacowanie liczby wprowadzanych mieszkańców. Dla rejonu, w którym położony jest analizowany teren, charakterystyczna jest zarówno zabudowa tworzona na relatywnie małych działkach, jak i zabudowa o charakterze ekstensywnym – gdzie budynkom mieszkalnym towarzyszy duża powierzchnia niezabudowana, pozwalająca na teoretyczną realizację nawet 2-4 zabudowań. Do dalszych symulacji przyjęto teoretyczną maksymalną możliwą liczbę mieszkańców – to znaczy założenie bardzo intensywnego zagospodarowania terenu. Jest jednak bardzo prawdopodobne, że przynajmniej część zabudowy zostanie zrealizowana przy mniejszej intensywności (powstanie więc mniej zabudowań, niż jest to teoretycznie możliwe i niż przyjęto w prognozie) – a więc rzeczywista liczba mieszkańców będzie prawdopodobnie niższa, niż potencjalnie możliwa. Podobnie w przypadku terenów o przeznaczeniu MN/U i U/N bardzo prawdopodobna jest realizacja zabudowy na większych działkach (co wynika na przykład z prowadzonej działalności gospodarczej) – na potrzeby prognozy przyjęto jednak założenie realizacji dużej liczby zabudowy na małych działkach. Przy powyższych założeniach, na terenie objętym planem możliwa jest realizacja następującej liczby nowej zabudowy:

- ok. 100 zabudowań w terenach o przeznaczeniu MN
- ok. 15 zabudowań w terenach o przeznaczeniu MN/U
- ok. 5 zabudowań w terenach o przeznaczeniu U/MN
- ok. 2 zabudowań w terenach o przeznaczeniu U

Teoretycznie możliwe jest więc wprowadzenie na teren objęty planem nawet 420-500 nowych mieszkańców.

Projekt planu wyznacza tereny umożliwiające realizację około 20 zabudowań o funkcji mieszanej - mieszkaniowo-usługowej, przy czym w przypadku 5 zabudowań wskazuje się funkcję usługową jako wiodącą. Takie przeznaczenie terenu powodują pewne problemy w ocenie potencjalnych skutków środowiskowych. Po pierwsze - w terenach o oznaczeniu MN/U i U/MN ma miejsce pewna skala niewiedzy w zakresie prowadzonych działalności i rzeczywistego charakteru oddziaływań (patrz rozdział: „Wskazania napotkanych trudności wynikających z niedostatków techniki lub luk we współczesnej wiedzy”), a więc siłą rzeczy prognoza obciążona jest dużym poziomem ogólności i w większości ocenianych aspektów stwierdza możliwość występowania zróżnicowanych oddziaływań w zależności od konkretnego rodzaju prowadzonych działalności.

Po drugie - możliwość koegzystencji funkcji mieszkaniowej i usługowej w ramach jednego terenu (lub nawet w ramach tego samego budynku) bywa postrzegana jako kontrowersyjna ze względu na potencjalny wpływ usług na jakość życia mieszkańców.

Podkreślić należy, że projekt planu wyklucza realizację przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.

Rozpatrując zagadnienie uciążliwości zabudowy MN/U na jakość życia mieszkańców i jej ewentualną kolizyjność z funkcją mieszkaniową należy jednak zauważyć, że są działalności gospodarcze, które pomimo określonych uciążliwości są realizowane w bezpośrednim sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej, służącej właścicielom teje działalności. Możliwość zamieszkiwania w bezpośrednim sąsiedztwie jest wręcz czynnikiem sprzyjającym (a nawet - warunkującym) prowadzeniu działalności gospodarczej (funkcji usługowej). Sytuację tę można porównać do zabudowy zagrodowej, w której mieszkańcy godzą się na pewnego rodzaju uciążliwości, ponieważ są one ściśle związane z działalnością, którą prowadzą. Jak się wydaje, w przypadku zamieszkiwania w tego typu zabudowie właściciele prowadzonych działalności gospodarczych, tego typu łączenie funkcji pozornie kolizyjnych można zaakceptować właśnie ze względu na świadomy wybór mieszkańców, jak też na fakt, że prowadzenie działalności usługowej nie koliduje z warunkami wypoczynku właścicieli. W ogóle - w stosunku do całego analizowanego terenu, należy podkreślić, że realizacja zabudowy w ramach jednostek MN/U lub U/MN a także zabudowy MN w sąsiedztwie terenów MN/U lub U/MN będzie wyrazem świadomego wyboru, a więc także akceptacji ewentualnych negatywnych oddziaływań typowych dla współwystępowania obydwu funkcji.

Przedsięwzięcia mogące zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko

Projekt planu wyklucza na całym terenie, który obejmuje, możliwość realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko - wyjątkiem są inwestycje celu publicznego z zakresu łączności publicznej, zgodne z przepisami odrębnymi.

Przewidywane znaczące oddziaływania na środowisko - różnorodność biologiczna

Realizacja ustaleń planu wpłynie na biocenozę tej części, która dotąd jest wykorzystywana rolniczo. Tereny rolne to typowa agrocenoza. Pomimo w większości słabych lub przeciętnych warunków glebowych - są one w zdecydowanej większości użytkowane rolniczo lub od niedawna odłogowane.

Najlepszej przydatności gleby występują we wschodniej części - jest to około 10 ha gruntów klas IVa. Część zachodnia to grunty klasy VI - wykształcone na glebach piaszkowych.

Poziom bioróżnorodności na terenach rolnych jest bardzo niski - bezpośrednio związany z produkcją rolną, jej sezonowością, doбором gatunków, zabiegami agrotechnicznymi. Jest więc całkowicie ukształtowany antropogenicznie. Na całym analizowanym terenie bardzo nieliczne są oczka wodne (i występują one poza terenami rolnymi, staw w jednostce 19MN jest pochodzenia antropogenicznego), a rowy (na terenach rolnych) są także bardzo nieliczne. W jednostce 3MN znajduje się taki rów (o długości

około 140 m), ze strefą zakrzewień i zadrzewień (typowe siedlisko olsowe), i prawdopodobnie wraz z realizacją zagospodarowania zostanie częściowo zdegradowany.

Najcenniejszą pod względem walorów środowiskowych część stanowi część skrajnie zachodnia gdzie znajduje się obniżenie - zarastające obniżenie wytopiskowe - porośnięte roślinnością typową dla olsu. W dużej części wykracza ono poza granice opracowania. Ustalenia planu zakładają jego częściowe przekształcenie w kierunku zabudowy MN.

W wyniku realizacji ustaleń planu zostanie na cele drogi wewnętrznej zaadaptowany dukt leśny biegnący pomiędzy terenami określonymi w planie numerami 25ZL i 26ZL. W obecnym stanie dukt ten nie stanowi przeszkody dla zachowania ciągłości lasu (w praktyce jest on przejezdny tylko dla pojazdów terenowych i ciągników). Realizacja drogi spowoduje jednak już przerwanie tej ciągłości, a więc fragmentację obniżającą potencjał środowiskowy.

Inna formą negatywnych oddziaływań będzie likwidacja znaczących lokalnie powierzchni ekotonu leśno-polnego (w części zachodniej) - jest on tu dobrze rozwinięty, bo linia brzegowa lasu jest rozwinięta, a gospodarka rolna nie jest nadmiernie intensywna. Jednak należy zauważyć, że tego typu siedliska są popularne w sąsiedztwie - nie zajdą tu więc żadnej straty definitywne, wypierające dane gatunki z tego rejonu (zostaną one wyparte tylko z kilku pojedynczych lokalizacji gdzie dojdzie do realizacji zabudowy w sąsiedztwie lasu).

Jeszcze inną formą oddziaływań - pośrednich - będzie zwiększenie antropopresji na lasy, które zapewne staną się celem penetracji o charakterze rekreacyjnym i bez wątpienia będą podlegały pewnym formom degradacji z tego wynikającej. Presja tego rodzaju jest tu obecna już teraz - ale zwiększenie zaludnienia znacząco ją zwiększy.

Na całym terenie objętym planem, przekształcenie terenów oraz wprowadzenie nowych funkcji będzie miało niekorzystny wpływ na bytujące tu drobne zwierzęta (które zostaną wyparte, względnie zastąpione innymi gatunkami lepiej znoszącymi sąsiedztwo człowieka), przede wszystkim ptaki (choć jak wspomniano - straty te będą stosunkowo nieduże). Jednak możliwe straty w dziedzinie świata zwierząt (jak i świata roślin), związane z realizacją ustaleń projektu planu należy uznać za znikome - nie dojdzie do wyparcia ani degradacji szczególnie cennych lub pożądanych gatunków, czy też zniszczenia terenów naturalnych (lub choćby terenów urządzonych sztucznie, ale pełniących funkcje ekologiczne) wskutek realizacji planowanego zagospodarowania. Tereny sąsiednie zachowają podobny charakter, a więc nie zostaną zniszczone określone typy siedlisk. Gatunki zwierząt, dla których ten rodzaj użytkowania terenu stanowi środowisko bytowania, nie będą więc pozbawione możliwości funkcjonowania w analizowanej okolicy.

Zmiana sposobu użytkowania terenu będzie wiązała się ze zmianą liczby i rodzaju powierzchni zielonych - obecnie jest tu (na terenach rolnych) pełny, 100% wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej. W terenach zabudowanych wskaźnik ten zmniejsza się o kilkadziesiąt procent.

Paradoksalnie, wskutek realizacji trwałej zieleni urządzonej (zadrzewienia, zakrzewienia, zieleńce, kwietniki, trawniki, itp., itd.) w miejscu wcześniejszych terenów uprawnych, do pewnego stopnia nastąpi wzbogacenie szaty roślinnej i wzmocnienie bioróżnorodności. Szczegółowe zasady zagospodarowania obowiązujące na większości terenów objętych projektem planu, zakładają 60% udział powierzchni biologicznie czynnej (zieleń użytkowa lub ozdobna). Jest to wskaźnik typowy i wystarczający. Warto także zauważyć, że w rzeczywistości można spodziewać się, że w terenach MN i MN/U faktyczny udział powierzchni biologicznie czynnej będzie większy od wymaganego (zwłaszcza przy większych działkach).

Przydomową zieleń ozdobną należy wykorzystać do odtworzenia aktywności ekologicznej i spełniania funkcji środowiskotwórczych.

Ustalenia projektu planu w kontekście oddziaływań na różnorodność biologiczną należy uznać za wystarczające i właściwe.

Przewidywane znaczące oddziaływania na środowisko - obszary chronione

Część wschodnia analizowanego terenu, położona na wschód od drogi powiatowej 1507C (a więc od ulicy Starowiejskiej) leży w granicach Nadwiślańskiego Parku Krajobrazowego. Powierzchnia terenu leżąca w Parku to 14,4ha, a więc nieco poniżej ¼ ogółu obszaru objętego planem.

W tej części znajduje się zarówno istniejąca zabudowa, adaptowana w planie jako tereny U/MN, jak też tereny rolne - w większości w klasie IVa - w których wyznacza się tereny rozwoju nowej zabudowy - możliwa jest realizacja do 5 zabudowań o przeznaczeniu U/MN oraz maksymalnie około 40 o przeznaczeniu MN i 2 o przeznaczeniu U. W stosunku do ogółu ustaleń planu należy więc stwierdzić, że to w tej właśnie części może powstać nawet około 40% ogółu nowego zagospodarowania.

Należy podkreślić, że pomimo położenia w Parku, zabudowa zrealizowana na wschód od drogi powiatowej stanowi integralną część zagospodarowania centralnej („starej”) części wsi Jaruzyn i ani pod względem formy, ani pełnionych działalności nie odróżnia się od części leżącej na zachód od drogi.

Nadwiślański Park Krajobrazowy, tworzy wraz z Chełmińskim Parkiem Krajobrazowym, zespół parków zapewniających ochronę obydwu brzegów doliny Wisły. Wg rozporządzenia Nr 20/2005 Wojewody Kujawsko-Pomorskiego z dnia 8 września 2005 r, park powołany został dla zachowania mozaikowości krajobrazu lewobrzeżnej części Doliny Dolnej Wisły („Ochrona walorów przyrodniczych i kulturowych jest gwarancją prawidłowego funkcjonowania tego korytarza ekologicznego, o randze europejskiej.”).

Początki ochrony w randze parku krajobrazowego sięgają roku 1993, gdy na terenie ówczesnego województwa bydgoskiego powołano park chroniący obszary leżące w dolinie Wisły. Wkrótce w granicach województwa toruńskiego powołano analogiczną jednostkę - obydwie parki, stanowiąc całkowicie autonomiczne jednostki, zapewniały ochronę całej doliny Wisły. Obecnie Park jest bardzo rozległy - zajmuje ponad 55,6 tys. ha i rozciąga się od Bydgoszczy po Nowe, na przestrzeni 4 powiatów ziemskich i 2 grodzkich. Na jego terenie wyznaczono 14 rezerwatów przyrody.

Zakazy obowiązujące na terenie Parku zawarte zostały w cytowanym Rozporządzeniu, a ich uzupełnienie stanowi Rozporządzenie nr 6/2009 Wojewody Kujawsko-Pomorskiego z dnia 13 maja 2009 r. Zgodnie z tymi aktami prawnymi, w parku obowiązują następujące zakazy:

realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu art. 51 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. - Prawo ochrony środowiska (Dz.U. Nr 62, poz. 627, z późn. zm.);

umyślnego zabijania dziko występujących zwierząt, niszczenia ich nor, legowisk, innych schronień i miejsc rozrodu oraz tarłisk i złożonej ikry, z wyjątkiem amatorskiego połowu ryb oraz wykonywania czynności w ramach racjonalnej gospodarki rolnej, leśnej, rybackiej i łowieckiej;

- likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych, jeżeli nie wynikają z potrzeby ochrony przeciw powodziowej lub zapewnienia bezpieczeństwa ruchu drogowego lub wodnego lub budowy, odbudowy, utrzymania, remontów lub naprawy urządzeń wodnych;
- pozyskiwania do celów gospodarczych skał, w tym torfu, oraz skamieniałości, w tym kopalnych szczątków roślin i zwierząt, a także minerałów i bursztynu (nie dotyczy wydobywania piasku i żwiru z udokumentowanych złóż wyznaczonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego na obszarze do 2 ha i przy wydobywaniu nie przekraczającym 20 tys m³ rocznie. Eksploatacja ta nie może powodować zmian stosunków wodnych i zagrożeń dla chronionych ekosystemów, a brak negatywnego oddziaływania na środowisko został wykazany w sporządzonym raporcie o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko.”)
- wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, z wyjątkiem prac związanych z zabezpieczeniem przeciwpowodziowym, przeciwsuwiskowym lub budową, odbudową, utrzymaniem, remontem lub naprawą urządzeń wodnych; *Zakaz ten nie dotyczy wydobywania piasku i żwiru z udokumentowanych złóż wyznaczonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego na obszarze do 2 ha i przy wydobywaniu nie przekraczającym 20 tys m³ rocznie. Eksploatacja ta nie może powodować zmian stosunków wodnych i zagrożeń dla chronionych ekosystemów, a brak negatywnego oddziaływania na środowisko został wykazany w sporządzonym raporcie o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko**
- dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli zmiany te nie służą ochronie przyrody lub racjonalnej gospodarce rolnej, leśnej, wodnej lub rybackiej;
- budowania nowych obiektów budowlanych w pasie szerokości 100 m od linii brzegów rzek, jezior i innych zbiorników wodnych, z wyjątkiem obiektów służących turystyce wodnej, gospodarce wodnej lub rybackiej (*nie dotyczy zbiorników antropogenicznych o powierzchni do 1 ha, cieków wodnych stanowiących budowle i urządzenia melioracyjne, terenów przeznaczonych pod*

zabudowę, dla których szerokość strefy zakazu zabudowy wyznacza się w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, przypadków budowy obiektów budowlanych, gdy w wyznaczonej strefie znajduje się zespół istniejącej zabudowy, które mają uzupełniać, bądź do których będą przylegać nowo planowane obiekty)*

- likwidowania, zasypywania i przekształcania zbiorników wodnych, starorzeczy oraz obszarów wodno-błotnych;
- wylewania gnojowicy, z wyjątkiem nawożenia własnych gruntów rolnych;
- prowadzenia chowu i hodowli zwierząt metodą bezściółkową;
- utrzymywania otwartych rowów ściekowych i zbiorników ściekowych;
- organizowania rajdów motorowych i samochodowych;
- używania łodzi motorowych i innego sprzętu motorowego na otwartych zbiornikach wodnych.

**zmiana wprowadzona w Rozporządzeniu nr 6/2009*

Żadne z ustaleń planu nie jest w kolizji z powyżej cytowanym rozporządzeniem normującym zasady funkcjonowania Nadwiślańskiego PK. Nie wydaje się też, by zmiany wprowadzane przez plan mogły w jakikolwiek inny sposób - bezpośrednio lub pośrednio - negatywnie oddziaływać na park i walory, których ochrona była podstawą objęcia ochroną.

Teren gminy Osielsko, w jej skrajnie wschodniej części - w dolinie Wisły, obejmują na bardzo niewielkiej powierzchni fragmenty dwóch bardzo rozległych obszarów sieci Natura 2000:

- Obszaru Specjalnej Ochrony PLB040003 Dolina Dolnej Wisły - powierzchnia na terenie gminy około 45 ha,
- Specjalnego Obszaru Ochrony Solecka Dolina Wisły (PLH040003) - powierzchnia na terenie gminy niespełna 5 ha.

Obszar PLB040003 zawiera się w granicach obszaru PLH040003, a więc łączna powierzchnia gminy objęta ochroną w sieci Natura 2000, to zaledwie około 45 ha. Są to tereny użytkowane rolniczo (umiarkowanie intensywnie), zagrożone wystąpieniem zjawisk powodziowych (strefa wody 1%) i zaliczane do obszarów zagrożonych podtopieniami. Są pozbawione zabudowy oraz infrastruktury mogącej negatywnie oddziaływać na środowisko.

Od wschodnich granic terenu objętego analizowanym projektem planu odległość do granic powyższych obszarów chronionych w ramach sieci Natura 2000 wynosi ok. 850 m. Nie przewiduje się, by zagospodarowanie zrealizowane jako ustalenia analizowanego planu, mogło w jakikolwiek sposób oddziaływać na tereny Natura 2000.

Na analizowanym terenie nie występują żadne inne formy chronione. W bliskim sąsiedztwie - na południe, w miejscowości Jaruzyn, znajduje się drzewo - pomnik przyrody. Nie przewiduje się, aby realizacja ustaleń planu mogła w jakikolwiek zagrazać temu i innym obiektom, jak i obszarom, chronionym.

Przewidywane znaczące oddziaływania na środowisko - ludzie

Realizacja ustaleń planu stwarza warunki rozwoju zabudowy mieszkaniowej w atrakcyjnej lokalizacji - dla około 120 rodzin, w tym dla około 20 warunki prowadzenia działalności gospodarczej w ramach własnej posesji. Są to więc oddziaływania jednoznacznie pozytywne w stosunku do wprowadzanej tu ludności.

Innym aspektem jest wpływ wprowadzania nowych mieszkańców na jakość życia ludności już zamieszkującej w sąsiedztwie - bez wątpienia zwiększy się antropopresja, która w życiu codziennym będzie się przejawiała na przykład większym ruchem pojazdów samochodowych. Jednocześnie jednak, zwiększenie liczby mieszkańców zwiększa możliwości rozwoju usług - zarówno komercyjnych (jak handel i naprawy - dla których istotna jest wielkość popytu), jak i publicznych (wymagających określonej minimalnej liczby mieszkańców). Ocena tego typu oddziaływań nie jest więc jednoznaczna - z jednej strony pojawią się pewne aspekty oddziaływań negatywnych, ale też niemal pewne są oddziaływania pozytywne. Uwagę zwraca fakt, że plan wyznacza do 20 działek, w których możliwe jest rozwijanie usług - a więc tworzy się warunki do znaczącego zwiększenia potencjału usług, co będzie miało wpływ i pozytywny i negatywny na jakość życia w tej okolicy. Pozytywny wpływ wynika z dostępności do usług i

tworzenia miejsc pracy (należy się spodziewać, że będą to usługi z zakresu handlu, drobnych napraw, być może gabinety lekarskie, itp. - a więc nie będą to usługi uciążliwe, których realizacja jest tu zresztą zakazana ustaleniami planu), negatywny wynika z prawdopodobnego wzrostu ruchu pojazdów (tak interesantów, jak i pojazdów zaopatrzenia). Są to jednak oddziaływania typowe dla każdego rozwiniętego osiedla mieszkaniowego - gdzie usługi towarzyszą zabudowie mieszkaniowej, a tego typu oddziaływania są w pełni akceptowalne jako nieodłączny składnik funkcjonowania osiedla.

Duża koncentracja ludności w tej części gminy będzie wymuszać rozwiązanie dostępu do usług publicznych (należących do zadań własnych gminy - zwłaszcza dotyczących infrastruktury społecznej - np. szkół, przedszkoli, ochrony zdrowia, kultury). Warto jednak zauważyć, że możliwości budżetowe gminy pozwalają na zapewnienie obsługi ludności w zakresie publicznych usług lokalnych na wysokim poziomie. Usprawnienia wymagać będzie rozwiązanie układów komunikacyjnych - zwłaszcza zapewnienie bezpieczeństwa przy włączeniu lokalnego układu drogowego w istniejący - zwłaszcza do ulicy Starowiejskiej (drogi powiatowej), gdzie nastąpi znaczne zwiększenie ruchu (dodatkowy ruch generowany przez mieszkańców obszaru). W tej części gminy funkcjonuje linia miejska transportu publicznego, co stwarza realne szanse na ograniczenie ruchu pojazdów samochodowych.

Część planowanej zabudowy mieszkaniowej będzie realizowana w ramach jednostek o mieszanej funkcji mieszkaniowo-usługowej. Oznacza to stwarzanie potencjalnego zagrożenia występowania różnego rodzaju uciążliwości - choć w ustaleniach szczegółowych wykluczono możliwość realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, co znacznie ogranicza zakres potencjalnie rozwijanych działalności i w praktyce wyklucza te o możliwym największym zakresie oddziaływań. Podkreślić należy, że lokalizacja zabudowy mieszkaniowej w ramach terenu, gdzie jest możliwe prowadzenie działalności gospodarczych (usług) jest w tym przypadku świadomym wyborem - nie można więc mówić o nadmiernej uciążliwości dla zamieszkania, w sytuacji gdy osoba osiedlająca się jest świadoma przeznaczenia i charakteru danej lokalizacji. Należy też podkreślić, że możliwość prowadzenia działalności gospodarczej na swojej posesji, w bezpośrednim sąsiedztwie miejsca zamieszkania (albo wręcz w tym samym budynku), dla wielu osób będzie znacznie podnosiła atrakcyjność takiej lokalizacji. Nie można więc stwierdzić, że zamieszkanie w ramach jednostki MN/U lub U/MN jest mniej atrakcyjne, niż w ramach jednostki MN, bowiem kwestia atrakcyjności, czy ewentualnych uciążliwości danej lokalizacji powinna być rozpatrywana zgodnie z indywidualnymi preferencjami osoby decydującej się na konkretny wybór miejsca zamieszkania.

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

Analizowany teren leży poza zasięgiem aglomeracji kanalizacyjnej. Na terenie gminy Osielsko wyznaczono aglomerację „Osielsko i Dobrcz” (uchwała nr III/33/2021 Rady Gminy Osielsko z dnia 12 marca 2021 r. oraz uchwała nr XXXI/265/2021 Rady Gminy Dobrcz z dnia 23 marca 2021 r. - w sprawie wyznaczenia obszarów i granic aglomeracji Osielsko i Dobrcz), ale nie obejmuje ona wschodniej części gminy Osielsko.

Zgodnie z ustawą z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach, do obowiązków właścicieli nieruchomości w zakresie gospodarki ściekowej należy:

- przyłączenie nieruchomości do istniejącej sieci kanalizacyjnej lub, w przypadku gdy budowa sieci kanalizacyjnej jest technicznie lub ekonomicznie nieuzasadniona, wyposażenie nieruchomości w zbiornik bezodpływowy nieczystości ciekłych lub w przydomową oczyszczalnię ścieków bytowych, spełniające wymagania określone w przepisach odrębnych; przyłączenie nieruchomości do sieci kanalizacyjnej nie jest obowiązkowe, jeżeli nieruchomość jest wyposażona w przydomową oczyszczalnię ścieków spełniającą wymagania określone w przepisach odrębnych,
- gromadzenie nieczystości ciekłych w zbiornikach bezodpływowych,
- pozbywanie się zebranych na terenie nieruchomości nieczystości ciekłych w sposób zgodny z przepisami ustawy i przepisami odrębnymi.

Powyższe oznacza, że ustalenie planu dopuszczające czasowe stosowanie szczelnych zbiorników, jest prawnie dopuszczalne. W analizowanym przypadku nie jest właściwe stosowanie oczyszczalni przydomowych - zbyt mała powierzchnia działek, a niektórych lokalizacjach także miejscowo występujące warunki gruntowo-wodne, są przeszkodą dla realizacji oczyszczalni przydomowych.

Rozważając ekonomiczną zasadność realizacji sieci należy zauważyć, że ma ona miejsce przy uwzględnieniu rzeczywistych mieszkańców, a nie teoretycznych - wynikających ze skali wyznaczonych terenów rozwoju zabudowy. Jak stwierdzono, analizowany plan umożliwi wprowadzenie nawet do 500 mieszkańców i stan taki może zostać osiągnięty w okresie zaledwie kilkunastu lat. Parametr 120 mieszkańców na 1 km bieżącej sieci zostanie więc bez wątpienia osiągnięty - ale w okresie kilkuletnim, a nie jest spełniony dla analizowanego terenu obecnie.

Dopuszczenie realizacji szczelnych zbiorników okresowo opróżnianych w sytuacji, gdy docelowo zaistnieje obowiązek podłączenia do sieci kanalizacyjnej, może być odebrana jako powodowanie wobec przyszłych mieszkańców konieczności ponoszenia nadmiernych kosztów inwestycyjnych. Jednak analiza ofert firm zajmujących się sprzedażą szczelnych zbiorników wskazuje, że nowoczesne (atestowane) zbiorniki z tworzyw sztucznych są dostępne w cenie (zależnej od pojemności) od 2 do 6 tys. zł - jest to kwota niewielka przy ogólnej skali kosztów realizacji zabudowy - poza tym, potencjalni inwestorzy są tych uwarunkowań świadomi, a więc nie można tu mówić o wprowadzaniu ich w błąd poprzez niejasne zapisy planu (przeciwnie - zagadnienie to jest w planie wyjaśnione w sposób bardzo jednoznaczny). Warto w tym miejscu podkreślić, że tego typu zbiorniki zapewniają pewność w zakresie szczelności.

Realizacja sieci zbiorczej jest w analizowanym przypadku uzasadniona i docelowo - niezbędna. Proponowane rozwiązania tymczasowe nie są optymalne - ale są zgodne z obowiązującymi przepisami.

Przy planowanym charakterze zabudowy i lokalnych warunkach wynikających ze stosunków wodnych oraz rzeźby terenu, ryzyko zanieczyszczenia wód jest relatywnie niewielkie. Należy zapobiegać możliwościom zanieczyszczenia wód wskutek spływu powierzchniowego związanego z opadami, a także zapobiegać możliwości przesiąkania zanieczyszczeń do gleby (poprzez eliminowanie przechowywania na powierzchni substancji, mogących być wymywanymi przez wody opadowe). Lokalne obniżenia terenu sprzyjają mogą zaleganiu zanieczyszczonych wód i infiltracji zanieczyszczeń do gruntu. Dbłość o stan wód dotyczy zarówno okresu realizacji inwestycji (i wykorzystywanych w procesie budowlanym substancji chemicznych), jak też po jej zakończeniu (zwłaszcza materiały ropopochodne, w tym w obszarze dróg, parkingów i terenach usługowych oraz ścieki sanitarne).

Potencjalnie najbardziej narażone na zanieczyszczenia jest obniżenie w części zachodniej (tereny 1MN i 5MN/U - mające swoją kontynuację już poza granicami planu).

Należy zauważyć, że dotąd część terenu była wciąż użytkowana rolniczo, a działalności rolnicze (przede wszystkim zabiegi agrotechniczne), powodowały zanieczyszczenia wód powierzchniowych i gruntowych. Wyłączenie analizowanych terenów z produkcji rolnej przyczyni się do ograniczenia zanieczyszczeń - wyeliminowane zostaną występujące stale w określonym natężeniu zanieczyszczenia związane z nawożeniem oraz stosowaniem środków ochrony roślin.

Zużycie wody z wodociągów w gospodarstwach domowych należy szacować na ok. 30 m³ w ciągu roku na 1 mieszkańca. Docelowa możliwa wielkość odprowadzanych ścieków nie będzie więc wartością zauważalną na tle obecnie wytwarzanej w gminie. Przyjmuje się, że przeciętna norma zużycia wody do podlewania ogródków przydomowych to 2,5 dm³ na 1 m kw. Obrazuje to możliwą skalę poboru wody z

wodociągu na te cele, ale też skalę zasilania gruntu i wód gruntowych.

Nie jest możliwe dokonanie precyzyjnej prognozy poboru wody i wytwarzania ścieków dla terenów zabudowy usługowej – jest to zależne od rodzaju prowadzonej działalności, a rozbieżności mogą być tu znaczne (przewiduje się przeciętne zużycie w skali miesiąca od 0,5 m³ na jednego zatrudnionego w placówce handlowej lub usługowej, do kilku m³ na jedną osobę obsługiwaną). Prognozując powstałe w wyniku realizacji ustaleń projektów planów oddziaływania na wody powierzchniowe i podziemne, należy zwrócić uwagę na pewien zakres nieznajomości ostatecznego charakteru zagospodarowania, które może powstać w wyniku realizacji ustaleń projektów planów na terenach określanych jako usługowe lub produkcyjne.

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 zakłada się dosyć dużą skalę przedsięwzięcia, a przeważającą jego część obejmuje zabudowa o funkcjach mieszkaniowych, przy niewielkiej liczbie nowej zabudowy mieszanej - mieszkaniowo-usługowej.

Przy dopuszczalnej potencjalnie możliwej liczbie wprowadzanych mieszkańców, realne jest wprowadzenie nawet ponad 200 pojazdów samochodowych. Z funkcjonowaniem zabudowy usługowej potencjalnie wiąże się wzmożony ruch pojazdów dostawczych oraz pojazdów interesantów.

Warunki przewietrzania w całym rejonie objętym planem nie są dobre – istnieje więc ryzyko okresowego zalegania zanieczyszczeń w przypadkach wyjątkowo niekorzystnych stanów pogodowych (zwłaszcza w okresie jesienno-zimowym).

Możliwa liczba nowych pojazdów będzie zauważalna w tej części gminy i oprócz oddziaływań na jakość powietrza, wpłynie także na bezpieczeństwo w ruchu drogowym.

W okresie jesienno-wiosennym istotnym zagadnieniem jest funkcjonowanie systemów grzewczych. Jako pomijalnie małą można uznać emisję zanieczyszczeń związaną z przygotowywaniem posiłków (zakłada się, że będzie ona bazowała na energii elektrycznej lub gazie).

Przewidywane znaczące oddziaływania na środowisko - powierzchnia ziemi

Różne aspekty oddziaływań na powierzchnię ziemi opisano w rozdziałach dotyczących bioróżnorodności oraz krajobrazu. W poniższym rozdziale zwrócono uwagę na kwestie degradacji gleb, ograniczenia przestrzeni rolniczej oraz wytwarzania odpadów.

Realizacja ustaleń planu wiązać się będzie z degradacją gleb w obszarze realizacji zabudowy i infrastruktury towarzyszącej. Wyznacza się zauważalne powierzchnie, które zostaną zajęte przez zabudowę i drogi. Kolejne zmiany zajdą wskutek urządzania terenów zieleni, między innymi wskutek nawiezenia materiału organicznego. Prace budowlane spowodują przerwanie ciągłości warstw geologicznych w obrysach realizowanych budynków.

Analizowany teren – w części niezabudowanej, która podlegać będzie zmianom zagospodarowania – charakteryzuje się w połowie bardzo niską, a w połowie – przeciętną przydatnością rolniczą gleb. Część o najkorzystniejszych predyspozycjach to część skrajnie wschodnia, gdzie występują grunty klasy IVa. W części zachodniej dominują grunty klasy VI. Analizowany teren poddaje się antropopresji gdyż ze względów ekonomicznych znacznie korzystniej dla właścicieli jest dokonać przekształceń w tereny budowlane, niż prowadzić uprawy polowe. Dlatego też już przed kilkoma dekadami tereny te straciły walor przestrzeni istotnej dla produkcji rolniczej. Obiektywnie – straty w przestrzeni rolniczej będą bardzo małe – gdyż tereny o najkorzystniejszych warunkach glebowych zajmują powierzchnię zaledwie około 10 ha, a jak stwierdzono wcześniej – i z powodów przyrodniczych i pozaprzyrodniczych, nie są to grunty predestynowane do rozwoju rolnictwa. W skali gminy wyłączenie z produkcji rolnej analizowanego obszaru nie będzie miało żadnego znaczenia. Z punktu widzenia jakości rolniczej przestrzeni produkcyjnej oraz związanych ze zmniejszeniem przestrzeni życielskiej, wyłączenie tych gruntów z produkcji można uznać za pomijalnie małe.

Istotną zmianą o charakterze negatywnym będzie istotne ograniczenie powierzchni biologicznie czynnej. Dotąd na terenach rolnych jest ona 100%, obecnie dopuszcza się jej ograniczenie nawet o 40% w stosunku do stanu dotychczasowego. W tym miejscu należy jednak zauważyć, że ponieważ dużą część

analizowanego terenu zajmują lasy, a nawet w obszarach zabudowy mieszkaniowej często pozostawia się większą od dopuszczalnej minimalnej, część biologicznie czynną (co ma miejsce zwłaszcza przy zabudowie realizowanej na dużych działkach) to zapewne w skali całego analizowanego terenu obniżenie wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej będzie znacznie mniejsze, niż wynika z dopuszczanych wskaźników (dla większości terenów zabudowy - 60%) - realne zmniejszenie powierzchni biologicznie czynnej w skali całego terenu wyniesienie zapewne około 20%.

Na obszarach wiejskich zazwyczaj przyjmuje się, że 1 mieszkaniec wytwarza przeciętnie około lub ponad 300 kg odpadów komunalnych rocznie. Należy się więc spodziewać docelowo generowania przez mieszkańców obszaru stu kilkudziesięciu ton odpadów komunalnych rocznie. Jest to wartość niewielka na tle obecnej skali wytwarzania odpadów w gminie. Nie są obecnie znane szczegóły przedsięwzięć, które mogą być zrealizowane w zabudowie o mieszanej funkcji mieszkaniowo-usługowej - tym samym nie jest możliwe określenie charakteru i ilości odpadów wytwarzanych przez tego typu działalności. Bez względu na ostateczny charakter, ustalenia ogólnego planu zabezpieczają środowisko przyrodnicze obszaru oraz jego okolic przed szkodliwym oddziaływaniem - wprowadza się typowe ustalenia regulujące gospodarkę odpadami.

Przewidywane znaczące oddziaływania na środowisko - krajobraz

Realizacja ustaleń projektu planu wiązać się będzie z ingerencją i przekształceniem obecnego krajobrazu obszaru. Podkreślić należy, iż wprowadzenie w skali mikro ma on zróżnicowany charakter - bo obok rejonów o bardzo dużym stopniu przekształceń, spotkać można enklawy niemal całkowicie pozbawione zabudowy, to jednak szerszy rejon pogranicza gmin Osielesko i Dobrcz oraz miejscowości Jaruzyn i Strzelce Górne, to obszar podlegający suburbanizacji, gdzie od kilkudziesięciu lat postępują procesy rozwoju zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej, prowadzące do stopniowego wypierania funkcji rolniczych. Ma tu więc miejsce typowy krajobraz strefy podmiejskiej, w którym zabudowa mieszkaniowa realizowana jest wyspowo, jako coraz szersze enklawy wśród terenów rolnych lub wyłączonych z produkcji rolnej (odflogowanych i podlegających niekiedy już sukcesji wtórnej); cechą charakterystyczną takiego krajobrazu jest też duża liczba zabudowań w trakcie realizacji oraz niestabilna sieć dróg, często wyłącznie gruntowych. W bardzo dużym uproszczeniu - intensywnie rozwijająca się strefa podmiejska przypomina rozległy plac permanentnej budowy, w którym poszczególne budynki oddawane są do użytku w różnych okresach, a najstarsze mają już kilkadziesiąt lat. O ile w sąsiedniej miejscowości Strzelce Górne, w jej „starej” części, spotkać jeszcze można pewną liczbę zabudowań zagrodowych, w to w Jaruzynie nie występują już one praktycznie w ogóle. Nawet budynki pierwotnie pełniące funkcje zabudowy służącej produkcji rolnej, została zaadaptowane do celów wyłącznie mieszkaniowych lub mieszkaniowo-usługowych.

W takim kontekście przestrzennym realizacja ustaleń planu w generalnym ujęciu będzie korzystna dla krajobrazu. Wprowadzenie lokalnie doprowadzi do przekształceń otwartego krajobrazu, ale zabudowa, która będzie tu realizowana, będzie typowa dla obszarów podmiejskich i poza zwiększeniem ogólnej intensywności zagospodarowania, nie będzie w praktyce dostrzegalna jako element obcy - inny od dotychczasowych. Uwzględniając fakt iż plan określa zasady zagospodarowania na powierzchni prawie 60 ha, jego podstawowym pozytywnym skutkiem będzie uporządkowanie istniejącego zagospodarowania oraz określenie warunków realizacji nowej zabudowy. W wyniku powyższego, wartość estetyczna terenu może nawet ulec poprawie. Pozytywnym aspektem może być (w odniesieniu do całego terenu) niewątpliwie uporządkowanie krajobrazu i wprowadzenia ładu w przestrzeni. Paradoksalnie - dokonane zmiany będą miały charakter lokalny - ze względu na istniejącą zabudowę, z zewnątrz dostrzegalne będą jedynie fragmenty tego rozległego terenu - planowana zabudowa nie będzie więc przytłaczać skalą zainwestowania.

Podkreślić należy, że wprowadzana zabudowa nie będzie stanowić nowego elementu w krajobrazie, a będzie kontynuacją zabudowy istniejącej.

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. W ustaleniach szczegółowych gwarantuje się ochronę dziedzictwa kultury.

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, przy pełnej realizacji zainwestowania (prawdopodobieństwo realizacji zagospodarowania w tej lokalizacji ocenia się jako dosyć wysokie - należy się spodziewać, że w okresie 5 lat powstanie lub rozpocznie się proces inwestycyjny dla co najmniej 20% możliwej zabudowy) będzie dosyć duża, więc generowany popyt będzie dostrzegalny.

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 z rozwoju infrastruktury technicznej i dróg, a pośrednio także na generowaniu dochodów podatkowych dla budżetu gminy.

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

Oddziaływania skumulowane

W przypadku analizowanego projektu planu istotne będzie znaczenie oddziaływań skumulowanych. Będą one wynikały przede wszystkim z wprowadzenia w obszar o już obecnie dużej liczbie mieszkańców - nowych mieszkańców, o relatywnie dużej liczbie (szacuje się, że przy pełnej realizacji ustaleń planu będzie to nawet do 500 mieszkańców). Na uwagę zasługuje fakt, że analizowany teren przylega do granicy gminy Dobrcz, a na terenie tej gminy - w bezpośrednim sąsiedztwie analizowanego terenu, także rozwija się zabudowa o podobnym charakterze (także na podstawie mpzp). Znamienny jest fakt, że planowany układ drogowy analizowanego terenu w sposób płynny łączy się z drogami z terenu gminy Dobrcz. Finalnie powstanie więc w tym rejonie dosyć duże i spójne osiedle zabudowy mieszkaniowej z nieucieżliwymi usługami - ale efekt skumulowania będzie polegał na obciążeniu wszystkich aspektów oddziaływań na środowisko, większym natężeniem oddziaływań. Na przykład zwiększy się ruch pojazdów samochodowych mieszkańców na wszystkich drogach w tym rejonie (poszczególne rejony zabudowy będą generować ruch nie tylko na swoim terenie, ale także w każdym z rejonów sąsiednich). Skumulowany charakter będzie też miała presja na tereny leśne znajdujące się w sąsiedztwie - jako miejsca rekreacji mieszkańców. Innym rodzajem oddziaływania skumulowanego są wyłączenia gruntów z produkcji rolnej. Wprawdzie w tym rejonie rolnictwo nie odgrywa już w praktyce żadnej istotnej roli jako funkcja społeczno-gospodarcza (ze względu na mozaikowaty charakter gleb - zarówno ze względu na ich rozdrobnienie przez zabudowę, jak i przez występowanie gleb różnych klas) - ale wraz z rozwojem zabudowy następują wyłączenia, które w ujęciu poszczególnych pojedynczych terenów nie mają znaczenia, a skumulowane dają stosunkowo duże powierzchnie łączne.

5. USTALENIA KOŃCOWE

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.

Porównanie prognozowanych oddziaływań w sytuacji braku realizacji planu i w sytuacji realizacji planu pozwala na udzielenie odpowiedzi, która z opcji jest korzystniejsza środowiskowo.

W przypadku planów realizacji zabudowy na dosyć dużą skalę – tak jak w analizowanym projekcie planu, niemal zawsze porównanie wskazuje, że korzystniejszą opcją jest opcja zerowa, ponieważ realizacja zagospodarowania zawsze będzie wiązać się z nieuchronnym wystąpieniem szeregu oddziaływań – począwszy od zmian w powierzchni ziemi, zmian w krajobrazie, uszczuplenia powierzchni biologicznie czynnej, degradacji gleb, degradacji siedlisk poprzez bardzo liczne oddziaływania pośrednie, jak zużycie wody i wytwarzanie ścieków, wytwarzanie odpadów, generowanie ruchu pojazdów i wynikających z niego uciążliwości i zagrożeń. W przypadku zaniechania realizacji planu unika się tych oddziaływań, co jest stanem jednoznacznie korzystniejszym.

Jednak w przypadku analizowanego terenu ma miejsce specyficzna sytuacja rozwoju zabudowy na dużą skalę – związanego z podmiejskim położeniem i bardzo dużą presją inwestycyjną. Atrakcyjność tej części gminy dla zabudowy mieszkaniowej jest bardzo duża. Zarówno w analizowanym terenie, jak też w jego sąsiedztwie zabudowa była i jest realizowana także obecnie, pomimo braku mpzp. W takiej sytuacji sporządzenie mpzp nie może być postrzegane jako czynnik katalizujący przekształcenia, a raczej jako instrument ustalenia zasad zagospodarowania terenu, czyli przeciwdziałania żywiołowemu rozwojowi zabudowy, realizowanej na drodze decyzji o warunkach zagospodarowania. W takim kontekście sporządzenie mpzp jest działaniem prośrodowiskowym, służącym stanowieniu ładu przestrzennego – przede wszystkim plan określa parametry dopuszczalnej zabudowy, ustanawia układ drogowy, formułuje zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej. Odstąpienie od sporządzenia planu w takim kontekście byłoby błędem, bowiem nie doprowadziłoby do zaprzestania rozwoju zainwestowania, co najwyżej liczba nowopowstałej zabudowy mogłaby być nieco mniejsza, ale mogłaby zostać zrealizowana w dużym stopniu chaotycznie, a więc pogłębiałby się tylko nieład przestrzenny typowy dla stref podmiejskich. Brak planu nie prowadzi tu do żadnych korzyści środowiskowych.

Dokonanie zmian zagospodarowania w kierunku wskazywanym w projekcie planu doprowadzi do znacznej intensyfikacji zabudowy i znacznego zwiększenia liczby mieszkańców. Nastąpi utrata waloru otwartego krajobrazu. Jednak podkreślić należy, że realizacja zagospodarowania będzie zgodna z założeniem jego koncentracji – i będzie się wiązać z szeregiem korzyści będących jej konsekwencją, przede wszystkim ochrony terenów położonych w innych lokalizacjach przed rozpraszaniem zabudowy, czy też kanalizowaniem oddziaływań w dużej miejscowości, w której łatwiej jest nad nimi zapanować. W obszarach podmiejskich nie ma możliwości zapanowania nad presją w kierunku zabudowy – jest ona duża i będzie sukcesywnie rosła. Najbardziej racjonalnym sposobem niwelowania jej negatywnych skutków, jest jej kontrolowanie poprzez wyznaczanie terenów pod zabudowę, z jasno i precyzyjnie określonymi zasadami zagospodarowania. Właśnie z tego względu, pomimo spodziewanych negatywnych skutków planowanej zabudowy, należy podkreślić, że będą one mniejsze w analizowanej lokalizacji przy realizacji na podstawie mpzp, niż gdyby była realizowana w jakiegokolwiek innej lokalizacji bez mpzp.

Przy bardzo powierzchownej ocenie opcja zerowa może się wydać korzystniejsza, ale w ogólnym całościowym bilansie zdecydowanie korzystna jest realizacja planowanego zagospodarowania w rozpatrywanej lokalizacji na podstawie mpzp.

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 wskazanie alternatywnej lokalizacji dla realizacji funkcji zamierzanych w analizowanym planie. Jednak dokonany wybór pod rozwój planowanego zagospodarowania jest właściwy – teren znajduje się 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 żywiłowego ruchu inwestycyjnego, a w mniejszym stopniu – będzie ten ruch inwestycyjny katalizowało. Lokalizacja zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej 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). Wybór obszaru, który podlega już przekształceniom i realizacja zagospodarowania poprzez intensyfikację zabudowy istniejącej, jest właściwy także dlatego, że pozwala na ochronę przestrzeni cenniejszych, w innych lokalizacjach. Poszukiwanie rozwiązań alternatywnych w tym aspekcie jest więc bezcelowe.

Alternatywa w zakresie wyboru funkcji:

Analizowany projekt planu jest z jednej strony odpowiedzią na zapotrzebowanie społeczne w kierunku wyznaczania terenów mieszkaniowych i mieszkaniowo-usługowych, a z drugiej wynika z adaptacji zagospodarowania już istniejącego – w dużej części o takim właśnie przeznaczeniu. Tereny wyznaczone dla rozwoju nowego zagospodarowania to w zdecydowanej przewadze tereny o przeznaczeniu MN. Przyjęte rozwiązania mają charakter potencjalnie najmniej inwazyjny – zrezygnowano z możliwości rozwoju działalności zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziałujących na środowisko. Dalsze poszukiwanie rozwiązań alternatywnych w tym aspekcie jest więc bezcelowe.

Alternatywa w zakresie szczegółowych ustaleń z zakresu intensywności zagospodarowania:

Projekt planu przewiduje typową – dla planowanego charakteru zagospodarowania – intensywność i skalę zabudowy.

Poszukiwanie rozwiązań alternatywnych w tym aspekcie nie jest więc niezbędne, ale w stosunku do konkretnych rozwiązań projektowych proponuje się rozważenie możliwości zastosowania następujących rozwiązań alternatywnych, które wprawdzie nie są niezbędne z punktu widzenia ograniczeń oddziaływań na środowisko, ale mogą mieć w tym zakresie oddziaływania pozytywne:

- W stosunku do terenu 1MN proponuje się rozważenie wyłączenia części wschodniej z jednostki o przeznaczeniu MN i ustanowienie tu przeznaczenia ZP lub ZL. Ideą jednostki 1MN jest zapewne stworzenie warunków dla lokalizacji zabudowy w bezpośrednim sąsiedztwie terenów zieleni (analogicznie jak w adaptowanym terenie 8MN/U) i założenie takie może być zrealizowane przy obecnych ustaleniach – ale jak się wydaje podział jednostki 1MN na część dedykowaną rozwojowi mieszkalnictwa i część związaną z ochroną walorów, nie uniemożliwia realizacji tej idei, a w większym stopniu pozwoli na ochronę istniejących tu zadrzewień.
- Proponuje się rozważenie zmiany układu drogowego w części centralnej i zachodniej – a w szczególności w stosunku do drogi oznaczonej jako KDW3. W obecnym przebiegu zakłada się adaptację na jej potrzeby duktu leśnego biegnącego pomiędzy wydzielanymi terenami 25ZL i 26ZL. Realizacja drogi KDW3 doprowadzi do podziału obecnie zwartego kompleksu leśnego i osłabienia zwłaszcza jej północnej części (25ZL). Proponuje się rozważenie rezygnacji z odcinka drogi wyznaczonego pomiędzy jednostkami 25ZL i 26ZL. Nie wpłynie to zasadniczo na warunki dostępności (część zachodnia byłaby obsługiwana w kierunku południowym – za pomocą KDW2 i KDW12 do drogi oznaczonej jako KD-Z2, a część centralna w kierunku wschodnim za pomocą KDW3 do drogi KD-Z1)

W stosunku do analizowanego projektu nie wskazuje się więc niezbędnej konieczności poszukiwania lub uwzględnienia rozwiązań alternatywnych (zgłasza się jedynie sugestie rozważenia proponowanych rozwiązań), 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 możliwie dużej części zadrzewień i zakrzewień - wykorzystać je jako element zieleni ozdobnej lub izolacyjnej w ramach realizowanego zagospodarowania;
 - bezwzględnie należy egzekwować zakaz mycia pojazdów mechanicznych w miejscach niewyznaczonych,
 - bezwzględnie należy dochować dbałości o ochronę wód powierzchniowych i podziemnych na etapie realizacji zagospodarowania (uniemożliwianie zanieczyszczenia wód materiałami budowlanymi - np. farbami, lakierami, emulsjami, itp. oraz substancjami ropopochodnymi pochodzącymi z maszyn i pojazdów budowlanych),
 - należy zapewnić możliwość bezpiecznego włączenia do zewnętrznego układu drogowego,
- b) ograniczanie
 - w obszarach realizacji zagospodarowania należy dokonać adaptacji możliwie dużej części drzewostanu
 - w obszarach realizacji zagospodarowania należy dążyć do ograniczania prac ziemnych i nadmiernej dewastacji zieleni - do minimum wynikającego z potrzeb technicznych i technologicznych
 - w obszarach realizacji zabudowy należy zabezpieczyć warstwę gleb - do wykorzystania w obszarach mniej żyznych
 - należy dążyć do jak najszybszej realizacji sieci kanalizacyjnej
- c) kompensacja przyrodnicza
 - w przypadku usuwania drzew lub krzewów należy dokonać nasadzeń kompensacyjnych.

Propozycja monitoringu skutków realizacji postanowień projektowanego dokumentu oraz częstotliwości jej przeprowadzania

Monitoring skutków realizacji ustaleń analizowanego projektu planu jest zadaniem trudnym ze względu na 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 północno-wschodniej części gminy Osielsko - w miejscowości Jarużyn. Teren ma kształt wieloboku, o powierzchni 59,3 ha, przy czym rozpiętość w osi wschód-zachód wnosi około 1,65 km a rozpiętość w osi północ-południe w części centralnej, gdzie jest największa - wynosi ok. 0,5 km, w części zachodniej - około 0,35 km, a w części wschodniej - ok. 0,3 km. Teren od północy przylega do granicy gminy Osielsko z gminą Dobrcz i jest dwudzielny (podzielony ulicą Starowiejską, która jest drogą powiatową nr 1507C) - część zachodnia rozpościera się pomiędzy wspomnianą granicą gminy a ulicą Sołecką, a część wschodnia - pomiędzy granicą gminy, a osiedlem mieszkaniowym tworzącym się w tej części miejscowości Jarużyn.

Część wschodnia jest wyraźnie mniejsza - zajmuje powierzchnię około 14 ha i są to tereny zarówno starej, jak i nowotworzonej zabudowy oraz duże powierzchnie terenów dotąd rolnych (ok. 10 ha), o umiarkowanej przydatności rolniczej. W tej części znajduje się kilka aktualnie realizowanych budynków. Część zachodnia jest bardziej zróżnicowana - obejmuje zarówno stare i nowe zabudowania wsi Jarużyn (są one skupione na wschód od ulicy Starowiejskiej - dużą część zabudowy stanowią budynki mieszkaniowo-usługowe, są tu także uprawy warzywnicze), dosyć dużą część zajmują tereny lasów oraz tereny rolne niskiej przydatności, wśród których realizowana jest pojedyncza nowa zabudowa mieszkaniowa. Szacować można, że analizowany teren zamieszkiwany może być wkrótce (przy uwzględnieniu obecnych i przyszłych mieszkańców realizowanej obecnie zabudowy) przez co najmniej 150 mieszkańców. Pogranicze gmin Osielsko i Dobrcz - a dokładnie znajdujące się tu miejscowości Jarużyn i Strzelce Górne, to obszar intensywnie rozwijającej się w ostatnich 2 dekadach strefy podmiejskiej, choć pewna część zabudowy mieszkaniowej zrealizowana była już wcześniej. Zabudowa rolnicza jest sukcesywnie wypierana a rolnictwo nie ma już większego znaczenia jako funkcja gospodarcza. W sąsiedztwie analizowanego terenu znajduje się duża liczba już zrealizowanej zabudowy mieszkaniowej lub mieszkaniowo-usługowej oraz duża liczba wciąż realizowanych zabudowań o takim charakterze.

Dla analizowanego terenu, sporządzono projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w którym wyznacza się tereny:

- zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, o symbolu - MN,
- zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług, o symbolu - MN/U,
- zabudowy usługowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, o symbolu - U/MN,
- zabudowy usługowej, o symbolu - U,
- zieleni urządzonej, o symbolu - ZP
- lasów, o symbolu - ZL,
- infrastruktury technicznej - elektroenergetyka, o symbolu - E,
- infrastruktury technicznej - kanalizacja, o symbolu - K,
- dróg publicznych zbiorczych, o symbolu - KD-Z,
- drogi publicznej lokalnej, o symbolu - KD-L,
- dróg publicznych dojazdowych, o symbolu - KD-D,
- dróg wewnętrznych, o symbolu - KDW.

Analizowany projekt plany dotyczy obszaru położonego w ścisłej strefie podmiejskiej Bydgoszczy i już dotąd podlegającym procesom zainwestowania. Bardzo niewielka liczba istniejącej tu zabudowy to stara zabudowa zagrodowa - obecnie już w całości zaadaptowana na cele pozarolnicze. Zdecydowana

większość, to zabudowa zrealizowana w ostatnich kilku latach. Jest to zabudowa o zróżnicowanej formie i wielkości, ale generalnie o wysokim standardzie. Część zabudowy jest w trakcie realizacji - dosyć duża jest liczba działek z prowadzonym procesem budowlanym.

Znaczna część analizowanego terenu jest już obecnie zagospodarowana w sposób na tyle intensywny, że brak tu jest możliwości realizowania nowej zabudowy, lub też możliwa jest zabudowa na tak małą skalę, że w praktyce - na tle zabudowy istniejącej w bezpośrednim sąsiedztwie - może być ona pominięta w prognozie. Tereny, które już dotąd zostały w tak dużym stopniu zagospodarowane, a obecnie są adaptowane i głównym celem planu w stosunku do nich jest uporządkowanie istniejącego zagospodarowania i określenie parametrów istotnych przy jakichkolwiek działaniach zmierzających do zmiany tego zagospodarowania, zajmują ok. 4,2 ha w terenach o przeznaczeniu MN, około 13,0 ha w terenach o przeznaczeniu MN/U i około 1,9 ha w terenach o przeznaczeniu U/MN.

W efekcie powyższego, do zagospodarowania pozostaje obecnie około 18,3 ha terenów o przeznaczeniu MN, tylko 0,2 ha terenów o przeznaczeniu MN/U i tylko 1,1 ha terenów o przeznaczeniu U/MN. Tak więc, w stosunku do terenów, gdzie dopuszcza się działalności usługowe (zarówno MN/U, jak i U/MN) zdecydowana większość to tereny adaptowanego zagospodarowania, a rezerwy terenowe na ten cel są niewielkie. Plan jest więc w zdecydowanej większości przeznaczony na rozwój zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - spośród 20,0 ha terenów pozostających do zainwestowania, aż 18,3 ha przeznaczonych jest na ten cel.

Na uwagę zasługuje także fakt, że spośród 59,3 ha powierzchni ogólnej objętej planem, aż 12,4 ha - a więc ponad 1/5 - zajmują adaptowane lasy.

przeznaczenie	powierzchnia wyznaczana w planie (ha)	adaptowane tereny istniejącego zagospodarowania	tereny do przekształceń
E	0,008	0,0	0,008
K	0,02	0,0	0,02
MN	22,1	4,2	17,9
MN/U	13,2	13,0	0,2
U/MN	3,0	1,9	1,1
U	0,4	0,0	0,4
ZL i ZP	12,8	12,8	0,0
razem wyżej wymienione	51,5	31,5	20,0
pozostałe tereny (istniejący i planowany układ drogowy)			7,8
razem powierzchnia objęta planem			59,3

Projekt planu nie pozwala na precyzyjne oszacowanie liczby wprowadzanych mieszkańców. Dla rejonu, w którym położony jest analizowany teren, charakterystyczna jest zarówno zabudowa tworzona na relatywnie małych działkach, jak i zabudowa o charakterze ekstensywnym - gdzie budynkom mieszkalnym towarzyszy duża powierzchnia niezabudowana, pozwalająca na teoretyczną realizację nawet 2-4 zabudowań. Do dalszych symulacji przyjęto teoretyczną maksymalną możliwą liczbę mieszkańców - to znaczy założenie bardzo intensywnego zagospodarowania terenu. Jest jednak bardzo prawdopodobne, że przynajmniej część zabudowy zostanie zrealizowana przy mniejszej intensywności (powstanie więc mniej zabudowań, niż jest to teoretycznie możliwe i niż przyjęto w prognozie) - a więc rzeczywista liczba mieszkańców będzie prawdopodobnie niższa, niż potencjalnie możliwa. Podobnie w przypadku terenów o przeznaczeniu MN/U i U/N bardzo prawdopodobna jest realizacja zabudowy na większych działkach (co wynika na przykład z prowadzonej działalności gospodarczej) - na potrzeby prognozy przyjęto jednak założenie realizacji dużej liczby zabudowy na małych działkach. Przy powyższych założeniach, na terenie objętym planem możliwa jest realizacja następującej liczby nowej zabudowy:

- ok. 100 zabudowań w terenach o przeznaczeniu MN
- ok. 15 zabudowań w terenach o przeznaczeniu MN/U
- ok. 5 zabudowań w terenach o przeznaczeniu U/MN
- ok. 2 zabudowań w terenach o przeznaczeniu U

Teoretycznie możliwe jest więc wprowadzenie na teren objęty planem nawet 420-500 nowych mieszkańców.

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

- różnorodność biologiczna,
- ludzi,
- zwierzęta i rośliny,
- woda,
- powietrze,
- powierzchnia ziemi,
- krajobraz,
- klimat i mitygacja jego zmian
- zasoby naturalne,
- zabytki i dobra kultury,
- 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 planów realizacji zabudowy na dosyć dużą skalę – tak jak w analizowanym projekcie planu, niemal zawsze porównanie wskazuje, że korzystniejszą opcją jest opcja zerowa, ponieważ realizacja zagospodarowania zawsze będzie wiązać się z nieuchronnym wystąpieniem szeregu oddziaływań. W przypadku zaniechania realizacji planu unika się tych oddziaływań, co jest stanem jednoznacznie korzystniejszym. Jednak w przypadku analizowanego terenu ma miejsce specyficzna sytuacja rozwoju zabudowy na dużą skalę – związanego z podmiejskim położeniem i bardzo dużą presją inwestycyjną. Atrakcyjność tej części gminy dla zabudowy mieszkaniowej jest bardzo duża. Zarówno w analizowanym terenie, jak też w jego sąsiedztwie zabudowa była i jest realizowana także obecnie, pomimo braku mpzp. W takiej sytuacji sporządzenie mpzp nie może być postrzegane jako czynnik katalizujący przekształcenia, a raczej jako instrument ustalenia zasad zagospodarowania terenu, czyli przeciwdziałania żywiołowemu rozwojowi zabudowy, realizowanej na drodze decyzji o warunkach zagospodarowania. W takim kontekście sporządzenie mpzp jest działaniem prośrodowiskowym, służącym stanowieniu ładu przestrzennego – przede wszystkim plan określa parametry dopuszczalnej zabudowy, ustanawia układ drogowy, formułuje zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej. Odstąpienie od sporządzenia planu w takim kontekście byłoby błędem, bowiem nie doprowadziłoby do zaprzestania rozwoju zainwestowania, co najwyżej liczba nowopowstałej zabudowy mogłaby być nieco mniejsza, ale mogłaby zostać zrealizowana w dużym stopniu chaotycznie, a więc pogłębiałby się tylko nieład przestrzenny typowy dla stref podmiejskich. Brak planu nie prowadzi tu do żadnych korzyści środowiskowych. Przy bardzo powierzchownej ocenie opcja zerowa może się wydać korzystniejsza, ale w ogólnym całościowym bilansie zdecydowanie korzystna jest realizacja planowanego zagospodarowania w rozpatrywanej lokalizacji na podstawie mpzp.

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

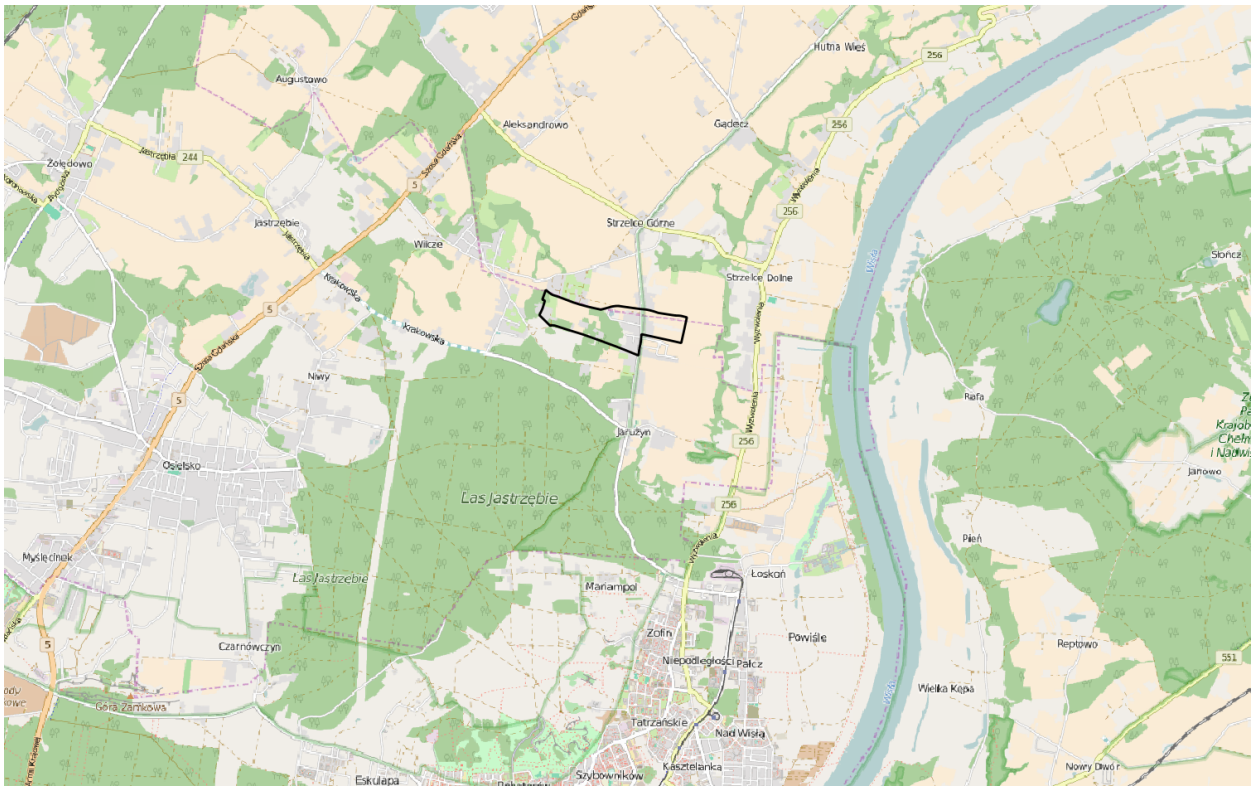
- wprowadzeniem na analizowany teren docelowo (przy pełnej realizacji ustaleń planu), nawet około 500 stałych mieszkańców oraz pewnej (możliwie dosyć dużej) liczby osób czasowo tu przebywających w związku z wykonywaniem pracy lub załatwianiem spraw w planowanej zabudowie usługowej,
- zmianą charakteru użytkowania i uszczupleniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej (wyłączenie z dotychczasowej produkcji rolnej – ale gleby wykazują tu w większości niską przydatność i dodatkowo są rozczłonkowane),

- zmianą fizjonomii krajobrazu (zabudowa w części stanowić będzie kontynuację istniejącego zagospodarowania i nie będzie wyróżniać się w przestrzeni, ale w części będzie się eksponować - choć będzie to typowa zabudowa dla strefy podmiejskiej - bardzo powszechna w okolicy),
- zmniejszeniem wielkości i zmianie charakteru powierzchni biologicznie czynnej,
- wzrostem ruchu pojazdów samochodowych oraz wzrostu zanieczyszczeń generowanych przez pojazdy samochodowe,
- przekształceniem środowiska wskutek urządzenia zieleni ozdobnej i izolacyjnej,
- przekształceniem (i degradacją) gleb (oddziaływanie o minimalnym znaczeniu),
- emisją zanieczyszczeń związanych z funkcjonowaniem systemów grzewczych,
- generowaniem określonej ilości odpadów oraz ścieków komunalnych.

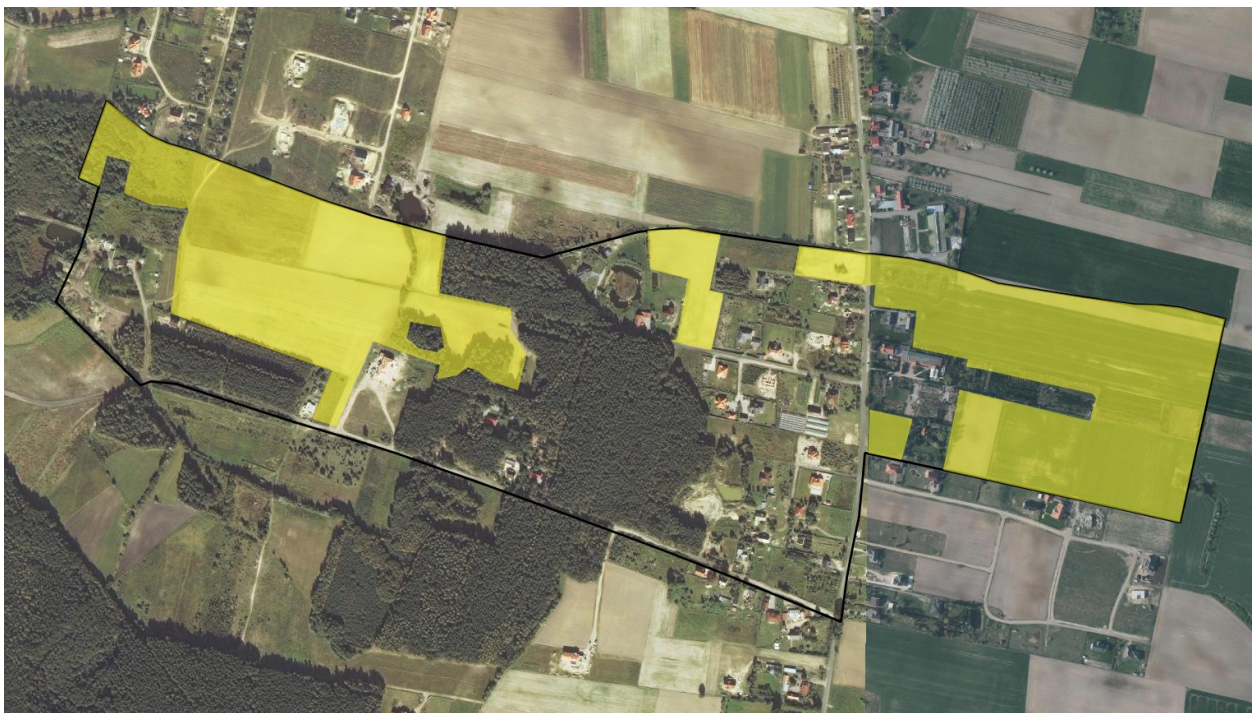
W projekcie planu nie znaleziono ustaleń, które dyskwalifikowałyby go ze względu na skalę i charakter oddziaływań na środowisko. Zaproponowano rozwiązania mające na celu zmniejszenie skali oddziaływań na środowisko.



Okolice analizowanego terenu. Źródło ortofotomapy – usługa wms udostępniana przez geoportal.gov.pl



Okolice analizowanego terenu. Źródło podkładu – usługa wms udostępniana przez Open Street Map – na podkładzie błędnie poprowadzono granice gmin Osielsko i Dobrcz w części wschodniej analizowanego terenu. Cały teren objęty planem leży w gminie Osielsko.



Tereny, w których możliwa jest zmiana zagospodarowania. Źródło ortofotomapy – usługa wms udostępniana przez geoportal.gov.pl



8MN/U – widok z KD-L1



Zabudowa typowa dla 10MN/U i 11MN/U



Nowa zabudowa typowa dla wschodniej części analizowanego terenu.



Dukt leśny pomiędzy terenami 25ZL i 26ZL – adaptowany jako KD-D2



**1MN, 3MN, 6MN – widok od północy z terenu gminy Dobrcz
Widoczna zabudowa – w terenie 6MN, kompleks leśny z lewej strony – 24ZL**



Realizacja zabudowy w jednostce 13U/MN

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