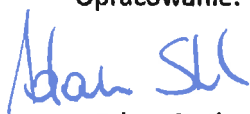


**Prognoza oddziaływania na środowisko
projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Bożenkowo II
gmina Osielsko**

Opracowanie:



mgr Adam Stańczyk

Bydgoszcz, 2023-2024 r.

Spis treści

Wstęp	3
Streszczenie sporządzone w języku niespecjalistycznym	3
Informacje o zawartości, głównych celach projektowanego dokumentu oraz jego powiązaniach z innymi dokumentami.....	5
Podstawy prawne opracowania	5
Informacje o metodach zastosowanych przy sporządzaniu prognozy	5
Obszar opracowania.....	6
Najważniejsze uwarunkowania wynikające z opracowania ekofizjograficznego. Istniejące problemy ochrony środowiska istotne z punktu widzenia realizacji projektowanego dokumentu.....	7
Charakterystyka projektowanych w planie form użytkowania terenu	9
Prognoza zmian zagospodarowania będących efektem realizacji ustaleń planu	10
Potencjalne skutki realizacji i zakres możliwego wpływu ustaleń planu na środowisko przyrodnicze	13
Odniesienie do rekomendacji i wniosków ustanowionych przez Audyt krajobrazowy dla województwa kujawsko-pomorskiego	13
Prognozowane zmiany będące skutkiem realizacji ustaleń planu.....	13
Potencjalne zmiany stanu środowiska w przypadku braku realizacji projektowanego dokumentu (tzw. „opcja zerowa”)	18
Informacje pozostałe i ustalenia końcowe	18
Wskazania napotkanych trudności wynikających z niedostatków techniki lub luk we współczesnej wiedzy	18
Analiza możliwości rozwiązań alternatywnych do rozwiązań zawartych w projektowanym projekcie planu wraz z uzasadnieniem ich wyboru	19
Analiza możliwości zastosowania rozwiązań mających na celu zapobieganie, ograniczanie lub kompensację przyrodniczą negatywnych oddziaływań na środowisko, mogących być rezultatem realizacji projektu planu.....	19
Propozycja monitoringu skutków realizacji postanowień projektowanego dokumentu oraz częstotliwości jej przeprowadzania	19
Informacje o możliwym transgranicznym oddziaływaniu na środowisko	20

Wstęp

Streszczenie sporządzone w języku niespecjalistycznym

Przedmiotem planu jest rozległy teren położony w miejscowości Bożenkowo (ta część określana jest jako Bożenkowo Drugie), w północno-zachodniej części gminy Osielsko, na jej pograniczu z gminą Koronowo. Teren zajmuje powierzchnię niespełna 96 ha i jest to rozczłonkowany wielobok. Jego najdłuższa oś – biegnąca od południowego-zachodu na północny-wschód ma 1,7 km długości, z kolei szerokość terenu w części południowej przekracza 1,5 km, a w części środkowej wynosi kilkaset metrów (najczęściej ok. 500-600 m). Jest to rejon, gdzie zbiega się Struga Żołędowska (zwana też Kanałem Augustowskim) z Kotomierzycą (zwaną też Kotomierzanką lub Czarną Strugą). Kotomierzycą płynie wzdłuż dłuższej osi terenu, a Struga Żołędowska wzdłuż południowej. W tym rejonie znajduje się około 40 punktów adresowych – są to zarówno stare gospodarstwa rolne, jak i nowa zabudowa mieszkaniowa o charakterze rezydencjalnym. Została ulokowana wzdłuż wytyczonych na tym terenie ulic: Zielona Dolina oraz odchodzących od niej – Deszczowej, Nowy Mostek, Piaskowej, Wodnej, Strumykowej. Znaczna część analizowanego terenu to tereny rolne (lub nieużytki formalnie pozostające terenami rolnymi), tereny zieleni w dolinach wspomnianych cieków, zadrzewienia, fragmenty terenów leśnych (część z nich to kontynuacja rozległych kompleksów leżących poza terenem planu). Zauważa się dosyć dużą liczbę stawów w dolinie Kotomierzycy. Bezpośrednie i dalsze sąsiedztwo analizowanego terenu w większości stanowią tereny lasów. W kierunku południowo-zachodnim w nieodległym sąsiedztwie znajduje się zabudowa – jest to kompleks wojskowy oraz zabudowa wsi Bożenkowo (w tym bardzo rozległe kompleksy zabudowy rekreacyjnej – letniskowej). Na południowy-zachód od analizowanego terenu znajduje się także główny punkt zapewniający dostępność w transporcie drogowym – droga wojewódzka nr 244 i droga powiatowa nr 1526C. Analizowany teren stanowi część strefy podmiejskiej Bydgoszczy – leży około 15 km od centrum miasta. Nie podlegał dotąd bardzo intensywnej presji urbanizacyjnej, ale jest atrakcyjnie położony i przy braku uregulowań planistycznych, z pewnością będzie nią objęty, tym bardziej po realizacji drogi S5, biegnącej na południe od analizowanego terenu, na tyle oddalonej by nie powodować uciążliwości, a jednocześnie na tyle blisko zlokalizowanej, by zapewniać bardzo dobry dostęp. Analizowany teren niemal w całości jest położony w obszarze chronionego krajobrazu, jest więc uznawany za wartościowy pod względem środowiskowym i warty z tego powodu, ochrony.

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

- a) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, o symbolu – MN,
- b) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług, o symbolu – MN/U,
- c) rolne, o symbolu – R,
- d) zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych, o symbolu – RM,
- e) lasu, o symbolu – ZL,
- f) wód powierzchniowych śródlądowych, o symbolu – WS,
- g) zieleni urządzonej, o symbolu – ZP,
- h) infrastruktury technicznej - wodociągi, o symbolu – W,
- i) infrastruktury technicznej - telekomunikacja, o symbolu – T,
- j) obszar i teren górniczy, o symbolu – PG,
- k) dróg publicznych dojazdowych, o symbolu – KD-D,
- l) dróg wewnętrznych, o symbolu – KDW,
- m) ciągów pieszojezdnych, o symbolu – KX.

Analizowany teren jest bardzo duży – zajmuje prawie 96 ha. Jednak znaczną część stanowią tereny, o charakterze niemieszkaniowym, które będą w planie adaptowane i zachowane jako tereny niepodlegające zainwestowaniu. Wymienić tu należy: tereny rolne, tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach, tereny zieleni urządzonej, tereny lasów, tereny wód oraz istniejące ujęcie wody, teren złoża kopalin - które łącznie zajmują ponad 49 ha (a więc prawie połowę). Tereny przeznaczane na cel MN (oraz jeden niewielki teren o przeznaczeniu MN/U, zajmujący 0,3 ha) zajmują łącznie ok. 38 ha, ale analiza obecnego stanu zagospodarowania pokazuje, że na części z nich (ponad 10 ha) brak jest możliwości realizacji nowego zagospodarowania. Dla realizacji nowej zabudowy o charakterze MN oraz MN/U (zaledwie 0,3 ha) przeznacza się więc tereny o łącznej powierzchni 25 ha. Warto jednak zauważyć, że na części z terenów o przeznaczeniu MN (łącznie zajmujących ponad 10 ha) możliwa jest realizacja tylko pojedynczej zabudowy, co wynika z faktu, że są to tereny już w dużym stopniu zabudowane i możliwe jest tylko dokonywanie bardzo nielicznych uzupełnień. Wreszcie należy podkreślić, że na części terenów przeznaczanych dla realizacji nowej zabudowy o przeznaczeniu MN oraz MN/U wyznaczono bardzo rozległe strefy położone poza nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, co oznacza, że muszą pozostać wolne od zabudowy. Taki wymóg wynika z konieczności zachowania odległości od cieków, dróg, linii elektroenergetycznych. Ten wymóg powoduje, że intensywność zagospodarowania będzie tu relatywnie niższa, działki większe, a powierzchnia biologicznie czynna – wysoka. O ile wszystkie wyznaczone w planie tereny o przeznaczeniu MN i MN/U zajmują łącznie powierzchnię 28 ha, to powierzchnia wskazana w ramach (w granicach) nieprzekraczalnych linii zabudowy, wynosi tylko 25 ha. Analiza ustaleń planu prowadzi do wniosku, że możliwa jest realizacja ok. 75 budynków, w tym 2-3 o przeznaczeniu MN/U, a pozostałe o przeznaczeniu MN. Oznacza to możliwość wprowadzenia na analizowany teren od 250 do 350 nowych mieszkańców.

Przeprowadzona analiza wskazuje więc, że plan ma na celu przede wszystkim uporządkowanie sytuacji planistycznej w obszarze, który podlegał dotąd niezbyt intensywnej presji urbanizacyjnej, ale wykazuje bardzo dużą wrażliwość środowiska, a jest bardzo prawdopodobne, że w kolejnych latach presja ta będzie się zwiększać, w związku z podmiejskim położeniem i obiektywnie dużą atrakcyjnością lokalizacji dla zabudowy. Analiza ustaleń planu wskazuje, że dla większości analizowanego terenu plan ma charakter adaptujący – to znaczy potwierdza zastany stan i utrzymuje dotychczasowe przeznaczenie terenu. Oznacza to, że bez zmiany planu nie będzie możliwe dokonywanie zmian przeznaczenia terenów, a w przypadku terenów już istniejącej zabudowy, nie będzie możliwa

zasadnicza zmiana jej parametrów, w tym wysokości, intensywności, itp. Dodatkowo duża część objętych planem terenów przeznaczanych na cel mieszkalnictwa jest już obecnie w całości zagospodarowana lub wykazuje tylko minimalne rezerwy terenowe – umożliwiające ulokowanie tylko pojedynczej nowej zabudowy jako dopełnienie już zrealizowanej. Tereny wskazywane dla rozwoju nowej zabudowy zajmują relatywnie niewielkie powierzchnie. Identyfikuje się dwa tereny, gdzie skutek realizacji ustaleń planu nastąpi koncentracja większej liczby zabudowy, ale jeden z tych terenów już obecnie posiada pewną liczbę zabudowy o takim charakterze, a więc tylko jeden będzie istotnie przekształcony (to także nie jest teren o charakterze naturalnym – stanowi pola lub nieużytki, a zabudowa znajduje się w jego sąsiedztwie). Wobec tych terenów, objęcie ich planem pozwoli na kanalizowanie realizacji zagospodarowania w sposób całkowicie przewidywalny i z zachowywaniem ustalonych parametrów. Warto zauważyć, że na analizowanym terenie dotąd znajduje się prawie 40 punktów adresowych – jest to zabudowa zrealizowana bez mpzp i są uzasadnione przesłanki, że przy braku objęcia ich planem, dalsza zabudowa postępowałaby w taki sam sposób. Plan ma tu więc bardzo duże znaczenie przewidywalne – pozwalające na świadome wyłączenie części terenów z możliwości realizacji zabudowy i jednoznaczne określenie parametrów zabudowy dla tych lokalizacji, w których tę zabudowę zamierza się realizować.

Podkreślić należy, że na obszarach podmiejskich, gdzie obserwuje się intensywną presję inwestycyjną i bardzo silną determinację w kierunku realizacji zabudowy mieszkaniowej, plan miejscowy jest najlepszym narzędziem zabezpieczania interesu ochrony środowiska oraz instrumentem zapanowania nad chaosem przestrzennym. Przy braku planu zabudowa będzie postępowała w drodze decyzji o warunkach zabudowy, co będzie skutkowało szeregiem negatywnych skutków związanych przede wszystkim z brakiem koordynacji tego procesu. Mpzp w obszarach podmiejskich jest zawsze pewną formą kompromisu pomiędzy nieuchronną presją inwestycyjną a zabezpieczeniem jak najszerzej pojmowanego interesu ochrony środowiska. Analizowany plan pozwoli na skoordynowanie i skoncentrowanie realizacji zagospodarowania a jednocześnie ochronę terenów zieleni, zwłaszcza w strefie brzegowej lasów oraz w dolinach cieków. Ma więc bardzo duże znaczenie dla kształtowania ładu przestrzennego w tej części strefy podmiejskiej Bydgoszczy.

Metodologia sporządzenia prognozy nakazuje dokonanie analizy przewidywanych znaczących oddziaływań na środowisko – będących skutkiem realizacji ustaleń planu, którą wykonuje się dla następujących aspektów:

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

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

Ważnym elementem prognozy jest analiza tzw. „opcji zerowej” czyli spodziewanych kierunków i charakteru zmian w środowisku, które miałyby miejsce przy nie podejmowaniu działań zawartych w projekcie planu, a kontynuacji dotychczasowego stanu zagospodarowania i dotychczasowych funkcji. Główną konkluzją tej analizy było stwierdzenie, że w przypadku analizowanego projektu planu podstawowym uwarunkowaniem jest fakt, że dla dużej części analizowanego terenu, plan ma na celu zachowanie i potwierdzenie stanu obecnego (jego adaptację). Wprawdzie plan wyznacza tereny dla realizacji pewnej liczby nowej zabudowy, ale dopuszcza ją w skupieniach, w tym także w sąsiedztwie terenów gdzie już rozpoczęto realizację zabudowy, a tym samym stwarza warunki dla rozwoju skupionych, ograniczonych przestrzennie, osiedli mieszkaniowych liczących 20-30 zabudowań każde. Jednak tereny rozwoju osadnictwa zajmują relatywnie niewielkie powierzchnie na tle adaptowanych terenów rolnych (w tym łąk) oraz terenów leśnych, dla których plan potwierdza i zachowuje dotychczasowe przeznaczenie. Podkreślić należy, że analizowany teren leży w strefie podmiejskiej Bydgoszczy i jest atrakcyjną lokalizacją dla realizacji zabudowy. Z pewnością presja w kierunku jego zagospodarowania będzie rosła. Jednocześnie prezentuje dostrzegalne walory środowiskowe i jest objęty ochroną w randze obszaru chronionego krajobrazu. Istnieje zagrożenie degradacją w przypadku niewłaściwie prowadzonej polityki przestrzennej i braku kontroli nad procesami inwestycyjnymi. Dlatego też teren jest szczególnie predestynowany do objęcia mpzp, który będzie określał kierunki i zasady prowadzenia polityki przestrzennej. Z tego punktu widzenia opcja zerowa – czyli rozwój przestrzenny bez ustanowienia mpzp, jest rozwiązaniem zdecydowanie negatywnym. Dodatkowo należy zauważyć, że przyjęta w planie polityka rozwoju – czyli zachowanie dużej części terenu w bieżącym użytkowaniu, a dopuszczenie zabudowy w stosunkowo niewielkiej skali, tylko w skoncentrowanych lokalizacjach i w dominacji o charakterze mieszkaniowym – są rozwiązaniami optymalnymi. Dodatkową wyjątkową korzyścią dla gospodarki przestrzennej jest fakt, że analizowany plan obejmuje tak dużą powierzchnię – co pozwala na kompleksowe określenie kierunków zagospodarowania dla zauważalnej części gminy. Uwzględniając powyższe - opcja zerowa jest rozwiązaniem zdecydowanie mniej korzystnym.

Podsumowując należy stwierdzić, że nie wszystkie ustalenia analizowanego mpzp są w pełni satysfakcjonujące i nie do końca zabezpieczają interes ochrony środowiska. Dotyczy to kwestii czasowego dopuszczenia obsługi w zakresie kanalizacji za pomocą zbiorników okresowo opróżnianych, zamiast oblige podłączenia do sieci zbiorczej. Uznano jednak, że przyjęcie dla analizowanego terenu rozpatrywanego projektu planu, jest z punktu widzenia ochrony środowiska, w tej konkretnej sytuacji – rozwiązaniem najkorzystniejszym z możliwych. Ustalenia są skonstruowane właściwie dla ochrony najważniejszych walorów środowiska. W prognozie zaproponowano uprawnienie części ustaleń – polecono rozważanie zwiększenia wymaganej minimalnej powierzchni biologicznie czynnej na jednym z terenów, polecono rozważenie rezygnacji z wyznaczenia kilkunastu działek i pozostawienia terenu jako terenu zieleni lub lasu, oraz rozważenie zasadności przeznaczenia części terenu na cel rozwoju nieuciążliwych usług. Generalnie względy środowiskowe nie stanowią jednak przeszkód, a nawet stanowią czynnik uzasadniający i wzmacniający zasadność, realizacji ustaleń planu.

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.

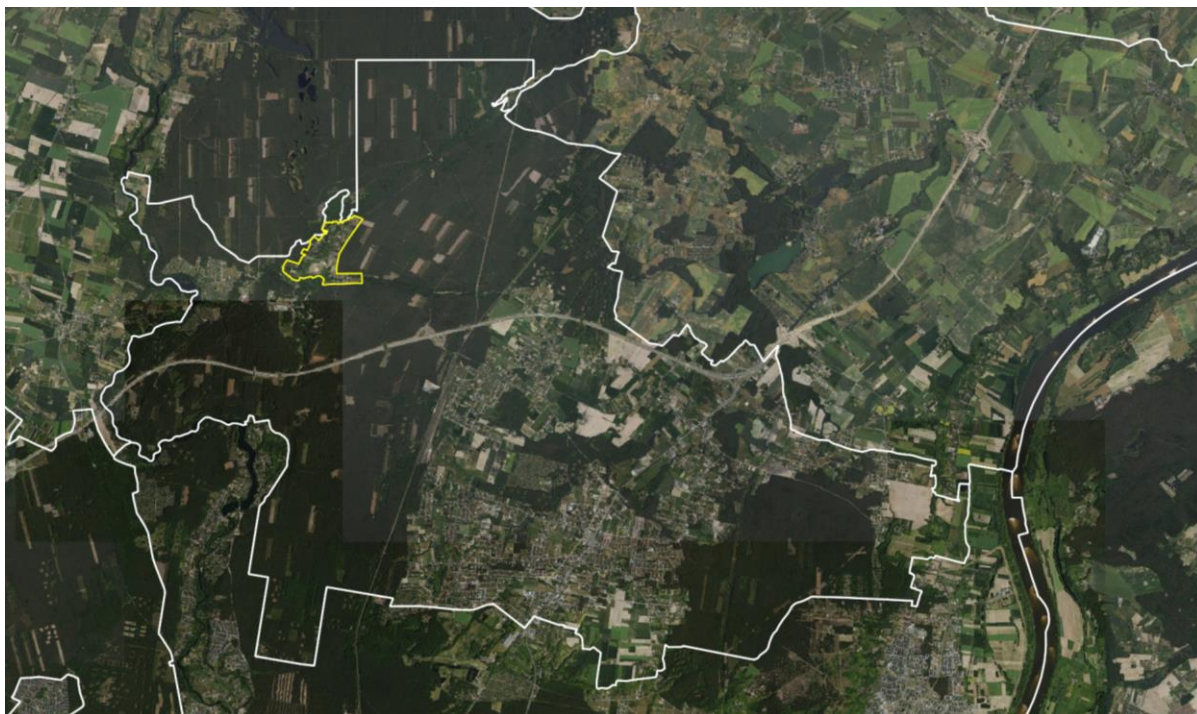
W opracowaniu wykorzystano – jako materiały źródłowe - następujące dane i informacje:

- Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu
- „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Osielesko”
- „Plan zagospodarowania przestrzennego województwa kujawsko-pomorskiego” (tekst i mapy), Uchwała Nr XI/135/03 Sejmiku Województwa Kujawsko-Pomorskiego z dnia 26 czerwca 2003 r.
- „Program ochrony środowiska z planem gospodarki odpadami województwa kujawsko-pomorskiego” (tekst i mapy)
- „Raport o stanie środowiska województwa kujawsko-pomorskiego” (za lata 2000-2018), WIOŚ Bydgoszcz
- www.mos.gov.pl, www.geoportal.gov.pl, www.mapy.google.pl
- „Mapa kompleksów rolniczej przydatności gleb w województwie bydgoskim”, skala 1:100 000, IUNG Puławy
- www.mos.gov.pl, www.geoporta.gov.pl, Google Earth, Google Maps, geoportal.infoteren.pl, geoportal.rdos-bydgoszcz.pl
- „Natura 2000 w województwie kujawsko-pomorskim”, P. Indykiewicz, E. Krasicka-Korczyńska, Minikowo 2008
- dane Głównego Urzędu Statystycznego dotyczące sytuacji społeczno-gospodarczej gminy

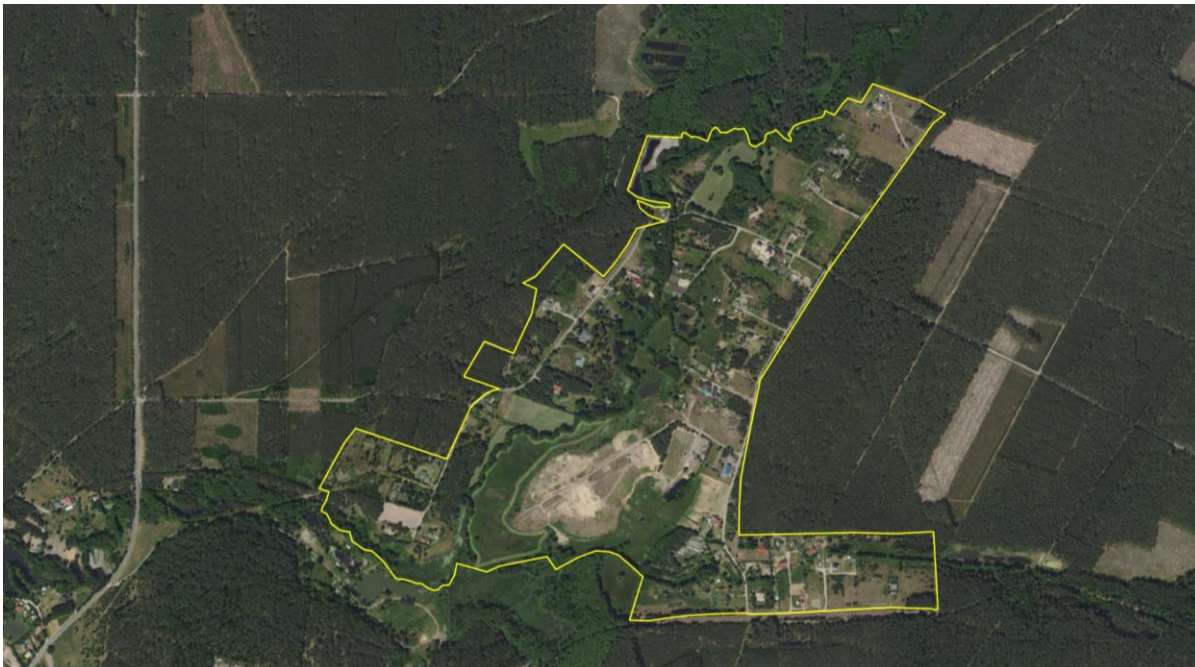
Obszar opracowania

Przedmiotem planu jest rozległy teren położony w miejscowości Bożenkowo (ta część określana jest jako Bożenkowo Drugie), w północno-zachodniej części gminy Osielsko, na jej pograniczu z gminą Koronowo. Teren zajmuje powierzchnię niespełna 96 ha i jest to rozczłonkowany wielobok. Jego najdłuższa oś – biegnąca od południowo-zachodu na północny-wschód ma 1,7 km długości, z kolei szerokość terenu w części południowej przekracza 1,5 km, a w części środkowej wynosi kilkaset metrów (najczęściej ok. 500-600 m). Jest to rejon, gdzie zbiega się Struga Żołędowska (zwaną też Kanałem Augustowskim) z Kotomierzycą (zwaną też Kotomierzanką lub Czarną Strugą). Kotomierzycą płynie wzdłuż dłuższej osi terenu, a Struga Żołędowska wzdłuż południowej. W tym rejonie znajduje się około 40 punktów adresowych – są to zarówno stare gospodarstwa rolne, jak i nowa zabudowa mieszkaniowa o charakterze rezydencjalnym. Została ulokowana wzdłuż wytyczonych na tym terenie ulic: Zielona Dolina oraz odchodzących od niej – Deszczowej, Nowy Mostek, Piaskowej, Wodnej, Strumykowej. Znaczna część analizowanego terenu to tereny rolne (lub nieużytki formalnie pozostające terenami rolnymi), tereny zieleni w dolinach wspomnianych cieków, zadrzewienia, fragmenty terenów leśnych (część z nich to kontynuacja rozległych kompleksów leżących poza terenem planu). Zauważa się dość dużą liczbę stawów w dolinie Kotomierzycy.

Bezpośrednie i dalsze sąsiedztwo analizowanego terenu w większości stanowią tereny lasów. W kierunku południowo-zachodnim w nieodległym sąsiedztwie znajduje się zabudowa – jest to kompleks wojskowy oraz zabudowa wsi Bożenkowo (w tym bardzo rozległe kompleksy zabudowy rekreacyjnej – letniskowej). Na południowo-zachód od analizowanego terenu znajduje się także główny punkt zapewniający dostępność w transporcie drogowym – droga wojewódzka nr 244 i droga powiatowa nr 1526C. Analizowany teren stanowi część strefy podmiejskiej Bydgoszczy – leży około 15 km od centrum miasta. Nie podlegał dotąd bardzo intensywnej presji urbanizacyjnej, ale jest atrakcyjnie położony i przy braku uregulowań planistycznych, z pewnością będzie nią objęty, tym bardziej po realizacji drogi S5, biegnącej na południe od analizowanego terenu, na tyle oddalonej by nie powodować uciążliwości, a jednocześnie na tyle blisko zlokalizowanej, by zapewniać bardzo dobry dostęp.



Analizowany obszar na tle gminy Osielsko (źródło ortofotomapy: usługa wms serwisu geoportal.gov.pl)



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

Najważniejsze uwarunkowania wynikające z opracowania ekofizjograficznego. Istniejące problemy ochrony środowiska istotne z punktu widzenia realizacji projektowanego dokumentu

Dla analizowanego obszaru objętego projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, sporządzono opracowanie ekofizjograficzne, zawierające charakterystykę i ocenę stanu oraz funkcjonowania środowiska.

Wśród najważniejszych zdiagnozowanych w opracowaniu ekofizjograficznym uwarunkowań, istotnych dla sporządzanego planu, wymienić należy:

- większość analizowanego terenu leży w dnie doliny wytopiskowej wypełnionej namułami. Doliną tą przepływają Kotomierzycza oraz Struga Augustowska. Dno doliny jest niemal równinne – bardzo łagodnie nachylone w kierunku południowym, rzędna wynosi tu ok. 68-70 m npm. Dolina jest otoczona piaskami i żwirami wodnolodowcowymi – jest to sandr. W części południowo-wschodniej taki fragment sandru wkracza w dolinę i jest to strefa wyraźnie wyżej położona. Sandr ma rzędna nawet ponad 80 m npm i bywa urozmaicony utworami wydmowymi. Zbocze doliny ma więc wysokość ponad 10- m i lokalnie jest dość silnie nachylone – choć nie wskazuje w oficjalnych materiałach ryzyka ruchów osuwiskowych – należy mieć je na uwadze podczas prowadzenia prac ziemnych
- teren w dolinie w dużej części cechuje się wysokim stanem wód gruntowych (pierwszy poziom wód gruntowych może zalegać płytko – nawet płycej, niż 2 m ppt). W podłożu dużej części analizowanego terenu znajdują się namuły, torfy, mułki i ropy – wykształcone na piaskach i żwirach rzecznych tarasów zalewowych. Na takim podłożu wykształcają się gleby mułowo-torfowe, będące podstawą dla prowadzenia użytków zielonych (w przewadze - słabych), na podłożach ściśle mineralnych wykształcają się gleby brunatne wylugowane i kwaśne, na których wykształca się co najwyżej kompleks żytni słaby. Gleby te klasyfikowane są najczęściej jako V i VI klasa bonitacyjna. Na sandrze poziom wód gruntowych jest stosunkowo głęboki. Są to utwory nośne nie powinno być problemów z posadawianiem zabudowy.
- analizowany teren leży w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych oznaczanego nr 140, o nazwie „Subzbiornik Bydgoszcz”,
- analizowany teren leży w zlewni Kotomierzyczy (i jej dopływu – Strugi Augustowskiej), uchodzącej nieco poniżej do Brdy
- na analizowanym terenie nie zachodzi ryzyko zaistnienia zjawisk powodziowych ale nie można wykluczyć lokalnych podtopień, zwłaszcza w okresach deszczów nawalnych, czy nagłych roztopów,
- wg danych Państwowego Instytutu Geologicznego, w granicach analizowanego terenu przy ulicy Piaskowej udokumentowano dwa złoża piasków i żwirów – Bożenkowo II i Bożenkowo III (cz. Działki 212, 219 i 220),
- analizowany teren posiada umiarkowanie korzystne warunki klimatyczne – związane z zastoiskami zimnego powietrza, większą częstością występowania mgieł, słabymi warunkami przewietrzania,
- zdecydowana większość analizowanego terenu leży w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Zalewu Koronowskiego. W obszarze objętym ochroną wyznacza się niemal wszystkie wskazywane w planie tereny rozwojowe

dla mieszkalnictwa. Uchwała Nr IX/182/19 Sejmiku Województwa Kujawsko-Pomorskiego z dnia 2 września 2019 r. w sprawie Obszaru Chronionego Krajobrazu Zalewu Koronowskiego wprowadza następujące zakazy:

- 1) zabijania dziko występujących zwierząt, niszczenia ich nor, legowisk, innych schronień i miejsc rozrodu oraz tarłisk, złożonej ikry, z wyjątkiem amatorskiego połowu ryb oraz wykonywania czynności związanych z racjonalną gospodarką rolną, leśną, rybacką i łowiecką;
- 2) realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów 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;
- 3) likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych, jeżeli nie wynikają one z potrzeby ochrony przeciwpowodziowej i zapewnienia bezpieczeństwa ruchu drogowego lub wodnego lub budowy, odbudowy, utrzymania, remontów lub naprawy urządzeń wodnych;
- 4) wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, z wyjątkiem prac związanych z zabezpieczeniem przeciwsztormowym, przeciwpowodziowym lub przeciwosuwiskowym lub utrzymaniem, budową, odbudową, naprawą lub remontem urządzeń wodnych;
- 5) dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli służą innym celom niż ochrona przyrody lub zrównoważone wykorzystanie użytków rolnych i leśnych oraz racjonalna gospodarka wodna lub rybacka;
- 6) likwidowania naturalnych zbiorników wodnych, starorzeczy i obszarów wodno-błotnych;
- 7) budowania nowych obiektów budowlanych w pasie szerokości 100 m od:
 - a) linii brzegów rzek, jezior i innych naturalnych zbiorników wodnych,
 - b) zasięgu lustra wody w sztucznych zbiornikach wodnych usytuowanych na wodach płynących przy normalnym poziomie piętrzenia określonym w pozwoleniu wodnoprawnym, o którym mowa w art. 389 pkt 1 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. - Prawo wodne - z wyjątkiem urządzeń wodnych oraz obiektów służących prowadzeniu racjonalnej gospodarki rolnej, leśnej lub rybackiej.

Na części terenów gminy Osielsko nie obowiązują zakazy o których mowa w pkt 3, 7 – strefy wyłączone znajdują się także w obszarze niniejszego planu.

Podsumowując, należy stwierdzić, że analizowany teren:

- jest bardzo wrażliwy na antropopresję. Najważniejszymi walorami zagrożonymi degradacją, są: wody powierzchniowe, wody podziemne, krajobraz,
- Prezentuje relatywnie dobry stan środowiska. Jest on kształtowany przede wszystkim przez niezbyt intensywną zabudowę, bardzo ekstensywną gospodarkę rolną, relatywnie niewielkie oddziaływania związane z napływem zanieczyszczeń (głównie powietrza) z sąsiednich terenów zabudowy podmiejskiej.



Teren objęty mpzp na tle Obszaru Chronionego Krajobrazu Zalewu Koronowskiego (źródło ortofotomapy: usługa wms serwisu geoportal.gov.pl)



Kolor jasno zielony pokazuje obszary odstępstw, w których nie obowiązują zakazy o których mowa w pkt 3 i 7 Uchwały Nr IX/182/19 Sejmiku Województwa Kujawsko-Pomorskiego z dnia 2 września 2019 r. w sprawie Obszaru Chronionego Krajobrazu Zalewu Koronowskiego (źródło mapy: mapy/mojregion.info – Geoportal Województwa Kujawsko-Pomorskiego)

Charakterystyka projektowanych w planie form użytkowania terenu

W granicach planu wyznacza się tereny:

- zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, o symbolu – MN,
- zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług, o symbolu – MN/U,
- rolne, o symbolu – R,
- zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych, o symbolu – RM,
- lasu, o symbolu – ZL,
- wód powierzchniowych śródlądowych, o symbolu – WS,
- zieleni urządzonej, o symbolu – ZP,
- infrastruktury technicznej - wodociągi, o symbolu – W,
- infrastruktury technicznej - telekomunikacja, o symbolu – T,
- obszar i teren górniczy, o symbolu – PG,
- dróg publicznych dojazdowych, o symbolu – KD-D,
- dróg wewnętrznych, o symbolu – KDW,
- ciągów pieszojezdnych, o symbolu – KX.

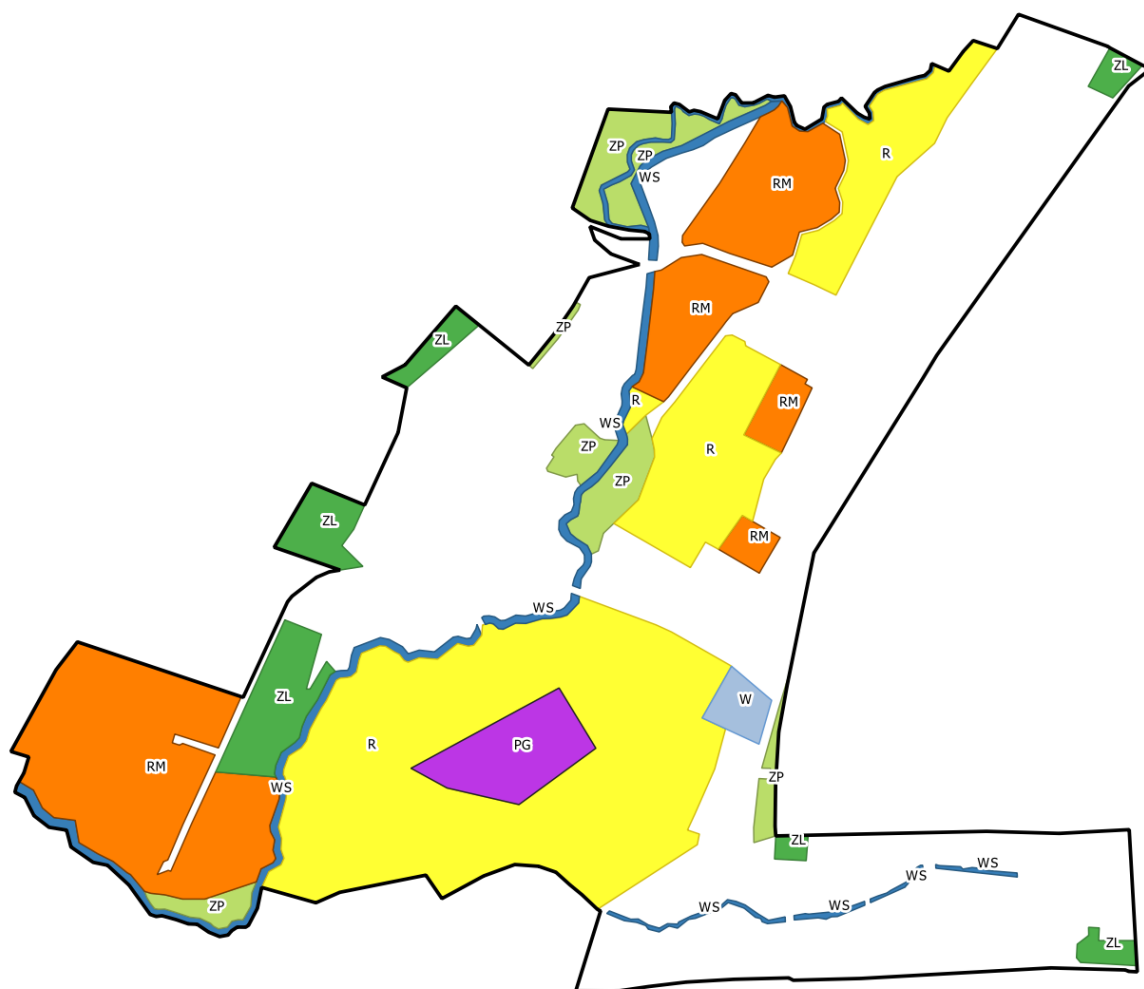
Dla terenów o przeznaczeniu MN, plan formułuje następujące ustalenia:

- dopuszcza się realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
- wysokość zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej do dwóch kondygnacji nadziemnych oraz maksymalnie 10,0 m;
- dachy budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących o nachyleniu od 20 do 60 stopni;
- dopuszcza się budowę wolnostojących garaży o architekturze nawiązującej do budynku mieszkalnego, z ewentualnym wydzieleniem pomieszczeń gospodarczych, wysokość budynków maksymalnie 5,0 m;
- dachy budynków garażowych, garażowo – gospodarczych o nachyleniu od 1,5 do 45 stopni;
- 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 1,5.

Prognoza zmian zagospodarowania będących efektem realizacji ustaleń planu

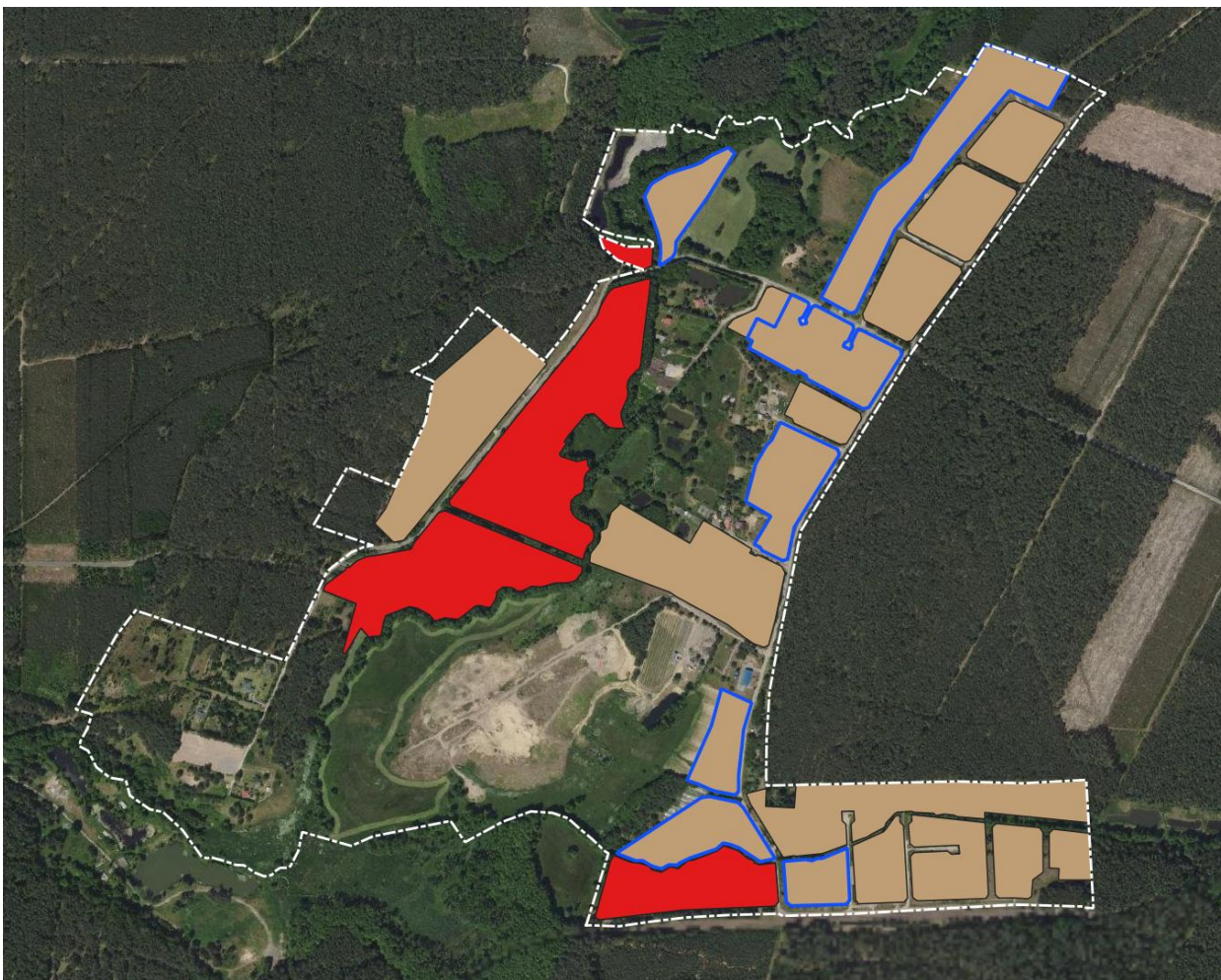
Kluczowe znaczenie dla oceny skutków realizacji ustaleń planu na środowisko, ma identyfikacja potencjalnych zmian w zagospodarowaniu, do których może dojść w efekcie realizacji ustaleń planu. Szczegółowa analiza ustaleń planu oraz charakteru aktualnego zagospodarowania, prowadzi do następujących wniosków:

1. Analizowany teren jest bardzo duży – zajmuje prawie 96 ha.
2. Jednak znaczną jego część stanowią tereny, o charakterze niemieszkaniowym, które będą w planie adaptowane i zachowane jako tereny niepodlegające zainwestowaniu. Wymienić tu należy: tereny rolne (R – 23,4 ha), tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach (RM - 13,5 ha), tereny zieleni urządzonej (ZP - 3,7ha) , tereny lasów (ZL - 3,6ha), terenów wód (WS - 2,9 ha), teren złoża kopalin (teren górniczy – PG – 2,0 ha) - które łącznie zajmują około 49 ha (a więc nieco ponad połowę). Dodatkowo 0,6 ha zajmuje infrastruktura komunalna – istniejące ujęcie wody (W). Na załączonym rysunku dobrze widać, że tworzą one w części centralnej wyraźną strefę, która powoduje, że tereny realizacji zabudowy na pewno nie będą tworzyć dużej zwartej powierzchni.



Tereny o przeznaczeniu nie mieszkaniowym adaptowane w planie

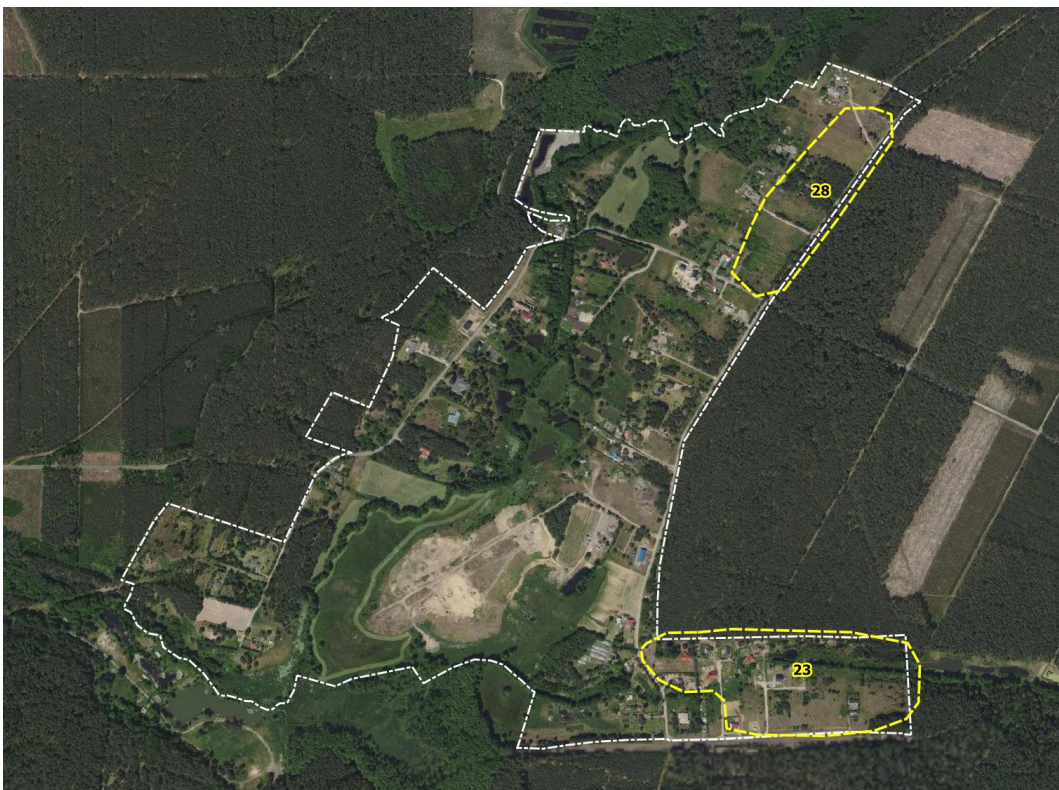
3. Tereny przeznaczane na cel MN (oraz jeden niewielki teren o przeznaczeniu MN/U, zajmujący 0,3 ha) zajmują łącznie 38,2 ha, ale analiza obecnego stanu zagospodarowania pokazuje, że na części z nich brak jest możliwości realizacji nowego zagospodarowania. Dlatego spośród terenów MN należy wykluczyć ok. 10,4 ha jako tereny adaptujące już istniejącą zabudowę, bez możliwości realizacji nowej. Dla tych terenów plan ma więc charakter wyłącznie adaptujący stan zastany. Dla realizacji nowej zabudowy o charakterze MN oraz MN/U (zaledwie 0,3 ha) przeznacza się więc tereny o łącznej powierzchni 32,2 ha. Warto jednak zauważyć, że na części z terenów o przeznaczeniu MN możliwa jest realizacja tylko pojedynczej zabudowy, co wynika z faktu, że są to tereny już w dużym stopniu zabudowane i możliwe jest tylko dokonywanie bardzo nielicznych uzupełnień. Taka sytuacja dotyczy kilku terenów, które łącznie zajmują 10,6 ha, a istniejące rezerwy terenowe pozwalają na ulokowanie w nich łącznie 14 zabudowań.



Tereny o przeznaczeniu MN i MN/U – kolorem czerwonym zaznaczono wydzielane w planie tereny, w których brak jest rezerw terenowych dla realizacji nowej zabudowy (w tym przypadku plan tylko adaptuje istniejącą zabudowę), kolorem brązowym zaznaczono wydzielane w planie tereny, w których jest możliwość realizacji nowej zabudowy, przy czym niebieskim konturem obwiedziono tereny, w których już istnieje zabudowa a rezerwy pozwalają na realizację maksymalnie 3 budynków w danym terenie. (źródło ortofotomapy: usługa wms serwisu geoportal.gov.pl)

4. Należy także podkreślić, że na części terenów przeznaczanych dla realizacji nowej zabudowy o przeznaczeniu MN oraz MN/U wyznaczono bardzo rozległe strefy położone poza nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, co de facto oznacza, że formalnie posiadając przeznaczenie pozwalające na realizację zagospodarowania MN i MN/U, muszą pozostać wolne od zabudowy. Taki wymóg wynika z konieczności zachowania odległości od cieków, dróg, linii elektroenergetycznych. Ten wymóg powoduje, że intensywność zagospodarowania będzie tu relatywnie niższa, działki większe, a powierzchnia biologicznie czynna – wysoka. O ile wszystkie wyznaczone w planie tereny o przeznaczeniu MN i MN/U zajmują łącznie powierzchnię 38,2 ha, to powierzchnia wskazana w ramach (w granicach) nieprzekraczalnych linii zabudowy, wynosi tylko ok. 25 ha.

5. Analiza ustaleń planu prowadzi do wniosku, że możliwa jest realizacja ok. 75 budynków, w tym 2-3 o przeznaczeniu MN/U, a pozostałe o przeznaczeniu MN. Oznacza to możliwość wprowadzenia na analizowany teren od 250 do 350 nowych mieszkańców. Większość zabudowy (ok. 2/3) może zostać zrealizowana w ramach dwóch głównych skupień, wskazanych na rysunku – w części południowo-wschodniej i północno-wschodniej.



Przewidywane miejsca koncentracji największej liczby nowej zabudowy wraz z maksymalną liczbą nowych budynków mieszkalnych. Wskazane lokalizacje skupią około ¼ ogółu możliwej do realizacji zabudowy. (źródło ortofotomapy: usługa wms serwisu geoportal.gov.pl)

Przeprowadzona analiza wskazuje więc, że plan ma na celu przede wszystkim uporządkowanie sytuacji planistycznej w obszarze, który podlegał dotąd niezbyt intensywnej presji urbanizacyjnej, ale wykazuje bardzo dużą wrażliwość środowiska, a jest bardzo prawdopodobne, że w kolejnych latach presja ta będzie się zwiększać, w związku z podmiejskim położeniem i obiektywnie dużą atrakcyjnością lokalizacji dla zabudowy. Analiza ustaleń planu wskazuje, że dla większości analizowanego terenu plan ma charakter adaptujący – to znaczy potwierdza zastany stan i utrzymuje dotychczasowe przeznaczenie terenu. Oznacza to, że bez zmiany planu nie będzie możliwe dokonywanie zmian przeznaczenia terenów, a w przypadku terenów już istniejącej zabudowy, nie będzie możliwa zasadnicza zmiana jej parametrów, w tym wysokości, intensywności, itp. Dodatkowo duża część objętych planem terenów przeznaczanych na cel mieszkalnictwa jest już obecnie w całości zagospodarowana lub wykazuje tylko minimalne rezerwy terenowe – umożliwiające ulokowanie tylko pojedynczej nowej zabudowy jako dopełnienie już zrealizowanej. Tereny wskazywane dla rozwoju nowej zabudowy zajmują relatywnie niewielkie powierzchnie. Identyfikuje się dwa tereny, gdzie wskutek realizacji ustaleń planu nastąpi koncentracja większej liczby zabudowy, ale jeden z tych terenów już obecnie posiada pewną liczbę zabudowy o takim charakterze, a więc tylko jeden będzie istotnie przekształcony (to także nie jest teren o charakterze naturalnym – stanowi pola lub nieużytki, a zabudowa znajduje się w jego sąsiedztwie). Wobec tych terenów, objęcie ich planem pozwoli na kanalizowanie realizacji zagospodarowania w sposób całkowicie przewidywalny i z zachowywaniem ustalonych parametrów. Warto zauważyć, że na analizowanym terenie dotąd znajduje się prawie 40 punktów adresowych – jest to zabudowa zrealizowana bez mpzp i są uzasadnione przesłanki, że przy braku objęcia ich planem, dalsza zabudowa postępowałaby w taki sam sposób. Plan ma tu więc bardzo duże znaczenie prewencyjne – pozwalające na świadome wyłączenie części terenów z możliwości realizacji zabudowy i jednoznaczne określenie parametrów zabudowy dla tych lokalizacji, w których tę zabudowę zamierza się realizować.

Podkreślić należy relatywnie małą skalę wyznaczanych terenów zabudowy. Dla porównania należy wskazać, że teren o podobnej powierzchni, niewykazujący żadnych ograniczeń terenowych i nie porośnięty roślinnością (np. 96 ha teren rolny), mógłby zostać podzielony na 550-650 działek budowlanych. W tym przypadku nawet pełna realizacja ustaleń planu (co ma miejsce niezwykle rzadko) doprowadzi do powstania na całym terenie łącznie nie więcej niż 120 zabudowań.

Plan należy więc określić:

- pod względem aspiracji rozwojowych jako przede wszystkim adaptujący stan istniejący, a w drugiej kolejności wyznaczający tereny dla realizacji nowego zagospodarowania,
- pod względem celu jako przede wszystkim prewencyjny a nie proinwestycyjny,

- pod względem skali jako umiarkowany, zrównoważony i celowany terytorialnie – to znaczy wyznaczający niewielkie lokalizacje dla realizacji zabudowy stosunkowo intensywnej, ale też określający rozległe tereny jako wolne od zabudowy lub cechuje się bardzo niską jej intensywnością.

Podkreślić należy, że na obszarach podmiejskich, gdzie obserwuje się intensywną presję inwestycyjną i bardzo silną determinację w kierunku realizacji zabudowy mieszkaniowej, plan miejscowy jest najlepszym narzędziem zabezpieczenia interesu ochrony środowiska oraz instrumentem zapanowania nad chaosem przestrzennym. Przy braku planu zabudowa będzie postępować w drodze dwz, co będzie skutkowało szeregiem negatywnych skutków związanych przede wszystkim z brakiem koordynacji tego procesu. Mppz w obszarach podmiejskich jest zawsze pewną formą kompromisu pomiędzy nieuchronną presją inwestycyjną a zabezpieczeniem jak najszerzej pojmowanego interesu ochrony środowiska. Analizowany plan pozwoli na skoordynowanie i skoncentrowanie realizacji zagospodarowania a jednocześnie ochronę terenów zieleni, zwłaszcza w strefie brzegowej lasów oraz w dolinach cieków. Ma więc bardzo duże znaczenie dla kształtowania ładu przestrzennego w tej części strefy podmiejskiej Bydgoszczy.

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

Odniesienie do rekomendacji i wniosków ustanowionych przez Audyt krajobrazowy dla województwa kujawsko-pomorskiego

Audyt krajobrazowy dla województwa kujawsko-pomorskiego został przyjęty uchwałą nr LXI/851/23 Sejmiku Województwa Kujawsko-Pomorskiego z dnia 25 września 2023 r. w sprawie audytu krajobrazowego dla województwa kujawsko-pomorskiego.

Analizowany teren leży w granicach jednostek krajobrazowych oznaczonych: 04-314.72-19 oraz (niewielka zachodnia i północno-zachodnia część, obejmująca skrajne fragmenty terenu planu) 04-314.72-16. Jednostki te nie są zaliczone do krajobrazów priorytetowych (które zgodnie z definicją ustawową, stanowią „krajobraz szczególnie cenny dla społeczeństwa ze względu na swoje wartości przyrodnicze, kulturowe, historyczne, architektoniczne, urbanistyczne, ruralistyczne lub estetyczno-widokowe, i jako taki wymagający zachowania lub określenia zasad i warunków jego kształtowania”.) ale ze względu na fakt, położenia w ich granicach obszarów lub obiektów, o których mowa w art. 38a ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, sformułowano dla nich rekomendacje dotyczące kształtowania i ochrony krajobrazów, które należy uwzględnić przy sporządzaniu mppz.

Rekomendacje wskazane dla poszczególnych jednostek krajobrazowych zostały uwzględnione w planie w stopniu satysfakcjonującym. Należy uwzględnić fakt, że niektóre rekomendacje ze względu na sposób sformułowania, nie mogą być przedmiotem bezpośrednich ustaleń planu, ale mogą mieć zastosowanie dopiero przy projekcie konkretnego budynku realizowanego na terenie objętym planem. W planie zawarto ustalenie, że „obowiązują rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym dla województwa kujawsko-pomorskiego”.

Prognozowane zmiany będące skutkiem realizacji ustaleń planu

Aspekt środowiska	Prognozowane zmiany będące skutkiem realizacji ustaleń planu
Przedsięwzięcia a mogące zawsze znacząco lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko	W granicach planu nie przewiduje się realizacji przedsięwzięć, które mogłyby znacząco oddziaływać na środowisko.
Obszary chronione, w tym położone w sieci Natura 2000	Zdecydowana większość analizowanego terenu leży w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Zalewu Koronowskiego. W obszarze objętym ochroną wyznacza się niemal wszystkie wskazywane w planie tereny rozwojowe dla mieszkalnictwa. Analiza ustanawianego zagospodarowania prowadzi do wniosku, że ustalenia planu nie stoją w sprzeczności z zakazami mającymi na celu zabezpieczenie funkcjonującej tu formy chronionej. Plan nie oddziałuje także na żadne inne obszary lub obiekty chronione.
Różnorodność biologiczna, świat roślin i zwierząt	Ustalenia planu dla większości terenu nim objętym, zachowują obecny stan, a więc nie wprowadzają żadnych zmian. Uwzględniając fakt położenia analizowanego terenu w strefie podmiejskiej Bydgoszczy, o dużej presji inwestycyjnej – są to ustalenia bardzo korzystne, prośrodowiskowe, mają znaczenie prewencyjne – blokują

możliwość niekontrolowanej zabudowy, która miałaby negatywny wpływ na stan obecny, zarówno w aspekcie oddziaływań na tereny rolne (w tym w dużej części łąki), jak i na tereny leśne.

Pewne oddziaływania negatywne zajądą w rejonach wskazywanych do rozwoju zabudowy mieszkaniowej – jednak tu należy podkreślić, że leżą one wśród lub w bezpośrednim sąsiedztwie już zrealizowanej zabudowy o funkcjach mieszkaniowych – a więc plan de facto formalizuje utworzenie skupisk zabudowy. Jest to więc forma osadnictwa powodująca najmniejszą skalę oddziaływań, najbardziej skupioną terytorialnie i najłatwiejszą do skanalizowania/skoordynowania oraz do pomiarów generowanych oddziaływań.

Tereny wskazywane do zabudowy to obecnie w większości tereny formalnie rolne o bardzo niskiej przydatności (tylko 0,6 ha top grunty klasy IVb, pozostałe to klasy V i VI), zresztą w części już poddane fragmentacji poprzez już zrealizowaną zabudowę. Poziom bioróżnorodności na terenach rolnych jest bardzo niski – bezpośrednio związany z produkcją rolną, jej sezonowością, doбором gatunków, zabiegami agrotechnicznymi. Jest więc całkowicie ukształtowany antropogenicznie.

Ustalenia planu nie spowodują żadnych oddziaływań na oczka wodne, cieki naturalne lub rowy, nie doprowadzą do niszczenia zadrzewień i zakrzewień.

Potencjalnie najważniejszym oddziaływaniem będzie uszczuplenie ekotonu leśno-polnego, ponieważ część zabudowy zostanie wprowadzona w sąsiedztwo lasów. Taka lokalizacja zabudowy zwiększy też presję rekreacyjną na kompleksy leśne. Jednak skala zabudowy pozwala przypuszczać, że obydwie te rodzaje oddziaływań nie będą zbyt silne. Ekoton leśno-polny jest 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 zajądą 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). Presja na lasy i degradacja z nią związana jest tu obecna już teraz – zostanie tylko zwiększona.

Przekształcenia terenów oraz wprowadzanie nowych funkcji zawsze ma niekorzystny wpływ na bytujące w obszarach dokonywanych zmian drobne zwierzęta (które zostają wyparte, względnie zastąpione innymi gatunkami lepiej znoszącymi sąsiedztwo człowieka), przede wszystkim ptaki. Jednak w tym konkretnym przypadku możliwe straty w dziedzinie świata zwierząt (jak i świata roślin), związane z realizacją ustaleń projektu planu należy uznać za znikome – nie dojdzie do wyparcia ani degradacji szczególnie cennych lub pożądaných gatunków, czy też zniszczenia terenów naturalnych (lub choćby terenów urządzonych sztucznie, ale pełniących funkcje ekologiczne) wskutek realizacji planowanego zagospodarowania. Tereny sąsiednie zachowają podobny charakter, a więc nie zostaną zniszczone określone typy siedlisk. Gatunki zwierząt, dla których ten rodzaj użytkowania terenu stanowi środowisko bytowania, nie będą więc pozbawione możliwości funkcjonowania w analizowanej okolicy. Podkreślić należy, że tereny dopuszczanej realizacji zagospodarowania są stosunkowo niewielkie – natomiast duże powierzchnie będą „beneficjentami” funkcji ochronnej – czyli zablokowaniem możliwości dokonywania zmian.

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 realizacji zabudowy wskaźnik ten zmniejsza się o kilkadziesiąt procent. W tym konkretnym przypadku na terenach MN minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej został ustalony na 50%, co w przypadku tego rodzaju przeznaczenia terenu jest wartością typową.

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 50% udział powierzchni biologicznie czynnej (zieleń użytkowa lub ozdobna). 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. Sugeruje się rozważenie rezygnacji z wyznaczenia terenów o przeznaczeniu MN we wschodniej części terenu 20 MN oraz przeznaczenie terenu na cel ZP – teren jest położony w dolinie Strugi Żółędowskiej, wykazuje ograniczenia dla lokowania zabudowy, ze względów środowiskowych optymalnym rozwiązaniem byłoby przeznaczenie go na cel zieleni lub na cel lasu. Warto także rozważyć rezygnację z wyznaczenia terenów o przeznaczeniu MN w środkowej i północnej części terenu 48MN oraz przeznaczyć tę część na cel ZP lub ZL – teren jest obecnie zadrzewiony. Celowe jest także rozważenie ustanowienia znacznie wyższego parametru wymaganej powierzchni biologicznie czynnej dla terenu 32MN – obecnie proponuje się 50%, natomiast charakter zagospodarowania oraz dosyć duże powierzchnie działek pozwalają na ustanowienie parametru 70%.

Ludzie

Realizacja ustaleń planu stwarza warunki rozwoju zabudowy mieszkaniowej w atrakcyjnej lokalizacji – dla ponad 70 rodzin. 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. Skala nowo wprowadzanej ludności nie jest jednak bardzo duża, zwłaszcza jak na tereny podmiejskie i uwzględniając, że tereny rozwojowe są ulokowane w skupiskach a nie w ramach ciągłej przestrzeni. Nowa zabudowa będzie realizowana w sposób tworzący z już istniejącą w sąsiedztwie –skupione osiedla. Jest to zabudowa typowa dla terenów podmiejskich, gdzie często jest realizowana przez firmy deweloperskie, dbające o jednorodny charakter tej zabudowy.

	<p>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), choć muszą być one realizowane poza obszarem planu, bo plan poza jednym bardzo małym terenem, nie wyznacza terenów usługowych. Jest to kwestia, która powinna być ponownie rozważona – obecnie stwarza się warunki dla realizacji osiedla liczącego nawet (łącznie z istniejącą zabudową) ok. 110 budynków mieszkalnych bez zaplecza usługowego. Zasadnym jest dopuszczenie tu realizacji nieuciążliwych usług, jako odrębnego terenu U lub przeznaczenie części terenu MN na cel MN/U. W obecnej sytuacji nawet zaspokojenie podstawowych potrzeb handlowych będzie wymuszało przemieszczenie się poza analizowany teren, z pewnością z wykorzystaniem samochodów. Stworzenie możliwości realizacji usług jest więc działaniem nie tylko prospołecznym, ale także prośrodowiskowym.</p> <p>Ocena oddziaływań na ludność nie jest więc jednoznaczna – z jednej strony pojawią się pewne aspekty oddziaływań negatywnych, ale też niemal pewne są oddziaływania pozytywne.</p>
Woda	<p>Teren jest wrażliwy ze względów litologiczno-hydrologicznych na zanieczyszczenia i degradację wód powierzchniowych i podziemnych. Spośród wszystkich aspektów środowiska, które mogą podlegać oddziaływaniom w związku z realizacją ustaleń planu, zasoby wód wydają się potencjalnie najsilniej zagrożone.</p> <p>Projekt planu przewiduje w zakresie gospodarki wodno-ściekowej:</p> <ul style="list-style-type: none"> • zaopatrzenie w wodę z gminnej sieci wodociągowej, • 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 – na grunt zgodnie z przepisami odrębnymi, a 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. <p>Analizowany teren leży poza zasięgiem aglomeracji kanalizacyjnej. Na terenie gminy Osielsko wyznaczono aglomerację „Osielsko i Dobrcz”, której granice znajdują się ponad 2 km od granic planu.</p> <p>Zgodnie z ustawą z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach, do obowiązków właścicieli nieruchomości w zakresie gospodarki ściekowej należy:</p> <ul style="list-style-type: none"> • przyłączenie nieruchomości do istniejącej sieci kanalizacyjnej lub, w przypadku gdy budowa sieci kanalizacyjnej jest technicznie lub ekonomicznie nieuzasadniona, wyposażenie nieruchomości w zbiornik bezodpływowy nieczystości ciekłych lub w przydomową oczyszczalnię ścieków bytowych, spełniające wymagania określone w przepisach odrębnych; przyłączenie nieruchomości do sieci kanalizacyjnej nie jest obowiązkowe, jeżeli nieruchomość jest wyposażona w przydomową oczyszczalnię ścieków spełniającą wymagania określone w przepisach odrębnych, • gromadzenie nieczystości ciekłych w zbiornikach bezodpływowych, • pozbywanie się zebranych na terenie nieruchomości nieczystości ciekłych w sposób zgodny z przepisami ustawy i przepisami odrębnymi. <p>Powyższe oznacza, że ustalenie planu dopuszczające czasowe stosowanie szczelnych zbiorników, jest prawnie dopuszczalne. W analizowanym przypadku nie jest właściwe stosowanie oczyszczalni przydomowych –warunki gruntowo-wodne, są przeszkodą dla realizacji oczyszczalni przydomowych.</p> <p>Rozważając ekonomiczną zasadność realizacji sieci należy zauważyć, że ma ona miejsce przy uwzględnieniu rzeczywistych mieszkańców, a nie teoretycznych - wynikających ze skali wyznaczanych terenów rozwoju zabudowy. Jak stwierdzono, analizowany plan umożliwi wprowadzenie nowych mieszkańców do obszarów skupionej zabudowy, co będzie wpływać na ekonomiczne aspekty realizacji sieci. Nie można wykluczyć, że w perspektywie kilku-kilkunastu lat realizacja sieci kanalizacyjnej będzie zasadna także ze względów ekonomicznych.</p> <p>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 za kwoty niewielkie 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.</p> <p>Realizacja sieci zbiorczej jest w analizowanym przypadku uzasadniona i docelowo – niezbędna. Skala planowanej nowej zabudowy nie jest wprawdzie bardzo duża i jej obsługa za pomocą wozów nie powinna powodować zauważalnych oddziaływań, ale teren jest wrażliwy pod względem potencjalnych zanieczyszczeń i degradacji wód, stąd zagadnienie to powinno być przedmiotem szerszego zainteresowania.</p> <p>Proponowane rozwiązania tymczasowe nie są optymalne – ale są zgodne z obowiązującymi przepisami. Przy planowanym charakterze zabudowy (niemal wyłącznie zabudowa mieszkaniowa), nawet uwzględniając lokalne</p>

	<p>warunki wynikające ze stosunków wodnych oraz rzeźby terenu, ryzyko zanieczyszczenia wód – powinno być 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 sprzyjać mogą zaleganiu zanieczyszczonych wód i infiltracji zanieczyszczeń do gruntu. Dbałość 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 oraz ścieki sanitarne).</p> <p>Należy zauważyć, że dotąd część terenu wskazywanego do przekształceń w kierunku zabudowy mieszkaniowej, 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.</p> <p>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.</p> <p>Podkreślić należy, że poza terenami możliwej realizacji nowej zabudowy, na których skupiła się niniejsza prognoza – dla pozostałych terenów ustalenia planu formalizują stan dotychczasowy, co jest zarówno korzystne (brak możliwości realizacji nowej zabudowy, adaptacje cieków, niewprowadzanie działalności potencjalnie oddziałujących negatywnie), jak i negatywne (utrzymanie rolnego użytkowania, które wiąże się z pewnymi rodzajami negatywnych oddziaływań).</p>
Powietrze	<p>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 umiarkowaną skalę przedsięwzięcia, a nowa zabudowa ma charakter niemal wyłącznie mieszkaniowy, na analizowanym terenie będzie się prowadzić działalności usługowe na minimalnej powierzchni; nie będzie działalności produkcyjnych.</p> <p>Przy dopuszczalnej potencjalnie możliwej liczbie wprowadzanych mieszkańców, realne jest wprowadzenie nawet do 200 nowych pojazdów samochodowych.</p> <p>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).</p> <p>Możliwa liczba nowych pojazdów będzie zauważalna w tej części gminy (miejscowość Bożenkowo), a oprócz pewnych oddziaływań na jakość powietrza, wpłynie także na bezpieczeństwo w ruchu drogowym.</p> <p>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).</p>
Powierzchnia ziemi	<p>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.</p> <p>W centralnej części terenu znajduje się adaptowany teren górniczy.</p> <p>Realizacja ustaleń planu wiązać się będzie z degradacją gleb w obszarze realizacji zabudowy i infrastruktury towarzyszącej. Wyznacza się niezbyt duże powierzchnie, które zostaną zajęte przez nową zabudowę (jest to razem z układem drogowym poniżej 30 ha). Analizowany teren – w części niezabudowanej, która podlegać będzie zmianom zagospodarowania - charakteryzuje się bardzo niską przydatnością rolniczą gleb. Ich wyłączenie z produkcji nie będzie skutkowało uszczupleniem przestrzeni żywicielskiej.</p> <p>Istotną zmianą o charakterze negatywnym będzie istotne ograniczenie powierzchni biologicznie czynnej. Dotąd na terenach rolnych jest ona 100%, obecnie dopuszcza się – w obszarach realizacji zabudowy - jej ograniczenie nawet o połowę w stosunku do stanu dotychczasowego. W tym miejscu należy jednak zauważyć, że zmiany zagospodarowania mogą dotyczyć tylko części objętej planem –większość to tereny adaptowane, gdzie plan zapobiega wprowadzaniu jakichkolwiek zmian.</p> <p>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 kilkudziesięciu ton odpadów komunalnych rocznie. Jest to wartość niewielka na tle obecnej skali wytwarzania odpadów w gminie. Ustalenia ogólne planu zabezpieczają środowisko przyrodnicze obszaru oraz jego okolic przed szkodliwym oddziaływaniem – wprowadza się typowe ustalenia regulujące gospodarkę odpadami.</p>
Krajobraz	<p>Realizacja ustaleń projektu planu dla zdecydowanej większości analizowanego terenu wiązać się będzie z ustabilizowaniem sytuacji obecnej, a więc ochroną krajobrazu przed wprowadzaniem jakichkolwiek zmian. Zmiany będą miały miejsce wyłącznie w obszarach realizacji nowej zabudowy. Są to tereny niezbyt duże i nie zawsze eksponowane, w dodatku obszary, w których już zainicjowano realizację zabudowy, a więc nowa</p>

	<p>zabudowa nie będzie stanowiła nowej jakości, nowego elementu krajobrazu, tylko będzie poszerzała obszar już wprowadzonej formy zagospodarowania.</p> <p>Gmina Osielsko to ścisła strefa podmiejska Bydgoszczy. Łączy funkcję rolniczą z zabudową mieszkaniową, o charakterze rezydencjalnym, wprowadzaną od kilku dekad. Ma 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 (odłogowanych i podlegających niekiedy już sukcesji wtórnej); cechą charakterystyczną takiego krajobrazu jest też duża liczba zabudowań w trakcie realizacji. Jednak tego typu formy zagospodarowania dotąd były charakterystyczne dla części centralnej i wschodniej, nie były na dużą skalę notowane w Bożenkowie. Plan ma na celu zachowanie stanu umiarkowanej intensywności zagospodarowania tej miejscowości. Dokonane zmiany będą miały charakter lokalny, a planowana zabudowa nie będzie przytłaczać skalą zainwestowania.</p> <p>Podkreślić należy, że wprowadzana zabudowa nie będzie stanowić nowego elementu w krajobrazie, a będzie kontynuacją zabudowy istniejącej.</p>
Klimat	Realizacja ustaleń projektu planu nie wpłynie w sposób możliwy do odnotowania na lokalne warunki klimatyczne, jak też nie wpłynie w sposób zauważalny na pogłębienie lub ograniczenie tzw. efektu cieplarnianego.
Zasoby naturalne	Nie przewiduje się żadnych zmian w stosunku do stanu obecnego.
Zabytki i dobra kultury	Nie przewiduje się żadnych zmian w stosunku do stanu obecnego.
Dobra materialne	<p>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.</p> <p>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 nowej zabudowy) nie będzie jednak bardzo duża, choć generowany przez nią popyt będzie dostrzegalny.</p> <p>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.</p> <p>Ogólna wartość przestrzeni jako terenu oraz zlokalizowanych na nim dóbr materialnych, na obszarze wskazywanym do przekształceń - wzrośnie.</p>

Podsumowując należy stwierdzić, że nie wszystkie ustalenia analizowanego mpzp są w pełni satysfakcjonujące i nie do końca zabezpieczają interes ochrony środowiska. Dotyczy to kwestii czasowego dopuszczenia obsługi w zakresie kanalizacji za pomocą zbiorników okresowo opróżnianych, zamiast oblige podłączenia do sieci zbiorczej. Wynika to z woli dopuszczenia do rozwoju zagospodarowania w sposób kontrolowany, pozwalający na ochronę innych walorów i zasobów środowiska. W praktyce rozwiązaniami wariantowymi byłoby albo sporządzenie planu blokującego możliwość realizacji jakiegokolwiek zagospodarowania do czasu realizacji sieci kanalizacyjnej, co wiązałoby się z bardzo dużymi oporami społecznymi, albo rezygnacja ze sporządzenia planu, co powodowałoby brak jakiegokolwiek kontroli nad realizacją zabudowy w drodze dwz. Wybrano rozwiązanie pośrednie, uwzględniające pewne wady dwz (zgoda na realizację zabudowy bez kanalizacji) oraz pewne zalety mpzp (przede wszystkim rozplanowanie zagospodarowania, określenie parametrów jego realizacji, w tym określenie obszarów bez prawa do zabudowy). Niemniej jednak dopuszczenie do rozwoju zabudowy mieszkaniowej w rejonie o takiej charakterystyce środowiskowej, bez uregulowania w sposób optymalny gospodarki ściekowej, jest rozwiązaniem niewłaściwym. Jednak na obszarach podmiejskich, gdzie obserwuje się intensywną presję inwestycyjną i bardzo silną determinację w kierunku realizacji zabudowy mieszkaniowej, nawet niedoskonały plan miejscowy jest najlepszym narzędziem zabezpieczenia interesu ochrony środowiska oraz instrumentem zapanowania nad chaosem przestrzennym.

Podkreślić jednak także należy ważne ustalenia dotyczące ustabilizowania systemu przyrodniczego – adaptację cieków oraz ich dolin, którym nadaje się funkcje środowiskowe, ustabilizowanie rolniczego charakteru części terenu (de facto są to tereny o sporym potencjale środowiskowym a niska przydatność rolnicza skutkować będzie ekstensywną ich eksploatacją – ustanowienie przeznaczenia R jest w praktyce ich zabezpieczeniem przed zabudową). Znaczna część analizowanego terenu została wyłączona z możliwości zabudowy.

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

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

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

W przypadku analizowanego projektu planu podstawowym uwarunkowaniem jest fakt, że dla dużej części analizowanego terenu, plan ma na celu zachowanie i potwierdzenie stanu obecnego (jego adaptację). Wprawdzie plan wyznacza tereny dla realizacji pewnej liczby nowej zabudowy, ale dopuszcza ją w skupieniach, w tym także w sąsiedztwie terenów gdzie już rozpoczęto realizację zabudowy, a tym samym stwarza warunki dla rozwoju skupionych, ograniczonych przestrzennie, osiedli mieszkaniowych liczących 20-30 zabudowań każde. Jednak tereny rozwoju osadnictwa zajmują relatywnie niewielkie powierzchnie na tle adaptowanych terenów rolnych (w tym łąk) oraz terenów leśnych, dla których plan potwierdza i zachowuje dotychczasowe przeznaczenie.

Podkreślić należy, że analizowany teren leży w strefie podmiejskiej Bydgoszczy i jest atrakcyjną lokalizacją dla realizacji zabudowy. Z pewnością presja w kierunku jego zagospodarowania będzie rosła. Jednocześnie prezentuje dostrzegalne walory środowiskowe i jest objęty ochroną w randze obszaru chronionego krajobrazu. Istnieje zagrożenie degradacją w przypadku niewłaściwie prowadzonej polityki przestrzennej i braku kontroli nad procesami inwestycyjnymi. Dlatego też teren jest szczególnie predestynowany do objęcia mpzp, który będzie określał kierunki i zasady prowadzenia polityki przestrzennej. Z tego punktu widzenia opcja zerowa – czyli rozwój przestrzenny bez ustanowionego mpzp, jest rozwiązaniem zdecydowanie negatywnym. Dodatkowo należy zauważyć, że przyjęta w planie polityka rozwoju – czyli zachowanie dużej części terenu w bieżącym użytkowaniu, a dopuszczenie zabudowy w stosunkowo niewielkiej skali, tylko w skoncentrowanych lokalizacjach i w dominacji o charakterze mieszkaniowym – są rozwiązaniami optymalnymi. Dodatkową wyjątkową korzyścią dla gospodarki przestrzennej jest fakt, że analizowany plan obejmuje tak dużą powierzchnię – co pozwala na kompleksowe określenie kierunków zagospodarowania dla zauważalnej części gminy.

Uwzględniając powyższe - opcja zerowa jest rozwiązaniem zdecydowanie mniej korzystnym.

Informacje pozostałe i ustalenia końcowe

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

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

W przypadku analizowanego projektu planu – nie dostrzega się żadnych luk w wiedzy o takim charakterze. 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.) – służą 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.

Plan wyznacza także bardzo niewielki obszar realizacji usług jako funkcji towarzyszącej zabudowie MN. Ze względu na minimalną skalę, pomimo braku pełnego stanu wiedzy na temat możliwych realizowanych działalności – należy uznać, że fakt ten nie wpłynie na rzetelność prognozy.

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

Wskazuje się zasadność rozważenia następujących rozwiązań, które mogą przyczynić się do lepszej realizacji interesu ochrony zasobów i walorów środowiska:

- rozważyć rezygnację z wyznaczenia terenów o przeznaczeniu MN we wschodniej części terenu 20 MN oraz przeznaczenie terenu na cel ZP – teren jest położony w dolinie Strugi Żółędowskiej, wykazuje ograniczenia dla lokowania zabudowy, ze względów środowiskowych optymalnym rozwiązaniem byłoby przeznaczenie go na cel zieleni lub na cel lasu;
- rozważyć rezygnację z wyznaczenia terenów o przeznaczeniu MN w środkowej i północnej części terenu 48MN oraz przeznaczyć tę część na cel ZP lub ZL – teren jest obecnie zadrzewiony;
- rozważyć ustanowienie znacznie wyższego parametru wymaganej powierzchni biologicznie czynnej dla terenu 32MN – obecnie proponuje się 50%, natomiast charakter zagospodarowania oraz dosyć duże powierzchnie działek pozwalają na ustanowienie parametru 70%;
- rozważyć przeznaczenie części terenów zlokalizowanych w części środkowo-wschodniej o charakterze MN na cel MN/U. Plan stwarza możliwość ulokowania docelowo dosyć dużej liczby mieszkańców w rejonie, który pozbawiony będzie usług, co wymuszać będzie potrzebę wyjazdów w celu zafatwienia nawet najbardziej podstawowych potrzeb. Obecnie na cel MN/U przeznaczają się jeden niewielki teren – jego potencjał ocenia się na niewystarczający. Ulokowanie zaplecza usługowego w granicach analizowanego terenu pozwoli na ograniczenie mobilności, a więc także poprawę bezpieczeństwa, zmniejszenie emisji.

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

Ze względu na specyficzny charakter planu, polegający na adaptacji w bardzo dużej części terenu objętego planem, obecnego stanu zagospodarowania – analiza możliwości zastosowania rozwiązań mających na celu zapobieganie, ograniczanie lub kompensację przyrodniczą negatywnych oddziaływań na środowisko, mogących być rezultatem realizacji projektu planu, może być zastosowana tylko do obszarów, gdzie dopuszcza się realizację nowego zagospodarowania. W tych przypadkach, 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 zieleni
 - w obszarach realizacji zagospodarowania należy dążyć do ograniczania prac ziemnych, nadmiernej dewastacji pokrywy glebowej i nadmiernej dewastacji szaty roślinnej - do minimum wynikającego z potrzeb technicznych i technologicznych
 - w szczególności należy chronić zasoby wodne – zwłaszcza na etapie prac budowlanych; bezwzględnie należy przestrzegać zakazu mycia pojazdów samochodowych na posesjach (zagrożenie sptywem powierzchniowym oraz przesiąkaniem)
 - nadkład gleb z rejonów realizacji zabudowy oraz utwardzeń powierzchni należy odzyskać i wykorzystać dla poprawy przydatności obszarów mniej żyznych
 - należy dążyć do jak najszybszej realizacji sieci kanalizacyjnej
- c) kompensacja przyrodnicza
 - w praktyce w przypadku analizowanego terenu – nie zajdzie potrzeba prowadzenia działań 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 regionalny zasięg możliwych oddziaływań.

OŚWIADCZENIE AUTORA PROGNOZY

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

Jestem świadomy odpowiedzialności karnej za złożenie fałszywego oświadczenia.

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