

**Prognoza oddziaływania na środowisko  
projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
osiedla mieszkaniowego Niemcz III**

**gmina Osielsko**

Opracowanie:

mgr Adam Stańczyk

Bydgoszcz, 2023 r.

<b>Wstęp</b> .....	<b>3</b>
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 .....	8
Zmiana planu jako uwarunkowanie dla prognozy – charakter wprowadzanych zmian ustaleń .....	8
<b>Potencjalne skutki realizacji i zakres możliwego wpływu ustaleń planu na środowisko przyrodnicze .....</b>	<b>9</b>
Potencjalne zmiany stanu środowiska w przypadku braku realizacji projektowanego dokumentu (tzw. „opcja zerowa”) .....	11
<b>Informacje pozostałe i ustalenia końcowe .....</b>	<b>12</b>
Wskazania napotkanych trudności wynikających z niedostatków techniki lub luk we współczesnej wiedzy .....	12
Analiza możliwości rozwiązań alternatywnych do rozwiązań zawartych w projektowanym projekcie planu wraz z uzasadnieniem ich wyboru .....	12
Analiza możliwości zastosowania rozwiązań mających na celu zapobieganie, ograniczanie lub kompensację przyrodniczą negatywnych oddziaływań na środowisko, mogących być rezultatem realizacji projektu planu.....	13
Propozycja monitoringu skutków realizacji postanowień projektowanego dokumentu oraz częstotliwości jej przeprowadzania ..	14
Informacje o możliwym transgranicznym oddziaływaniu na środowisko.....	14

## Wstęp

### Streszczenie sporządzone w języku niespecjalistycznym

Niniejsza prognoza oddziaływania na środowisko została wykonana w toku prac planistycznych związanych ze sporządzaniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na terenie miejscowości Niemcz.

Przedmiotem opracowania jest rozległy teren leżący w centralnej i wschodniej części miejscowości Niemcz. Leży na wschód od ulicy Bydgoskiej i na północ od ulicy Jeździeckiej. Wschodnią granicę stanowi ciek oddzielający Niemcz od Osielska, a w części północnej wschodnia granica leży w rejonie ulic Borowikowej i Wita Stwosza. Granica północna leży na północ od ulicy Stanisława Wyspiańskiego.

Teren ma więc kształt wieloboku, rozciąga się w osi wschód-zachód na przestrzeni ok. 1 m, a w kierunku północ-południe rozciągłość ta wynosi max. 1,4 m. Orientacyjna powierzchnia terenu wynosi prawie 100 ha.

Teren jest częścią ścisłej strefy podmiejskiej Bydgoszczy – jest to ta część strefy podmiejskiej, która najszybciej i w największym wymiarze, podlegała suburbanizacji i proces ten trwa już kilka dekad. Dlatego też teren sąsiaduje (bliskie i dalsze sąsiedztwo) z obszarami o podobnej charakterystyce. Bliższe i dalsze sąsiedztwo terenu (w kierunku zachodnim, wschodnim i północnym) stanowią obszary zabudowane lub podlegające zabudowie – przede wszystkim mieszkaniowe (w tym także wysoko standardowe – rezydencjonalne) ale także (w mniejszym stopniu) usługowe, wytwórcze i magazynowo-składowe – o charakterze, formie i nasyceniu typowym dla dobrze rozwiniętych stref podmiejskich dużych miast. Słabo rozwinięta jest funkcja rolnicza. W promieniu 3 km od analizowanego terenu zamieszkuje co najmniej 3-4 tys. mieszkańców, co wskazuje na duże zagęszczenie zaludnienia. Analizowany teren bezpośrednio nawiązuje do sąsiedniej zabudowy, stanowiąc z nią funkcjonalną i przestrzenną całość.

Teren cechuje się bardzo zróżnicowanym charakterem. Wynika to z faktu, iż był objęty już wcześniej sporządzanymi mpzp (mowa tu o kolejnych planach dla tego terenu, nie o planach dla terenów sąsiadujących ze sobą) przewidującymi wprowadzenie - zbliżonych do zapisanych w obecnym projekcie, funkcji - a ustalenia tych planów były wdrażane przez okres kilku dekad. W tym czasie dokonano znacznych zmian ówczesnego charakteru terenu – to znaczy terenów rolnych, częściowo nieużytków, z pojedynczą zabudową siedliskową. Na całym analizowanym terenie powstały różne formy zabudowy – zarówno jednorodzinna na dużych powierzchniowo działkach, jak też jednorodzinna na niewielkich działkach, wielorodzinna (w formie zabudowy szeregowej, itp.); zabudowa cechuje się także różnymi parametrami dotyczącymi wysokości, rzeczywistej powierzchni biologicznej działek, itp. Znaczna część obecnej zabudowy, to zabudowa nowa – będąca efektem realizacji planu z roku 2009 – pochodzi z okresu ogromnego boomu rozwoju zabudowy podmiejskiej. Część zabudowy znajduje się dopiero w trakcie realizacji. Cechą charakterystyczną powstałej tu zabudowy jest jej wysoki standard i generalnie atrakcyjne (nowoczesne) formy architektoniczne, aczkolwiek są one niekiedy zbyt zróżnicowane w ramach bliskiego sąsiedztwa.

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

- zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, o symbolu – MN,
- zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy usługowej, o symbolu – MN/U,
- zabudowy usługowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, o symbolu – U/MN,
- zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, o symbolu – MW,
- zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy usługowej, o symbolu – MW/U,
- zabudowy usługowej, o symbolu – U,
- zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz zabudowy usługowej, o symbolu – MN/MW/U,
- zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, o symbolu – MN/MW,
- lasu, o symbolu – ZL,
- zieleni nieurządzonej, o symbolu – ZNn,
- zieleni urządzonej, o symbolu – ZP,
- infrastruktury technicznej - elektroenergetyka, o symbolu – E,
- infrastruktury technicznej – elektroenergetyka, wodociągi i kanalizacja, o symbolu – E/W/K,
- parkingu, o symbolu – KP,
- drogi publicznej zbiorczej, o symbolu – KD-Z;
- drogi publicznej lokalnej, o symbolu – KD-L;
- dróg publicznych dojazdowych, o symbolu – KD-D;
- dróg wewnętrznych, o symbolu – KDW;
- ciągów pieszojezdnych, o symbolu – KX.

Analizując powyższy projekt planu w kontekście jego oddziaływań na środowisko, należy zwrócić uwagę na podstawowe uwarunkowanie, jakim jest fakt, iż jest to zmiana obecnie obowiązującego mpzp. Niniejsza prognoza wykonywana jest dla projektu planu dotyczącego terenu już obecnie objętego ustaleniami planów miejscowych. Prognoza dla zmiany planu jest innym rodzajem opracowania, niż prognoza do planu sporządzanego dla terenu, dla którego żadne regulacje w zakresie funkcji, charakteru i intensywności zagospodarowania dotąd nie obowiązywały. Z formalnego punktu widzenia, prognoza dla zmiany planu odnosi się więc nie do faktycznego zagospodarowania, ale do ustaleń obowiązujących obecnie na danym terenie (nawet jeśli ustalenia dotychczas obowiązującego planu nie zostałyby zrealizowane, to już dotąd obowiązujący plan wprowadzał określone funkcje i dopuszczał

określone zagospodarowanie - byłyby one punktem wyjścia dla prognozy). Dla terenów objętych dotąd mpzp, prognoza porównuje potencjalne oddziaływania, które mogły być efektem dotąd obowiązujących ustaleń, z oddziaływaniami, które mogą być skutkiem wprowadzanych ustaleń. Dodatkowo w tym konkretnym przypadku, analizowany projekt planu dotyczy terenu bardzo dużego i już w bardzo dużej części zagospodarowanego. W takiej sytuacji plan ma charakter adaptujący zagospodarowanie i porządkujący/aktualizujący ustalenia. Plan może tu mieć znaczenie ewentualnie dla zmiany zagospodarowania oraz dla terenów dotąd niezagospodarowanych..

Dotychczas w granicach objętych niniejszą prognozą obowiązywał plan przyjęty uchwałą nr nr III/40/09/ Rady Gminy Osielsko z dnia 28 kwietnia 2009 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla mieszkaniowego „Niemcz III” w Niemczu, gmina Osielsko oraz Uchwała nr IV/41/09 Rady Gminy z dnia 25 czerwca 2009 w sprawie sprostowania błędu w uchwale w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla mieszkaniowego „Niemcz III” w Niemczu, gmina Osielsko. Jest to plan dotyczący dużego podmiejskiego osiedla w Niemczu. W dużej części o zrealizowanej zabudowie. Stanowiącego część znacznie bardziej rozległej strefy podlegającej urbanizacji w rejonie Niemcza – Osielska – Maksymilianowa – Żołędowa.

Dokonywana obecnie zmiana wiąże się z korektą dotąd przyjętej koncepcji funkcjonowania i zagospodarowania terenów, dla których przeznaczenie zostało określone w roku 2009. Podkreślić należy, że ta korekta nie zmienia zasadniczo, ani nawet w znaczącym stopniu, wcześniej zaplanowanego charakteru tego osiedla. Poprawia tylko jego funkcjonalność, dostosowując przeznaczenie terenu do obecnych oczekiwań i trendów w zagospodarowaniu osiedli podmiejskich.

Najważniejsze zmiany dotyczą:

- Strefy przylegającej obustronnie do ulicy Juliusza Słowackiego, w części środkowo-południowej, na południe od Alei Adama Mickiewicza i częściowo na północ od niej. Dotąd zakładano, że będzie to strefa usługowa. Ulica Słowackiego jest główną ulicą wprowadzającą ruch samochodowy z Bydgoszczy na teren osiedla. Zakładano więc, że będzie to naturalna strefa dokonywania zakupów, korzystania z usług, itp. realizowanych w drodze powrotnej z pracy w Bydgoszczy do analizowanego osiedla i dalej położonych w Niemczu, Żołędowie i Maksymilianowie. Wyznaczono tu dosyć rozległe tereny U/M (ten odcinek ulicy do Al. Mickiewicza ma ok. 600 m, powierzchnia tych terenów to łącznie ok. 10 ha). Jednak w praktyce zapotrzebowanie na usługi nie jest aż tak duże, jak zakładano. Część tych terenów zagospodarowano już jako faktyczne tereny usługowe (zgodnie z pierwotną ideą), część w kierunku mieszkalnictwa z towarzyszącymi usługami, część jako tereny mieszkalnictwa, część pozostała niezagospodarowana. Dokonano więc korekty przeznaczenia z usługowo-mieszkaniowego na mieszkaniowo-usługowe lub tylko mieszkaniowe. Dodatkowo zgodnie z obecnie panującym trendem w zabudowie podmiejskiej – wyznaczono tereny dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.
- Pojedynczych terenów w innych lokalizacjach o łącznej powierzchni ok. 7 ha. Są to tereny dotąd mieszkaniowe a obecnie przeznaczane na cel mieszkaniowo-usługowy lub usługowo-mieszkaniowe przeznaczane na cel mieszkaniowy. Niemal w całości są to tereny już zagospodarowane lub z niewielkimi rezerwami dla uzupełnienia zabudowy, gdzie plan ma dziś za zadanie dostosowanie zapisu planistycznego do stanu faktycznego.

Łącznie zmiany dotyczą więc zaledwie kilkunastu ha, z ogólnej bardzo dużej powierzchni prawie 100 ha. W zdecydowanej większości są to zmiany tylko formalne - związane z adaptacją faktycznego przeznaczenia terenu, a nie wyznaczaniem terenów pod rozwój innego zagospodarowania niż dotąd planowane. Tylko część zmian ma taki charakter ale jest tu mowa wyłącznie o relacjach funkcji mieszkaniowej i usługowej, a w części o relacjach zabudowy mieszkaniowej wysokiej i niskiej (wielorodzinnej i jednorodzinnej). Utrzymuje się więc w całości dotychczasowy charakter osiedla. Te zmiany nie mają charakteru decydującego o tym charakterze.

Dokonywana zmiana ma na celu uporządkowanie sytuacji planistycznej na terenie dużej miejscowości podmiejskiej, o intensywnym charakterze zagospodarowania – poprzez: a) urealnienie przeznaczenia już istniejącego zagospodarowania w tych lokalizacjach, gdzie wcześniej dopuszczano wariantowy rozwój zagospodarowania (i dokonano wyboru tego wariantu – dotyczy to zdecydowanej większości), b) urealnienie przeznaczenia w lokalizacjach, gdzie pierwotnie sporządzony plan okazał się nietrafiony i brak było zainteresowania realizacją zagospodarowania wówczas planowanego (nieliczne tereny),

Warto zauważyć, że dla kilku terenów plan dotąd określał przeznaczenie jako mieszkaniowe, a obecnie precyzuje jako mieszkaniowe wielorodzinne lub jednorodzinne. Na uwagę zasługuje rozwój zabudowy wielorodzinnej w strefach podmiejskich – jest to trend z ostatnich lat. Zabudowa taka stała się popularna i jest pożądana wśród osób osiedlających się. Ustanowienie obecnie przeznaczenia MW nie jest więc formalną zmianą wobec ówczesnego przeznaczenia M – ale jest doprecyzowaniem ówczesnych zapisów.

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

- obszary chronione,
- różnorodność biologiczna, świat roślin i zwierząt
- ludzi,
- woda,
- powietrze,
- powierzchnia ziemi,
- krajobraz,
- klimat oraz 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, statycznych i chwilowych oraz pozytywnych i negatywnych.

Ważnym elementem prognozy jest analiza tzw. „opcji zerowej” czyli spodziewanych kierunków i charakteru zmian w środowisku, które miałyby miejsce przy nie podejmowaniu działań zawartych w projekcie planu, a kontynuacji dotychczasowego stanu zagospodarowania i dotychczasowych funkcji. Główną konkluzją tej analizy było stwierdzenie, że opcja zerowa – czyli zaniechanie realizacji ustaleń planu – jest mniej korzystna. Powyższą analizę sporządza się wychodząc od dotychczasowego charakteru zagospodarowania terenu oraz dotychczasowego przeznaczenia terenu w mpzp. Analizowany plan sporządzony jest dla większości powierzchni dużej miejscowości podmiejskiej, w której rozwój zabudowy podmiejskiej odbywa się od kilku dekad, ale od roku 2009 realizowany był na podstawie całościowego mpzp. Oznacza to, że w roku 2009 sformułowano określoną koncepcję rozwoju zagospodarowania większej części miejscowości Niemcz, która z jednej strony adaptowała już istniejące zagospodarowanie, ale także określała kierunki jego zmian, jak też ustanawiała przeznaczenie dla terenów wówczas niezagospodarowanych. Po kilkunastu latach pojawia się potrzeba gruntownego zweryfikowania tej koncepcji – co wynika z faktu, że: a) część planowanego wówczas zagospodarowania została zrealizowana i stanowi obecnie trwałe elementy struktury miejscowości, rzutujący na jej szeroko rozumiany charakter; b) część planowanego wówczas zagospodarowania nie została zrealizowana, co oznacza, że przyjęto wówczas błędne założenia rozwoju i dla zapewnienia optymalnego wykorzystania podmiejskiej przestrzeni zasadne jest ich zweryfikowanie; c) następuje zmiana pewnych trendów rozwojowych obszarów podmiejskich, a także preferencji ludności – np. odchodzi się od silnie wielofunkcyjnego charakteru dużych wsi bezpośrednio sąsiadujących z miastami (na rzecz typowej funkcji mieszkaniowej rezydencjalnej), a w dodatku od kilkunastu lat wykształca się coraz większe zapotrzebowanie na zabudowę podmiejską wielorodzinną (efektem tego jest presja na wyznaczanie terenów rozwojowych o takim charakterze).

Analizowany plan jest odpowiedzią na wszystkie powyżej stwierdzone uwarunkowania. Dotychczasowa formuła rozwoju zagospodarowania przestała wystarczać dla zapewnienia optymalnych kierunków rozwoju – stąd pojawia się potrzeba zweryfikowania i „odświeżenia” koncepcji rozwoju przestrzennego miejscowości Niemcz. Dodatkowo warto zauważyć, że poza zwiększeniem intensywności zabudowy mieszkaniowej, praktycznie wszystkie pozostałe dokonywane zmiany szczegółowe, dotyczące przeznaczenia terenów (wprowadza się niezbyt dużo takich zmian dla relatywnie niewielkich powierzchni) należy uznać za zmiany prośrodowiskowe – bowiem realizacja ustaleń obecnie sporządzanego planu z bardzo dużym prawdopodobieństwem będzie powodowała skutki środowiskowe w mniejszym zakresie i o mniejszym natężeniu, niż miałyby to miejsce, gdyby realizować ustalenia dotąd obowiązujące.

Dlatego też pozostawienie stanu dotychczasowego, tzn. rezygnacja z proponowanych zmian i realizacja ustaleń dotąd obowiązującego planu, a więc przyjęcie scenariusza „opcji zerowej” – byłoby z pewnością rozwiązaniem niekorzystnym.

Podsumowując, należy stwierdzić, że dokonywana zmiana planu nie zwiększy w sposób istotny skali oddziaływań na środowisko (w niektórych aspektach – wręcz może je zmniejszyć, bo eliminuje możliwość realizacji zagospodarowania, które zgodnie z dotychczasowym planem mogło być zrealizowane a powodowałyby większe skutki środowiskowe, jak na przykład tereny usług). Mają i będą tu miały miejsce oddziaływania typowe dla silnie zurbanizowanej dużej miejscowości podmiejskiej. Podkreślić także należy, że w planie zadbano o adaptację i ochronę wszystkich elementów cennych środowiskowo.

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

### **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 Osielsko”
- „Plan zagospodarowania przestrzennego województwa kujawsko-pomorskiego” (tekst i mapy), Uchwała Nr XI/135/03 Sejmiku Województwa Kujawsko-Pomorskiego z dnia 26 czerwca 2003 r.
- „Program ochrony środowiska z planem gospodarki odpadami województwa kujawsko-pomorskiego” (tekst i mapy)
- „Raport o stanie środowiska województwa kujawsko-pomorskiego” (za lata 2000-2018), WIOŚ Bydgoszcz
- [www.mos.gov.pl](http://www.mos.gov.pl), [www.geoportal.gov.pl](http://www.geoportal.gov.pl), [www.mapy.google.pl](http://www.mapy.google.pl)
- „Mapa kompleksów rolniczej przydatności gleb w województwie bydgoskim”, skala 1:100 000, IUNG Puławy
- [www.mos.gov.pl](http://www.mos.gov.pl), [www.geoporta.gov.pl](http://www.geoporta.gov.pl), Google Earth, Google Maps, [geoportal.infoterren.pl](http://geoportal.infoterren.pl), [geoportal.rdos-bydgoszcz.pl](http://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 opracowania jest rozległy teren leżący w centralnej i wschodniej części miejscowości Niemcz. Leży na wschód od ulicy Bydgoskiej i na północ od ulicy Jeździeckiej. Wschodnią granicę stanowi ciek oddzielający Niemcz od Osielska, a w części północnej wschodnia granica leży w rejonie ulic Borowikowej i Wita Stwosza. Granica północna leży na północ od ulicy Stanisława Wyspiańskiego.

Teren ma więc kształt wieloboku, rozciąga się w osi wschód-zachód na przestrzeni ok. 1 m, a w kierunku północ-południe rozciągłość ta wynosi max. 1,4 m. Orientacyjna powierzchnia terenu wynosi prawie 100 ha.

Teren jest częścią ścisłej strefy podmiejskiej Bydgoszczy – jest to ta część strefy podmiejskiej, która najszybciej i w największym wymiarze, podlegała suburbanizacji i proces ten trwa już kilka dekad. Dlatego też teren sąsiaduje (bliskie i dalsze sąsiedztwo) z obszarami o podobnej charakterystyce. Bliższe i dalsze sąsiedztwo terenu (w kierunku zachodnim, wschodnim i północnym) stanowią obszary zabudowane lub podlegające zabudowie – przede wszystkim mieszkaniowe (w tym także wysoko standardowe – rezydencjonalne) ale także (w mniejszym stopniu) usługowe, wytwórcze i magazynowo-składowe – o charakterze, formie i nasyceniu typowym dla dobrze rozwiniętych stref podmiejskich dużych miast. Słabo rozwinięta jest funkcja rolnicza. W promieniu 3 km od analizowanego terenu zamieszkuje co najmniej 3-4 tys. mieszkańców, co wskazuje na duże zagęszczenie zaludnienia. Analizowany teren bezpośrednio nawiązuje do sąsiedniej zabudowy, stanowiąc z nią funkcjonalną i przestrzenną całość.

Teren cechuje się bardzo zróżnicowanym charakterem. Wynika to z faktu, iż był objęty już wcześniej sporządzanymi mpzp (mowa tu o kolejnych planach dla tego terenu, nie o planach dla terenów sąsiadujących ze sobą) przewidującymi wprowadzenie - zbliżonych do zapisanych w obecnym projekcie, funkcji - a ustalenia tych planów były wdrażane przez okres kilku dekad. W tym czasie dokonano znacznych zmian ówczesnego charakteru terenu – to znaczy terenów rolnych, częściowo nieużytków, z pojedynczą zabudową siedliskową. Na całym analizowanym terenie powstały różne formy zabudowy – zarówno jednorodzinna na dużych powierzchniowo działkach, jak też jednorodzinna na niewielkich działkach, wielorodzinna (w formie zabudowy szeregowej, itp.); zabudowa cechuje się także różnymi parametrami dotyczącymi wysokości, rzeczywistej powierzchni biologicznej działek, itp. Znaczna część obecnej zabudowy, to zabudowa nowa – będąca efektem realizacji planu z roku 2009 – pochodzi z okresu ogromnego boomu rozwoju

zabudowy podmiejskiej. Część zabudowy znajduje się dopiero w trakcie realizacji. Cechą charakterystyczną powstałej tu zabudowy jest jej wysoki standard i generalnie atrakcyjne (nowoczesne) formy architektoniczne, aczkolwiek są one niekiedy zbyt zróżnicowane w ramach bliskiego sąsiedztwa.

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

Dla analizowanego terenu, 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:

- fakt, iż teren był wcześniej przez długi okres (kilku dekad) objęty mpzp przewidującymi rozwój mieszkalnictwa i usług – wskutek czego większa część terenu jest już obecnie zagospodarowana lub znajduje się w trakcie zagospodarowywania – tym samym obszar nie ma charakteru naturalnego lub seminaturalnego, lecz jest typowym środowiskiem zurbanizowanym, o charakterze podmiejskim – analizowany projekt mpzp ma na celu przede wszystkim korektę koncepcji rozwoju powstałego tu osiedla,
- korzystną rzeźbę terenu – obszar charakteryzuje się rzeźbą lekko falistą, a w pewnych częściach - płaską (równinną), nie stanowiącą w żadnym stopniu przeszkody przy realizacji zainwestowania przewidzianego w projekcie planu, a wręcz są bardzo sprzyjające dla realizacji ustaleń planu. Teren leży na wysokości ok. 92 (w części południowej) – 97 (w części środkowo-północnej) m npm i cechuje się zróżnicowaną rzeźbą. Generalnie określić ją można jako lekkofalistą, aczkolwiek dosyć rozległe są powierzchnie całkowicie równinne. W części południowej wpływ na rzeźbę ma leżąca w pobliżu strefa krawędziowa – na analizowany teren wkraczają fragmenty dolinek erozyjnych. W części środkowej i północnej spotyka się zarówno obniżenia wytopiskowe (lub niezdenudowane dolinki – „wygniecionie” przez łądogłód w morenie dennej), jak też łagodne pagóry. Począwszy od kulminacji, która ma miejsce na wysokości ul. Wyczółkowskiego, następuje zmiana kierunku nachylenia terenu – opada on łagodnie w kierunku północnym.
- korzystne dla budownictwa warunki litologiczne,
- teren sąsiaduje ze zwartą zabudową miejscowości Niemcz – planowane w projekcie planu funkcje i charakter zagospodarowania będą korespondowały z istniejącymi, stanowiąc spójną całość w przestrzeni – w ten sposób ograniczeniu ulegnie ingerencja w krajobraz,
- teren charakteryzował się pierwotnie bardzo małą przydatnością dla rolnictwa (niskiej klasy gleby), obecnie w praktyce w całości jest wyłączony z użytkowania rolniczego,
- dostępne opracowania ekofizjograficzne wskazują, iż teren w zdecydowanej większości oceniany jest jako predestynowany dla zabudowy,
- ze względu na szczegółowe położenie teren charakteryzuje się wysoką atrakcyjnością dla zabudowy mieszkaniowej i usługowej;
- teren leży poza ekologicznym systemem obszarów chronionych (ale w sąsiedztwie znajduje się park krajobrazowy),
- teren jest odporny na antropopresję;
- elementami przyrodniczymi wymagającymi ochrony przed degradacją, są: kompleksy leśne, zbiorniki wodne, ciek wodny ze strefą zadrzewień i zakrzewień (stanowiący lokalny ciąg ekologiczny), pomniki przyrody; elementem kulturowym wymagającym uwagi jest nieczynny cmentarz,
- pozostałe uwarunkowania nie stanowią istotnych czynników sprzyjających lub ograniczających realizację ustaleń planów.

Teren charakteryzuje się dosyć dobrym stanem środowiska i umiarkowanym poziomem zanieczyszczeń – podstawowe rodzaje zagrożeń i zanieczyszczeń to niska emisja z systemów grzewczych oraz zanieczyszczenia i hałas pochodzenia komunikacyjnego. Najważniejszym rodzajem oddziaływań, jakim podlega są:

- oddziaływania związane z rozwojem zabudowy o charakterze podmiejskim, obserwowanym tu na zwiększoną skalę – wiąże się to z wprowadzaniem oddziaływań związanych ze zwiększaniem liczby mieszkańców (emisja zanieczyszczeń, ruch pojazdów, zużycie wody, wytwarzanie ścieków),
- zanieczyszczenia powietrza oraz zagrożenia bezpieczeństwa związane z ruchem drogowym na sąsiadujących drogach – wieś Niemcz ma charakter także tranzytowy, skupia ruch lokalny z Niemcza, Żołędowa i Maksymilianowa – są to zauważalne potoki ruchu,

- niska emisja z indywidualnych urządzeń grzewczych - na uwagę zasługuje fakt umiarkowanie dobrego przewietrzania miejscowości.

Ogólnie stan środowiska należy ocenić jako dosyć korzystny – opisane powyżej oddziaływania nie są na tyle silne, by powodować istotną degradację jakości życia, czy stanu środowiska.

### **Charakterystyka projektowanych w planie form użytkowania terenu**

W granicach planu wyznacza się tereny:

- zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, o symbolu – MN,
- zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy usługowej, o symbolu – MN/U,
- zabudowy usługowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, o symbolu – U/MN,
- zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, o symbolu – MW,
- zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy usługowej, o symbolu – MW/U,
- zabudowy usługowej, o symbolu – U,
- zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz zabudowy usługowej, o symbolu – MN/MW/U,
- zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, o symbolu – MN/MW,
- lasu, o symbolu – ZL,
- zieleni nieurządzonej, o symbolu – ZNn,
- zieleni urządzonej, o symbolu – ZP,
- infrastruktury technicznej - elektroenergetyka, o symbolu – E,
- infrastruktury technicznej – elektroenergetyka, wodociągi i kanalizacja, o symbolu – E/W/K,
- parkingu, o symbolu – KP,
- drogi publicznej zbiorczej, o symbolu – KD-Z;
- drogi publicznej lokalnej, o symbolu – KD-L;
- dróg publicznych dojazdowych, o symbolu – KD-D;
- dróg wewnętrznych, o symbolu – KDW;
- ciągów pieszojezdnych, o symbolu – KX.

### **Zmiana planu jako uwarunkowanie dla prognozy – charakter wprowadzanych zmian ustaleń**

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

Podkreślić należy, że niniejsza prognoza wykonywana jest dla projektu planu dotyczącego terenu już obecnie objętego ustaleniami planów miejscowych. Prognoza dla zmiany planu jest innym rodzajem opracowania, niż prognoza do planu sporządzanego dla terenu, dla którego żadne regulacje w zakresie funkcji, charakteru i intensywności zagospodarowania dotąd nie obowiązywały.

Z formalnego punktu widzenia, prognoza dla zmiany planu odnosi się więc nie do faktycznego zagospodarowania, ale do ustaleń obowiązujących obecnie na danym terenie (nawet jeśli ustalenia dotychczas obowiązującego planu nie zostałyby zrealizowane, to już dotąd obowiązujący plan wprowadzał określone funkcje i dopuszczał określone zagospodarowanie - byłyby one punktem wyjścia dla prognozy). Dla terenów objętych dotąd mpzp, prognoza porównuje potencjalne oddziaływania, które mogły być efektem dotąd obowiązujących ustaleń, z oddziaływaniami, które mogą być skutkiem wprowadzanych ustaleń.

Dodatkowo w tym konkretnym przypadku, analizowany projekt planu dotyczy terenu bardzo dużego i już w bardzo dużej części zagospodarowanego. W takiej sytuacji plan ma charakter adaptujący zagospodarowanie i porządkujący/aktualizujący ustalenia. Plan może tu mieć znaczenie ewentualnie dla zmiany zagospodarowania oraz dla terenów dotąd niezagospodarowanych..

Dotychczas w granicach objętych niniejszą prognozą obowiązywał plan przyjęty uchwałą nr nr III/40/09/ Rady Gminy Osielsko z dnia 28 kwietnia 2009 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla mieszkaniowego „Niemcz III” w Niemczu, gmina Osielsko oraz Uchwała nr IV/41/09 Rady Gminy z dnia 25 czerwca 2009 w sprawie sprostowania błędu w uchwale w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla mieszkaniowego „Niemcz III” w Niemczu, gmina Osielsko. Jest to plan dotyczący dużego podmiejskiego osiedla



w Niemczu. W dużej części o zrealizowanej zabudowie. Stanowiącego część znacznie bardziej rozległej strefy podlegającej urbanizacji w rejonie Niemcza – Osielska – Maksymilianowa – Żołędowa.

Dokonywana obecnie zmiana wiąże się z korektą dotąd przyjętej koncepcji funkcjonowania i zagospodarowania terenów, dla których przeznaczenie zostało określone w roku 2009. Podkreślić należy, że ta korekta nie zmienia zasadniczo, ani nawet w znaczącym stopniu, wcześniej zaplanowanego charakteru tego osiedla. Poprawia tylko jego funkcjonalność, dostosowując przeznaczenie terenu do obecnych oczekiwań i trendów w zagospodarowaniu osiedli podmiejskich.

Najważniejsze zmiany dotyczą:

- Strefy przylegającej obustronnie do ulicy Juliusza Słowackiego, w części środkowo-południowej, na południe od Alei Adama Mickiewicza i częściowo na północ od niej. Dotąd zakładano, że będzie to strefa usługowa. Ulica Słowackiego jest główną ulicą wprowadzającą ruch samochodowy z Bydgoszczy na teren osiedla. Zakładano więc, że będzie to naturalna strefa dokonywania zakupów, korzystania z usług, itp. realizowanych w drodze powrotnej z pracy w Bydgoszczy do analizowanego osiedla i dalej położonych w Niemczu, Żołędowie i Maksymilianowie. Wyznaczono tu dosyć rozległe tereny U/M (ten odcinek ulicy do Al. Mickiewicza ma ok. 600 m, powierzchnia tych terenów to łącznie ok. 10 ha). Jednak w praktyce zapotrzebowanie na usługi nie jest aż tak duże, jak zakładano. Część tych terenów zagospodarowano już jako faktyczne tereny usługowe (zgodnie z pierwotną ideą), część w kierunku mieszkalnictwa z towarzyszącymi usługami, część jako tereny mieszkalnictwa, część pozostała niezagospodarowana. Dokonano więc korekty przeznaczenia z usługowo-mieszkaniowego na mieszkaniowo-usługowe lub tylko mieszkaniowe. Dodatkowo zgodnie z obecnie panującym trendem w zabudowie podmiejskiej – wyznaczono tereny dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.
- Pojedynczych terenów w innych lokalizacjach o łącznej powierzchni ok. 7 ha. Są to tereny dotąd mieszkaniowe a obecnie przeznaczone na cel mieszkaniowo-usługowy lub usługowo-mieszkaniowe przeznaczone na cel mieszkaniowy. Niemal w całości są to tereny już zagospodarowane lub z niewielkimi rezerwami dla uzupełnienia zabudowy, gdzie plan ma dziś za zadanie dostosowanie zapisu planistycznego do stanu faktycznego.

Łącznie zmiany dotyczą więc zaledwie kilkunastu ha, z ogólnej bardzo dużej powierzchni prawie 100 ha. W zdecydowanej większości są to zmiany tylko formalne - związane z adaptacją faktycznego przeznaczenia terenu, a nie wyznaczaniem terenów pod rozwój innego zagospodarowania niż dotąd planowane. Tylko część zmian ma taki charakter ale jest tu mowa wyłącznie o relacjach funkcji mieszkaniowej i usługowej, a w części o relacjach zabudowy mieszkaniowej wysokiej i niskiej (wielorodzinnej i jednorodzinnej). Utrzymuje się więc w całości dotychczasowy charakter osiedla. Te zmiany nie mają charakteru decydującego o tym charakterze.

Dokonywana zmiana ma na celu uporządkowanie sytuacji planistycznej na terenie dużej miejscowości podmiejskiej, o intensywnym charakterze zagospodarowania – poprzez: a) urealnienie przeznaczenia już istniejącego zagospodarowania w tych lokalizacjach, gdzie wcześniej dopuszczano wariantowy rozwój zagospodarowania (i dokonano wyboru tego wariantu – dotyczy to zdecydowanej większości), b) urealnienie przeznaczenia w lokalizacjach, gdzie pierwotnie sporządzony plan okazał się nietrafiony i brak było zainteresowania realizacją zagospodarowania wówczas planowanego (nieliczne tereny),

Warto zauważyć, że dla kilku terenów plan dotąd określał przeznaczenie jako mieszkaniowe, a obecnie precyzuje jako mieszkaniowe wielorodzinne lub jednorodzinne. Na uwagę zasługuje rozwój zabudowy wielorodzinnej w strefach podmiejskich – jest to trend z ostatnich lat. Zabudowa taka stała się popularna i jest pożądana wśród osób osiedlających się. Ustanowienie obecnie przeznaczenia MW nie jest więc formalną zmianą wobec ówczesnego przeznaczenia M – ale jest doprecyzowaniem ówczesnych zapisów.

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

Aspekt środowiska	Prognozowane zmiany będące skutkiem realizacji ustaleń planu
przedsięwzięcia mogące zawsze znacząco lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko	W granicach analizowanego planu brak możliwości realizacji przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.
obszary chronione, w tym	Nie przewiduje się oddziaływań na obszary chronione

położone w sieci Natura 2000	
różnorodność biologiczna, świat roślin i zwierząt	Nie przewiduje się żadnych zmian. Wprowadzane zmiany planu nie będą prowadziły ani do zwiększenia powierzchni lub różnorodności terenów zieleni ani też nie będą ich ograniczać lub degradować.
ludzie	<p>Plan będzie korzystnie wpływał na jakość życia mieszkańców poprzez oddziaływania na dwóch płaszczyznach:</p> <p>Po pierwsze –poprawia funkcjonalność miejscowości.</p> <p>Po drugie – dostosowuje charakter zabudowy mieszkaniowej do współczesnych oczekiwań mieszkańców.</p> <p>Zmiana koncepcji zagospodarowania miejscowości Niemcz, której wyrazem jest dokonywana zmiana planu – ma charakter prospołeczny. Szczególnie duże znaczenie mają nowe ustalenia w zakresie wyznaczania terenów zabudowy mieszkaniowej – odpowiadające na aktualne trendy zapotrzebowania. Plan wyznacza tereny pozwalające na zaoferowanie większej, niż dotąd – liczby mieszkań, w formie poszukiwanej przez ludność zainteresowaną zamieszkaniem w terenach podmiejskich.</p> <p>Zwiększenie liczby mieszkańców pośrednio przyczyni się do zwiększenia skali tych oddziaływań na środowisko, które są powiązane bezpośrednio z liczbą mieszkańców. Z pewnością największe znaczenie będzie tu miało zwiększenie liczby pojazdów samochodowych, choć miejscowość jest włączona w system komunikacji miejskiej Bydgoszczy, a więc jest szczególnie predestynowana do koncentracji zabudowy i osiedlania nowych mieszkańców. Szacuje się, że zwiększona przez nowych mieszkańców presja na środowisko nie będzie stanowiła zauważalnego pogorszenia warunków życia dotychczasowych mieszkańców miejscowości Niemcz.</p> <p>Podkreślić też należy, że będą to oddziaływania całkowicie typowe dla miejscowości o tak silnym poziomie suburbanizacji. Zarówno mieszkańcy osiedlający się w miejscowości Niemcz na przestrzeni ostatniej 1,5-dekady, jak i mieszkańcy, którzy dopiero będą się tu osiedlać, powinni być całkowicie świadomi faktu, że ze względu na swój charakter – miejscowość ta w wielu dziedzinach wykazywać będzie cechy obiektywnie pogarszające jakość życia ze względu na bardzo dużą intensywność procesów suburbanizacji i będącą jej konsekwencją – bardzo dużą intensywność zagospodarowania i gęstość zaludnienia. Do tych konsekwencji należą przede wszystkim: wysoka intensywność zabudowy i mała dostępność terenów otwartych, wciąż obecna wysoka presja inwestycyjna prowadząca do dalszego zwiększania intensywności zabudowy poprzez realizację nowej zabudowy – także w terenach dotąd niezabudowanych, gorsza dostępność terenów rekreacji, intensywny ruch pojazdów oraz jego konsekwencje (hałas, zanieczyszczenie powietrza, pogorszenie bezpieczeństwa), gorsza dostępność do niektórych usług, wyższy poziom zanieczyszczeń środowiska. Wszystkie negatywne konsekwencje zamieszkiwania w silnie zurbanizowanej miejscowości podmiejskiej, są od dawna powszechnie znane. Decyzja o zamieszkaniu w miejscowości o takim charakterze oznacza więc w pełni świadomą akceptację wszystkich tych negatywnych oddziaływań.</p> <p>Podkreślić należy, że plan sprzyja realizacji idei koncentracji zaludnienia i zagospodarowania. Analizowany teren jest bardzo dobrze predestynowany do realizacji zabudowy mieszkaniowej. Z punktu widzenia zasad racjonalnego zagospodarowania i wykorzystania przestrzeni – wybór takiego kierunku jego zagospodarowania, jest właściwy.</p>
woda	Przewiduje się niewielki wzrost zużycia wody oraz wytwarzania ścieków komunalnych, bowiem zwiększa się potencjalną liczbę mieszkańców. Plan zakłada zaopatrzenie w wodę oraz odprowadzanie ścieków z wykorzystaniem gminnych systemów zbiorczych. Jest to rozwiązanie optymalne i w pełni satysfakcjonujące. Wody otwarte nie są zagrożone degradacją wskutek realizacji ustaleń planu. Na etapie prowadzenia prac budowlanych należy zadbać o ochronę wód powierzchniowych oraz podziemnych.
powietrze	Należy się spodziewać zwiększenia emisji związanej z realizacją systemów grzewczych oraz zwiększeniem ruchu pojazdów samochodowych. Zakres zmian jest trudny do ustalenia – warto jednak zauważyć, że w przypadku budynków wielorodzinnych ma miejsce zastosowanie ciepła systemowego, co zdecydowanie poprawia efektywność i obniża skalę emisji. Duża skala ruchu pojazdów samochodowych jest typowa dla obszarów podmiejskich, które pełnią funkcje sypialniane, a mieszkańcy są związani z sąsiednim miastem. Warto jednak podkreślić, że społeczeństwo podmiejskie zazwyczaj cechuje się wyższym poziomem dochodów, co skutkuje wykorzystywaniem pojazdów nowszych i nowocześniejszych niż przeciętnie – a więc także mniej emisyjnych.
powierzchnia ziemi	Dokonywane zmiany nie wiążą się z istotną zmianą intensywności zagospodarowania. Ze względu na powierzchnię/wielkość dokonywanych zmian należy znać za pomijalnie małą.

krajobraz	<p>W niektórych fragmentach zwiększy się intensywność zagospodarowania ze względu na wyznaczenie terenów dla zabudowy wielorodzinnej. Planowana zabudowa będzie jednak całkowicie typowa dla charakteru zagospodarowania silnie zurbanizowanej miejscowości podmiejskiej. W obszarach wiejskich o tradycyjnie rolniczym charakterze, zabudowa wielorodzinna stanowiłaby dysonans w stosunku do charakteru obecnego tam zagospodarowania – jednak w miejscowości Niemcz nie będzie to forma nowa lub dysharmonizująca.</p> <p>Pod względem potencjalnych oddziaływań w krajobrazie, projekt planu należy więc ocenić jako oddziałujący – ale paradoksalnie, jako oddziałujący w niewielkim stopniu, bo nie wprowadzający obcego co do formy zagospodarowania.</p> <p>Przy realizacji zabudowy należy zadbać o możliwie najbardziej estetyczne rozwiązania szczegółowe.</p>
gleby i przydatność rolnicza	Analizowane tereny już wcześniej zostały przeznaczone na cele nierolnicze. Nie przewiduje się żadnych dodatkowych (nowych) oddziaływań negatywnych.
odpady	<p>Dokonywana zmiana nie wpłynie znacząco na gospodarkę odpadami. Wielkość wytwarzanych odpadów może się nieznacznie zwiększyć. Liczba wprowadzanych mieszkańców może być większa, niż byłoby to możliwe dotąd ale obszar realizacji działalności usługowych w ogólnym ujęciu – nieco zmniejsza się.</p> <p>Plan zabezpiecza jednak prawidłowo kwestie postępowania z odpadami. Nie przewiduje się żadnych ryzyk związanych z tym zagadnieniem.</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	Realizacja ustaleń projektu planu nie ma żadnego wpływu na zasoby surowców mineralnych.
zabytki i dobra kultury	Nie przewiduje się żadnych oddziaływań. Plan zabezpiecza interes ochrony dziedzictwa kultury.
dobra materialne	Realizacja ustaleń planu będzie skutkować wzrostem wartości nieruchomości oraz nieruchomości w ich sąsiedztwie. Przeniesie także dochody budżetowi gminy.

#### **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 oraz dotychczasowego przeznaczenia terenu w mpzp.

Analizowany plan sporządzany jest dla większości powierzchni dużej miejscowości podmiejskiej, w której rozwój zabudowy podmiejskiej odbywa się od kilku dekad, ale od roku 2009 realizowany był na podstawie całościowego mpzp. Oznacza to, że w roku 2009 sformułowano określoną koncepcję rozwoju zagospodarowania większej części miejscowości Niemcz, która z jednej strony adaptowała już istniejące zagospodarowanie, ale także określała kierunki jego zmian, jak też ustanawiała przeznaczenie dla terenów wówczas niezagospodarowanych. Po kilkunastu latach pojawiała się potrzeba gruntownego zweryfikowania tej koncepcji – co wynika z faktu, że: a) część planowanego wówczas zagospodarowania została zrealizowana i stanowi obecnie trwałe element struktury miejscowości, rzutujący na jej szeroko rozumiany charakter; b) część planowanego wówczas zagospodarowania nie została zrealizowana, co oznacza, że przyjęto wówczas błędne założenia rozwoju i dla zapewnienia optymalnego wykorzystania podmiejskiej przestrzeni zasadne jest ich zweryfikowanie; c) następuje zmiana pewnych trendów rozwojowych obszarów podmiejskich, a także preferencji ludności – np. odchodzi się od silnie wielofunkcyjnego charakteru dużych wsi bezpośrednio sąsiadujących z miastami (na rzecz typowej funkcji mieszkaniowej rezydencjalnej), a w dodatku od kilkunastu lat wykształca się coraz większe zapotrzebowanie na zabudowę podmiejską wielorodzinną (efektem tego jest presja na wyznaczanie terenów rozwojowych o takim charakterze).

Analizowany plan jest odpowiedzią na wszystkie powyżej stwierdzone uwarunkowania. Dotychczasowa formuła rozwoju zagospodarowania przestała wystarczać dla zapewnienia optymalnych kierunków rozwoju – stąd pojawiała się potrzeba zweryfikowania i „odświeżenia” koncepcji rozwoju przestrzennego miejscowości Niemcz. Dodatkowo warto zauważyć, że poza zwiększeniem intensywności zabudowy mieszkaniowej, praktycznie wszystkie pozostałe dokonywane zmiany szczegółowe, dotyczące przeznaczenia terenów (wprowadza się niezbyt dużo takich zmian dla relatywnie niewielkich powierzchni) należy uznać za zmiany prośrodowiskowe – bowiem realizacja ustaleń obecnie sporządzanego planu z

bardzo dużym prawdopodobieństwem będzie powodowała skutki środowiskowe w mniejszym zakresie i o mniejszym natężeniu, niż miałyby to miejsce, gdyby realizować ustalenia dotąd obowiązujące.

Dlatego też pozostawienie stanu dotychczasowego, tzn. rezygnacja z proponowanych zmian i realizacja ustaleń dotąd obowiązującego planu, a więc przyjęcie scenariusza „opcji zerowej” – byłoby z pewnością rozwiązaniem niekorzystnym

## **Informacje pozostałe i ustalenia końcowe**

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

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

Analizowany projekt planu jest specyficzny, ponieważ jest to zmiana planu, w dodatku sporządzana dla terenu już w dużym stopniu zagospodarowanego, choć trzeba też przyznać, że teren objęty planem jest bardzo duży i zróżnicowany, a liczba szczegółowych wprowadzanych zmian – duża, choć znów w dużej części są to zmiany tylko adaptujące (potwierdzające) już istniejący stan rzeczywisty. Większość zmian należy ocenić jako pozytywne pod względem potencjalnego oddziaływania na środowisko – a jednocześnie są one na tyle oczywiste co do charakteru, że ocena taka jest niezagrożona jakimkolwiek ryzykiem popełnienia błędu. Dlatego też potencjalnie najważniejszą zmianą w kontekście oceny trudności wynikających z niedostatków techniki lub luk we współczesnej wiedzy wpływających na rzetelność prognozy – jest poszerzenie obszaru realizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

W przypadku realizacji zabudowy MW (a wyznacza się – niezbyt liczne i niezbyt duże – tereny o takim przeznaczeniu) każdorazowo brak jest możliwości precyzyjnego oszacowania skali realizowanej zabudowy, a tym samym liczby wprowadzanych mieszkańców. A zarówno od skali zabudowy jak i od liczby ludności zależna jest skala możliwego oddziaływania na środowisko. Presja inwestycyjna na terenie gminy jest wysoka, a uwzględniając atrakcyjne położenie analizowanego terenu w strefie podmiejskiej Bydgoszczy – szansę szybkiej realizacji dopuszczanego w planie zagospodarowania należy uznać za dużą. Projekt planu nie pozwala na precyzyjne oszacowanie liczby realizowanych budynków i liczby wprowadzanych mieszkańców. Podkreślić należy, że mpzp z założenia nie określa dokładnego posadowienia budynków, ich wielkości, kształtu, itp. Dopiero analiza dopuszczanych parametrów zagospodarowania, wielkości i kształtu terenu, wyznaczanego układu drogowego, znajomość rozwiązań stosowanych przy planowaniu zabudowy – pozwalają na oszacowanie jak duża liczba budynków jest prawdopodobna na danym terenie, przy określonych w planie warunkach i z uwzględnieniem specyficznych cech danego terenu. W przypadku zabudowy MW ryzyko popełnienia błędu jest zawsze podwyższone ze względu na różne stosowane sposoby aranżacji terenu – a więc na określonym terenie możliwa jest realizacja zarówno większej liczby mniejszych budynków, jak i mniejszej – większych. Dopuszczane możliwe powierzchnie zabudowy (wyrażane w % powierzchni działki) są zazwyczaj określane na poziomie znacznie wyższym, od realnie stosowanych (znaczną część terenów nie będących powierzchnią biologicznie czynną stanowi nie zabudowa, a ciągi piesze – dojścia do budynków). W przypadku budynków kilkukondygnacyjnych, błędne oszacowanie powierzchni zajętej przez możliwy obrys budynku (a więc możliwa powierzchnia zabudowy jednej kondygnacji), będzie zwielokrotniona przez liczbę kondygnacji. Błąd wynoszący już kilkadziesiąt metrów, przy zabudowie wielokondygnacyjnej będzie skutkował niedoszacowaniem lub przeszacowaniem o kilka-kilkanaście lokali mieszkalnych – a więc finalnie nawet kilka-kilkanaście gospodarstw domowych. Podkreślić jednak należy również, że ze względu na charakter powodowanych oddziaływań przez zabudowę MW – ewentualny błąd nie ma dużego znaczenia, bowiem poza liczbą nowowprowadzanych pojazdów samochodowych, pozostałe uwarunkowania nie są na tyle istotne, by niewielki błąd zaburzył rzetelność całej prognozy.

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

### **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:

Plan jest sporządzany w związku z korektą koncepcji rozwoju przestrzennego miejscowości Niemcz. Poszukiwanie rozwiązań alternatywnych w tym aspekcie jest więc bezcelowe i niemożliwe.

Alternatywa w zakresie wyboru funkcji:

Analizowany projekt planu jest:

- adaptacją istniejącego zagospodarowania,
- uporządkowaniem struktury funkcjonalno-przestrzennej miejscowości,
- odpowiedzią na zapotrzebowanie społeczne w kierunku (relatywnie mało znaczącej) korekty przeznaczenia (niezbyt licznych) terenów usługowych i mieszkaniowo-usługowych, przede wszystkim w kierunku zmiany relacji poszczególnych funkcji.

Poszukiwanie rozwiązań alternatywnych w tym aspekcie uznano więc za bezcelowe, tym bardziej, że ogół oddziaływań na środowisko możliwych do zaistnienia w wyniku realizacji ustaleń planu uznano za niewielkie i akceptowalne.

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

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

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

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

Ze względu na charakter dokonywanych zmian, brak jest w praktyce możliwości zastosowania rozwiązań szczególnych – specyficznych, dostosowanych wyłącznie do charakteru wprowadzanych zmian. Dlatego proponuje się rozwiązania standardowe, zasadne także dla obecnego przeznaczenia terenu. Wskazuje się możliwość i zasadność wprowadzenia następujących rozwiązań, których celem jest zapobieganie, ograniczanie lub kompensacja przyrodnicza negatywnych oddziaływań na środowisko:

a) zapobieganie

- należy zapewnić adaptację i ochronę przed zmianą przeznaczenia oraz przed dewastacją tej części zadrzewień i zakrzewień, które mogą zostać wykorzystane do urządzenia terenów zieleni towarzyszącej zabudowie – poprzez ich uporządkowanie (wykorzystać je jako element zieleni ozdobnej lub izolacyjnej w ramach realizowanego zagospodarowania);
- bezwzględnie należy egzekwować zakaz mycia pojazdów mechanicznych w miejscach niewyznaczonych,
- bezwzględnie należy dochować dbałości o ochronę wód powierzchniowych i podziemnych na etapie realizacji zagospodarowania (uniemożliwianie zanieczyszczenia wód materiałami budowlanymi – np. farbami, lakierami, emulsjami, itp. oraz substancjami ropopochodnymi pochodzącymi z maszyn i pojazdów budowlanych),
- należy zapewnić możliwość bezpiecznego włączenia do zewnętrznego układu drogowego,

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
- zieleni wymagającą wycinki, usuwać poza okresami lęgowymi (zalecane do 1 marca lub po 15 października)

c) kompensacja przyrodnicza

- zieleni przy zabudowie należy urządzić w sposób zapewniający jej możliwie duży potencjał środowiskowy,
- 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 skalę planowanego zainwestowania oraz fakt, że w praktyce jak dotąd w Polsce nie wykształcił się system ewidencjonowania oraz analiz i interpretacji zmian będących wynikiem procesów planistycznych tego rodzaju i o takim charakterze. System monitorowania stanu środowiska przez instytucje publiczne powołane do tych celów, nie obejmuje zagadnień o tak małej skali przestrzennej i takim charakterze planowanego zainwestowania. Dla obszarów tak niewielkich, w praktyce brak instrumentów pozwalających na uzyskiwanie wymiernych i porównywalnych (zarówno dla różnych okresów, jak i dla różnych obszarów) danych i informacji. Należy zauważyć, że planowane w projekcie planu funkcje i działalności nie należą do szczególnie niebezpiecznych i uciążliwych, które byłyby monitorowane na mocy przepisów szczególnych.

W tym kontekście sugeruje się wykorzystywanie przede wszystkim metod pośrednich – analiza postępów w realizacji zagospodarowania oraz szacunkowych ilości (wartości, wielkości) zanieczyszczeń (oddziaływań, uciążliwości) pozwala na przybliżoną ocenę w jaki sposób analizowany teren oddziałuje na środowisko. Władze lokalne posiadają nieograniczoną możliwość monitoringu zagadnień leżących w sferze tzw. zadań własnych – wśród nich są zagadnienia ściśle związane z kwestiami środowiskowymi, takie jak: wielkość zużycia wody, wielkość wytwarzanych ścieków, wielkość wytwarzanych odpadów, możliwość szczegółowej analizy charakteru zagospodarowania terenu, możliwość szczegółowej analizy charakteru zabudowy, w pewnym stopniu także monitorowanie ilości pojazdów samochodowych. Pewne aspekty mogą być więc analizowane na dużym poziomie szczegółowości siłami Urzędu Gminy bez angażowania dodatkowych nakładów.

Należy podkreślić, że ze względu na spodziewaną niewielką uciążliwość planowanego zainwestowania, nie jest niezbędne prowadzenie monitoringu w sposób stały (wystarczająco okresowe oceny, np. w cyklu rocznym). Na potrzeby monitorowania skutków realizacji tego konkretnego mpzp nie będzie zachodziła konieczność zlecenia ekspertyz, czy też nawiązania stałej współpracy z wyspecjalizowaną instytucją badawczą.

## **Informacje o możliwym transgranicznym oddziaływaniu na środowisko**

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

### OŚWIADCZENIE AUTORA PROGNOZY

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

Jestem świadomy odpowiedzialności karnej za złożenie fałszywego oświadczenia.

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