

**Prognoza oddziaływania na środowisko
projektu zmiany części miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru
Gminy Osielesko położonego wzdłuż drogi Bydgoszcz-Gdańsk**

Gmina Osielesko

Opracowanie:

mgr Adam Stańczyk

Bydgoszcz, 2023-2024 r.

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	8
Potencjalne skutki realizacji i zakres możliwego wpływu ustaleń planu na środowisko przyrodnicze	16
Zmiana mpzp jako uwarunkowanie dla prognozy oddziaływania na środowisko projektu planu	16
Prognozowane zmiany oddziaływań w stosunku do stanu obecnego	16
Potencjalne zmiany stanu środowiska w przypadku braku realizacji projektowanego dokumentu (tzw. „opcja zerowa”)	18
Informacje pozostałe i ustalenia końcowe	19
Wskazania napotkanych trudności wynikających z niedostatków techniki lub luk we współczesnej wiedzy	19
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	20
Propozycja monitoringu skutków realizacji postanowień projektowanego dokumentu oraz częstotliwości jej przeprowadzania	21
Informacje o możliwym transgranicznym oddziaływaniu na środowisko	21
Załączniki graficzne	22

Streszczenie sporządzone w języku niespecjalistycznym

Niniejsza prognoza oddziaływania na środowisko została wykonana w toku prac planistycznych związanych ze sporządzaniem zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla bardzo rozległego terenu położonego w gminie Osielsko, wzdłuż drogi krajowej nr 5 (Szosy Gdańskiej), na terenie miejscowości Osielsko, Niwy i Żołędowo. Teren zajmuje powierzchnię około 238 ha. Rozciąga się wzdłuż wspomnianej drogi krajowej na odcinku około 4,2 km, począwszy od granicy gminy Osielsko z miastem Bydgoszcz, w kierunku północnym, aż do skrzyżowania z ulicą Karpacką w Niwach (droga gminna nr 050411C). Analizowany teren obejmuje tereny położone przy drodze nr 5, sięgające od kilkudziesięciu do kilkuset metrów od drogi. Tak rozumiana „szerokość” terenu wynosi od około 90 m do około 1100 m. Analizowany teren obejmuje część zabudowy miejscowości Osielsko. Charakter zagospodarowania jest bardzo zróżnicowany. Zdecydowana większość analizowanego terenu to strefa dosyć intensywnych przekształceń przez różnego rodzaju zabudowę typową dla strefy podmiejskiej dużego miasta – nawet jeśli pomiędzy terenami zabudowy znajdują się niezabudowane enklawy, które stanowią relatywnie duże tereny rozwojowe, to i tak okolica sprawia wrażenie dosyć intensywnie zagospodarowanej. Nieco inny charakter ma część północna, rozlokowana pomiędzy terenami leśnymi – tu ma miejsce przewaga terenów otwartych nad niezbyt liczną zabudową, o tej części terenu nie można powiedzieć, że dotąd już został intensywnie zagospodarowany (tu przeważają tereny rolne, choć brak warunków dla intensywnego rolnictwa). W ujęciu całego terenu – pomimo jego generalnie wysokiego stopnia przekształceń, wciąż notuje się duże rezerwy terenowe dla rozwoju zróżnicowanych funkcji, głównie poprzez uzupełnianie niezabudowanych enklaw lub rozwój w bezpośrednim sąsiedztwie istniejącej zabudowy. Sąsiedztwo analizowanego terenu – i bezpośrednio i nieco dalej położone – stanowi w większości zagospodarowanie o podobnym charakterze (jedynie większym udziale zabudowy mieszkaniowej) – zarówno w Osielsku, jak i Niemczu, Niwach. W kierunku południowym w Bydgoszczy znajdują się tereny parkowe i ogród botaniczny, w kierunku północnym i północno-zachodnim znajduje się dosyć duży kompleks leśny i bardzo duże skupisko ogrodów działkowych w Jagodowie. W kierunku północno-wschodnim, gdzie rozwija się zabudowa miejscowości Niwy, wciąż dosyć duże powierzchnie zajmują tereny rolne o niskiej lub co najwyżej umiarkowanej przydatności, coraz rzadziej użytkowane rolniczo.

Obszar będący przedmiotem analiz objęty był dotąd w większości miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, przyjętym uchwałą nr IV/57/97 Rady Gminy w Osielsku z dnia 19.09.1997r. Zasięgi obydwu planów były w bardzo dużym stopniu zbieżne. W granicach obszaru objętego planem 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 usługowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, o symbolu – U/MW,
- zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy usługowej, o symbolu – MW/U,
- zabudowy usługowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, o symbolu – U/MN/MW,
- zabudowy usługowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, o symbolu – U/MW/MN,
- usług administracji z dopuszczeniem zieleni urządzonej, o symbolu – UA/ZP,
- zabudowy usługowej, o symbolu – U,
- obiektów produkcyjnych, składów i magazynów z dopuszczeniem zabudowy usługowej, o symbolu – P/U,
- zieleni urządzonej, o symbolu – ZP,
- lasów, o symbolu – ZL,
- infrastruktury technicznej – elektroenergetyka, o symbolu – E,
- infrastruktury technicznej – kanalizacja, o symbolu – K,
- drogi publicznej głównej ruchu przyspieszonego, o symbolu – KD-GP,
- dróg publicznych zbiorczych, o symbolu – KD-Z,
- dróg publicznych lokalnych, o symbolu – KD-L,
- dróg publicznych dojazdowych, o symbolu – KD-D,
- dróg wewnętrznych, o symbolu – KDW,
- ciągów pieszojezdnych, o symbolu – KX.

Bilans przeznaczenia terenów w planie wskazuje, że plan w największym stopniu wyznacza tereny usługowo-mieszkaniowe, które stanowią prawie 25% ogółu powierzchni (przy tej powierzchni jest to prawie 59 ha!). Jeśli uwzględnimy fakt, że dodatkowo ponad 34 ha stanowią tereny mieszkaniowo-usługowe, a ponad 26 ha – tereny o przeznaczeniu wyłącznie usługowym, to łączna powierzchnia terenów rozwoju nieuciążliwych usług wynosi ok. 120 ha. Dodatkowo ponad 45 ha przeznacza się na cele produkcyjno-usługowe, jednak tu w przeciwieństwie do pozostałych terenów, dopuszcza się przedsięwzięcia mogące znacząco oddziaływać na środowisko. W granicach planu nie wyznacza się w ogóle terenów rolnych, a tereny zieleni stanowią zaledwie 5,5 ha, czyli znikomy ułamek całości terenu analiz. Duży udział mają tereny dróg.

Łącznie zmiana przeznaczenia miała miejsce w ponad 50 lokalizacjach, zajmujących łącznie około 50,4 ha, a więc ponad 1/5 całej powierzchni objętej planem. Największą część stanowiły zmiany dotychczasowych terenów rolnych na tereny rozwoju gospodarczego (P/U) – dotyczy to większości północnej części analizowanego terenu. Poza tym znaczące powierzchnie zmieniły przeznaczenie z usługowo-mieszkaniowego na usługowy (wyeliminowano więc możliwość rozwoju mieszkalnictwa)

– dotyczyło to prawie 13 ha, a równocześnie na 7,0 ha do możliwości realizacji funkcji mieszkaniowej dodano możliwość realizacji usług. Z powyższego wynika, że zmiana planu przede wszystkim miała na celu stworzenie lepszych warunków rozwoju gospodarczego (czy to rozumianego jako działalności przemysłowo-usługowe, cechujące się większym natężeniem negatywnych oddziaływań, czy też rozumianego jako działalności tylko usługowe lub usługowe realizowane w towarzystwie zabudowy mieszkaniowej, a więc o niewielkiej z założenia uciążliwości).

Ze względu na zróżnicowanie możliwości dalszego rozwoju zagospodarowania, trudno jednoznacznie szacować liczbę możliwych do wprowadzenia mieszkańców. Szacunek możliwej liczby ludności dla tych terenów jest obarczony niezwykle dużym ryzykiem błędu – przy przewadze zabudowy jednorodzinnej może to być maksymalnie ok. 800 mieszkańców, ale przy realizacji zabudowy wielorodzinnej pojawia się możliwość realizacji co najmniej kilkunastu budynków, a więc liczba wprowadzanych mieszkańców może wynieść nawet ponad 2 tysiące.

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

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

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

Ważnym elementem prognozy jest analiza tzw. „opcji zerowej” czyli spodziewanych kierunków i charakteru zmian w środowisku, które miałyby miejsce przy nie podejmowaniu działań zawartych w projekcie planu, a kontynuacji dotychczasowego stanu zagospodarowania i dotychczasowych funkcji. W przypadku analizowanego projektu planu należy zwrócić uwagę na następujące aspekty:

- generalnie w wyniku wprowadzanych zmian możliwe jest powstanie zagospodarowania o większej intensywności, niż dotąd,
- generalnie w wyniku wprowadzanych zmian możliwe jest powstanie zagospodarowania generującego wyższą skalę oddziaływań na środowisko, niż dotąd,
- bardzo charakterystyczny jest fakt, że w wielu przypadkach dokonuje się zmian przeznaczenia likwidującego na danym terenie możliwość rozwoju określonej funkcji, ale w innej lokalizacji ustanawia się możliwość rozwoju właśnie takiej samej funkcji – to oznacza, że dokonano szczegółowej analizy zapotrzebowania na określone przeznaczenie terenu w konkretnych lokalizacjach i zaproponowane ustalenia są pochodną tych analiz,
- analizowany teren obejmuje ścisłą strefę podmiejską dużego miasta, w którym obecne dotąd zagospodarowania wykształcało się przez kilka dekad i przyjęło bardzo zróżnicowaną formę i duże zróżnicowanie funkcjonalne – jest to strefa bardzo silnych presji antropogenicznych i bardzo dużych przekształceń środowiska; w takich lokalizacjach nie wszystkie aspekty środowiska są równie cenne, a wobec niektórych aspekty, które w innych lokalizacjach należałoby bezwzględnie chronić, akceptuje się ich degradację, bo w ogólnym rozrachunku umożliwiają realizację określonych działalności przy powodowaniu relatywnie najmniejszych strat w środowisku,
- analizowany teren pełni bardzo ważną rolę w obsłudze usługowej większości gminy – a więc dążenie do wzmocnienia jego potencjału usługowego, nawet kosztem terenów mieszkaniowych (które są dostępne także w innych lokalizacjach – poza analizowanym planem), może być zaakceptowane i jest zrozumiałe.

W tym konkretnym przypadku ocena opcji zerowej jest więc zagadnieniem złożonym, ale z całą pewnością nie można ocenić, że opcja zerowa jest rozwiązaniem bezsprzecznie korzystniejszym. Raczej należy uznać, że przeważają argumenty za zmianą planu, jako dającą realne szanse efektywnego rozwoju zagospodarowania, to znaczy wprowadzenia przeznaczenia terenu, na który będzie większe zapotrzebowanie, niż na dotychczas ustanowione.

Generalnie uciążliwość planowanego zagospodarowania nie została oceniona jako szczególnie duża (pod względem natężenia) lub szczególnie niebezpieczna (pod względem charakteru). Trzeba jednak zwrócić uwagę, że zawarte w projekcie planu funkcje i działalności są w wielu przypadkach bardzo trudno przewidywalne w sferze oddziaływań na środowisko, stąd pojawia się ryzyko pominięcia ważnych uwarunkowań a część prognozy musi mieć charakter stosunkowo ogólny. Analizowany projekt planu nie wykracza jednak poza typowe ustalenia i związane z nimi uciążliwości i oddziaływania w obszarach podmiejskich.

W projekcie planu nie znaleziono ustaleń, które dyskwalifikowałyby go ze względu na skalę i charakter oddziaływań na środowisko.

Informacje o zawartości, głównych celach projektowanego dokumentu oraz jego powiązaniach z innymi dokumentami

Niniejsza prognoza ma na celu, dla obszaru będącego przedmiotem planu oraz obszarów podlegających ewentualnemu oddziaływaniu ustaleń planu:

- Określenie skutków dla środowiska, które mogą wynikać z projektowanego przeznaczenia terenu oraz z realizacji ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
- Ocenę stanu i funkcjonowania środowiska, zwłaszcza w aspekcie jego odporności na degradację i zdolności do regeneracji, w kontekście realizacji ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
- Ocenę określonych w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego warunków zagospodarowania terenu, wynikających z potrzeb ochrony środowiska, prawidłowości gospodarowania zasobami przyrody oraz ochrony gruntów rolnych i leśnych
- Ocenę zagrożeń dla środowiska, z uwzględnieniem wpływu na zdrowie ludzi, które mogą powstawać na terenie objętym projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz na terenach pozostających w zasięgu oddziaływania wynikającego z realizacji ustaleń tego planu.

Podstawy prawne opracowania

Podstawą prawną sporządzenia prognozy są :

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

Informacje o metodach zastosowanych przy sporządzaniu prognozy

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

- zawiera:

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

- określa, analizuje i ocenia:

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

- przedstawia:

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

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

- Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
- Opracowanie ekofizjograficzne do ww projektu
- "Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Osielsko"
- "Opracowanie fizjograficzne wstępne dla planu zagospodarowania przestrzennego zespołu wiejskich jednostek osadniczych powiatu bydgoskiego", Geoprojekt, Warszawa, 1973
- "Studium zagospodarowania przestrzennego województwa bydgoskiego" – mapa "Obszary ochrony specjalnej" – skala 1:100 000, WBPP Bydgoszcz
- Mapa "Warunki występowania wód podziemnych", skala 1:100 000, WBPP Bydgoszcz
- "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 2000-2015), WIOŚ Bydgoszcz
- „Mapa kompleksów rolniczej przydatności gleb w województwie bydgoskim”, skala 1:100 000, IUNG Puławy
- www.mos.gov.pl, www.geoportal.gov.pl, google earth, <http://geoportal.rdos-bydgoszcz.pl>
- „Natura 2000 w województwie kujawsko-pomorskim”, P. Indykiewicz, E. Krasicka-Korczyńska, Minikowo 2008

Obszar opracowania

Przedmiotem opracowania jest bardzo rozległy teren położony w gminie Osielsko, wzdłuż drogi krajowej nr 5 (Szosa Gdańskiej), na terenie miejscowości Osielsko, Niwy i Żołędowo. Teren zajmuje powierzchnię około 238 ha. Rozciąga się wzdłuż wspomnianej drogi krajowej na odcinku około 4,2 km, począwszy od granicy gminy Osielsko z miastem Bydgoszcz, w kierunku północnym, aż do skrzyżowania z ulicą Karpacką w Niwach (droga gminna nr 050411C).

Analizowany teren obejmuje tereny położone przy drodze nr 5, sięgające od kilkudziesięciu do kilkuset metrów od drogi - w większym stopniu są to tereny położone na zachód od drogi. Tak rozumiana „szerokość” terenu wynosi od około 90 m w części skrajnie południowej, przez około 750 m w części południowej, około 300 m na wysokości Urzędu Gminy, około 1100 m w części środkowo-północnej, po około 440 m w części północnej opracowania.

Analizowany teren obejmuje więc część zabudowy miejscowości Osielsko. Charakter zagospodarowania jest bardzo zróżnicowany. Zdecydowana większość analizowanego terenu to strefa dosyć intensywnych przekształceń przez różnego rodzaju zabudowę typową dla strefy podmiejskiej dużego miasta – nawet jeśli pomiędzy terenami zabudowy znajdują się niezabudowane enklawy, które stanowią relatywnie duże tereny rozwojowe, to i tak okolica sprawia wrażenie dosyć intensywnie zagospodarowanej. Nieco inny charakter ma część północna, rozlokowana pomiędzy terenami leśnymi – tu ma miejsce przewaga terenów otwartych nad niezbyt liczną zabudową, o tej części terenu nie można powiedzieć, że dotąd już został intensywnie zagospodarowany (tu przeważają tereny rolne, choć brak warunków dla intensywnego rolnictwa). W ujęciu całego terenu – pomimo jego generalnie wysokiego stopnia przekształceń, wciąż notuje się duże rezerwy terenowe dla rozwoju zróżnicowanych funkcji, głównie poprzez uzupełnianie niezabudowanych enklaw lub rozwój w bezpośrednim sąsiedztwie istniejącej zabudowy.

Oceniając charakter zabudowy należy zwrócić uwagę na jego bardzo duże zróżnicowanie co do funkcji, formy, wieku, stanu technicznego, estetyki, stanu ładu przestrzennego. Jest to typowy przykład bardzo silnie rozwiniętej strefy podmiejskiej, rozwijającej się od kilkudziesięciu lat (a więc kumulującej zabudowę pochodzącą z różnych okresów), w dodatku jest to część miejscowości pełniąca zawsze zróżnicowane funkcje usługowe, a więc bardzo odmienna od monofunkcyjnych terenów mieszkaniowych, także typowych dla stref podmiejskich. Wśród zabudowy należy wyróżnić: zabudowę usług publicznych (urząd gminy), zabudowę usług komercyjnych (zróżnicowany do co do formy handel – zarówno biura/przedstawicielstwa firm, komisje samochodowe, stacje paliw, jak i punkty sprzedaży oraz duże pawilony handlowo-usługowe; ponadto – hotele, gastronomia, banki, zakłady napraw pojazdów, itp.), zabudowę mieszkaniową o charakterze typowo rezydencjalnym, głównie jednorodzinną, ale także nowoczesną zabudowę wielorodzinną, zabudowę mieszkaniowo-usługową (z różnego rodzaju usługami realizowanymi przy budynku mieszkalnym), zabudowę pierwotnie zagrodową (adaptowaną do funkcji pozarolniczych) oraz różnego rodzaju zakłady wytwórcze (rzemieślnicze – niezbyt liczne). Stan techniczny oraz estetyka większości zabudowy są co najmniej powyżej przeciętnego lub wysokie. Bardzo duża część zabudowy została zrealizowana w ostatnich 2-3 dekadach, ale nawet zabudowa starsza w większości

utrzymywana jest w wysokim standardzie.

Sąsiedztwo analizowanego terenu – i bezpośrednio i nieco dalej położone - stanowi w większości zagospodarowanie o podobnym charakterze (jedynie większym udziale zabudowy mieszkaniowej) – zarówno w Osielsku, jak i Niemczu, Niwach. W kierunku południowym w Bydgoszczy znajdują się tereny parkowe i ogród botaniczny, w kierunku północnym i północno-zachodnim znajduje się dosyć duży kompleks leśny i bardzo duże skupisko ogrodów działkowych w Jagodowie. W kierunku północno-wschodnim, gdzie rozwija się zabudowa miejscowości Niwy, wciąż dosyć duże powierzchnie zajmują tereny rolne o niskiej lub co najwyżej umiarkowanej przydatności, coraz rzadziej użytkowane rolniczo.

Liczbę mieszkańców analizowanego terenu należy szacować na co najmniej kilkaset. W analizowanym terenie i jego bliskim sąsiedztwie mieszka około 6-8 tys. mieszkańców.

Obszar będący przedmiotem analiz objęty był dotąd w większości miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, przyjętym uchwałą nr IV/57/97 Rady Gminy w Osielsku z dnia 19.09.1997r. Zasięgi obydwu planów były w bardzo dużym stopniu zbieżne (różnice pokazano na załączniku graficznym).

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 fizjograficznym uwarunkowań, istotnych z punktu widzenia zakładanych w projekcie planu funkcji mieszkaniowych i usługowych, wymienić należy:

- teren jest bardzo rozległy i obejmuje obszary o zróżnicowanych funkcjach; znaczna część terenu jest już obecnie zagospodarowana (dominuje zabudowa mieszkaniowa, ale silnie rozwinięta jest także usługowa o zróżnicowanym charakterze), są tu także tereny rolne i las
- teren leży w strefie bardzo silnie zurbanizowanej – jest to ścisła strefa podmiejska Bydgoszczy; planowane w projekcie planu funkcje i charakter zagospodarowania będą korespondowały z istniejącymi, stanowiąc spójną całość w przestrzeni,
- teren ma korzystną rzeźbę terenu – obszar charakteryzuje się rzeźbą równinną, nie stanowiącą w żadnym stopniu przeszkody przy realizacji zainwestowania przewidzianego w projekcie planu, a wręcz bardzo sprzyjającą dla realizacji ustaleń planu,,
- teren leży w strefie wysoczyzny (w klasyfikacji Kondrackiego - Wysoczyzna Świecka) ale pomimo niezbyt dużej – w rozumieniu występowania form morfologicznych – powierzchni, cechuje się bardzo dużym zróżnicowaniem występowania form i utworów powierzchniowych. Większość powierzchni terenu budują piaski, żwiry i głązy lodowcowe, poza tym spotyka się gliny zwałowe oraz utwory akumulacji eolicznej. W części północnej spotyka się formy wklęsłe wypełnione namułami.
- wspomniany powyżej charakter podłoża przekłada się na warunki posadawiania zabudowy – generalnie poza formami wklęsłymi, z natury podmokłymi, są to warunki sprzyjające, jedynie w strefie występowania glin zwałowych na terenie wysoczyznowym (południowa i zachodnia część terenu) potencjalnie można spodziewać się występowania wód wierzchówkowych – czyli wskazuje się na możliwość lokalnie płytkiego występowania wód gruntowych w przewarstwieniach pomiędzy warstwami nieprzepuszczalnymi; generalnie jednak poza obniżeniami w części północnej, pierwszy poziom wód podziemnych powinien występować poniżej 2 m ppt
- wspomniany powyżej charakter podłoża przekłada się także na warunki glebowe – cały analizowany teren cechuje się bardzo niską lub co najwyżej przydatnością – są to w większości grunty klas IVb i słabszych, jedynie w północnej wyspowo wykształciły się tu gleby klas III-ich,
- teren cechuje się bardzo równinną rzeźbą – rzędne wynoszą około 95-97 m npm,
- sieć hydrologiczna jest bardzo słabo rozwinięta – wprawdzie mapa hydrologiczna wskazuje obecność

nielicznych cieków oraz nielicznych bardzo małych oczek wodnych (typowych dla wysoczyzny), ale w rzeczywistości, wskutek rozwoju zabudowy, cieki i oczka wodne zostały albo zlikwidowane, albo zaadaptowane jako całkowicie przekształcone oczka przy zabudowie (ztracając całkowicie funkcje środowiskowe), w praktyce należy więc stwierdzić, że analizowany teren pozbawiony jest wód powierzchniowych pełniących jakiegokolwiek funkcje środowiskowe

- analizowany teren leży poza systemem obszarów chronionych – ale na działce 231/1 w zachodniej części terenu znajduje się pomnik przyrody – dąb szypułkowy,
- teren w części północnej – cechuje się utrudnionymi warunkami przewietrzania,
- podmiejskie położenie nie wpływa istotnie na stan środowiska, zabudowa jest stosunkowo nowa i stosunkowo nowoczesna, stąd cechuje się np. niewielką emisją zanieczyszczeń powietrza; podstawowe rodzaje zagrożeń i zanieczyszczeń są związane z uciążliwościami komunikacyjnymi związanymi z bardzo dużą skalą ruchu na drodze nr 5 (hałas, zagrożenia bezpieczeństwa, emisja spalin). Ogólnie nie jest to jednak obszar zdegradowany i zapewnia stosunkowo wysoką jakość zamieszkania, także ze względu na aspekt dostępności do usług publicznych i miejsc pracy.
- teren jest bardzo odporny na antropopresję – w zasadzie największą stratą w środowisku związaną z realizacją ustaleń planu będzie utrata otwartego krajobrazu.

Charakterystyka projektowanych w planie form użytkowania terenu

W granicach obszaru objętego planem 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 usługowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, o symbolu – U/MW,
- zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy usługowej, o symbolu – MW/U,
- zabudowy usługowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, o symbolu – U/MN/MW,
- zabudowy usługowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, o symbolu – U/MW/MN,
- usług administracji z dopuszczeniem zieleni urządzonej, o symbolu – UA/ZP,
- zabudowy usługowej, o symbolu – U,
- obiektów produkcyjnych, składów i magazynów z dopuszczeniem zabudowy usługowej, o symbolu – P/U,
- zieleni urządzonej, o symbolu – ZP,
- lasów, o symbolu – ZL,
- infrastruktury technicznej – elektroenergetyka, o symbolu – E,
- infrastruktury technicznej – kanalizacja, o symbolu – K,
- drogi publicznej głównej ruchu przyspieszonego, o symbolu – KD-GP,
- dróg publicznych zbiorczych, o symbolu – KD-Z,
- dróg publicznych lokalnych, o symbolu – KD-L,
- dróg publicznych dojazdowych, o symbolu – KD-D,
- dróg wewnętrznych, o symbolu – KDW,
- ciągów pieszojezdnych, o symbolu – KX,

W stosunku do najważniejszych rodzajów przeznaczenia terenu, plan formułuje następujące ustalenia:

- a) tereny U/MN

- wysokość zabudowy usługowej do dwóch kondygnacji nadziemnych oraz maksymalnie 12,0 m;
- dachy budynków usługowych o nachyleniu od 1,5 do 55 stopni;
- dopuszcza się realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
- wysokość zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej do dwóch kondygnacji nadziemnych oraz maksymalnie 10,0m;
- dachy budynków mieszkaniowych jednorodzinnych o nachyleniu od 15 do 55 stopni;
- dopuszcza się budowę wolnostojących garaży z ewentualnym wydzieleniem pomieszczeń gospodarczych, wysokość budynków maksymalnie 5m;
- kąt nachylenia dachów budynków garażowych, garażowo – gospodarczych od 1,5 do 45 stopni;
- dopuszcza się wydzielenie funkcji mieszkaniowej w budynkach usługowych tak, by strefa uciążliwości usług nie wpływała na funkcję mieszkaniową z wyłączeniem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, zgodnych z przepisami odrębnymi;
- powierzchnia funkcji mieszkaniowej w projektowanym budynku usługowym nie może przekraczać 40% powierzchni całkowitej;
- uciążliwość prowadzonej działalności nie może wykraczać poza granice działki i nie może negatywnie wpływać na środowisko, w tym na grunt, wody podziemne i powierzchniowe z wyłączeniem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, zgodnych z przepisami odrębnymi;
- minimum 40% powierzchni działki budowlanej należy pozostawić w formie biologicznie czynnej;
- powierzchnia zabudowy do 60% powierzchni działki lub terenu;
- obowiązuje zakaz realizacji inwestycji mogących zawsze znacząco i mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, zgodnych z przepisami odrębnymi,

b) tereny MN

- wysokość zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej do dwóch kondygnacji nadziemnych oraz maksymalnie 10,0m;
- dachy budynków mieszkalnych jednorodzinnych o nachyleniu 15 do 55 stopni;
- dopuszcza się budowę wolnostojących garaży z ewentualnym wydzieleniem pomieszczeń gospodarczych, wysokość budynków maksymalnie, 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.

c) tereny U

- wysokość zabudowy usługowej do trzech kondygnacji nadziemnych oraz maksymalnie 12,0m;
- dachy budynków o nachyleniu od 1,5 do 50 stopni;
- uciążliwość prowadzonej działalności nie może wykraczać poza granice działki i nie może negatywnie wpływać na środowisko, w tym na grunt, wody podziemne i powierzchniowe z wyłączeniem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, zgodnych z przepisami odrębnymi;
- minimum 20% powierzchni działki budowlanej należy pozostawić w formie biologicznie czynnej;
- powierzchnia zabudowy do 80% powierzchni działki lub terenu;
- obowiązuje zakaz realizacji inwestycji mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, zgodnych z przepisami odrębnymi

d) tereny MN/U

- wysokość zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej do dwóch kondygnacji nadziemnych oraz maksymalnie 10,0m;
- dachy budynków mieszkaniowych jednorodzinnych o nachyleniu od 15 do 55 stopni;
- dopuszcza się realizację budynków usługowych;
- wysokość zabudowy usługowej do dwóch kondygnacji nadziemnych oraz maksymalnie 12,0m,
- dachy budynków usługowych o nachyleniu od 1,5 do 55 stopni;
- dopuszcza się budowę wolnostojących garaży, z ewentualnym wydzieleniem pomieszczeń gospodarczych, wysokość budynków maksymalnie 5,0m;
- kąt nachylenia dachów budynków garażowych, garażowo – gospodarczych od 1,5 do 45 stopni;
- dopuszcza się wydzielenie funkcji usługowej w budynkach mieszkaniowych tak, by strefa uciążliwości usług nie wpływała na funkcję mieszkaniową z wyłączeniem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej,

- zgodnych z przepisami odrębnymi;
- powierzchnia funkcji usługowej w projektowanym budynku mieszkalnym nie może przekraczać 40% powierzchni całkowitej;
- uciążliwość prowadzonej działalności nie może wykraczać poza granice działki i nie może negatywnie wpływać na środowisko, w tym na grunt, wody podziemne i powierzchniowe z wyłączeniem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, zgodnych z przepisami odrębnymi;
- minimum 40% powierzchni działki budowlanej należy pozostawić w formie biologicznie czynnej;
- powierzchnia zabudowy do 60% powierzchni działki lub terenu;
- obowiązuje zakaz realizacji inwestycji mogących zawsze znacząco i mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, zgodnych z przepisami odrębnymi.

e) tereny MW/U

- wysokość zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej do trzech kondygnacji nadziemnych oraz maksymalnie 12,0m;
- dachy budynków mieszkaniowych wielorodzinnych o nachyleniu od 15 do 55 stopni;
- dopuszcza się realizację zabudowy usługowej;
- wysokość zabudowy usługowej do trzech kondygnacji nadziemnych oraz maksymalnie 12,0m;
- dachy budynków usługowych o nachyleniu od 1,5 do 55 stopni;
- dopuszcza się budowę wolnostojących garaży z ewentualnym wydzieleniem pomieszczeń gospodarczych, wysokość budynków maksymalnie 5,0m;
- kąt nachylenia dachów budynków garażowych, garażowo – gospodarczych od 1,5 do 45 stopni;
- dopuszcza się wydzielenie funkcji usługowej w budynkach mieszkaniowych tak, by strefa uciążliwości usług nie wpływała na funkcję mieszkaniową z wyłączeniem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, zgodnych z przepisami odrębnymi;
- powierzchnia funkcji usługowej w projektowanym budynku mieszkalnym nie może przekraczać 40% powierzchni całkowitej;
- uciążliwość prowadzonej działalności nie może wykraczać poza granice działki i nie może negatywnie wpływać na środowisko, w tym na grunt, wody podziemne i powierzchniowe z wyłączeniem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, zgodnych z przepisami odrębnymi;
- minimum 30% powierzchni działki budowlanej należy pozostawić w formie biologicznie czynnej;
- powierzchnia zabudowy do 70% powierzchni działki lub terenu;
- obowiązuje zakaz realizacji inwestycji mogących zawsze znacząco i mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, zgodnych z przepisami odrębnymi.

h) tereny P/U

- wysokość obiektów produkcyjnych składów i magazynów oraz zabudowy usługowej do czterech kondygnacji nadziemnych oraz maksymalnie 16,0m;
- dachy budynków o nachyleniu od 1,5 do 45 stopni;
- uciążliwość prowadzonej działalności nie może wykraczać poza granice działki i nie może negatywnie wpływać na środowisko, w tym na grunt, wody podziemne i powierzchniowe z wyłączeniem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, zgodnych z przepisami odrębnymi;
- dopuszcza się wydzielenie parkingu samochodów osobowych i realizację obiektów małej architektury i zieleni ozdobnej, nawierzchnię parkingu należy wykonać z materiałów uniemożliwiających wnikanie substancji ropopochodnych do gruntu;
- minimum 20% powierzchni działki budowlanej należy pozostawić w formie biologicznie czynnej;
- powierzchnia zabudowy do 80% powierzchni działki lub terenu.

Tabela. Orientacyjny bilans przeznaczenia terenu wg zagregowanych rodzajów użytkowania (ha i %)

Przeznaczenie terenów	powierzchnia (ha)	% ogółu powierzchni planu
mieszkaniowe	15,6	6,6
mieszkaniowo-usługowe	34,2	14,4

usługowo-mieszkaniowe	58,6	24,7
produkcyjno-usługowe	45,5	19,2
usługowe	26,6	11,2
drogi	51,5	21,7
infrastruktura	0,06	0,03
tereny zieleni	5,5	2,3

Bilans przeznaczenia terenów w planie wskazuje, że plan w największym stopniu wyznacza tereny usługowo-mieszkaniowe, które stanowią prawie 25% ogółu powierzchni (przy tej powierzchni jest to prawie 59 ha!). Jeśli uwzględnimy fakt, że dodatkowo ponad 34 ha stanowią tereny mieszkaniowo-usługowe, a ponad 26 ha – tereny o przeznaczeniu wyłącznie usługowym, to łączna powierzchnia terenów rozwoju nieuciążliwych usług wynosi ok. 120 ha. Dodatkowo ponad 45 ha przeznacza się na cele produkcyjno-usługowe, jednak tu w przeciwieństwie do pozostałych terenów, dopuszcza się przedsięwzięcia mogące znacząco oddziaływać na środowisko. W granicach planu nie wyznacza się w ogóle terenów rolnych, a tereny zieleni stanowią zaledwie 5,5 ha, czyli znikomy ułamek całości terenu analiz. Duży udział mają tereny dróg.

Analizowany teren jest już obecnie w dużym stopniu zagospodarowany, stąd wykazuje ograniczone możliwości realizacji nowego zagospodarowania. W stosunku do terenów o poszczególnych rodzajach przeznaczenia wskazuje się następujące orientacyjne możliwości realizacji nowego zagospodarowania:

Przeznaczenie terenu	Szacowana skala możliwej realizacji nowego zagospodarowania	Ocena znaczenia rezerw terenowych na tle już istniejącego zagospodarowania o danym przeznaczeniu
MN	Ok. 60 nowych zabudowań	Obecnie zabudowa w terenach o takim przeznaczeniu jest dosyć liczna – ale ze względu na skalę rezerwy terenowej, wraz z realizacją ustaleń planu, nastąpi istotny wzrost zagospodarowania o takim charakterze
MN/U	Ok. 45 nowych zabudowań	Zabudowa w terenach o takim przeznaczeniu jest reprezentowana – ale ze względu na skalę rezerwy terenowej, wraz z realizacją ustaleń planu, nastąpi istotny wzrost zagospodarowania o takim charakterze
MW/U	Ok. 10 ha; wielkość i kształt terenów MW/U wskazują, że realne jest powstanie kilkunastu (ok. 15-18) niewielkich budynków wielorodzinnych	Obecnie brak zabudowy o takim charakterze
U	Ok. 5,4 ha	Na tle istniejącego zagospodarowania – istniejące rezerwy terenowe nie są duże i nie wpłyną zasadniczo na ten rodzaj zagospodarowania
U/MN Oraz U/MW	Ok. 20 ha; jest to powierzchnia pozwalająca na wydzielenie – w zależności od wielkości - około 70-140 działek budowlanych	Obecnie zabudowa w terenach o takim przeznaczeniu jest dosyć liczna – ale ze względu na skalę rezerwy terenowej, wraz z realizacją ustaleń planu, nastąpi znaczący rozwój zagospodarowania o takim charakterze
P/U	Ok. 40 ha	Obecnie w granicach terenów P/U znajdują się zaledwie pojedyncze zabudowania – a więc wraz z realizacją ustaleń planu, nastąpi znaczący rozwój zagospodarowania o takim charakterze

Ze względu na zróżnicowanie możliwości dalszego rozwoju zagospodarowania, trudno jednoznacznie szacować liczbę możliwych do wprowadzenia mieszkańców. Wskazuje się tu następujące uwarunkowania:

- W terenach rozwoju zabudowy MN i MN/U możliwe jest osiedlenie się maksymalnie około 350-450 mieszkańców,
- W terenach MW/U liczba mieszkańców będzie zależeć od charakteru zabudowy i liczby budynków – przy

pełnej realizacji ustaleń planu może wynosić od 500 do 1000,

- W terenach usługowo-mieszkaniowych liczba mieszkańców będzie zależeć od charakteru zabudowy oraz szczegółowych warunków zagospodarowania, w tym także wielkości działek i liczby powstałej zabudowy mieszkaniowej (możliwa jest realizacja wyłącznie zabudowy usługowej). Szacunek możliwej liczby ludności dla tych terenów jest obciążony niezwykle dużym ryzykiem błędu – przy przewadze zabudowy jednorodzinnej może to być maksymalnie ok. 800 mieszkańców, ale przy realizacji zabudowy wielorodzinnej pojawia się możliwość realizacji co najmniej kilkunastu budynków, a więc liczba wprowadzanych mieszkańców może wynieść nawet ponad 2 tysiące.

Powyższe symulacje zakładają pełną realizację ustaleń planu, co przy tak dużej jego skali przestrzennej jest niezwykle mało prawdopodobne w przewidywalnej perspektywie czasowej. Z przeprowadzonych symulacji wyłania się dosyć duża skala luk w wiedzy istotnych dla prognozy – gdyż to liczba mieszkańców ma decydujące znaczenie dla większości rodzajów oddziaływań na środowisko, a w tym przypadku plan dopuszcza różne rozwiązania wariantowe, bezpośrednio wpływające na możliwą liczbę mieszkańców. Niezależnie jednak od różnych możliwości rozwoju zabudowy, uwagę zwraca relatywnie duża liczba potencjalnych nowych mieszkańców – nawet w wariantcie „minimalnym” przy pełnej realizacji ustaleń planu byłoby to co najmniej 1,5 tys. osób, w wariantcie maksymalnym – znacznie ponad 3 tysiące. Jednak należy pamiętać, że teren objęty planem jest bardzo rozległy i jeśli uwzględnimy ten fakt, to liczba wprowadzanych mieszkańców w odniesieniu do powierzchni (intensywność, czy też natężenie wprowadzanej ludności) nie jest już tak wysoka.

Należy także pamiętać, że wyznaczenie dosyć dużych terenów służących rozwojowi gospodarczemu (zarówno w ramach działalności usługowych, jak i produkcyjnych) będzie powodowało potencjalnie bardzo dużą liczbę osób przebywających tu czasowo w związku z wykonywaniem pracy. Teoretycznie chłonność terenów przeznaczonych na cele rozwoju gospodarczego jest na tyle wysoka, że zatrudnienie może tu znaleźć nawet kilka tysięcy osób (będzie to oczywiście w największym stopniu zależało od sposobu zagospodarowania terenów P/U). Jednak nawet w sytuacji stosunkowo mało intensywnego rozwoju zagospodarowania, liczba osób tu pracujących wynosząca kilkaset-tysiąc kilkaset osób, wydaje się bardzo realna.

Plan zawiera następujące ustalenia dotyczące obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:

- zaopatrzenia w wodę z gminnej sieci wodociągowej zgodnie z przepisami odrębnymi,
- odprowadzenie ścieków sanitarnych do zbiorczej sieci kanalizacji sanitarnej zgodnie z przepisami odrębnymi,
- do czasu realizacji zbiorczej sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzenia ścieków do szczelnych zbiorników okresowo opróżnianych;
- z terenów komunikacji odprowadzanie wód opadowych do kanalizacji deszczowej,
- do czasu zrealizowania kanalizacji deszczowej, dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych z terenów komunikacji na grunt zgodnie z przepisami odrębnymi,
- z pozostałych terenów odprowadzenie wód opadowych na grunt;
- dopuszcza się realizację zbiorników i urządzeń związanych z retencją wód opadowych;
- zasady obsługi w zakresie zaopatrzenia w gaz - zgodnie z przepisami odrębnymi,
- zasady obsługi w zakresie zaopatrzenia w energię cieplną – należy zachować normatywne wartości emisji zanieczyszczeń do powietrza, określonych w przepisach odrębnych i szczególnych,
- zasady obsługi w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną – zgodnie z przepisami odrębnymi,
- zasady obsługi w zakresie telekomunikacji – zgodnie z przepisami odrębnymi,
- zasady obsługi w zakresie odpadów komunalnych – gromadzenie odpadów komunalnych w zamkniętych, przenośnych pojemnikach - wywóz odpadów z pojemników w sposób zorganizowany zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

Zmiana planu jako uwarunkowanie dla prognozy

Podkreślić należy, że analizowany projekt planu stanowi zmianę planu dotąd obowiązującego – z roku 2007.

Obszar będący przedmiotem analiz objęty był dotąd w większości miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, przyjętym uchwałą nr IV/57/97 Rady Gminy w Osielesku z dnia 19.09.1997r.

Analizując więc powyższy projekt planu w kontekście jego oddziaływań na środowisko, należy zwrócić uwagę na podstawowe uwarunkowanie, jakim jest fakt, iż jest to zmiana obecnie obowiązujących mpzp. Celem prognozy oddziaływania na środowisko dla zmiany planu jest określenie skutków dla środowiska, które mogą wynikać z wprowadzanych zmian do projektu planu. Podkreślić jednak należy, że zmiany planu nie można „obarczać odpowiedzialnością” za ustalenia, które zostały wprowadzone do dotąd obowiązującego (zmienianego) planu, które nie podlegają zmianie. Kluczowa dla prognozy jest więc identyfikacja zmian ustaleń oraz kształtowanych przez te ustalenia relacji pomiędzy różnymi aspektami środowiska.

Wprowadzane zmiany mające znaczenie w kontekście oddziaływań na środowisko

W stosunku do obowiązującego dotąd planu, analizowana zmiana wprowadza różnego rodzaju zmiany, w tym zmiany mogące mieć wpływ na skutki środowiskowe.

Funkcje terenu

Łącznie zmiana przeznaczenia miała miejsce w ponad 50 lokalizacjach, zajmujących łącznie około 50,4 ha, a więc ponad 1/5 całej powierzchni objętej planem. Największą część stanowiły zmiany dotychczasowych terenów rolnych na tereny rozwoju gospodarczego (P/U) – dotyczy to większości północnej części analizowanego terenu. Poza tym znaczące powierzchnie zmieniły przeznaczenie z usługowo-mieszkaniowego na usługowy (wyeliminowano więc możliwość rozwoju mieszkalnictwa) – dotyczyło to kilkunastu ha, a równocześnie na kilku ha do możliwości realizacji funkcji mieszkaniowej dodano możliwość realizacji usług. Z powyższego wynika, że zmiana planu przede wszystkim miała na celu stworzenie lepszych warunków rozwoju gospodarczego (czy to rozumianego jako działalności przemysłowo-usługowe, cechujące się większym natężeniem negatywnych oddziaływań, czy też rozumianego jako działalności tylko usługowe lub usługowe realizowane w towarzystwie zabudowy mieszkaniowej, a więc o niewielkiej z założenia uciążliwości.

Rozpatrując dokonane zmiany w ujęciu całościowym, należy zwrócić uwagę, że największe ubytki powierzchni zanotowały tereny usługowo-mieszkaniowe (aż 18 ha), rolne (ponad 16 ha), mieszkaniowe (8,5 ha) oraz tereny zieleni (4,6 ha). W tym miejscu należy zauważyć, że tereny zieleni, dotąd wyznaczane jako odrębne jednostki, w zmienianym planie powszechnie były włączane w granice jednostek z nimi sąsiadujących lub je otaczających (zwłaszcza gdy teren zieleni stanowił enklawę np. wśród terenu rozwoju mieszkalnictwa). Nie musi to jednak oznaczać (i w praktyce nie oznacza), że taka kwalifikacja prowadzi do likwidacji tych terenów zieleni – są one adaptowane jako część zagospodarowania o innym przeznaczeniu – np. jako tereny zieleni przydomowej. Nie tracą w ten sposób swoich funkcji środowiskowych. Natomiast składają się na wymagane minimalne wskaźniki powierzchni biologicznie czynnej, na tych terenach.

Z kolei wśród rodzajów przeznaczenia, które w wyniku dokonanej zmiany zanotowały największy przyrost powierzchni, wyróżniają się: przemysłowo-usługowe (ponad 16 ha), usługowe (ponad 13 ha), usługowo-mieszkaniowe (ponad 10 ha). Porównanie „przeznaczeń terenu”, które w wyniku zmian przeznaczenia terenu „straciły” lub „zyskały” powierzchnie prowadzi do wniosku, że w wyniku dokonanej zmiany planu, doszło do „przesunięć” terytorialnych niektórych z nich. Np. na przeznaczenia „usługowo-mieszkaniowe” zmieniono przeznaczenie 10,3 ha terenów przeznaczanych dotąd na inne cele – ale równocześnie w innych lokalizacjach na aż 18 ha zmieniono dotychczasowe przeznaczenie „usługowo-mieszkaniowe” na inne. Oznacza to, że w trakcie prac planistycznych dokonano weryfikacji zapotrzebowania na określone rodzaje przeznaczenia w określonych lokalizacjach i w części przypadków zaproponowano obecnie inne lokalizacje dla rozwoju określonego przeznaczenia. Oznacza to pośrednio, że zmiana planu dąży do optymalizacji zagospodarowania, wychodząc ze słusznego założenia, że jeśli niektóre tereny przez prawie 20 lat funkcjonowania dotychczasowego planu nie znalazły chętnych do rozwoju danego przeznaczenia terenu, to zasadna jest próba zaproponowania innego – mającego większe szanse powodzenia realizacji. Jest to dążenie do racjonalizacji wykorzystania terenu

i należy je ocenić bardzo pozytywnie, bo sprzyja koncentracji zagospodarowania.

Oceniając możliwy wpływ na środowisko dokonywanych zmian przeznaczenia, należy zauważyć, że:

- Znacznie zwiększa się powierzchnię terenów rozwoju działalności przemysłowo-usługowych – jest to zmiana potencjalnie negatywna dla środowiska, gdyż wprawdzie na etapie planu nie są znane szczegóły działalności gospodarczych, które mogą tu być w przyszłości realizowane – ale z założenia można przyjąć, że działalności o takim charakterze są bardziej kolizyjne środowiskowo niż dotychczasowe działalności rolnicze
- Zmiana przeznaczenia prawie 13 ha z usługowo-mieszkaniowego na usługowe wzmacnia sektor usług, który z jednej strony ma duży wpływ na kształtowania jakości życia mieszkańców, ale z drugiej – wiąże się zawsze z wzmożonym ruchem pojazdów
- Jednocześnie w przypadku aż 7 ha zmienia się przeznaczenie z mieszkaniowego na usługowo-mieszkaniowe – ta zmiana stwarza bardzo dobre warunki dla zamieszkania rodzin, które zamierzają prowadzić działalność gospodarczą w ramach jednej działki z zabudową mieszkaniową – taka możliwość ma też miejsce w przypadku terenów o przeznaczeniu MN/U, ale przeznaczenie U/MN wskazuje na większą możliwą skalę przestrzenną prowadzenia działalności gospodarczej (dla części działalności MN/U oferuje zbyt małą powierzchnię dla części usługowej)
- Zmiany przeznaczenia terenów zieleni na tereny o innych funkcjach (np. mieszkaniowe, usługowe, przemysłowe) stwarzają obawę o zachowanie ich funkcji środowiskowych – w praktyce, jak wspomniano wcześniej – najczęściej są one adaptowane w ramach nowego przeznaczenia, a ich włączenie do terenów np. mieszkalnictwa pozwala na wyznaczenie większych działek budowlanych „wyposażonych” w sporej powierzchni tereny zielone. Jednak nie można zagwarantować, że w przypadku części tych terenów zieleni dojdzie do ich degradacji.

Reasumując – wprowadzane zmiany są bardzo zróżnicowane i nie zawsze proste porównanie przeznaczenia dotychczasowego z nowym, jest w pełni miarodajne, bo każdorazowo znaczenie ma też szczegółowe położenie danego terenu i np. jego bezpośrednie sąsiedztwo. Jednak w najbardziej ogólnej ocenie należy zauważyć, że dokonywane zmiany prowadzą do rozwoju na większą niż dotąd skalę, działalności postrzeganych zazwyczaj jako silniej oddziałujące na środowisko. Jednocześnie uwagę jednak zwraca skala zmian (rozumiana jako bardzo duża liczba terenów, gdzie takich zmian się dokonuje) – która wskazuje na dokonanie bardzo drobiazgowej analizy i weryfikacji szans realizacji ustaleń nowego planu. Jest to przejaw dbałości o optymalne i możliwie racjonalne przeznaczenie każdego z terenów.

Charakter i intensywność zagospodarowania – powierzchnia biologicznie czynna i wysokość zabudowy

Wprowadzana zmiana dopuszcza realizację zagospodarowania o podobnej intensywności.

Dla poszczególnych rodzajów przeznaczenia terenu utrzymano takie same wymagane wskaźniki minimalnej powierzchni biologicznie czynnej. Jednak intensywność zabudowy nieznacznie się zwiększy, bo zmiany wprowadzane w planie wyznaczyły tereny o większej intensywności dopuszczalnej zabudowy, w miejscu terenów o niższej intensywności. Takie zmiany dotyczyły na przykład wyznaczenia terenów przemysłowo-usługowych w miejsce terenów rolnych – o ile w pierwszym przypadku wymaga się zachowania minimum 20% powierzchni biologicznie czynnej, to obowiązujący dotąd plan dla terenów rolnych określał ten wskaźnik na poziomie minimum 30% (de facto – przy uprawach polowych był on najczęściej 100%). Także zmiana terenów mieszkalnictwa na tereny mieszkaniowo-usługowe oznacza dla danego terenu zmianę wymaganego wskaźnika z 50% do 30%. Są to zmiany pozornie bardzo istotne, ale w skali całego (liczącego 238 ha) terenu, łącznie ubytek powierzchni biologicznie czynnej wyniesie poniżej 10 ha – co obiektywnie w tej skali jest wartością niewielką.

Zmiany dotyczące charakteru i intensywności zagospodarowania, choć należy je ocenić negatywnie, w praktyce ze względu na skalę, nie mają istotnego znaczenia.

Ustalenia prośrodowiskowe

Wprowadzana zmiana na wszystkich terenach poza terenami P/U ustanawia zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko. Na terenach P/U nie wprowadza się zakazu realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko. Na terenach U wprowadza

się zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko. Na terenach gdzie funkcja U jest łączona z funkcją mieszkaniową (MN lub MW, w dowolnych relacjach) – zakazuje się realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.

Przedsięwzięcia mogące oddziaływać na środowisko są jednoznacznie zdefiniowane rozporządzeniem; są to działalności, które ze względu na swój charakter należy uważać za potencjalnie najbardziej kolizyjne środowiskowo. Wprowadzenie tego typu zakazu w bardzo przejrzysty sposób definiuje zakres działalności, których rozwój na danym terenie jest niemożliwy.

Dodatkowo dla wszystkich jednostek, w których dopuszcza się działalności gospodarcze, ustalono, że uciążliwość prowadzonej działalności nie może wykraczać poza granice działki i nie może negatywnie wpływać na środowisko, w tym na grunt, wody podziemne i powierzchniowe z wyłączeniem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, zgodnych z przepisami odrębnymi.

Dodatkowo wprowadzono zakaz lokalizacji nowych zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku występowania poważnych awarii z wyłączeniem terenów oznaczanych na rysunku planu symbolami 88P/U, 89P/U, 91P/U, 92P/U i 93P/U.

Dotychczas obowiązujący plan zawierał następujące ustalenia o charakterze prośrodowiskowym:

- do czasu zrealizowania kanalizacji, na całym obszarze ustala się zakaz wszelkiej działalności powodującej wytwarzanie ścieków technologicznych, z wyjątkiem ścieków z lokali gastronomicznych,
- w budynkach usługowych, magazynowych i produkcyjnych w ramach terenów U/M, uciążliwość prowadzonej działalności nie może wykraczać poza granice działki i nie może być uciążliwa dla ewentualnie zlokalizowanego na działce mieszkania,
- w terenach oznaczonych jako UPS (usługi, przemysł, składy) prowadzona działalność nie może powodować uciążliwości wykraczającej poza granice działki
- w terenach oznaczonych jako RP (grunty rolne) prowadzona działalność nie może powodować uciążliwości wykraczającej poza granice działki

Podkreślić także należy zmiany, które od roku 1997 zaszły w interpretacji ustaleń planu. Np. dotychczas obowiązującym planie w ramach terenów U/M oraz M/U dopuszczano realizację budynków magazynowych i produkcyjnych – dziś ich realizacja jest możliwa na terenach o oznaczeniu P, natomiast jest wykluczona w terenach o funkcji mieszkaniowej. Dodatkowo w budynkach usługowych, magazynowych i produkcyjnych dopuszczano wydzielenie mieszkania. W ramach terenów oznaczonych jako U, dopuszczano dodatkowo tereny składów. Z powyższego wynika, że obecnie ustalenia planów są znacznie bardziej restrykcyjne jeśli chodzi o interes ochrony jakości życia w zabudowie o mieszanych funkcjach.

Obsługa w zakresie infrastruktury

W zakresie obsługi infrastrukturalnej, dotychczas obowiązujący plan wprowadzał następujące ustalenia:

- zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej, wyposażonej w hydranty zasowy przeciwpożarowe,
- odprowadzanie ścieków do sieci kanalizacyjnej; do czasu oddania do użytku kanalizacji, w okresie trzech lat od daty wejścia w życie niniejszej uchwały, dopuszcza się warunkowo odprowadzenie ścieków do szczelnych, bezodpływowych zbiorników; po tym okresie odprowadzenie ścieków do szczelnych zbiorników możliwe pod warunkiem oddania do użytku punktu zlewnego ścieków.
- odprowadzanie wód opadowych do gruntu,
- gromadzenie odpadów stałych w zamykanych, przenośnych pojemnikach - wywóz odpadów z pojemników w sposób zorganizowany na miejsce wskazane przez Urząd Gminy,
- zasilanie w energię elektryczną linią kablową n.n. ze stacji transformatorowych na warunkach określonych przez Rejon Energetyczny - oświetlenie zewnętrzne i wewnętrzne należy zaprojektować i wykonać z możliwością przystosowania do potrzeb OC,
- dla ochrony powietrza atmosferycznego do ogrzewania budynków należy stosować elektryczność, gaz lub paliwa o niskiej zawartości siarki.

W praktyce nie wprowadza się żadnych zmian w stosunku do ustaleń analizowanego planu. W tym miejscu

należy zauważyć, że większość analizowanego terenu (ale bez części północnej, gdzie wyznacza się tereny P/U) leży w zasięgu aglomeracji kanalizacyjnej (Rozporządzenie nr 73/2006 wojewody kujawsko-pomorskiego z dnia 24 czerwca 2006 r. w sprawie wyznaczenia aglomeracji Bydgoszcz).

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

Zmiana mpzp jako uwarunkowanie dla prognozy oddziaływania na środowisko projektu planu

Analizując powyższy projekt planu w kontekście jego oddziaływań na środowisko, należy zwrócić uwagę na podstawowe uwarunkowanie, jakim jest fakt, iż obejmuje teren objęty obecnie planem miejscowym.

Podkreślić należy specyfikę niniejszej prognozy - wykonywana jest ona dla projektu planu dotyczącego terenu już obecnie objętego ustaleniami planu miejscowego. Prognoza dla zmiany planu jest innym rodzajem opracowania, niż prognoza dla planu, sporządzanego dla terenu, dla którego żadne regulacje w zakresie funkcji, charakteru i intensywności zagospodarowania dotąd nie obowiązywały.

Z formalnego punktu widzenia, prognoza dla zmiany planu odnosi się więc nie do faktycznego zagospodarowania, ale do ustaleń obowiązujących obecnie na danym terenie. Nawet jeśli ustalenia dotychczas obowiązującego planu nie zostały zrealizowane, to już dotąd obowiązujący plan wprowadzał określone funkcje i dopuszczał określone zagospodarowanie - są one punktem wyjścia dla prognozy. Dla terenów objętych dotąd mpzp, prognoza porównuje potencjalne oddziaływania, które mogły być efektem dotąd obowiązujących ustaleń, z oddziaływaniami, które mogą być skutkiem wprowadzanych ustaleń. Bardzo często zmiany planu dokonywane są dla terenów, gdzie nie powstało zagospodarowanie zgodne z przeznaczeniem ustalonym w planie – powstaje wówczas sytuacja, gdy prognoza odnosi się do stanu hipotetycznego, a nie faktycznego. W przypadku analizowanego terenu w niektórych lokalizacjach ma miejsce tego typu sytuacja.

Prognozowane zmiany oddziaływań w stosunku do stanu obecnego

W dalszych analizach skupiono się na skutkach środowiskowych zmiany obowiązującego planu - to znaczy, że wprowadzane w projekcie planu ustalenia odniesiono do obecnie obowiązujących.

Aspekt środowiska	Prognozowane zmiany będące skutkiem realizacji ustaleń planu
przedsięwzięcia mogące zawsze znacząco lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko	<p>Projekt planu dosyć jasno reguluje zasady realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Na terenach P/U nie wprowadza ograniczeń • Na terenach U wprowadza zakaz dla przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko • Na terenach, gdzie funkcja U jest łączona z funkcją mieszkaniową (MN lub MW, w dowolnych relacjach) – zakazuje się realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko <p>Zakaz nie dotyczy inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, zgodnych z przepisami odrębnymi na całym terenie objętym planem.</p> <p>Dodatkowo wprowadzono zakaz lokalizacji nowych zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku występowania poważnych awarii z wyłączeniem terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 88P/U, 89P/U, 91P/U, 92P/U i 93P/U.</p> <p>Jest to ważna zmiana, jednoznacznie definiująca jakich działalności nie będzie można na terenach objętych planem realizować.</p>
obszary chronione, w tym położone w sieci Natura 2000	<p>Nie przewiduje się żadnych zmian i nie przewiduje się oddziaływań w stosunku do obiektów chronionych na mocy ustawy o ochronie przyrody – projekt planu nie wprowadza zmian w stosunku do stanu obecnego</p>

	Analizowany obszar leży w części w strefie W ochrony konserwatorskiej i projekt planu uwzględni to uwarunkowanie
różnorodność biologiczna, świat roślin i zwierząt	<p>Ocena tego zagadnienia nie jest jednoznaczna, ale podkreślić należy, że już obecnie teren jest w bardzo dużym stopniu przekształcony antropogenicznie i wszelkie przejawy różnorodności są tu pochodną działalności człowieka. Bardzo duża skala przekształceń powoduje, że analizowany teren nie wykazuje już teraz istotnych walorów środowiskowych, a więc dalsze zmiany nie będą tu już miały znaczenia, gdyż ani nie należy się spodziewać znaczącej poprawy ani też znaczącego pogorszenia sytuacji. W stosunku do tego typu terenów leżących w strefie podmiejskiej, wzdłuż bardzo ruchliwej drogi, nie formułuje się oczekiwań dotyczących pełnienia istotnych funkcji środowiskowych (w przypadku analizowanego terenu taką rolę pełnią sąsiednie tereny leśne, sąsiednie tereny ogrodów działkowych oraz sąsiednie tereny parkowe w Bydgoszczy).</p> <p>Wprowadzana zmiana ograniczy wymagany udział powierzchni biologicznie czynnej, ale po pierwsze nie można też przesądzać, że rzeczywiście zostanie osiągnięty wskaźnik minimalny, a po drugie zmniejszenie powierzchni biologicznie czynnej nie musi oznaczać ograniczenia różnorodności biologicznej. Można nawet zaryzykować stwierdzenie, że niewielkie powierzchnie zieleni ozdobnej i izolacyjnej w terenach rozwoju gospodarczego w północnej części planu, będą cechowały się dużo większą różnorodnością, niż dotychczasowe tereny rolne. W tym przypadku urządzenie i pielęgnowanie jakiegokolwiek terenu zieleni, nawet jeśli będzie miał on mniejszą powierzchnię od obecnej – z pewnością zwiększy tę różnorodność gatunkową.</p>
ludzie	<p>Wprowadzane zmiany ograniczają dostępność terenów dla realizacji funkcji mieszkaniowej, co pozornie jest niekorzystne. Jednak zmiany te były poprzedzone analizą zapotrzebowania, więc należy zakładać, że odpowiadają one oczekiwaniom społecznym. Warto też zauważyć, że nawet pomimo tych zmian, wciąż duża jest rezerwa dostępnych terenów o takim przeznaczeniu (około 60 wolnych działek). Poza tym – wprowadzane zmiany wyznaczają duże powierzchnie terenów usługowych i terenów o mieszanej funkcji mieszkaniowo-usługowej – a więc w planie wyznacza się tereny, w których możliwe będzie zaspokajanie potrzeb mieszkańców, jak też tereny, w których możliwe będzie prowadzenie działalności gospodarczej w ramach jednego terenu z funkcją mieszkaniową, co dla niektórych rodzajów działalności jest uwarunkowaniem bardzo sprzyjającym.</p> <p>Bardzo ważne jest „wyprowadzenie” możliwości realizacji funkcji przemysłowych z terenów o przeznaczeniu mieszkaniowo-usługowym.</p> <p>Reasumując – wprowadzanych zmian nie można jednoznacznie ocenić. W większości aspektów – są one w praktyce bez znaczenia.</p>
woda	Nie wprowadza się żadnych zmian
powietrze	<p>Możliwe jest zwiększenie emisji zanieczyszczeń powietrza w związku z wzmożonym ruchem pojazdów interesantów i zaopatrzenia – gdyż zwiększa się skalę terenów usługowych a także wyznacza się tereny P/U. Warto w tym miejscu zauważyć, że tereny P/U wyznaczono w bardzo korzystnej lokalizacji – będą izolowane za pomocą kompleksów leśnych od zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej, a jednocześnie będą położone stosunkowo blisko węzła na drodze S5 w Aleksandrowie (dojazd do węzła nie będzie powodował przejazdu przez analizowany teren).</p> <p>Należy zauważyć, że w najbliższych latach dojdzie w tym rejonie do zmiany w zakresie ruchu tranzytowego – wraz z realizacją drogi S5 zapewne zmaleje ruch na obecnej drodze nr 5. A więc nawet jeśli wzrośnie ruch lokalny, w związku z wzmocnieniem potencjału usług, to w ogólnym rozrachunku skala emisji zanieczyszczeń powinna być tu znacznie mniejsza, niż obecnie.</p>
powierzchnia ziemi	Jak wykazano wcześniej – należy się spodziewać większej intensywności zabudowy co będzie wynikać ze zwiększenia powierzchni możliwej do zabudowy. Poza zwiększeniem powierzchni możliwej zabudowy – nie przewiduje się zmian.
krajobraz	Ze względu na położenie analizowanego terenu w ścisłej strefie podmiejskiej, gdzie intensywność procesów rozwojowych i zróżnicowanie wszelkiego zagospodarowania jest bardzo wysoka, wprowadzane w planie zmiany w praktyce nie będą dostrzegalne. Istotną zmianą jest dopuszczenie na większą skalę możliwości realizacji zabudowy przemysłowo-usługowej, ale formy zabudowy typowe dla tego przeznaczenia są w strefie podmiejskiej dobrze znane – nowa

	zabudowa nie będzie więc stanowiła nowej jakości.
gleby i przydatność rolnicza	Wprowadzane zmiany przewidują przekształcenie kilkunastu hektarów terenów rolnych w tereny przemysłowo-usługowe. Są to grunty przeciętnej przydatności, ale w tej części gminy nie prowadzi się efektywnego rolnictwa. Poza tym – zostały już częściowo sfragmentowane przez już dotąd powstałą zabudowę. Nie przewiduje się więc, by wskutek wprowadzanych zmian miał jeszcze istotny uszczerbek w rolniczej przestrzeni produkcyjnej.
odpady	Wraz ze wzrostem terenów aktywności gospodarczej należy spodziewać się wzrostu liczby odpadów – ale przy obecnym stanie wiedzy o charakterze prowadzonych działalności gospodarczych, brak jest możliwości prognozowania tak skali wytwarzanych odpadów, jak i ich charakteru.
klimat	W północnej części analizowanego terenu zmiany polegające na zwiększeniu terenów zabudowanych w miejsce dotychczasowy terenów rolnych, spowodują niewielkie zmiany topoklimatu – wpłyną na warunki nagrzewania i odwadniania. Jednak będą one miały charakter wyłącznie lokalny.
zasoby naturalne	Nie przewiduje się żadnych zmian
zabytki i dobra kultury	Nie przewiduje się żadnych zmian
dobra materialne	Zajdą zmiany związane ze zmianami przeznaczenia gruntów. W ogólnym rozrachunku nastąpi wzrost wartości nieruchomości.
mitygacja zmian klimatu	Wprowadzane zmiany nie są korzystne dla szeroko pojmowanych zmian klimatu. Zwiększenie powierzchni zabudowanych powoduje wzrost temperatury oraz zaburza obieg wody (zwiększa spływ powierzchniowy kosztem infiltracji). Wyznaczenie terenów dla realizacji funkcji usługowej i przemysłowej zwiększa także ruch pojazdów – choć trudno przewidzieć skalę zmian, a jak wykazano wcześniej, należy się spodziewać znacznie większego spadku ruchu tranzytowego. Jednak w tym konkretnym przypadku, wszystkie te oddziaływanie będą miały skalę na tyle niewielką, że należy je identyfikować raczej teoretycznie – jako teoretycznie występujące przy takim rodzaju wprowadzanych zmian. W praktyce – nie zajdą więc żadne zauważalne zmiany.

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

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

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

W przypadku analizowanego projektu planu należy zwrócić uwagę na następujące aspekty:

- generalnie w wyniku wprowadzanych zmian możliwe jest powstanie zagospodarowania o większej intensywności, niż dotąd,
- generalnie w wyniku wprowadzanych zmian możliwe jest powstanie zagospodarowania generującego wyższą skalę oddziaływać na środowisko, niż dotąd,
- bardzo charakterystyczny jest fakt, że w wielu przypadkach dokonuje się zmian przeznaczenia likwidującego na danym terenie możliwość rozwoju określonej funkcji, ale w innej lokalizacji ustanawia się możliwość rozwoju właśnie takiej samej funkcji – to oznacza, że dokonano szczegółowej analizy zapotrzebowania na określone przeznaczenie terenu w konkretnych lokalizacjach i zaproponowane ustalenia są pochodną tych analiz,
- analizowany teren obejmuje ścisłą strefę podmiejską dużego miasta, w którym obecne dotąd zagospodarowania wykształcało się przez kilka dekad i przyjęło bardzo zróżnicowaną formę i duże zróżnicowanie funkcjonalne – jest to strefa bardzo silnych presji antropogenicznych i bardzo dużych przekształceń środowiska; w takich lokalizacjach nie wszystkie aspekty środowiska są równie cenne, a wobec niektórych aspekty, które w innych lokalizacjach należałoby bezwzględnie chronić, akceptuje się ich degradację, bo w ogólnym rozrachunku umożliwiają realizację określonych działalności przy

powodowaniu relatywnie najmniejszych strat w środowisku,

- analizowany teren pełni bardzo ważną rolę w obsłudze usługowej większości gminy – a więc dążenie do wzmocnienia jego potencjału usługowego, nawet kosztem terenów mieszkaniowych (które są dostępne także w innych lokalizacjach – poza analizowanym planem), może być zaakceptowane i jest zrozumiałe.

W tym konkretnym przypadku ocena opcji zerowej jest więc zagadnieniem złożonym, ale z całą pewnością nie można ocenić, że opcja zero jest rozwiązaniem bezsprzecznie korzystniejszym. Raczej należy uznać, że przeważają argumenty za zmianą planu, jako dającą realne szanse efektywnego rozwoju zagospodarowania, to znaczy wprowadzenia przeznaczenia terenu, na który będzie większe zapotrzebowanie, niż na dotychczas ustanowione.

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 bardzo specyficzny, ponieważ jest to zmiana planu, wprowadzająca zmianę przeznaczenia terenu, a więc potencjalnie duży zakres zmian w oddziaływaniach na środowisko. Jednocześnie – już dotychczasowe przeznaczenie terenu nie pozwalała na jednoznaczne prognozowanie możliwych oddziaływań dla wszystkich rodzajów przeznaczenia terenu – aktualnie analizowany projekt planu tylko ten problem pogłębia.

Najważniejsze sfery, istotne dla rzetelności prognozy, w zakresie których brakuje obecnie wiedzy, to:

- Brak wiedzy na temat działalności, które będą realizowane w ramach zabudowy usługowej (zarówno w terenach U, jak i w terenach mieszanych funkcji mieszkaniowo-usługowych)
- Brak wiedzy na temat działalności, które będą realizowane w terenach przemysłowo-usługowych
- Brak wiedzy na temat relacji pomiędzy zabudową mieszkaniową i zabudową usługową we wszystkich terenach umożliwiających łączenie tych funkcji – to znaczy określenie w jak dużej liczbie tego typu terenów rzeczywiście dojdzie do rozwoju obydwu funkcji, a w jak dużej, pomimo możliwości rozwoju obydwu, będzie realizowana tylko jedna z nich
- Brak wiedzy na temat tempa realizacji zabudowy

Wszystkie powyższe problemy powodują, że zakres braku wiedzy niezbędnej dla dokonania rzetelnej prognozy – jest bardzo duży i w wielu aspektach prognoza może opierać się tylko na rozwiązaniach najbardziej prawdopodobnych – ale nie wyczerpuje wszystkich możliwych wariantów.

Zmiana planu zwiększa więc zakres luk w wiedzy, wpływających na rzetelność prognozy.

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. Analizowany projekt planu dotyczy bardzo rozległego obszaru, w ramach którego wyznacza się kilkadziesiąt jednostek o różnym przeznaczeniu i dostosowanych do niego dopuszczanych parametrach zagospodarowania. Teoretycznie możliwość wariantowania niektórych rozwiązań jest bardzo duża – choć należy pamiętać, że nie każda zmiana wiąże się z odniesieniem jakichkolwiek korzyści środowiskowych oraz, że zaproponowana koncepcja jest wynikiem uwzględnienia bardzo wielu uwarunkowań, które ostatecznie składają się na wariant wykazujący duże prawdopodobieństwo realizacji planowanego zagospodarowania.

Alternatywa w zakresie wyboru lokalizacji planowanych zamierzeń planistycznych:

Ze względu na dokonywanie zmiany planu, rozważanie możliwości poszukiwania lokalizacji alternatywnych jest bezcelowe. Zwraca się jednak uwagę, że w zakresie terenów P/U w praktyce na terenie gminy brak jest możliwości wyboru innej lokalizacji.

Alternatywa w zakresie wyboru funkcji:

Wybór przeznaczenia terenu jest odpowiedzią na zgłaszane zapotrzebowanie społeczne. Brak jest w planie rozwiązań kontrowersyjnych, które nakazywałyby zanegować ten kompromis osiągnięty na etapie prac projektowych. Poszukiwanie rozwiązań alternatywnych w tym aspekcie jest więc bezcelowe.

Alternatywa w zakresie szczegółowych ustaleń z zakresu intensywności zagospodarowania:

Projekt planu przewiduje dosyć wysoką intensywność zabudowy. Należy jednak mieć na uwadze, że pod wieloma względami należało respektować ustalenia dotąd obowiązującego planu, na podstawie którego zrealizowano już znaczącą część zagospodarowania. Jest to czynnik ograniczający wariantowanie. Jeśli chodzi o sposób rozplanowania zagospodarowania – jest on typowy i właściwy.

Poszukiwanie rozwiązań alternatywnych w tym aspekcie nie jest więc konieczne.

W stosunku do analizowanego projektu nie wskazuje się celowości poszukiwania rozwiązań alternatywnych, wynikających z analizy potencjalnych oddziaływań. Zakładając rozwój funkcji podmiejskich, co jest jedynym realnym założeniem w tej lokalizacji, należy uznać, że zaproponowane rozwiązania w sposób wystarczający realizują interesy środowiskowe poprzez ograniczanie oddziaływań na środowisko. 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 jest więc w tym konkretnym przypadku – bezcelowe.

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

W stosunku do analizowanego terenu, ze względu na fakt, że w praktyce pozbawiony jest istotnych walorów środowiskowych (poza powierzchnią biologicznie czynną i nadkładem gleb wysokich klas, choć zapewne zanieczyszczonych) nie jest zasadne stosowanie złożonych rozwiązań, których celem jest zapobieganie, ograniczanie lub kompensacja przyrodnicza negatywnych oddziaływań na środowisko. Wskazuje się przede wszystkim na możliwość i potrzebę zastosowania następujących działań:

a) w zakresie zapobiegania

- na etapie realizacji zabudowy oraz jej funkcjonowania należy z dużą dbałością traktować kwestie ochrony wód – zwłaszcza ochrony przed przesiąkaniem (infiltracją)
 - chronić istniejących nasadzenia – w miarę możliwości adaptować jako tereny zieleni
 - zapewnić bezpieczny wjazd z układu lokalnego do dróg głównych
- b) w zakresie ograniczania
- w obszarach realizacji zagospodarowania należy dążyć do ograniczania prac ziemnych i nadmiernej dewastacji pokrywy glebowej i nadmiernej dewastacji szaty roślinnej
- c) w zakresie kompensacji przyrodniczej
- nadkład gleb wysokiej przydatności należy odzyskać i wykorzystać dla poprawy przydatności rolniczej obszarów mniej żyznych

Propozycja monitoringu skutków realizacji postanowień projektowanego dokumentu oraz częstotliwości jej przeprowadzania

Monitoring skutków realizacji ustaleń analizowanego projektu pojedynczego mpzp jest zadaniem trudnym ze względu na niewielką 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, jak objęte pojedynczymi mpzp, 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. Dostatecznie dobrze poznany jest charakter oddziaływań powodowanych przez planowane formy zagospodarowania.

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

Informacje o możliwym transgranicznym oddziaływaniu na środowisko

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



Analizowany teren na tle zagospodarowania miejscowości Osielsko, Niemcz, Żołędowo, Niwy
Źródło podkładu: usługa wms serwisu geoprtal.gov.pl



Porównanie granic planu dotąd obowiązującego (czerwona) i analizowanego projektu (czarna przerywana)

Źródło podkładu: usługa wms serwisu geoportal.gov.pl

OŚWIADCZENIE AUTORA PROGNOZY

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

Jestem świadomy odpowiedzialności karnej za złożenie fałszywego oświadczenia.

Adam Sławny