

**Prognoza oddziaływania na środowisko
projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu
położonego w obrębie geodezyjnym Kaczkowo, Godzięba i Chrzastowo**

Gmina Gniewkowo

Bydgoszcz, 2022 r.

SPIS TREŚCI

1. Wstęp

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

Informacje o metodach zastosowanych przy sporządzaniu prognozy

2. Charakterystyka terenu będącego przedmiotem analiz

Podstawowe informacje o terenie będącym przedmiotem planu

Podstawowe wnioski wynikające z opracowania ekofizjograficznego. Stan środowiska oraz istniejące problemy ochrony środowiska istotne z punktu widzenia realizacji projektowanego dokumentu

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

3. Informacje o zawartości projektu planu

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

4. Przewidywane znaczące oddziaływania na środowisko

5. Ustalenia końcowe

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

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

Propozycja monitoringu skutków realizacji postanowień projektowanego dokumentu oraz częstotliwości jej przeprowadzania

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

Informacje o możliwym transgranicznym oddziaływaniu na środowisko,

Streszczenie sporządzone w języku niespecjalistycznym

Opracowanie Prognozy
mgr Adam Stańczyk

1. WSTĘP

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

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

1. Określenie skutków dla środowiska, które mogą wynikać z projektowanego przeznaczenia terenu oraz z realizacji ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
2. Ocenę stanu i funkcjonowania środowiska, zwłaszcza w aspekcie jego odporności na degradację i zdolności do regeneracji, w kontekście realizacji ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
3. 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
4. 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 Gniewkowo”
- “Plan zagospodarowania przestrzennego województwa kujawsko-pomorskiego” (tekst i mapy), Uchwała Nr XI/135/03 Sejmiku Województwa Kujawsko-Pomorskiego z dnia 26 czerwca 2003 r.

- „Program ochrony środowiska z planem gospodarki odpadami województwa kujawsko-pomorskiego” (tekst i mapy)
- „Raport o stanie środowiska województwa kujawsko-pomorskiego” (za lata 2000-2018), WIOŚ Bydgoszcz
- www.mos.gov.pl, www.geoportal.gov.pl, www.mapy.google.pl
- „Mapa kompleksów rolniczej przydatności gleb w województwie bydgoskim”, skala 1:100 000, IUNG Puławy
- www.mos.gov.pl, www.geoportal.gov.pl, Google Earth, Google Maps, geoportal.infoteren.pl, geoportal.rdos-bydgoszcz.pl
- „Natura 2000 w województwie kujawsko-pomorskim”, P. Indykiewicz, E. Krasicka-Korczyńska, Minikowo 2008
- dane Głównego Urzędu Statystycznego dotyczące sytuacji społeczno-gospodarczej gminy

2. CHARAKTERYSTYKA TERENU BĄDĄCEGO PRZEDMIOTEM ANALIZ

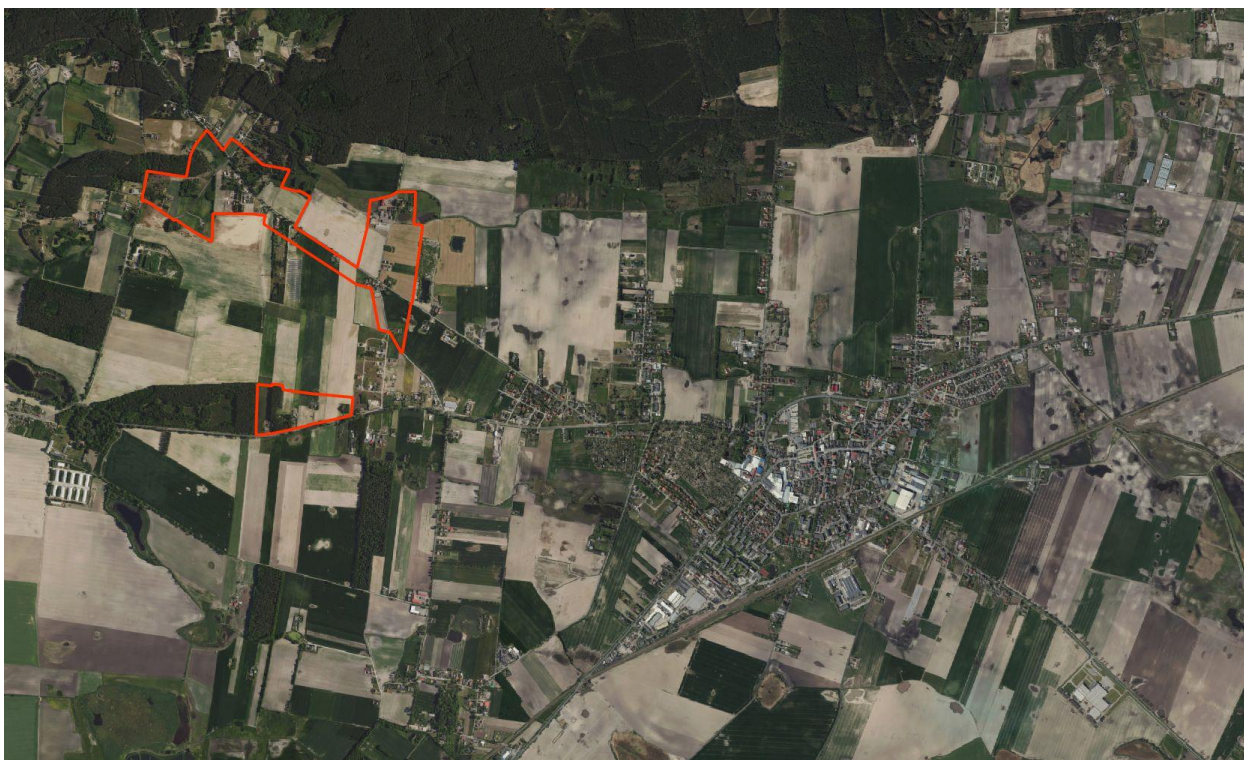
Podstawowe informacje o terenie będącym przedmiotem planu

Przedmiotem opracowania są dwa tereny położone w centralnej części gminy Gniewkowo, na zachód od siedziby gminy, zaliczane do miejscowości Chrzastowo, Godzięba i Kaczkowo. Teren leżący na północy ma kształt rozczłonkowanego czworoboku i rozciąga się na odcinku prawie 1,5 km wzdłuż drogi powiatowej 2519C, teren leżący na południu rozciąga się wzdłuż drogi wojewódzkiej nr 246. Od granic obydwu terenów do centrum miasta Gniewkowo jest ok. 2,5 km. Teren leżący na północy zajmuje 51,8 ha, a na południu – 9,9 ha.

Analizowane tereny leżą w sąsiedztwie rozwijającej się zabudowy podmiejskiej Gniewkowa. Są to tereny wciąż w dużej mierze rolnicze, ale coraz większą część zabudowy stanowi zabudowa mieszkaniowa lub mieszkaniowo-usługowa. Jak dotąd są to obszary o stosunkowo umiarkowanej intensywności zagospodarowania. Część terenów została wyłączona z rolniczego użytkowania nie ze względu na presję inwestycyjną, ale ze względu na niską przydatność rolniczą gruntów.



Charakter analizowanego obszaru. Źródło ortofotomapy - usługa wms portalu geoportal.gov.pl



Analizowany obszar w relacji do miasta Gniewkowo. Źródło ortofotomapy - usługa wms portalu geoportal.gov.pl

Podstawowe wnioski wynikające z opracowania ekofizjograficznego. Stan środowiska oraz istniejące problemy ochrony środowiska istotne z punktu widzenia realizacji projektowanego dokumentu

Dla analizowanego obszaru, objętego projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, sporządzono opracowanie ekofizjograficzne, zawierające charakterystykę i ocenę stanu oraz funkcjonowania środowiska. Wśród najważniejszych zdiagnozowanych w opracowaniu uwarunkowań, istotnych z punktu widzenia zakładanych w projekcie planu funkcji gospodarczych, wymienić należy:

- równinną rzeźbę – sprzyjającą realizacji zamierzanych funkcji,
- sprzyjające warunki litologiczne i hydrogeologiczne,
- niska przydatność rolnicza większości analizowanego terenu
- teren jest odporny na antropopresję – najważniejszy rodzaj oddziaływań to uszczuplenie rolniczej przestrzeni produkcyjnej oraz otwarty krajobraz,
- analizowany teren leży poza ekologicznym systemem obszarów chronionych,
- w sąsiedztwie znajduje się rekultywowane komunalne składowisko odpadów,
- pozostałe uwarunkowania (wodne, klimatyczne, itp.) nie stanowią istotnych czynników sprzyjających lub ograniczających realizację ustaleń planu.

Wprawdzie powiat inowrocławski należy do obszarów o bardzo dużej ilości generowanych zanieczyszczeń, stąd objęty jest dosyć wnikliwym monitoringiem stanu środowiska, jednak zagrożenia koncentrują się zasadniczo w okolicach Inowrocławia – Janikowa, stąd północna część powiatu jest zbadana w znacznie mniejszym zakresie.

Gmina Gniewkowo cechuje się raczej niewielkimi zagrożeniami środowiska. Wpływ przemysłu jest relatywnie niewielki, intensywna gospodarka rolna (zwłaszcza w południowej części, gdzie występują dobrej klasy gleby) wpływa negatywnie (zwłaszcza na wody powierzchniowe) poprzez zanieczyszczanie nawozami; najważniejszymi źródłami zanieczyszczeń są: „niska emisja” z mało wydajnych urządzeń grzewczych zainstalowanych w domostwach – przy koncentracji zabudowy, przy niesprzyjających

uwarunkowaniach pogodowych (zwłaszcza w okresie jesiennym) problem ten będzie zauważalny; zanieczyszczenia komunikacyjne związane z przebiegiem przez gminę drogi krajowej nr 15 cechującej się intensywnym ruchem pojazdów. Dla niektórych części gminy pewne znaczenie ma także położenie w sąsiedztwie linii kolejowej Inowrocław – Toruń, wykorzystywanej dla ruchu pasażerskiego (w tym międzyregionalnego) oraz towarowego. Linia ta generuje hałas i stwarza (niewielkie) zagrożenie dla bezpieczeństwa (rejonu zamieszkałe i przejazdy kolejowe). Analizowany teren oraz jego bezpośrednia i nieco dalsza okolica, cechują się jednak odmiennymi uwarunkowaniami, przede wszystkim ze względu na bliskość rozległych kompleksów leśnych (na północy leży Puszcza Bydgoska). Dominują oddziaływania gospodarki rolnej i typowej zabudowy zagrodowej – która zresztą w tym rejonie nie jest liczna. Analizowany teren jest obszarem praktycznie wolnym od zanieczyszczeń. Pewne – niewielkie - znaczenie może mieć tylko gospodarka rolna i związane z nią nawożenie oraz stosowanie środków chemicznych, a także niska emisja z indywidualnych urządzeń grzewczych i ruchu pojazdów.

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

Projekt planu wyznacza znaczącą liczbę terenów o przeznaczeniu MN – wobec których nie wskazuje się żadnych problemów na etapie sporządzania prognozy oraz około pewną liczbę terenów o przeznaczeniu MN/U, U oraz RM/RU, dla których istotną niewiadomą jest rzeczywiście prowadzona działalność usługowa.

W przypadku zabudowy mieszanej – zakładającej pełnienie funkcji usługowej obok funkcji mieszkaniowej (dotyczy to terenów MN/U) a także na terenach realizacji zabudowy usługowej (U), istnieją braki w wiedzy dotyczące rzeczywistego charakteru przyszłej zabudowy i rodzajów prowadzonych działalności. Zgodnie z ustaleniami projektu planu (nawet przy zawartych w planie ograniczeniach) możliwy jest rozwój różnych działalności o zróżnicowanym charakterze i zakresie możliwych oddziaływań na środowisko. Podobny brak wiedzy dotyczy terenów RM/RU, w zakresie których mieści się bardzo szeroki zakres działalności rolniczych. Podkreślić należy, że w projekcie planu zawarto istotne zastrzeżenie: na wszystkich tych terenach wprowadzono zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko (z wyłączeniem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, zgodnych z przepisami odrębnymi). Jest to istotne ograniczenie, bowiem eliminuje szereg działalności o dużej uciążliwości. Zagadnienie przedsięwzięć mogących oddziaływać na środowisko jest regulowane przez rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, które zawiera szczegółowy katalog ww. przedsięwzięć. Ponadto wprowadzono ustalenie, 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”.

Możliwe jest więc dokonanie precyzyjnej prognozy oddziaływań na środowisko dla terenów MN – gdyż znajomość liczby wprowadzanych mieszkańców pozwala oszacować wszystkie rodzaje generowanych przez nich oddziaływań, ale nie jest możliwe dokonanie precyzyjnej prognozy oddziaływania na środowisko dla terenów MN/U, U, RM/RU bez wiedzy na temat ostatecznego charakteru zagospodarowania (zagadnienie to będzie sprecyzowane dopiero na etapie realizacji danej inwestycji), choć zawarte ograniczenia eliminują znaczną liczbę działalności – w tym te o największej skali generowanych zagrożeń. Dla tego typu zagospodarowania wskazuje się na istotne luki w stanie wiedzy – uniemożliwiające przeprowadzenie pełnej i precyzyjnej prognozy.

Ważnym problemem dla rzetelności prognozy jest też duże ryzyko popełnienia błędu w szacunku tempa realizacji zagospodarowania. Skala dopuszczanego w planie zagospodarowania jest duża – można

założyć, że przekracza obecne i przyszłe zapotrzebowanie, a więc teren ten będzie funkcjonował jako wieloletnia rezerwa rozwojowa, która będzie zagospodarowywana sukcesywnie przez długi okres (sam fakt wyznaczenia takiej rezerwy, nawet jeśli obecny popyt jest znacznie mniejszy od możliwości zagospodarowania takich terenów, nie jest błędem – jest to efekt świadomej polityki porządkowania przeznaczenia gruntów w gminie). Na potrzeby prognozy przyjęto szybkie tempo realizacji inwestycji, choć z założenia prognoza zawsze odnosi się do stanu maksymalnego. Oznacza to, że prognoza – która odnosi się do maksymalnych możliwych negatywnych skutków – jest w bardzo dużym stopniu przewymiarowana (bo w praktyce przy tak dużych terenach rozwojowych nigdy nie dochodzi do pełnej realizacji możliwego zagospodarowania), a więc, że rzeczywista skala oddziaływań będzie przez bardzo długi okres, znacznie mniejsza, od wskazywanej w prognozie.

3. INFORMACJE O ZAWARTOŚCI PROJEKTU PLANU

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

W granicach obszaru objętego planem wyznacza się tereny:

- tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych z terenem obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych oraz gospodarstwach leśnych i rybackich, o symbolu – RM/RU,
- zabudowy usługowej, o symbolu – U,
- zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, o symbolu – MN,
- zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy usługowej, o symbolu – MN/U,
- lasu, o symbolu – ZL,
- infrastruktury technicznej - gazownictwo, o symbolu – G,
- rolny, o symbolu – R,
- zieleni urządzonej, o symbolu – ZP
- zieleni nieurządzonej, o symbolu – ZN,
- rolny z terenem wód powierzchniowych śródlądowych, o symbolu – R/WS,
- sportu i rekreacji z dopuszczeniem usług kultury, o symbolu – US/UK,
- dróg publicznych lokalnych, o symbolu – KD-L,
- dróg publicznych dojazdowych, o symbolu – KD-D,
- dróg wewnętrznych, o symbolu – KDW,
- ciągu pieszojezdnego, o symbolu – KX.

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

- wysokość zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej do dwóch kondygnacji nadziemnych oraz maksymalnie 10,0 m;
- dachy budynków mieszkalnych jednorodzinnych o nachyleniu od 1,5 do 50 stopni;
- dopuszcza się budowę wolnostojących garaży o architekturze nawiązującej do budynku mieszkalnego, z ewentualnym wydzieleniem pomieszczeń gospodarczych, wysokość budynków maksymalnie 5,0 m;
- kąt nachylenia dachów budynków garażowych, garażowo - gospodarczych od 1,5 do 50 stopni;
- dopuszcza się podpiwniczenie budynków z uwzględnieniem okresowego wysokiego poziomu wód gruntowych;
- dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej;
- minimum 60% powierzchni działki budowlanej należy pozostawić w formie biologicznie czynnej;
- powierzchnia zabudowy do 40% powierzchni działki lub terenu;
- wskaźnik intensywności zabudowy od 0,1 do 1,2.

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

- wysokość zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej do dwóch kondygnacji nadziemnych oraz maksymalnie 10,0 m;
- dachy budynków mieszkalnych jednorodzinnych o nachyleniu od 1,5 do 50 stopni;

- dopuszcza się realizację zabudowy usługowej;
- wysokość zabudowy usługowej do dwóch kondygnacji nadziemnych oraz maksymalnie 10,0 m;
- dachy budynków usługowych o nachyleniu od 1,5 do 50 stopni;
- dopuszcza się budowę wolnostojących garaży o architekturze nawiązującej do budynku mieszkalnego, z ewentualnym wydzieleniem pomieszczeń gospodarczych, wysokość budynków maksymalnie 5,0 m;
- kąt nachylenia dachów budynków garażowych, garażowo - gospodarczych od 1,5 do 50 stopni;
- dopuszcza się podpiwniczenie budynków z uwzględnieniem okresowego wysokiego poziomu wód gruntowych;
- dopuszcza się wydzielenie funkcji usługowej w budynkach mieszkalnych 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;
- dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej;
- minimum 60% powierzchni działki budowlanej należy pozostawić w formie biologicznie czynnej;
- powierzchnia zabudowy do 40% powierzchni działki lub terenu;
- wskaźnik intensywności zabudowy od 0,1 do 1,2;
- obowiązuje zakaz realizacji inwestycji mogących zawsze znacząco i mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem infrastruktury technicznej oraz inwestycji celu publicznego, w tym z zakresu łączności publicznej, zgodnych z przepisami odrębnymi.

Dla terenów o przeznaczeniu RM/RU, ustala się następujące ogólne parametry zabudowy:

- wysokość zabudowy do dwóch kondygnacji nadziemnych oraz maksymalnie 10,0 m;
- dachy o nachyleniu od 1,5 do 50 stopni;
- dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej;
- minimum 40% powierzchni działki budowlanej należy pozostawić w formie biologicznie czynnej;
- powierzchnia zabudowy do 60% powierzchni działki lub terenu;
- wskaźnik intensywności zabudowy od minimum 0,01 do maksimum 1,2;
- obowiązuje zakaz realizacji inwestycji mogących zawsze znacząco i mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem infrastruktury technicznej oraz inwestycji celu publicznego, w tym z zakresu łączności publicznej, zgodnych z przepisami odrębnymi

Analizowany plan sporządzany jest w związku z zamiarem uporządkowania zagospodarowania oraz wyznaczenia nowych terenów rozwojowych w strefie podmiejskiej Gniewkowa – w miejscowościach sąsiadujących z tym miastem od zachodu. Pomimo, że Gniewkowo jest relatywnie bardzo małym miastem, generuje powstawanie nowej zabudowy, która z różnych powodów jest lokowana także poza jego granicami, choć na tyle blisko, że funkcjonalnie pozostaje z miastem silnie związana.

Teren planu jest dosyć duży – są to de facto dwa tereny rozciągające się wzdłuż dróg biegnących do Gniewkowa – jeden zajmuje 51,8 ha a drugi 9,9 ha.

W granicach planu adaptuje się istniejącą zabudowę o charakterze zagrodowym związaną z realizacją działalności rolniczych, a także istniejącą niezbyt liczną zabudowę mieszkaniową i mieszkaniowo-usługową oraz istniejący układ drogowy i gazociąg. Adaptuje się także niewielkie tereny lasów i zieleni oraz tereny rolne nieprzeznaczone do zmiany sposobu użytkowania. Wyznacza się rozległe tereny dla rozwoju zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – w zależności do przyjętych szczegółowych rozwiązań możliwe jest ulokowanie nawet ok. 120 zabudowań o takim charakterze. Wyznacza się tereny dla rozwoju mieszkalnictwa z usługami (niezbyt liczne – możliwa realizacja ok. 5 zabudowań) oraz nowych gospodarstw rolnych (możliwa realizacja do 5 nowych gospodarstw), wyznacza się też niewielki teren dla rozwoju sportu i rekreacji z dopuszczeniem usług kultury (ze względu na kształt i wielkość predestynowany np. do realizacji świetlicy wiejskiej i placu zabaw).

Generalnie trzeba podkreślić bardzo duże przewymiarowanie terenów rozwojowych. Stworzenie warunków dla ulokowania ok. 120 budynków mieszkaniowych jednorodzinnych w sytuacji gdy rezerwy dla zabudowy mieszkaniowej są w gminie dostępne także w innych lokalizacjach, przy uwzględnieniu niekorzystnej prognozy demograficznej, wykracza poza możliwość ich zagospodarowania nawet w

bardzo długim okresie. Z drugiej jednak strony takie podejście pozwala na kanalizowanie procesów osadnictwa, które w przeciwnym wypadku rozwijałyby się na podstawie dwz w sposób całkowicie nieprzewidywalny.

Plan umożliwia potencjalnie wprowadzenie na analizowany teren nawet ok. 500 mieszkańców, choć w ciągu najbliższych 10 lat realnie wydaje się osiągnięcie ok. 10-20 % tego stanu. Prognozę sporządza się dla całego terenu planu – więc z pewnością wskazywane w niej możliwe skutki środowiskowe realizacji planu są znacząco wyolbrzymione, a rzeczywista skala wynikająca z dużo mniejszej intensywności procesów rozwojowych – będzie dużo mniejsza.

Odnosząc się do powierzchni planu, trzeba zwrócić uwagę, że ponad 4 ha zajmują adaptowane tereny lasów i zieleni, ok. 3,5 ha – adaptowane tereny upraw polowych, a aż ok. 24 ha, a więc prawie 40% całości – to tereny wskazywane na cel RM/RU, które w dużej części dotyczą adaptowanej zabudowy i terenów rolnych i jest duże prawdopodobieństwo, że w obecnej formie będą one funkcjonowały w przyszłości. Oznacza to, że pomimo relatywnie dużej powierzchni objętej planem, rzeczywiste procesy rozwojowe polegające na tworzeniu nowego zagospodarowania, są prawdopodobne przede wszystkim w obszarze około 25 ha.

4. PRZEWIDYWANE ZNACZĄCE ODDZIAŁYWANIA NA ŚRODOWISKO

Przedsięwzięcia mogące zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko

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

Przewidywane znaczące oddziaływania na środowisko - różnorodność biologiczna

Realizacja ustaleń planu wpłynie na biocenozę analizowanego terenu. Można tu mówić o kilku rodzajach oddziaływania:

- najmniejsze znaczenie negatywne będzie miała zmiana przeznaczenia terenów obecnie wykorzystywanych rolniczo – stanowią one zdecydowaną większość terenów wskazywanych do rozwoju zabudowy. Są to tereny regularnie prowadzonych upraw polowych, o zróżnicowanej przydatności – w części zachodniej i południowej są to grunty bardzo słabe, w część wschodniej umiarkowane a nawet dobre (nawet III klasa), są też stosunkowo zwarte i stanowią ciągłość z terenami sąsiednimi. Tereny rolne to typowa agrocenoza. Poziom bioróżnorodności na terenach rolnych jest bardzo niski – bezpośrednio związany z produkcją rolną, jej sezonowością, doбором gatunków, zabiegami agrotechnicznymi. Jest więc całkowicie ukształtowany antropogenicznie. Podkreślić należy, że na terenach upraw polowych różnorodność w zakresie roślinnym jest zwalczana jako obniżająca efektywność produkcji rolnej.
- większe znaczenie negatywne może nastąpić w stosunku do terenów zieleni śródpolnej. Na analizowanym terenie w części wschodniej znajduje się kępa zadrzewień i zakrzewień (teren 45MN). Prezentuje one stosunkowo największą różnorodność gatunkową. W planie nie wyróżnia się jej jako jednostki zieleni, a w wyniku realizacji zabudowy bez wątpienia ulegnie likwidacji. Obiektywnie jej wartość środowiskowa jest niewielka, ale relatywnie – na tle tak dużego osiedla – może stanowić o zwiększaniu różnorodności. Należy rozważyć jej adaptację jako terenu ZP.
- W zachodniej części znajdują się tereny formalnie rolne, na których przed kilku laty zaprzestano produkcji rolnej i podczas odłogowania rozpoczęła się tu sukcesja wtórna. Pamiętać należy, że są to wciąż formalnie tereny rolne i w każdej chwili mogłyby zostać przywrócone do upraw polowych. Są one w planie włączane do jednostek 13MN, 1MN, 2MN, 16RM/RU i 17RM/RU. Realizacja zabudowy zwłaszcza terenów MN spowoduje likwidację tego samosiewu.
- w stosunku do oczek wodnych (mowa tu o kilku niewielkich obiektach – prawdopodobnie pochodzenia sztucznego) nie przewiduje się negatywnych oddziaływań, są adaptowane wraz z sąsiednią zielenią. Zazwyczaj oczka wodne i ciekі (zwłaszcza jeśli ich brzegi są porośnięte drzewami, zakrzewieniami) są ważne dla kształtowania różnorodności.
- Pewną formą oddziaływań pośrednich – będzie zwiększenie antropopresji na lasy znajdujące się

w sąsiedztwie, które zapewne staną się celem penetracji o charakterze rekreacyjnym i bez wątplenia będą podlegały pewnym formom degradacji z tego wynikającej. Presja tego rodzaju jest tu obecna już teraz – ale zwiększenie zaludnienia ją w pewnym stopniu zwiększy;

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

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

Paradoksalnie, wskutek realizacji trwałej zieleni urządzonej (zadrzewienia, zakrzewienia, zieleńce, kwietniki, trawniki, itp., itd.) w miejscu wcześniejszych terenów uprawnych, do pewnego stopnia nastąpi wzbogacenie szaty roślinnej i wzmocnienie bioróżnorodności. Szczegółowe zasady zagospodarowania zakładają minimum 60% udział powierzchni biologicznie czynnej (zieleń użytkowa lub ozdobna). Są to wskaźniki typowe dla terenów zabudowy mieszkaniowej. Świadczą one o dopuszczanej niezbyt wysokiej intensywności zabudowy. Mogą być w pełni zaakceptowane, tym bardziej, że w rzeczywistości można spodziewać się, że w terenach MN i MN/U faktyczny udział powierzchni biologicznie czynnej będzie większy od wymaganego. Przydomową zielenią ozdobną należy wykorzystać do odtworzenia aktywności ekologicznej i spełniania funkcji środowiskotwórczych. Na większości obszaru planu nie jest niezbędne tworzenie zieleni izolującej zabudowę mieszkaniową od dróg – ale w przypadku terenów leżących w sąsiedztwie włączeń lokalnego układu drogowego do dróg zewnętrznych, zieleń izolacyjna może być pożądana.

Przewidywane znaczące oddziaływania na środowisko - obszary chronione

Analizowany teren położony jest poza systemem obszarów chronionych. W stosunkowo niedużej odległości znajduje się Obszar Chronionego Krajobrazu Wydm Kotliny Toruńsko-Bydgoskiej, część wschodnia i zachodnia. Jednak nie przewiduje się, by ustalenia planu oddziaływały w jakikolwiek sposób na obszary chronione.

Przewidywane znaczące oddziaływania na środowisko - ludzie

Realizacja ustaleń planu stwarza warunki rozwoju zabudowy mieszkaniowej w atrakcyjnej lokalizacji – dla około 130 rodzin, w tym dla około 10 warunki prowadzenia działalności gospodarczej w ramach własnej posesji (działalności usługowej lub rolniczej). Są to więc oddziaływania jednoznacznie pozytywne w stosunku do wprowadzanej tu ludności.

Innym aspektem jest wpływ wprowadzania nowych mieszkańców na jakość życia ludności już zamieszkującej w sąsiedztwie – bez wątplenia zwiększy się antropopresja, która w życiu codziennym będzie się przejawiała na przykład większym ruchem pojazdów samochodowych. Jednocześnie jednak, zwiększenie liczby mieszkańców zwiększa możliwości rozwoju usług – zarówno komercyjnych (jak handel i naprawy – dla których istotna jest wielkość popytu), jak i publicznych (wymagających określonej

minimalnej liczby mieszkańców). Ocena tego typu oddziaływań nie jest więc jednoznaczna – z jednej strony pojawią się pewne aspekty oddziaływań negatywnych, ale też niemal pewne są oddziaływania pozytywne. Uwagę zwraca fakt, że plan wyznacza tylko kilka działek, w których możliwe jest rozwijanie usług – a więc obsługa w tym zakresie będzie się odbywała przede wszystkim w mieście Gniewkowo.

Potencjalnie dosyć duża koncentracja ludności w tej części gminy (jeśli rzeczywiście dojdzie do realizacji większej liczby zabudowy) będzie wymuszać rozwiązanie dostępu do usług publicznych (należących do zadań własnych gminy - zwłaszcza dotyczących infrastruktury społecznej – np. szkół, przedszkoli, ochrony zdrowia, kultury). Znaczna część tego rodzaju usług znajduje się w bliskim sąsiedztwie – na terenie miasta. Pozytywne jest wyznaczenie terenu dla rekreacji i usług kultury.

Usprawnienia wymagać będzie rozwiązanie układów komunikacyjnych – zwłaszcza zapewnienie bezpieczeństwa przy włączeniu lokalnego układu drogowego w istniejący – drogi obsługujące analizowany teren, to droga wojewódzka i powiatowa, a więc cechują się dosyć dużą skalą ruchu. Należy rozważyć realizację bezpiecznych dróg rowerowych w kierunku miasta.

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

Projekt planu w zasadzie właściwie rozstrzyga kwestie zapewnienia wysokiej jakości życia.

Przewidywane znaczące oddziaływania na środowisko - woda

Projekt planu przewiduje w zakresie gospodarki wodno-ściekowej:

- zaopatrzenie w wodę z gminnej sieci wodociągowej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- odprowadzanie ścieków sanitarnych do zbiorczej sieci kanalizacji sanitarnej zgodnie z przepisami odrębnymi,
- do czasu realizacji zbiorczej sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzanie ścieków do szczelnych zbiorników okresowo opróżnianych;
- odprowadzanie wód opadowych z terenów komunikacji 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 odprowadzanie wód opadowych na grunt;

Analizowany teren w części północnej leży poza zasięgiem aglomeracji kanalizacyjnej, ale część południowa, przy drodze wojewódzkiej – w graniach aglomeracji. Wyznaczono tu Aglomerację Gniewkowo (uchwała Nr XXXII/205/2020 Rady Miejskiej w Gniewkowie z dnia 17 grudnia 2020 r. w sprawie wyznaczenia obszaru, wielkości i granic Aglomeracji Gniewkowo).

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

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

Powyższe oznacza, że ustalenie planu dopuszczające czasowe stosowanie szczelnych zbiorników, na obszarach poza aglomeracją, jest prawnie dopuszczalne. W analizowanym przypadku teoretycznie można rozważyć stosowanie oczyszczalni przydomowych.

Realizacja sieci zbiorczej będzie w analizowanym przypadku uzasadniona i docelowo – niezbędna. Proponowane rozwiązania tymczasowe dla części północnej nie są optymalne – ale są zgodne z obowiązującymi przepisami.

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

Dopuszczenie realizacji szczelnych zbiorników okresowo opróżnianych w sytuacji, gdy docelowo zaistnieje obowiązek podłączenia do sieci kanalizacyjnej, może być odebrana jako powodowanie wobec przyszłych mieszkańców konieczności ponoszenia nadmiernych kosztów inwestycyjnych. Jednak analiza ofert firm zajmujących się sprzedażą szczelnych zbiorników wskazuje, że koszt realizacji takiego rozwiązania to kwota niewielka przy ogólnej skali kosztów realizacji zabudowy - poza tym, potencjalni inwestorzy są tych uwarunkowań świadomi, a więc nie można tu mówić o wprowadzaniu ich w błąd poprzez niejasne zapisy planu (przeciwnie - zagadnienie to jest w planie wyjaśnione w sposób bardzo

jednoznaczny). Warto w tym miejscu podkreślić, że tego typu zbiorniki zapewniają pewność w zakresie szczelności.

Ustalenia planu generalnie są korzystne dla jakości wód przede wszystkim ze względu na fakt eliminacji działalności rolniczych.

Zużycie wody z wodociągów w gospodarstwach domowych należy szacować na ok. 30 m³ w ciągu roku na 1 mieszkańca. Docelowa możliwa wielkość odprowadzanych ścieków może być więc zauważalna na tle obecnie wytwarzanej w gminie. Przyjmuje się, że przeciętna norma zużycia wody do podlewania ogródków przydomowych to 2,5 dm³ na 1 m². Obrazuje to możliwą skalę poboru wody z wodociągu na te cele, ale też skalę zasilania gruntu i wód gruntowych.

Projekt planu nie jest w przypadku działalności gospodarczych, dokumentem wystarczająco precyzyjnym, by na jego podstawie szacować możliwą wielkość wytwarzanych ścieków oraz ich skład chemiczny. Nie jest możliwe dokonanie precyzyjnej prognozy poboru wody i wytwarzania ścieków dla terenów zabudowy usługowej i rolniczej – jest to zależne od rodzaju prowadzonej działalności, a rozbieżności mogą być tu znaczne (przewiduje się przeciętne zużycie w skali miesiąca od 0,5 m³ na jednego zatrudnionego w placówce handlowej lub usługowej, do kilku m³ na jedną osobę obsługiwaną).

Przy planowanym charakterze zabudowy, ryzyko zanieczyszczenia wód jest relatywnie niewielkie.

Przewidywane znaczące oddziaływania na środowisko - powietrze

Należy się spodziewać zwiększenia emisji związanej z realizacją systemów grzewczych oraz zwiększeniem ruchu pojazdów samochodowych. Zakres zmian jest trudny do ustalenia – warto jednak zauważyć, że zakłada się dość dużą skalę przedsięwzięcia, a przeważającą jego część obejmuje zabudowa o funkcjach mieszkaniowych i mieszanych funkcjach mieszkaniowo-usługowych – oznacza to, iż maksymalna liczba samochodów mieszkańców może sięgnąć 250 sztuk – będzie to wielkość zauważalna w tym rejonie.

Z funkcjonowaniem zabudowy usługowej potencjalnie wiąże się wzmożony ruch pojazdów dostawczych oraz pojazdów interesantów.

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

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

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

Przewidywane znaczące oddziaływania na środowisko - powierzchnia ziemi

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

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

Analizowany teren – w części niezabudowanej, która podlegać będzie zmianom zagospodarowania - charakteryzuje się w większości słabą przydatnością rolniczą gleb (klasa V i VI), tylko w części wschodniej znajdują się gleby bardziej urodzajne (klasy III i IV – ale o niedużych powierzchniach). Analizowany teren poddaje się antropopresji gdyż ze względów ekonomicznych znacznie korzystniej dla właścicieli jest dokonać przekształceń w tereny budowlane, niż prowadzić uprawy polowe. Obiektywnie – straty w przestrzeni rolniczej będą całkowicie niezauważalne. W skali gminy wyłączenie z produkcji rolnej analizowanego obszaru nie będzie miało żadnego znaczenia. Z punktu widzenia jakości rolniczej przestrzeni produkcyjnej oraz związanych ze zmniejszeniem przestrzeni żywicielskiej, wyłączenie tych gruntów z produkcji można uznać za pomijalnie małe.

Istotną zmianą o charakterze negatywnym będzie istotne ograniczenie powierzchni biologicznie czynnej. Dotąd na terenach rolnych jest ona 100%, obecnie dopuszcza się jej ograniczenie nawet o kilkadziesiąt procent w stosunku do stanu dotychczasowego. Na większości powierzchni ustala się wskaźnik 60%. Przy tej skali terenu oznacza to wyłączenie z powierzchni biologicznie czynnej kilkunastu ha.

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

Przewidywane znaczące oddziaływania na środowisko - krajobraz

Realizacja ustaleń projektu planu wiązać się będzie z ingerencją i przekształceniem obecnego krajobrazu obszaru. Przewiduje się realizację zabudowy o mało zróżnicowanym charakterze – na dużej powierzchni. Ze względu na usytuowanie terenu będącego przedmiotem planu, dokonywane zmiany będą łatwo dostrzegalne z różnych ekspozycji. Podkreślić należy, że pomimo wprowadzania dużej liczby i dużej powierzchni, to w tym rejonie będzie to zabudowa o charakterze już dobrze znanym – typowym dla strefy podmiejskiej. Nawet gdyby w bezpośrednim sąsiedztwie brakowało identycznej zabudowy (choć w sąsiedztwie są już zabudowania o takim charakterze – współcześnie realizowana zabudowa mieszkaniowa), to jej wprowadzenie w tej części gminy będzie naturalnym procesem rozwoju przestrzennego miejscowości sąsiadującej z miastem - nie przewiduje się, by jakikolwiek element był postrzegany jako obcy w okolicy. Bez wątpienia jedynym walorem, który ucierpi, będzie otwartość krajobrazu.

Pod względem potencjalnych oddziaływań w krajobrazie, projekt planu należy więc ocenić jako oddziałujący – ale w niewielkim stopniu. Negatywnie należy ocenić wpływ na otwarty krajobraz, ale już formy zabudowy nie można jednoznacznie ocenić negatywnie.

Przewidywane znaczące oddziaływania na środowisko - klimat

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

Przewidywane znaczące oddziaływania na środowisko - zasoby naturalne

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

Przewidywane znaczące oddziaływania na środowisko - zabytki i dobra kultury

Realizacja ustaleń projektu planu nie ma bezpośredniego ani pośredniego wpływu na zabytki i dziedzictwo kulturowe. W ustaleniach szczegółowych gwarantuje się ochronę dziedzictwa kultury.

Przewidywane znaczące oddziaływania na środowisko - dobra materialne

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

Wzrost liczby mieszkańców może się przyczynić także do zwiększenia popytu na dobra i usługi komercyjne dostępne w tej części gminy - obserwowane byłyby wówczas korzyści w szerszym ujęciu, związanym z rozwojem społecznym i gospodarczym. Możliwa do osiągnięcia liczba nowych mieszkańców, przy pełnej realizacji zainwestowania (prawdopodobieństwo realizacji zagospodarowania w tej lokalizacji ocenia się jako dosyć wysokie) będzie dosyć duża, więc generowany popyt będzie dostrzegalny.

W sferze prywatnej zagadnienie „dóbr materialnych” dotyczy realizacji i wyposażenia budynków mieszkalnych i zagospodarowania towarzyszącego oraz realizacji działalności gospodarczych, natomiast w sferze publicznej będzie wynikało z rozwoju infrastruktury technicznej i dróg, a pośrednio także na generowaniu dochodów podatkowych dla budżetu gminy.

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

5. USTALENIA KOŃCOWE

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

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

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

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

Alternatywa w zakresie wyboru lokalizacji planowanych zamierzeń planistycznych:

Teoretycznie na terenie gminy Gniewkowo możliwe jest wskazanie alternatywnej lokalizacji dla realizacji funkcji mieszkaniowych i usługowych zamierzanych w analizowanym planie – choć ograniczona jest dostępność terenów o tak dużej skali, a jednocześnie cechujących się tak dobrą dostępnością w relacjach do siedziby gminy. Pod tym względem nie ma alternatywy – każda inna lokalizacja wiąże się z bardziej skomplikowanym zagadnieniem dojazdów. Dokonany wybór pod rozwój planowanego zagospodarowania jest właściwy – teren znajduje się w sąsiedztwie zabudowy istniejącej, w obszarze podlegającym rozwojowi zabudowy – sporządzenie dla tego terenu planu będzie w większym stopniu realizowało zadanie porządkowania istniejącego zagospodarowania i określania warunków dla kanalizowania żywiłowego ruchu inwestycyjnego, a w mniejszym stopniu – będzie ten ruch inwestycyjny katalizowało. Lokalizacja zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej w sąsiedztwie zabudowy istniejącej sprzyja realizacji postulatu koncentracji osadnictwa. Jest to istotne z punktu widzenia optymalizacji rozwoju infrastruktury (racjonalizacja zadań własnych – zarówno w sferze infrastruktury społecznej, jak i technicznej).

Poszukiwanie rozwiązań alternatywnych w tym aspekcie jest więc bezcelowe.

Alternatywa w zakresie wyboru funkcji:

Analizowany projekt planu jest odpowiedzią na zapotrzebowanie społeczne w kierunku wyznaczenia terenów mieszkaniowych i mieszkaniowo-usługowych.

Tereny wyznaczone dla rozwoju nowego zagospodarowania to w zdecydowanej przewadze tereny o przeznaczeniu MN, ale wyznacza się też tereny MN/U i RM/RU. Przyjęte rozwiązania stwarzają dosyć duże możliwości rozwoju.

Podkreślić należy, że na całym obszarze zrezygnowano z możliwości rozwoju działalności zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziałujących na środowisko.

Analizy przeprowadzone na potrzeby prognozy wskazują na potrzebę rozważenia wydzielenia skupiska roślinności, które obecnie jest zaliczone do terenu 45MN – jako terenu ZP. Nie jest to działanie niezbędne (dlatego formułuje się je jako sugestię do rozważenia, a nie bezwzględne zalecenie) – ale ocenia się, że przyniosłyby korzyści środowiskowe.

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

Alternatywa w zakresie szczegółowych ustaleń z zakresu intensywności zagospodarowania:

Projekt planu przewiduje typową intensywność i parametry zagospodarowania. Poszukiwanie rozwiązań alternatywnych w tym aspekcie nie jest niezbędne.

W stosunku do analizowanego projektu nie wskazuje się więc niezbędnej konieczności poszukiwania lub uwzględnienia rozwiązań alternatywnych (zgłasza się jedynie sugestię rozważenia proponowanych rozwiązań), wynikających z analizy potencjalnych oddziaływań.

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

Wskazuje się możliwość i zasadność wprowadzenia następujących rozwiązań, których celem jest zapobieganie, ograniczanie lub kompensacja przyrodnicza negatywnych oddziaływań na środowisko:

a) zapobieganie

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

b) ograniczanie

- w obszarach realizacji zagospodarowania należy dokonać adaptacji możliwie dużej części drzewostanu
- w obszarach realizacji zagospodarowania należy dążyć do ograniczania prac ziemnych i nadmiernej dewastacji zieleni - do minimum wynikającego z potrzeb technicznych i technologicznych
- w obszarach realizacji zabudowy należy zabezpieczyć warstwę gleb – do wykorzystania w obszarach mniej żyznych
- stosowanie zieleni izolacyjnej w niektórych lokalizacjach ograniczy uciążliwość ruchu pojazdów samochodowych – dotyczy to rejonów włączeń układu lokalnego do dróg zewnętrznych

c) kompensacja przyrodnicza

- w przypadku usuwania drzew lub krzewów należy dokonać nasadzeń kompensacyjnych.

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

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

Powyższą analizę sporządza się wychodząc od dotychczasowego charakteru zagospodarowania terenu. Porównanie prognozowanych oddziaływań w sytuacji braku realizacji planu i w sytuacji realizacji planu pozwala na udzielenie odpowiedzi, która z opcji jest korzystniejsza środowiskowo.

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

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

Dokonanie zmian zagospodarowania w kierunku wskazywanym w projekcie planu doprowadzi do znacznej intensyfikacji zabudowy i znacznego zwiększenia liczby mieszkańców.

Bez wątpienia w wyniku realizacji zagospodarowania nastąpi utrata waloru otwartego krajobrazu. Jednak podkreślić należy, że realizacja zagospodarowania będzie zgodna z założeniem jego koncentracji – i będzie się wiązać z szeregiem korzyści będących jej konsekwencją, przede wszystkim ochrony terenów położonych w innych lokalizacjach przed rozpraszaniem zabudowy, czy też kanalizowaniem oddziaływań w dużej miejscowości, w której łatwiej jest nad nimi zapanować. W obszarach podmiejskich nie ma możliwości zapanowania nad presją w kierunku zabudowy – jest ona duża i będzie sukcesywnie rosła. Najbardziej racjonalnym sposobem niwelowania jej negatywnych skutków, jest jej kontrolowanie poprzez wyznaczanie terenów pod zabudowę, z jasno i precyzyjnie określonymi zasadami zagospodarowania. Właśnie z tego względu, pomimo spodziewanych negatywnych skutków planowanej zabudowy, należy podkreślić, że będą one mniejsze w analizowanej lokalizacji przy realizacji na podstawie mpzp, niż gdyby była realizowana w jakiegokolwiek innej lokalizacji bez mpzp. W opcji zerowej istnieje obecnie określony poziom generowanych zanieczyszczeń i uciążliwości. Podkreślić należy, że przestrzeń nie ma charakteru naturalnego – wykazuje określony poziom przekształceń antropogenicznych, a utrzymywanie bieżącego stanu nie prowadziłoby ani w kierunku renaturalizacji przestrzeni, ani także nie należałoby oczekiwać

znaczącej eskalacji zagrożeń i uciążliwości.

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

Propozycja monitoringu skutków realizacji postanowień projektowanego dokumentu oraz częstotliwości jej przeprowadzania

Monitoring skutków realizacji ustaleń analizowanego projektu planu jest zadaniem trudnym ze względu na relatywnie małą skalę przestrzenną planowanego zainwestowania oraz fakt, że w praktyce jak dotąd w Polsce nie wykształcił się system ewidencjonowania oraz analiz i interpretacji zmian będących wynikiem procesów planistycznych tego rodzaju i o takim charakterze. System monitorowania stanu środowiska przez instytucje publiczne powołane do tych celów, nie obejmuje zagadnień o tak małej skali przestrzennej i takim charakterze planowanego zainwestowania.

Dla obszarów tak niewielkich, w praktyce brak instrumentów pozwalających na uzyskiwanie wymiernych i porównywalnych (zarówno dla różnych okresów, jak i dla różnych obszarów) danych i informacji. Należy zauważyć, że planowane w projekcie planu funkcje i działalności nie należą do szczególnie niebezpiecznych i uciążliwych, które byłyby monitorowane na mocy przepisów szczególnych.

W tym kontekście, w przypadku analizowanego projektu mpzp, sugeruje się wykorzystywanie przede wszystkim metod bezpośrednich – to znaczy analizy postępów w realizacji zagospodarowania oraz metod pośrednich - to znaczy szacunków ilości (wartości, wielkości) zanieczyszczeń (oddziaływań, uciążliwości) generowanych przez zrealizowaną zabudowę. Władze lokalne posiadają nieograniczoną możliwość monitoringu zagadnień leżących w sferze tzw. zadań własnych – wśród nich są zagadnienia ściśle związane z kwestiami środowiskowymi, takie jak: wielkość zużycia wody, wielkość wytwarzanych ścieków, wielkość wytwarzanych odpadów, możliwość szczegółowej analizy charakteru zagospodarowania terenu, możliwość szczegółowej analizy charakteru zabudowy, w pewnym stopniu także monitorowanie ilości pojazdów samochodowych. Pewne aspekty mogą być więc analizowane na dużym poziomie szczegółowości siłami Urzędu Miejskiego bez angażowania dodatkowych nakładów.

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

Informacje o możliwym transgranicznym oddziaływaniu na środowisko

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

Streszczenie sporządzone w języku niespecjalistycznym

Niniejsza prognoza oddziaływania na środowisko została wykonana w toku prac planistycznych związanych z zagospodarowaniem dwóch terenów położonych w centralnej części gminy Gniewkowo, na zachód od siedziby gminy, zaliczane do miejscowości Chrzastowo, Godzięba i Kaczkowo. Teren leżący na północy ma kształt rozczłonkowanego czworoboku i rozciąga się na odcinku prawie 1,5 km wzdłuż drogi powiatowej 2519C, teren leżący na południu rozciąga się wzdłuż drogi wojewódzkiej nr 246. Od granic obydwu terenów do centrum miasta Gniewkowo jest ok. 2,5 km. Teren leżący na północy zajmuje 51,8 ha, a na południu – 9,9 ha.

Analizowane tereny leżą w sąsiedztwie rozwijającej się zabudowy podmiejskiej Gniewkowa. Są to tereny wciąż w dużej mierze rolnicze, ale coraz większą część zabudowy stanowi zabudowa mieszkaniowa lub mieszkaniowo-usługowa. Jak dotąd są to obszary o stosunkowo umiarkowanej intensywności zagospodarowania. Część terenów została wyłączona z rolniczego użytkowania nie ze względu na presję inwestycyjną, ale ze względu na niską przydatność rolniczą gruntów.

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

- tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych z terenem obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych oraz gospodarstwach leśnych i rybackich, o symbolu – RM/RU,
- zabudowy usługowej, o symbolu – U,
- zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, o symbolu – MN,
- zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy usługowej, o symbolu – MN/U,
- lasu, o symbolu – ZL,
- infrastruktury technicznej - gazownictwo, o symbolu – G,
- rolny, o symbolu – R,
- zieleni urządzonej, o symbolu – ZP
- zieleni nieurządzonej, o symbolu – ZN,
- rolny z terenem wód powierzchniowych śródlądowych, o symbolu – R/WS,
- sportu i rekreacji z dopuszczeniem usług kultury, o symbolu – US/UK,
- dróg publicznych lokalnych, o symbolu – KD-L,
- dróg publicznych dojazdowych, o symbolu – KD-D,
- dróg wewnętrznych, o symbolu – KDW,
- ciągu pieszego, o symbolu – KX.

Analizowany plan sporządzany jest w związku z zamiarem uporządkowania zagospodarowania oraz wyznaczenia nowych terenów rozwojowych w strefie podmiejskiej Gniewkowa – w miejscowościach sąsiadujących z tym miastem od zachodu. Pomimo, że Gniewkowo jest relatywnie bardzo małym miastem, generuje powstawanie nowej zabudowy, która z różnych powodów jest lokowana także poza jego granicami, choć na tyle blisko, że funkcjonalnie pozostaje z miastem silnie związana.

W granicach planu adaptuje się istniejącą zabudowę o charakterze zagrodowym związaną z realizacją działalności rolniczych, a także istniejącą niezbyt liczną zabudowę mieszkaniową i mieszkaniowo-usługową oraz istniejący układ drogowy i gazociąg. Adaptuje się także niewielkie tereny lasów i zieleni oraz tereny rolne nieprzeznaczone do zmiany sposobu użytkowania. Wyznacza się rozległe tereny dla rozwoju zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – w zależności do przyjętych szczegółowych rozwiązań możliwe jest ulokowanie nawet ok. 120 zabudowań o takim charakterze. Wyznacza się tereny dla rozwoju mieszkalnictwa z usługami (niezbyt liczne – możliwa realizacja ok. 5 zabudowań) oraz nowych gospodarstw rolnych (możliwa realizacja do 5 nowych gospodarstw), wyznacza się też niewielki teren dla rozwoju sportu i rekreacji z dopuszczeniem usług kultury (ze względu na kształt i wielkość predestynowany np. do realizacji świetlicy wiejskiej i placu zabaw). Odnosząc się do powierzchni planu, trzeba zwrócić uwagę, że ponad 4 ha zajmują adaptowane tereny lasów i zieleni, ok. 3,5 ha – adaptowane tereny upraw polowych, a aż ok. 24 ha, a więc prawie 40% całości – to tereny wskazywane na cel RM/RU, które w dużej części dotyczą adaptowanej zabudowy i terenów rolnych i jest duże prawdopodobieństwo, że w obecnej formie będą one funkcjonowały w przyszłości. Oznacza to, że

pomimo relatywnie dużej powierzchni objętej planem, rzeczywiste procesy rozwojowe polegające na tworzeniu nowego zagospodarowania, są prawdopodobne przede wszystkim w obszarze około 25 ha.

Generalnie trzeba podkreślić bardzo duże przewymiarowanie terenów rozwojowych. Stworzenie warunków dla ulokowania ok. 120 budynków mieszkaniowych jednorodzinnych znacznie wykracza poza możliwość ich zagospodarowania nawet w bardzo długim okresie. Plan umożliwia potencjalnie wprowadzenie na analizowany teren nawet ok. 500 mieszkańców, choć w ciągu najbliższych 10 lat realne wydaje się osiągnięcie ok. 10-20 % tego stanu.

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

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

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

Ważnym elementem prognozy jest analiza tzw. „opcji zerowej” czyli spodziewanych kierunków i charakteru zmian w środowisku, które miałyby miejsce przy nie podejmowaniu działań zawartych w projekcie planu, a kontynuacji dotychczasowego stanu zagospodarowania i dotychczasowych funkcji. Główną konkluzją tej analizy było stwierdzenie, że w przypadku analizowanego terenu ma miejsce specyficzna sytuacja rozwoju zabudowy na dużą skalę - związanego z podmiejskim położeniem i obserwowaną presją inwestycyjną. Atrakcyjność tej części gminy dla zabudowy mieszkaniowej jest większa, niż pozostałych miejscowości. W takiej sytuacji sporządzenie mpzp nie może być postrzegane jako czynnik katalizujący przekształcenia, a raczej jako instrument ustalenia zasad zagospodarowania terenu, czyli przeciwdziałania żywiołowemu rozwojowi zabudowy, realizowanej na drodze decyzji o warunkach zagospodarowania. W takim kontekście sporządzenie mpzp jest działaniem prośrodowiskowym, służącym stanowieniu ładu przestrzennego – przede wszystkim plan określa parametry dopuszczalnej zabudowy, ustanawia układ drogowy, formułuje zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej. Odstąpienie od sporządzenia planu w takim kontekście byłoby błędem, bowiem nie doprowadziłoby do zaprzestania rozwoju zainwestowania, ale zabudowa mogłaby zostać zrealizowana w dużym stopniu chaotycznie, a więc pogłębiałby się tylko nieład przestrzenny typowy dla miejscowości podmiejskich. Brak planu nie prowadzi tu do żadnych korzyści środowiskowych.

Przy powierzchniowej ocenie opcja zerowa może się wydać korzystniejsza, ale w ogólnym całościowym bilansie zdecydowanie korzystniejsze jest przyjęcie planu i realizacja zagospodarowania na podstawie mpzp.

Planowane zagospodarowanie mieszkaniowe i mieszkaniowo-usługowe, stanowi ingerencję w środowisko. Realizacja zagospodarowania będzie się wiązać z następującymi rodzajami zmian:

- wprowadzeniem na analizowany teren docelowo (przy pełnej realizacji ustaleń planu), nawet

około 500 stałych mieszkańców oraz pewnej (niewielkiej) liczby osób czasowo tu przebywających w związku z wykonywaniem pracy lub załatwianiem spraw w planowanej zabudowie usługowej,

- zmianą charakteru użytkowania i uszczupleniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej (wyłączenie z dotychczasowej produkcji rolnej – ale nie jest to strata istotna w realiach gminy Gniewkowo),
- zmianą fizjonomii krajobrazu (zabudowa będzie typowa dla obszarów podmiejskich i nie będzie wyróżniać się w przestrzeni),
- zmniejszeniem wielkości i zmianie charakteru powierzchni biologicznie czynnej (wyłączenia z powierzchni biologicznie czynnej mogą sięgać kilkunastu ha),
- wzrostem ruchu pojazdów samochodowych oraz wzrostu zanieczyszczeń generowanych przez pojazdy samochodowe,
- przekształceniem środowiska wskutek urządzenia zieleni ozdobnej i izolacyjnej,
- przekształceniem (i degradacją) gleb (oddziaływanie o minimalnym znaczeniu),
- emisją zanieczyszczeń związanych z funkcjonowaniem systemów grzewczych,
- generowaniem określonej ilości odpadów oraz ścieków komunalnych.

Na uwagę zasługuje jednak fakt, że w planie wyeliminowano możliwość rozwoju działalności szczególnie uciążliwych. Podkreślić też należy, że skala wszystkich tych uciążliwości będzie zależna od tempa realizacji zagospodarowania, a ono z pewnością będzie niewielkie.

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

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 located in the lower right area of the document.