

PU.602.2.2.2025

**MIEJSKA PRACOWNIA URBANISTYCZNA
URZĘDU MIASTA PIŁY**

**PROGNOZA ODDZIAŁYWANIA NA ŚRODOWISKO
PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
miasta Piły - rejon północnego Gładyszewa**

Opracowanie:

Pracownia Projektowo-Konsultingowa
EKO-PLAN
Sławomir Flanz

Piła – 3 grudnia 2025 r.

SPIS TREŚCI

I. PODSTAWA PRAWNA OPRACOWANIA	3
II. CEL, ZAKRES I METODY OPRACOWANIA	4
III. INFORMACJA O ZAWARTOŚCI, GŁÓWNYCH CELACH , POWIĄZANIACH Z INNymi DOKUMENTAMI ORAZ CHARAKTERYSTYKA USTALEŃ PROJEKTU PLANU.....	6
IV. OCENA ZAGROŻEŃ I STANU ŚRODOWISKA ORAZ POTENCJALNE ZMIANY TEGO STANU W PRZYPADKU BRAKU REALIZACJI PROJEKTU PLANU	15
V. PROBLEMY ORAZ CELE OCHRONY ŚRODOWISKA ISTOTNE Z PUNKTU WIDZENIA REALIZACJI PROJEKTU PLANU	27
V. OCENA PRZEWIDYWANYCH ZNACZĄCYCH ODDZIAŁYWAŃ NA ŚRODOWISKO MOŻLIWOŚCI I SPOSOBY ICH OGRANICZANIA, ZAPOBIEGANIA LUB KOMPENSACJI ORAZ MOŻLIWE ROZWIĄZANIA ALTERNATYWNE.....	32
VI. PROPOZYCJE DOTYCZĄCE PRZEWIDYWANYCH METOD ORAZ CZĘSTOTLIWOŚCI ANALIZY SKUTKÓW REALIZACJI PROJEKTU PLANU .	43
VII. INFORMACJE O MOŻLIWYM TRANSGRANICZNYM ODDZIAŁYWANIU PROJEKTU PLANU NA ŚRODOWISKO	43
VIII.STRESZCZENIE W JĘZYKU NIESPECJALISTYCZNYM.....	44

I. PODSTAWA PRAWNA OPRACOWANIA

Prognozę oddziaływania na środowisko projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego opracowano na podstawie art. 46 pkt. 1 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 (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r., poz. 1112 z późniejszymi zmianami). Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wymaga przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko.

Zgodnie z art. 51 ust. 2 pkt. 1 w/w ustawy prognoza oddziaływania na środowisko zawiera:

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

Procedurę opracowania rozpoczęła Uchwała Nr XIV/116/25 Rady Miasta Piły z dnia 29 kwietnia 2025 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Piły – rejon północnego Gładyszewa.

Obszar objęty projektem planu obejmuje w części tereny już zainwestowane położone w rejonie ulic: Kamiennej, Rubinowej, Agatowej, jak również tereny dotychczas niezabudowane oraz kompleks leśny.

Sporządzenie planu w szczególności ma na celu rozwiązanie problemów przestrzennych, komunikacyjnych i infrastrukturalnych, w głównej mierze przez określenie funkcji terenów, zasad zabudowy i warunków zagospodarowania terenów, obsługi komunikacyjnej obszaru, przyjmując ład przestrzenny i zrównoważony rozwój za podstawy działania z uwzględnieniem złożonych wniosków o nowe przeznaczenia terenów pod rozwój.

Podstawę prawną dla proponowanych w prognozie działań ochronnych, rozwiązań i wskazań stanowi 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 (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r., poz. 1112 z późniejszymi zmianami)) oraz ustawy szczegółowe i przepisy wykonawcze w zakresie: prawa ochrony środowiska, ochrony przyrody, ochrony gruntów rolnych i leśnych, prawa wodnego, prawa geologicznego i górniczego, dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, odpadów, utrzymania czystości i porządku w gminach, ochrony zabytków, przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, warunków jakie należy spełnić przy wprowadzaniu ścieków do wód lub do ziemi.

Niniejsza prognoza jest elementem przeprowadzenia **strategicznej oceny oddziaływania na środowisko** projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

II. CEL, ZAKRES I METODY OPRACOWANIA

Celem opracowania prognozy jest określenie i ocena przewidywanych skutków wpływu na środowisko, które mogą wynikać ze zmian przeznaczenia obszaru pod: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług, mieszkaniowej wielorodzinnej pierzejowej, usług, infrastruktury technicznej, zieleni urządzonej, lasów, elektroenergetyki, wodociągów, dróg publicznych, komunikacji drogowej wewnętrznej, pieszo-rowerowej, parkingów.

Prognoza oddziaływania na środowisko projektu planu określa, analizuje i ocenia:

- istniejący stan środowiska oraz potencjalne zmiany tego stanu w przypadku braku realizacji projektowanego dokumentu,
- stan środowiska na obszarach objętych przewidywanym znaczącym oddziaływaniem,
- istniejące problemy ochrony środowiska istotne z punktu widzenia realizacji projektowanego dokumentu, w szczególności dotyczące obszarów podlegających ochronie na podstawie ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody,
- cele ochrony środowiska ustanowione na szczeblu międzynarodowym, wspólnotowym i krajowym, istotne z punktu widzenia projektowanego dokumentu, oraz sposoby, w jakich te cele i inne problemy środowiska zostały uwzględnione podczas opracowywania dokumentu,
- 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.

Podstawę prawną dla proponowanych w Prognozie działań ochronnych, rozwiązań i wskazań stanowi art. 51 ust. 2 pkt. 3 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.

Prognoza przedstawia:

- rozwiązania mające na celu zapobieganie, ograniczanie lub kompensację przyrodniczą negatywnych oddziaływań na środowisko, mogących być rezultatem realizacji projektowanego dokumentu, w szczególności na cele i przedmiot ochrony obszaru Natura

2000 oraz integralność tego obszaru,

- biorąc pod uwagę cele i geograficzny zasięg dokumentu oraz cele i przedmiot ochrony obszaru Natura 2000 oraz integralność tego obszaru - rozwiązania alternatywne do rozwiązań zawartych w projektowanym dokumencie 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 niniejszej prognozie uwzględniono zapisy zawarte w piśmie Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Poznaniu (WPP-I.411.45.MG.1 z dnia 17 czerwca 2025 r.) oraz w opinii Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Pile (pismo ON.NS.9011.283.2025 z dnia 23 czerwca 2025 r.). W wymienionych pismach zakres i stopień szczegółowości prognozy został określony jako pełen zakres przewidziany w art. 51 ust 2 oraz art. 52 ust 1 i 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. W szczególności należy uwzględnić: działania naprawcze w zakresie pyłu PM10, PM2,5 oraz B(a)P, wpływ realizacji ustaleń projektu planu na klimat, wpływ realizacji ustaleń projektu planu na krajobraz, identyfikację terenów podlegających ochronie przed hałasem, opis zagospodarowania terenów wokół obszaru opracowania, jednolite części wód i wyznaczone dla nich cele środowiskowe, warunki hydrogeologiczne i rozwiązania mające na celu zapobieganie i ograniczanie negatywnego oddziaływania na środowisko gruntowo-wodne, istniejący stan szaty roślinnej oraz stan fauny, wpływ na gatunki chronione i różnorodność biologiczna, rozwiązania mające na celu zapobieganie, ograniczanie lub kompensację przyrodniczą negatywnych oddziaływań.

Prognozę sporządzono w oparciu o metody polegające na analizie planowanego programu zainwestowania, w odniesieniu do obecnego stanu środowiska obszaru planu i jego otoczenia.

Uwzględniono stan i zagrożenia środowiska w zakresie poszczególnych elementów środowiska oraz projekcję tego stanu przy zachowaniu dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu na podstawie analizy uwarunkowań ekofizjograficznych wykonanej na podstawie dostępnych materiałów i wizji terenowej. Dokonano analizy dotychczasowych zagrożeń środowiska i zmian stanu środowiska na obszarze opracowania i w jego otoczeniu w ostatnich kilku latach. Uwzględniono położenie obszaru opracowania względem obiektów i terenów podlegających ochronie, w szczególności na mocy ustawy o ochronie przyrody i ustawy o ochronie zabytków.

Ocena zawiera identyfikację przewidywanych typowych zmian i przekształceń na obszarze obejmującym tereny zabudowy mieszkaniowej, usług, zieleni urządzonej, lasów oraz infrastruktury technicznej i komunikacyjnej.

W Prognozie wykorzystano w szczególności następujące materiały:

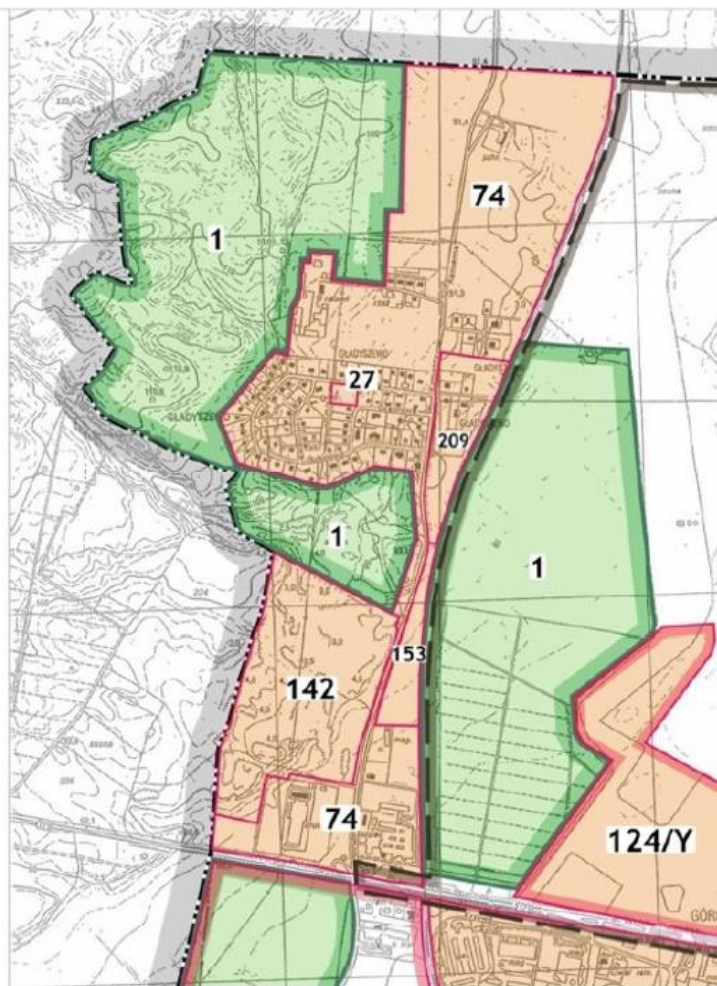
- Analiza zasadności przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Piły – rejon północnego Gładyszewa, Prezydent Miasta Piły PU.671.3.3.2017,
- Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Piły – rejon północnego Gładyszewa, Miejska Pracownia Urbanistyczna, Piła listopad 2025 r.,
- Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Piły przyjęte Uchwałą Nr VI/75/15 Rady Miasta Piły z dnia 31 marca 2015 roku ze zmianami,
- Raport o stanie miasta Piła – 2024,
- Przyroda Piły - geografia, bioróżnorodność, historia, praca zbiorowa pod red. Rafała Ruty, Klub Przyrodników, Piła-Świebodzin 2020,
- Informacja o stanie bezpieczeństwa sanitarnego na terenie powiatu pilskiego w 2024 roku, PSSE w Pile, kwiecień 2025,
- Obszary ważne dla ptaków w okresie gniazdowania oraz migracji na terenie województwa wielkopolskiego, praca wykonana na zlecenie WBPP w Poznaniu, P. Wylegała, S. Kuźniak, P.T. Dolata, Poznań 2008,
- Dane i materiały GIOŚ Wydział Monitoringu Środowiska w Poznaniu,
- Dane i materiały Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków w Poznaniu,
- Mapa topograficzna w skali 1:1000,
- Mapa hydrograficzna w skali 1:50000 arkusz Piła,
- Materiały i wyniki własnych obserwacji i analizy terenowej.

III. INFORMACJA O ZAWARTOŚCI, GŁÓWNYCH CELACH, POWIĄZANIACH Z INNYMI DOKUMENTAMI ORAZ CHARAKTERYSTYKA USTALEŃ PROJEKTU PLANU

Obszar objęty projektem planu posiada obecnie obowiązujące w części trzy miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego.

- Nr XVI/144/99 Rady Miejskiej w Pile z dnia 28.09.1999 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszarów wyłączonych z zabudowy,
- Nr LIV/556/98 Rady Miejskiej w Pile z dnia 17.06.1998 r. w sprawie zmiany miejscowego planu szczegółowego zagospodarowania przestrzennego Piła – Gładyszewo,
- Nr X/112/03 Rady Miejskiej w Pile z dnia 24.06.2003 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Piła-Gładyszewo oraz miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego m. Piły w rejonie ul. Kamiennej i Os. Gładyszewo.

Ilustruje to niżej zamieszczona mapa.



OCENA AKTUALNOŚCI MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZSTRZENNEGO

Zgodnie z oceną aktualności mpzp oraz podjętą uchwałą Nr XL/554/17 Rady Miasta Piły z dnia 26 września 2017 r. w sprawie aktualności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miasta Piły, niżej wymienione plany są nieaktualne:

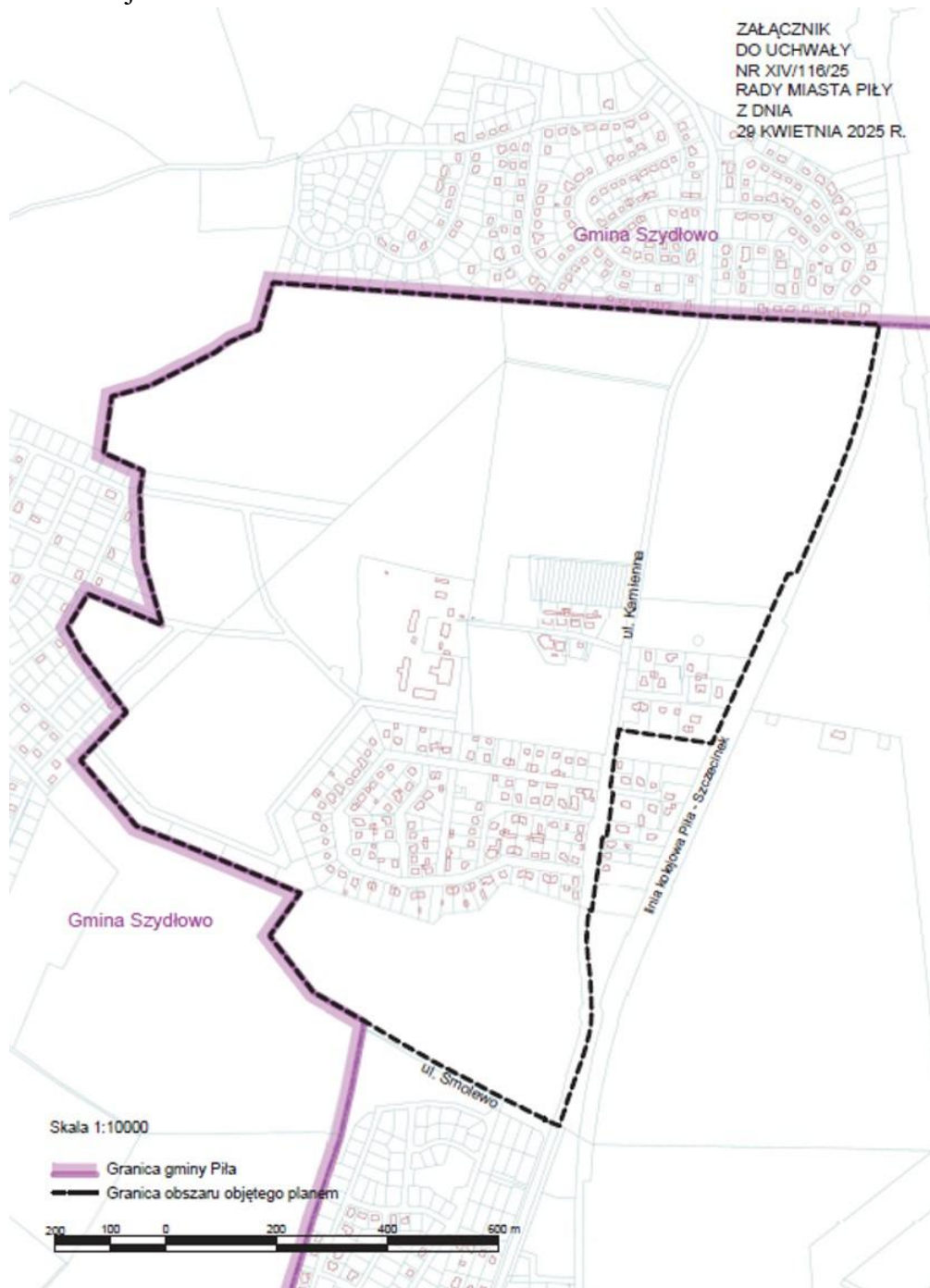
- mpzp 1 (uchwała Nr XVI/144/99 Rady Miejskiej w Pile z dnia 28.09.1999 r.),
- mpzp 27 (uchwała Nr LIV/556/98 Rady Miejskiej w Pile z dnia 17.06.1998 r.),
- mpzp 74 (uchwała Nr X/112/03 Rady Miejskiej w Pile z dnia 24.06.2003 r.).

Rys. 1. Obszar objęty przystąpieniem na tle obowiązujących planów miejscowych (Analiza zasadności przystąpienia)

Przystąpienie do sporządzenia planu nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Piły. Zgodnie ze Studium obszar objęty opracowaniem to tereny: zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, istniejącego lasu i naturalnych zadrzewień, zieleni urządzonej.

Uchwała w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu miejscowego określa zasięg przestrzenny planu, co ilustruje rysunek - załącznik do uchwały „intencyjnej”. W dalszej części opracowania wyjaśniono, że projekt planu obejmuje mniejszy obszar niż określony w uchwale

„intencyjnej”. Pominięto tereny w północnej i zachodniej części obszaru położone na zachód od ul. Kamiennej.



Rys. 2. Obszar określony na rysunku uchwały „intencyjnej” (uchwała XIV/116/25 Rady Miasta Piły z dnia 29.04.2025 r.)

Ustalenia studium dla analizowanego obszaru:

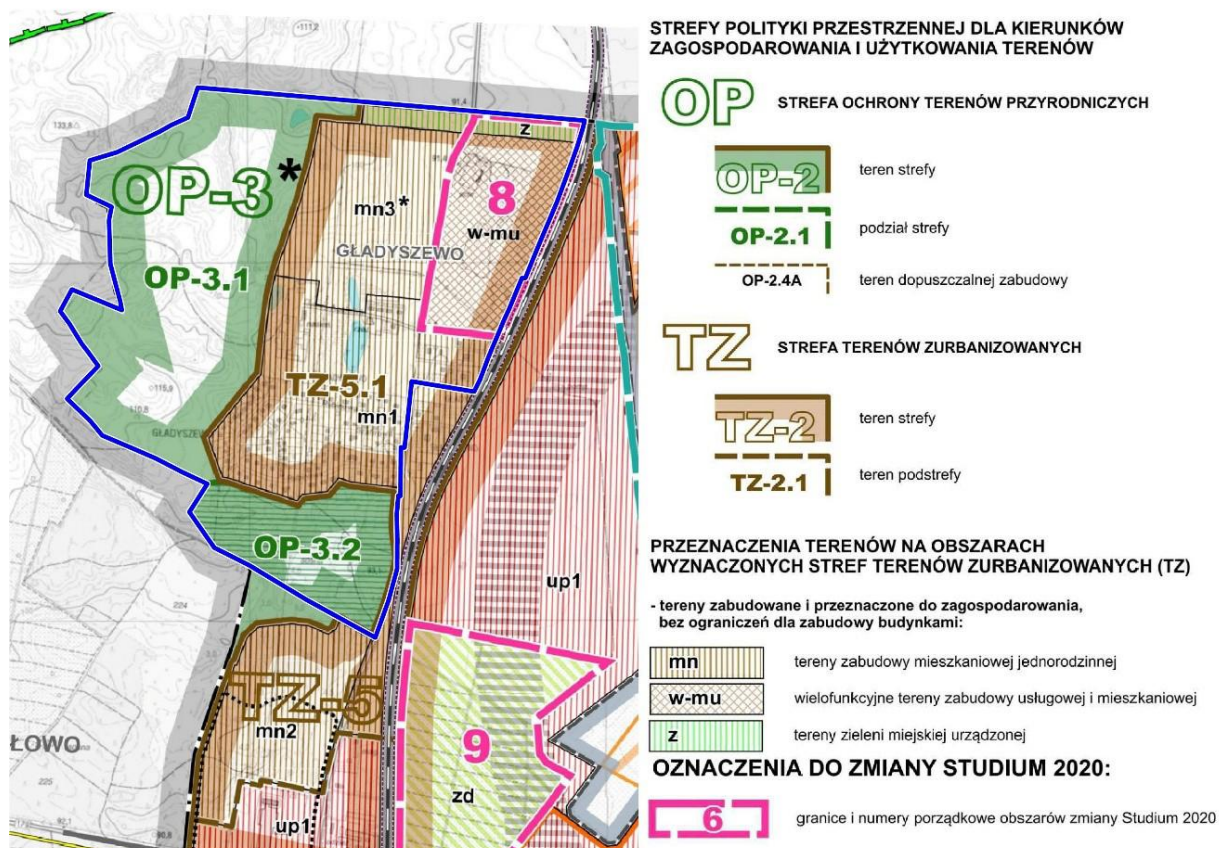
OP-3.2 – teren istniejącego lasu i naturalnych zadrzewień, ujętych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego jako tereny wyłączone z zabudowy, stanowiące integralną część terenów zalesionych oraz barierę zieleni osłonowej w obszarze stykowym miasta. Na terenie strefy ustala się zakaz zabudowy, służący zachowaniu walorów przyrodniczych.

TZ-5.1 – teren istniejącej i planowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz

zabudowy usługowej w rejonie ul. Kamiennej, z wyodrębnieniem następującego przeznaczenia terenów:

- w-mu – wielofunkcyjne tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zabudowy usługowej: w rejonie ulicy Kamiennej,
- mn1 – teren zabudowy istniejącej w rejonie ul. Rubinowej,
- mn3 – teren przeznaczony do zabudowy w studium, wymagający sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Ilustruje to fragment rysunku Studium z wprowadzonymi objaśnieniami.



Rys. 3. Obszar projektu planu na tle rysunku Studium (Analiza zasadności przystąpienia)

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Piły - rejonie północnego Gładyszewa wyznacza różnorodne tereny przeznaczone na cele inwestycyjne, techniczne i komunikacyjne oraz tereny zieleni.

Na obszarze objętym planem ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, oznaczenie na rysunku – MNW;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej, oznaczenie na rysunku – MNW-MNB;
- 3) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług, oznaczenie na rysunku – MN-U;

- 4) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej pierzejowej, oznaczenie na rysunku – MWK;
- 5) teren usług, oznaczenie na rysunku – U;
- 6) tereny usług handlu lub usług gastronomii lub usług biurowych i administracji, oznaczenie na rysunku – UH-UG-UA;
- 7) tereny usług zdrowia i pomocy społecznej, oznaczenie na rysunku – UZ;
- 8) teren usług kultu religijnego, oznaczenie na rysunku – UR;
- 9) teren usług lub zieleni urządzonej, oznaczenie na rysunku – U-ZP;
- 10) teren drogi zbiorczej, oznaczenie na rysunku – KDZ;
- 11) tereny dróg dojazdowych, oznaczenie na rysunku – KDD;
- 12) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczenie na rysunku – KR;
- 13) tereny komunikacji pieszo-rowerowej, oznaczenie na rysunku – KP;
- 14) teren parkingu lub infrastruktury technicznej lub zieleni, oznaczenie na rysunku – KOP-I-Z;
- 15) teren infrastruktury technicznej lub zieleni, oznaczenie na rysunku – I-Z;
- 16) teren elektroenergetyki, oznaczenie na rysunku – IE;
- 17) teren wodociągów, oznaczenie na rysunku – IW;
- 18) teren lasów, oznaczenie na rysunku – L;
- 19) tereny zieleni urządzonej, oznaczenie na rysunku – ZP.

Obszar objęty planem położony jest w całości w obszarze o udokumentowanych wodach podziemnych, w granicach projektowanego obszaru ochronnego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych – GZWP 125 (Zbiornik międzymorenowy Wałcz-Piła).

Na obszarze objętym planem nie lokalizuje się:

- 1) budowli wyższych niż 16,0 m nad poziom terenu;
- 2) instalacji radiokomunikacyjnych, których wysokość wraz z konstrukcją wsporczą przekracza 5,0 m;
- 3) budowli równych i wyższych niż 5,0 m instalowanych na dachach budynków;
- 4) urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, wykorzystujących energię wiatru;
- 5) obiektów handlu wielkopowierzchniowego;
- 6) zakładów stwarzających ryzyko wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.

Dla terenów MNW, MNW-MNB, MWK, MN-U, UZ i ZP – ustalono dopuszczalne poziomy hałasu.

Na obszarze objętym planem w szczególności ustalono:

- 1) kształtowanie terenów zieleni poprzez: wyznaczenie terenów zieleni urządzonej (ZP) oraz terenu usług lub zieleni urządzonej (U-ZP) oraz stref wydzielen wewnętrznych zieleni (z1),

(z2), (z3); ustalenie wymaganych wskaźników powierzchni biologicznie czynnej oraz wskaźników intensywności zabudowy na terenach przeznaczonym pod zabudowę, zachowanie terenu lasu (L);

2) zakaz lokalizacji przedsięwzięć zaliczanych do mogących znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego oraz inwestycji zabudowy mieszkaniowej wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą;

Na obszarze objętym planem, nie występują: tereny i obiekty podlegające ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, tereny górnicze, a także obszary szczególnego zagrożenia powodzią, obszary osuwania się mas ziemnych, krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa.

Dla poszczególnych terenów ustalono zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu. Zestawiono je w poniższej tabeli.

Symbole terenów	Intensywność zabudowy	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej	Maksymalna powierzchnia zabudowy	Wysokość zabudowy / ilość kondygnacji
MNW	0,05-0,5	25%	0,4	do 9,0 m II kondygnacje nadziemne bud. garażowo-gospodarcze do 6,0 m
MNW-MNB	0,05-0,5	25%	0,4	do 9,0 m II kondygnacje nadziemne bud. garażowo-gospodarcze do 6,0 m
MN-U	0,05-0,6	25%	0,4	do 9,0 m II kondygnacje nadziemne bud. usługowe do 6,0 m bud. garażowo-gospodarcze do 6,0 m
MWK	0,5-1,0	25%	0,25	do 15,2 m IV kondygnacje nadziemne
U	0,1-0,3	20%	0,3	do 10,0 m I kondygnacja nadziemna
UH-UG-UA	0,2-0,4	20%	0,4	do 10,0 m I kondygnacja nadziemna
1UZ 2UZ	0,01-0,35 0,01-0,45	25%	0,35 0,45	do 10,0 m I kondygnacja nadziemna
UR	0,1-0,6	30%	0,4	do 15,0 m - kościół do 9,0 m I kondygnacja nadziemna – plebania do 6,0 m I kondygnacja nadziemna – bud. garażowo-gospodarcze
U-ZP	0,01-0,3	60%	0,3	do 10,0 m I kondygnacja nadziemna
KDZ	-	-	-	zakaz zabudowy budynkami
KDD	-	-	-	zakaz zabudowy budynkami
KR	-	-	-	zakaz zabudowy budynkami
KP	-	-	-	zakaz zabudowy budynkami
KOP-I-Z	0,01-0,6	20%	0,4	do 10,0 m II kondygnacje nadziemne
I-Z	-	30%	-	zakaz zabudowy budynkami
IW	0,01-1,0	0%	-	wysokość budowli – maksymalnie 5,0 m; wysokość budynków – maksymalnie 5,0 m;
L	-	-	-	zakaz lokalizacji budynków
ZP	-	50%	-	zakaz lokalizacji budynków wysokość budowli – maksymalnie 5,0 m;

Dla terenów MNW:

sytuowanie na działce budowlanej jednego wolnostojącego budynku mieszkalnego jednorodzinnego oraz jednego budynku garażowego albo gospodarczego;

Dla terenów MNW-MNB:

sytuowanie na działce budowlanej jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie wolnostojącej lub bliźniaczej oraz jednego budynku garażowego albo gospodarczego,

W obrębie terenów MWK zaprojektowano strefy zieleni, dla których ustalono:

dla strefy z1 - kształtowanie zieleni, na powierzchni nie mniejszej niż 60%,

dla strefy z2 - kształtowanie zieleni, na powierzchni nie mniejszej niż 30%,

dla strefy z3 - kształtowanie zieleni, na powierzchni nie mniejszej niż 25%,

Na terenach stref z1 i z2 nie lokalizuje się budynków. Na terenie strefy z1 możliwe jest lokalizowanie parkingów podziemnych.

Dla terenów MWK i U ustalono równe wysokości dla wszystkich budynków lokalizowanych w danej wyznaczonej jednostce planistycznej,

Dla terenu KOP-I-Z ustalono kształtowanie zieleni od strony terenu 3MWK, w pasie o szerokości min. 10,0 m,

Dla terenu 1ZP - obowiązkowy pas zieleni od strony północnej granicy miasta o szerokości min. 20,0 m.

Dachy dla terenów: MNW, MNW-MNB, MN-U,

- a) budynków mieszkalnych jednorodzinnych – strome, minimum dwuspadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 45°,
- b) budynków usługowych – strome, minimum dwuspadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych nie mniejszym niż 20° (dla terenów MN-U)
- c) budynków garażowych albo gospodarczych – strome, minimum dwuspadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych nie mniejszym niż 20°;

Dla terenów UZ i UH-UG-UA: dachy płaskie

Dla terenu U, UR, U-ZP, IE: dachy dowolne

Minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: dla terenu 1MWK – 5000 m², dla terenu 2MWK – 5500 m², dla terenu 3MWK – 8000 m², dla terenu 4MWK – 7000 m², dla terenu 5MWK – 7500 m², dla terenu 1UZ – 2500 m², dla terenu 2UZ – 8000 m².

Na obszarze objętym planem układ komunikacyjny obejmuje:

- 1) powiatową drogę zbiorczą nr 1173P – KDZ (ul. Kamienna);
- 2) gminne drogi dojazdowe KDD:
 - a) projektowane: 1KDD, 2KDD, 3KDD,

b) istniejące: 4KDD (ul. Rubinowa), 5KDD (ul. Turkusowa), 6KDD (ul. Koralowa), 7KDD (ul. Szafirowa);

3) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej – KR (1KR do 4KR);

4) tereny komunikacji pieszo – rowerowej – KP (1KP do 3KP);

5) tereny parkingów lub infrastruktury technicznej lub zieleni – KOP-I-Z.

Dla obszaru ustalono zasady w zakresie systemów infrastruktury technicznej:

1) zaopatrzenie w wodę

– z miejskiej sieci wodociągowej, wymagającej rozbudowy,

2) odprowadzanie ścieków – do miejskiej sieci kanalizacji ścieków komunalnych, wymagającej rozbudowy;

3) odprowadzanie wód opadowych lub roztopowych:

a) z zanieczyszczonych powierzchni szczelnych:

– do lokalnej kanalizacji deszczowej skierowanej do odbiorników zlokalizowanych na obszarze, zgodnie z przepisami odrębnymi,

– na teren własny z dopuszczeniem stosowania indywidualnych rozwiązań zagospodarowania wód;

– dla wód wymagających podczyszczania sytuowanie urządzeń podczyszczających na terenie;

b) z powierzchni innych niż powierzchnie szczelne:

– na teren własny z dopuszczeniem stosowania indywidualnych rozwiązań zagospodarowania wód,

– do lokalnej kanalizacji deszczowej,

– w przypadku budynków niskich lub braku możliwości przyłączenia do ww. sieci, dopuszcza się stosowanie rozwiązań indywidualnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;

4) zaopatrzenie w ciepło – z indywidualnych źródeł ciepła charakteryzujących się niskimi wskaźnikami emisyjnymi, z miejskiego systemu ciepłowniczego – budowanego stosownie do potrzeb.

Ilustruje to rysunek projektu planu sporządzony w skali 1:1000.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Piły
- rejon północnego Gładyszewa PROJEKT PLANU



Rys. 4. Rysunek projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

IV. OCENA ZAGROŻEŃ I STANU ŚRODOWISKA ORAZ POTENCJALNE ZMIANY TEGO STANU W PRZYPADKU BRAKU REALIZACJI PROJEKTU PLANU

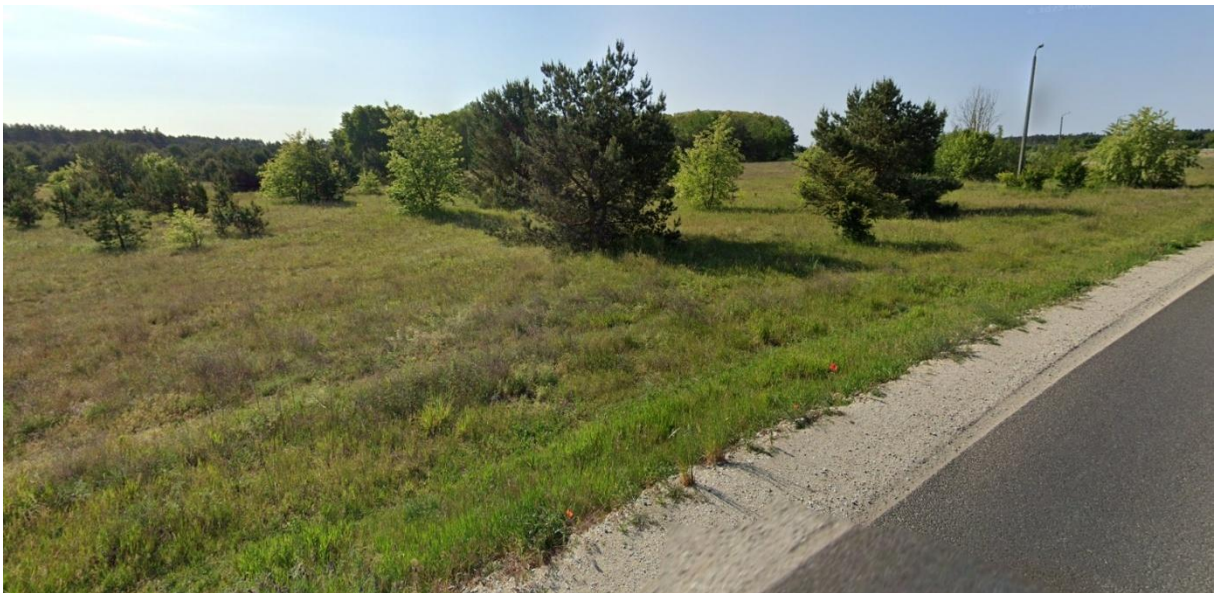
Obszar objęty opracowaniem położony jest w północno-zachodniej części miasta Piły, w granicach północnej części osiedla Gładyszewo. Granicami obszaru objętego planem są: od północy – granica administracyjna z gminą Szydłowo, od zachodu – tereny użytków rolnych, od południa – granica kompleksu leśnego, od wschodu – wschodni skraj ulicy Kamiennej.

Obszar ma nieregularny kształt. Stanowią go dwie prawie rozłączne części (łącznikiem jest krótki odcinek ul. Kamiennej). Część „północna” ma długość około 770 m, a szerokość około 300 m. Granicę północną stanowi granica z gminą Szydłowo, zachodnią – ul. Kamienna, południową – tereny zabudowane, a wschodnią – linia kolejowa Piła - Ustka. Część „południowa” ma długość około 650 m, a szerokość około 550 m. Powierzchnia obszaru wynosi około 50 ha.

Obszar objęty projektem planu w części „północnej” jest z zdecydowanej większości niezabudowany. Istniejące w przeszłości schronisko dla zwierząt zostało zlikwidowane. Stanowią go murawy i zadrzewienia (w północnej części) oraz pola uprawne (w części środkowej). W części południowej znajduje się zespół kilku budynków mieszkalnych jednorodzinnych. W części „południowej” obszaru projektu planu w rejonie ulic: Rubinowej, Szafirowej i Turkusowej znajduje się osiedle zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Na południe od tego osiedla znajduje się kompleks leśny.

Obszar posiada dogodne położenie komunikacyjne. Obsługę komunikacyjną zapewnia ulica Kamienna i odchodzące od niej ulice. Ulica Kamienna łączy się z drogą wojewódzką nr 179.

Zagospodarowanie obszaru ilustrują poniższe fotografie z portalu <https://www.google.com/maps>.







Obszar jest zróżnicowany pod względem fizjonomicznym. Obszary zabudowane sąsiadują z użytkami rolnymi i lasami.

Zagospodarowanie i użytkowanie obszaru ilustruje fragment ortofotomapy tego rejonu.

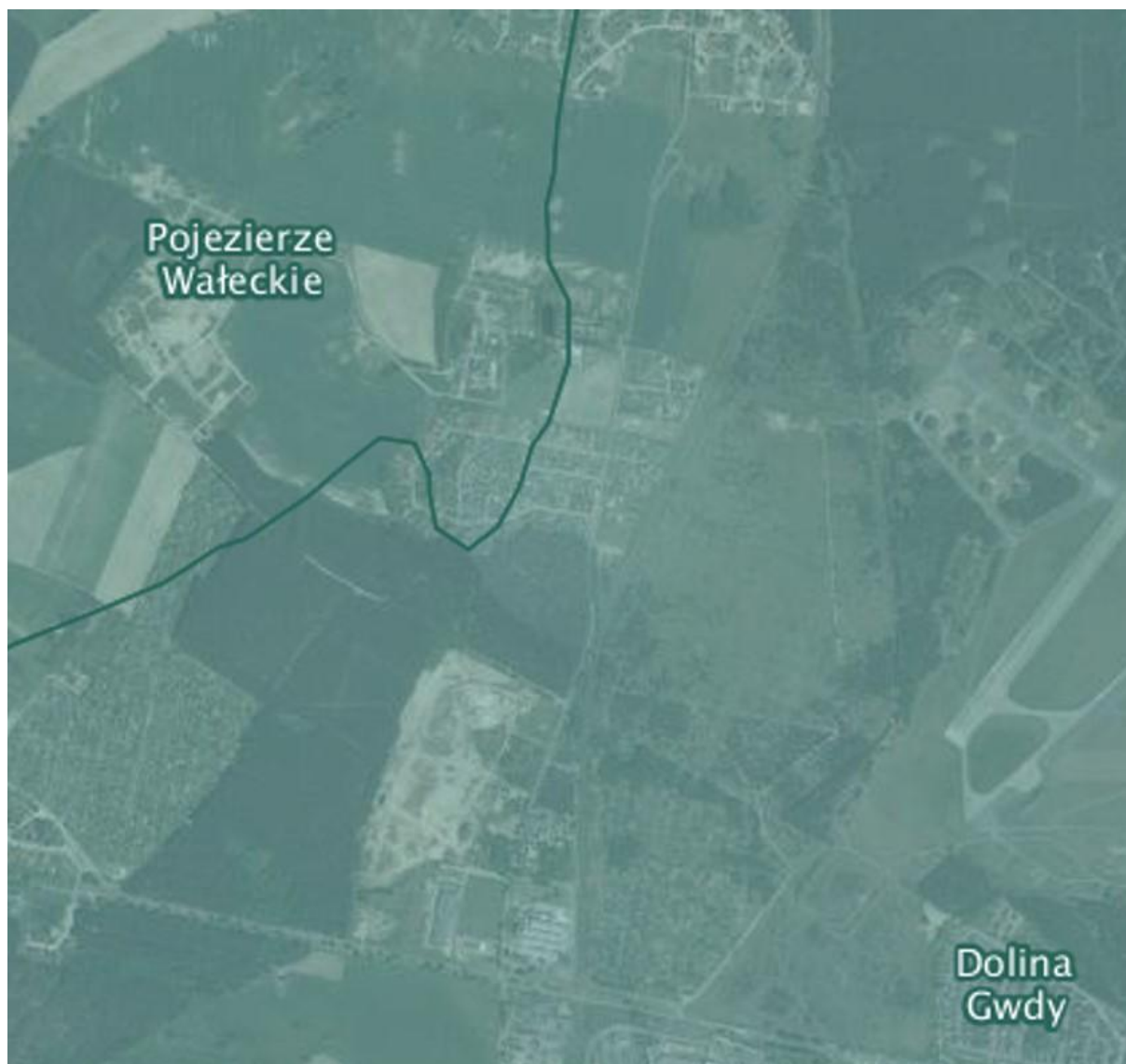


Rys. 5. Obszar projektu planu na tle ortofotomapy

Obszar posiada dostęp do podstawowych mediów infrastrukturalnych – wody wodociągowej, sieci kanalizacyjnej, sieci gazowej i energii elektrycznej. Istnieją możliwości rozbudowy tych sieci.

Otoczenie obszaru opracowania stanowią tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, użytki rolne, lasy i tereny komunikacyjne.

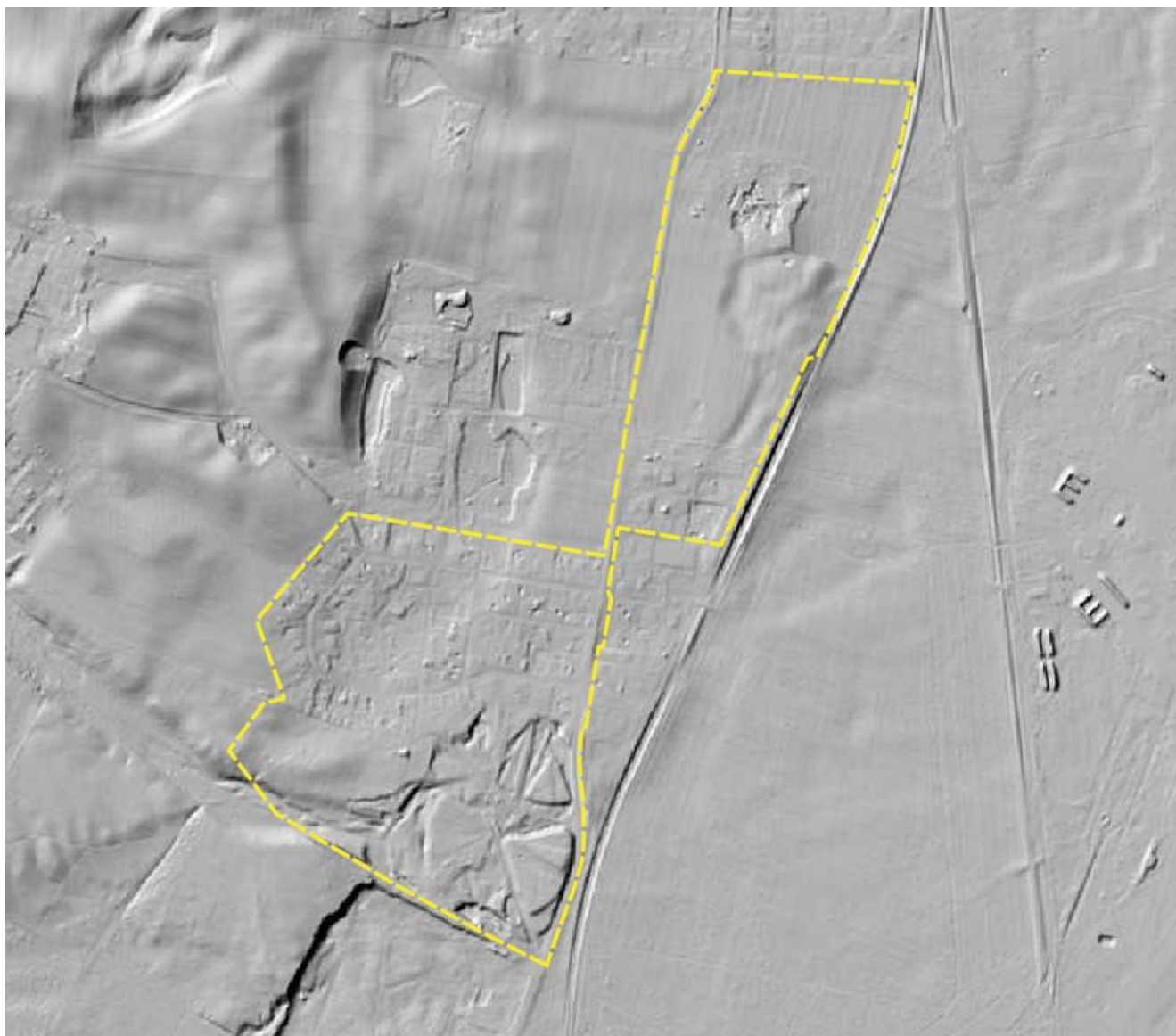
W świetle nowego fizycznogeograficznego podziału Polski na regiony fizycznogeograficzne J. Kondrackiego, zmodyfikowanego w 2018 r. przez zespół pod kierunkiem J. Solona i J. Borzyszkowskiego obszar objęty analizą leży w obrębie dwóch mezoregionów: Pojezierze Wałeckie i Dolina Gwdy, stanowiących peryferyjną część makroregionu Pojezierze Południowopomorskie.



Rys. 6. Obszar projektu planu na tle mezoregionów fizycznogeograficznych

Pod względem warunków hipsometrycznych obszar projektu planu jest mało urozmaicony. Powierzchnia zalega przeważnie na wysokości około 90-105 m n.p.m. Lokalne deniwelacje są niewielkie i nie przekraczają 5 m. Obszar generalnie wznosi się w kierunku północnym i zachodnim. Cechą charakterystyczną rzeźby w tym rejonie jest występowanie płaskiego wyższego poziomu równiny sandrowej (poziom III-erozyjno-akumulacyjny) na kontakcie w wysoczyznę morenową.

Ukształtowanie terenu ilustruje niżej zamieszczona mapa.



Rys. 7. Ukształtowanie terenu - cieniowanie (<https://mapy.geoportal.gov.pl>)

Budowa geologiczna analizowanego obszaru jest niejednorodna. W tym rejonie w podłożu generalnie występują naprzemianległe osady rzeczno-lodowcowe i grunty deluwialne. Przeważającą część obszaru budują piaski i żwiry wodnolodowcowe (kolor żółty na mapie – rys. 8), a w części terenu „południowego” gliny zwałowe (kolor pomarańczowy na tejże mapie). Powierzchnia terenu jest w niewielkim stopniu przekształcona, tylko na terenach zabudowanych występuje warstwa gruntów nasypowych. Taka budowa geologiczna i litologia osadów powierzchniowych nie stwarza jednak ograniczeń dla lokalizacji zabudowy. Grunty cechują się różną nośnością i stabilnością podłoża. Na obszarze nie występują grunty pochodzenia organicznego.

Budowę geologiczną obszaru obrazuje mapa.



Rys. 8. Litologia osadów powierzchniowych (<https://mapy.geoportal.gov.pl>)

Na terenach dotychczas niezabudowanych, użytkowanych rolniczo, na utworach deluwialnych i wodno-lodowcowych wykształciły się gleby brunatne i bielicoziemne. Należą one głównie do kompleksów rolniczej przydatności gleb 6. żyniego słabego i 7. żyniego bardzo słabego. Pod względem klas bonitacyjnych są to gleby IV i V klasy. Natomiast na przekształconych antropogenicznie i zabudowanych piaszczystych i deluwialnych utworach wykształciły się gleby kulturoziemne. Pierwotnie były to gleby bielicoziemne. Poziom glebowy został przekształcony podczas prowadzonych prac budowlanych związanych z realizacją zabudowy, układu drogowego oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej. Na powierzchni występują powszechnie utwory nasypowe. W części południowej gleby są porośnięte lasem.

Pod względem szaty roślinnej, obszar objęty projektem planu generalnie jest ubogi. Na terenach niezabudowanych występują murawy lub w niewielkiej części agrocenozy pól uprawnych. Na terenach zabudowanych występują zadrzewienia, uprawy ogrodowe i roślinność ozdobna.

Na całym obszarze nie zidentyfikowano siedlisk wymienionych w Rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 13 kwietnia 2010 r. w sprawie siedlisk przyrodniczych oraz

gatunków będących przedmiotem zainteresowania Wspólnoty, a także kryteriów wyboru obszarów kwalifikujących się do uznania lub wyznaczenia jako obszary Natura 2000 (Dz. U. z 2010 r., nr 77, poz. 510). Na terenach użytkowanych rolniczo występują agrocenozy o znikomej wartości ekologicznej.

Część terenów użytkowanych obecnie rolniczo jest atrakcyjna głównie dla ornitofauny jako miejsce zdobywania pożywienia. Na terenach użytkowanych rolniczo występuje drobna fauna kręgowców np. gryzonie. Na terenach zabudowanych fauna jest uboga. Poza gnieźdzącą się w zadrzewieniach ornitofauną typową dla terenów zurbanizowanych, nie występują tu żadne cenne przyrodniczo gatunki zwierząt. Jedynie w lecie bogaty jest świat owadów. Nie stwierdzono występowania w tym rejonie żadnych stałych bytności chronionych gatunków zwierząt, w szczególności ptaków. Nie stwierdzono tu migracji płazów. Strefa ekotonowa las-pole to potencjalne miejsce żerowania nietoperzy.

Pod względem hydrograficznym obszar położony jest w dorzeczu Gwdy, w zlewni jej dopływu Ruda, która przepływa przez Zalew Koszyce i uchodzi do Gwdy w rejonie Alei Niepodległości. Obszar nie wykazuje z nią istotnych związków hydrograficznych.

Według opracowania ekofizjograficznego dla miasta Piły sporządzonego na potrzeby studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, pierwszy poziom wód gruntowych na obszarze opracowania znajduje się na głębokości od około 3-4 m poniżej powierzchni terenu w północnej jego części do około 2-3 m p.p.t. w jego części południowej. Wody podziemne nie stanowią ograniczenia dla zabudowy obszaru.

Stosunki wodne w tym rejonie zostały nieco zmienione podczas realizacji obiektów zabudowy, dróg oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej. Obszar opracowania posiada dostęp do sieci wodociągowej i do sieci kanalizacji sanitarnej.

Ze względu na ukształtowanie terenu i litologię osadów powierzchniowych nie ma tu warunków sprzyjających tworzeniu się zastoisk wody. Możliwości retencji wód są niewielkie, gdyż grunt jest dobrze przepuszczalny. Z tego względu nie występują tu podtopienia, nawet w okresie ulewnych opadów atmosferycznych lub w okresie intensywnych roztopów.

Na obszarze opracowania obecnie występują w części potencjalne źródła zanieczyszczeń wód. Istniejąca zabudowa mieszkaniowa i usługowa emitują do kanalizacji ścieki komunalne produkcyjne, a z powierzchni utwardzonych ulic i parkingów wody opadowe i roztopowe odprowadzane są do kanalizacji deszczowej.

Obszar objęty projektem planu nie znajduje się w zasięgu obszarów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi, w tym poza obszarami szczególnego zagrożenia powodzią. Teren wznosi się około 30-45 m ponad średni poziom Gwdy, który na wschód od obszaru planu wynosi 57 m n.p.m.

Obszar opracowania i jego otoczenie znajduje się w zasięgu jednego z głównych zbiorników wód podziemnych, podstawą wydzielenia których była „Mapa obszarów głównych wód podziemnych” A. Kleczkowskiego. Jest to czwartorzędowy zbiornik międzymorenowy

„Walcz - Piła” nr 125 o szacunkowych zasobach dyspozycyjnych 169 tys. m³ i średniej głębokości ujęć 65 m. Z tego zbiornika jest zaopatrywana w wodę pitną przeważająca część miasta. Wyniki monitoringu operacyjnego wód podziemnych w rejonie Piły, realizowanego przez Wojewódzki Inspektorat Ochrony Środowiska w Poznaniu na stanowisku Ujście (powiat pilski) – wykazują II klasę (wody dobrej jakości). Planowane zagospodarowanie terenu musi zatem uwzględnić potrzebę ochrony zasobów wód podziemnych i ich jakości.

Obszar projektu planu znajduje się w granicach jednolitej części wód podziemnych – JCWPd26. Według danych GIOŚ analizowana JCWPd nr 26 charakteryzuje się dobrym stanem ilościowym i dobrym stanem chemicznym. Powyższa JCWPd nr 26 nie jest zagrożona nieosiągnięciem celów środowiskowych. Według badań wód podziemnych prowadzonych w sieci krajowej w ramach monitoringu diagnostycznego w 2022 r. (dane GIOŚ), wody podziemne tej części wód odznaczają się dobrym stanem ilościowym, dobrym stanem chemicznym. Ogólna ocena wskazuje na stan dobry. Jest niezagrożona ryzykiem nieosiągnięcia celów środowiskowych.

Obszar objęty projektem planu znajduje się w obrębie jednolitej części wód powierzchniowych rzecznych Gwda od Piławy do ujścia RW6000111886999. Jest to naturalna część wód, o umiarkowanym stanie ekologicznym, stanie chemicznym poniżej dobrego i ogólnie złym stanem wód. Jest zagrożona nieosiągnięciem celów środowiskowych.

Istniejąca na obszarze opracowania zabudowa mieszkaniowa i usługowa jest umiarkowanym źródłem hałasu. Hałas emitują również drogi, w tym w największym stopniu obecnie ulica Kamienna (droga klasy zbiorczej) oraz pobliska (od wschodu) linia kolejowa. Uciążliwość sąsiedniego lądowiska jest niewielka. Po realizacji ustaleń planu, źródłami emisji hałasu stanie się nowa zabudowa mieszkaniowa, usługowa i mieszkaniowo-usługowa oraz nowe drogi.

W rejonie objętym opracowaniem nie były prowadzone monitoringowe pomiary jakości powietrza atmosferycznego i poziomów natężenia dźwięku. Jednak wyniki zarejestrowane na najbliższym stanowisku pomiarowym zlokalizowanym przy ul. Kusocińskiego uprawniają do stwierdzenia, że najprawdopodobniej także na terenie opracowania nie zostały przekroczone dopuszczalne poziomy stężenia dwutlenku siarki, dwutlenku azotu i tlenku węgla. Norm nie spełnia jedynie pył zawieszony.

Wyniki „Rocznej oceny jakości powietrza w województwie wielkopolskim za rok 2022” wskazują, że w strefie wielkopolskiej, w której znajduje się miasto Piła stwierdzono:

- według kryteriów odniesionych do stanu zdrowia, klasę A stwierdzono dla: dwutlenku azotu, dwutlenku siarki, tlenku węgla, benzeny, arsenu, kadmu, niklu, ołowiu i ozonu. Natomiast przekroczenia dopuszczalnych poziomów stwierdzono dla: pyłu zawieszonego PM_{2,5}, pyłu zawieszonego PM₁₀ i benzo(a)pirenu (klasa C),

- według kryteriów odniesionych do ochrony roślin, klasę A stwierdzono dla: tlenków azotu, dwutlenku siarki i ozonu.

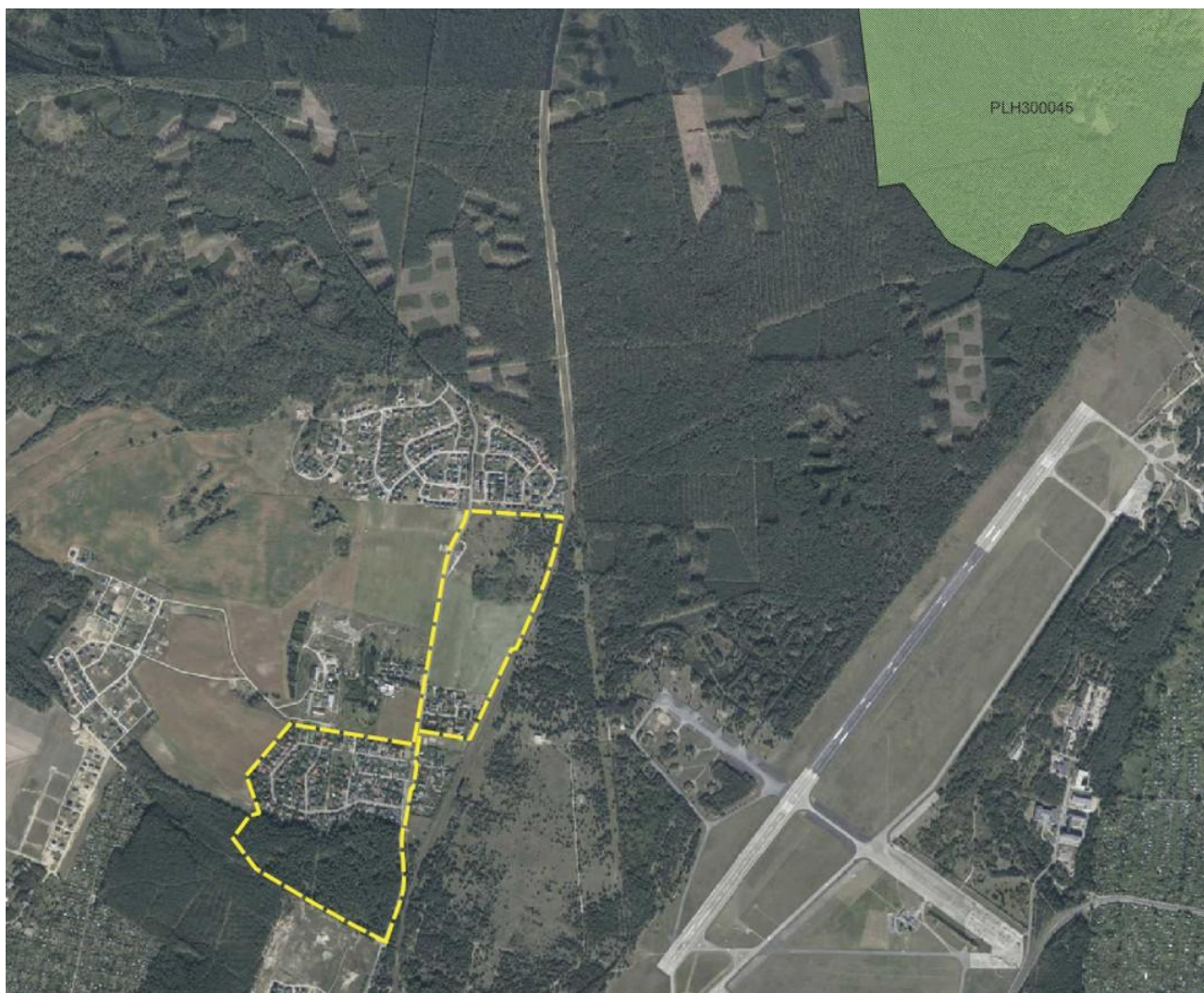
Istotnym źródłem emisji pyłów są zanieczyszczenia energetyczne. Istniejące na obszarze objętym opracowaniem obiekty zabudowy mieszkaniowej i usługowej jednorodzinnej mają indywidualne systemy ciepłne, w tym pompy ciepła i nie emitują znacznych zanieczyszczeń energetycznych w postaci pyłów i gazów.

Obszar objęty opracowaniem znajduje się poza terenami objętymi prawną ochroną przyrody i krajobrazu np. rezerwatami przyrody, parkami krajobrazowymi, obszarami chronionego krajobrazu itp. W związku z tym na obszarze projektu planu nie obowiązują szczególne reżimy ochronne i zasady gospodarowania związane z zapewnieniem ochrony walorów przyrodniczych, krajobrazowych i kulturowych. Obszar chronionego krajobrazu „Pojezierze Waleckie i Dolina Gwdy”, a także rezerwat przyrody „Kuźnik” i „Nietoperze w Starym Browarze” znajdują się w znacznych odległościach od analizowanego obszaru (odpowiednio około 500 m i 3,3 km), dlatego planowane zagospodarowanie terenu nie ma związku z przedmiotami ochrony tych obszarów. Położenie obszaru projektu planu względem obszaru chronionego krajobrazu ilustruje mapa.



Rys. 9. Obszar projektu planu na tle obszaru chronionego krajobrazu (geoserwis.gov.pl)

Najbliższy obszar Natura 2000 – specjalny obszar ochrony siedlisk Ostoja Pilska PLH 300045 położony jest w dziewięciu enklawach wokół Piły, a najbliższa z nich znajduje się w odległości około 1,6 km na północny-wschód od terenu planu. Ilustruje to mapa.



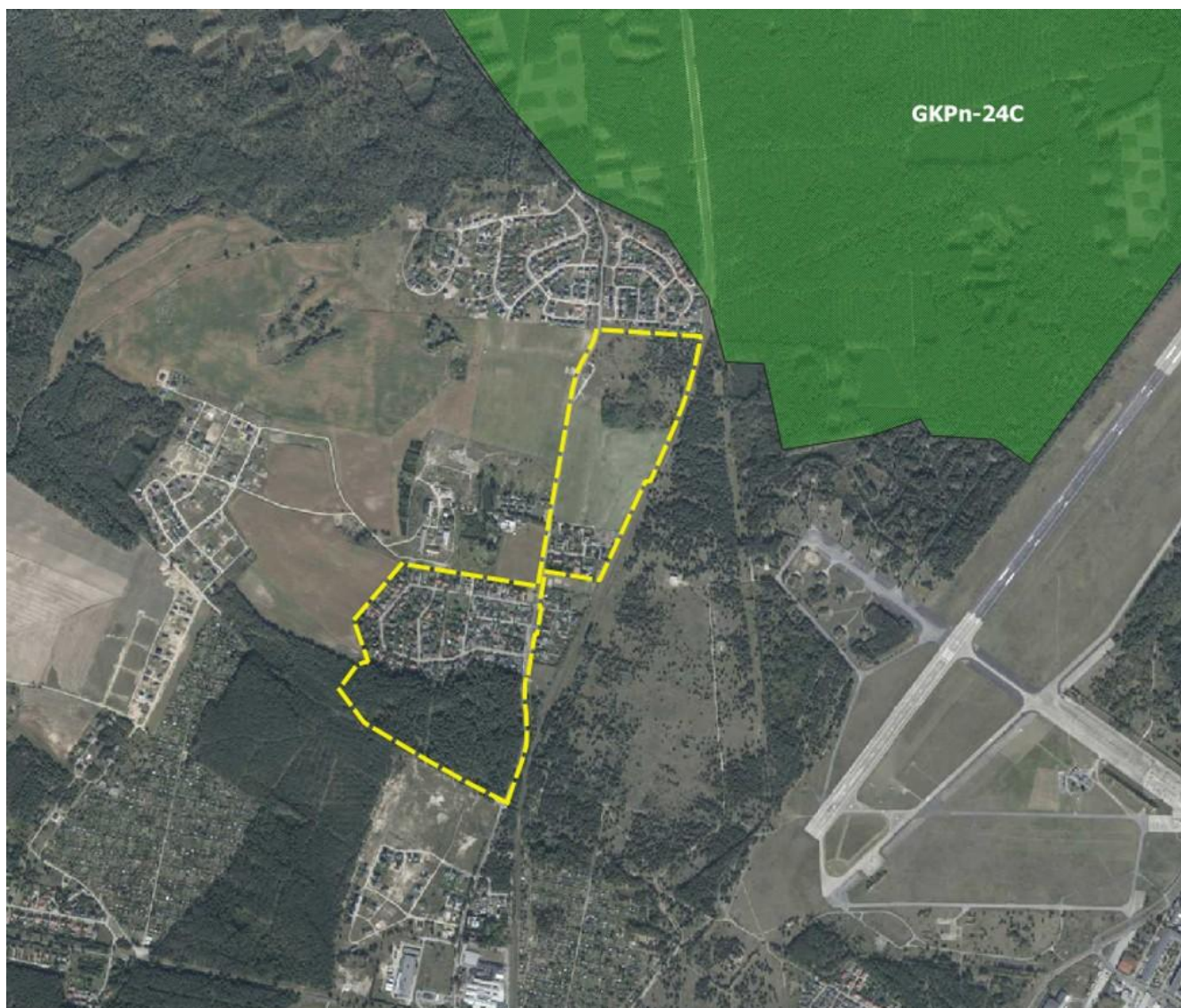
Rys. 10. Obszar projektu planu na tle specjalnego obszaru ochrony siedlisk (geoserwis.gov.pl)

Najbliższy obszar specjalnej ochrony ptaków Puszcza Nad Gwdą PLB 300012 znajduje się w odległości około 3,3 km na północny-wschód.

Planowane zmiany przeznaczenia terenów nie wpłyną negatywnie na przedmioty ochrony obszarów Natura 2000 i nie naruszają ich integralności.

Na obszarze i w bezpośrednim jego sąsiedztwie nie występują żadne pomniki przyrody ani użytki ekologiczne.

Obszar objęty projektem planu znajduje się w sąsiedztwie sieci korytarzy ekologicznych wyznaczonych przez IBS PAN w Białowieży – w ujęciu szczegółowym w części w granicach jednej z odnóg korytarza północnego Lasy Krajeńskie GKPN-24C. Ilustruje to mapa.



Rys. 11. Obszar projektu planu na tle sieci korytarzy ekologicznych IBS PAN (mapa.korytarze.pl)

Na obszarze projektu planu nie występują obiekty zabytkowe ani wpisane do rejestru zabytków ani do Gminnej Ewidencji Zabytków miasta Piły. Nie ma tutaj również zabytków archeologicznych. W związku z tym nie było potrzeby ustalania w projekcie planu zapisów ochronnych w tym zakresie.

V.PROBLEMY ORAZ CELE OCHRONY ŚRODOWISKA ISTOTNE Z PUNKTU WIDZENIA REALIZACJI PROJEKTU PLANU

Obszar objęty projektem planu położony jest na północno-zachodnich obrzeżach Piły, w obrębie osiedla Głódyszewo (w jego północnej części). W tej części miasta znajdują się mozaikowo usytuowane w przestrzeni zespoły zabudowy (głównie mieszkaniowej) oraz użytki rolne, a w mniejszej części również lasy.

W zakresie istniejącego i planowanego zagospodarowania oraz użytkowania obszar opracowania jest niejednorodny. W części jest już zabudowany obiektami zabudowy mieszkaniowej (jednorodzinnej i wielorodzinnej) i usługowej. Projekt planu zakłada, że na obszarze docelowo będzie istnieć zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, wielorodzinna i różnego rodzaju zabudowa usługowa (handlu, gastronomii, usług biurowych i administracji, zdrowia, pomocy społecznej, kultu religijnego). Obszar zostanie dobrze skomunikowany i wyposażony w sieci urządzenia infrastruktury technicznej. Poza terenem lasu i nieliczną zielenią wysoką, obszar nie przedstawia walorów przyrodniczych i krajobrazowych.

Przeprowadzona analiza wykazała, że planowane przeznaczenie obszaru pod: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług, mieszkaniowej wielorodzinnej przejezdnej, usług, infrastruktury technicznej, zieleni urządzonej, lasów, elektroenergetyki, wodociągów, dróg publicznych, komunikacji drogowej wewnętrznej, pieszo-rowerowej, parkingów, nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Piły. Projekt planu w celu minimalizacji przewidywanych negatywnych oddziaływań zawiera szereg ustaleń proekologicznych.

Projekt planu na wszystkich terenach bardzo precyzyjnie ustala parametry nowej zabudowy i zagospodarowania terenu. Wysokość nowych budynków ograniczono do maksymalnie 10 m, za wyjątkiem terenów UR (kościół) i MWK (zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna przejezdna). Wyznaczono nieprzekraczalne linie zabudowy, minimalne i maksymalne wskaźniki intensywności zabudowy (przeważnie do 0,6, tylko na terenach MWK i IW do 1,0) oraz minimalne powierzchnie terenu biologicznie czynnego (od 20% do 60%). W kontekście położenia obszaru, jego wielkości, wielkości poszczególnych działek, takie ustalenia należy uznać za racjonalne. Analiza obecnego stanu zagospodarowania terenu wskazuje, że planowane przeznaczenia kompleksowo uporządkują obszar z zachowaniem zieleni.

Projekt planu przewiduje dla zabudowy alternatywne sposoby zaopatrzenia w ciepło: z indywidualnych źródeł ciepła charakteryzujących się niskimi wskaźnikami emisyjnymi, z miejskiego systemu ciepłowniczego – budowanego stosownie do potrzeb. Takie ustalenie, mimo iż dopuszcza różne możliwości zaopatrzenia w ciepło, przeciwdziała w sposób wystarczający ewentualnemu wzrostowi emisji zanieczyszczeń energetycznych do powietrza, skutkującym nasileniem tzw. niskiej emisji.

W zakresie problemu zanieczyszczenia wód powierzchniowych i podziemnych, projekt planu nakazuje odprowadzenie ścieków komunalnych do miejskiej sieci kanalizacji ścieków komunalnych, wymagającej rozbudowy. Nie dopuszczono zastosowania zbiorników bezodpływowych. Odprowadzenie wód opadowych i roztopowych projekt planu nakazuje realizować różnie w zależności od rodzaju powierzchni: szczelnych lub utwardzonych (na teren własny lub do kanalizacji deszczowej). Są to rozwiązania powszechnie stosowane, prawidłowe ograniczające do minimum możliwość zanieczyszczenia wód.

Z uwagi na położenie obszaru opracowania poza systemem obszarów chronionych realizacja planu nie spowoduje żadnych negatywnych oddziaływań na obszary chronione na podstawie ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody.

Realizacja ustaleń projektu planu nie pozostaje w sprzeczności z celami ochrony środowiska ustanowionymi na szczeblu międzynarodowym, wspólnotowym i krajowym istotnymi z punktu widzenia projektu planu, w szczególności nie wywoła zmiany wpływu na obszary Natura 2000. Z tego względu nie występuje potrzeba wprowadzenia monitoringu wpływu utrwalanych i wprowadzonych funkcji na przedmioty ochrony tych obszarów.

Ze szczebla międzynarodowego i wspólnotowego wzięto pod uwagę cele zapisane w takich dokumentach, jak:

- Europejska Konwencja Krajobrazowa;
- Przekształcenie naszego świata: Agenda na Rzecz zrównoważonego Rozwoju 2030;
- Porozumienie Paryskie;
- Czysta planeta dla wszystkich;
- Europejski Zielony Ład;
- Unijna strategia na rzecz bioróżnorodności 2030. Przywracania przyrody do naszego życia;
- Nowa Karta Lipska;
- Strategia na rzecz zrównoważonej i inteligentnej mobilności;
- 8 Program działań w zakresie środowiska „Wspólnie odwracamy tendencje”.

Cele środowiskowe w nich zawarte dotyczą przede wszystkim potrzeby poprawy efektywności energetycznej, ograniczenia zużycia energii i zasobów, zwiększenia udziału energii odnawialnej, adaptacji do zmian klimatu, dążenia do neutralności klimatycznej i zachowania różnorodności biologicznej.

Ich wdrożenie, uszczegółowienie i rozwinięcie w zakresie celów ochrony środowiska stanowią dokumenty szczebla krajowego, takie jak:

- Strategia na rzecz Odpowiedzialnego Rozwoju;
- Krajowa Strategia Rozwoju Regionalnego 2030;
- Strategia zrównoważonego rozwoju wsi, rolnictwa i rybactwa 2030;
- Polityka ekologiczna państwa 2030;
- Długookresowa Strategia Rozwoju Kraju. Polska 2030. Trzecia fala nowoczesności;
- Strategiczny plan adaptacji dla sektorów i obszarów wrażliwych na zmiany klimatu do roku 2020 z perspektywą do roku 2030;
- Plan gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Odry;
- Polityka energetyczna Polski do 2040 roku;
- Aktualizacja Krajowego Programu Ochrony Powietrza do roku 2025 (z perspektywą do 2030 oraz do 2040);
- Krajowy Program Oczyszczania Ścieków Komunalnych 2022- AKPOŚK 2022;
- Krajowy plan na rzecz energii i klimatu na lata 2021-2030.

Z celów ochrony środowiska w nich zawartych w szczególności zwraca się uwagę na te dotyczące działań na rzecz osiągnięcia dobrego stanu wód, budowania zielonych jednostek osadniczych, rozwoju nisko- i zeroemisyjnego transportu, zwłaszcza publicznego oraz adaptacji do zmian klimatu, w tym głównie poprzez realizację w przestrzeni elementów błękitno-zielonej infrastruktury. W tym kontekście analizowany projekt planu realizuje wymienione priorytety jako akt prawa miejscowego poprzez stosowne ustalenia chroniące środowisko.

Na poziomie krajowym podstawowym dokumentem w zakresie ochrony środowiska jest „Polityka ekologiczna państwa 2030 – strategia rozwoju w obszarze środowiska i gospodarki wodnej” przyjęta uchwałą nr 67 Rady Ministrów z dnia 16 lipca 2019 r. (Monitor Polski poz. 794 z dnia 6 września 2019 r.). Dokument ten stał się najważniejszym dokumentem strategicznym w zakresie środowiska. Jest strategią w rozumieniu przepisów ustawy o zasadach prowadzenia polityki rozwoju. Jej celem jest zapewnienie bezpieczeństwa ekologicznego Polski oraz wysokiej jakości życia dla wszystkich mieszkańców. Cel główny „Polityki ...”, tj. Rozwój potencjału środowiska na rzecz obywateli i przedsiębiorców, przeniesiono wprost z SOR. Cele szczegółowe określono w odpowiedzi na najważniejsze trendy w obszarze środowiska, w sposób umożliwiający połączenie kwestii związanych z ochroną środowiska z potrzebami gospodarczymi i społecznymi. Cele szczegółowe dotyczą zdrowia, gospodarki i klimatu. Są to: I: Środowisko i zdrowie. Poprawa jakości środowiska i bezpieczeństwa ekologicznego, II: Środowisko i gospodarka. Zrównoważone gospodarowanie zasobami środowiska, III: Środowisko i klimat. Łagodzenie zmian klimatu i adaptacja do nich oraz zarządzanie ryzykiem klęsk żywiołowych. Realizacja celów środowiskowych ma być wspierana przez cele horyzontalne dotyczące edukacji ekologicznej oraz efektywności funkcjonowania instrumentów ochrony środowiska. Chodzi o rozwijanie kompetencji, umiejętności i postaw ekologicznych społeczeństwa oraz o poprawę zarządzania ochroną środowiska w Polsce. Cele szczegółowe będą realizowane przez projekty strategiczne oraz wiele zadań, które konkretyzują działania wskazane w SOR i inne działania wskazane w trakcie prac nad Polityką ekologiczną państwa 2030 (np. wynikające z międzynarodowych zobowiązań dla Polski w perspektywie do 2030 r.). Cele szczegółowe będą realizowane przez kierunki interwencji (wybór w kontekście analizowanego planu miejscowego): zrównoważone gospodarowanie wodami, w tym zapewnienie dostępu do czystej wody dla społeczeństwa i gospodarki oraz osiągnięcie dobrego stanu wód, likwidacja źródeł emisji zanieczyszczeń do powietrza lub istotne zmniejszenie ich oddziaływania, ochrona powierzchni ziemi, w tym gleb, przeciwdziałanie zagrożeniom środowiska, zarządzanie zasobami dziedzictwa przyrodniczego i kulturowego, w tym ochrona i poprawa stanu różnorodności biologicznej i krajobrazu, wspieranie wielofunkcyjnej i trwale zrównoważonej gospodarki leśnej, przeciwdziałanie zmianom klimatu, adaptacja do zmian klimatu oraz zarządzanie ryzykiem klęsk żywiołowych. Ze szczególną intensywnością realizowane będą działania mające na celu poprawę jakości

powietrza przez ograniczenie niskiej emisji, która jest główną przyczyną powstawania smogu. Analizowany projekt planu jest w tym kontekście zgodny z celem środowiskowym i przyjętymi kierunkami interwencji.

W kontekście coraz częstszego występowania na terenie Polski fali upałów i nocy tropikalnych oraz susz na znaczeniu zyskują działania związane z adaptacją do zmian klimatu. Ich celem jest przeciwdziałanie miejskim wyspom ciepła, rozbudowa terenów zieleni oraz powszechniejsze retencjonowanie wody na terenach miast i wsi. „Polityka ...” przewiduje, że działania adaptacyjne będą polegały m.in. na opracowaniu i wdrożeniu dokumentów strategicznych/planistycznych w zakresie gospodarowania wodami, wsparciu opracowania i wdrażania miejskich planów adaptacji do zmian klimatu, budowie niezbędnej infrastruktury przeciwpowodziowej i obiektów małej retencji, renaturyzacji rzek i ich dolin, renaturyzacji mokradeł oraz na rozwoju zielonej i niebieskiej infrastruktury. Działania ukierunkowane będą również na zarządzanie wodami opadowymi na obszarach zurbanizowanych poprzez różne formy retencji i rozwój infrastruktury zieleni, ograniczenie zajmowania gruntów oraz zasklepiania gleby.

Cele ochrony przyrody określa ustawa z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody. Są to m.in.: utrzymanie procesów ekologicznych i stabilności ekosystemów, zachowanie różnorodności biologicznej, zapewnienie ciągłości istnienia gatunków roślin, zwierząt i grzybów, wraz z ich siedliskami, przez ich utrzymywanie lub przywracanie do właściwego stanu ochrony, ochrona walorów krajobrazowych, zieleni w miastach i wsiach, oraz zadrzewień, utrzymywanie lub przywracanie do właściwego stanu ochrony siedlisk przyrodniczych, a także pozostałych zasobów, tworów i składników przyrody.

Ze względu na specyfikę obszaru opracowania, przeznaczenie pod zabudowę znacznej części obszaru, zaplanowanie nowego układu drogowego, niskie w większości walory przyrodnicze i krajobrazowe, jego obecne niewielkie przekształcenie w wyniku działalności człowieka, nieliczne występowania chronionych gatunków roślin, zwierząt i grzybów oraz siedlisk przyrodniczych, cele ochrony przyrody w projekcie planu realizowane są poprzez: zapewnienie wskaźników powierzchni biologicznie czynnej, zapewnienie racjonalnych wskaźników intensywności zabudowy, odprowadzanie ścieków komunalnych do sieci kanalizacyjnej wymagającej budowy, zaopatrzenie w energię ciepłą z indywidualnych źródeł ciepła w sposób minimalizujący emisję zanieczyszczeń do powietrza atmosferycznego.

Cele ochrony przyrody określa ustawa z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody. Są to m.in.: utrzymanie procesów ekologicznych i stabilności ekosystemów, zachowanie różnorodności biologicznej, zapewnienie ciągłości istnienia gatunków roślin, zwierząt i grzybów, wraz z ich siedliskami, przez ich utrzymywanie lub przywracanie do właściwego stanu ochrony, ochrona walorów krajobrazowych, zieleni w miastach i wsiach, oraz zadrzewień, utrzymywanie lub przywracanie do właściwego stanu ochrony siedlisk przyrodniczych, a także pozostałych zasobów, tworów i składników przyrody.

Ze względu na specyfikę obszaru opracowania, jego już obecne przekształcenie w wyniku działalności człowieka i brak występowania chronionych gatunków roślin, zwierząt i grzybów oraz siedlisk przyrodniczych, cele ochrony przyrody w projekcie planu realizowane są poprzez: niskie wskaźniki maksymalnej intensywności zabudowy, niskie wartości maksymalnej wysokości zabudowy, zapewnienie wskaźników powierzchni biologicznie czynnej, odprowadzanie ścieków komunalnych do sieci kanalizacyjnej bez dopuszczenia innych rozwiązań, zaopatrzenie w energię ciepłą z systemu ciepłowniczego miasta lub w inny sposób minimalizujący emisję zanieczyszczeń do powietrza atmosferycznego.

V. OCENA PRZEWIDYWANYCH ZNACZĄCYCH ODDZIAŁYWAŃ NA ŚRODOWISKO MOŻLIWOŚCI I SPOSOBY ICH OGRANICZANIA, ZAPOBIEGANIA LUB KOMPENSACJI ORAZ MOŻLIWE ROZWIĄZANIA ALTERNATYWNE

Obszar projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego to zwarty przestrzennie i średniej wielkości teren położony w granicach północnej części osiedla Gładyszewo. Zmiany zagospodarowania terenów zawarte w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmują głównie wprowadzenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, wielorodzinnej i usługowej oraz kształtowanie układu drogowego na teren w części dotychczas niezabudowany, przeważnie użytkowany rolniczo.

Podstawą określenia potencjalnych zagrożeń i konfliktów, jakie może spowodować realizacja projektu planu była wnikliwa ocena dokonana podczas wizji terenowej, analiza dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu wraz z jego otoczeniem oraz analiza uwarunkowań ekofizjograficznych wykonana na podstawie dostępnych materiałów.

Przedmiotem oceny były następujące elementy środowiska: różnorodność biologiczna, ludzie, zwierzęta, rośliny, woda, powietrze, powierzchnia ziemi, krajobraz, klimat, zasoby naturalne, zabytki i dobra materialne, z uwzględnieniem zależności między tymi elementami środowiska i między oddziaływaniami na te elementy. Oceniono również wpływ na obszary Natura 2000, w tym chronione siedliska przyrodnicze oraz chronione gatunki roślin i zwierząt.

W ocenie zastosowano trzy stopnie zagrożenia, jakie mogą wyrzucić proponowane zmiany przeznaczenia terenu na poszczególne komponenty środowiska: mały (1), średni (2) i znaczący (3). W wyniku realizacji projektu planu może też nastąpić poprawa warunków środowiska przyrodniczego (+) lub w wyniku braku oddziaływania warunki pozostają bez zmian (0).

Pod pojęciem zagrożenie małe rozumieć należy typowe zmiany i przekształcenia danego komponentu środowiska o niewielkich walorach, a także jakie spowoduje realizacja ustaleń planu w terenie już zainwestowanym lub przewidzianym do zainwestowania w obowiązującym planie.

Zagrożenie średnie związane jest z przekształceniem poszczególnych komponentów o średnich walorach, jakie spowoduje realizacja ustaleń planu w terenie niezainwestowanym lub zainwestowanym w niewielkim stopniu. Zmiany te wiązać się będą z budową obiektów kubaturowych i infrastruktury, bądź z funkcjonowaniem inwestycji mogących w odczuwalny sposób negatywnie wpływać na środowisko i życie ludzi.

Zagrożenie znaczące wiązać się będzie z radykalnymi zmianami i przekształceniami poszczególnych komponentów środowiska o dużych walorach, a związanych z budową obiektów i infrastruktury, bądź z funkcjonowaniem inwestycji mogących w znaczący sposób negatywnie wpływać na środowisko.

Poprawa warunków środowiska wiązać się będzie z sytuacjami, gdzie wprowadzone ustalenia sprzyjają bądź poprawiają dotychczasowe uwarunkowania i zapewniają ochronę jego walorów.

Warunki pozostają bez zmian w sytuacjach, gdy ustalenia planu nie mają wpływu na elementy środowiska lub gdy są zgodne z dotychczasowymi zasadami i sposobami zagospodarowaniem terenu.

Szczegółową ocenę grup terenów, w ujęciu poszczególnych komponentów środowiska z uwzględnieniem opisanych kryteriów, zawiera poniższa tabela.

Symbole terenów	Elementy środowiska												
	Natura 2000	Różnorodność biologiczna	Ludzie	Zwierzęta	Rośliny	Woda	Powietrze	Powierzchnia ziemi	Krajobraz	Klimat	Zasoby naturalne	Zabytki	Dobra materialne
MNW	0	0	+	0	0	0	1	1	0	0	0	0	0
MNW-MNB	0	1	+	1	1	1	1	1	1	0	1	0	0
MN-U	0	1	+	1	1	1	1	1	1	0	0	0	0
MWK	0	2	+	1	2	2	2	2	2	0	1	0	0
U	0	1	+	1	1	1	1	1	1	0	1	0	0
UH-UG-UA	0	1	+	1	2	1	2	2	2	0	1	0	0
UZ	0	1	+	1	2	1	2	2	2	0	1	0	0
UR	0	1	+	1	1	1	1	1	2	0	1	0	0
U-ZP	0	1	+	1	1	1	1	1	1	0	0	0	0
KDZ	0	0	0	0	1	1	1	1	0	0	0	0	0
KDD	0	1	0	1	1	1	1	1	0	0	1	0	0
KR	0	0	0	0	0	1	1	1	0	0	0	0	0
KP	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
KOP-I-Z	0	1	0	1	1	1	1	1	1	0	0	0	0
I-Z	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
IE	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
IW	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
L	0	+	+	+	+	+	+	+	+	0	+	0	0
ZP	0	+	+	+	+	+	+	+	+	0	+	0	0

Analizując zanotowane w tabeli wyniki przeprowadzonej oceny wpływu realizacji projektu planu na poszczególne komponenty środowiska należy stwierdzić, że planowane zmiany zagospodarowania terenów na obszarze objętym projektem planu spowodują umiarkowaną ingerencję w środowisko. Należy stwierdzić, że projekt planu częściowo ingeruje w dotychczasową strukturę funkcjonalno-przestrzenną „północnej” części obszaru i jego otoczenia.

Z przeprowadzonej oceny wynika, że planowane zmiany będą mieć wpływ na część komponentów środowiska. Nie będzie to jednak oddziaływanie negatywne znaczące. Nastąpi co najwyżej negatywne oddziaływanie w stopniu małym lub średnim w stosunku do części elementów środowiska, głównie: różnorodności biologicznej, zwierząt, roślin, wody, powietrza, powierzchni ziemi, krajobrazu i zasobów naturalnych. Nie zidentyfikowano oddziaływania na obszary Natura 2000, klimat, zabytki i dobra materialne. W odniesieniu do ludzi prognozuje się nawet poprawę stanu na terenach: MNW, MNW-MNB, MN-U, MWK, U, UH-UG-UA, UZ, UR oraz poprawę w wielu elementach na terenach L i ZP.

Z uwagi na położenie terenu objętego projektem planu w znacznej odległości od **obszarów Natura 2000** nie stwierdzono negatywnego oddziaływania na te obszary. Najbliższy obszar specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 Puszcza Nad Gwdą PLB 300012 znajduje się w odległości około 3,3 km na północny-wschód, a planowane zmiany przeznaczenia terenów nie wpłyną negatywnie na przedmioty ochrony tego obszaru. Obszar objęty projektem planu jest już częściowo przekształcony antropogenicznie i częściowo zurbanizowany oraz jest położony w otoczeniu innych terenów zabudowanych. Na obszarze i w jego sąsiedztwie nie zidentyfikowano żadnych gniazd ani miejsc bytowania chronionych gatunków ptaków. Tereny niezabudowane, zwłaszcza zadrzewione są miejscem zerowania ptaków, mogą tu załatywać również gatunki chronione. Najbliższy specjalny obszar ochrony siedlisk Natura 2000 – Ostoja Pilska PLH 300045 znajduje się w odległości około 1,6 km na północny-wschód od terenu planu. Planowane zmiany zagospodarowania nie wpłyną negatywnie na chronione siedliska oraz gatunki roślin i zwierząt.

Planowane zmiany zagospodarowania terenów obszaru objętego projektem planu nie spowodują znaczących negatywnych zmian **różnorodności biologicznej**. Obszar obecnie posiada niskie walory przyrodnicze na części zurbanizowanej oraz średnie na terenach niezabudowanych, które są użytkowane rolniczo lub stanowią nieużytki i zadrzewienia. Różnorodność biologiczna w części „północnej” jest duża, a w części „południowej” poza strefą ekotonową na obrzeżach lasu jest mała.

Planowane zagospodarowanie terenów, głównie na funkcje mieszkaniowe i usługowe z udziałem roślinności ozdobnej i muraw trawiastych w miejsce agrocenoz pól uprawnych i nieużytkowanych muraw pogorszy różnorodność biologiczną obszaru.

Planowany minimalny odsetek powierzchni biologicznie czynnej określono najczęściej na 25-30% powierzchni działki budowlanej, a na terenach zieleni na 50-60%. Maksymalną powierzchnię zabudowy ustalono przeważnie na 0,3-0,4, tylko na niektórych terenach na 0,25 (MWK) i 0,45 (UZ2). Wskaźniki maksymalnej intensywności zabudowy określono na 0,3 (na terenach U i U-ZP) do 1,0 (tereny MWK). Są to wskaźniki racjonalne, adekwatne do planowanych przeznaczeń terenów oraz obecnego stanu zagospodarowania terenów i do miejscowych uwarunkowań.

Analiza wyznaczonych nieprzekraczalnych linii zabudowy, a także ustalonych wskaźników intensywności zabudowy, powierzchni zabudowy i minimalnej powierzchni biologicznie czynnej wskazuje, iż realizacja ustaleń planu nie wpłynie znacząco negatywnie na stan różnorodności biologicznej obszaru.

Planowane zmiany przeznaczenia terenów na analizowanym obszarze nie spowodują znaczących negatywnych oddziaływań na **ludzi**. Projekt planu przewiduje realizację funkcji, które w większości poprawiają jakość życia ludzi. Realizacja nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej, pozwoli na umożliwienie ponad 100 nowym rodzinom zamieszkanie na atrakcyjnym terenie, dobrze skomunikowanym z centrum miasta i położonym w otoczeniu lasów. Wyznaczenie terenów różnych usług (handlu lub usług gastronomii lub usług biurowych i administracji mieszkaniowych z usługami, zdrowia i pomocy społecznej, kultu religijnego) pozwoli z jednej strony na korzystanie z różnego rodzaju usług, a i także prowadzenie nieuciążliwej działalności gospodarczej przez mieszkańców. Na terenach UZ powstaną: dom pomocy społecznej i przychodnia, na terenie UR – kościół, a na terenach UH-UG-UA – usługi handlu lub gastronomii. Takie planowanie nowych funkcji usługowych zapewni dostęp mieszkańców do podstawowych usług. Działalność usługowa będzie realizowana z zachowaniem wymagań dotyczących ochrony środowiska i jakości życia mieszkańców. Powstaną nowe miejsca pracy.

Projekt planu nakazuje na terenach zabudowy mieszkaniowej, usług zdrowia i pomocy społecznej, zieleni urządzonej zachowanie dopuszczalnych poziomów hałasu, co zapewni jakość życia mieszkańców i odpowiednie warunki do wypoczynku.

Warto zauważyć, że w projekcie planu starannie zaprojektowano strefowanie funkcji. Funkcje mieszkaniowe zostały zaprojektowane „sektorowo”. Zespoły zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej tworzą zwarte enklawy o różnej wielkości. W obrębie terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej pierzejowej zaplanowano strefy kształtowania zieleni z dopuszczeniem urządzeń rekreacji i sportu oraz podziemnych parkingów. Zieleń oddzielać będzie również tereny mieszkaniowe od usługowych oraz tereny mieszkaniowe i tereny usług zdrowia od linii kolejowej.

Zaprojektowano nowe tereny zieleni urządzonej, które będą oddzielać tereny zabudowy mieszkaniowej i usług zdrowia od terenów zabudowy w gminie Szydłowo (ZP1) oraz od linii

kolejowej (ZP2). Będą tam mogły powstać obiekty małej architektury, przejścia piesze, place zabaw i budowle rekreacyjno-sportowe.

Warto zwrócić uwagę, że zabudowa zajmie przeważnie co najwyżej 30% lub 40% powierzchni poszczególnych terenów. Umożliwi to również urządzenie zieleni lub parkingów, obiektów małej architektury itp. Są to ustalenia korzystane dla ludzi. Projekt planu dla terenów mieszkaniowych i usługowych zapewnia obowiązek wyznaczenia miejsc parkingowych w wystarczającej ilości. To ustalenie także zapewnia dobre warunki dla ludzi korzystających z obiektów usługowych. Przewidywane zmiany będą bezpośrednie, długoterminowe i stałe.

Realizacja ustaleń projektu planu nie spowoduje zmian oddziaływania na **zwierzęta**. Zachowanie skali i intensywności planowanej zabudowy ze względu na przeważnie niskie walory faunistyczne terenów nie wprowadzi znaczących zmian warunków bytowania fauny. Realizacja nowej zabudowy mieszkaniowej i usługowej głównie na terenie „północnym” w większości dotychczas niezabudowanym odbędzie się kosztem części powierzchni aktywnej przyrodniczo. Ze względu, iż są to tereny użytkowane rolniczo oraz muraw i zadrzewień nastąpią negatywne zmiany dla bytowania zwierząt. Ze względu na średnie i małe ich znaczenie przyrodnicze oceniono, że negatywne oddziaływania nie nastąpią w stopniu znaczącym. Zwiększy się powierzchnia przeznaczona pod zabudowę i udział powierzchni utwardzonych w porównaniu ze stanem istniejącym. Powstaną nowe ogrodzenia, które utrudnią przemieszczanie się fauny lądowej. Zmieni się skład gatunkowy fauny, gdyż na obszarze będą występować głównie gatunki zwierząt charakterystyczne dla terenów zurbanizowanych.

Planowane zmiany przeznaczenia terenów nie będą zmieniać w istotny sposób warunków życia fauny na znajdujących się w dalszym sąsiedztwie terenach leśnych i łąkowych. Negatywne oddziaływanie na zwierzęta nie wystąpi na terenie „południowym”. W szczególności bardzo dobre warunki bytowania fauny pozostaną na terenie lasu L, który w całości pozostanie w dotychczasowym przeznaczeniu. Także tereny zieleni urządzonej ZP zapewnią dobre warunki dla egzystencji fauny.

Nie powstaną negatywne oddziaływania na nietoperze. Projekt planu nie spowoduje żadnych zagrożeń dla ptaków chronionych. Na terenie planu i w bezpośredniej jego okolicy nie zinwentaryzowano ich gniazd.

Negatywne oddziaływania na **rośliny** na terenach dotychczas niezabudowanych, planowanych do realizacji zabudowy mieszkaniowej i usług (MNW, U, UH-UG-UA, UZ) wynikać będą z realizacji nowej zabudowy oraz nowych dróg i parkingów. Niekorzystne zmiany w tym zakresie wiązać będą się głównie z ograniczeniem powierzchni aktywnej przyrodniczo, w porównaniu z istniejącym stanem zagospodarowania.

Planowany minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej określono najczęściej na 25-30% powierzchni działki budowlanej, a rzadziej na 20%. Maksymalną powierzchnię

zabudowy ustalono najczęściej na 0,4. Wskaźniki maksymalnej intensywności zabudowy określono na racjonalnym poziomie. Najwyższy ustalono na terenach MWK na poziomie 1,0, a na większości terenów na poziomie 0,5-0,6. Są to wskaźniki racjonalne, adekwatne do planowanych przeznaczeń terenów oraz obecnego stanu zagospodarowania terenów i do miejscowych uwarunkowań.

Powstanie nowej zabudowy na terenach dotychczas niezabudowanych, użytkowanych rolniczo, spowoduje zmianą charakteru roślinności. W miejsce agrocenoz i muraw powstanie sztucznie wprowadzona zieleń (roślinność ozdobna, trawniki) oraz drzewa (też owocowe) krzewy, kwiaty i uprawy warzyw. Natomiast tereny L i ZP w dalszym ciągu stanowić będą powierzchnię biologicznie czynną. Zasoby zieleni zostaną zatem wzbogacone.

Wprowadzenie nowej zabudowy oraz budowa nowych dróg różnych klas spowoduje negatywne oddziaływania, jednak co najwyżej w małym stopniu. Realizacja nowej zabudowy odbędzie się kosztem powierzchni aktywnych przyrodniczo.

Warto zaznaczyć, że nie ma potrzeby zalecania szczególnych działań kompensacyjnych, gdyż planowane zmiany nie są znaczne, a teren leży w sąsiedztwie innych obszarów zabudowanych.

Zmiany te będą miały charakter lokalny, będą bezpośrednie, skumulowane, długoterminowe i stałe.

Na obszarze objętym projektem planu nie stwierdzono występowania siedlisk wymienionych w Rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 13 kwietnia 2010 r. w sprawie siedlisk przyrodniczych oraz gatunków będących przedmiotem zainteresowania Wspólnoty, a także kryteriów wyboru obszarów kwalifikujących się do uznania lub wyznaczenia jako obszary Natura 2000. Z tego względu realizacja nowej zabudowy oraz zainwestowania i rozbudowa układu drogowego na obszarze objętym projektem planu nie spowoduje utraty cennych siedlisk przyrodniczych ani degradacji roślin chronionych.

Planowane zmiany mogą potencjalnie negatywnie oddziaływać na **wodę**. Planowana realizacja nowej zabudowy mieszkaniowej, usług, dróg i infrastruktury technicznej, w porównaniu ze stanem istniejącym, spowoduje istotny wzrost ilości poboru wody i ilości wytwarzanych ścieków komunalnych. Projekt planu zabezpiecza zbiorowe odprowadzenie ścieków komunalnych do miejskiej sieci kanalizacji ścieków komunalnych, wymagającej rozbudowy. Nie zezwolono na stosowanie rozwiązań tymczasowych. Jest to rozwiązanie optymalne w tym zakresie i minimalizuje potencjalną możliwość zanieczyszczenia wód podziemnych.

Duże powierzchnie zabudowane i utwardzone na terenie „północnym”, spowodują ograniczenie możliwości infiltracji wód opadowych i roztopowych, a tym samym przyspieszony skoncentrowany odpływ tych wód, zwłaszcza w czasie ulewnych opadów atmosferycznych i roztopów. Odprowadzenie wód opadowych i roztopowych będzie

realizowane zarówno na teren własny z dopuszczeniem stosowania indywidualnych rozwiązań zagospodarowania wód, jak i do lokalnej kanalizacji deszczowej. Są to rozwiązania prawidłowe. Na obszarze projektu planu nie ma dogodnych warunków do budowy zbiorników retencyjnych magazynujących wodę. Główną przeszkodą w tym zakresie jest bardzo dobra przepuszczalność gruntów.

Obszar objęty projektem planu znajduje się w obrębie jednolitej części wód powierzchniowych rzecznych Gwda od Piławy do ujścia RW6000111886999. Jest to naturalna część wód, o umiarkowanym stanie ekologicznym, stanie chemicznym poniżej dobrego i ogólnie złym stanem wód. Jest zagrożona nieosiągnięciem celów środowiskowych.

Cele środowiskowe rozumiane są jako osiągnięcie i utrzymanie dobrego stanu wód podziemnych, dobrego stanu chemicznego wód podziemnych, dobrego stanu ekologicznego, dobrego potencjału ekologicznego oraz dobrego stanu chemicznego wód powierzchniowych, a także zapobieganie ich pogorszeniu, w szczególności w odniesieniu do ekosystemów wodnych i od wody zależnych. Celem środowiskowym dla naturalnych jednolitych części wód powierzchniowych jest ochrona tych wód oraz utrzymanie co najmniej dobrego potencjału ekologicznego i dobrego stanu chemicznego wód powierzchniowych, a także zapobieganie pogorszeniu ich potencjału ekologicznego oraz stanu chemicznego.

Przewidywane oddziaływania na wodę będą miały charakter lokalny, będą bezpośrednie, skumulowane, długoterminowe i stałe.

Realizacja nowych inwestycji budowlanych, zagospodarowanie terenów oraz rozbudowa układu drogowego spowodują pewne negatywne oddziaływania na **powietrze i klimat akustyczny**. Zwrócić należy uwagę, że planowany zakres inwestycyjny obejmuje głównie teren „północny”, jest racjonalny i uwzględnia miejscowe uwarunkowania.

Realizacja ustaleń planu spowoduje niewątpliwie wzrost emisji do powietrza zanieczyszczeń energetycznych oraz komunikacyjnych - większą niż dotychczas emisję hałasu i większą emisję spalin. Skala negatywnych oddziaływań zwiększy się w porównaniu z obecnym stanem zagospodarowania głównie w północnej części obszaru planu – na terenach dotychczas niezabudowanych.

Projekt planu określa dopuszczalne poziomy hałasu dla terenów zabudowy mieszkaniowej, usług zdrowia i pomocy społecznej, zieleni urządzonej. Biorąc pod uwagę nieprzekraczalne linie zabudowy oraz charakterystykę źródeł hałasu (linia kolejowa, lotnisko) można stwierdzić, iż dopuszczalne poziomy hałasu będą dotrzymane.

Negatywne zmiany spowoduje także wzmożony ruch pojazdów na skutek budowy nowych dróg oraz zwiększenie ilości miejsc parkingowych, co jest powiązane z powierzchnią użytkową zabudowy – plan zapewnia obowiązek wyznaczenia miejsc postojowych na wszystkich terenach przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową lub usługi.

Źródłami zanieczyszczeń staną się, lecz nie w stopniu znaczącym, emisje energetyczne

z nowych budynków. Projekt planu ustala zaopatrzenie w energię ciepłą: z indywidualnych źródeł ciepła charakteryzujących się niskimi wskaźnikami emisyjnymi, z miejskiego systemu ciepłowniczego – budowanego stosownie do potrzeb. Źródła indywidualne powinny obejmować paliwa i urządzenia charakteryzujące się niskimi wskaźnikami emisyjnymi, z alternatywnych źródeł energii, tj. kolektorów słonecznych, pomp ciepła, itp. Jest to rozwiązanie prawidłowe z punktu widzenia ochrony powietrza. Przy realizacji paneli fotowoltaicznych należy zwrócić szczególną uwagę na ochronę miejsc lęgowych gatunków ptaków (jerzyków, wróbli) oraz nietoperzy, a prace prowadzić poza sezonem lęgowym, hibernacji i rozrodczym.

Przyjęte w projekcie planu rozwiązania z zakresu zaopatrzenia w energię ciepłą są zgodne z Uchwałą Nr XXI/391/20 Sejmiku Województwa Wielkopolskiego z dnia 13 lipca 2020 r. w sprawie Programu ochrony powietrza dla strefy wielkopolskiej w zakresie pyłu PM10, PM2,5 oraz B(a)P. Podstawowym działaniem naprawczym jest obniżenie emisji z indywidualnych systemów grzewczych w wyniku eliminacji niskosprawnych urządzeń na paliwa stałe lub dobrowolne prowadzenie działań ograniczających emisję zanieczyszczeń do powietrza z indywidualnych systemów grzewczych, w gminach niezobligowanych do prowadzenia działań naprawczych zgodnie z działaniem WpZSO. Przewidziane w projekcie planu miejscowego zaopatrzenie w energię ciepłą z indywidualnych źródeł ciepła lub miejskiego systemu ciepłowniczego jest rozwiązaniem realizujących działania naprawcze, oczywiście pod warunkiem, że źródła indywidualne będą niskoemisyjnymi lub bezemisyjnymi (np. pompy ciepła, panele fotowoltaiczne, kolektory słoneczne, elektryczne, gazowe). Przyczyni się to zatem do zmniejszenia stężenia pyłu zawieszonego PM2,5 i PM10 w powietrzu do poziomu dopuszczalnego.

Skutki oddziaływania projektu planu w zakresie powietrza będą bezpośrednie, skumulowane i długoterminowe.

Planowane prace ziemne związane z budową nowych obiektów budowlanych, utwardzeniem terenów, budową nowych dróg i prowadzeniem sieci infrastruktury technicznej, spowodują negatywne oddziaływanie na **powierzchnię ziemi**, lecz co najwyżej w średnim lub małym stopniu. Obszar opracowania, jak wcześniej wspomniano jest już częściowo zabudowany i utwardzony. Nie wystąpi tam jednak istotne zwiększenie intensywności i powierzchni zabudowy w stosunku do obecnego stanu zagospodarowania. Nastąpi jednak wprowadzenie zabudowy na działki dotychczas niezabudowane. Na terenie „północnym” powstanie nowa zabudowa i nowe tereny utwardzone na powierzchniach dotychczas będącymi aktywnymi przyrodniczo. Na tych terenach przeznaczonych pod zabudowę (głównie (MNW, U, UH-UG-UA, UZ)) w trakcie realizacji inwestycji, a zwłaszcza podczas wykonywania wykopów pod fundamenty, urządzenia infrastruktury technicznej i dojazdu, nastąpi naruszenie i częściowe zniszczenie fizycznej i biologicznej struktury powierzchniowej warstwy gleby. Zmiany te wiążące się z posadowieniem budynków i utwardzeniem terenu będą nieodwracalne.

W celu minimalizacji negatywnych oddziaływań zapewniono minimalną powierzchnię biologicznie czynną na poziomie od 20% do 30% działki budowlanej, a maksymalną powierzchnię zabudowy ustalono najczęściej na 0,3 i 0,4. Realizacja nowych inwestycji nie spowoduje jednak wielkoskalowych przekształceń rzeźby terenu. Przewidywane zmiany będą stałe, skumulowane i bezpośrednie.

Realizacja ustaleń planu polegająca głównie na realizacji nowych obiektów budowlanych, zwłaszcza zabudowy mieszkaniowej i usług, w porównaniu ze stanem istniejącym, spowoduje zmiany **krajobrazu**. Będą to zmiany, bezpośrednie, długoterminowe i stałe. Plan przewiduje wprowadzenie nowych obiektów budowlanych na terenach dotychczas niezabudowanych w północnej części obszaru oraz „wypełnienie” zabudową większości terenów niezabudowanych w południowej części obszaru planu.

Precyzyjnie określono parametry nowej zabudowy. Maksymalną wysokość zabudowy określono dla terenu UR (budynek kościoła) na 15 m, który będzie stanowił lokalną dominantę architektoniczną w południowej części obszaru. Będzie przewyższał o około 5-6 m sąsiednie budynki. Dlatego ważne będzie, aby budynek został wykonany na wysokim poziomie architektonicznym. W północnej części obszaru na pięciu terenach MWK będzie powstawała nowa zabudowa mieszkaniowa o wysokości do 15,2 przy IV kondygnacjach nadziemnych. Będzie to zabudowa i układzie pierzejowym tj. o jednolitej linii zabudowy. Również te budynki będą stanowiły dominanty krajobrazowe w tym rejonie. W celu minimalizacji negatywnych oddziaływań na krajobraz nakazano, aby wysokość budynków była równa dla wszystkich budynków sytuowanych na wyznaczonym terenie. Budynki, zwłaszcza przy drogach publicznych, powinny cechować się wysokim walorami architektonicznymi.

Na całym obszarze objętym projektem planu zakazano lokalizacji budowli wyższych niż 16,0 m nad poziom terenu, co chroni walory fizjonomiczne krajobrazu.

Ustalono geometrię dachów – dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych – przeważnie strome, minimum dwuspadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 45°, dla budynków usługowych – strome, minimum dwuspadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych nie mniejszym niż 20°, dla budynków garażowych albo gospodarczych – strome, minimum dwuspadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych nie mniejszym niż 20°; dla budynków wielorodzinnych, usług zdrowia i pomocy społecznej – płaskie.

Generalnie ustalenia chronią ład przestrzenny i przy stosowaniu środków zapobiegawczych (w szczególności wysokie standardy architektoniczne) nie wprowadzają dysharmonii krajobrazu. W szczególności po realizacji planowanej zabudowy mogą nawet poprawić się walory krajobrazowe na obszarze. Będzie to możliwe przy kompleksowym zagospodarowaniu całego obszaru projektu planu, dbałości o jakość kubatur, stosowaniu wysokiej jakości materiałów oraz prawidłowej gospodarki zielenią.

Skutki oddziaływania projektu planu w tym zakresie będą bezpośrednie, długoterminowe i stałe.

Skala nowych funkcji i wielkość obszaru pozwalają stwierdzić, że realizacja ustaleń projektu planu nie wprowadzi znaczących negatywnych oddziaływań na **klimat**. Oddziaływanie na powietrze atmosferyczne opisano wcześniej. Ze względu na dość dużą powierzchnię obszaru planu (około 50 ha) i mimo dopuszczenia dość intensywnego planowanego programu nowej zabudowy na terenie „północnym”, suma emisji zanieczyszczeń energetycznych i komunikacyjnych wraz z zabudową i drogami w sąsiedztwie nie wywoła zmian odczuwalnych w skali ponadlokalnej i nie wpłynie na efekt cieplarniany. Z kolei obserwowane zmiany klimatyczne, polegające na dużej zmienności zjawisk pogodowych i wzroście średniej temperatury powietrza, częstszym występowaniu zjawisk typu: trąby powietrzne, silne ulewy, gradobicia, ale i również długie okresy bezopadowe, nie mają istotnego związku z planowanym przeznaczeniem analizowanego obszaru pod: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług, mieszkaniowej wielorodzinnej przejezdnej, usług, infrastruktury technicznej, zieleni urządzonej, lasów, elektroenergetyki, wodociągów, dróg publicznych, komunikacji drogowej wewnętrznej, pieszo-rowerowej, parkingów. Przyjęte rozwiązania urbanistyczne pozytywnie adaptują obszar planu do postępujących zmian klimatycznych, w szczególności uwzględniają możliwe gwałtowne opady deszczu, lokalne podtopienia, ekstremalne upały i wichury, opracowania systemów odprowadzania deszczówki czy możliwości wchłaniania wód opadowych i roztopowych przez glebę. Przyjęte w zmianie planu proporcje pomiędzy terenami zabudowanymi i utwardzonymi, a terenami stanowiącymi powierzchnię biologicznie czynną, nie będą nasilać niekorzystnych skutków ekstremalnych zjawisk pogodowych.

Nowa zabudowa, nowe drogi i parkingi nie spowodują emisji do atmosfery znaczących ilości zanieczyszczeń. Zmiany te nie będą odczuwalne w kontekście stosunków klimatycznych zarówno w skali lokalnej (miasta), jak i ponadlokalnej.

Ze względu na brak istotnych zasobów naturalnych, poza zadrzewieniami, murawami oraz zasobami mało i średnio urodzajnych gleb, realizacja ustaleń projektu planu nie spowoduje negatywnego oddziaływania na **zasoby naturalne**. Z uwagi na wprowadzone zapisy regulujące skalę i zasięg nowych inwestycji budowlanych można określić zmiany powierzchni aktywnej przyrodniczo. Zostało to opisane wcześniej przy ocenie wpływu na różnorodność biologiczną i rośliny. Istotne jest, że projekt planu maksymalnie chroni zasoby zieleni, w tym zieleni leśnej i w części zieleni wysokiej w północnej części obszaru.

Poza tym na terenie opracowania nie występują inne zasoby naturalne (kopaliny, itp.), na które oddziałują ustalenia planu.

Nie stwierdzono negatywnego oddziaływania projektu planu na **zabytki**. Ze względu na nie występowanie na obszarze opracowania tego typu obiektów - wpisanych do gminnej ewidencji zabytków lub rejestru zabytków, a także zabytków archeologicznych, nie było potrzeby zapisania specjalnych ustaleń w tym zakresie.

Analiza oddziaływania na **dobra materialne** została przeprowadzona w stosunku do obecnego stanu zagospodarowania. Planowany do realizacji dość bogaty program inwestycyjny upoważnia do stwierdzenia, że wzrosną wartości działek dotychczas niezabudowanych. Realizacja ustaleń projektu planu nie spowoduje zniszczenia lub degradacji żadnych dóbr materialnych w postaci budynków, infrastruktury technicznej, dróg, linii kolejowych itp.

Jak wskazano wcześniej projekt planu nie wywoła **zmian o znaczącym** (negatywnym lub pozytywnym) oddziaływaniu.

Przeprowadzona analiza możliwych **rozwiązań alternatywnych** w stosunku do rozwiązań przedstawionych w projekcie planu pozwala na stwierdzenie, że w związku z dość intensywną skalą nowego zainwestowania na średnim powierzchniowo terenie, częściowo już zabudowanym i przekształconym w wyniku działalności człowieka i częściowo już zurbanizowanym, rozwiązania przyjęte w projekcie planu są racjonalne z punktu widzenia ochrony środowiska.

W stosunku do obecnego stanu zagospodarowania terenu, realizacja projektu planu spowoduje głównie negatywne i neutralne oddziaływania na środowisko. Oddziaływania negatywne wystąpią w stopniu małym lub co najwyżej średnim. Jak wcześniej wspomniano, kompleksowe zagospodarowanie obszaru z uwzględnieniem opisanych wcześniej warunków, może nawet poprawić walory przyrodnicze, krajobrazowe i z pewnością estetyczne tego obszaru.

Niewątpliwie z punktu widzenia ochrony środowiska optymalnym rozwiązaniem byłoby zmniejszenie intensywności zabudowy w stosunku do obecnych ustaleń planu, zarówno zakresu inwestycji odnośnie kubatury, jak i zasięgu przestrzennego lokalizacji nowej zabudowy. Można by dopuścić lokalizację tylko zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej rezygnując z zaplanowania zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Ponadto można by ograniczyć funkcję usługową na terenach UH-UG-UA i UZ. Można by również zrezygnować z lokalizacji zabudowy na terenach zadrzewień w północnej części terenu „północnego” i pozostawić te tereny jako aktywne przyrodniczo. Możliwe było by także zwiększenie udziału powierzchni biologicznie czynnej nawet do 45-50%. Jednak biorąc pod uwagę potrzeby ekonomiczne i społeczne, takie rozwiązanie należy uznać za niekorzystne z tych względów.

Warto zaznaczyć, że większe negatywne oddziaływanie na środowisko miałyby miejsce gdyby zwiększono wysokość zabudowy np. do 12-15 m na terenach MNW-MNB, U, UH-UG-

UA, UZ oraz gdyby zwiększono maksymalne intensywności zabudowy (np. ponad 1,0 na terenach MWK i ponad 0,4-0,6 na innych terenach).

Podkreślić należy fakt, że w projekcie planu nie było szerokich możliwości wariantowania rozwiązań planistycznych ze względu na wymogi ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, która nakazuje niesprzeczność zapisów funkcji i zagospodarowania terenów w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

VI. PROPOZYCJE DOTYCZĄCE PRZEWIDYWANYCH METOD ORAZ CZĘSTOTLIWOŚCI ANALIZY SKUTKÓW REALIZACJI PROJEKTU PLANU

Ze względu na rodzaj i skalę planowanych nowych ustaleń w zakresie przeznaczenia obszaru pod: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług, mieszkaniowej wielorodzinnej pierzejowej, usług, infrastruktury technicznej, zieleni urządzonej, lasów, elektroenergetyki, wodociągów, dróg publicznych, komunikacji drogowej wewnętrznej, pieszo-rowerowej, parkingów, zasadne jest okresowe monitorowanie, czy negatywne oddziaływanie zabudowy nie powoduje ponadnormatywnego zanieczyszczenia środowiska oraz nie wykracza poza granice poszczególnych terenów, tj. czy nie notuje się tam przekroczeń wskaźników np. poziomów zanieczyszczeń powietrza atmosferycznego czy ewentualnie nie nastąpiło zanieczyszczenie ściekami gruntu i wód podziemnych.

Proponuje się zastosowanie następujących metod: inwentaryzacja nowej zabudowy i zagospodarowania terenu oraz jej zgodność z ustaleniami planu i pozwoleniami na budowę, ocena wykonanych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej (wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej, ciepłej) w szczególności pod kątem ich sprawności i zgodności z wymaganiami ochrony środowiska, pomiary poziomów stężeń gazów i pyłów w powietrzu atmosferycznym stanowiących podstawę oceny jakości powietrza w strefie, ocena prowadzonego gospodarowania odpadami, ocena zachowania sieci drenarskiej.

Proponuje się wykonanie monitorowania skutków realizacji projektu planu w pierwszym roku od czasu budowy poszczególnych obiektów, a następnie okresowo co 4 lata.

VII. INFORMACJE O MOŻLIWYM TRANSGRANICZNYM ODDZIAŁYWANIU PROJEKTU PLANU NA ŚRODOWISKO

Pod pojęciem „transgraniczne oddziaływanie na środowisko” należy rozumieć, zgodnie z art. 104 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: stwierdzenie możliwości znaczącego transgranicznego oddziaływania na środowisko w wyniku realizacji projektu planu, pochodzącego z terytorium Rzeczypospolitej Polskiej na teren innego państwa.

Z uwagi na geograficzne położenie analizowanego terenu (w północnej części województwa wielkopolskiego – nie ma charakteru przygranicznego) nie występuje konieczność przeprowadzenia postępowania dotyczącego transgranicznego oddziaływania na środowisko.

Dodatkowo należy zauważyć, że w ujęciu lokalnym teren opracowania położony jest na północno-zachodnich obrzeżach Piły, bezpośrednio przy granicy miasta z gminą Szydłowo.

VIII. STRESZCZENIE W JĘZYKU NIESPECJALISTYCZNYM

Prognozę oddziaływania na środowisko projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego opracowano na podstawie art. 46 pkt. 1 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 (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r., poz. 1112 z późniejszymi zmianami). Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wymaga przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko.

Celem opracowania niniejszej prognozy jest określenie i ocena przewidywanych skutków wpływu na środowisko, które mogą wynikać z wprowadzonych przeznaczeń obszaru pod: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług, mieszkaniowej wielorodzinnej pierzejowej, usług, infrastruktury technicznej, zieleni urządzonej, lasów, elektroenergetyki, wodociągów, dróg publicznych, komunikacji drogowej wewnętrznej, pieszo-rowerowej, parkingów na obszarze położonym na północno-zachodnich obrzeżach Piły, w północnej części osiedla Gładyszewo.

Granice obszaru objętego planem są: od północy – granica administracyjna z gminą Szydłowo, od zachodu – tereny użytków rolnych, od południa – granica kompleksu leśnego, od wschodu – wschodni skraj ulicy Kamiennej. Obszar ma nieregularny kształt. Stanowią go dwie prawie rozłączne części (łącznikiem jest krótki odcinek ul. Kamiennej). Część „północna” ma długość około 770 m, a szerokość około 300 m. Granicę północną stanowi granica z gminą Szydłowo, zachodnią – ul. Kamienna, południową – tereny zabudowane, a wschodnią – linia kolejowa Piła - Ustka. Część „południowa” ma długość około 650 m, a szerokość około 550 m. Powierzchnia obszaru wynosi około 50 ha. Obszar objęty projektem planu w części „północnej” jest z decydowanej większości niezabudowany. Istniejące w przeszłości schronisko dla zwierząt zostało zlikwidowane. Stanowią go murawy i zadrzewienia (w północnej części) oraz pola uprawne (w części środkowej). W części południowej znajduje się zespół kilku budynków mieszkalnych jednorodzinnych. W części „południowej” obszaru projektu planu w rejonie ulic: Rubinowej, Szafirowej i Turkusowej znajduje się osiedle zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Na południe od tego osiedla znajduje się kompleks leśny. Obszar jest zróżnicowany pod względem fizjonomicznym. Obszary zabudowane sąsiadują z użytkami rolnymi i lasami. Obszar posiada dogodne położenie komunikacyjne. Obsługę komunikacyjną

zapewnia ulica Kamienna i odchodzące od niej ulice. Ulica Kamienna łączy się z drogą wojewódzką nr 179. Poza terenem lasu i nieliczną zielenią wysoką, obszar nie przedstawia walorów przyrodniczych i krajobrazowych.

Z uwagi na położenie obszaru opracowania poza systemem obszarów chronionych realizacja planu nie spowoduje żadnych negatywnych oddziaływań na obszary chronione na podstawie ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody.

Analizując wyniki przeprowadzonej oceny wpływu realizacji projektu planu na poszczególne komponenty środowiska należy stwierdzić, że planowane zmiany zagospodarowania terenów na obszarze objętym projektem planu spowodują umiarkowaną ingerencję w środowisko. Inna (mniejsza) będzie skala oddziaływań w południowej części obszaru, a inna (większa) w jego części północnej. Z przeprowadzonej oceny wynika, że planowane zmiany będą mieć wpływ na część komponentów środowiska. Nie będzie to jednak oddziaływanie negatywne znaczące. Nastąpi co najwyżej negatywne oddziaływanie w stopniu małym lub średnim w stosunku do części elementów środowiska, głównie: różnorodności biologicznej, zwierząt, roślin, wody, powietrza, powierzchni ziemi, krajobrazu i zasobów naturalnych. Nie zidentyfikowano oddziaływania na obszary Natura 2000, klimat, zabytki i dobra materialne. W odniesieniu do ludzi prognozuje się nawet poprawę stanu na terenach: MNW, MNW-MNB, MN-U, MWK, U, UH-UG-UA, UZ, UR oraz poprawę w wielu elementach na terenach L i ZP.

Obszar obecnie posiada niskie walory przyrodnicze na części zurbanizowanej oraz średnie na terenach niezabudowanych, które są użytkowane rolniczo lub stanowią nieużytki i zadrzewienia. Różnorodność biologiczna w części „północnej” jest duża, a w części „południowej” poza strefą ekotonową na obrzeżach lasu jest mała. Planowane zagospodarowanie terenów, głównie na funkcje mieszkaniowe i usługowe z udziałem roślinności ozdobnej i muraw trawiastych w miejsce agrocenoz pól uprawnych i nieużytkowanych muraw pogorszy stan przyrodniczy obszaru. Planowany minimalny odsetek powierzchni biologicznie czynnej określono najczęściej na 25-30% powierzchni działki budowlanej, a na terenach zieleni na 50-60%. Maksymalną powierzchnię zabudowy ustalono przeważnie na 0,3-0,4, tylko na niektórych terenach na 0,25 (MWK) i 0,45 (UZ2). Wskaźniki maksymalnej intensywności zabudowy określono na 0,3 (na terenach U i U-ZP) do 1,0 (tereny MWK). Są to wskaźniki racjonalne, adekwatne do planowanych przeznaczeń terenów oraz obecnego stanu zagospodarowania terenów i do miejscowych uwarunkowań.

Projekt planu przewiduje realizację funkcji, które w większości poprawiają jakość życia ludzi. Realizacja nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej, pozwoli na umożliwienie nowym rodzinom zamieszkanie na atrakcyjnym terenie, dobrze skomunikowanym z centrum miasta i położonym w otoczeniu lasów. Wyznaczenie terenów różnych usług (handlu lub usług gastronomii lub usług biurowych i administracji mieszkaniowych z usługami, zdrowia i pomocy społecznej, kultu religijnego) pozwoli z jednej

strony na korzystanie z różnego rodzaju usług, a i także prowadzenie nieuciążliwej działalności gospodarczej przez mieszkańców. Na terenach UZ powstaną: dom pomocy społecznej i przychodnia, na terenie UR – kościół, a na terenach UH-UG-UA – usługi handlu lub gastronomii. Takie planowanie nowych funkcji usługowych zapewni dostęp mieszkańców do podstawowych usług. Powstaną nowe miejsca pracy. Projekt planu nakazuje na terenach zabudowy mieszkaniowej, usług zdrowia i pomocy społecznej, zieleni urządzonej zachowanie dopuszczalnych poziomów hałasu

Projekt planu zabezpiecza zbiorowe odprowadzenie ścieków komunalnych do miejskiej sieci kanalizacji ścieków komunalnych, wymagającej rozbudowy. Nie zezwolono na stosowanie rozwiązań tymczasowych. Jest to rozwiązanie optymalne w tym zakresie i minimalizuje potencjalną możliwość zanieczyszczenia wód podziemnych.

Realizacja ustaleń planu spowoduje niewątpliwie wzrost emisji do powietrza zanieczyszczeń energetycznych oraz komunikacyjnych - większą niż dotychczas emisję hałasu i większą emisję spalin. Skala negatywnych oddziaływań zwiększy się w porównaniu z obecnym stanem zagospodarowania głównie w północnej części obszaru planu – na terenach dotychczas niezabudowanych. Negatywne zmiany spowoduje także wzmożony ruch pojazdów na skutek budowy nowych dróg oraz zwiększenie ilości miejsc parkingowych, co jest powiązane z powierzchnią użytkową zabudowy – plan zapewnia obowiązek wyznaczenia miejsc postojowych na wszystkich terenach przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową lub usługi. Źródłami zanieczyszczeń staną się, lecz nie w stopniu znaczącym, emisje energetyczne z nowych budynków. Projekt planu ustala zaopatrzenie w energię cieplną: z indywidualnych źródeł ciepła charakteryzujących się niskimi wskaźnikami emisyjnymi, z miejskiego systemu ciepłowniczego – budowanego stosownie do potrzeb. Źródła indywidualne powinny obejmować paliwa i urządzenia charakteryzujące się niskimi wskaźnikami emisyjnymi, z alternatywnych źródeł energii, tj. kolektorów słonecznych, pomp ciepła, itp. Jest to rozwiązanie prawidłowe z punktu widzenia ochrony powietrza.

Plan przewiduje wprowadzenie nowych obiektów budowlanych na terenach dotychczas niezabudowanych w północnej części obszaru oraz „wypełnienie” zabudową większości terenów niezabudowanych w południowej części obszaru planu.

Precyzyjnie określono parametry nowej zabudowy. Maksymalną wysokość zabudowy określono dla terenu UR (budynek kościoła) na 15 m, który będzie stanowił lokalną dominantę architektoniczną w południowej części obszaru. Będzie przewyższał o około 5-6 m sąsiednie budynki. Dlatego ważne będzie, aby budynek został wykonany na wysokim poziomie architektonicznym. W północnej części obszaru na pięciu terenach MWK będzie powstawała nowa zabudowa mieszkaniowa o wysokości do 15,2 przy IV kondygnacjach nadziemnych. Będzie to zabudowa i układzie pierzejowym tj. o jednolitej linii zabudowy. Również te budynki będą stanowiły dominanty krajobrazowe w tym rejonie. W celu minimalizacji negatywnych oddziaływań na krajobraz nakazano, aby wysokość budynków była równa dla każdego

wyznaczonego w planie zespołu zabudowy, sytuowanego w wyznaczonej jednostce planistycznej.

Przeprowadzona analiza możliwych rozwiązań alternatywnych w stosunku do rozwiązań przedstawionych w projekcie planu pozwala na stwierdzenie, że w związku z dość intensywną skalą nowego zainwestowania na średnim powierzchniowo terenie, częściowo już zabudowanym i przekształconym w wyniku działalności człowieka i częściowo już zurbanizowanym, rozwiązania przyjęte w projekcie planu są racjonalne z punktu widzenia ochrony środowiska. W stosunku do obecnego stanu zagospodarowania terenu, realizacja projektu planu spowoduje głównie negatywne i neutralne oddziaływania na środowisko. Oddziaływania negatywne wystąpią w stopniu małym lub co najwyżej średnim. Jak wcześniej wspomniano, kompleksowe zagospodarowanie obszaru z uwzględnieniem opisanych wcześniej warunków, może nawet poprawić walory przyrodnicze, krajobrazowe i z pewnością estetyczne tego obszaru. Niewątpliwie z punktu widzenia ochrony środowiska optymalnym rozwiązaniem byłoby zmniejszenie intensywności zabudowy w stosunku do obecnych ustaleń planu, zarówno zakresu inwestycji odnośnie kubatury, jak i zasięgu przestrzennego lokalizacji nowej zabudowy. Można by dopuścić lokalizację tylko zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej rezygnując z zaplanowania zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Ponadto można by ograniczyć funkcję usługową na terenach UH-UG-UA i UZ. Można by również zrezygnować z lokalizacji zabudowy na terenach zadrzewień w północnej części terenu „północnego” i pozostawić te tereny jako aktywne przyrodniczo. Możliwe było by także zwiększenie udziału powierzchni biologicznie czynnej nawet do 45-50%. Jednak biorąc pod uwagę potrzeby ekonomiczne i społeczne, takie rozwiązanie należy uznać za niekorzystne z tych względów. Warto zaznaczyć, że większe negatywne oddziaływanie na środowisko miałyby miejsce gdyby zwiększono wysokość zabudowy np. do 12-15 m na terenach MNW-MNB, U, UH-UG-UA, UZ oraz gdyby zwiększono maksymalne intensywności zabudowy (np. ponad 1,0 na terenach MWK i ponad 0,4-0,6 na innych terenach).



Oświadczenie

Oświadczam, że spełniam wymagania dotyczące autorów prognoz oddziaływania na środowisko o których mowa 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 (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r., poz. 1112 z późniejszymi zmianami).

Jestem świadomy odpowiedzialności karnej za złożenie fałszywego oświadczenia.

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Thur', is centered on the page.