



Bzowski i Spółka

Eco - concept s.c.

30-047 Kraków, ul. Chopina 7, tel./fax. (012) 633-69-32

PROGNOZA ODDZIAŁYWANIA NA ŚRODOWISKO

USTALEŃ

MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

„OBSZAR SCALEŃ SKOTNIKI”

w KRAKOWIE

Opracowanie: mgr Marek Bzowski

KRAKÓW 2005 R.

SPIS TREŚCI

1	Wprowadzenie.....	3
1.1	Podstawa prawna opracowania prognozy.....	3
1.2	Zakres terenowy.....	3
1.3	Materiały wejściowe.....	3
2	Podstawowe założenia i metody pracy.....	3
3	Główne uwarunkowania planu.....	4
3.2	Stopień realizacji ustaleń planu ogólnego i studium.....	5
4	Ustalenia projektu planu.....	5
4.1	Podstawowe zasady zagospodarowania obszaru.....	5
4.2	Ocena stopnia zgodności ustaleń projektu planu ze <i>Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego m. Krakowa</i>	6
5	Identyfikacja oddziaływania ustaleń planu na środowisko.....	7
5.1	Zgodność ustaleń projektu planu z uwarunkowaniami ekofizjograficznymi.....	8
6	Ocena skutków ustaleń planu w zakresie dyspozycji przestrzennych.....	8
6.1	Tendencje zmian przy braku realizacji ustaleń planu.....	8
6.2	Zgodność ustaleń planu z przepisami prawa dotyczącymi ochrony środowiska.....	9
6.3	Zgodność zagospodarowania przestrzennego z zagospodarowaniem obszarów sąsiednich.....	9
7	Prognoza oddziaływania na środowisko realizacji ustaleń planu.....	9
7.1	Identyfikacja prognozowanych oddziaływań na środowisko.....	9
7.2	Prognoza oddziaływań ustaleń planu na środowisko wg rodzajów użytkowania terenów.....	11
7.3	Prognoza oddziaływania realizacji ustaleń projektu planu na komponenty środowiska.....	12
8	Zagrożenia związane z ustaleniami planu.....	15
9	Podsumowanie.....	15
10	Propozycje modyfikacji ustaleń planu.....	16
11	Streszczenie.....	17

-

1 WPROWADZENIE

Niniejsze opracowanie dotyczy obszaru określonego uchwałą Rady Miasta Krakowa w sprawie przystąpienia do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru scaleń Skotniki w Krakowie.

Obszar objęty opracowaniem obejmuje tereny położone w północnej części Skotnik, graniczące od strony południowej z terenami zabudowy jednorodzinnej przy ulicach J. Unruga i Batalionów Chłopskich, tzw. Osiedla Za Dworem, od strony wschodniej i północno wschodniej wzdłuż ulicy J. Unruga, poza którą znajdują się również tereny zabudowy jednorodzinnej. Granice północna i zachodnia przebiegają terenami otwartymi wzdłuż dróg dojazdowych.

1.1 PODSTAWA PRAWNA OPRACOWANIA PROGNOZY

- Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 14 listopada 2002 roku w sprawie szczegółowych warunków, jakim powinna odpowiadać prognoza oddziaływania na środowisko dotycząca projektów miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 197, poz. 1667).
- Ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz.U. nr 62, poz. 627).
- Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. O planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. nr 80, poz. 717).
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2004 r. w sprawie określenia rodzajów przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz szczegółowych uwarunkowań związanych z kwalifikowaniem przedsięwzięcia do sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko (Dz. U. nr 257 poz. 2573).

1.2 ZAKRES TERENOWY

Opracowanie obejmuje obszar wyznaczony rysunkiem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w granicach określonych uchwałą Rady Miasta Krakowa.

1.3 MATERIAŁY WEJŚCIOWE

1. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Obszaru Scaleń Skotniki” w Krakowie. Opr. A. Bilski z zesp., Biuro Projektów UAI. Kraków, 2005.
2. Miejscowy plan ogólny zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa - Uchwała Nr VII/58/94 Rady Miasta Krakowa z dnia 23 listopada 1994 (plan utracił ważność z dniem 31. 12. 2002 r.)
3. Opracowanie ekofizjograficzne dla miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Obszar Scaleń Skotniki” w Krakowie. Opr. M., K.Bzowscy. Eco-concept Kraków, 2004.

2 PODSTAWOWE ZAŁOŻENIA I METODY PRACY

Podstawowym celem prognozy, opracowywanej równocześnie z projektem planu jest poszukiwanie i wskazanie możliwości rozwiązań planistycznych najkorzystniejszych dla stanu środowiska, poprzez:

- identyfikację i ocenę najbardziej prawdopodobnych wpływów na biofizyczne i zdrowotne

-

komponenty środowiska określonego obszaru, jakie może wywołać realizacja dyspozycji przestrzennych zawartych w projekcie planu,

- dyskusję i współpracę autora prognozy z autorem projektu planu celem eliminacji rozwiązań i ustaleń niemożliwych do przyjęcia ze względu na ewentualne negatywne skutki dla środowiska lub zagrożenie dla zdrowia mieszkańców,
- pełne poinformowanie podmiotów planu, tj. wnioskodawców, społeczność lokalną i organa samorządu o skutkach wpływu ustaleń planu dla środowiska przyrodniczego.

Zadanie to wymaga interdyscyplinarnej analizy procesów i zjawisk zachodzących w środowisku, przy uwzględnieniu zmian w szeroko rozumianym otoczeniu (nie związanym z planem), na które składa się system prawny, postęp cywilizacyjny i techniczny, zachowania i przemiany świadomości społeczności lokalnej itp.

Analizy przeprowadzone w ramach prognozy oparto na założeniach że:

- stanem odniesienia dla prognozy są:
 - istniejący stan środowiska przyrodniczego i zagospodarowania terenu, określony w opracowaniu ekofizjograficznym wykonanym dla potrzeb nin. zmiany planu,
 - uwarunkowania wynikające z realizacji ustaleń planu szczegółowego zagospodarowania przestrzennego Osiedla Skotniki w Krakowie,
 - ustalenia projektu *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego m. Krakowa*,
 - działania związane z realizacją systemów technicznych na obszarze objętym planem realizowane będą zgodnie z zasadami przyjętymi w planie miejscowym.

Ocenę możliwych przemian komponentów środowiska przeprowadzono w oparciu o analizę ich funkcjonowania w istniejącej strukturze przestrzennej.

Kolejnym krokiem jest analiza przyszłego funkcjonowania środowiska pod wpływem przemian, jakie zajądą skutek realizacji ustaleń planu. Analiza dotyczy zmian w stosunku do ustaleń dotychczas obowiązującego planu zagospodarowania przestrzennego.

Etapem końcowym jest ocena skutku, czyli wynikowego stanu komponentów środowiska, powstałego na skutek przemian w jego funkcjonowaniu, spowodowanych realizacją ustaleń planu oraz sformułowanie propozycji zmian lub alternatywnej wersji ustaleń, wynikających z troski o osiągnięcie możliwie korzystnego stanu środowiska w warunkach projektowanego zagospodarowania przestrzennego obszaru.

Opracowanie złożone jest z następujących głównych części:

- Analiza sposobu i stopnia realizacji ustaleń planu zagospodarowania przestrzennego w zakresie oddziaływań na środowisko.
- Analiza ustaleń *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego*.
- Identyfikacja i prognoza prawdopodobnych zmian stanu środowiska na skutek realizacji ustaleń planu wraz z określeniem ich możliwego zasięgu.
- Prognoza możliwego wpływu zmian środowiska na zdrowie i warunki życia mieszkańców.
- Propozycje modyfikacji ustaleń planu oraz działań i przedsięwzięć zmierzających do ograniczenia negatywnego wpływu proponowanych rozwiązań na środowisko przyrodnicze i warunki życia mieszkańców.

Prognoza zawiera część tekstową i załącznik graficzny.

3 GŁÓWNE UWARUNKOWANIA PLANU

3.1 USTALENIA *STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO M. KRAKOWA*

-

Ustalenia *Studium*... ograniczają zasięg terenów które mogą być przeznaczone do zabudowy i zainwestowania do południowej i wschodniej części obszaru. Poza tą kategorią znalazły się tereny w północnej części obszaru (wg [3] określone jako niekorzystne dla zabudowy ze względu na warunki gruntowo-wodne i klimat lokalny).

Obszar Skotnik zaliczono do strukturalnej strefy przedmiejskiej, w której dominującym sposobem i formą zagospodarowania ma być zabudowa niskiej intensywności, głównie jednorodzinna, nawiązująca do istniejącej struktury przestrzennej tych terenów. Natomiast zapis określający charakter strefy przedmieść mówi, iż m. in. znajdują się w niej *tereny otwarte o wysokich wartościach przyrodniczych i krajobrazowych, stanowiące otulinę przyrodniczą miasta, mające bardzo ważne znaczenie dla warunków środowiskowych miasta, a celem ustanowienia strefy jest wyodrębnienie zewnętrznych obszarów miasta charakteryzujących się przestrzenią o otwartym, atrakcyjnym krajobrazie, dużym udziałem terenów zielonych, z enklawami zabudowy mieszkalnej o niskiej intensywności. Strefa, określana „zielonym pierścieniem Krakowa” stanowić ma naturalną ochronę środowiska miasta i krajobrazowe tło dla intensywnej miejskiej struktury.*

Jako kierunki zagospodarowania przestrzennego dla strefy przedmieść przyjęto:

- *zachowanie otwartych przestrzeni o wysokich wartościach krajobrazowych, w tym szczególnie płaszczyzn widokowych i panoram oglądanych z punktów i ciągów widokowych,*
- *bezwzględna dbałość o utrwalenie zachowanych zasobów i odtworzenie powiązań przyrodniczych,*
- *(...),*
- *kształtowanie nowych skupionych zespołów zabudowy o niskiej intensywności, podporządkowane ochronie przyrodniczej i krajobrazowej,*
- *ograniczenie zainwestowania o wysokiej intensywności oraz zainwestowania związanego z produkcją, przemysłem i wytwórczością na rzecz zabudowy mieszkalnej i usługowej.*

3.2 STOPIEŃ REALIZACJI USTALEŃ PLANU OGÓLNEGO I STUDIUM

Ustalenia planów zagospodarowania przestrzennego zrealizowano częściowo w zakresie zabudowy mieszkaniowej, której realizacja objęła kilka działek. Teren rolny, na skutek zaniechania upraw, stał się wieloletnim odłogiem, na którym zapoczątkowana sukcesją naturalna objawia się ekspansją roślinności pionierskiej, prowadząc do stopniowego zakrzaczenia i zadrzewienia tego terenu.

4 USTALENIA PROJEKTU PLANU

4.1 PODSTAWOWE ZASADY ZAGOSPODAROWANIA OBSZARU

Objęty planem obszar zostanie podzielony na pięć terenów mieszkalnictwa jednorodzinnego oznaczone symbolami 1 i 2 MNs i 3 – 5 MN oraz dwa tereny *naturalnej zieleni nieurządzonej (tereny otwarte)*. oznaczone symbolem 6 i 7 ZO.

Tereny zabudowy zajmą około 52% powierzchni całego obszaru - wyżej położoną, południową jego część. **Północną część obszaru (ok. 43% powierzchni), o mało korzystnych dla długotrwałego przebywania ludzi warunkach ekofizjograficznych (w tym także teren wg [3] określony jako teren o spadku ponad 5 % , na którym przy niekorzystnych okolicznościach – duże opady, złe odwodnienie podłoża – może dojść do naruszenia stateczności stoku), projekt planu określa jako tereny otwarte – „naturalnej zieleni nieurządzonej”, bez prawa zabudowy. Dla części terenów przeznaczonych pod zabudowę położonych w obszarze o spadkach powyżej 5 %,**

w ustaleniach planu określono wymagania przeprowadzenia na etapie projektu budowlanego, szczegółowego, specjalistycznego rozpoznania podłoża gruntowego dla oceny przydatności terenu i ustalenia geotechnicznych warunków posadowienia obiektu, ze szczególnym odniesieniem się do zagadnień stateczności istniejącego zbocza oraz uzależnienia realizacji przedsięwzięcia i rozwiązań technicznych posadowienia obiektu, od rozpoznania podłoża gruntowego.

Obsługa komunikacyjna zabudowy odbywać się będzie istniejącymi oraz nowo wyznaczonymi ulicami dojazdowymi.

Wyznaczona dla terenów mieszkaniowych powierzchnia, przy uwzględnieniu dopuszczalnej intensywności zabudowy i wymaganej powierzchni działek budowlanych umożliwi lokalizację około 80 domów jednorodzinnych, co oznacza zamieszkanie około 300 osób.

Warunki zabudowy terenów mieszkalnictwa wprowadzają istotne wymagania obowiązujące w zakresie:

- swobody zagospodarowania działki, poprzez określenie:
 - dopuszczalnej intensywności zabudowy (netto 0,2 – 0,4),
 - minimalnej powierzchni działki (900 - 1500 m²), z wyjątkiem terenów 1 i 2 MNs, gdzie wyznaczono działki o średniej powierzchni około 500 m²,
 - powierzchni biologicznie czynnej (minimum od 40% do 70% powierzchni działki) z wyjątkiem terenów 1 i 2MNs, gdzie minimum wynosi 30%.
 - zasad architektonicznego kształtowania budynków, celem nawiązania do położenia zachodniej części obszaru w granicach Otuliny Jurajskich Parków Krajobrazowych.
- ważne dla nawiązania do specyfiki krajobrazowej osiedla o charakterze podmiejskim jest ustalenie ograniczające dopuszczalną wysokość budynków.

Projekt zmiany planu dopuszcza lokalizację usług nie oddziałujących znacząco na środowisko jako lokale użytkowe w zabudowie mieszkaniowej, z zastrzeżeniem spełnienia wymogów przepisów odrębnych.

Ustalenia nie przewidują formalnej możliwości utrzymywania funkcji rolniczej, ponieważ poza małymi powierzchniami ogrodów przy istniejącej zabudowie zanikła ona całkowicie na tym obszarze.

Najważniejszą rolą wyznaczonych w projekcie ustaleń planu dla terenów otwartych jako elementu systemu przyrodniczego strefy przedmiejskiej jest ich kształtowanie umożliwiające zwiększenie (rehabilitację) wartości przyrodniczych w drodze wykorzystania naturalnych procesów biocenotycznych przy równoczesnym spełnieniu wymagań w zakresie zachowania różnorodności biologicznej i bogactwa krajobrazowego. Ustalenia planu dopuszczają także możliwość kształtowania tych terenów jako zieleni urządzonej.

4.2 OCENA STOPNIA ZGODNOŚCI USTALEŃ PROJEKTU PLANU ZE *STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO M. KRAKOWA*.

Projekt ustaleń planu w pełni respektuje ustalenia *Studium...* Dotyczy to zarówno projektowanego rozmieszczenia terenów zabudowy i terenów otwartych jak i zagospodarowania terenów zgodnie z zasadami określonymi w *Studium...* dla użytkowania terenów *strefy przedmiejskiej*. Specyficzną cechą ustaleń projektu planu, twórczo rozwijającą określone przez *Studium...* zasady urządzenia strefy przedmiejskiej, jest ustalenie zapewniające „płynne” przejście od terenów zwartej zabudowy Skotnik do terenów otwartych poprzez stopniowanie gęstości zabudowy poszczególnych terenów w drodze zróżnicowania wymaganej minimalnej powierzchni działek budowlanych.

Wydzielenie nowych terenów dla zabudowy mieszkaniowej, z dopuszczeniem działalności usługowej w pomieszczeniach budynków mieszkalnych, wynika z powszechności tej formy

użytkowania istniejących terenów zabudowy jednorodzinnej. Mimo niekorzystnego wpływu takiego rozwiązania na standardy środowiska obszarów mieszkaniowych, przeważnie bezpośredniego sąsiedztwa obiektów usługowych, jest ono koniecznością wobec faktu, że ten typ działalności gospodarczej jest źródłem utrzymania dużej części społeczności lokalnej.

Trzeba pamiętać, że wymóg dotrzymania standardów środowiska odnosi się nie tylko terenów położonych poza działką, na której działalność ma być prowadzona, lecz również do znajdującej się na działce zabudowy mieszkaniowej (dom właściciela lub inne pomieszczenia mieszkalne).

Niektóre rodzaje usług, mimo formalnego nie przekraczania standardów środowiska, mogą być uciążliwe dla bezpośredniego sąsiedztwa zabudowy mieszkaniowej.

Zasady wyposażenia obszaru w infrastrukturę techniczną, wynikają z ogólnych zasad określonych przez *Studium*.... Wymagana jest budowa kanalizacji w systemie rozdzielczym: ścieki sanitarne winny być kierowane do lokalnej osiedlowej oczyszczalni ścieków, zaś opadowe kanałami ulicznymi odprowadzane do rowów otwartych, a następnie do cieku – dopływu Wisły. Nie przewidziano możliwości odprowadzenia wód opadowych do ziemi.

Zapis ten umożliwi również – do czasu wybudowania kanalizacji – odprowadzanie ścieków sanitarnych do szczelnych zbiorników wybieralnych, jako rozwiązanie dopuszczalne i równorzędne. Zastosowano je w zabudowie dotychczas zrealizowanej z braku dostępnej sieci kanalizacyjnej.

Ustalenia w zakresie elektroenergetyki nie określają sposobu prowadzenia sieci niskiego napięcia, dopuszczając tym samym rozbudowę sieci napowietrznych. Prowadzone i realizowane w sposób ignorujący zasady estetyki, są one jedną z głównych przyczyn niszczenia walorów estetycznych obszaru i jego krajobrazu.

W zakresie ciepłownictwa ustalono zasadę stosowania w systemach ogrzewczych paliw "ekologicznych" tj. o niewielkiej emisji zanieczyszczeń powietrza, wykluczając tym samym możliwość zastosowania paliw stałych (węgiel, koks).

Gospodarka odpadami komunalnymi odbywać się ma na zasadach przyjętych w Gminie Kraków, tzn. w drodze indywidualnych umów z przedsiębiorstwem trudniącym się ich wywozem.

5 IDENTYFIKACJA ODDZIAŁYWANIA USTALEŃ PLANU NA ŚRODOWISKO

Biorąc pod uwagę ustaloną w planie funkcję terenu, możliwe jest:

- przekształcenie powierzchni ziemi w związku z realizacją nowych obiektów mieszkalnych lub gospodarczych (np. garaż), związanych z posadowieniem budynków,
- likwidacja powierzchni biologicznie czynnej – w granicach określonych ustaleniami planu – w związku z budową obiektów, wjazdów, podjazdów itp.,
- emisja zanieczyszczeń powietrza z urządzeń grzewczych - o ilości i składzie zanieczyszczeń uzależnionych od stosowanego medium (emisję zanieczyszczeń powietrza ze środków transportowych można pominąć, ponieważ zabudowa mieszkaniowa nie spowoduje znacznego natężenia ruchu na ulicach dojazdowych lub też zwiększone natężenie ruchu będzie mieć charakter chwilowy),
- emisja hałasu - związana z pobytem ludzi, utrzymaniem obiektów i ruchem pojazdów,
- zrzut ścieków sanitarnych i opadowych z dachów oraz powierzchni komunikacyjnych,
- powstawanie stałych odpadów komunalnych,
- zmiana krajobrazu.

5.1 ZGODNOŚĆ USTALEŃ PROJEKTU PLANU Z UWARUNKOWANIAM I EKOFIZJOGRAFICZNYMI.

Niski stopień utrwalenia struktury przestrzennej obszaru, przejawiający się dużą powierzchnią terenów pozbawionych trwałego zainwestowania, pozostawia znaczne pole rozwiązań dla kształtowania jego wewnętrznych struktur. Podstawowym ograniczeniem jest charakter i rozmieszczenie terenów objętych wnioskami o zmianę przeznaczenia terenów oraz występowanie miejscowego zagrożenia „osuwaniami się mas ziemnych”, wobec którego uwarunkowania ekofizjograficzne zagospodarowania stanowią swoiste „tło” pola rozwiązań. Specyfika obszaru i jego istniejące zagospodarowanie, układ terenów o przesądzonym przyszłym użytkowaniu oraz rozmieszczenie terenów objętych wnioskami pozwoliły na zachowanie zgodności podstawowych cech zagospodarowania z uwarunkowaniami ekofizjograficznymi:

- Tereny zabudowy mieszkaniowej zajmują miejsca o najkorzystniejszych warunkach fizjograficznych, nie będących zarazem istotnymi elementami podsystemu przyrodniczego. Nawiązują one przestrzennie do terenów wyznaczonych w *Studium...*
- Pozostałe tereny – obejmujące miejsca nisko położone i w znacznej części podmokłe tereny o wyższej wartości przyrodniczej, wybitnie niekorzystne dla zainwestowania, pozostaną praktycznie w całości poza terenami zainwestowanymi.
- Rozwiązania w zakresie komunikacji wewnętrznej – zwłaszcza przebieg ulicy dojazdowej (oznaczenie 9 KD(D) pozwolą na zachowanie większości walorów widokowych obszaru – powstanie w ten sposób lokalny ciąg widokowy.

Zakładane wskaźniki gęstości zabudowy i ograniczenia wysokościowe budynków sprawiają, że planowany rozwój zabudowy nie będzie mieć wpływu na warunki naturalnego przewietrzania terenów.

6 OCENA SKUTKÓW USTALEŃ PLANU W ZAKRESIE DYSPOZYCJI PRZESTRZENNYCH

6.1 TENDENCJE ZMIAN PRZY BRAKU REALIZACJI USTALEŃ PLANU

Ponieważ niezwykle mało prawdopodobne jest całkowite zaniechanie w działalności realizacyjnej ustaleń uchwalonego planu zagospodarowania przestrzennego, pod terminem „brak realizacji ustaleń planu” – określonym w rozporządzeniu w sprawie opracowań prognostycznych – należy rozumieć raczej brak kompleksowej realizacji jego ustaleń.

Przemiany zagospodarowania terenów przewidziane w projekcie planu miejscowego nie przyniosą poważnych zmian sposobów zagospodarowania i użytkowania obszaru – które mogły by spowodować w krótkim czasie radykalną zmianę stanu środowiska, np. szybkie osiągnięcie stanu pożądanego, lub też wzrost niekorzystnych oddziaływań.

Brak realizacji ustaleń planu spowoduje ogólnie utrzymanie istniejącego stanu środowiska lub też jego pogorszenie – w przypadku jeśli nie były by realizowane ustalenia zapewniające utrzymanie pożądanego stanu środowiska.

Utrzymaniu istniejącego stanu środowiska sprzyjać mógłby – mało prawdopodobny - przypadek braku zainteresowania ofertą terenów o przeznaczeniu mieszkaniowym. Efektem takiego stanu rzeczy mógłby być rozwój zbiorowisk roślinnych w drodze sukcesji naturalnej na terenach przeznaczonych pod zabudowę, ale również degradacja środowiska wywołana np. zaśmieceniem lub niekontrolowanymi, przypadkowymi sposobami użytkowania.

Należy także wskazać inne, niekorzystne dla środowiska skutki braku realizacji ustaleń planu:

do zdecydowanie niekorzystnych dla charakteru zabudowy i utrzymania wartości krajobrazu osiedla było by zaniechanie stosowania wymagań dotyczących kształtowania architektonicznego obiektów budowlanych.

6.2 ZGODNOŚĆ USTALEŃ PLANU Z PRZEPISAMI PRAWA DOTYCZĄCYMI OCHRONY ŚRODOWISKA

W toku analizy projektu ustaleń planu nie stwierdzono naruszeń wymogów prawa ochrony środowiska dotyczących gospodarki przestrzennej i oddziaływania na środowisko rozszerzanych przestrzennie elementów zagospodarowania.

Istotnym elementem polityki przestrzennej planu jest niedopuszczenie do lokalizacji na całym obszarze przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których jest wymagane lub może być wymagane sporządzenie raportu o oddziaływaniu na środowisko.

Skuteczność ochrony różnorodności biologicznej: Wyznaczając tereny zieleni otwartej (ZO), plan (z zastrzeżeniem możliwości lokalizacji w terenach ZO funkcji rekreacyjnych) zapewnia, w realnym zakresie dobre warunki ochrony potencjalnie cennych siedlisk.

W zakresie ochrony połączeń ekologicznych dyspozycje przestrzenne wynikające z ustaleń niniejszego planu nie powodują zamknięcia powiązań ekologicznych.

Sieci infrastruktury: Ustalenia planu zgodnie z obowiązującym prawem stanowią zakaz lokalizacji obiektów budowlanych w określonych przepisami szczególnymi odległościach od linii przesyłowych (gazu i energii elektrycznej) chroniąc w ten sposób mieszkańców przed zagrożeniem wybuchem i promieniowaniem elektromagnetycznym.

6.3 ZGODNOŚĆ ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO Z ZAGOSPODAROWANIEM OBSZARÓW SĄSIEDNICH.

Obszar objęty planem leży w granicach administracyjnych miasta Krakowa. Podporządkowane ustaleniom *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania Miasta Krakowa*, ustalenia planu miejscowego respektują wynikające z ustaleń *Studium...* zasady zagospodarowania strefy przedmiejskiej oraz rozwiązań lokalnego systemu komunikacji drogowej. Jednocześnie też obszar objęty planem wchodzi w skład podsystemu przyrodniczego. Proponowane ustalenia odpowiadają zasadom zagospodarowania i ochrony wartości przyrodniczych oraz przez zmiany stopnia zagęszczenia zabudowy, zapewniają „miękkie” przejście od terenów zwartej zabudowy do terenów otwartych. Podobnie „miękki” charakter posiadać będą połączenia terenów zabudowy na obszarze planu z istniejącą zabudową Skotnik.

7 PROGNOZA ODDZIAŁYWANIA NA ŚRODOWISKO REALIZACJI USTALEŃ PLANU.

7.1 IDENTYFIKACJA PROGNOZOWANYCH ODDZIAŁYWANÍ NA ŚRODOWISKO.

Biorąc pod uwagę projektowane funkcje terenów, spodziewane są zmiany oddziaływania na środowisko powstałe na skutek realizacji ustaleń planu

Poniżej zestawiono możliwe formy oddziaływań.

Przyjęto następujące kryteria wydzielenia:

- ujęto oddziaływania mogące wystąpić podczas normalnego użytkowania terenów,
- użytkowanie terenu odpowiada ustaleniom projektu planu,
- wyłączono z zestawienia oddziaływania drobne w skali i nie stanowiące potencjalnego źródła zagrożeń dla bezpośredniego otoczenia (np. drobne ilości odpadów, lub ścieków).

Realizacja ustaleń planu może wywołać zmiany poziomu oddziaływań na środowisko. Można oczekiwać zmian istotnych z punktu widzenia funkcjonowania środowiska obszaru (X) lub ich braku, względnie zmian o poziomie nieistotnym w szerszym kontekście środowiskowym (0).

Ich skutkiem będą zmiany jakości środowiska:

- pogorszenie (zmiany ujemne) w stopniu znaczącym, z wyróżnieniem kategorii zmian zagrażających poważnym pogorszeniem warunków środowiska,
- brak zmian, lub ich poziom poniżej znaczącego,
- poprawa (zmiany dodatnie) w stopniu znaczącym,

dotyczące całego terenu objętego zmianą formy użytkowania (funkcji) – i przez nią wywołane. Zmiany te będą zatem dotyczyły wyłącznie terenów których użytkowanie zmieniono ustaleniami planu.

Przeprowadzone zmiany sposobów użytkowania terenów objętych planem wywoływać będą także skutki na obszarach sąsiadujących – objętych ustaleniami planu, jak i położonych poza jego obszarem.

Zmiany oddziaływań na środowisko obszaru objętego planem mogą także być skutkiem działań prowadzonych poza nim, które wywołują konieczność wprowadzenia nowych ustaleń – np. budowa lub modernizacja zewnętrznych względem obszaru arterii komunikacyjnych.

W opracowaniu prognozy oddziaływania na środowisko wzięto pod rozwagę również czynnik czasu, który powoduje, że przypadki kompleksowej i pełnej realizacji ustaleń planu są rzadkie, a zazwyczaj w toku jego realizacji pojawiają się i pogłębiają dysproporcje, których narastanie powoduje, że kształt przestrzenny obszaru stopniowo oddala się od wizji zarysowanej projektem planu, a narastające nowe potrzeby powodują konieczność kolejnej ich rewizji. Zatem w prognozie założono pewien, oparty na obserwacjach praktycznych, stopień braku kompleksowości realizacji ustaleń planu.

Poszczególne rodzaje oddziaływań mogą być nieodłącznie związane ze sposobem użytkowania terenu niezależnie od jego położenia. Określono je jako oddziaływania (wpływy) standardowe.

Poza związanymi ze sposobem użytkowania terenu, inne możliwe oddziaływania związane są z konkretnym położeniem terenu o danym sposobie użytkowania.

Rodzaje nowego użytkowania terenów	oddziaływania na środowisko (Czynniki zmian)	zmiany poziomu oddziaływań na środowisko			kierunek i natężenie zmian jakości środowiska		
		Wzrost	Stabilność	Spadek	Wzrost	Stabilność	Spadek
MN, MNs	przekształcenia powierzchni ziemi	x	x	0	-	0 (M)	0
M, KD	likwidacja powierzchni biologicznie czynnej	x	0	0	-	0 (M, Z)	0
ZO	wzbogacenie zbiorowisk roślinnych	x	0	0	+	+	+
ZO	ukształtowanie sieci połączeń ekologicznych	x	0	x	+	+	(M)
MN	grzewcza emisja zanieczyszczeń powietrza	+	0	0	-	0	0
U (wMN)	technologiczna emisja zanieczyszczeń	0	0	0	0	0	0
KD	emisja zanieczyszczeń przez samochody	x	0	0	0	- (M,ZO)	0
KD	emisja hałasu	x	0	0	0	- (MN,ZO)	0
M,	zrzut ścieków komunalnych	0	0	x	0	0	0

U (w MN)	zrzut ścieków technologicznych	0	0	0	0	0	0
KD	zrzut zanieczyszczonych ścieków opadowych	0	0	0	0	0	0
MN, KD	Ograniczenie infiltracji opadów do gruntu	x	0	x	0	0	0
MN	wytwarzanie odpadów komunalnych	x	0	0	-	0	-
MN	zmiany krajobrazu	x	x	0	-	-	-

Objaśnienia do tabeli:

zmiany poziomu oddziaływań (kolumna. 3, 4, 5):

x – istotne dla funkcjonowania środowiska obszaru,

0 – brak zmian istotnych,

zmiany jakości środowiska wywołane zmianami poziomu oddziaływań (kolumna 6, 7, 8):

+2 - dodatnie, mogące powodować poważną poprawę jakości środowiska,

+ - dodatnie,

0 - brak istotnych zmian,

- - ujemne,

-2 - ujemne, mogące powodować poważne pogorszenie jakości środowiska.

(*) - działanie posiadające istotne znaczenie dla funkcjonowania podsystemów przyrodniczych struktury przestrzennej m. Krakowa

7.2 PROGNOZA ODDZIAŁYWAŃ USTALEŃ PLANU NA ŚRODOWISKO WG RODZAJÓW UŻYTKOWANIA TERENÓW

7.2.1 MIESZKALNICTWO.

ODDZIAŁYWANIA CHARAKTERYSTYCZNE DLA FUNKCJI.

Emisja zanieczyszczeń powietrza. W związku z zabudową mieszkaniową powstanie w określonej ilości zbudowanych domów liczba źródeł emisji zanieczyszczeń powietrza atmosferycznego z indywidualnych systemów grzewczych.

Wobec braku danych ilościowych i jakościowych nie można ocenić rozmiarów emisji¹. Wg ustaleń planu nowe budynki mają być ogrzewane przy użyciu paliw "ekologicznych", dzięki czemu nie ma podstaw domniemywać istotnego wzrostu emisji zanieczyszczeń, mimo lokalizacji znacznej liczby nowych domów.

Rozmiary emisji toksycznych składników spalin samochodowych, na drogach wewnętrznych obszaru, wzrosną, jednak pozostaną niskim poziomie co wynika z zakładanego niewielkiego wzrostu ruchu przy zaostrzonych normach emisji jednostkowej pojazdów i stopniowej wymianie parku samochodowego.

Zatem podobnie jak obecnie, przy niezmiennym, lub prawdopodobnie obniżonym oddziaływaniu zewnętrznych źródeł emisji, poziom zanieczyszczenia powietrza nadal utrzymywać się będzie zdecydowanie poniżej dopuszczalnego.

Wytwarzanie ścieków. Powstające w obszarach zabudowy mieszkaniowej – gdzie nie przewiduje się lokalizacji innych funkcji - będą mieć charakter ścieków komunalnych. Ścieki w całości będą odprowadzane kanalizacją sanitarną poza obszar zmiany planu do lokalnej oczyszczalni ścieków osiedla Skotniki.

Wytwarzanie odpadów komunalnych. Odpady wytwarzane w obszarach zabudowy mieszkalnej, gdzie jako funkcję uzupełniającą dopuszcza się jedynie usługi w lokalach

¹ nie znane są: dokładna liczba i kubatura posesji które mają powstać, powierzchnia do ogrzania, rodzaj zastosowanego nośnika energii, typ i rodzaj zastosowanych urządzeń grzewczych.

użytkowych wbudowanych w budynki mieszkalne, nieuciążliwe dla funkcji podstawowej, będą mieć charakter odpadów komunalnych.

Ustalenia planu nie określają formy odbioru odpadów z terenów mieszkalnictwa, pozostawiając ją do ustalenia organowi samorządu miejskiego, zgodnie z przyjętym systemem miejskiej gospodarki odpadami.

Prowadzi to do założenia, że odpady będą odbierane indywidualnie z poszczególnych posesji, natomiast pojemniki do zbiórki selektywnej mogą być rozmieszczone na terenach publicznych.

Likwidacja powierzchni biologicznie czynnej. Przy zachowaniu ustalonego dla poszczególnych terenów procentowego wskaźnika wymaganej powierzchni biologicznie czynnej, średni wskaźnik jej zachowania na terenach zabudowy mieszkaniowej wyniesie 46,7%. Natomiast na całym obszarze objętym planem procent powierzchni biologicznie czynnej (bez uwzględnienia powierzchni ulic) sięgnie 66,9%.

Podany wyżej udział powierzchni biologicznie czynnej dla terenów mieszkaniowych nieznacznie odbiega w dół od zasad przyjętych w *Studium* dla strefy przedmiejskiej (50%), z dużą nawiązką spełnia jednak ten wymóg przy uwzględnieniu całej powierzchni obszaru objętego projektem planu.

ODDZIAŁYWANIA SPECYFICZNE DLA LOKALIZACJI

Hałas. Źródłami hałasu będą prace związane z utrzymaniem i użytkowaniem obiektów, rekreacją dzieci i dorosłych oraz ruch kołowy wewnątrz terenów zabudowanych.

Pogorszenie klimatu akustycznego wskutek hałasu emitowanego w terenach mieszkalnictwa nie będzie znaczące dla obszaru, ani nie będzie powodować przekroczeń jego dopuszczalnego poziomu przy założeniu zachowania zasad współżycia społecznego przez mieszkańców.

Potencjalne natężenie ruchu drogowego na wewnętrznych ulicach obszaru nie daje podstawy do prognozowania emisji hałasu przekraczającego poziom dopuszczalny poza liniami rozgraniczającymi ulic.

Oddziaływanie widokowe. Rozmieszczenie nowych terenów zabudowy mieszkaniowej spowoduje ograniczenie walorów widokowych; w największym stopniu będzie to dotyczyć odcinka ulicy J. Unruga obrzeżającego obszar od południa. Substytutem utraty wartości widokowych ulicy J. Unruga będzie do pewnego stopnia nowa ulica (9KD), który zwłaszcza w środkowej części będzie mieć charakter ciągu widokowego. Dla utrzymania wartości widokowej konieczne będzie utrzymanie zieleni przylegającej do tej ulicy części terenu 6 ZO jako zieleni niskiej – aby nie zasłaniała widoku.

Zachowanie walorów widokowych terenów mieszkaniowych uzależnione będzie od sposobów zagospodarowania poszczególnych działek, zwłaszcza rozmieszczenia i kształtowania obiektów budowlanych.

Zasięg wpływu przekształceń wywołanych lokalizacją nowej zabudowy mieszkaniowej na elementy przyrodnicze będzie ograniczony do skali ściśle lokalnej i może jedynie dotyczyć terenów podmokłych w północno – wschodniej części obszaru.

7.3 PROGNOZA ODDZIAŁYWANIA REALIZACJI USTALEŃ PROJEKTU PLANU NA KOMPONENTY ŚRODOWISKA.

7.3.1 POWIERZCHNIA ZIEMI

W związku z niewielkim zakresem przewidywanych przekształceń w odniesieniu do terenów mieszkaniowych, które będą ograniczone do związanych z wykopami pod fundamenty domów jednorodzinnych wraz z infrastrukturą oraz kształtowania ulic dojazdowych, nie będą one

naruszać głębszych warstw podłoża. Robotami tymi objęte będą jednak znaczne powierzchnie nowych terenów zabudowy.

Nie ma podstaw do prognozowania pogorszenia stanu czystości gleb w związku z planowanymi sposobami zainwestowania nowych terenów oraz wymagań braku znaczącego oddziaływania na środowisko.

7.3.2 GLEBA

Większość terenów przeznaczonych w planie ogólnym m. Krakowa pod użytkowanie rolnicze („RP”) pozostaje od wielu lat bez użytkowania, skutkiem czego powstały tam zbiorowiska roślinne o charakterze zbliżonym do naturalnego. Stąd w pełni uzasadnione jest przeznaczenie ich w projekcie planu na tereny zieleni nieurządzonej o charakterze naturalnym. Wyłączenie z rzeczywistego użytkowania rolniczego obejmie nieliczne pojedyncze działki pozostające jeszcze pod uprawą, położone przy ul. J. Unruga, dla których zgodę na wyłączenie z użytkowania rolniczego uzyskano w trybie planu ogólnego m. Krakowa.

Ustalenia planu określają stosunkowo niską intensywność zabudowy działek mieszkaniowych, więc likwidacja powierzchni biologicznie czynnej jedynie na małym fragmencie obszaru przekroczy 50 % powierzchni działek.

7.3.3 POWIETRZE ATMOSFERYCZNE.

Wobec przewidywanych niewielkiego zwiększenia rozmiarów emisji zanieczyszczeń powietrza oraz rozmieszczenia nowych terenów zabudowy w większości poza najniższej położonymi fragmentami obszaru, nie ma podstaw oczekiwania wydatnego zwiększenia poziomu zanieczyszczeń powietrza zarówno na obszarze planu jak i w obszarach sąsiednich.

Wzrost liczby mieszkańców spowoduje zwiększenie ruchu samochodowego na ulicach wewnętrznych. Wzrost ten, a zatem i oddziaływanie na środowisko (zanieczyszczenie powietrza spalinami, hałas) będzie jednak niewielki w porównaniu do wynikającego z dalszego upowszechnienia motoryzacji i kompensowany wzrastającą w kolejnych generacjach pojazdów sprawnością eliminacji szkodliwych substancji zawartych w spalinach.

Zatem poziom zanieczyszczenia powietrza produktami spalania w silnikach samochodowych na całym obszarze utrzymywać się będzie poniżej dopuszczalnego.

7.3.4 WODY POWIERZCHNIOWE

Wyposażenie obszaru w kanalizację sanitarną oraz przewidywana jej rozbudowa związana z rozwojem zabudowy zabezpieczy wody obszaru przed wzrostem poziomu zanieczyszczenia.

Przewidziany powierzchniowy system odprowadzania wód opadowych jest zdecydowanie korzystny dla środowiska, umożliwiając infiltrację do gruntu części wód opadowych.

Powierzchniowe odprowadzenie wód opadowych oraz istniejący na części obszaru, „mieszany” system ich odprowadzenia nie powinien wpłynąć negatywnie na jakość wód powierzchniowych.

7.3.5 WODY PODZIEMNE

Wobec skanalizowania obszaru i przewidywanego pełnego podłączenia nowej zabudowy, skutki realizacji ustaleń planu na jakość wód podziemnych nie będą znaczące.

Mało znaczące dla ewentualnych projektów wykorzystania lokalnych zasobów wód podziemnych będą skutki ograniczenia infiltracji wód opadowych do gruntu, wynikającego z pokrycia części powierzchni terenu budynkami i nawierzchniami szczelnymi. Ubogie zasoby wód podziemnych obszaru, zalegających płytko pod powierzchnią terenu na nieprzepuszczalnym ilastym podłożu nie mają znaczenia użytkowego i ograniczone znaczenie przyrodnicze. Prawdopodobny ubytek zasilania zasobów wód podziemnych będzie mniejszy niż

wynika to z bezwzględnego areалу powierzchni uszczelnionych, dzięki dopuszczeniu w ustaleniach planu „powierzchniowego odprowadzania wód opadowych”, co oznacza, że częściowo będzie ona mogła infiltrować bezpośrednio do gruntu.

7.3.6 KLIMAT

Mały obszar objęty planem i niezbyt wielkie kubatury obiektów, które można wznieść na działkach budowlanych, zmiany w lokalnych stosunkach klimatycznych ograniczone będą do sfery mikroklimatów. Zmiany mogą dotyczyć minimalnych i maksymalnych temperatur powietrza (niewielki wzrost), wilgotności powietrza (większe obniżenie w ciągu dnia), prędkości wiatru (zależnie od rozmieszczenia obiektów i wielkości powierzchni niezabudowanej). Nie będą one wpływać znacząco na warunki klimatu odczuwalnego terenów objętych planem.

7.3.7 KLIMAT AKUSTYCZNY.

Zmiany klimatu akustycznego wywołane oddziaływaniami nowych elementów zainwestowania wprowadzonych w drodze realizacji projektu planu nie będą znaczące. Oddziaływania akustyczne, powodujące wzrost poziomu dźwięku będą wyłącznie skutkiem realizacji planu (tereny mieszkaniowe, wzrost oddziaływań akustycznych ruchu ulicznego). Z oceny możliwego wzrostu poziomu klimatu akustycznego wynika, że w normalnych warunkach użytkowania terenów nie będzie zachodzić potrzeba stosowania przesłon akustycznych (co nie wyklucza dopuszczalności stosowania takich przesłon w przypadkach indywidualnych).

7.3.8 ZASOBY PRZYRODY.

W układzie struktury przestrzennej obszaru objętego planem utrzymano istniejące na tym obszarze tereny zieleni o cechach zbiorowisk półnaturalnych, powstałych w wyniku sukcesji naturalnej na dawnych terenach rolnych. Wprowadzona do ustaleń projektu planu kategoria „zieleni naturalnej (nieurządzonej) - ZO” obejmuje znaczne powierzchnie, na których może zachodzić renaturalizacja siedlisk przyrodniczych w drodze sukcesji naturalnej. Stworzono w ten sposób podstawy dla możliwie swobodnej wymiany potencjału genowego zasobów przyrody, jako czynnika zachowania różnorodności biologicznej. Przyszła realizacja ustaleń projektu planu w proponowanym kształcie może mieć zatem pozytywny wpływ na stan zasobów przyrody i warunki ich egzystencji poprzez renaturalizację, przy zapewnieniu możliwości częściowego urządzenia tych terenów dla celów rekreacji.

7.3.9 ODPADY.

W dziedzinie gospodarki odpadami ustalenia projektu planu nie wniosą praktycznie żadnych zmian. Nastąpi przyrost ilości odpadów proporcjonalny do wzrostu liczby mieszkańców obszaru. Realizacja planu nie będzie miała natomiast wpływu na zmiany wskaźnika nagromadzenia (ilość odpadów powstających w określonym przedziale czasu na mieszkańca). Zgodność gospodarki odpadowej nowych obiektów działalności gospodarczej z ustaleniami planu wynikać będzie ze skuteczności nadzoru nad przestrzeganiem obowiązujących uregulowań prawnych.

7.3.10 KRAJOBRAZ.

Realizacja ustaleń planu spowoduje istotne zmiany krajobrazu obszaru, szczególnie znaczące w jego południowej i wschodniej części, przeznaczonych do zabudowy jednorodzinnej.

Nowe, niewielkie zespoły zabudowy mieszkaniowej nie wpłyną w znaczący sposób na obecny krajobraz obszaru. Realizacja zawartych w ustaleniach planu wytycznych dotyczących architektury nowo wznoszonych obiektów, ich wzajemnej harmonizacji oraz harmonizacji układów przestrzennych, zapewni ograniczoną poprawę krajobrazu terenów mieszkaniowych. Realizacja ustaleń planu umożliwi także zachowanie części wartości widokowych obszaru, znacznie jednak ograniczając zasięg widoku, szczególnie w kierunku południowo-zachodnim (pasma Beskidów).

8 ZAGROŻENIA ZWIĄZANE Z USTALENIAMI PLANU.

Ustalenia planu dotyczące zabezpieczeń przed negatywnym oddziaływaniem na środowisko, w zasadzie eliminują możliwość powstania zagrożeń związanych z zabudową mieszkaniową części obszaru.

Źródłem zagrożeń może być zaniechanie lub niepełna realizacja ustaleń planu w dziedzinie zapewnienia wymaganej jakości środowiska terenów mieszkaniowych.

Potencjalnym zagrożeniem dla środowiska mogą być niektóre obiekty działalności gospodarczej. Zagrożenie to nie wiąże się jednak bezpośrednio z wpływem ustaleń planu, lecz wynika z ewentualnych zaniedbań w ich eksploatacji.

9 PODSUMOWANIE.

Zmiany które nastąpią w środowisku będą się charakteryzowały różnym natężeniem i zasięgiem.

zmiany →	natężenie	zasięg	charakter
powietrze	nie ponad obowiązujące normy	miejskowy	dominujący sezonowy – w sezonie grzewczym
klimat akustyczny	nie ponad obowiązujące normy	lokalny, ograniczony do otoczenia ulic dojazdowych oraz obiektów działalności gospodarczej	trwały
powierzchnia ziemi	małe – w terenach zabudowy i przy budowie nowych odcinków ulic	w obszarze osiedla	trwały
gleba	małe (wyłączenie z użytkowania)	w obszarach przeznaczonych pod zabudowę	trwały
wody powierzchniowe	praktycznie bez zmian	wszystkie	trwały
wody podziemne	umiarkowane	ograniczenie zasilania opadowego	trwały
klimat lokalny	Bez istotnego znaczenia - dotyczy mikroklimatów	w obszarach zabudowy	trwały
ludzie	zróżnicowane – osobnicze	w obszarze i poza nim	malejący
biocenozy	małe	lokalny	trwały – “synantropizacja”
krajobraz	umiarkowane	lokalny i ogólny – zmiana w kierunku poprawy ładu przestrzennego	trwały

-

Skala prognozowanych zmian niekorzystnych jest niewielka. Z punktu widzenia skutków ustaleń projektu planu dla środowiska obszaru nie ma zatem podstaw do kwestionowania proponowanych rozwiązań.

10 PROPOZYCJE MODYFIKACJI USTALEŃ PLANU.

Proponuje się wprowadzenie do ustaleń projektu planu następujących postanowień dotyczących zagospodarowania terenów 6ZO i 7ZO celem umożliwienia wprowadzenia elementów urządzenia dla celów rekreacyjnych.

Z punktu widzenia potrzeb ochrony środowiska obszaru nie zachodzi potrzeba modyfikacji ustaleń planu.

-

11 STRESZCZENIE.

Potrzeba sporządzenia planu miejscowego obszaru scaleń Skotniki wynika z potrzeby powiększenia terenów zabudowy mieszkaniowej osiedla.

Wg ustaleń *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa* obszar ten ma stanowić część istniejącego Osiedla Skotniki, położonego w strefie przedmiejskiej. Z położenia w tej strefie wynika projektowane zagospodarowanie obszaru, który został podzielony na dwie części:

- zespół zabudowy jednorodzinnej o zagęszczeniu zabudowy malejącym w miarę wzrostu odległości od centrum osiedla, położony na wzniesieniu w południowej części obszaru objętego planem, gdzie panują dogodniejsze warunki środowiska życia człowieka;
- tereny otwarte – zajmujące niżej położoną północną część obszaru, gdzie panują warunki zdecydowanie mniej korzystne dla zabudowy, głównie z powodu podmokłego gruntu, natomiast korzystne dla rozwoju roślinności. Teren ten pozostawia się dla rozwoju zieleni „nieurządzonej”, dopuszczając jednak elementy urządzenia dla celów wypoczynku.

Wg sporządzonego wcześniej opracowania ekofizjograficznego stan środowiska obszaru objętego projektem planu jest dobry i odpowiada wymaganiom stawianym pod tym względem terenom mieszkaniowym i rekreacyjnym.

Przeprowadzona prognoza wykazała, że planowane formy zagospodarowania nie pogorszą stanu środowiska obszaru, w związku z czym przy nie zmienionych oddziaływaniach spoza obszaru, elementy jego środowiska nadal pozostaną w dobrym stanie. Znaczącemu ograniczeniu ulegną jedynie wartości widokowe obszaru – zwłaszcza ulic J. Unruga, obrzeżającej obszar od południa i wschodu. Częściowym substytutem widoku z odcinków tej ulicy będzie planowana nowa ulica dojazdowa.

Zdecydowanie niekorzystnym dla zdrowia mieszkańców była by zabudowa planowanych terenów otwartych o podmokłym podłożu gruntowym i niekorzystnych warunkach klimatyczno-zdrowotnych.

-

Legenda do planszy prognozy

TERENY PRZEZNACZONE DO ZMIANY SPOSOBU UŻYTKOWANIA
(PRZEKSZTAŁCENIE TERENÓW OTWARTYCH NA TERENY ZABUDOWY
MIESZKANIOWEJ)

OBSZARY PRZYRODNICZO CZYNNE WYMAGAJĄCE DZIAŁAŃ PORZĄDKUJĄCYCH
DLA CZĘŚCIOWEGO PRZYSTOSOWANIA DO FUNKCJI ZIELENI PUBLICZNEJ

CIĄGI ULICZNE O NIEWIELKIM ODDZIAŁYWANIU NA ŚRODOWISKO (ULICE
DOJAZDOWE).

CIĄGI WIDOKOWE, KTÓRE ULEGNĄ LIKWIDACJI NA SKUTEK LOKALIZACJI
ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ

CIĄG WIDOKOWY - PLANOWANA ULICA DOJAZDOWA