

PROGNOZA ODDZIAŁYWANIA NA ŚRODOWISKO PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO terenu we wsi Pustki

organ sporządzający:

Burmistrz Czerska

wykonawca:

**GEOECOM Jakub Makarewicz
urbanistyka, ochrona środowiska**

Paulina Matecka
uprawniona do wykonywania ocen
oddziaływania na środowisko
na podstawie art. 74a ustawy
z dnia 3 października 2008 r.
o ocenach oddziaływania na środowisko

grudzień 2025

1.	WSTĘP	5
2.	OPIS ZAWARTOŚCI OCENIANEGO DOKUMENTU PLANISTYCZNEGO ZE SZCZEGÓLNYM UWZGLĘDNIENIEM ZAWARTYCH W NIM CELÓW	6
3.	OCENA I DEFINICJA PROBLEMÓW ŚRODOWISKOWYCH OBSZARU PLANU	8
4.	CELE OKREŚLONE W INNYCH DOKUMENTACH DOTYCZĄCYCH OBSZARU MIEJSCOWEGO PLANU	9
5.	OPIS I OCENA STANU ŚRODOWISKA OBSZARU PLANU	10
6.	OCHRONA ZASOBÓW PRZYRODY	12
6.1.	Ochrona prawna zasobów przyrodniczych i walorów krajobrazowych przed antropopresją	12
6.2.	Ocena zachowania walorów krajobrazowych terenu	14
6.3.	Ocena zgodności dotychczasowego użytkowania i zagospodarowania obszaru z cechami i uwarunkowaniami przyrodniczymi	14
6.4.	Przydatność terenu do rozwoju funkcji użytkowych	14
7.	CHARAKTERYSTYKA PROBLEMÓW OCHRONY ŚRODOWISKA ISTOTNYCH Z PUNKTU WIDZENIA REALIZACJI PLANU, W TYM SZCZEGÓLNIE DOTYCZĄCYCH OBSZARÓW CHRONIONYCH	15
8.	CHARAKTERYSTYKA POTENCJALNYCH ZMIAN ŚRODOWISKA W PRZYPADKU BRAKU REALIZACJI USTALEŃ OCENIANEGO DOKUMENTU	16
9.	PRZEWIDYWANE ZNACZĄCE ODDZIAŁYWANIA BEZPOŚREDNIE, POŚREDNIE, WTÓRNE, SKUMULOWANE, KRÓTKOTERMINOWE, ŚREDNIOTERMINOWE I DŁUGOTERMINOWE, STAŁE I CHWILOWE ORAZ POZYTYWNE I NEGATYWNE, NA CELE I PRZEDMIOT OCHRONY OBSZARU NATURY 2000 ORAZ INTEGRALNOŚĆ TEGO OBSZARU, A TAKŻE NA ŚRODOWISKO	17
10.	OPIS STANU ŚRODOWISKA NA OBSZARACH OBJĘTYCH PRZEWIDYWANYMI ZNACZĄCYMI SKUTKAMI DLA ŚRODOWISKA I OBSZARÓW NATURA 2000	22
11.	PROPOZYCJE ROZWIĄZAŃ MAJĄCYCH NA CELU ZAPOBIEGANIE, OGRANICZANIE LUB KOMPENSACJĘ PRZYRODNICZĄ NEGATYWNYCH ODDZIAŁYWAŃ NA ŚRODOWISKO, A SZCZEGÓLNIE NA CELE I PRZEDMIOT OCHRONY ORAZ INTEGRALNOŚĆ I SPÓJNOŚĆ OBSZARÓW NATURA 2000	22
12.	INFORMACJE O STOSOWANYCH METODACH SPORZĄDZANIA PROGNOZY	23
13.	PROPOZYCJE METOD ANALIZY SKUTKÓW REALIZACJI USTALEŃ OCENIANEGO DOKUMENTU	23
14.	OCENA PRZEWIDYWANYCH ZNACZĄCYCH ODDZIAŁYWAŃ NA CELE I PRZEDMIOT OCHRONY ORAZ INTEGRALNOŚĆ I SPÓJNOŚĆ OBSZARÓW NATURA 2000	24
15.	ANALIZA WARIANTOWA	24
16.	WNIOSKI	25
17.	STRESZCZENIE SPORZĄDZONE W JĘZYKU NIESPECJALISTYCZNYM	25
18.	OŚWIADCZENIE	26
19.	LITERATURA I WYKORZYSTANE MATERIAŁY	27

ZAŁĄCZNIK GRAFICZNY

1. WSTĘP

Niniejsza prognoza jest częścią procedury strategicznej oceny oddziaływania na środowisko projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego opracowywanego na podstawie uchwały nr XIII/196/25 Rady Miejskiej w Czersku z dnia 27 maja 2025 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu we wsi Pustki. Strategiczna ocena oddziaływania na środowisko opiera się o przepisy 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 (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1112 ze zm.) – zwanej dalej „ustawą ooś”.

Całość prac wykonanych w celu sporządzenia niniejszego opracowania spoczywała po stronie autorów - Pauliny Mateckiej, Jakuba Makarewicza. W opracowaniu Prognozy wykorzystano materiały źródłowe, których wykaz zamieszczono na końcu opracowania.

Obligatoryjny zakres prognozy oddziaływania na środowisko opracowywanej na potrzeby miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego precyzuje art. 51 ustawy ooś. Zakres ten został uzgodniony z Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym oraz z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska. Organy nie wniosły zmian w zakresie prognozy w przedmiotowej sprawie, w stosunku do zakresu zawartego w ustawie ooś.

Prognoza sporządzona została według zaleceń zawartych w podręczniku „Natura 2000 w planowaniu przestrzennym – rola korytarzy ekologicznych” M. Kistowskiego i M. Pchałka (2009). Obejmuje ona cztery części podstawowe i piątą – podsumowującą, na które składają się:

- Część dokumentacyjno-analityczna, polegająca na określeniu metod sporządzania prognozy, omówieniu treści ocenianego projektu dokumentu planistycznego oraz celów sformułowanych w innych przyjętych lub wcześniej przygotowanych dokumentach dotyczących przestrzeni przedmiotowego obszaru, a także na charakterystyce stanu środowiska oraz problemów ochrony środowiska (szczególnie odnoszących się do obszarów i obiektów chronionych w świetle u.o.p.) w obszarze objętym opracowaniem.
- Część dotycząca oceny zgodności z innymi dokumentami, polegająca na ocenie wewnętrznej zgodności dokumentu, sposobu uwzględnienia w analizowanym dokumencie celów (w szczególności dotyczących ochrony środowiska) sformułowanych w innych dokumentach dotyczących opracowywanego obszaru, a także ocenie sposobu uwzględnienia w ocenianym dokumencie problemów ochrony środowiska występujących na analizowanym obszarze, szczególnie dotyczących ochrony przyrody.
- Część oceny oddziaływania na środowisko, która obejmuje określenie przewidywanych znaczących oddziaływań na poszczególne komponenty środowiska przyrodniczego, ludzi oraz wybrane elementy środowiska „zbudowanego” oraz na cele i przedmiot ochrony, jak i integralność oraz spójność obszarów Natura 2000.
- Część konkluzji i wskazań dotyczących zmian projektu dokumentu, stanowiących kluczowe wnioski z przeprowadzonej oceny, zawierające w szczególności charakterystykę oddziaływań i ich istotności (w tym dla gatunków i siedlisk o znaczeniu priorytetowym) oraz propozycje: 1) działań łagodzących, 2) rozwiązań alternatywnych w stosunku do zawartych w ocenianym dokumencie, w tym odrębnie dla działań mogących powodować znaczące negatywne skutki dla celów i przedmiotów ochrony oraz integralności i spójności obszarów N2000, 3) działań kompensujących negatywne skutki dla środowiska, a szczególnie dla obszarów N2000, 4) metod monitorowania skutków realizacji ustaleń ocenianego dokumentu planistycznego dla środowiska.
- Część podsumowująca, zawierająca wnioski z wcześniej przeprowadzonych etapów.

Główną częścią prognozy jest identyfikacja źródeł zagrożeń oraz określenie przewidywanych znaczących oddziaływań, w tym oddziaływań bezpośrednich, pośrednich, wtórnych, skumulowanych, krótkoterminowych, średnioterminowych i długoterminowych, stałych i chwilowych oraz pozytywnych i negatywnych, na środowisko i jego poszczególne elementy

z uwzględnieniem zależności między nimi.

Prognoza jest wysoko specjalistycznym instrumentem posiadającym wszystkie cechy analizy systemowej. Jako taka stosuje metody otwarte, dostosowane do rodzaju i charakteru analizowanego dokumentu - tj. projektu planu. Jej zadaniem jest wskazywanie i przedstawianie skutków środowiskowych związanych z przyszłym uchwaleniem przez decydentów projektu planu oraz sposobów uniknięcia niepożądanych skutków działań.

Prognoza do projektu planu nie jest dokumentem, który w sposób ilościowy wskazuje presje i oddziaływania, wynikające z realizacji zapisów planu, a pokazuje, na przykładzie konkretnych przykładów, ogólny kierunek, w którym zmierzać będą przyszłe problemy środowiskowe wynikające z realizacji dokumentu. Jest to wynikiem stosunkowo ogólnych danych o przyszłych inwestycjach, szczególnie w odniesieniu do szczegółów technicznych, które mogą mieć istotne znaczenie dla wielkości wywieranych presji środowiskowych. Skupiono się zatem na określeniu jakościowym kierunków przemian oraz poddano charakterystyce cechy poszczególnych oddziaływań

2. OPIS ZAWARTOŚCI OCENIANEGO DOKUMENTU PLANISTYCZNEGO ZE SZCZEGÓLNYM UWZGLĘDNIENIEM ZAWARTYCH W NIM CELÓW

Obszar opracowania obejmuje działkę ewidencyjną nr 516/9 położoną w Pustkach, w obrębie Gotelp. W jej północnej części zlokalizowana jest istniejąca zabudowa, natomiast pozostały obszar stanowią niezagospodarowane grunty rolne VI klasy, porośnięte roślinnością trawiastą i ruderalną. W otoczeniu występuje zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i zagrodowa z zielenią towarzyszącą, a także otwarte tereny rolne oraz zwarte kompleksy leśne. Obszar znajduje się w granicach Obszaru Natura 2000 Bory Tucholskie. Projekt planu ma na celu wprowadzenie na danym obszarze zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

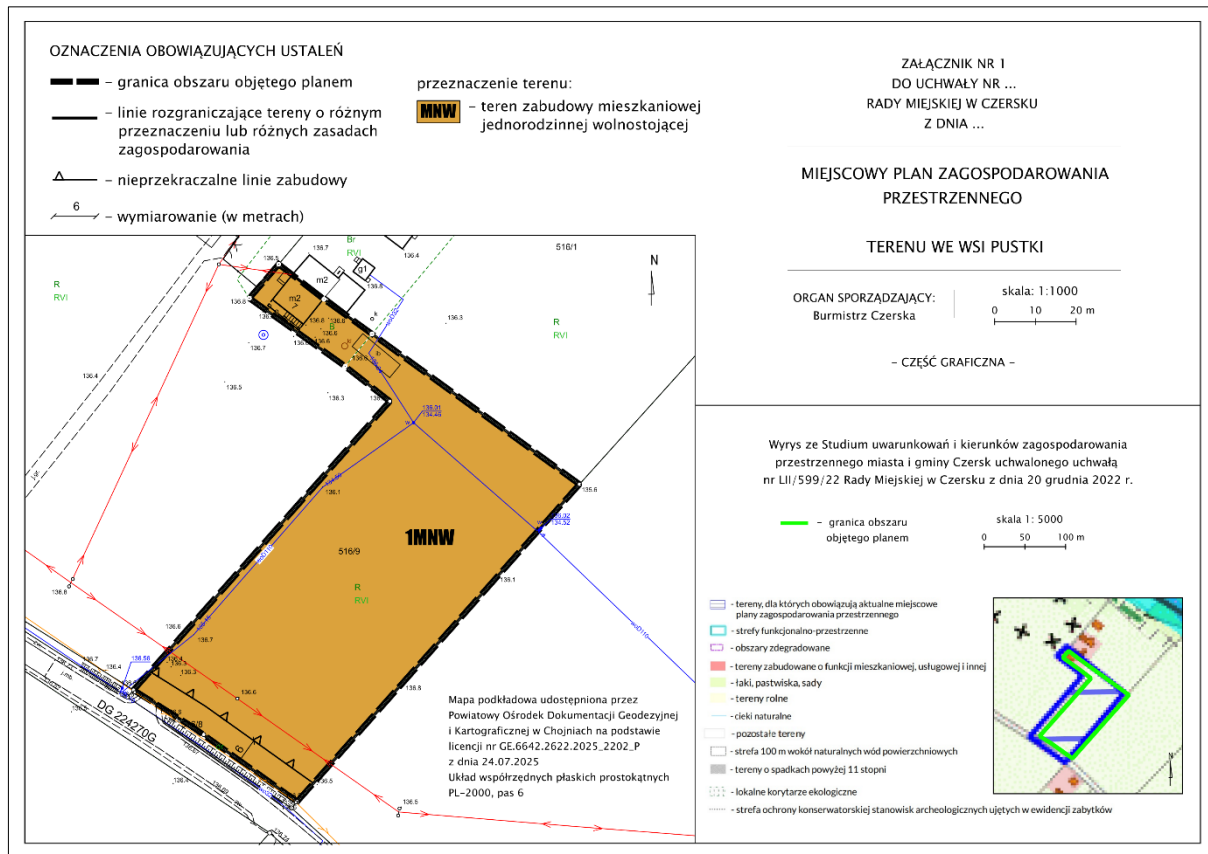
Obecnie na obszarze objętym opracowaniem obowiązują zapisy uchwały nr XXXVI/255/97 Rady Miejskiej Czersk z dnia 4 lipca 1997 r. w sprawie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Czersk obejmujących fragmenty terenów we wsiach Łubna, Złotowo, Krzyż, Rytel, Gutowiec, Pustki, Wieck, Łąg, Łąg Lipki, Kurcze jako zmian dotychczas obowiązującego na tych terenach miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Czersk. Plan przeznacza obszar pod uprawy rolne z zabudową siedliskową z jednym budynkiem mieszkalnym z dopuszczeniem adaptacji i rozbudowy istniejącej zabudowy (L 14/1. RP/MR).



Rysunek 1. Położenie obszaru objętego opracowaniem (pomarańczowa linia) na tle obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (źródło: czersk.e-mapa.net)

W uchwale nr XIII/196/25 Rady Miejskiej w Czersku z dnia 27 maja 2025 r. postanowiono, iż celem sporządzenia niniejszego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest zmiana funkcji terenu polegająca na wprowadzeniu zabudowy budynkami mieszkalnymi wraz z podziałem na cztery działki. Z wnioskiem o zmianę planu w 2024 roku wystąpił właściciel działki wskazując, że obowiązujący plan uniemożliwia przekazanie działek dzieciom pod budowę budynków mieszkalnych. Uchwalenie planu pozwoli na efektywne wykorzystanie terenu.

Biorąc pod uwagę uwarunkowania fizyczne, przyrodnicze oraz wynikające z dotychczasowego zagospodarowania przestrzeni, w granicach obszaru projektu planu wyznaczono **teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej**, oznaczony symbolem **1MNW**.



Rysunek 2. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu we wsi Pustki – część graficzna w pomniejszeniu

Rozwiązania przyjęte w ocenianym dokumencie

Projekt planu przewiduje przeznaczenie analizowanego obszaru pod teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej (1MNW). Wprowadzono zakaz lokalizacji obiektów niezwiązanych z podstawowym przeznaczeniem terenu i jego obsługą, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego w zakresie obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej. Dla istniejących budynków ustalono możliwość dalszego użytkowania oraz prowadzenia remontów, przebudów i rozbudów zgodnie z ustaleniami planu. Dopuszczono realizację wolnostojących budynków gospodarczych i garażowych lub wbudowanych w budynek mieszkalny.

O spójny wygląd obszaru zadbano poprzez precyzyjne określenie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, w tym wyznaczenie nieprzekraczalnych linii zabudowy. Na analizowanym obszarze dopuszcza się realizację budynków mieszkalnych o wysokości do 9 m (maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne), budynków gospodarczych i garażowych do 5 m (1 kondygnacja nadziemna) oraz obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej do 12 m. Ustalona intensywność zabudowy na poziomie 0,05–0,6 umożliwia kształtowanie zabudowy o średniej intensywności. Określono także jednolitą kolorystykę elewacji – w odcieniach jasnych (białe, beże,

szarości) oraz wynikających ze stosowania naturalnych materiałów, takich jak drewno, cegła czy kamień, a także pokryć dachowych w odcieniach szarości, brązu i naturalnej dachówki ceramicznej, co harmonizuje z zabudową sąsiednią. Wprowadzono również minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 60%.

W zakresie ochrony środowiska plan wprowadza zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco i zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego w zakresie obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej. Z uwagi na przepuszczalne podłoże sandrowe i wysoką podatność wód podziemnych na degradację w planie wprowadzono zakaz użytkowania i zagospodarowania w sposób mogący prowadzić do zanieczyszczeń środowiska wodno-gruntowego. Obowiązują standardy akustyczne właściwe dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

W odniesieniu do istniejącej zieleni nałożono obowiązek ochrony drzew, z zachowaniem przepisów odrębnych oraz wzbogacenia obszaru zróżnicowanymi formami zieleni. Ustalono nakaz stosowania gatunków drzew adekwatnych siedliskowo przy projektowaniu zieleni towarzyszącej zagospodarowaniu terenu. Cały obszar znajduje się w granicach Obszaru Natura 2000 Bory Tucholskie (PLB220009). Projekt planu przewiduje w tym zakresie respektowanie przepisów odrębnych.

W projekcie uregulowano także zasady realizacji infrastruktury technicznej. Określono warunki zaopatrzenia w wodę, energię elektryczną i ciepłą, a także odprowadzania ścieków sanitarnych, wód opadowych i roztopowych oraz gospodarki odpadami. Obsługa komunikacyjna terenu opiera się na drodze gminnej nr 224270G położonej na południe od obszaru planu, z możliwością wyznaczania działek służących jako dojazd do nieruchomości o minimalnej szerokości 6 m i zakończonych placem do zawracania, jeśli będą to drogi bez przejazdu.

W porównaniu z obowiązującym planem z 1997 r. projektowany dokument wprowadza istotną zmianę przeznaczenia terenu, przekształcając go z gruntów rolnych z zabudową siedliskową ograniczoną do jednego budynku mieszkalnego oraz możliwością adaptacji i rozbudowy istniejących obiektów (L 14/1. RP/MR), w teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej (1MNW). Ustalenia planu dostosowują sposób zagospodarowania do aktualnych potrzeb właściciela działki oraz lokalnych uwarunkowań rozwojowych, pozostając zgodne z układem przestrzennym wsi. Projekt przewiduje uporządkowanie i rozwinięcie struktury osadniczej poprzez dopuszczenie nowej zabudowy powiązanej z układem drogowym oraz zapewnienie jej niezbędnej obsługi infrastrukturalnej. Plan porządkuje zagospodarowanie terenu w sposób zgodny z zasadami zrównoważonego rozwoju oraz obowiązującymi przepisami dotyczącymi ochrony środowiska.

3. OCENA I DEFINICJA PROBLEMÓW ŚRODOWISKOWYCH OBSZARU PLANU

Stan środowiska w opisywanym obszarze odpowiada środowiskom terenów wiejskich, otwartych, w zasięgu oddziaływania drogi gminnej. Analizowany obszar posiada miejscowy plan z 1997 r., zatem planowane zagospodarowanie ma na celu zmianę obowiązujących ustaleń, adekwatnie do planów wnioskodawców, potrzeb ochrony środowiska i obowiązującego aktualnie prawa.

Ze względu na położenie analizowanego obszaru w sąsiedztwie drogi gminnej o niskim natężeniu ruchu nie jest on narażony na znaczny hałas oraz emisję gazów i pyłów do powietrza. Obecnie w granicach i sąsiedztwie działki występuje zabudowa mieszkaniowa, jednak nie jest na tyle zwarta, żeby wpływać na warunki aerosanitarnie obszaru. Stan aerosanitarny przedmiotowych terenów można uznać za korzystny. W przyszłości, aby minimalizować oddziaływanie potencjalnych obiektów, wskazane jest stosowanie nisko- lub bezemisyjnych nośników energii do ogrzewania budynków.

Obszar położony jest na utworach piaszczystych, co generuje problemy związane z jakością środowiska wodno-gruntowego. W granicach obszaru dominują tereny otwarte, nieuszczelnione, które wykazują podatność na przenikanie zanieczyszczeń do środowiska wodno-gruntowego.

W związku z tym należy podejmować działania mające na celu niedopuszczenie do pogorszenia jakości środowiska wodno-gruntowego, jak np. zadbanie o racjonalne rozwiązania w zakresie gospodarki wodami opadowymi i roztopowymi.

Obszar znajduje się w granicach Obszaru Natura 2000 Bory Tucholskie, jednak ze względu na antropopresję nie stanowi atrakcyjnego miejsca do bytowania przedmiotu ochrony obszaru – awifauny. Mimo to należy zadbać, by przyszłe zagospodarowanie tych terenów nie przyczyniło się do pogorszenia funkcjonowania Obszaru.

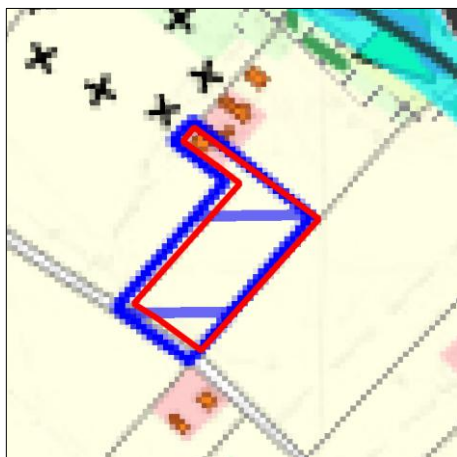
Analizowany obszar został częściowo zagospodarowany – występuje tam zabudowa mieszkaniowa i zagrodowa wraz z towarzyszącą infrastrukturą. Pozostałe tereny otwarte, rolne zajęte są przede wszystkim przez roślinność trawiastą oraz krzewy i drzewa. Korzystne warunki geotechniczne, położenie w bezpośrednim sąsiedztwie istniejącej zabudowy, a także dobra dostępność komunikacyjna sprawiają, że nie ma przeciwwskazań do zmiany obowiązującego planu i przeznaczenia obszaru pod zabudowę mieszkaniową. Wskazane jest jednak zagospodarowanie terenu z wykorzystaniem różnorodnej zieleni, w tym ozdobnej, dzięki czemu krajobraz będzie prezentował pozytywne walory widokowe. W przypadku powstania nowej zabudowy, należy dołożyć starań, aby odpowiadała funkcjom występującym w otoczeniu.

4. CELE OKREŚLONE W INNYCH DOKUMENTACH DOTYCZĄCYCH OBSZARU MIEJSCOWEGO PLANU

Ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Czersk

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Czersk zostało uchwalone uchwałą nr LII/599/22 Rady Miejskiej w Czersku z dnia 20 grudnia 2022 r. W ww. studium przedmiotowe tereny znajdują się w granicach strefy III – rolniczo-osadniczej.

W strefie tej podstawą rozwoju pozostaje intensywne w skali gminy rolnictwo oraz usługi związane z produkcją rolną i leśną, a w dalszej kolejności zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna na dużych działkach. Ustalenia Studium dopuszczają uzupełnianie istniejącej struktury funkcjonalno-przestrzennej o zabudowę zagrodową i mieszkaniową w obszarach wyznaczonych w studium lub objętych procedurą sporządzania planu miejscowego, pod warunkiem spełnienia wymogów ustawowych. Wskazana strefa obejmuje również lokalne korytarze ekologiczne, co wymaga zachowania ładu przestrzennego i uwzględnienia uwarunkowań środowiskowych. Projekt planu, przewidując przeznaczenie terenu pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną wolnostojącą, pozostaje w pełnej zgodności z kierunkami polityki przestrzennej gminy określonymi w Studium, w tym z zasadą koncentracji zabudowy oraz dopuszczalnym rozwojem funkcji osadniczych.



Rysunek 3. Fragment rysunku Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Czerska (obszar objęty projektem planu zaznaczono kolorem czerwonym)

5. OPIS I OCENA STANU ŚRODOWISKA OBSZARU PLANU

Obszar opracowania obejmuje działkę ewidencyjną nr 516/9, położoną w miejscowości Pustki, na północnym wschodzie gminy Czersk. Analizowany obszar zajmuje powierzchnię 0,55 ha.

Są to tereny o charakterze typowo wiejskim. Północna część obszaru jest zagospodarowana – znajduje się tam zabudowa mieszkalna oraz budynki gospodarcze, którym towarzyszy zieleń przydomowa, urządzona. Pozostała część obszaru ma charakter otwarty i pozostaje niezabudowana. W ewidencji grunty te figurują jako użytki rolne VI klasy bonitacyjnej, jednak obecnie nie są użytkowane rolniczo. Dominuje tu roślinność trawiasta i ruderalna, uzupełniona o krzewy oraz pojedyncze skupiska zieleni wysokiej w formie liniowej i grupowej.

W bezpośrednim otoczeniu obszaru występuje zarówno zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i zagrodowa z towarzyszącą zielenią jak i otwarte tereny rolne, a także zwarte kompleksy leśne. Obszar położony jest niecały 1 km od zwartej zabudowy centrum miejscowości Pustki. W odległości około 145 m na północny wschód przepływa rzeka Niechwaszcz, której dolina wraz z pobliskimi kompleksami leśnymi wzbogaca lokalne walory przyrodnicze i krajobrazowe.



Rysunek 4. Ortofotomapa z podziałem katastralnym przedstawiająca obszar objęty projektem planu (czarna linia przerywana, podkład: geoportal.gov.pl)

Panujący na obszarze **topoklimat** odpowiada typowym warunkom terenów otwartych i płaskich. Charakteryzuje się on korzystnymi warunkami termicznymi i wilgotnościowymi oraz dobrym przewietrzaniem, co sprzyja lokalizacji nowej zabudowy. Pojedyncze zabudowania mieszkaniowe i gospodarcze w północnej części działki w ograniczonym stopniu modyfikuje warunki przewietrzania, nie wpływając znacząco na lokalny mikroklimat. Generalnie, biorąc pod uwagę ogólne warunki topoklimatyczne, jest to obszar o korzystnych predyspozycjach rozwoju.

Pod względem morfologicznym obszar opracowania znajduje się w obrębie sandru Brdy. Obszar nie wykazuje większego zróżnicowania **rzeźby**, jest płaski i stabilny morfodynamicznie. Wysokości bezwzględne wahają się od około 136,3 m n.p.m. w południowej części obszaru do około 136,8 m n.p.m. na północy. Średni spadek nie przekracza 0,5%.

Analizowany obszar został częściowo poddany przekształceniom wynikającym z niwelowania terenów pod lokalizacji budynku oraz infrastruktury technicznej. Obszar nie jest zagrożony osuwiskami, nie występuje ryzyko wystąpienia erozji. Warunki morfometryczne umożliwiają swobodne kształtowanie zagospodarowania i lokalizowanie nowej zabudowy.

Na analizowanym obszarze **utwory powierzchniowe** reprezentowane są przez piaski wodnolodowcowe. Głębiej występują warstwy starszych piasków i żwirów oraz glin zwałowych, zdeponowanych na mioceńskich łąkach, mułkach i piaskach z wkładkami węgla brunatnego. Pod względem przydatności gruntów dla budownictwa można stwierdzić, że obszar posiada korzystne warunki geologiczno-inżynierskie i możliwe jest tam dalsze kształtowanie zabudowy.

Zgodnie z Systemem Gospodarki i Ochrony Bogactw Mineralnych MIDAS w granicach obszaru opracowania i jego najbliższym otoczeniu nie stwierdzono występowania udokumentowanych złóż kopalin, a także obszarów i terenów górniczych.

Obszar objęty opracowaniem znajduje się poza granicami wyznaczonych głównych zbiorników **wód podziemnych**. Zgodnie z podziałem Polski na 174 jednolite części wód podziemnych obszar opracowania zlokalizowany jest w obrębie JCWPd nr 28 (PLGW200028).

Spływ wód podziemnych z obszaru opracowania odbywa się w kierunku północno-wschodnim, w stronę rzeki Niechwaszcz, stanowiącej lokalną bazę drenażu.

Na analizowanym obszarze nie występują ujęcia wód podziemnych. Nie znajduje się on również w granicach stref ochrony bezpośredniej ujęć z obszaru gminy.

Analizowany obszar znajduje się w granicach Jednolitej Części **Wód Powierzchniowych** Niechwaszcz od Parzenicy do ujścia (RW20001629449) o statusie naturalnej części wód. Niechwaszcz przepływa około 145 m na północny wschód od granic obszaru. Na analizowanym obszarze nie występują wody powierzchniowe – ani płynące, ani stojące.

Zgodnie z danymi Krajowego Zarządu Gospodarki Wodnej przedmiotowe tereny znajdują się poza wyznaczonym obszarem zagrożenia powodziowego.

Flora analizowanego obszaru cechuje się umiarkowanym zróżnicowaniem gatunkowym. Tereny otwarte, oznaczone w ewidencji gruntów jako grunty orne, nie są obecnie użytkowane rolniczo. Porasta je głównie roślinność trawiasta z udziałem pospolitych gatunków ruderalnych. Urozmaicenie stanowią krzewy oraz zieleń wysoka, występująca zarówno w formie zwartych skupisk, jak i zadrzewień liniowych. W północnej części obszaru znajdują się zabudowania, którym towarzyszą elementy zieleni urządzonej. Na obszarze nie stwierdzono obecności cennych ani chronionych gatunków roślin, dominują gatunki powszechnie spotykane w tej okolicy.

Rozpatrywany obszar nie wykazuje również szczególnej różnorodności gatunków **fauny**. Pozostaje on pod stałym wpływem antropopresji, co ogranicza warunki bytowe dla zwierząt. Zagospodarowanie przestrzeni oraz rozwój zabudowy w granicach i w okolicy spowodowały, że fauna składa się głównie z gatunków pospolitych, najlepiej przystosowanych do takich warunków życia. Przeważają niewielkie gatunki, takie jak drobne ssaki, ptaki oraz owady. Generalnie brak jest terenów, które mogłyby być zasiedlane na stałe przez większą zwierzynę. W związku z bliskością terenów leśnych, możliwe jest, że te tereny służą ornitofaunie jako korytarze migracyjne. Należy jednak pamiętać, że naturalne warunki siedliskowe na analizowanym obszarze zostały znacząco zmienione przez człowieka.

Na analizowanym obszarze nie występują **obiekty zabytkowe**. Nie stwierdzono występowania stanowisk ochrony archeologicznej i konserwatorskiej.

6. OCHRONA ZASOBÓW PRZYRODY

6.1. Ochrona prawna zasobów przyrodniczych i walorów krajobrazowych przed antropopresją

Biorąc pod uwagę formy ochrony przyrody wskazane przez ustawę o ochronie przyrody (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1478 ze zm.) obszar objęty opracowaniem znajduje się w granicach Obszaru Natura 2000 Bory Tucholskie PLB220009.



Rysunek 5. Obszar objęty projektem planu (czarna linia) na tle form ochrony przyrody
(źródło: geoportal.gov.pl, Geoserwis GDOŚ)

Obszar Natura 2000 Bory Tucholskie PLB220009 utworzony w 2008 r., obejmuje wschodnią część Pojezierza Południowopomorskiego. Jest to typowy obszar młodogłacjalny o urozmaiconej rzeźbie terenu – równinie sandrowej przecinanej dolinami Brdy i Wdy, wzgórzami morenowymi oraz licznymi jeziorami i torfowiskami. Sieć wodna jest tu silnie rozwinięta, obejmując około 60 jezior, w tym największe Jezioro Charzykowskie i najgłębsze Jezioro Ostrowite, a także liczne rzeki i strumienie o dużym spadku i wartkim nurcie. Lasy, stanowiące około 70% powierzchni obszaru, to przede wszystkim bory sosnowe, uzupełnione przez lasy bagienne, grądy, łągi i olsy. Pozostałą część terenu zajmują grunty orne, łąki i pastwiska. Bory Tucholskie stanowią jeden z najcenniejszych przyrodniczo kompleksów leśnych w Polsce, wyróżniający się bogactwem siedlisk i wysoką różnorodnością biologiczną.

W ostoi występuje co najmniej 28 gatunków ptaków z Załącznika I Dyrektywy Ptasiej, 6 gatunków z Polskiej Czerwonej Księgi (PCK). Gniazduje tu 107 gatunków ptaków. W okresie lęgowym obszar zasiedla co najmniej 1% populacji krajowej następujących gatunków ptaków: bielik, kania czarna, kania ruda, podgorzałka, puchacz, rybitwa czarna, rybitwa rzeczna, zimorodek, żuraw, gągoł, nurogęś, tracz długodzioby; w stosunkowo wysokim zagęszczeniu występuje błotniak stawowy. W okresie wędrówek występuje na tym obszarze co najmniej 1% populacji szlaku wędrówkowego łabędzia krzykliwego (do 400 osobników) i żurawia (do 1800 osobników na noclegowisku). Ponadto, w ostoi występuje największe w skali regionu skupienie jezior lobeliowych. Ochronie podlegają dobrze zachowane torfowiska i zbiorowiska leśne, stanowiska licznych gatunków rzadkich i zagrożonych, w tym gatunków reliktowych, a także bogata chiropterofauna.

Dla obszaru sporządzono plan zadań ochronnych, przyjęty zarządzeniem Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Bydgoszczy i Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Gdańsku z dnia 31 marca 2015 r. w sprawie ustanowienia planu zadań ochronnych dla obszaru Natura 2000 Bory Tucholskie PLB220009 z późn. zm.

W poniższej tabeli zawarto najważniejsze negatywne oddziaływania mające wpływ na Obszar.

Tabela 1. Najważniejsze oddziaływania i działalność mające duży wpływ na obszar Natura 2000 Bory

Poziom (H- wysoki, M – średni, L-niski)	Zagrożenia i presje - kod	Zagrożenia i presje - opis	Wewnętrzne (I)/	Odniesienie do obszaru projektu planu
			Zewnętrzne (O)/	
			Jednoczesne (B)	
Oddziaływania negatywne				
H	E01.04	Inne typy zabudowy niż ciągła miejska zabudowa, nieciągła miejska zabudowa	I	Brak znaczących oddziaływań – projekt planu przewiduje uzupełnienie istniejącej struktury osadniczej poprzez wyznaczenie terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej w sąsiedztwie już funkcjonujących zabudowań wsi Pustki, bez ingerencji w obszary cennych siedlisk czy miejsc żerowania i bytowania chronionej awifauny, które zlokalizowane są głównie w kompleksach leśnych znajdujących się poza granicami opracowania
H	G02	Infrastruktura sportowa i rekreacyjna	I	Nie dotyczy – projekt planu nie wprowadza usług z zakresu sportu i rekreacji
H	G01	Sporty i różne formy czynnego wypoczynku rekreacji, uprawiane w plenerze	I	
M	B02.02	Wycinka lasu	I	Nie dotyczy – ustalenia projektu planu dążą do ochrony drzew
M	J02.01.02	Osuszanie terenów morskich, ujściowych, bagiennych	I	Nie dotyczy – niezależne od ustaleń projektu planu
M	E01.03	Zabudowa rozproszona	I	Nie dotyczy - projekt planu wprowadza zabudowę w pobliżu drogi gminnej, w sąsiedztwie istniejącego zagospodarowania
M	K03.04	Drapieżnictwo	I	Dotyczy – ze względu na występowanie w sąsiedztwie terenów leśnych oraz zabudowań mieszkaniowych obserwuje się obecność takich drapieżników jak lisy, krukowate czy też koty i psy penetrujące siedliska poza obejściami
M	B07	Inne rodzaje praktyk leśnych jak np. erozja ze względu na wycinkę, fragmentacja	I	Nie dotyczy – niezależne od ustaleń projektu planu
L	F03.01	Polowanie	I	Nie dotyczy – niezależne od ustaleń projektu planu
L	J02.03	Regulowanie (prostowanie) koryt rzecznych i zmiana przebiegu koryt rzecznych	I	Nie dotyczy – niezależne od ustaleń projektu planu
M	D01.02	Drogi, autostrady	I	Brak znaczących oddziaływań - projekt planu opiera obsługę komunikacyjną na istniejącej drodze gminnej zlokalizowanej poza granicami obszaru, co eliminuje ryzyko dodatkowej presji transportowej na środowisko

Analizowany obszar sam w sobie ze względu na oddziaływanie antropogeniczne nie stanowi obszaru cennego pod względem bioróżnorodności. Zabudowa, drogi i infrastruktura techniczna zlokalizowane w granicach i otoczeniu obszaru wpływają na funkcjonowanie korytarzy migracji i wymianę gatunków. Przedmiotowe tereny mogą stanowić raczej odcinek tras przelotu awifauny z pobliskich cennych terenów leśnych i wodnych, choć na terenach otwartych możliwa jest obecność mniejszych gryzoni czy ssaków.

6.2. Ocena zachowania walorów krajobrazowych terenu

Analizowany obszar obejmuje tereny wiejskie, na których znajdują się zarówno zabudowa, jak i tereny otwarte, rolne, obecnie nieużytkowane. Ocena walorów krajobrazowych terenu, wprawdzie subiektywnie, ale odnosi się do szeroko rozumianego pojęcia estetyki krajobrazu i zrównoważonego zagospodarowania terenów.

Obszar nie wyróżnia się szczególnie cennymi walorami krajobrazowymi. Istniejąca zabudowa, usytuowana w głębi działki charakteryzuje się dobrym stanem technicznym i harmonijnie wpisuje się w otoczenie wiejskie. Tereny otwarte zajmuje roślinność trawiasta, uzupełniona przez luźno rozmieszczone drzewa i krzewy. W granicach obszaru nie występują elementy znacząco obniżające jego wartość krajobrazową, poza napowietrzną linią elektroenergetyczną niskiego napięcia biegnącą w południowej części. Niezaprzeczalnym atutem jest bliskie sąsiedztwo terenów leśnych, które wzbogacają walory estetyczne, ale również ekologiczne omawianego obszaru. W ogólnym odbiorze obszar charakteryzuje się przeciętnymi walorami krajobrazowymi

6.3. Ocena zgodności dotychczasowego użytkowania i zagospodarowania obszaru z cechami i uwarunkowaniami przyrodniczymi

Obszar objęty opracowaniem zlokalizowany jest w rolniczo-osadniczej części gminy. Środowisko obszaru zostało poddane przekształceniom, pierwotne uwarunkowania środowiskowe uległy zmianom, głównie w związku z realizacją zabudowy oraz infrastruktury technicznej. Biorąc pod uwagę obecne użytkowanie terenów oraz dotychczasowe przekształcenia środowiska, nie ma przesłanek, że obszar w północnej części odzyska naturalny charakter. Cechy środowiska, a zwłaszcza uwarunkowania jakie w nim występują, predysponują tereny zabudowane do utrzymania tam dotychczasowego sposobu użytkowania lub adaptacji do nowych funkcji. Nie istnieją przeciwwskazania co do możliwości zainwestowania pozostałych terenów - otwartych, widniejących w ewidencji gruntów jako grunty orne niskich klas bonitacyjnych (VI klasa). Wprowadzenie nowej zabudowy w sąsiedztwie istniejących siedlisk, odpowiadających funkcją i fizjonomią obiektom występującym w okolicy nie naruszyłoby znacząco stanu środowiska i nie doprowadziło do degradacji krajobrazu. Istniejąc zieleni wysoka, ze względu na swoje walory ekologiczne i estetyczne, powinna zostać w miarę możliwości zachowana i wkomponowana w planowane zagospodarowanie jako element podnoszący jakość przestrzeni.

6.4. Przydatność terenu do rozwoju funkcji użytkowych

Na analizowanym obszarze nie występują istotne przeciwwskazania ekologiczne ani fizjograficzne dla lokalizacji nowej zabudowy mieszkaniowej oraz związanej z nią infrastruktury technicznej. Warunki geologiczne, wodne i morfometryczne należy ocenić jako korzystne – teren jest wyrównany, a podłoże zapewnia stabilne posadowienie budynków bez konieczności prowadzenia kosztownych prac związanych z wymianą gruntu. Nie stwierdzono także występowania gatunków roślin i zwierząt chronionych, co dodatkowo ułatwia realizację przyszłych inwestycji. Niezabudowane grunty rolne w granicach obszaru zaliczono do klas słabych (VI), co potwierdza brak przeszkód w ich przekształcaniu i wykorzystaniu pod inne funkcje niż rolnicze. Wprowadzenie nowej zabudowy nie powinno jednak prowadzić do nadmiernej presji na środowisko – szczególnie ważne jest zachowanie w miarę możliwości istniejącej zieleni wysokiej i wkomponowanie jej w przyszłe

zagospodarowanie terenu. W celu ograniczenia emisji niskiej, należy wprowadzić nakaz wyposażenia budynków w systemy ciepłne wykorzystujące bezemisyjne lub niskoemisyjne nośniki energii. Równie istotne będzie wdrożenie skutecznych rozwiązań w zakresie kanalizacji sanitarnej i deszczowej, eliminujących ryzyko zanieczyszczenia środowiska gruntowo-wodnego. Uwzględniając sąsiedztwo zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej, należy wprowadzić ograniczenia uniemożliwiające lokalizowanie na tym terenie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko.

7. CHARAKTERYSTYKA PROBLEMÓW OCHRONY ŚRODOWISKA ISTOTNYCH Z PUNKTU WIDZENIA REALIZACJI PLANU, W TYM SZCZEGÓLNI DOTYCZĄCYCH OBSZARÓW CHRONIONYCH

Obniżenie jakości poszczególnych komponentów środowiska niemal zawsze oznacza pojawienie się konkretnego, sparametryzowanego i możliwego do rozwiązania problemu środowiskowego. Poniżej przedstawiono dominujące i potencjalne zagrożenia stanu środowiska w odniesieniu do wymienionych powyżej źródeł zagrożeń. Podjęto próbę oceny tendencji, intensywności oraz dynamiki zmian procesów w środowisku obszaru opracowania.

W odniesieniu do emisji niskiej, można stwierdzić, że istniejąca zabudowa w obrębie analizowanego obszaru i jego sąsiedztwie nie jest na tyle zwarta, aby znacząco wpływać na jakość **powietrza**. W przypadku przedmiotowych terenów także emisja liniowa zanieczyszczeń do powietrza jest znikoma. Emisja związana z ruchem pojazdów ogranicza się do drogi gminnej nr 224270G, przebiegającej przy granicy obszaru. Ze względu na jej lokalny charakter i niewielkie natężenie ruchu, nie stanowi ona znaczącego zagrożenia dla jakości powietrza. Na poprawę lokalnych warunków aerosanitarnych korzystnie oddziałuje obecność terenów otwartych oraz pobliskich kompleksów leśnych, które pełnią funkcję przewietrzającą i wspierają procesy regeneracyjne powietrza. W efekcie warunki aerosanitarnie analizowanego obszaru należy uznać za korzystne, sprzyjające zarówno istniejącej, jak i planowanej zabudowie mieszkaniowej.

Pierwotnie wykształconymi **glebami** w granicach obszaru opracowania były gleby rdzawe i bielcowe. W granicach analizowanego obszaru część gleb uległa przekształceniom wynikającym z posadowienia zabudowy, prowadzeniem infrastruktury technicznej, w tym podziemnej. Pozostałe tereny nie uległy jednak znacznym zmianom. W związku z występowaniem powierzchni niezagospodarowanych możliwe są w przyszłości przekształcenia powierzchni terenu ze względu na realizację nowej zabudowy i infrastruktury technicznej. Generalnie, na analizowanym obszarze nie zachodzą procesy prowadzące do degradacji gleb.

Obszar objęty opracowaniem położony jest w strefie wysokiej podatności na degradację **wód** podziemnych, co wynika z litologii osadów powierzchniowych oraz charakteru poziomów wodonośnych. Podłoże budują luźne piaski sandrowe, charakteryzujące się dużą porowatością i przepuszczalnością. Ułatwia to infiltrację wód opadowych, ale jednocześnie stwarza ryzyko migracji zanieczyszczeń w głąb profilu glebowo-wodnego. Obecnie na analizowanym obszarze nie występują istotne źródła zanieczyszczeń wód podziemnych i powierzchniowych, poza potencjalnym napływem zanieczyszczeń komunikacyjnych związanych z opadem pyłu wzdłuż dróg.

Zgodnie z danymi Państwowej Służby Hydrogeologicznej stan Jednolitej Części Wód Podziemnych (JCWPd nr 28) oceniany jest jako dobry – zarówno pod względem chemicznym, jak i ilościowym. Wyznaczony cel środowiskowy zakłada utrzymanie tego stanu, a obecnie nie stwierdzono ryzyka jego nieosiągnięcia w perspektywie realizacji Ramowej Dyrektywy Wodnej.

Również stan Jednolitej Części Wód Powierzchniowych (JCWP) Niechwaszcz na odcinku od Parzenicy do ujścia został oceniony przez Krajowy Zarząd Gospodarki Wodnej jako dobry. Celem środowiskowym jest osiągnięcie i utrzymanie dobrego stanu ekologicznego oraz chemicznego, bez wskazania zagrożeń mogących uniemożliwić realizację tego celu.

Z wykonanych przez WIOŚ pomiarów akustycznych wynika, że problemy w zakresie **hałasu** występują przy głównych drogach krajowych, drogach obciążonych znacznym udziałem pojazdów ciężkich w potoku ruchu, odcinkach autostrad i w centrach miast. Obszar oddalony jest od dróg o dużym natężeniu ruchu. Droga gminna w sąsiedztwie obszaru nie przyczynia się znacząco do pogorszenia klimatu akustycznego, ponieważ nie jest często uczęszczaną trasą. W najbliższym sąsiedztwie nie zidentyfikowano innych potencjalnych źródeł hałasu. Wobec powyższego, można stwierdzić, że klimat akustyczny obszaru jest korzystny.

Podstawowymi aktami prawnymi regulującymi zagadnienia związane z niejonizującym **promieniowaniem elektromagnetycznym** (w zakresie częstotliwości od 0 do 300 GHz) jest obecnie ustawa Prawo ochrony środowiska (tj. Dz. U. z 2025 r. poz. 647 ze zm.) oraz rozporządzenie Ministra Zdrowia z dnia 17 grudnia 2019 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku (Dz. U. z 2019 r. poz. 2448). Na analizowanym obszarze nie występują obiekty mogące powodować ponadnormatywną emisję pola elektromagnetycznego.

Zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju z dnia 29 stycznia 2016 r. w sprawie rodzajów i ilości znajdujących się w zakładzie substancji niebezpiecznych, decydujących o zaliczeniu zakładu do zakładu o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia **poważnej awarii przemysłowej** (Dz. U. z 2016 r. poz. 138) na analizowanym obszarze ani w jego pobliżu nie zlokalizowano zakładów o zwiększonym ryzyku i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.

8. CHARAKTERYSTYKA POTENCJALNYCH ZMIAN ŚRODOWISKA W PRZYPADKU BRAKU REALIZACJI USTALEŃ OCENIANEGO DOKUMENTU

Dla obszaru obowiązuje obecnie miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego przyjęty uchwałą nr XXXVI/255/97 Rady Miejskiej w Czersku z dnia 4 lipca 1997 r. Plan ten przeznaczył teren pod uprawy rolne z zabudową siedliskową, dopuszczając lokalizację jednego budynku mieszkalnego oraz adaptację i rozbudowę istniejącej zabudowy. W maju 2025 r., na wniosek właściciela działki, Rada Miejska w Czersku podjęła uchwałę nr XIII/196/25 o przystąpieniu do sporządzenia nowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Celem opracowania jest zmiana przeznaczenia terenu w kierunku zabudowy mieszkaniowej poprzez umożliwienie podziału nieruchomości na cztery mniejsze parcele budowlane. Rozwiązanie to stanowi odpowiedź na potrzeby mieszkańców oraz wpisuje się w politykę przestrzenną gminy, ukierunkowaną na racjonalne wykorzystanie rezerw terenowych i rozwój funkcji osadniczej. Wpływ na środowisko należy ocenić jako niewielki i możliwy do zminimalizowania. Nowa zabudowa planowana jest na gruntach już częściowo przekształconych, pozbawionych cennych walorów przyrodniczych. Brak nowego planu skutkowałby utrzymaniem zapisów nieadekwatnych do aktualnych potrzeb rozwojowych, co mogłoby prowadzić do ograniczenia możliwości zabudowy oraz potencjalnych konfliktów przestrzennych. Przyjęcie nowych rozwiązań pozwoli natomiast na uporządkowanie zagospodarowania, lepsze wykorzystanie potencjału lokalizacji oraz harmonijny rozwój miejscowości Pustki.

9. PRZEWIDYWANE ZNACZĄCE ODDZIAŁYWANIA BEZPOŚREDNIE, POŚREDNIE, WTÓRNE, SKUMULOWANE, KRÓTKOTERMINOWE, ŚREDNIOTERMINOWE I DŁUGOTERMINOWE, STAŁE I CHWILOWE ORAZ POZYTYWNE I NEGATYWNE, NA CELE I PRZEDMIOT OCHRONY OBSZARU NATURY2000 ORAZ INTEGRALNOŚĆ TEGO OBSZARU, A TAKŻE NA ŚRODOWISKO

Celem sporządzenia planu jest ustalenie zasad zagospodarowania terenu wraz z jego obsługą komunikacyjną oraz dostosowanie funkcji obszaru do aktualnych potrzeb rozwojowych. Plan zakłada zmianę dotychczasowej funkcji terenów na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wolnostojącą, z możliwością podziału na cztery działki budowlane. Zamierzone zagospodarowanie ma na celu uporządkowanie przestrzeni, poprawę warunków funkcjonowania terenu oraz eliminację potencjalnych konfliktów przestrzennych i funkcjonalnych. Identyfikowane potencjalne oddziaływania na środowisko wynikają przede wszystkim z dopuszczenia lokalizacji nowej zabudowy oraz niezbędnej infrastruktury technicznej, przy czym ich skala będzie ograniczona i typowa dla rozwoju zabudowy mieszkaniowej.

Wprowadzanie gazów lub pyłów do atmosfery

Realizacja ustaleń planu nie spowoduje pojawienia się nowych, znaczących źródeł emisji gazów i pyłów do atmosfery. Projekt planu w zakresie zabudowy przewiduje możliwość powstania zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wymagającej ogrzewania, co wiąże się z możliwym wzrostem emisji z systemów grzewczych. Przewidziany został jednak sposób ogrzewania ze źródeł indywidualnych w oparciu o niskoemisyjne źródła ciepła. Plan gwarantuje tym samym utrzymanie normatywnych wartości emisji gazów i pyłów wprowadzanych do atmosfery.

Wpływ na warunki arosanitarne będzie ograniczony do emisji spalin z pojazdów poruszających się po istniejących trasach komunikacyjnych w rejonie opracowania. Projekt planu nie wprowadza nowych dróg, a obsługa komunikacyjna terenu będzie zapewniona z przyległej drogi gminnej nr 224270G, z możliwością wydzielenia dojazdu do poszczególnych działek. Emisja zanieczyszczeń transportowych utrzyma się na obecnym poziomie lub wzrośnie jedynie nieznacznie, bez ryzyka przekroczenia obowiązujących norm jakości powietrza. W ramach zapisów planu, które pośrednio przyczynią się do utrzymania dobrej jakości powietrza atmosferycznego, należy wskazać wprowadzony zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco i zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego w zakresie obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej. Pozytywnym rozwiązaniem są również ustalenia dotyczące ochrony drzew oraz wzbogacenia obszaru zróżnicowanymi formami zieleni. Obecność zadrzewień wpłynie pozytywnie na jakość i właściwości regeneracyjne powietrza.

W wyniku realizacji ustaleń planu może nieznacznie wzrosnąć emisja zanieczyszczeń i pyłów, jednak dzięki zaproponowanym rozwiązaniom nie dojdzie do przekroczenia dopuszczalnych norm.

Analiza zmian klimatycznych oraz negatywnych skutków z nich wynikających, dla obszaru opracowania

Realizacja ustaleń planu będzie wiązała się ze zmianami przestrzenno-funkcjonalnymi, wynikającymi z lokalizacji nowej zabudowy z towarzyszącą infrastrukturą i związanego z tym uszczelnienia powierzchni. Obecnie, na obszarze dominują tereny otwarte, niezabudowane z zielenią trawiastą i wysoką. Lokalizacja nowej zabudowy wpłynie na zmianę przepływu powietrza na tych terenach, a pojawienie się powierzchni utwardzonych, uszczelnionych może wpłynąć na wzrost temperatury podłoża. W wyniku tych działań mogą nastąpić zmiany mikroklimatu, jednak biorąc pod uwagę niewielką powierzchnię terenu przeznaczanego pod zabudowę nie będą one na tyle intensywne, by w sposób znaczący wpłynąć na warunki klimatyczne obszaru, tym bardziej na klimat w skali globalnej.

W planie zadbano o utrzymanie udziału powierzchni biologicznie czynnej na wysokim poziomie (60%), wprowadzono nakaz ochrony drzew oraz wzbogacenia obszaru zróżnicowanymi formami zieleni, co łagodzi potencjalne skutki lokalnych zmian klimatycznych wynikających ze wzrostu powierzchni zabudowanych i utwardzonych. Ustalenia dotyczące stosowania niskoemisyjnych systemów grzewczych przyczynią się do ograniczenia emisji pyłów i gazów cieplarnianych. Dodatkowo zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko ogranicza presję na klimat lokalny. W efekcie rozwiązania przyjęte w planie minimalizują ryzyko negatywnego wpływu na warunki klimatyczne, a realizacja ustaleń planu nie powinna prowadzić do istotnego nasilenia zmian klimatycznych.

Wytwarzanie odpadów

Wytworzone odpady będą miały głównie charakter odpadów komunalnych. W strumieniu odpadów komunalnych będą mogły znajdować się także niewielkie ilości odpadów niebezpiecznych (np. zużyte baterie, lekarstwa, zużyty sprzęt elektryczny i elektroniczny). Oszacowanie ich rodzaju i ilości jest niemożliwe na etapie projektu planu, wiadomo jednak, że ilość odpadów wzrośnie, z uwagi na planowany rozwój zabudowy. Odbiór odpadów będzie odbywał się zgodnie z prawem lokalnym obowiązującym w granicach miasta i gminy Czersk i przepisami odrębnymi. W związku z tym nie przewiduje się negatywnego oddziaływania na środowisko w kontekście odpadów.

Uwarunkowania związane z ochroną środowiska wynikające z realizacji infrastruktury ściekowej w kontekście wymogów określonych w art. 83 ust. 3 i 4 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 960 ze zm.)

Zgodnie z art. 83 ust. 3 i 4 ustawy Prawo wodne, tereny gminy Czersk objęte są działaniami zmierzającymi do uporządkowania gospodarki ściekowej w ramach Krajowego Programu Oczyszczania Ścieków Komunalnych, co znalazło odzwierciedlenie w uchwale nr XXVI/316/20 Rady Miejskiej w Czersku z dnia 24 listopada 2020 r. wyznaczającej obszar aglomeracji Czersk. Obszar objęty planem położony jest jednak poza granicami tej aglomeracji, a zatem nie jest obecnie objęty systemem zbiorczego odprowadzania ścieków.

W związku z planowaną zabudową mieszkaniową przewiduje się zwiększenie ilości ścieków sanitarnych, które docelowo powinny być odprowadzane do sieci kanalizacji sanitarnej. Do czasu jej realizacji dopuszcza się stosowanie bezodpływowych zbiorników na nieczystości płynne lub przydomowych oczyszczalni ścieków. Przy właściwej eksploatacji przewidzianych urządzeń nie prognozuje się zagrożenia dla środowiska wodno-gruntowego.

Emisja hałasu

Obecnie na obszarze objętym planem nie występują problemy związane z oddziaływaniem hałasu. Działka jest oddalona od głównych źródeł uciążliwości akustycznych, takich jak drogi wojewódzkie czy krajowe. Jedynym źródłem hałasu pozostaje ruch pojazdów na drodze gminnej nr 224270G, przebiegającej przy południowej granicy obszaru. Z uwagi na niskie natężenie ruchu nie prognozuje się przekroczeń dopuszczalnych poziomów hałasu.

Projekt planu nie zakłada wyznaczania nowych dróg, a obsługa komunikacyjna będzie realizowana wyłącznie poprzez istniejącą drogę gminną, z możliwością wydzielenia dojazdów do przyszłej zabudowy. Wzrost natężenia ruchu związany z realizacją zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej będzie niewielki i nie wpłynie istotnie na lokalny klimat akustyczny. Ustalenia planu uwzględniają obowiązujące standardy ochrony przed hałasem dla terenów mieszkaniowych, co zapewnia właściwy poziom ochrony mieszkańców. Dodatkowo ochrona drzew oraz wymóg wzbogacenia obszaru zróżnicowanymi formami zieleni będą sprzyjały poprawie warunków akustycznych, pełniąc funkcję naturalnej bariery tłumiącej hałas. W rezultacie nie przewiduje się, aby realizacja ustaleń planu powodowała znaczący wzrost hałasu na analizowanym obszarze.

Emisja pól elektromagnetycznych

W projekcie planu określono zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej. W ramach takiego przeznaczenia mogą mieścić się obiekty i urządzenia emitujące promieniowanie elektromagnetyczne do środowiska. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustalono zasilanie z sieci elektroenergetycznej. Dopuszczono lokalizację stacji transformatorowych oraz pozyskanie energii ze źródeł energii odnawialnej.

Projekt zakłada realizację infrastruktury technicznej w sposób przyjazny środowisku, w tym realizację przewodów sieci jako podziemnych. Zaproponowane w planie rozwiązania technologiczne gwarantują, że emisja pól elektromagnetycznych pozostanie w granicach obowiązujących norm, co wyklucza potencjalne zagrożenia dla zdrowia ludzi oraz środowiska.

Ryzyko wystąpienia poważnych awarii

W obecnym i projektowanym stanie zainwestowania obszaru nie ma ryzyka wystąpienia nadzwyczajnych awarii ani na obszarze projektu planu, ani w bezpośrednim jego sąsiedztwie.

Oddziaływanie na zasoby naturalne

W granicach przedmiotowego obszaru i jego najbliższym sąsiedztwie nie występują udokumentowane złoża kopalin ani obszary prognostyczne lub perspektywiczne ich występowania, nie przewiduje się więc oddziaływań na zasoby geologiczne.

Oddziaływanie na powierzchnię ziemi i glebę

Zgodnie z ustaleniami planu, zmiany w dotychczasowym zagospodarowaniu i użytkowaniu terenów, które wpłyną na powierzchnię ziemi, będą dotyczyć lokalizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i towarzyszącej jej infrastruktury, na terenach do tej pory niezagospodarowanych. Na etapie realizacji nowych inwestycji mogą powstać chwilowe zmiany w przypowierzchniowej warstwie gruntu, obejmujące m.in. wyrównywanie terenu oraz wykopy pod fundamenty, jednak presje ustaną wraz z zakończeniem robót budowlanych.

W wyniku zagospodarowania terenu nastąpi częściowe uszczelnienie powierzchni ziemi, jednak zostało ono ograniczone poprzez ustalenie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 60%, co zapewnia zachowanie odpowiedniej zdolności retencyjnej gruntu oraz redukcję ryzyka degradacji gleb. Ponadto wyznaczenie nieprzekraczalnych linii zabudowy pozwala na utrzymanie właściwych warunków gruntowych i przeciwdziała nadmiernemu zainwestowaniu terenu. Zastosowane rozwiązania minimalizują presję na powierzchnię ziemi i gleby, a skala przewidywanych przekształceń nie będzie stanowiła zagrożenia dla środowiska.

Różnorodność biologiczna, flora i fauna

Na istniejące zasoby środowiska składa się przede wszystkim roślinność trawiasta i ruderalna. Urozmaicenie stanowią krzewy i zieleń wysoka rosnące wzdłuż granic działki oraz zieleń towarzysząca zabudowie. Nie występują tu drzewa spełniające kryteria ochrony pomnikowej. Ze względu na ubogie w składniki mineralne gleby piaszczyste flora analizowanego obszaru nie wykazuje dużego zróżnicowania. Obszar położony jest w granicach Obszaru Natura 2000 Bory Tucholskie, jednak ze względu na przekształcony, antropogeniczny charakter nie pełni istotnej funkcji siedliskowej dla gatunków chronionych. Tereny te są wykorzystywane przez faunę głównie jako trasy przelotu, choć na terenach otwartych możliwa jest obecność mniejszych ssaków i gryzoni.

Realizacja planu będzie się wiązać z częściową utratą roślinności w miejscach lokalizacji zabudowy oraz infrastruktury technicznej. Skala przekształceń zostanie jednak ograniczona dzięki ustaleniom planu, w tym zachowaniu minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 60% oraz obowiązkowi ochrony drzew i wzbogacenia obszaru nowymi, zróżnicowanymi formami zieleni. Zapisy te umożliwią utrzymanie ciągłości siedlisk oraz częściową kompensację strat, a w dłuższej perspektywie mogą sprzyjać wzrostowi różnorodności gatunkowej.

Oddziaływania na świat zwierzęcy będą miały charakter lokalny i ograniczą się głównie do zmniejszenia arealu siedlisk pospolitych gatunków związanych z terenami otwartymi i ruderalnymi. Fauna obszaru to przede wszystkim gatunki synantropijne, łatwo adaptujące się do zmian środowiskowych, takie jak ptaki bytujące w pobliżu zabudowy oraz drobne ssaki. Na obszarze nie występują siedliska kluczowe dla awifauny stanowiącej przedmiot ochrony obszaru Natura 2000 Bory Tucholskie - brak zarówno dogodnych miejsc lęgowych, jak i stałych ostoi żerowiskowych. Obszar pozostaje pod wpływem czynników antropogenicznych, takich jak zabudowa i ruch drogowy, co dodatkowo ogranicza jego znaczenie jako siedliska cennych gatunków. Ustalenia projektu planu nie noszą znamion zagrożenia dla populacji gatunków będących przedmiotem ochrony ani dla realizacji celów ochrony obszaru Natura 2000.

Podsumowując, realizacja ustaleń planu doprowadzi do lokalnych przekształceń szaty roślinnej oraz ograniczenia powierzchni siedlisk gatunków pospolitych, jednak dzięki zachowaniu wysokiego udziału powierzchni biologicznie czynnej i wprowadzeniu nowych nasadzeń wpływ ten będzie częściowo skompensowany. Oddziaływania będą miały charakter miejscowy i nie wpłyną na ciągłość korytarzy ekologicznych ani na gatunki chronione w ramach Obszaru Natura 2000 Bory Tucholskie. Planowane zagospodarowanie, realizowane zgodnie z przepisami ochrony przyrody, nie spowoduje znaczących negatywnych skutków dla bioróżnorodności w skali ponadlokalnej.

Wody powierzchniowe i podziemne

W analizie potencjalnych oddziaływań na zasoby wodne kluczowe jest uwzględnienie charakteru i skali planowanych zmian w zagospodarowaniu terenu, szczególnie w odniesieniu do obszarów przeznaczonych pod zabudowę. Prace budowlane związane z realizacją nowej zabudowy oraz towarzyszącej jej infrastruktury nieuchronnie wiążą się z ingerencją w powierzchnię ziemi, w tym warunki gruntowe, co pośrednio wpływa na lokalne zasoby wodne. Rozwój terenów zabudowanych prowadzi do wzrostu udziału powierzchni nieprzepuszczalnych, ograniczając możliwość naturalnej infiltracji wód opadowych i roztopowych do gruntu. W efekcie wzrasta spływ powierzchniowy, który przy niewłaściwym zarządzaniu wodami opadowymi i ściekami może stanowić zagrożenie dla środowiska wodno-gruntowego.

W celu ograniczenia tych potencjalnych skutków w projekcie planu wprowadzono rozwiązania minimalizujące wpływ inwestycji na zasoby wodne. W szczególności określono minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 60%, co umożliwi infiltrację wód opadowych. Dopuszczono realizację systemów kanalizacji deszczowej zapewniających prawidłowe odprowadzanie wód opadowych. Docelowe odprowadzanie ścieków komunalnych do sieci kanalizacji sanitarnej minimalizuje ryzyko ich przedostania się do wód gruntowych. Wprowadzono również zakaz użytkowania i zagospodarowania terenów mogących stanowić źródło zanieczyszczeń dla środowiska wodno-gruntowego. Zaopatrzenie w wodę będzie pochodzić z sieci wodociągowej, co eliminuje ryzyko nadmiernej eksploatacji zasobów podziemnych. Istotnym elementem ochrony zasobów wodnych są także zapisy dotyczące ochrony drzew i wprowadzania nowych form zieleni, które pozytywnie wpływają na mikroklimat, retencję i ochronę jakości wód.

Zastosowane w planie rozwiązania w zakresie gospodarki wodno-ściekowej pozwalają na utrzymanie wysokiej jakości wód podziemnych i powierzchniowych. W związku z tym nie przewiduje się negatywnego wpływu realizacji ustaleń planu na wody powierzchniowe ani podziemne, ani na realizację celów środowiskowych określonych w Ramowej Dyrektywie Wodnej dla JCWP i JCWPd z obszaru planu.

Krajobraz

Realizacja ustaleń planu wpłynie na lokalny krajobraz poprzez dogęszczenie istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagospodarowanie obecnie otwartych terenów. Wskutek tych zmian fizjonomia obszaru zostanie rozbudowana o dodatkowe elementy jak m.in. zabudowa, infrastruktura techniczna, nie zmieni się jednak diametralnie, ponieważ w granicach opracowania i jego najbliższym sąsiedztwie występują już obiekty antropogeniczne, do których będzie nawiązywać.

Pozytywnym aspektem planowanych przekształceń jest dążenie do harmonijnego rozwoju terenu z zachowaniem ładu przestrzennego. W projekcie planu określono szczegółowe parametry zabudowy, w tym maksymalną wysokość budynków do 9 m (2 kondygnacje nadziemne), geometrię dachów dwu- lub wielospadowych o kącie nachylenia połaci od 12° do 60° oraz stonowaną, naturalną kolorystykę elewacji i pokryć dachowych (biel, beż, szarość, brąz, naturalna dachówka ceramiczna). Ustalenia te zapewnią spójność kompozycyjną nowych obiektów i ich nawiązanie do zabudowy występującej w Pustkach i okolicy. Istotnym elementem łagodzącym wpływ zabudowy na krajobraz jest obowiązek ochrony drzew oraz wzbogacenia obszaru zróżnicowanymi formami zieleni, a także zachowanie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 60%, co sprzyja utrzymaniu walorów przyrodniczych terenu. W planie uwzględniono również fakt, że obszar znajduje się w granicach Obszaru Natura 2000 Bory Tucholskie, co podkreśla konieczność szczególnej dbałości o wartości przyrodnicze i krajobrazowe.

Zmiany wynikające z realizacji ustaleń planu będą miały charakter uporządkowany i zgodny z lokalnymi uwarunkowaniami. Nowa zabudowa zostanie wkomponowana w istniejące zagospodarowanie i nie doprowadzi do degradacji krajobrazu, a przyjęte ustalenia zapewnią harmonijny rozwój przestrzeni przy poszanowaniu jej walorów estetycznych i przyrodniczych.

Oddziaływanie na dziedzictwo kulturowe i dobra materialne

Na analizowanym obszarze nie zidentyfikowano obiektów dziedzictwa kulturowego, dóbr kultury ani stanowisk archeologicznych objętych ochroną konserwatorską w rozumieniu ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, które wymagałyby uwzględnienia ochrony na poziomie planistycznym. W związku z tym nie przewiduje się negatywnego oddziaływania na elementy dziedzictwa kulturowego.

Realizacja dopuszczonych w projekcie planu inwestycji, obejmujących lokalizację zabudowy mieszkaniowej oraz towarzyszącej infrastruktury przyczyni się do niewielkiego wzrostu dóbr materialnych w tym obszarze. Nie przewiduje się negatywnego wpływu na dobra materialne.

Ochrona zdrowia i życia ludzi w kontekście istniejących oraz planowanych do realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, w tym analiza możliwych konfliktów społecznych

Ustalenia projektu planu nie przewidują realizacji funkcji ani inwestycji, które mogłyby stwarzać zagrożenie dla zdrowia i życia ludzi lub powodować istotne uciążliwości środowiskowe. Planowana zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna nie wiąże się z ryzykiem emisji substancji szkodliwych do powietrza, wód ani do gruntu. W odniesieniu do zdrowia i życia ludzi należy podkreślić, że:

- na całym obszarze wprowadzono zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco i zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego w zakresie obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;
- wprowadzono zakaz użytkowania i zagospodarowania terenu stanowiącego źródło zanieczyszczeń dla środowiska wodno-gruntowego;
- przewody sieci infrastruktury technicznej mają być realizowane jako podziemne;
- ustalone przeznaczenie terenów nie powinno skutkować zagrożeniem konfliktami społecznymi (które często wybuchają w obawie o zdrowie ludności), ponieważ projekt planu nie przewiduje zagospodarowania terenu, które stwarzałoby znaczne uciążliwości dla ludności zamieszkującej sąsiednie tereny. Na analizowanym obszarze zapewniono optymalne warunki dla rozwoju zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, przy jednoczesnej ochronie zieleni wysokiej. Przyjęte rozwiązania planistyczne uwzględniają ochronę środowiska, co dodatkowo minimalizuje ryzyko konfliktów społecznych. W efekcie, ryzyko wystąpienia napięć związanych z realizacją założeń planu jest bardzo niskie.

10. OPIS STANU ŚRODOWISKA NA OBSZARACH OBJĘTYCH PRZEWIDYWANYMI ZNACZĄCYMI SKUTKAMI DLA ŚRODOWISKA I OBSZARÓW NATURA 2000

Przewidywane znaczące oddziaływanie na środowisko wiąże się bezpośrednio z ustaleniem lub dopuszczeniem w planie przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko. Rodzaje przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko reguluje Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r. poz. 1839).

Na obszarze projektu planu obowiązuje zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco i zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego w zakresie obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej. Projekt planu przeznaczony do analizowania obszaru pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Na terenach tych ryzyko zaistnienia znaczących oddziaływań wiązać może się przede wszystkim z realizacją nowej zabudowy oraz infrastruktury technicznej, co do których nie przewiduje się, aby mogły to być inwestycje wpływające znacząco negatywnie na środowisko analizowanego obszaru. Projekt zakłada realizację infrastruktury technicznej w sposób przyjazny środowisku, w tym realizację przewodów sieci jako podziemnych. Takie rozwiązanie ogranicza ingerencję w krajobraz i minimalizuje wpływ na środowisko. Nie przewiduje się zatem, aby w wyniku realizacji projektu planu mogły powstać inwestycje wpływające znacząco negatywnie na środowisko analizowanego obszaru, jak i całej wsi, a także sąsiednich terenów oraz kompleksu leśnego Borów Tucholskich.

11. PROPOZYCJE ROZWIĄZAŃ MAJĄCYCH NA CELU ZAPOBIEGANIE, OGRANICZANIE LUB KOMPENSACJĘ PRZYRODNICZĄ NEGATYWNYCH ODDZIAŁYWAŃ NA ŚRODOWISKO, A SZCZEGÓLNIENIE NA CELE I PRZEDMIOT OCHRONY ORAZ INTEGRALNOŚĆ I SPÓJNOŚĆ OBSZARÓW NATURA 2000

Ustalenia planu obejmują szeroki wachlarz narzędzi, mających na celu zapobieganie, ograniczenie lub kompensację przyrodniczą negatywnych oddziaływań w wyniku realizacji ustaleń opisywanego dokumentu, mając na celu ochronę wartości ekologicznych. Większość obiektów negatywnie oddziałujących na środowisko istnieje (i są zachowywane lub rozbudowywane) i można jedynie wprowadzić ustalenia mające na celu ograniczenie dalszego negatywnego oddziaływania.

Skuteczność zapisów w ograniczaniu presji na środowisko będzie można określić dopiero po analizie przyszłych danych monitoringowych, które określą przemiany jakie zajdą w środowisku obszaru po realizacji planu. Niestety proces ten może być długotrwały, a ocena skutków realizacji projektowanego dokumentu obarczona niedoskonałościami, wynikającymi np.: z niepełnego zakresu realizacji lub zmian, jakie zostaną wprowadzone przez dokumenty wyższej rangi.

Biorąc pod uwagę rodzaj funkcji wprowadzonych przez plan jak również skalę ich oddziaływania oraz charakter otoczenia planu nie zachodzi potrzeba wprowadzania, innych niż zastosowane w planie, rozwiązań mających na celu zapobieganie, ograniczanie lub kompensację przyrodniczą negatywnych oddziaływań na środowisko, a szczególnie na cele i przedmiot ochrony oraz integralność i spójność obszarów Natura 2000. Analizowany obszar znajduje się w granicach obszaru Natura 2000 Bory Tucholskie. Plan dopuszcza realizację zabudowy na terenach już przekształconych lub znajdujących się poza siedliskami cennymi przyrodniczo. Projektowane rozwiązania planistyczne nie powinny powodować zagrożenia dla przedmiotu ochrony ani integralności tego obszaru.

12. INFORMACJE O STOSOWANYCH METODACH SPORZĄDZANIA PROGNOZY

Określanie przyszłych oddziaływań na środowisko na poziomie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego posiada liczne metodyki, które dobierane są indywidualnie do prognozy w zależności od charakteru funkcji i wielkości obszaru objętego planem. Prognozowanie powinno uwzględniać heterogeniczność i nieliniowość zjawisk i uwarunkowań środowiskowych obszaru opracowania, zarówno w sferze biotycznej, jak i abiotycznej oraz możliwości legislacyjno-prawne ustanawiania przyszłego przeznaczenia i warunków zainwestowania terenów.

Biorąc pod uwagę powyższe uwarunkowania wytypowano następujące metody ocen oddziaływania na środowisko, które zostały wykorzystywane w Prognozie i pomogły w określeniu przyszłych oddziaływań na środowisko:

1. Prognozowanie przez analogię: polega na bazowaniu na wynikach obserwacji i pomiarów dotychczas wykonanych podobnych inwestycji i porównaniu ich z planowanymi, o podobnych parametrach.
2. Prognozowanie eksperckie: oparte na bazie wiedzy, doświadczenia i intuicji eksperta, metoda ta z uwagi na wysoką skuteczność jest najczęściej stosowaną metodą w oś. Bardzo często jest ona łączona z metodą prognozowania przez analogię. W prognozowaniu eksperckim wykorzystuje się informacje ze źródeł istniejących oraz dane zebrane poprzez monitoring lub pomiary i wizje terenowe.

W opracowaniu Prognozy zastosowano podejście metodyczne polegające na ilościowym i jakościowym scharakteryzowaniu zagrożeń i presji, jakie przyszłe inwestycje, które zostaną zrealizowane na podstawie zapisów planu, będą wywierać na środowisko. Dzięki takiemu podejściu każdą z przyszłych inwestycji można potraktować jako potencjalne źródło presji – stresora, które w zależności od charakteru oddziaływać będzie w rozmaity sposób na poszczególne komponenty środowiska. Najpierw przeanalizowano sieć powiązań pomiędzy komponentami środowiska a źródłami presji. Dzięki temu, w drugim etapie, stało się możliwe określenie oddziaływań bezpośrednich, pośrednich, wtórnych i skumulowanych na poszczególne komponenty środowiska. Takie postępowanie zapobiega pominięciu któregośkolwiek komponentu w ocenie oddziaływania na środowisko obszaru opracowania.

13. PROPOZYCJE METOD ANALIZY SKUTKÓW REALIZACJI USTALEŃ OCENIANEGO DOKUMENTU

Miejscowy plan jest dokumentem wskazującym kierunki gospodarowania przestrzenią oraz zasady rozwoju i ochrony w oparciu o zaistniałe potrzeby i w korelacji z istniejącymi uwarunkowaniami. W wielu przypadkach rzeczywista ocena oddziaływania na środowisko będzie możliwa dopiero na etapie decyzji administracyjnych zezwalających na budowę inwestycji dopuszczalnych w planie i późniejszym planem inwestycji.

Jeśli chodzi o postanowienia planu schemat badań może przyjąć formę od ogółu do szczegółu. Nie mniej wszelkie badania i analizy należałoby rozpocząć od przeanalizowania rozstrzygnięć przestrzennych, co w dużej mierze wykonano w opracowaniu ekofizjograficznym:

1. które tereny przeznaczyć pod zabudowę, a które tereny pozostawić jako otwarte,
2. sprawdzić strukturę przyrodniczą terenów przeznaczonych pod zabudowę,
3. określić dopuszczalne formy zabudowy i zagospodarowania terenu.

Powyższe analizy już na etapie sporządzania planu pozwoliły na symulację skutków realizacji ustaleń na środowisko pod kątem dynamiki zmian powierzchni otwartych, integralności terenów otwartych, a także w relacjach z otoczeniem zewnętrznym.

14. OCENA PRZEWIDYWANYCH ZNACZĄCYCH ODDZIAŁYWAŃ NA CELE I PRZEDMIOT OCHRONY ORAZ INTEGRALNOŚĆ I SPÓJNOŚĆ OBSZARÓW NATURA 2000

Obszar objęty planem znajduje się w granicach Obszaru Natura 2000 Bory Tucholskie (PLB220009), wyznaczonego na podstawie Dyrektywy Ptasiej w celu ochrony populacji ptaków związanych głównie z siedliskami leśnymi, torfowiskowymi i wodnymi. Analizowana działka, ze względu na przekształcenia antropogeniczne oraz obecność zabudowy i infrastruktury, nie stanowi istotnego siedliska dla gatunków będących przedmiotem ochrony tego obszaru. Teren może być wykorzystywany jedynie sporadycznie przez pospolite gatunki ptaków jako miejsce przelotu lub żerowania, jednak nie stwierdzono występowania miejsc lęgowych ani siedlisk priorytetowych. Brak jest także warunków sprzyjających obecności gatunków typowych dla Borów Tucholskich, w tym ptaków drapieżnych czy gatunków związanych z ekosystemami wodnymi.

Zakres zmian wynikających z realizacji ustaleń planu jest niewielki i obejmuje lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz infrastruktury towarzyszącej. W wyniku realizacji projektu planu nie powstaną nowe obiekty, które mogłyby zagrozić przelotom ptaków, wobec czego nie dojdzie do zakłócenia tras przelotu. Wprowadzenie obowiązku utrzymania co najmniej 60% powierzchni biologicznie czynnej oraz ochrony drzew ogranicza potencjalną presję na środowisko i sprzyja zachowaniu podstawowych funkcji ekologicznych terenu. Ustalenia planu nie naruszają integralności obszaru Natura 2000 Bory Tucholskie i nie prowadzą do degradacji siedlisk ptaków ani utraty funkcjonalności korytarzy ekologicznych. Planowane zagospodarowanie nie stwarza zagrożenia dla celów i przedmiotów ochrony tego obszaru ani dla jego spójności.

15. ANALIZA WARIANTOWA

Analizę wariantową przeprowadza się w oparciu o zasadę prewencji i przezorności, która zawiera racjonalne rozwiązania alternatywne do rozwiązań zawartych w projektowanym dokumencie lub wyjaśnienie braku rozwiązań.

W przypadku omawianego planu można wskazać dwa warianty działania:

1. zachowanie obszaru w obecnym stanie, dalsze funkcjonowanie terenów z zachowaniem aktualnych trendów środowiskowych i możliwość gospodarowania terenami w oparciu o obecnie obowiązujący miejscowy plan;
2. ustalenie spójnych zasad zagospodarowania terenu wraz z obsługą komunikacyjną – możliwość realizacji nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, na terenach do tej pory niezainwestowanych, przy jednoczesnym przestrzeganiu zasad ochrony środowiska.

Pewne jest, że w wyniku realizacji ustaleń planu powierzchnia biologicznie czynna ulegnie zmniejszeniu, jednak skala przekształceń będzie niewielka i nie spowoduje negatywnych zmian w środowisku. Wręcz przeciwnie, dzięki obowiązkowi wzbogacenia obszaru zróżnicowanymi formami zieleni i ochrony drzew możliwe jest zwiększenie bioróżnorodności w stosunku do stanu istniejącego. Zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko ogranicza ryzyko powstania inwestycji, które mogłyby istotnie pogorszyć stan środowiska. Plan określa również szczegółowe wskaźniki i parametry zabudowy, w tym nieprzekraczalne linie zabudowy, maksymalną wysokość budynków oraz stonowaną kolorystykę elewacji i dachów, co sprzyja ochronie i kształtowaniu krajobrazu. Przyjęte ustalenia umożliwiają uporządkowany rozwój przestrzenny, zgodny z zasadami ładu przestrzennego i zrównoważonego rozwoju.

W przypadku odrzucenia projektowanego dokumentu obszar objęty planem pozostałby w obecnym stanie i byłby nadal zagospodarowywany zgodnie z obowiązującym planem miejscowym, dopuszczającym jedynie zabudowę siedliskową z jednym budynkiem mieszkalnym. Takie rozwiązanie nie wiązałoby się z nowymi zagrożeniami dla środowiska, jednak uniemożliwiłoby rozwój zabudowy mieszkaniowej zgodnie z wnioskiem właściciela działki.

Zaproponowane rozwiązania dotyczące przeznaczenia terenu, sposobu jego zagospodarowania oraz zasad obsługi technicznej i komunikacyjnej gwarantują prawidłowe funkcjonowanie obszaru i są zasadne w kontekście lokalnych potrzeb oraz uwarunkowań środowiskowych. Przyjęte ustalenia są również zgodne z polityką przestrzenną gminy określoną w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Czersk.

16. WNIOSKI

Opisywany projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu we wsi Pustki, zawiera szereg działań:

1. łagodzących:

- zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco i zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego w zakresie obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;
- zakaz użytkowania i zagospodarowania terenu mogącego stanowić źródło zanieczyszczeń dla środowiska wodno-gruntowego;
- obowiązek ochrony drzew oraz wzbogacenia obszaru zróżnicowanymi formami zieleni;

2. kompensujących:

- wymagany udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,6;
- nakaz stosowania gatunków drzew adekwatne siedliskowo, przy projektowaniu zieleni towarzyszącej zagospodarowaniu terenu;
- wartość progowa poziomu hałasu – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł niskoemisyjnych;
- nakaz realizowania przewodów sieci infrastruktury technicznej jako podziemnych;
- ochrona środowiska wodno-gruntowego poprzez odpowiednie zarządzanie ściekami, wodami opadowymi i roztopowymi.

Po przeanalizowaniu uwarunkowań środowiska obszaru planu, w nawiązaniu do jego otoczenia, można stwierdzić, że projektowany dokument wprowadza właściwe funkcje, zgodne z uwarunkowaniami, które nie będą skutkowały ponadnormatywnymi presjami na środowisko, i które mają odpowiednie tryby postępowania w przypadku naruszeń prawa. Wskazane jest, aby w ostatecznej wersji uchwały podtrzymać przyjęte rozwiązania, mając na uwadze ochronę środowiska.

17. STRESZCZENIE SPORZĄDZONE W JĘZYKU NIESPECJALISTYCZNYM

Prognoza oddziaływania na środowisko do projektu miejscowego planu jest dokumentem sporządzanym na podstawie ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1112 ze zm.). Prognoza ocenia rozwiązania zawarte w projekcie planu pod kątem potrzeby ochrony środowiska i zrównoważonego rozwoju. Do oceny rozwiązań zastosowano metodę analogii - stosowaną w ocenach oddziaływania na środowisko przy braku parametrów do obliczeń.

Projekt planu umożliwia realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na terenach dotychczas niezagospodarowanych, sklasyfikowanych w ewidencji gruntów jako użytki rolne VI klasy bonitacyjnej. Ustalenia planu przewidują ochronę drzew oraz wzbogacenie obszaru zróżnicowanymi formami zieleni, w celu częściowej kompensacji planowanych przekształceń. Dodatkowo ustalono zasady obsługi komunikacyjnej oraz szczegółowe rozwiązania dotyczące infrastruktury technicznej, które minimalizują potencjalne skutki inwestycji.

Realizacja ustaleń planu nie doprowadzi do powstania istotnych źródeł hałasu. Ewentualne zmiany w warunkach akustycznych będą minimalne i ograniczą się do krótkotrwałych wzrostów natężenia hałasu podczas prac budowlanych oraz niewielkiego zwiększenia ruchu pojazdów związanego z funkcjonowaniem nowej zabudowy mieszkaniowej. Aby chronić zabudowę wrażliwą na hałas, wprowadzono rozwiązania akustyczne, zgodne z obowiązującymi przepisami. W zakresie jakości powietrza projekt zakłada stosowanie niskoemisyjnych źródeł ciepła, co eliminuje ryzyko istotnego wzrostu zanieczyszczeń powietrza w wyniku realizacji nowej zabudowy. Niewielki wzrost powierzchni utwardzonych może w minimalnym stopniu wpłynąć na bilans cieplny terenu, jednak nie wpłynie to w znaczący sposób na lokalny mikroklimat. Warunki życia ludności w sąsiedztwie obszaru nie pogorszą się w porównaniu do stanu aktualnego.

W kwestii gospodarki wodno-ściekowej projekt planu nakłada docelowo obowiązek odprowadzania ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej, a do czasu jej realizacji dopuszcza szczelne zbiorniki bezodpływowe lub przydomowe oczyszczalnie ścieków. Zawarto również ustalenia w zakresie wód opadowych i roztopowych, które zapobiegają pogarszaniu stanu wód podziemnych. W związku z tym rozwiązania w zakresie infrastruktury ograniczają w wysokim stopniu wpływ inwestycji na środowisko wodno-gruntowe

Realizacja ustaleń planu wprowadzi zmiany w krajobrazie, przekształcając go z terenów otwartych w teren częściowo zabudowany. Wprowadzono jednak zapisy mające na celu harmonijny rozwój przestrzeni, takie jak wyznaczenie nieprzekraczalnych linii zabudowy, określenie minimalnego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej (60%) oraz ochrona zieleni wysokiej. Wobec tego, wygląd obszaru ulegnie zmianie, lecz nowe zagospodarowanie będzie wkomponowane w istniejący krajobraz wsi.

Obszar objęty planem znajduje się w granicach Obszaru Natura 2000 Bory Tucholskie. Ze względu na przekształcenie terenu, brak siedlisk kluczowych oraz brak miejsc stałego bytowania gatunków będących przedmiotem ochrony, nie prognozuje się negatywnego wpływu na cele ochrony tego obszaru. Wprowadzone ustalenia, w tym ochrona drzew i zachowanie znacznego udziału powierzchni biologicznie czynnej, minimalizują presję przestrzenną i pozwalają utrzymać podstawowe funkcje ekologiczne terenu.

Reasumując, nie prognozuje się znaczącego, negatywnego oddziaływania na środowisko w wyniku wykonania ustaleń projektu uchwały. W wielu aspektach projekt planu może korzystnie wpłynąć na poprawę jakości środowiska oraz krajobraz, dzięki zaplanowanemu rozwojowi terenu.

18. OŚWIADCZENIE

Oświadczam, że spełniam wymagania art. 74a 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 (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1112 ze zm.). Jestem świadomy odpowiedzialności karnej za złożenie fałszywego oświadczenia.

Paulina Matecka
uprawniona do wykonywania ocen
oddziaływania na środowisko
na podstawie art. 74a ustawy
z dnia 3 października 2008 r.
o ocenach oddziaływania na środowisko

19. LITERATURA I WYKORZYSTANE MATERIAŁY

- bdl.lasy.gov.pl;
- geoportal.gov.pl;
- geoserwis.gdos.gov.pl;
- Informacja dotycząca zakładów dużego ryzyka wystąpienia poważnej awarii przemysłowej województwa pomorskiego;
- materiały Krajowego Zarządu Gospodarki Wodnej;
- materiały Państwowego Instytutu Geologicznego i Państwowej Służby Hydrogeologicznej;
- Opracowanie ekofizjograficzne do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu we wsi Pustki, GEOECOM, wrzesień 2025;
- Solon J., Borzyszkowski J., Bidłasik M., Richling A., Badora K., Balon J., Brzezińska-Wójcik T., Chabudziński Ł., Dobrowolski R., Grzegorzczak I., Jodłowski M., Kistowski M., Kot R., Krąż P., Lechnio J., Macias A., Majchrowska A., Malinowska E., Migoń P., Myga-Piątek U., Nita J., Papińska E., Rodzik J., Strzyż M., Terpiłowski S., Ziaja W., 2018, Physico-geographical mesoregions of Poland - verification and adjustment of boundaries on the basis of contemporary spatial data. Geographia Polonica, vol. 91, no. 2;
- Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Czersk (Uchwała nr LII/599/22 Rady Miejskiej w Czersku z dnia 20 grudnia 2022 r.);
- Uchwała nr XXXVI/255/97 Rady Miejskiej Czersk z dnia 4 lipca 1997 r. w sprawie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Czersk obejmujących fragmenty terenów we wsiach Łubna, Złotowo, Krzyż, Rytel, Gutowiec, Pustki, Wieck, Łąg, Łąg Lipki, Kurcze jako zmiana dotychczas obowiązującego na tych terenach miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Czersk;
- Uchwała nr XIII/196/25 Rady Miejskiej w Czersku z dnia 27 maja 2025 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu we wsi Pustki;
- Zarządzenie Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Gdańsku i Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Bydgoszczy z dnia 27 czerwca 2022 r. zmieniające zarządzenie w sprawie ustanowienia planu zadań ochronnych dla obszaru Natura 2000 Bory Tucholskie PLB220009.

Paulina Matecka
uprawniona do wykonywania ocen
oddziaływania na środowisko
na podstawie art. 14a ustawy
z dnia 3 października 2008
o ocenach oddziaływania na środowisko