

ZAKŁAD PRAC GEOLOGICZNYCH
Zbigniew Zaprzelski
10-685 Olsztyn, ul. Barcza 25/7
NIP 739-106-34-50

PROGNOZA
ODDZIAŁYWANIA NA ŚRODOWISKO PRZYRODNICZE
miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego
w obrębie geodezyjnym PASYM (półwysep Korea)

Wykonawca:

mgr Zbigniew Zaprzelski

Biegły z Etyki Województwa Warmińsko-Mazurskiego
w zakresie ochrony przyrody
Nr 0028

mgr Zbigniew Zaprzelski.

Olsztyn, listopad 2001 rok

1. Wstęp.

Prognoza niniejsza została opracowana na podstawie art.41 Ustawy z dn.27.04.2001r. Prawo ochrony środowiska (Dz.U. nr 62 z 2001 r., poz. 627).

Ilustracją niniejszej prognozy jest rysunek planu.

Głównym celem niniejszego opracowania jest określenie przewidywanego wpływu na środowisko przyrodnicze, jaki będzie miała realizacja ustaleń zmiany planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego około 1 km na północ od centrum zabudowy miasta Pasymia. Opracowanie zawiera opis poszczególnych elementów środowiska, ocenę ich stanu i wrażliwości, informacje o aktualnym zagospodarowaniu terenu oraz o ustaleniach planów zagospodarowania przestrzennego: dotychczas obowiązującego i projektu.

2. Charakterystyka obszaru.

Terren znajduje się na Pojezierzu Olsztyńskim w pobliżu zabudowy miasta Pasymia, na półwyspie nad jeziorem Kalwa. Powierzchnia terenu wynosi niecałe 30 ha. Geomorfologicznie jest to pagórek kemowy o wysokości ponad 20 m nad lustro wody jeziora, opadający w jego kierunku niezbyt stromymi zboczami. Został on ukształtowany w wyniku działania lądolodu fazy pomorskiej zlodowacenia północnopolskiego. Na półwyspie przeważają osady piaszczyste, a w części zachodniej gliniaste.

U nasady pagórka teren obniża się, występują tam płaskie obniżenia pojeziorne wypełnione holocenijskimi osadami organicznymi.

Fragment wschodni terenu, przyległy do drogi do Rudzisk Pasymskich, to zbocze wysoczyzny morenowej zbudowanej głównie z gliny zwałowej.

Obszar objęty opracowaniem stanowią grunty rolne, obecnie rolniczo nieużytkowane. Na pagórku kemowym zalegają gleby kompleksu żytńskiego słabego i żytinio-lubinowego, wykształcone z piasków słabogliniastych podścielonych piaskami luźnymi. Część wschodnia pagórka i stok wysoczyzny budują gleby kompleksu pszenno dobrego i pszenno wadliwego, w których podłożu zalegają gliny lekkie. W obniżeniach pojeziornych niegdyś występowały użytki zielone wykształcone na glebach mułowo-torfowych oraz murszowych podścielonych wapnem łąkowym. Obecnie tereny te uległy wtórnemu zabagnieniu i porasta je głównie trzcina oraz kępowo występująca zieleń krzewiasta.

Strefę przybrzeżną jeziora porasta pas trzcin z większymi przerwami na wybrzeżu południowym półwyspu. Zachodni i południowy brzeg jeziora od strony lądu porośnięty jest dodatkowo rzędem zadrzewień olszynowych.

Teren odwadniany jest do jeziora Kalwa, głównie poprzez odpływ podziemny. Kompleksowe badania stanu czystości jez. Kalwa, wykonywane były w 1978 roku i w 1997 roku przez WIOŚ (dawny OBKiŚ) Olsztyn. Według badań wcześniejszych (niepełnych) – zgodnie z obecnie obowiązującą klasyfikacją (System Oceny Jakości Jezior) wody jeziora Kalwa pozostawały poza klasą czystości. Natomiast na podstawie badań z 1997 roku oceniono wody jeziora jako odpowiadające III klasie czystości. Wynikało by z tego, że w minionym dwudziestolecu jakość wód jeziora się nieco poprawiła, aczkolwiek jest ona w dalszym ciągu niezadawalająca.

Z regionalnych opracowań hydrogeologicznych i budowy geologicznej wynika, że w rejonie opracowania użytkowy poziom wód w głębszych izolowany jest od powierzchni terenu prawdopodobnie w sposób niepełny (często słabo i nieciągle).

Na obszarze opracowania nie występują udokumentowane geologicznie złoża kopalin.

Teren opracowania leży na obszarze objętym prawną ochroną przyrody. Jest to otulina projektowanego Parku Krajobrazowego Puszczy Napiwodzko – Ramuckiej, i w związku z tym w jego obrębie obowiązują postanowienia rozporządzenia nr 53/98 Wojewody Olsztyńskiego wprowadzające system obszarów chronionych.

Wzdłuż głównej drogi na półwyspie prowadzony jest wodociąg.

Przedstawiony opis warunków fizjograficznych terenu wykonano na podstawie archiwalnych regionalnych map i opracowań dotyczących poszczególnych elementów środowiska przyrodniczego, a także w oparciu o wizję lokalną terenu wykonaną do niniejszej prognozy.

3. Opis ustaleń planów: obowiązującego i projektowanego.

W obowiązującym dotychczas miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego adaptuje się tereny rolne.

W projektowanej zmianie planu teren przeznaczony jest do zabudowy głównie letniskowej, a także mieszkaniowej jednorodzinnej, obsługi turystyki wodnej oraz mieszkaniowo-usługowej. Dokonuje się podziału na poszczególne działki budowlane. W zabudowie letniskowej wyznacza się około 70 działek o bardzo różnych powierzchniach: od około 4 a do ponad 0,5 ha. W zabudowie mieszkaniowej przewidziano około 30 działek o powierzchniach rzędu kilkunastu do dwudziestu kilku arów. Wyznaczono też cztery tereny obsługi turystyki wodnej o powierzchni od około 0,3 ha do ponad 1 ha i dwa tereny zabudowy mieszkalno-usługowej. Można przypuszczać, że przedstawione zainwestowanie będzie oznaczać około 500 miejsc noclegowych, w przewadze użytkowanych sezonowo.

W obrębie 100-metrowej strefy ochronnej jeziora zakazuje się zabudowy na większości terenów, z wyjątkiem terenów obsługi turystyki wodnej.

Większość rozległego obniżenia pojeziornego w północnej części terenu przeznaczono na zieleni urządzonej.

Młodnik świerkowy o powierzchni około 0,5 ha, rosnący na północno-wschodnim fragmencie terenu, adaptuje się jako las.

Projektowane działki letniskowe i mieszkaniowe zezwala się zabudować jednym budynkiem, a działki zabudowy mieszkalno-usługowej jednym zespołem zabudowy. W zakresie kształtowania zabudowy ustala się kąt nachylenia połąci dachowych do przekroju poziomego budynków – między 30 - 45°, a dla obiektów bazy technicznej sprzętu turystyki wodnej – w przedziale 16 - 30°. Pokrycia dachowe nakazuje się wykonać w kolorze czerwonym. Ustala się też ilość kondygnacji zabudowy: jedna lub dwie - z ostatnią kondygnacją jako poddaszem użytkowym. Reguluje się też maksymalną rzędną posadowienia parteru (45 cm ponad powierzchnię najniższej rzędnej terenu). Wprowadza się nakaz kształtowania ogrodzeń od strony dróg jako konstrukcji ażurowych na maksymalną wysokość 1,2 m.

W zakresie infrastruktury ustala się, że zabudowa powinna posiadać zapewnione przyłączenie uzbrojenia działki lub budynku do zewnętrznych sieci: wodociągowej, kanalizacji sanitarnej (z odprowadzeniem do oczyszczalni w Pasymiu) i elektroenergetycznej.

Nie zezwala się na stosowanie indywidualnych ujęć wody i urządzeń oczyszczania ścieków. Wariantowo (wariant B) dopuszcza się stosowanie zbiorników szczelnych na nieczystości ciekłe do czasu wybudowania zewnętrznych sieci i urządzeń technicznych uzbrojenia terenu w zakresie zaopatrzenia w wodę i odprowadzenia ścieków.

Projekt zmian planu wyklucza stosowanie do celów grzewczych paliwa węglowego.

4. Podsumowanie i wnioski.

Objęcie terenu prawną ochroną przyrody, jako otulina projektowanego Parku Krajobrazowego Puszczy Napiwodzko-Ramuckiej, powoduje konieczność stosowania wymogów rozporządzenia nr 53/98 Wojewody Olsztyńskiego wprowadzającego system obszarów chronionych.

Projekt planu zakazuje zabudowy w 100-metrowej strefie ochrony jeziora z wyjątkiem terenów obsługi turystyki wodnej z tytułu przepisów par. 6 ust. 2 cytowanego rozporządzenia, który dopuszcza w tej strefie lokalizację urządzeń służących zorganizowanym formom uprawiania turystyki, kąpieli, rekreacji i sportu – związanych z wodą.

Część terenów zabudowy obsługi turystyki wodnej (4OTW) i częściowo przyległej do niej zabudowy letniskowej (5ML) oraz zabudowy letniskowej na północnym fragmencie terenu z drogą do niego prowadzącą, leży na terenach bagiennych. Przystosowanie tych terenów do zagospodarowania, a w szczególności do zabudowy będzie wymagało znacznych przekształceń środowiska przyrodniczego o wysokiej wartości (między innymi potencjalne lokalne ostoje przyrody).

Sugeruje się wprowadzić w projekcie planu ograniczenia w zagospodarowaniu tych terenów. Najbardziej pożądane byłoby pozostawienie ich w stanie naturalnym. Lepszym wyjściem niż zabudowa, powodującym mniejsze przekształcenia, może też być przeznaczenie tych terenów pod zielenie urządzoną – jak zadysponowano na części działki nr 4.

Położenie terenu na obszarach o wysokich walorach krajobrazowych stwarza wymogi realizacji zabudowy o wysokim standardzie budynków i towarzyszącej infrastruktury.

Projektowany plan reguluje podstawowe ogólne zasady architektury budowlanej (wysokość zabudowy i kąt pochylenia połaci dachowych, kolor pokryć dachowych). Ustala dopuszczalne formy ogrodzeń od strony dróg. Lokalizuje zabudowę na działkach przeważnie o dość znacznej powierzchni oraz ogranicza ich zabudowę do jednego budynku lub zespołu budowli, co powinno sprzyjać obecności zieleni. Powyższe ustalenia powinny sprzyjać utrzymywaniu wysokich walorów krajobrazowych terenu.

Dla zachowania wysokich standardów estetycznych sugeruje się rozważyć wprowadzenie jeszcze innych ustaleń jak dopuszczalne lub wykluczone rodzaje nawierzchni dróg, zapisanie możliwości łączenia sąsiednich działek (szczególnie w zespołach o ich powierzchniach poniżej 10 arów). Sugeruje się także wprowadzenie zakazu lokalizacji obiektów tymczasowych z wyjątkiem zapleczy budowy.

Poprzez zakaz stosowania paliwa węglowego, projekt planu zabezpiecza powietrze przed nadmiernym zanieczyszczeniem.

Rozwiązanie gospodarki ściekowej - przez odprowadzenie ścieków kolektorem do zewnętrznej sieci kanalizacji sanitarnej i w konsekwencji do oczyszczalni w Pasymiu ocenia się jako korzystne dla ochrony środowiska wodnego, a w szczególności wód gruntowych i wód jeziora Kalwa.

Natomiast - jak wynika z dotychczasowej praktyki - dopuszczony wariantowo system tymczasowy, oparty na szambach, jest często wadliwie użytkowany - głównie ze względu na swą uciążliwość eksploatacyjną.

Nieodpowiednia eksploatacja zbiorników bezodpływowych na tym terenie będzie powodować zanieczyszczenie wód gruntowych i w dalszej kolejności wód jeziora Kalwa. Ze względu na przewidywaną dużą docelową liczbę użytkowników to negatywne oddziaływanie może być znaczące.

Biorąc powyższe pod uwagę oraz bliskość do miejskiego systemu kanalizacyjnego, a także w związku z zapisami art. 42 ust.3 Ustawy „Prawo Wodne” wchodzącej w życie z dniem 1.01.2002 r. sugeruje się rezygnację z wariantu dopuszczającego zbiorniki bezodpływowe.

Przydatność rolnicza gleb przeznaczonych pod zainwestowanie jest przeważnie niska. Są one obecnie rolniczo nieużytkowane. W związku z tym ich wyłączenie z produkcji rolnej nie budzi zastrzeżeń.

Generalnie realizacja ustaleń przedmiotowego projektu planu zmieni sposób zagospodarowania terenów na bardziej intensywny, głównie sezonowo. **Istotne negatywne oddziaływanie może dotyczyć środowiska wodnego (głównie wód gruntowych i jeziora Kalwa) w przypadku wadliwego działania tymczasowego systemu gospodarki ściekowej opartego na szambach. Zagospodarowanie terenów bagiennych prawdopodobnie zlikwiduje część potencjalnych lokalnych ostoje przyrody.**

W związku z powyższym sugeruje się rozważenie możliwości uwzględnienia w projekcie planu propozycji podkreślonych w niniejszej prognozie. Powinny one sprzyjać ochronie jakości wód, potencjalnych lokalnych ostoje przyrody i estetyce krajobrazu.

5. Streszczenie.

Analizowany w niniejszej prognozie projekt planu obejmuje teren o powierzchni około 30 ha. Jest to półwysep nad jeziorem Kalwa, leżący około 1 km na północ od Pasymia. Morfologicznie jest to pagórek zbudowany z osadów głównie piaszczystych. U nasady półwyspu znajdują się tereny bagiennie z kępami zieleni krzewiastej. Tereny półwyspu niegdyś użytkowane były rolnie, obecnie pozostają nieużytkowane, lub użytkowane rekreacyjnie. Teren leży w zlewni bezpośredniej jeziora Kalwa. Wody jeziora pozostają w III klasie czystości. Naturalna osłona wód w głębszych przed zanieczyszczeniami z powierzchni jest prawdopodobnie nieciągła. Teren objęty jest prawną ochroną przyrody jako otulina projektowanego Parku Krajobrazowego Puszczy Napiwodzko - Ramuckiej

Projekt zmiany planu zakłada przekształcenie terenów oznaczonych w planie obowiązującym jako rolne na tereny budowlane, głównie zabudowy letniskowej oraz zabudowy mieszkaniowej – z zachowaniem 100-metrowej strefy bezpośredniej ochrony jeziora, a także zabudowy obsługi turystyki wodnej. Szacuje się, że realizacja planu spowoduje powstanie około 500 miejsc noclegowych użytkowanych na ogół sezonowo. Ustala się podstawowe zasady architektury jakim powinny odpowiadać obiekty. Do celów grzewczych zakazuje się stosowania paliwa węglowego. Ścieki sanitarne nakazuje się odprowadzić do zewnętrznego systemu kanalizacji, to znaczy do oczyszczalni miejskiej w Pasymiu. Wariantowo na okres czasowy dopuszcza się stosowanie zbiorników szczelnych na ścieki.

Prognozuje się, że istotne negatywne oddziaływanie może dotyczyć środowiska wodnego (głównie wód gruntowych i jeziora Kalwa) w przypadku wadliwego działania tymczasowego systemu gospodarki ściekowej opartego na szambach. Zagospodarowanie terenów bagiennych prawdopodobnie zlikwiduje część potencjalnych lokalnych ostoje przyrody.

Opracował: mgr Zbigniew Zaprzelski