

OCENA ODDZIAŁYWANIA NA KRAJOBRAZINWESTYCJI W MIEJSCOWOŚCI MALIN

(na działkach o numerach ewidencyjnych: 331/9 (fragm.), 331/10 (fragm.), 331/11 (fragm.), 331/12 (fragm.), 331/13 (fragm.), 331/14 (fragm.), 331/15 (fragm.), 331/24 (fragm.), 331/28, 331/29, 331/38 (fragm.).

Inwestor:

Autor opracowania:

Hanna Kowińska

biegła Wojewody Mazowieckiego

w sprawie ocen oddziaływania na środowisko

nr 335

Warszawa, kwiecień 2024

1	WSTĘP	3
2	PODSTAWA FORMALNO - MERYTORYCZNA OPRACOWANIA ORAZ CEL I ZAKRES OPRACOWANIA	3
3	METODA PRACY	4
4	OCENA ODDZIAŁYWANIA NA KRAJOBRAZ	7
4.1	POŁOŻENIE PRZEDSIĘWZIĘCIA	7
4.2	OPIS PRZEDSIĘWZIĘCIA	15
4.3	ŚRODOWISKO PRZYRODNICZE	19
4.3.1	Charakterystyka ogólna	19
4.3.2	Charakterystyka szczegółowa OBSZARU	22
4.4	UKŁAD KOMPOZYCYJNO-KRAJOBRAZOWY	25
4.4.1	CHARAKTERYSTYKA W SKALI WSI MALIN.	25
5	ODDZIAŁYWANIE SKUMULOWANE	38

1 WSTĘP

Definicja krajobrazu znalazła się w zapisach obowiązującej od 2004 roku Europejskiej Konwencji Krajobrazowej. Zgodnie z zapisem, jest to zasób wartości wizualno-estetycznych miejsca, powstałych w wyniku wzajemnego oddziaływania czynników przyrodniczych i antropogenicznych.

Utrzymanie dobrego stanu krajobrazu powinno być jednym z najważniejszych wyznaczników osiągania „ładu przestrzennego” i dążenia do „zrównoważonego rozwoju” – podstawowych kategorii współczesnego planowania przestrzennego i regionalnego. Europejska Konwencja Krajobrazowa podkreśla znaczenie krajobrazu, jako specyficznego zasobu środowiska, który również może sprzyjać działalności gospodarczej, przyczyniać się do tworzenia nowych miejsc pracy, wpływać na kształtowanie lokalnego dziedzictwa kulturowego. Krajobraz jest jednym z ważniejszych elementów kształtujących jakość życia ludzi. **Aby spełniał on wszystkie wymienione funkcje, musi zostać utrzymany w stanie sprzyjającym kreowaniu wysokiej jakości życia, co można osiągnąć poprzez eliminowanie czynników zagrażających mu oraz przez jego ochronę i właściwe kształtowanie.**

W świetle zaleceń Europejskiej Konwencji Krajobrazowej, w szczególności rozdziału II, artykuł 6C, spełnienie jej zaleceń wymaga:

- rozpoznania i systematyzacji zasobów krajobrazowych,
- identyfikacji małoobszarowych,
- liniowych i punktowych elementów o charakterze przyrodniczym lub antropogenicznym, stanowiących o specyfice krajobrazu regionu,
- określenia wartości i stanu zachowania poszczególnych typów krajobrazów oraz ich szczególnych elementów,
- identyfikacji czynników zagrażających zasobom krajobrazowym,
- wskazanie metod ochrony, odtwarzania i kreowania zasobów krajobrazowych regionu, przydatnych w realizacji polityki przestrzennej.

2 PODSTAWA FORMALNO - MERYTORYCZNA OPRACOWANIA ORAZ CEL I ZAKRES OPRACOWANIA

Podstawą formalno – prawną opracowania jest umowa dotycząca wykonania oceny oddziaływania na krajobraz dla inwestycji w miejscowości Malin w gminie Wisznia Mała.

Opracowanie graficzne wykonano na podstawie dostarczonych przez Zleceniodawcę wizualizacjach w wersji elektronicznej, wykonanej na potrzeby opracowania dokumentacji fotograficznej oraz materiałów kartograficznych.

Celem opracowania jest ocena wpływu inwestycji na krajobraz.

W wyniku oględzin w terenie dokonano rozpoznania istniejącego krajobrazu.

W wyniku analizy dostarczonych materiałów wyznaczono strefy potencjalnie silnych zmian krajobrazu.

Wykonano również kwerendę materiałów historycznych, związanych z uwarunkowaniami wynikającymi z ograniczeń związanych ze środowiskiem przyrodniczym oraz krajobrazem kulturowym.

Inwestycję planuje się w miejscowości Malin, na nieruchomości o łącznej powierzchni ok. 37 ha, którą tworzą działki nr 331/28 i 331/29 oraz fragmenty działek o numerach ewidencyjnych: 331/9, 331/10, 331/11, 331/12, 331/13, 331/14, 331/15, 331/24, 331/38.

3 METODA PRACY

Przestrzeń i jej postrzeganie to zbiór obiektów, akcentów, tworzących harmonijne lub dysharmonijne układy. Obiekty są odbierane i oceniane zatem pod względem jakości wizualnej (Krzymowska-Kostrowicka 1997).

Biorąc pod uwagę indywidualny a także emocjonalny stosunek do krajobrazu, wartość krajobrazu jest przyjmowana subiektywnie. Takie subiektywne widzenie jest naturalnym sposobem odbioru otoczenia (Skalski 2007a).

Sposobem poprawnego przeprowadzenia procesu wartościowania krajobrazu jest obiektywna wiedza o danym terenie. Według Skalskiego (2007b), analiza percepcyjna prowadzi do odczytania i zapisania cech fizjonomicznych krajobrazu, wartości kulturowych i przyrodniczych oraz zjawisk zauważonych za pomocą zmysłów, które zostaną wykorzystane w procesie projektowania.

Przyjętą w niniejszym opracowaniu metodę można nazwać subiektywną, ekspercką metodą wielokryterialną.

Ocena oddziaływania inwestycji na krajobraz określa wpływ planowanych lub projektowanych obiektów na zastany krajobraz.

Istotą opracowania jest:

- identyfikacja i opis krajobrazu w rejonie inwestycji z uwzględnieniem kluczowych zasobów (przyrodniczych, kulturowych i kompozycyjno-krajobrazowych);
- formułowanie wniosków zmierzających do minimalizowania negatywnego oddziaływania inwestycji na krajobraz.

Przyjęta metoda jest zbliżona do tzw. metody jednostek architektoniczno-krajobrazowych Janusza Bogdanowskiego, jednocześnie odpowiada standardom przyjętym przez polskie instytucje odpowiedzialne za ochronę przyrody oraz konserwacji zabytków.

Studia i inwentaryzacje oraz analizy środowiska prowadzone są z uwzględnieniem następujących aspektów:

- **układ funkcjonalno-przestrzenny** – czyli zasoby (zarówno istniejące jak też planowane) związane z funkcjami terenów, ich rozplanowaniem i zagospodarowaniem; także powiązania funkcjonalne i komunikacyjne wewnątrz obszaru opracowania, relacje z otoczeniem itd.;
- **środowisko przyrodnicze** – czyli elementy i struktury pochodzenia naturalnego bądź antropogenicznego oraz szeroko rozumiane uwarunkowania ekofizjograficzne;
- **środowisko kulturowe** – czyli zachowane i niezachowane zasoby związane z historią miejsca, mające postać materialną bądź niematerialną (w tym obiekty objęte formami ochrony zabytków);
- **układ kompozycyjno-krajobrazowy** – czyli elementy i struktury związane z kształtem przestrzeni (widokowymi, planistycznymi), mające pochodzenie antropogeniczne lub naturalne.

W ramach analizy wykonano:

- mapy widoczności planowanej inwestycji,
- wizualizacje inwestycji w krajobrazie widziane z kluczowych punktów widokowych.

Podejmując pracę nad analizą krajobrazu należy przeanalizować problematykę postrzegania krajobrazu.

Metodyka postępowania

Analizę wizualną wykonano posługując się metodą Żarskiej (2005). Ze względu na specyfikę terenów porolnych, a jeszcze do niedawna funkcjonował jako poligon wojskowy sugeruje się modyfikację metody. Charakterystykę środowiska wizualnego wykonano w oparciu o następujące kryteria:

- specyfika i charakter środowiska wizualnego;
- usytuowanie na terenie opracowania istotnych elementów wizualnych;
- elementy oraz obszary wymagające polepszenia środowiska wizualnego (Żarska 2005).

Dodatkowymi kryteriami są:

- komfort patrzenia w dal (Skalski 2007b),
- sąsiedztwo architektury zabytkowej,
- sukcesja naturalna,

- użytkowanie terenu przez mieszkańców.

Do przeprowadzania analizy środowiska wizualnego zastosowano **metodę fotograficzną**. W metodzie tej, w oparciu o ww. kryteria, wykonano zdjęcia miejsc poddanych ocenie. Na podstawie wybranych kadrów widoków i panoram określono dominanty krajobrazowe i elementy o silnej formie, elementy szpecące w krajobrazie oraz wskazano elementy i obszary wymagające polepszenia środowiska wizualnego. Zwrócenie uwagi na badanym terenie na faunę i florę dostarcza informacji o regeneracji zdegradowanego środowiska przyrodniczego. Na podstawie wizji terenowej oraz przeprowadzonych wywiadów z przechodniami, wskazuje się obszary mogące potencjalnie służyć jako tereny turystyczne lub rekreacyjne.

Taki sposób analizowania terenu pozwala również zaznaczyć obszary sukcesji naturalnej, lokalizację dominant krajobrazowych i elementów o silnej formie, sąsiedztwo zabytkowej architektury, panoramy widokowe oraz elementy szpecące krajobraz. Zaproponowana metodyka postępowania, podczas przeprowadzania analizy środowiska wizualnego, jest syntezą metody fotograficznej i metody na rzutach.

Analiza środowiska wizualnego oparta na ww. sposobie postępowania daje wiele cennych informacji o charakteryzowanych miejscach. Metoda fotograficzna dostarcza informacji o cechach fizjonomicznych krajobrazu (barwy, kształty i proporcje elementów krajobrazu), natomiast metoda na rzutach pokazuje zmiany krajobrazu w czasie oraz usytuowanie i zasięg istotnych elementów środowiska wizualnego na rozpatrywanym terenie. Synteza metody fotograficznej i metody na rzutach pozwala uzyskać przestrzenny obraz wybranych fragmentów krajobrazu.

Metodyka ta jest zbliżona do metody jednostek architektoniczno-krajobrazowych Janusza Bogdanowskiego, opisanej w kilku publikacjach. Jednocześnie odpowiada metodom przyjętym przez polskie instytucje konserwacji zabytków.

Bazując na tak przyjętej metodyce w celu uzyskania pełnego obrazu otaczającej przestrzeni wykonano dokumentację fotograficzną, szkice, notatki, schematy.

Drugim etapem było wyodrębnienie konfliktów przestrzennych będących wyrazem niedostosowania sposobu zagospodarowania terenu do jego potrzeb. Ta analiza ma na celu rozeznanie warunków kompozycyjnych oraz określenie zasobów widokowych, atrakcyjności danego terenu i sposobu jego wyeksponowania. Analiza kartograficzna pozwala na zestawienie zasobu obiektywnego z tym, co jest rzeczywiście udostępniane, natomiast wstępna orientacja w zasobach terenu pozwala uzupełnić informacje niezbędne do pełnego wykorzystania wartości terenu. Warunkiem przystąpienia do komponowania przestrzeni jest jej świadoma kompozycja, zgodna z zasadami budowania formy przestrzennej. Ważne jest odczytanie relacji terenu opracowania do otaczającego go krajobrazu. Analiza szerszego kontekstu, w sytuacji, gdy otoczenie wykazuje cechy negatywne, na trzecim etapie pozwala

na określenie wytycznych, np. możliwości zastosowania zieleni pełniącej funkcję maskującą, powiązania z otoczeniem i strukturą ekologiczną.

Etapy analizy panoramy:

- inwentaryzacja elementów i typów krajobrazu,
- budowa kompozycji,
- waloryzacja krajobrazu,
- wytyczne projektowe.

4 OCENA ODDZIAŁYWANIA NA KRAJOBRAZ

4.1 POŁOŻENIE PRZEDSIĘWZIĘCIA



Rysunek 1 Położenie terenu przedsięwzięcia

Teren opracowania położony jest w granicach wsi Malin, w kierunku południowo-wschodnim od zabudowy wsi.

Wieś powstała na początku XV wieku i już w XVII funkcjonowała jako ulicówka. Dalszy rozwój wsi ukształtował wieloulicówkę o zwartej zabudowie. W zachodniej części wsi oprócz folwarku powstało duże założenie parkowo-pałacowe z rozległym parkiem i stawem.

Obecnie teren ten jest zaniedbany, pałac zdewastowany a folwark uległ przekształceniu.

Dzisiejszy obraz wsi Malin to zabudowa jednorodzinna o charakterze siedliskowym w części południowo - wschodniej zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna

o charakterze podmiejskim. Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna usytuowana jest od strony lokalizacji inwestycji.

Obszar w granicach którego projektuje się przedsięwzięcie stanowi aktualnie pola uprawne, a do niedawna był to teren poligonu wojskowego, na którym odbywały się regularne ćwiczenia wojskowe z użyciem broni ciężkiej. Teren ten w roku 2007 został oczyszczony ze znacznych ilości pocisków artyleryjskich, przeciwpancernych, rakietowych, granatów i amunicji. Obecnie w znacznej części jest uprawiany. W odległości około 800 m od granicy przedsięwzięcia na południowy wschód znajduje się teren wojskowy, osłonięty drzewami od strony przedmiotowej inwestycji i zabudowy wsi.

W odległości 100-500 m w kierunku zachodnim przebiega trasa ekspresowa S5. Między trasą, a południowo-zachodnią granicą obszaru projektowanego przedsięwzięcia funkcjonuje pole golfowe.

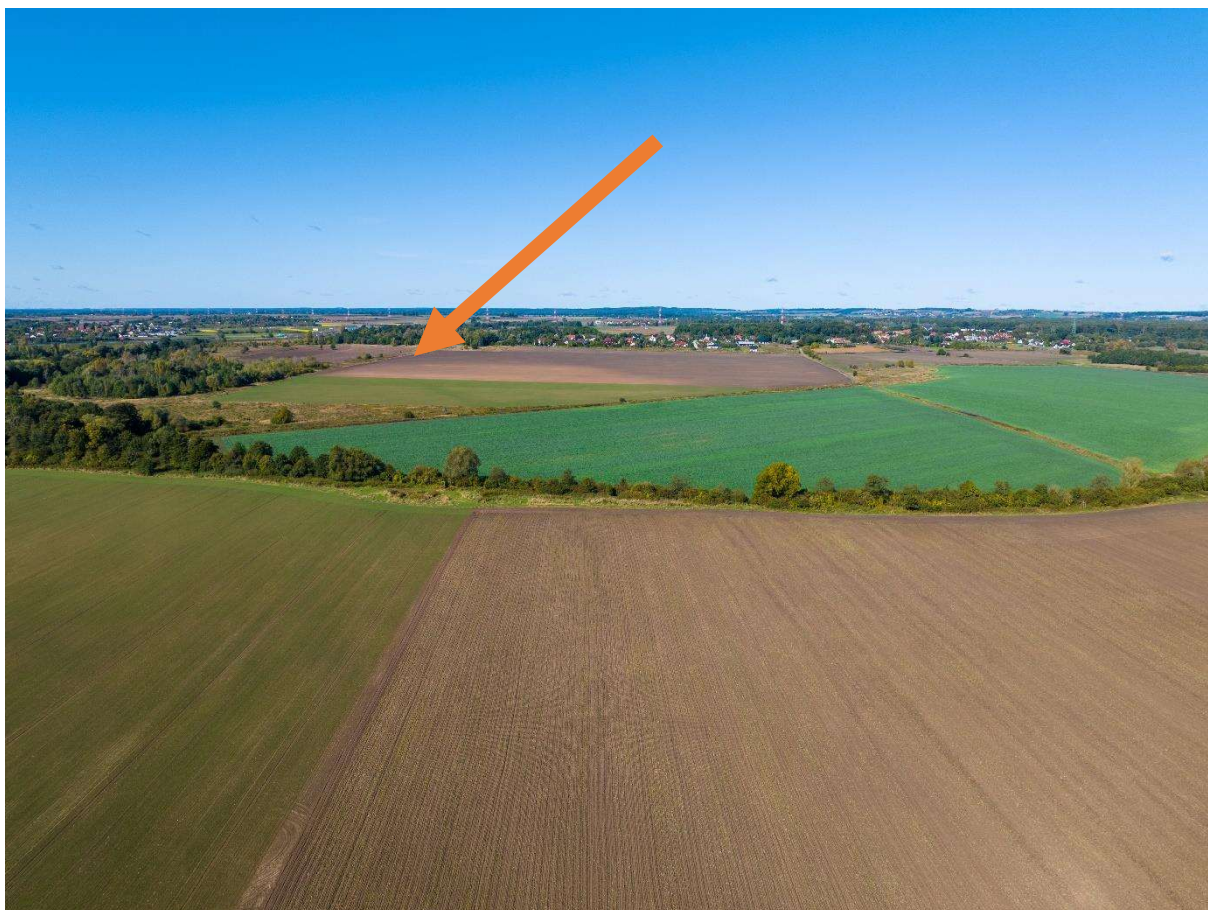
Generalnie teren opracowania położony jest w krajobrazie wiejskim o ekstensywnym zagospodarowaniu.

Jego dyspozycja przestrzenna charakteryzuje się niskimi walorami wizualnymi, bez powiązań komunikacyjnych i funkcjonalnych z obiektami istniejącymi w otoczeniu.

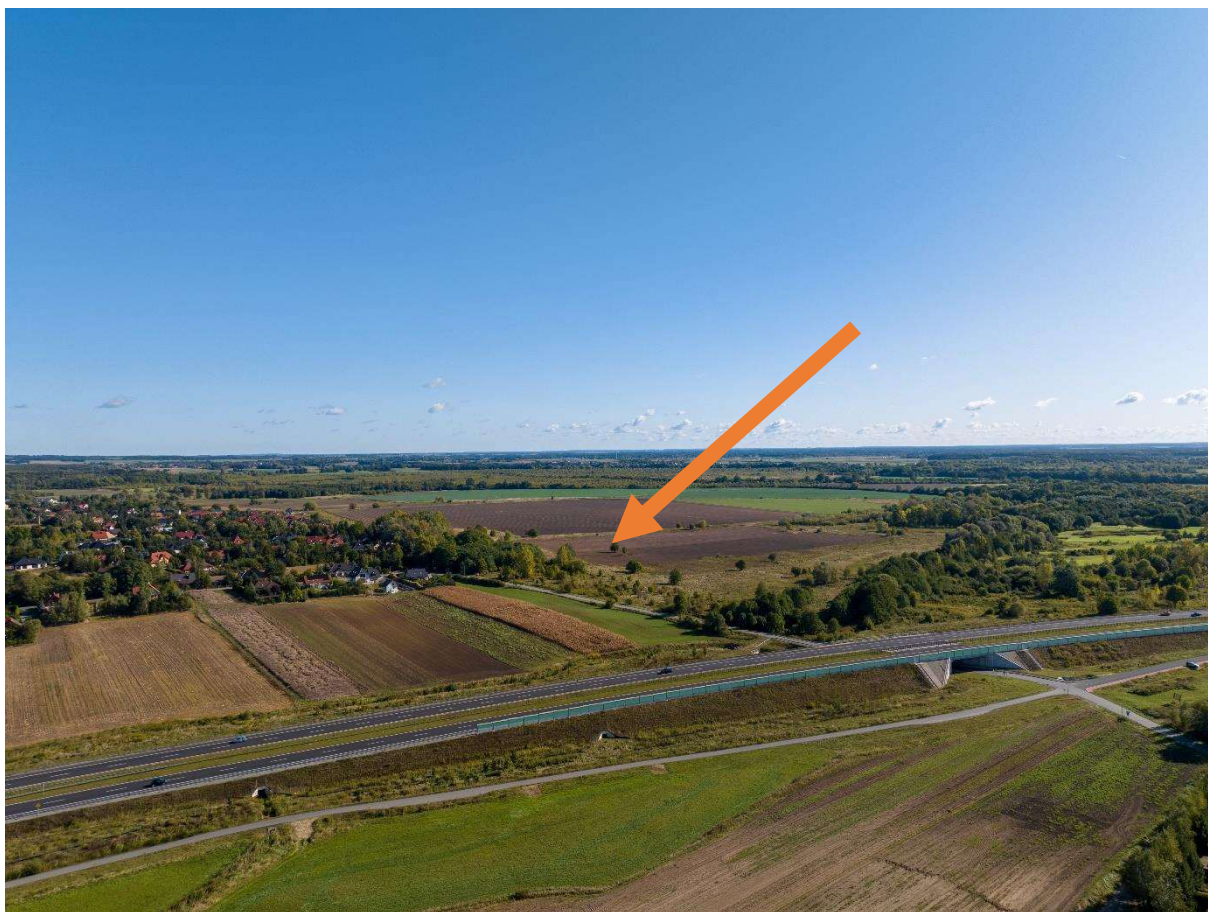
Otwarcie widokowe na obszar przedsięwzięcia zaznacza się przede wszystkim z poziomu trasy szybkiego ruchu S5, przebiegającej od strony zachodniej analizowanego terenu i dalej strony zabudowań wsi Malin.

Obszar wymaga więc precyzyjnego spojrzenia pod kątem zagospodarowania elementami architektonicznymi. Przestrzeń ta wykazuje pewien potencjał urbanistyczny, ze względu na sąsiedztwo z:

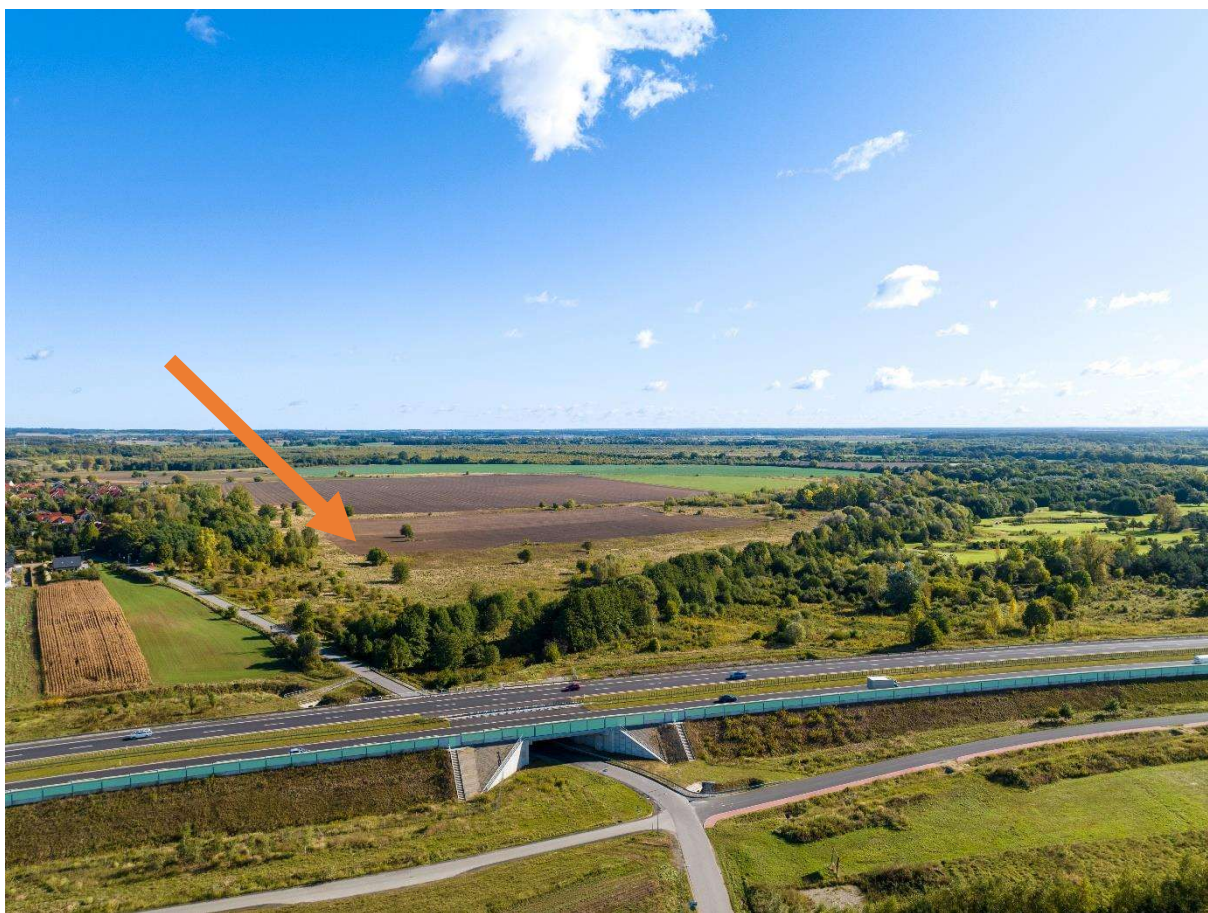
- kompleksem zabudowy,
- trasą S5 od zachodu,
- otwarciami widokowymi na tereny leśno – łąkowo – rolne z poziomu inwestycji.



Zdj. 1 Teren inwestycji od strony terenów rolnych

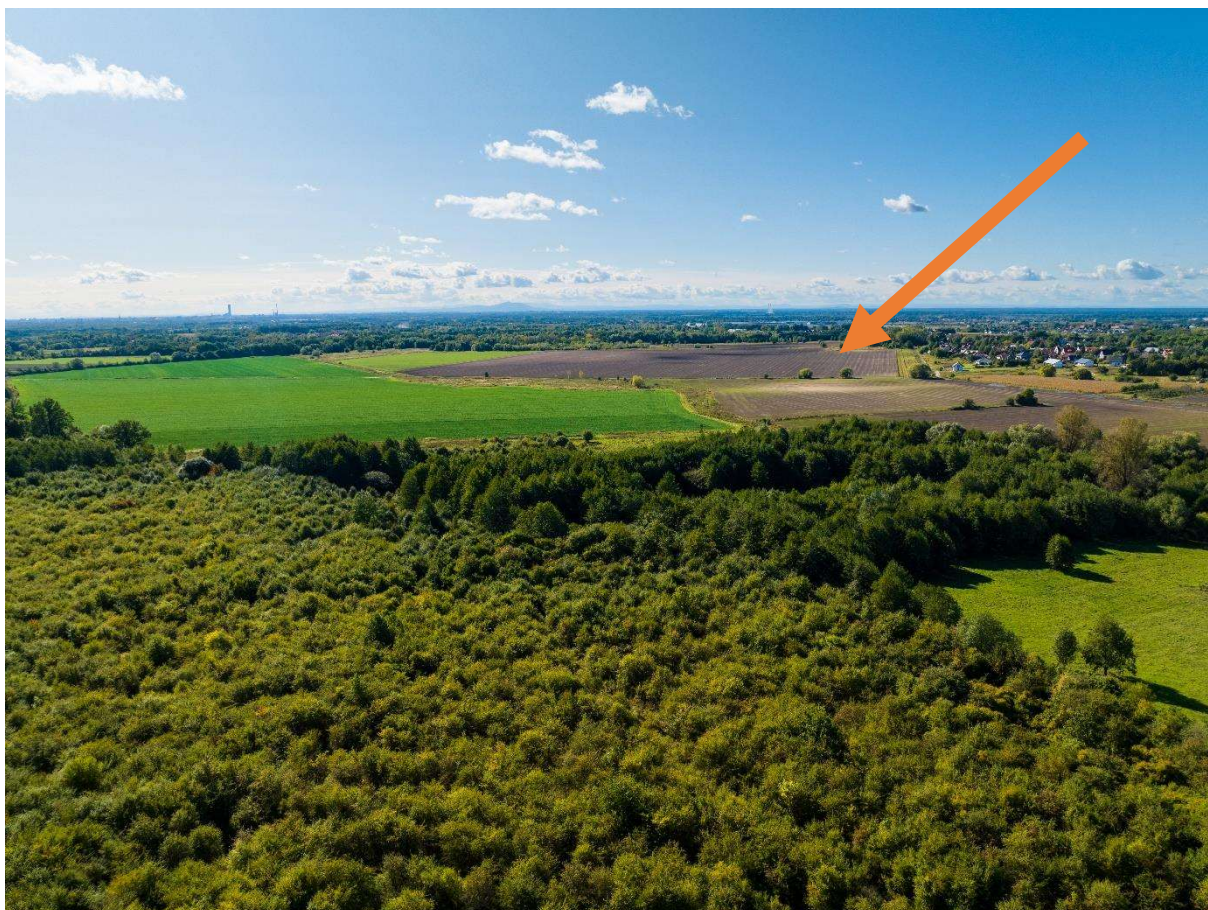


Równanie



Zdj. 3 i 3a Teren inwestycji od strony trasy S5

Obecnie tereny inwestycyjne położone w granicach obszary inwestycji są głównie w użytkowaniu rolnym, a część jest nieużytkowana.



Zdj. 4 Teren inwestycji od strony wschodniej



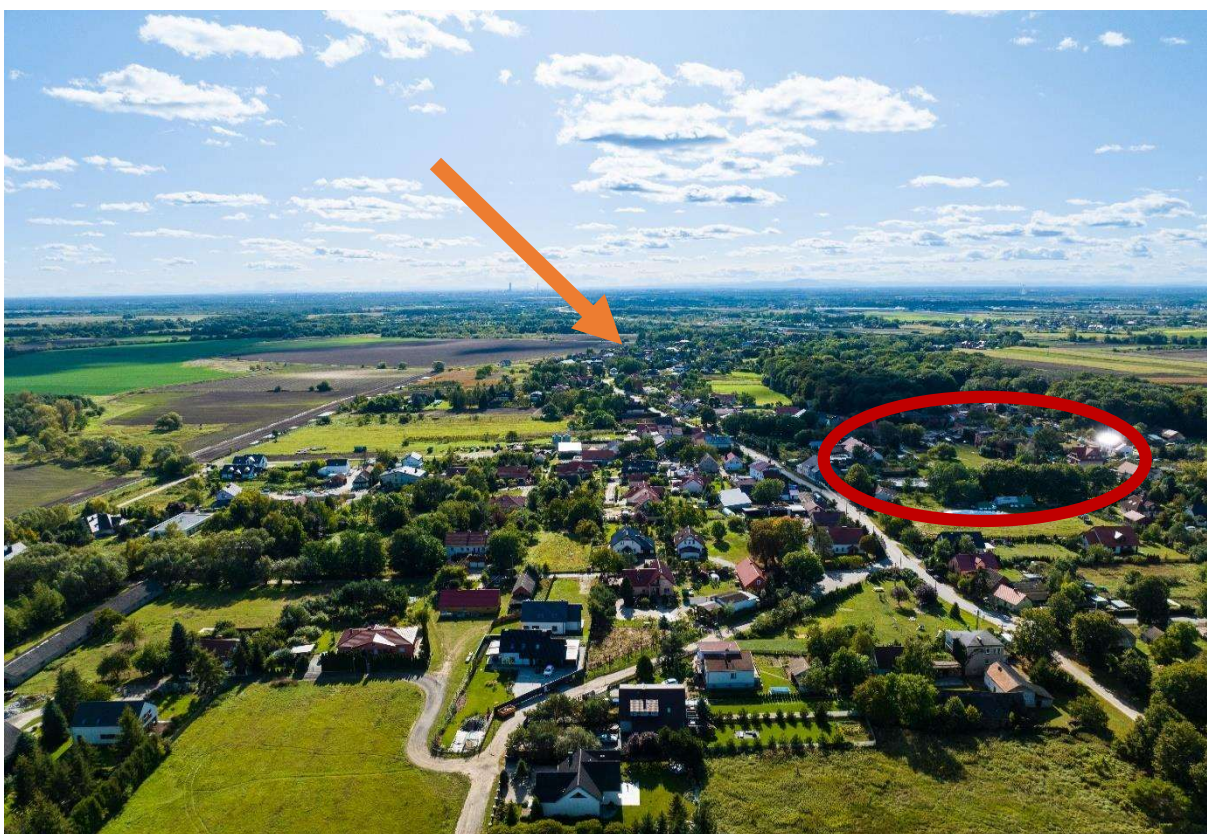
Zdj. 5 Widok terenu opracowania od strony zabudowań wsi Malin jej północnej części



Zdj. 5a Teren inwestycji od strony wsi Malin

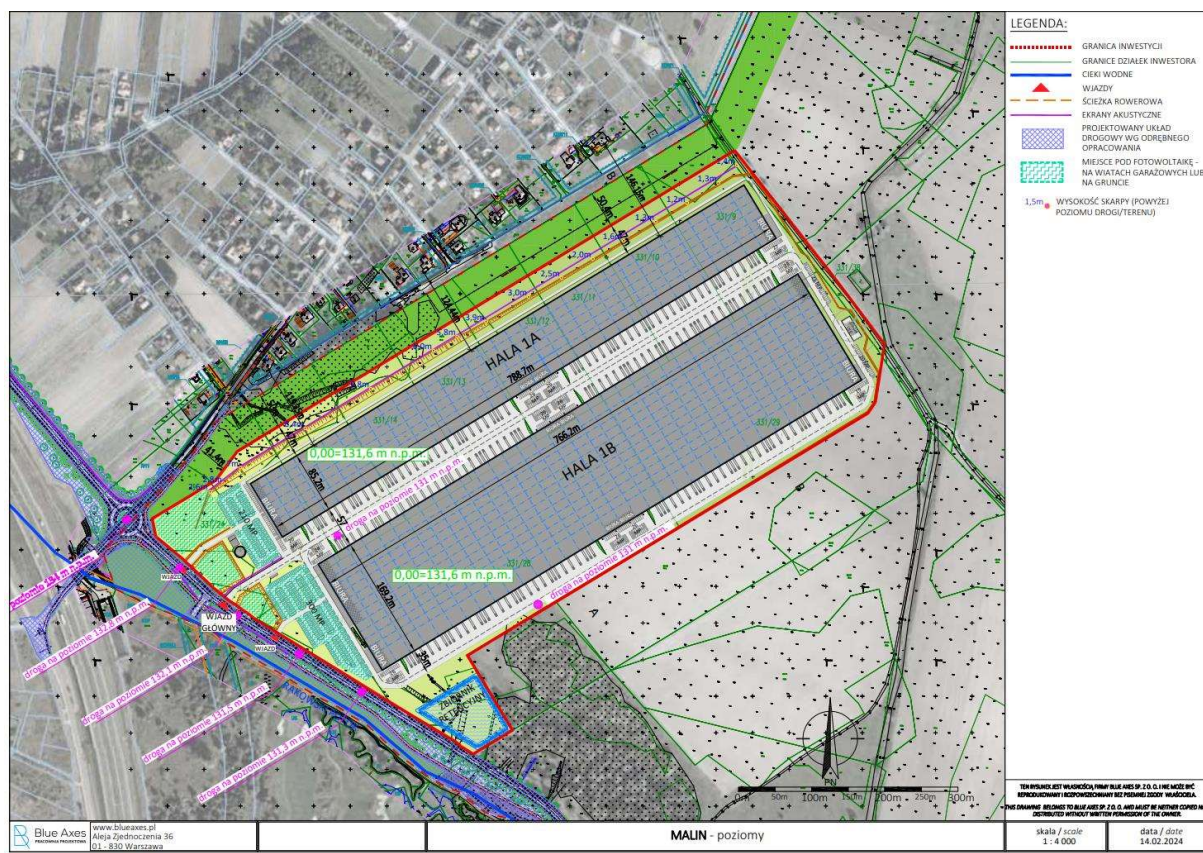


Zdj. 6 Widok terenu inwestycji od strony pól golfowych



Zdj. 7 Teren inwestycji od strony zabudowy wsi Malin, czerwona elipsa- historyczna część wsi .

4.2 OPIS PRZEDSIĘWZIĘCIA



Rysunek 2 Projekt zagospodarowania terenu obszaru Przedsięwzięcia [materiały dostarczone przez Zleceniodawcę]

Obszar przeznaczony jest pod budowę dwóch hal produkcyjno - usługowo – magazynowych o wysokości do 15,0 m i łącznej powierzchni zabudowy do ok. 200 000 m². Hale będą zawierać standardowe części socjalne wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i drogową. Zakłada się również budowę m.in.: stacji LNG, wewnętrznej sieci wodociągowej, wewnętrznej sieci kanalizacji sanitarnej, zewnętrznej instalacji hydrantowej wraz z hydrantami zewnętrznymi, linii kablowych niskiego i średniego napięcia, oświetlenia terenu, wewnętrznej sieci teletechnicznej, wiat nad miejscami parkingowymi.

Przewiduje się możliwość realizacji więcej niż jednej portierni oraz więcej niż jednego zbiornika i pompowni ppoż.

W przypadku pracy zakładu w porze nocnej, planuję się także realizację ekranu akustycznego o długości ok. 95,2 m i wysokości od 4,0 m

Przewidziano również dodatkowy ekran od północnej strony inwestycji o długości ok. 848,1 m i wysokości 2,0 m. Ekran ten **nie jest** wymagany do spełnienia dopuszczalnych poziomów hałasu na terenach chronionych akustycznie, ale zostanie zastosowany jako dodatkowa bariera.

W ramach inwestycji przewiduje się budowę stacji LNG wraz z instalacją gazową. Zasilanie ze zbiornika naziemnego na gaz ziemny ciekły LNG o poj. max. 110 m³.

W obszarze przedsięwzięcia inwestycji przewiduje się możliwość realizacji studni wraz ze stacją uzdatniania wody, umożliwiającą pobór wód podziemnych i wykorzystanie ich do celów obsługi Centrum Logistycznego. Dla ujęcia wody, jeżeli będzie wymagane, Wnioskodawca uzyska decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach oddzielną procedurą.

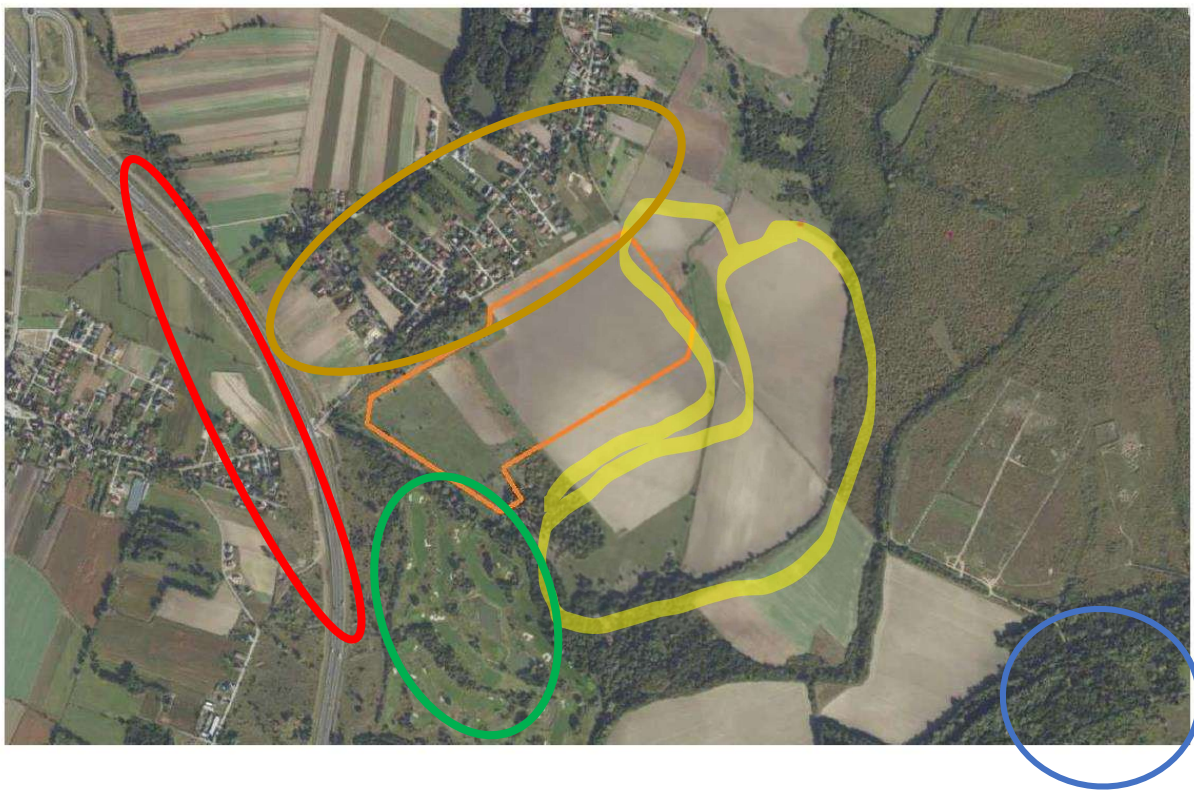
W ramach inwestycji przewiduje się również możliwość instalacji systemu fotowoltaicznego o mocy do 18,5 MWp. Panele zostaną umiejscowione na gruncie i/lub dachu budynków oraz wiat. Powierzchnia instalacji fotowoltaicznej wyniesie do 24 ha.

Planowany obiekt będzie pełnić przede wszystkim funkcję magazynowo – logistyczną, z możliwością lokalizacji w nim nieuciążliwych zakładów usługowych i produkcyjnych (instalacje nie wymienione w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko).

Realizacja przedsięwzięcia będzie przebiegała etapowo – etapami będą realizowane poszczególne hale magazynowo – produkcyjno – usługowe, powierzchnie utwardzone, elementy infrastruktury, przy czym każdy z tych etapów może być realizowany w kilku fazach. Etapy/fazy mogą być realizowane każdy osobno lub kilka etapów/faz jednocześnie. Realizacja kolejnych elementów inwestycji może odbywać się przy jednoczesnej eksploatacji obiektów wcześniej oddanych do użytkowania.

Planowane zagospodarowanie samej działki przedstawiono na powyższym rysunku.

.



Rysunek 3 Powiązania OBSZARU z terenami sąsiadującymi: pomarańczowy – OBSZAR [teren opracowania], czerwony – trasa komunikacyjna - element negatywnej dominanty, zielony – tereny sportowe , brązowy - tereny mieszkaniowe, żółty - tereny rolne, niebieski tereny wojskowe



Zdj. 8 Klamra widokowa spinająca oba trasę S5 i zabudowę wsi na zdjęciu dostarczonym przez Zleceniodawcę

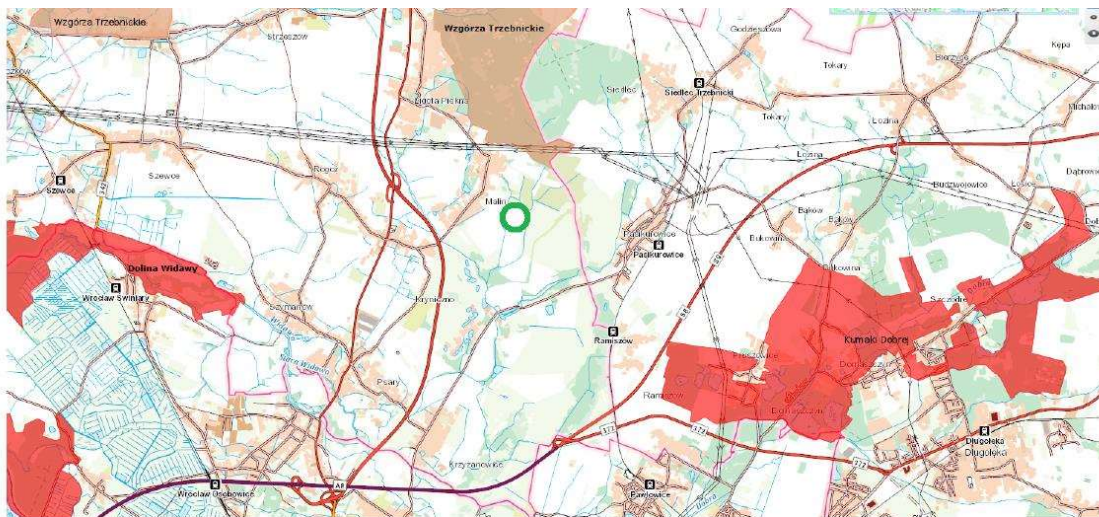


Zdj. 9 Klamra widokowa spinająca tereny wsi Mali i tereny sportowo-rekreacyjne na zdjęciu dostarczonym przez Zleceniodawcę.

Wnioski: w wyniku realizacji przedmiotowej inwestycji teren opracowania nabierze układu funkcjonalno-przestrzennego. Teren obecnie stanowiący częściowo nieużytek i teren rolny, w sąsiedztwie trasy komunikacyjnej i zabudowy mieszkaniowej stanie się obszarem, stanowiącym nowy element w sekwencji kolejnych scenerii krajobrazowych, związanych z krajobrazem podmiejskim.

4.3 ŚRODOWISKO PRZYRODNICZE

4.3.1 Charakterystyka ogólna



Obszary podlegające ochronie na podstawie ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody.

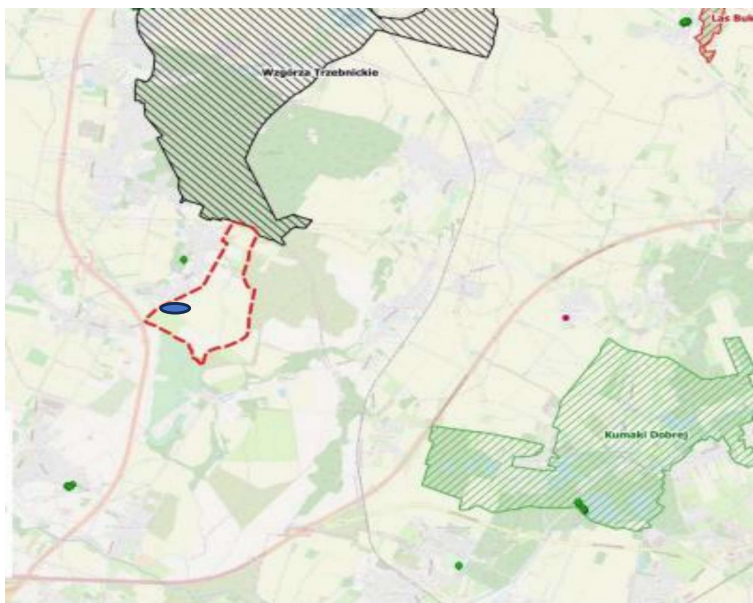
Lokalizacja terenu opracowania



Rysunek 4 Położenie terenu inwestycji w strukturze przyrodniczych terenów chronionych

Teren przedsięwzięcia położony jest poza przyrodniczymi obszarami chronionymi. Natomiast w granicach miejscowości Malin, poza terenem przedsięwzięcia wyznaczono obszar NATURA 2000 na mocy dyrektywy ptasiej (OSO): - Wzgórze Trzebnickie. Teren ten jest oddalony o obszar przedsięwzięcia o około 1,2 km.

Wszystkie działania i przedsięwzięcia, których realizacja ma się odbywać na obszarach Natura 2000 lub w ich sąsiedztwie muszą być podporządkowane generalnej zasadzie mówiącej, że jakiegokolwiek użytkowanie terenu nie może spowodować zanikania określonego typu siedliska, zmniejszenia jego powierzchni czy zaburzenia jego struktury i funkcji oraz gatunków związanych z tym siedliskiem.



Rysunek 5 Położenie terenu przedsięwzięcia w relacji z obszarem Natura 2000. Kolorem niebieskim oznaczono lokalizację przedsięwzięcia

Teren opracowania jest stosunkowo płaski bez charakterystycznych form rzeźby terenu. Najwyżej położony jest obszar przy północno-zachodniej granicy obszaru opracowania. Następnie teren stopniowo opada w kierunku południowo-wschodnim i w południowo-wschodniej części rzędne osiągają najniższe wartości. W stosunku do terenu opracowania nieco wzniesione są tereny zabudowy mieszkaniowej – tereny przy ul. Głównej. Położone są wyżej o ok. 5 m od terenów w granicy opracowania, przy jego zachodniej granicy. Wzniesienie to, o charakterze garbu obejmuje jedynie niewielki obszar w granicach opracowania (rejon pobliskiego zbiegu ulic Głównej i Kalinowej), gdzie rzędne terenu mogą nawet nieznacznie przekraczać 140 m n.p.m.

Osobliwością rzeźby terenu w granicach opracowania są liczne doły pochodzenia antropogenicznego, o średnicy do kilkunastu metrów i niewielkiej głębokości, które są pozostałością po funkcjonującym tu poligonie. Doły te zachowały się głównie w południowej części opracowania. W części centralnej i północnej, nawet jeśli występowały zostały zniwelowane w wyniku prowadzonej działalności rolniczej.

Obszar objęty opracowaniem znajduje się w granicach dorzecza Odry (zlewnia III go rzędu rz. Widawy). Głównym ciekim w tym rejonie jest przepływający od wschodniej strony terenu opracowania Dopływ Spod Malina oraz płynący od strony południowo-zachodniej Potok Rakowski. Ciek przez wieloletnia swojego funkcjonowania wykształcił zieleń przywodną o paranaturalnym charakterze.

Cechą charakterystyczną cieku jest jego okresowość (w okresach bezdeszczowych cieki/rowy zanikają) oraz brak ciągłości. O ile okresowość związana jest z naturalnymi uwarunkowaniami to brak ciągłości to prawdopodobnie skutek wcześniejszego

użytkowania - poligon wojskowy. Ciężki sprzęt wojskowy poruszając się po terenie pokonywał również ciekłe okresowe.

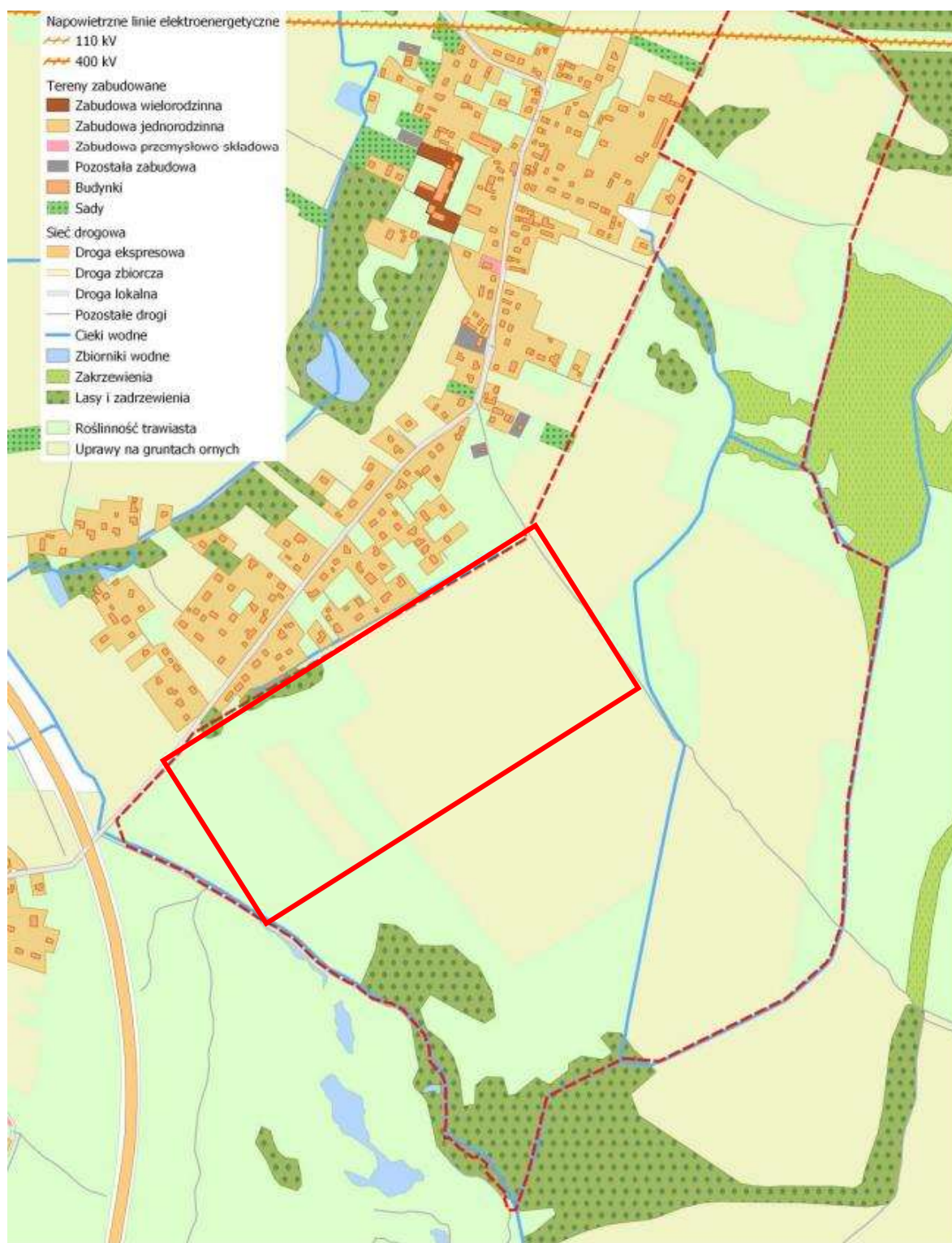
W rejonie przedsięwzięcia występowanie zadrzewień ograniczone jest do wąskiego pasa po obu brzegach cieków przebiegających w sąsiedztwie .

Obecnie ta formacja fitosocjologiczna nie jest narażona na zagrożenia natury antropogenicznej.

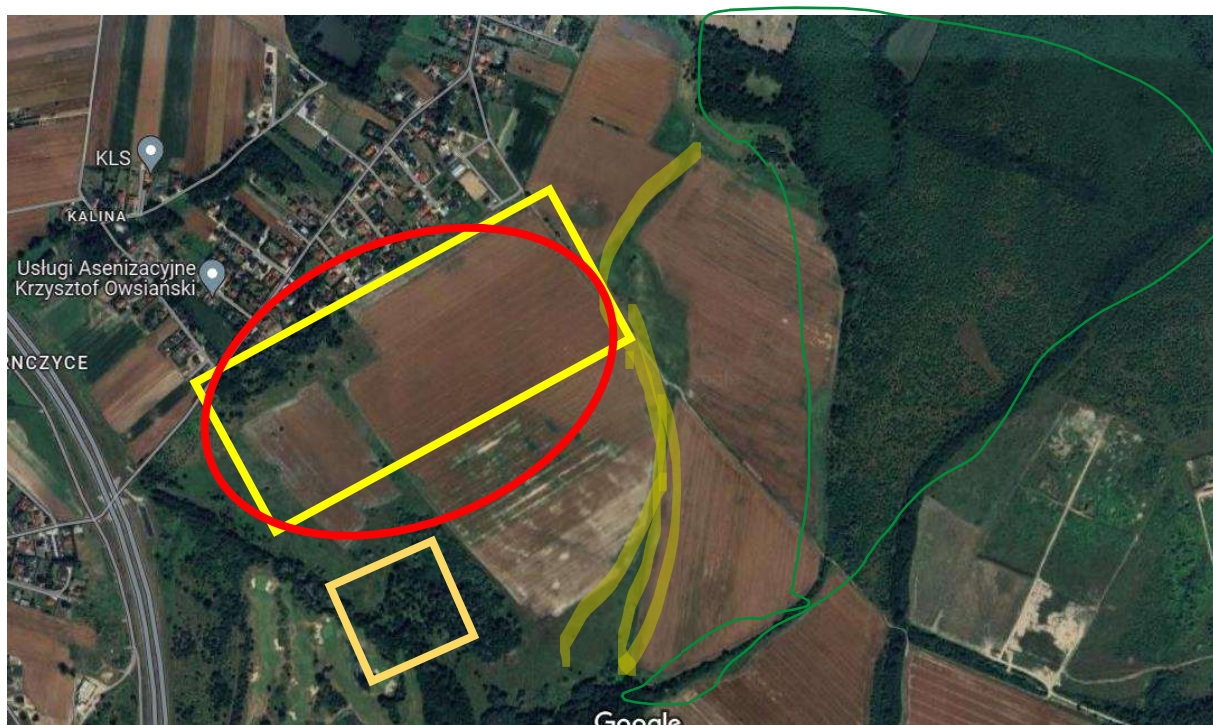
Natomiast na obszarze przedsięwzięcia występuje przede wszystkim roślinność synantropijna, która jest związana z miejscami silnie przekształconymi przez człowieka. Wiąże się to przede wszystkim z zaburzeniem struktury fitosocjologicznej wyrażającym się pojawianiem roślinnych gatunków inwazyjnych, silnie zaburzającym strukturę habitatową istniejącego zbiorowiska roślinnego.

W obszarze tym pojawiają się liczne gatunki obcego pochodzenia, często werbujące się z terenów sąsiednich, które są swego rodzaju rezerwuarem propagul [nasion, odrostów]. Takimi obszarami są tereny porolne gdy nie jest prowadzona na nich gospodarka drzewostanem.

4.3.2 Charakterystyka szczegółowa OBSZARU



Rysunek 6 Położenie terenu przedsięwzięcia w relacji z zagospodarowaniem terenu wsi Malin



Rysunek 7 Ortofotomapa, przedstawiająca teren opracowania. Na czerwono zaznaczono silnie synantropijnie przekształcone fragmenty z szatą roślinną głównie trawy, stanowiące potencjalne zagrożenie fitosocjologiczne dla cennych fragmentów zadrzewień, zaznaczonych na zielono, na ciemnożółto zaznaczono tereny zieleni łąkowej posiadającej walory przyrodnicze i krajobrazowe. Żółtym prostokątem zaznaczono Obszar przedsięwzięcia

Charakterystyka ta została przeprowadzona na podstawie materiałów dostarczonych przez Zleceńodawcę.

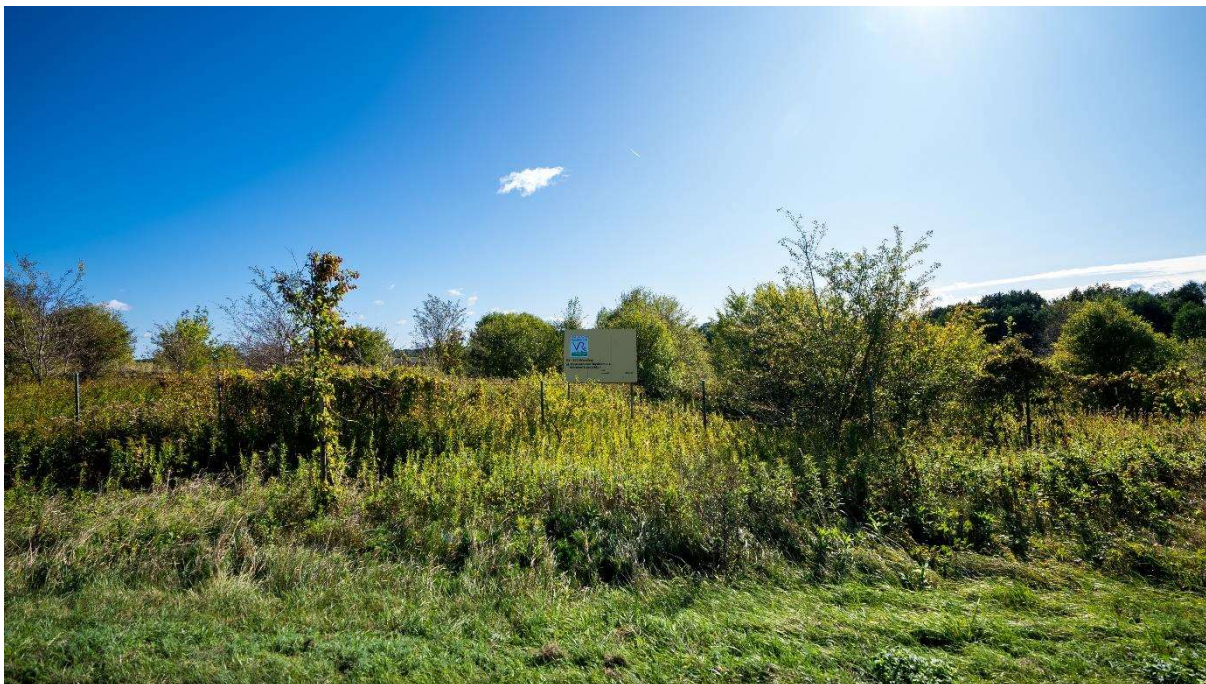
Teren opracowania od strony północnej graniczy z pasem zarośli i zadrzewień, dalej z zabudową wsi Malin, od południowego zachodu z polami golfowymi, pozostałe tereny to użytki rolne i zadrzewione oraz tereny wojskowe.

Od zachodu w bliskim sąsiedztwie terenu opracowania przebiega trasa szybkiego ruchu S5.

Obszar opracowania jest własnością prywatną i nie jest terenem ogólnodostępnym. Teren charakteryzuje się obniżeniem gruntu względem zagospodarowanych terenów sąsiednich (zabudową wsi) oraz licznymi zagłębieniami pochodzenia antropogenicznego

Zieleń która tu występuje to głównie uprawy rolne i synantropijna zieleń obszarów porolnych. W roślinności tego typu panują gatunki pospolite, kosmopolityczne, szeroko rozpowszechnione. W północno - zachodniej części rośnie kilkaset drzew. Są to samosiejki – głównie młode, kilkuletnie drzewka, w tym głównie: topola osika, olcha, brzoza brodawkowata, topola biała, wierzba iwa i wierzba zwykła, robinia akacjowa, grab, jesion wyniosły, dąb szypułkowy, klon jawor, sosna zwyczajna, głóg i śliwa mirabelka.

Drzewostan ma charakter częściowo zwarty, choć nie jest to zadrzewienie homogeniczne pod względem struktury.



Zdj. 10 Zadrzewienie terenu opracowania od strony północno-zachodniej

Wnioski: szata roślinna terenu opracowania w obecnej postaci cechuje się bardzo niskimi walorami przyrodniczymi, jak również estetycznymi. Istniejąca formacja zadrzewień ma charakter w wysokim stopniu przekształcony antropogenicznie. Jest przypadkowa i nieuporządkowana. Pod względem przyrodniczym teren ten również przedstawia niską wartość, a wręcz może być określony jako niebezpieczny fitosocjologicznie dla znajdujących w sąsiedztwie zarośli łągowych. Dlatego wydaje się zasadnym jak najszybsze uporządkowanie tego terenu, by nie pogłębiać zachodzących zmian w składzie fitosocjologicznym zarośli łągowych rosnących w sąsiedztwie , a co za tym idzie zmian w fizjonomii tej formacji roślinnej.

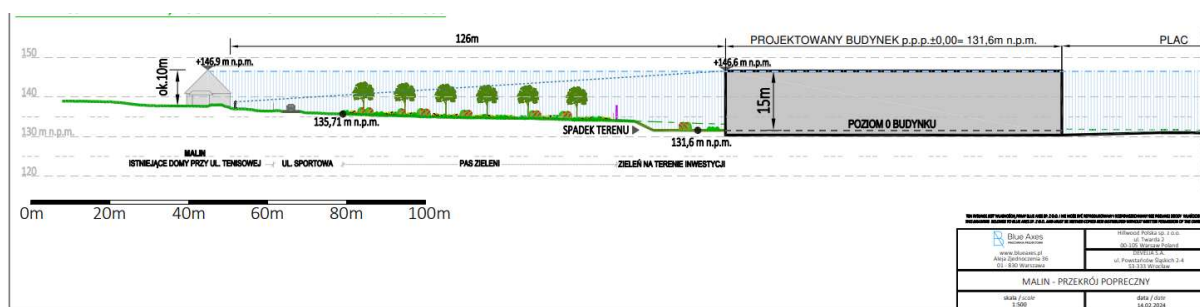
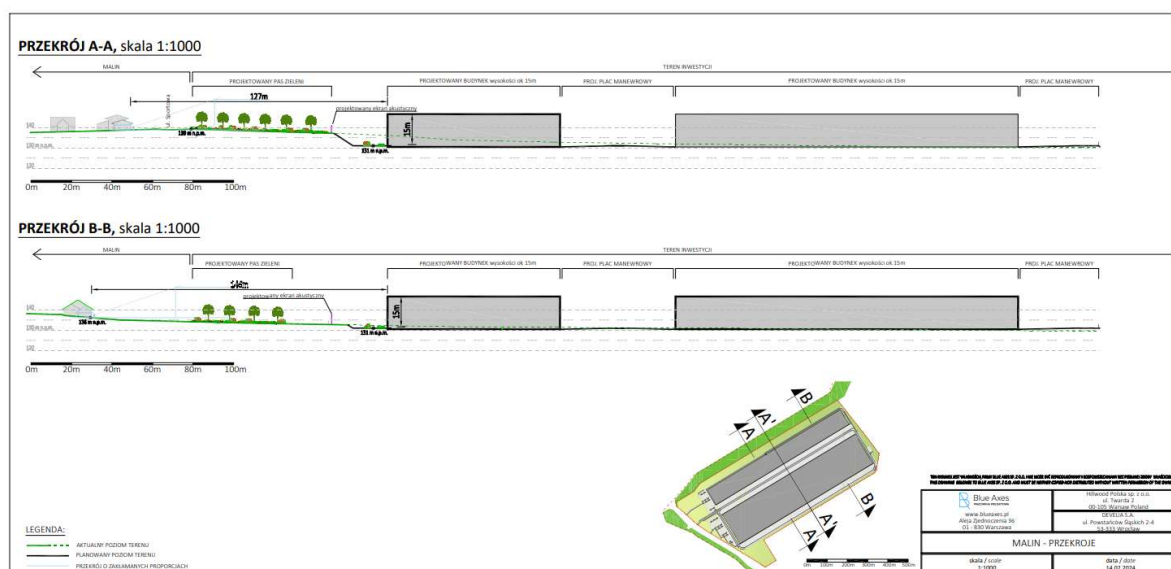
4.4 UKŁAD KOMPOZYCYJNO-KRAJOBRAZOWY

4.4.1 CHARAKTERYSTYKA W SKALI WSI MALIN.

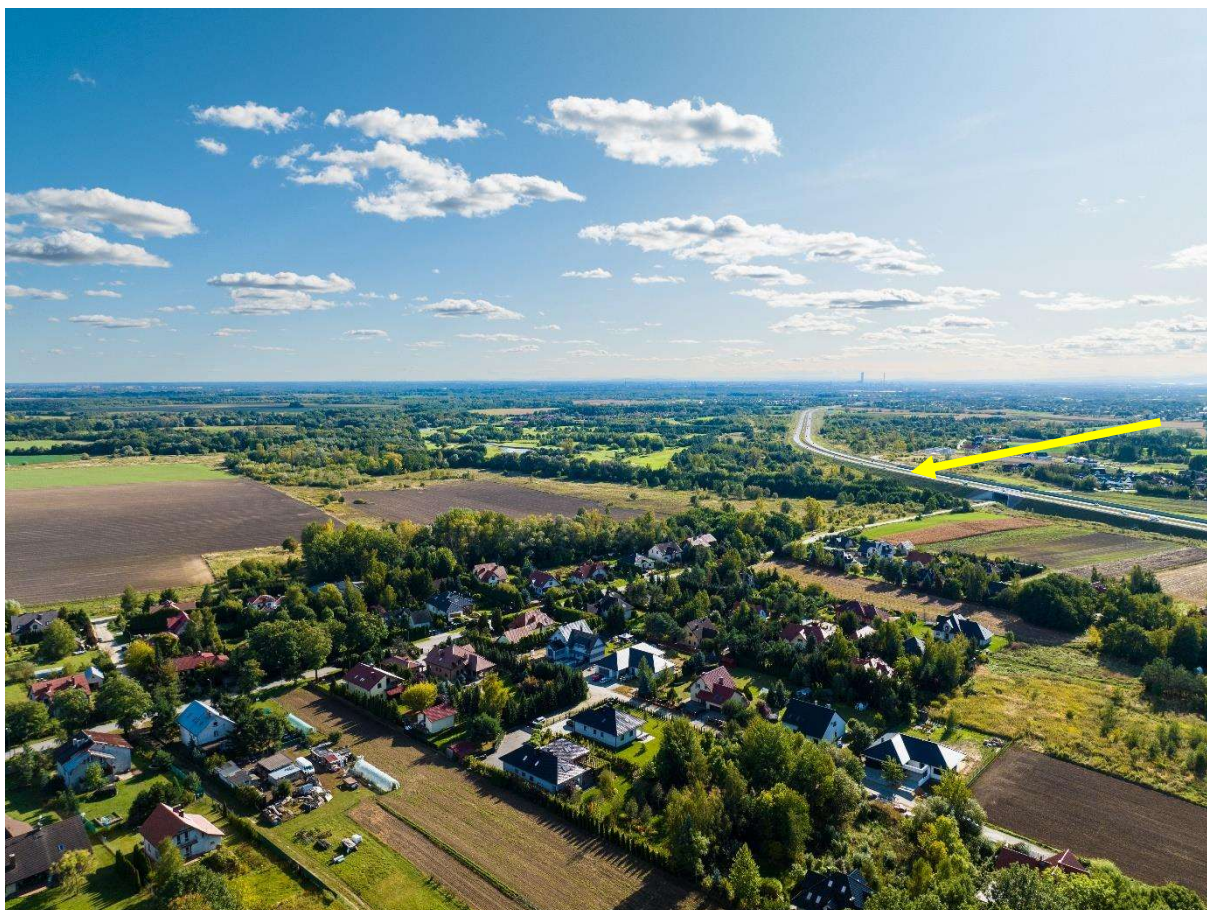
Analiza układu kompozycyjno-krajobrazowego została wykonana na podstawie materiałów dostarczonych przez Zleceniodawcę i wizję w terenie oraz materiały graficzne.

OBSZAR przedsięwzięcia będzie mieć stosunkowo neutralne znaczenie w kompozycji krajobrazu w skali rejonu wsi Malin, ze względu na niewielką wysokość zabudowy i położenie poniżej poziomu zabudowy wsi.

Projektowane obiekty będą miały znaczenie jedynie w skali miejsca. Natomiast ze względu na panoramy od strony wsi proponowana zabudowa będzie prawie w całości zasłonięta istniejącymi zadrzewieniami, które będą uzupełnione nowymi nasadzeniami.



Rysunek 8 Przekrój poprzeczny obrazujący położenie obiektów w stosunku do zabudowy wsi. (materiał przygotowany Inwestora)



Zdjęcie 11 Przepuszczalny poziom widoczności planowanej zabudowy OBSZARU – oznaczenie szare, żółte oznaczenie – negatywnie oddziałująca dominanta istniejącej trasy S5. Widok od strony historycznej zabudowy wsi Malin
 Powyżej przekrój poprzeczny - usytuowanie obiektów w stosunku do zabudowy wsi i analiza widokowa.

Powyższe powiązania widokowe są bardzo ważne i należy je bezwzględnie zachować i podkreślić. Szczególnie ważnym powiązaniem widokowym wydaje się być to, które jest obramowane trasą S5 i lizjerą istniejących lasów .



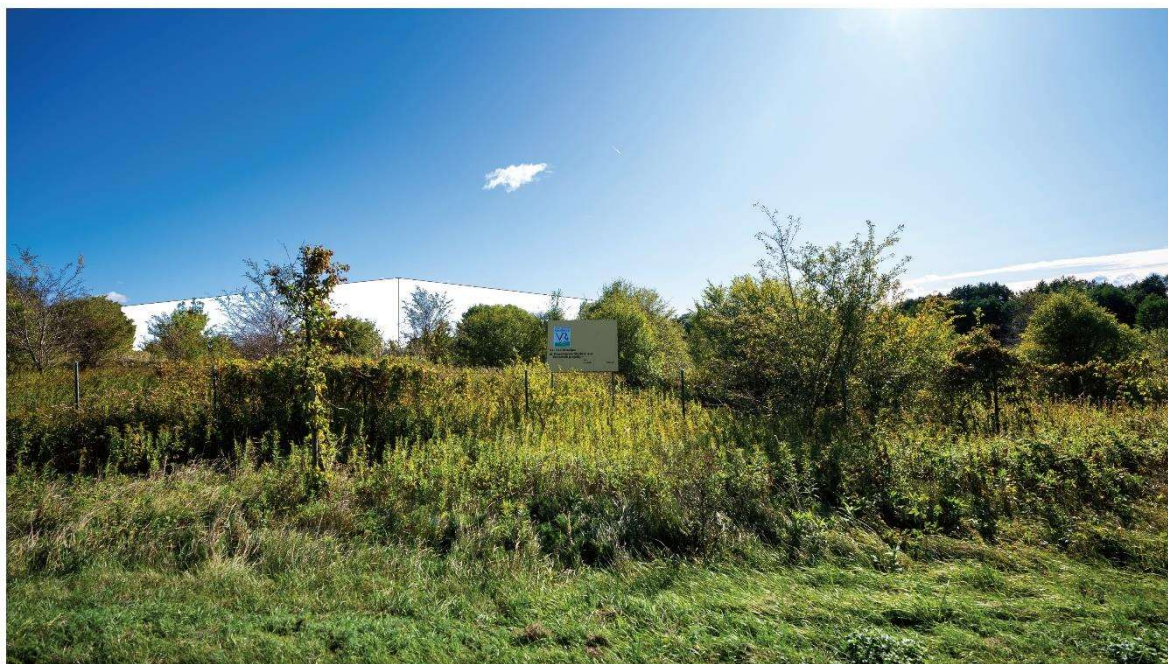
Rysunek 9 Lokalizacja punktów z który zostały wykonane zdjęcia

WIDOK Z PUNKTU NR 1

Obecnie:



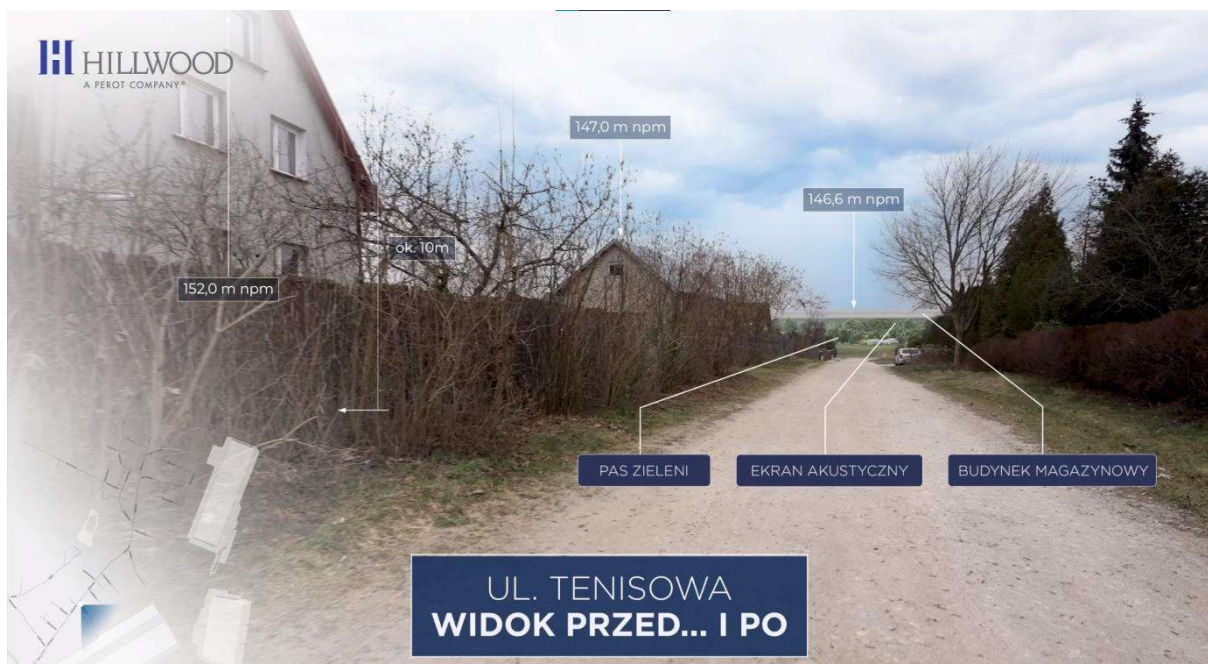
Po realizacji inwestycji:

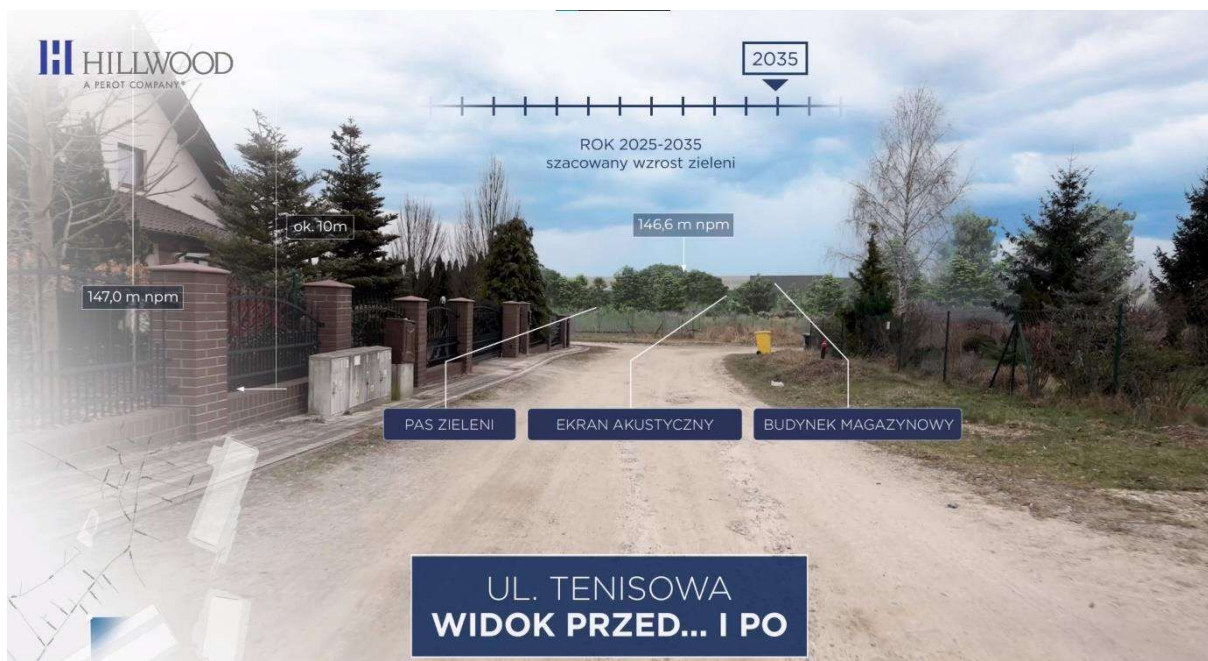


ZDj.11 Widok z poziomu ul. Spacerowej. Za istniejącymi drzewami fragment zabudowy.

Zgodnie z planami Inwestora zabudowa będzie osłonięta pasem zieleni izolującej. Wielkość ekranów zostanie określona na etapie decyzji środowiskowej .

WIDOK Z PUNKTU NR 2





Rysunek 10 Widok z poziomu ulicy Tenisowej: stan obecny i po realizacji inwestycji w latach 2025 – 2035.

WIDOK Z PUNKTU NR 3

Obeenie:

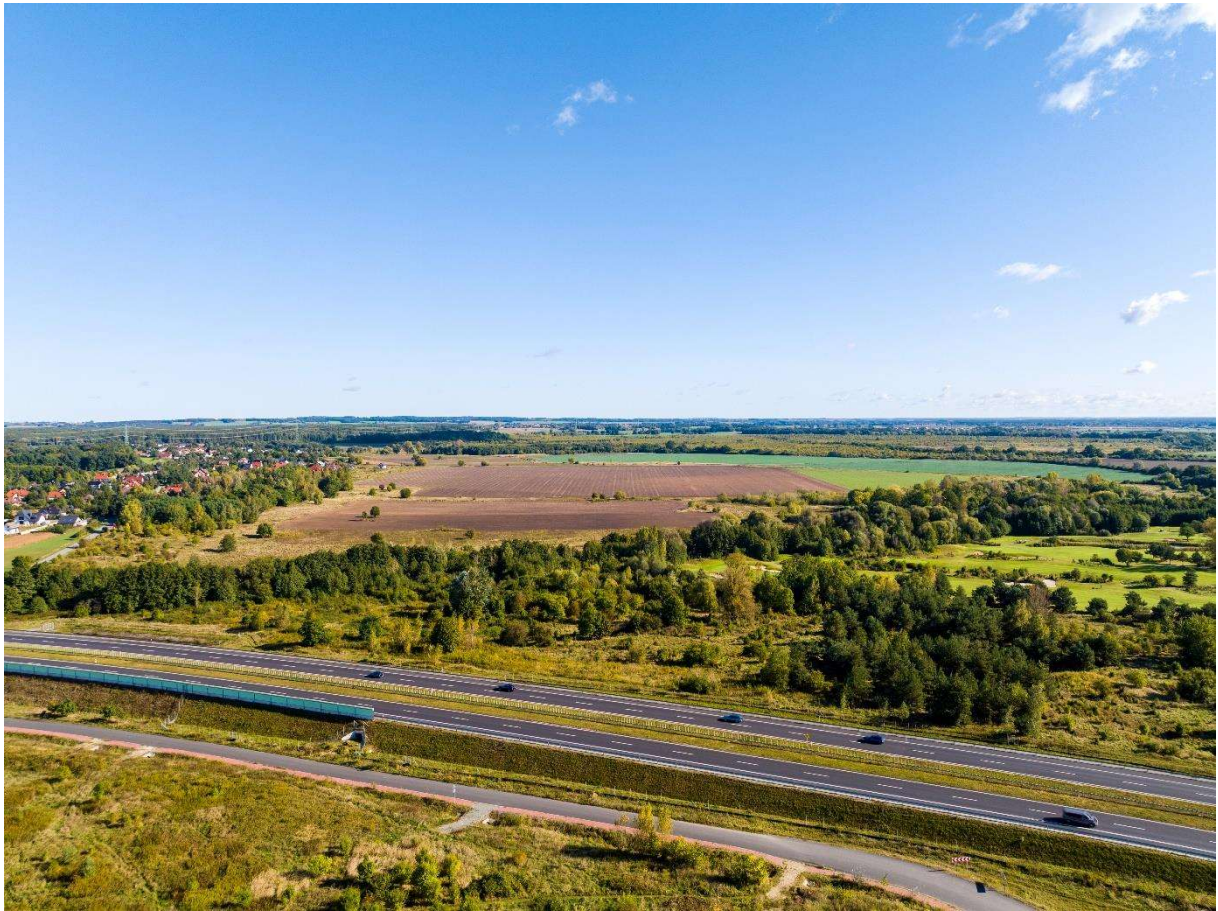


Po realizacji inwestycji:



Rysunek 11 Widok z ulicy Strzeleckiej w kierunku inwestycji.

WIDOK Z TRASY S5





Rysunek 12 Sekwencja kolejnych scen w sekwencji widoków z perspektywy trasy S5: stan obecny, zaznaczenie dominant: pola golfowe – czerwona elipsa , centrum wsi – żółta elipsa , wzgórza Trzebnickie - zielona elipsa, szara elipsa – przewidywany zakres widokowy projektowanej zabudowy OBSZARU

Jak pokazuje powyższa analiza oraz analiza widoczności z trasy S5, w wyniku realizacji inwestycji w OBSZARZE linia zabudowy będzie widoczna, jednak z poziomu drogi za sprawą zadrzewień jej widoczność będzie ograniczona do dachów.



Rysunek 13 Przypuszczalny poziom widoczności planowanej zabudowy OBSZARU – oznaczenie niebieskie, żółte oznaczenie – negatywnie oddziałująca dominanta istniejącej trasy S5. Widok od strony historycznej zabudowy wsi Malin



Rys 14 Analiza widoczności z perspektywy terenów leśnych od strony wschodniej. Brązowe oznaczenia – istniejące dominanty krajobrazowe (wieś) – POZYTYWNE. Zielone oznaczenie - teren inwestycji.

Jak widać na powyższym zdjęciu z kierunku północnego, również widoczność znacznej części zabudowy OBSZARU będzie ograniczona, widoczna będzie od strony lizjery lasu z poziomu terenu. Elementem dominującym w tym ujęciu widokowym będzie sylweta wsi.

Należy zauważyć iż wysoka jakość wykonania budynków realizowanych w obszarze, połączona z dążeniem do obsadzenia dużych obszarów zielenią nie spowoduje zmian, które byłyby rażące estetycznie dla obserwatora znajdującego się w bliskiej perspektywie w stosunku do planowanych obiektów. Istotne, że budynki nie są znacznie wyższe niż istniejące, sąsiednie budynki wsi. W ujęciu skali samego OBSZARU jest on istotny wizualnie jedynie w bezpośrednim powiązaniu z kompozycją zabudowy wsi.

Wnioski: Poruszając się obecnie wzdłuż trasy S5 w kierunku północnym, po prawej stronie w sylwetce wsi wyraźnie zaznaczają się zieleń wysoka i zabudowa mieszkaniowa, powyżej których lokują się tereny zabudowy historycznej i współczesnej. Sekwencja krajobrazowa jest zróżnicowana, dynamiczna.

Natomiast od strony wsi elementem spójnym i łączącym wszystkie elementy fizjonomii tego obszaru są tereny obecnie otwarte niezagospodarowane i liniowe zadrzewienia łąkowe. Zadrzewienia łąkowe w interesujący sposób kontrastują z elementami pól golfowych. Należy jednak zauważyć i podkreślić, że sekwencja dominant nie stanowi ciągu kompozycyjnie spójnego.

Wydaje się, że wprowadzenie, pomiędzy zabudowę wsi, a tereny zadrzewione dodatkowych elementów kompozycyjnych w postaci obiektów, wizualnie ingerujących w tereny otwarte, jednak o niskich walorach krajobrazowych, uzupełnionych przez interesujące tereny zieleni o charakterze wspomagającym funkcjonowanie zadrzewień terenów sąsiednich oraz elementów architektonicznych w układzie następujących po sobie planów, wpłynie korzystnie na wizerunek i estetykę tego terenu. Kolejność sekwencji z dominantami powinna być skorelowana z korytarzem wizualnym, opisywanym wcześniej oraz powinna uwzględniać kolejne widoki związane z ciągami wizualnymi dominant.

PODSUMOWANIE

Realizacja zabudowy OBSZARU zharmonizuje krajobraz terenu opracowania. Obecnie stan krajobrazu można ocenić jako zdewastowany. Zagospodarowanie tej przestrzeni należy rozpatrywać jako działania pozytywne, korzystnie wpływające na fizjonomię rejonu w sferze przyrodniczej, kulturowej, estetycznej i ekonomicznej.

Pod względem przyrodniczym realizacja inwestycji przyniesie wiele korzyści. Uporządkowanie terenu inwestycji, zabezpieczenie przed dalszą degradacją i rozprzestrzenianiem się gatunków inwazyjnych ochroni rosnące w sąsiedztwie cenne formacje roślinne.

Od strony estetycznej stwierdza się, że projektowana inwestycja będzie postrzegana przede wszystkim poprzez architekturę obiektu oraz towarzyszące jej kompozycje zieleni.

Z punktu materialnego należy podkreślić, że powiązanie funkcjonalno-kompozycyjne terenów zieleni i przestrzeni zainwestowanej, sprzyjać będzie rozwojowi ekonomicznemu.

Realizacja inwestycji będzie się wiązać z uporządkowaniem terenu znajdującego się w granicach wsi, nadaniem mu nowej wartości. Krajobraz wsi zyska w sferze informacyjnej na reprezentatywności i autentyczności z poszanowaniem warstwy historycznej.

Krajobraz jest źródłem odczuć estetycznych, przypisywanych wartościom kompozycji przestrzennej, najczęściej odnosi się do oceny wizualnej. Obecnie ocena ta jest niska. Wprowadzenie w ten teren zabudowy będzie się wiązało ze zmianą krajobrazu, jednak

wprowadzeniem różnorodności, a przez odpowiednio zaplanowane tereny zieleni powiązaniem z naturalnością, odgrywającą w omawianym przypadku bardzo dużą rolę.

Ważnym jest, by w wyznaczonych miejscach zapewnić ramy krajobrazowe – tworzone przeważanie, w analizowanym terenie, przez pojedyncze drzewa lub zespoły zwartej zieleni wysokiej, skupiające uwagę na najbardziej atrakcyjnych fragmentach krajobrazu, jakim w tym przypadku jest zachowanie korytarza wizualnego. Zaleca się, aby kolorystyka obiektów była stonowana, wpisująca się w kolorystykę dominującą w rejonie przedsięwzięcia. a zagospodarowanie zielenią nawiązywało do miejscowych i zgodnych z siedliskiem gatunków. Projekt zagospodarowania terenu inwestycji powinien wpisywać się w istniejący system terenów zieleni i był jego jednym z ważniejszych elementów.

Konkludując należy podkreślić, że planowane przedsięwzięcie będzie miało wpływ na walory krajobrazowe terenu inwestycji, jednak przy zastosowaniu odpowiednio dobranej zieleni izolującej i komponowanej we wnątrz działki oraz kolorystyki obiektów, wpływ ten będzie znikomy. Realizacja inwestycji sprzyjać będzie rozwojowi gminy, a nieuporządkowany dziś teren nabierze nowego charakteru. .

5 ODDZIAŁYWANIE SKUMULOWANE

Analizowane przedsięwzięcie jest pierwszym etapem zamierzenia inwestycyjnego obejmującego budowę Centrum Logistycznego, w skład którego wchodzi: hale produkcyjno – usługowo -magazynowe z zapleciami socjalno-biuroowymi, portiernie, zbiorniki i pompownie ppoż., stacja LNG z instalacją gazową, instalacja fotowoltaiczna, zbiornik retencyjny i parkingi wraz z towarzyszącą infrastrukturą i zagospodarowaniem terenu.



Rysunek 15 Wstępna koncepcja zamierzenia projektowego „Centrum Logistyczne we wsi Malin „,(materiał dostarczony przez Inwestora)

Realizacja wszystkich etapów Centrum Logistycznego niewątpliwie spowoduje zmiany wizualno-estetyczne krajobrazu, przy czym można założyć, że zasięg przestrzenny oddziaływania będzie lokalny. Wskazać jednakże należy, iż wpływ może mieć charakter zarówno negatywny jak i pozytywny, w zależności od osobistych preferencji obserwatora, jak również docelowego obrazu nie tylko architektury, kolorystyki obiektów ale również całości zagospodarowania terenu przedsięwzięcia. A przede wszystkim wyposażenia obszaru w zieleni. Rysunek 16 przedstawiający koncepcję całości przedsięwzięcia wskazuje na nieco większą ingerencję przestrzenną w istniejący krajobraz, jednak nie będzie to znaczące oddziaływanie.

Projektowane obiekty wpłyną na zmianę obecnego sposobu użytkowania wnioskowanego obszaru, a z uwagi na fakt, iż w sąsiedztwie nie występują inne zabudowania o podobnych rozmiarach – cała, planowana inwestycja będzie stanowić dominantę w istniejącym krajobrazie. Ostatecznie, bryły hal będą osłonięte zaadaptowanym szpalerem drzew i krzewów od strony zachodniej (wsi Malin), również wewnątrz obszaru Inwestor planuje wprowadzić zieleni. Kompozycje zieleni wysokiej i niskiej, pomiędzy obiektami pozwolą na zminimalizowanie wizualnego odbioru hal magazynowych. Nowoczesne i estetyczne wykończenie obiektów wraz z zagospodarowaniem terenu ma podstawowe znaczenie dla pozytywnego odbioru nowego charakteru krajobrazowego obszaru. Równie ważne jest odpowiednie utrzymanie obiektów i terenu w trakcie eksploatacji. Zmiana charakteru krajobrazu terenu będzie znacząca, jednak ocena odbioru jest subiektywna. Nowe obiekty, pod warunkiem odpowiedniego wykończenia i utrzymania mogą stanowić korzystny element krajobrazowy. Poniżej na przekrojach pokazano położenie zabudowy całości przedsięwzięcia w stosunku do zabudowy wsi .



Rysunek 16 Przekrój poprzeczny obrazujący położenie obiektów w stosunku do zabudowy wsi. (materiał przygotowany Inwestora)

Projektowana inwestycja stworzy zupełnie nowy obraz o rozległym w poziomie charakterze, wybijający się wyraźnie w nie zindustrializowanym krajobrazie otoczenia. Trzeba jednocześnie podkreślić, że planowany obraz inwestycji zlokalizowany jest na terenach mocno nacechowanych działaniem antropogenicznym (m. in. pola uprawne, tereny dawnego poligonu wojskowego, tereny porolne z sukcesją przyrodniczą). Ponadto w ramach inwestycji zaplanowane są działania minimalizujące wpływ na krajobraz – kompozycje zieleni w tym zieleni izolacyjna.

Podsumowując lokalizowanie tej inwestycji nie wpłynie negatywnie na odbiór krajobrazu. Zasięg zmian będzie ograniczony lokalnie i łatwy do kompensacji poprzez odpowiednie zagospodarowanie terenu wokół obiektów