Prognoza oddziaływania na środowisko
projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Inowrocławia dla obszaru położonego w rejonie ulic: Lipowej, Kątnej, Marulewskiej i Wierzbowej

Miasto Inowrocław

Opracowanie:

mgr Adam Stańczyk

Bydgoszcz, 2020 r.

Spis treści

Wstęp 3

Streszczenie sporządzone w języku niespecjalistycznym 3

Informacje o zawartości, głównych celach projektowanego dokumentu oraz jego powiązaniach z innymi dokumentami 5

Podstawy prawne opracowania 5

Informacje o metodach zastosowanych przy sporządzaniu prognozy 5

Obszar opracowania 6

Najważniejsze uwarunkowania wynikające z opracowania ekofizjograficznego. Istniejące problemy ochrony środowiska istotne z punktu widzenia realizacji projektowanego dokumentu 8

Charakterystyka projektowanych w planie form użytkowania terenu 9

Zmiana planu jako uwarunkowanie dla prognozy 11

Potencjalne skutki realizacji i zakres możliwego wpływu ustaleń planu na środowisko przyrodnicze 14

Prognozowane zmiany oddziaływań w stosunku do stanu obecnego 14

Potencjalne zmiany stanu środowiska w przypadku braku realizacji projektowanego dokumentu (tzw. „opcja zerowa”) 16

Informacje pozostałe i ustalenia końcowe 17

Wskazania napotkanych trudności wynikających z niedostatków techniki lub luk we współczesnej wiedzy 17

Analiza możliwości rozwiązań alternatywnych do rozwiązań zawartych w projektowanym projekcie planu wraz z uzasadnieniem ich wyboru 17

Analiza możliwości zastosowania rozwiązań mających na celu zapobieganie, ograniczanie lub kompensację przyrodniczą negatywnych oddziaływań na środowisko, mogących być rezultatem realizacji projektu planu 17

Propozycja monitoringu skutków realizacji postanowień projektowanego dokumentu oraz częstotliwości jej przeprowadzania 18

Informacje o możliwym transgranicznym oddziaływaniu na środowisko 18

Wstęp

Streszczenie sporządzone w języku niespecjalistycznym

Niniejsza prognoza oddziaływania na środowisko została wykonana w toku prac planistycznych związanych ze sporządzaniem zmiany miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla terenu o powierzchni niespełna 4,5 ha położonego w środkowo-wschodniej części miasta Inowrocław, w rejonie ulic: Lipowej (z którą graniczy od północy), Kątnej (z którą graniczy od wschodu i południowego-wschodu) oraz Marulewskiej (z którą graniczy od południowego zachodu).

Teren rozciąga się w osi północ-południe na około 320 m, a w osi wschód-zachód od 120 do 180 m. Teren jest obecnie zagospodarowany w zróżnicowany sposób. Część północną zajmuje zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna – są tu zarówno zabudowania stosunkowo stare (najstarsza reprezentowana przez 4 budynki - z lat 20-tych XX wieku), jak i nowa zabudowa (z kilku lat poprzednich, a nawet realizowana obecnie). Starszej zabudowie towarzyszą tereny przydomowej zieleni, podczas gdy nowa zabudowa cechuje się niewielkimi działkami o wysokiej intensywności zabudowy (łączna liczna zabudowy to około 12 budynków). Część środkowa zajęta jest przez sześć niewielkich zabudowań wielorodzinnych (osiedle grodzone z lat 90-tych XX wieku) oraz zabudowę jednorodzinną stanowiącą kontynuację zabudowy z części północnej. Południowo-zachodnią część terenu do niedawna stanowił nieużytek i teren rolny, na którym podczas sporządzania opracowania ekofizjograficznego w marcu 2019 roku prowadzone były prace ziemne, natomiast część południowo-wschodnią zajmuje ogrodzony plac wykorzystywany jako parking oraz skup surowców wtórnych. Skrajnie południowa część to fragment ulicy (pętla autobusowa przy cmentarzu). Analizowany teren cechuje się więc zróżnicowanym co do wieku, formy i estetyki zagospodarowaniem (bardzo wysoka estetyka zabudowy wielorodzinnej oraz nowej zabudowy jednorodzinnej, niska estetyka placu w części południowo-wschodniej). Nowa zabudowa cechuje się wysoką intensywnością, a całość zagospodarowanie niezbyt dużą funkcjonalnością – teren dostępny jest za pomocą ulic jednokierunkowych co wydłuża drogi dojazdu/wyjazdu, ulice w sąsiedztwie nie są zintegrowane (stanowią dojazdy do tylko wybranej zabudowy), grodzenie terenów powoduje problemy w poruszaniu się pieszym.

Okolica analizowanego terenu także cechuje się dużym zróżnicowaniem. W sąsiedztwie przeważa zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, w tym duża liczba zabudowy stosunkowo nowej. Od północy z analizowanym terenem sąsiaduje osiedle zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (z lat 70-tych), cechujące się dużym udziałem otwartych terenów zieleni. Od południowego-wschodu teren bezpośrednio sąsiaduje z dużym cmentarzem. W bliższej i dalszej okolicy wciąż spotyka się starą zabudowę mieszkaniową lub mieszkaniowo-usługową, której towarzyszą tereny zieleni przydomowej lub niewielkie fragmenty pól uprawnych, niekiedy częściowo zajętych przez uprawy pod folią. Tereny te są miejscem silnej presji inwestycyjnej – są sukcesywnie zajmowane przez zabudowę jednorodzinną. W niedużej odległości na wschód od analizowanego terenu biegnie granica miasta, za którą rozpościerają się rozległe otwarte tereny rolne.

Analizowany projekt planu stanowi zmianę trzech planów dotąd tu obowiązujących. Obejmujący większość analizowanego terenu plan (pierwotnie niemal całość), został przyjęty uchwałą nr XXVII/376/2000 Rady Miejskiej Inowrocławia z dnia 27 października 2000 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w rejonie ulic: Marulewskiej, Kątnej, Lipowej, Bolesława Krzywoustego, Stefana Czarnieckiego, Władysława Jagiełły, Ks. Dobromira Ziarniaka i Długiej w Inowrocławiu. W roku 2011 dla południowo-zachodniej części analizowanego terenu dokonano zmiany planu. Obecnie jest ona objęta ustaleniami planu przyjętego uchwałą nr V/40/2011 Rady Miejskiej Inowrocławia z dnia 20 stycznia 2011 r. ws miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego Miasta Inowrocławia na czterech terenach w rejonach ul. Gen. Władysława Sikorskiego, placu Klasztornego, al. Niepodległości i ul. Lipowej. Skrajnie południowa część analizowanego terenu (plac wykorzystywany jako pętla autobusowa przy cmentarzu) jest objęty planem przyjętym uchwałą nr XXXIX/562/2009 Rady Miejskiej Inowrocławia z dnia 29 grudnia 2009 r. ws miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Inowrocław w rejonie ulic: Szymborskiej, Długiej i Marulewskiej.

W najbardziej ogólnym ujęciu, dotychczas obowiązujące plany wyznaczały tu tereny realizacji zabudowy jednorodzinnej, zabudowy wielorodzinnej, tereny upraw ogrodniczych, tereny parkingu/garaży, trafostację oraz układ drogowy. Obecnie wyznacza się tu tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy usługowej; zabudowy usługowej oraz zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej; zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej; parkingów oraz garaży; infrastruktury technicznej – elektroenergetyka; zieleni urządzonej; układu drogowego.

Porównanie najważniejszych ustaleń dotychczas obowiązujących planów i analizowanego projektu, wskazuje na ważne zmiany:

- *Definitywnie likwiduje się możliwość realizacji funkcji ogrodnictwa - wprowadza się w to miejsce zabudowę mieszkaniowo-usługową.*
- *Niewielki teren (0,1 ha) dotąd wyznaczany jako parking, jest obecnie wskazywany jako teren zieleni urządzonej, dla którego określa się minimum 80% wymagany wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej.*
- *Teren obecnie przeznaczany na cel realizacji zabudowy usługowej oraz zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (oznaczony jako 6U/MN, o powierzchni 0,33 ha), był dotąd przeznaczany na cel zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.*

- *W stosunku do terenu oznaczanego jako 1MN ale także 5MN/U, plan wprowadza bardzo niski wskaźnik wymaganej powierzchni biologicznie czynnej – określony jest on na zaledwie 20%. Jednak trzeba podkreślić, że dotąd nie obowiązywały tu żadne odgraniczenia, a więc w skrajnym przypadku na mocy dotąd obowiązującego planu możliwe byłoby zabudowanie nawet całości terenu 1MN i 5MN/U (i choć było to mało prawdopodobne, to przede wszystkim świadczyło o braku przewidywalności co do charakteru zagospodarowania na tym terenie).*

Należy podkreślić, że plany miejscowe sporządzane przed kilkunastu laty cechowały się znacznie mniejszym zakresem ustaleń odnoszących się do aspektów oddziaływań na środowisko. Częściowo wynikało to obowiązujących wówczas przepisów, a częściowo z ówczesnej metodologii zapisu planistycznego. Bardzo ważne jest więc w analizowanej zmianie uporządkowanie ustaleń w zakresie ochrony różnych aspektów środowiska. Obecnie analizowany projekt planu jest bez porównania szerzej wyposażony w ustalenia zabezpieczające różne aspekty środowiska przed negatywnym oddziaływaniem.

Zasadniczą częścią niniejszej prognozy jest analiza przewidywanych znaczących oddziaływań na środowisko – <u>będących skutkiem zmian wprowadzonych poprzez analizowany projekt planu wobec planu obowiązującego dotąd</u>, którą wykonano dla następujących aspektów:
a) obszary chronione,
b) różnorodność biologiczna, świat roślin i zwierząt
c) ludzi,
d) woda,
e) powietrze,
f) powierzchnia ziemi,
g) krajobraz,
h) klimat i wpływ ustaleń planu na zmiany klimatu (mitygacja),
i) zasoby naturalne,
j) zabytki i dobra kultury,
k) dobra materialne.
Zagadnienia te przeanalizowano z uwzględnieniem oddziaływań bezpośrednich, pośrednich, wtórnych, skumulowanych, krótkoterminowych, średnioterminowych i długoterminowych, stałych i chwilowych oraz pozytywnych i negatywnych.

Ważnym elementem prognozy jest analiza tzw. „opcji zerowej" czyli spodziewanych kierunków i charakteru zmian w środowisku, które miałyby miejsce przy nie podejmowaniu działań zawartych w projekcie planu, a kontynuacji dotychczasowego stanu zagospodarowania i dotychczasowych funkcji. Analiza opcji zerowej odbywa się poprzez porównanie skali i charakteru oddziaływań, którym podlegać będą różne walory (aspekty) środowiska w sytuacji, gdy zamierzane przedsięwzięcie będzie zrealizowane lub gdy realizacja zostanie zaniechana.

W przypadku analizowanego projektu planu odnosząc się do skutków opcji zerowej uznano, że powodowałaby ona przede wszystkim utrzymywanie stanu pewnego braku ładu przestrzennego, wynikającego z niedostosowania ustaleń planu do aktualnych uwarunkowań i potrzeb (np. utrzymywanie terenu przeznaczonego dla produkcji ogrodniczej). Jednocześnie jednak trzeba zauważyć, że wprowadzane zmiany nie są decydujące dla charakteru zagospodarowania – nie wpłyną dostrzegalnie na możliwe oddziaływania na środowisko.

W tym konkretnym przypadku ocena opcji zerowej nie jest jednoznaczna jeśli chodzi o skutki środowiskowe (wprowadzane zmiany mogą mieć zarówno pozytywne, jak i negatywne skutki – choć i jedne i drugie o bardzo małej skali), ale jest niezbędna ze względu na niedostosowanie dotychczas obowiązującego na dużej części terenu planu, do obecnych potrzeb i uwarunkowań formalno-prawnych.

** * **

Podsumowując, należy stwierdzić, że zmiany wprowadzane w analizowanym projekcie planu należy uznać za uzasadnione z punktu widzenia racjonalności kształtowania polityki przestrzennej miasta. Najbardziej kontrowersyjnym ustaleniem jest ustalenie wysokich wskaźników intensywności zabudowy, a więc niskich wskaźników wymaganej niezbędnej powierzchni biologicznie czynnej. Wprawdzie dotąd nie obowiązywały tu żadne ograniczenia – a więc obiektywnie zmiany te są pozytywne, ale dla terenów MN zazwyczaj ustala się niższą intensywność. Jednak ludność, której zmiany te będą dotyczyć albo jest już obecnie tego świadoma (są to właściciele nieruchomości w terenie 1MN) lub będzie świadoma w momencie podejmowania decyzji o zamieszkaniu w tym rejonie (przyszli mieszkańcy zabudowy, która tu zostanie zrealizowana) – a więc uwarunkowania te są/będą przez tych mieszkańców całkowicie świadomie akceptowane. Dokonywana zmiana wprowadza także szereg zmian ewidentnie korzystnych – związanych z wprowadzeniem ustaleń prośrodowiskowych do planu oraz z porządkowaniem struktury i charakteru zagospodarowania.

Informacje o zawartości, głównych celach projektowanego dokumentu oraz jego powiązaniach z innymi dokumentami

Niniejsza prognoza ma na celu, dla obszaru będącego przedmiotem planu oraz obszarów podlegających ewentualnemu oddziaływaniu ustaleń planu:

- Określenie skutków dla środowiska, które mogą wynikać z projektowanego przeznaczenia terenu oraz z realizacji ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
- Ocenę stanu i funkcjonowania środowiska, zwłaszcza w aspekcie jego odporności na degradację i zdolności do regeneracji, w kontekście realizacji ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
- Ocenę określonych w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego warunków zagospodarowania terenu, wynikających z potrzeb ochrony środowiska, prawidłowości gospodarowania zasobami przyrody oraz ochrony gruntów rolnych i leśnych
- Ocenę zagrożeń dla środowiska, z uwzględnieniem wpływu na zdrowie ludzi, które mogą powstawać na terenie objętym projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz na terenach pozostających w zasięgu oddziaływania wynikającego z realizacji ustaleń tego planu.

Podstawy prawne opracowania

Podstawą prawną sporządzenia prognozy są :

- Ustawa z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2020 r. poz. 283 , z późn. zm.),
- Ustawa z dnia27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293 , z późn. zm.), która nakłada obowiązek sporządzenia prognozy oddziaływania na środowisko przy sporządzaniu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (jako integralnej części dokumentacji planu).

Informacje o metodach zastosowanych przy sporządzaniu prognozy

Zawartość merytoryczna opracowania nawiązuje bezpośrednio do 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, to znaczy:

- zawiera:
  a) informacje o zawartości, głównych celach projektowanego dokumentu oraz jego powiązaniach z innymi dokumentami,
  b) informacje o metodach zastosowanych przy sporządzaniu prognozy,
  c) propozycje monitoringu - dotyczące przewidywanych metod analizy skutków realizacji postanowień projektowanego dokumentu oraz częstotliwości jej przeprowadzania,
  d) informacje o możliwym transgranicznym oddziaływaniu na środowisko,
  e) streszczenie sporządzone w języku niespecjalistycznym;

- określa, analizuje i ocenia:
  a) istniejący stan środowiska
  b) prognozowane zmiany tego stanu w przypadku braku realizacji projektowanego dokumentu (tzw. „opcja zerowa"),
  c) stan środowiska na obszarach objętych przewidywanym znaczącym oddziaływaniem,
  d) istniejące problemy ochrony środowiska istotne z punktu widzenia realizacji projektowanego dokumentu,
  e) przewidywane znaczące oddziaływania, w tym oddziaływania bezpośrednie, pośrednie, wtórne, skumulowane, krótkoterminowe, średnioterminowe i długoterminowe, stałe i chwilowe oraz pozytywne i negatywne, na cele i przedmiot ochrony obszaru Natura 2000 oraz integralność tego obszaru, a także na środowisko, a w szczególności na: różnorodność biologiczną, ludzi, zwierzęta, rośliny, wodę, powietrze, powierzchnię ziemi, krajobraz, klimat, zasoby naturalne, zabytki, dobra materialne - z uwzględnieniem zależności między tymi elementami środowiska i między oddziaływaniami na te elementy;

- przedstawia:
  a) analizę możliwości zastosowania rozwiązań mających na celu zapobieganie, ograniczanie lub kompensację przyrodniczą negatywnych oddziaływań na środowisko, mogących być rezultatem realizacji projektu planu, w szczególności na cele i przedmiot ochrony obszaru Natura 2000 oraz integralność tego obszaru,
  b) analizę możliwości rozwiązań alternatywnych do rozwiązań zawartych w projektowanym projekcie planu wraz z uzasadnieniem ich wyboru oraz opis metod dokonania oceny prowadzącej do tego wyboru albo wyjaśnienie braku rozwiązań alternatywnych, w tym wskazania napotkanych trudności wynikających z niedostatków techniki lub luk we współczesnej wiedzy.

W opracowaniu wykorzystano – jako materiały źródłowe - następujące dane i informacje:

- Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Inowrocławia dla obszaru położonego w rejonie ulic: Lipowej, Kątnej, Marulewskiej i Wierzbowej
- "Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Inowrocław"
- Opracowanie ekofizjograficzne do "Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Inowrocław"
- "Plan zagospodarowania przestrzennego województwa kujawsko-pomorskiego" (tekst i mapy), Uchwała Nr XI/135/03 Sejmiku Województwa Kujawsko-Pomorskiego z dnia 26 czerwca 2003 r.

- “Program ochrony środowiska z planem gospodarki odpadami województwa kujawsko-pomorskiego” (tekst i mapy)
- “Raport o stanie środowiska województwa kujawsko-pomorskiego” (za lata 2000-2018), WIOŚ Bydgoszcz
- www.mos.gov.pl, www.geoportal.gov.pl, www.mapy.google.pl
- „Mapa kompleksów rolniczej przydatności gleb w województwie bydgoskim”, skala 1:100 000, IUNG Puławy
- www.mos.gov.pl, www.geoporta.gov.pl. Google Earth, Google Maps, geoportal.infoteren.pl, geoportal.rdos-bydgoszcz.pl
- „Natura 2000 w województwie kujawsko-pomorskim”, P. Indykiewicz, E. Krasicka-Korczyńska, Minikowo 2008
- dane Głównego Urzędu Statystycznego dotyczące sytuacji społeczno-gospodarczej gminy

Obszar opracowania

Przedmiotem opracowania jest teren o powierzchni niespełna 4,5 ha położony w środkowo-wschodniej części miasta Inowrocław, w rejonie ulic: Lipowej (z którą graniczy od północy), Kątnej (z którą graniczy od wschodu i południowego-wschodu) oraz Marulewskiej (z którą graniczy od południowego zachodu).

Analizowany teren i jego sąsiedztwo. Źródło ortofotomapy: usługa wms portalu www.geoportal.gov.pl

Teren rozciąga się w osi północ-południe na około 320 m, a w osi wschód-zachód od 120 do 180 m.
Teren jest obecnie zagospodarowany w zróżnicowany sposób:

- Część północną zajmuje zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna – są tu zarówno zabudowania stosunkowo stare (najstarsza reprezentowana przez 4 budynki - z lat 20-tych XX wieku), jak i nowa zabudowa (z kilku lat poprzednich, a nawet realizowana obecnie). Starszej zabudowie towarzyszą tereny przydomowej zieleni, podczas gdy nowa zabudowa cechuje się niewielkimi działkami o wysokiej intensywności zabudowy (łączna liczna zabudowy to około 12 budynków),
- Część środkowa zajęta jest przez sześć niewielkich zabudowań wielorodzinnych (osiedle grodzone z lat 90-tych XX wieku) oraz zabudowę jednorodzinną stanowiącą kontynuację zabudowy z części północnej,
- Południowo-zachodnią część terenu do niedawna stanowił nieużytek i teren rolny, na którym podczas sporządzania opracowania ekofizjograficznego w marcu 2019 roku prowadzone były prace ziemne, natomiast część południowo-wschodnią zajmuje ogrodzony plac wykorzystywany jako parking oraz skup surowców wtórnych,
- Skrajnie południowa część to fragment ulicy (pętla autobusowa przy cmentarzu).

Analizowany teren cechuje się więc zróżnicowanym co do wieku, formy i estetyki zagospodarowaniem (bardzo wysoka estetyka zabudowy wielorodzinnej oraz nowej zabudowy jednorodzinnej, niska estetyka placu w części południowo-wschodniej). Nowa zabudowa cechuje się wysoką intensywnością, a całość zagospodarowanie niezbyt dużą funkcjonalnością – teren dostępny jest za pomocą ulic jednokierunkowych co wydłuża drogi dojazdu/wyjazdu, ulice w sąsiedztwie nie są zintegrowane (stanowią dojazdy do tylko wybranej zabudowy), grodzenie terenów powoduje problemy w poruszaniu się pieszym.

Okolica analizowanego terenu także cechuje się dużym zróżnicowaniem. W sąsiedztwie przeważa zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, w tym duża liczba zabudowy stosunkowo nowej. Od północy z analizowanym terenem sąsiaduje osiedle zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (z lat 70-tych), cechujące się dużym udziałem otwartych terenów zieleni. Od południowego-wschodu teren bezpośrednio sąsiaduje z dużym cmentarzem. W bliższej i dalszej okolicy wciąż spotyka się starą zabudowę mieszkaniową lub mieszkaniowo-usługową, której towarzyszą tereny zieleni przydomowej lub niewielkie fragmenty pól uprawnych, niekiedy częściowo zajętych przez uprawy pod folią. Tereny te są miejscem silnej presji inwestycyjnej – są sukcesywnie zajmowane przez zabudowę jednorodzinną. W niedużej odległości na wschód od analizowanego terenu biegnie granica miasta, za którą rozpościerają się rozległe otwarte tereny rolne.

Analizowany teren – widok od południa

Ulica Kątna. Z lewej – noworealizowana zabudowa w części północno-wschodniej analizowanego terenu. Na wprost – zabudowa wielorodzinna w sąsiedztwie

Osiedle wielorodzinne w części centralnej. Widok od zachodu – spoza analizowanego terenu

Najważniejsze uwarunkowania wynikające z opracowania ekofizjograficznego. Istniejące problemy ochrony środowiska istotne z punktu widzenia realizacji projektowanego dokumentu

Dla analizowanego terenu objętego projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, sporządzono opracowanie ekofizjograficzne, zawierające charakterystykę i ocenę stanu oraz funkcjonowania środowiska.

Wśród najważniejszych zdiagnozowanych w opracowaniu fizjograficznym uwarunkowań, istotnych z punktu widzenia zakładanych w projekcie planu funkcji, wymienić należy:

- położenie terenu w strukturze osiedla mieszkaniowego z funkcjami usługowymi, o dużej intensywności zagospodarowania, w bezpośrednim sąsiedztwie dużego cmentarza
- w ujęciu szczegółowym analizowany teren cechuje się łagodnym spadkiem terenu w kierunku południowym – ale w praktyce te spadki terenu są na tyle mało znaczące, że nie stanowią żadnej przeszkody dla realizacji zabudowy, jak też nie powodują żadnego ryzyka zaistnienia ruchów osuwiskowych. Teren leży na wysokości około 93 m npm w części północnej i około 87 m npm w części południowej – ta różnica wysokości zachodzi na odcinku około 250 m, jest więc dostrzegalna w terenie
- Mapa geomorfologiczna wskazuje, że jest to rejon przebiegu południkowej doliny (zapewne pierwotnie doliny cieku odprowadzającego wody w kierunku południowym) wypełnionej obecnie piaskami, ale część północna to morenowa wyspa zbudowana z glin zwałowych fazy poznańskiej. Zarówno utwory piaszczyste, jak i gliniaste są utworami nośnymi, przydatnymi dla realizacji zabudowy
- W obszarze wysoczyzny morenowej możliwe jest występowanie wód wierzchówkowych (choć mała powierzchnia gliniastej wyspy ogranicza to ryzyko). Analiza ortofotomap nie daje przesłanek do łatwego potwierdzenia płytkiego występowania wód gruntowych w tym rejonie, ale nie można takiej sytuacji wykluczyć i powinna ona być zbadania przed rozpoczęciem prac. W utworach piaszczystych pierwszy poziom wód powinien występować poniżej 2 m ppt. i nie powinien stanowić przeszkody w realizacji zagospodarowania.
- teren jest całkowicie wolny od ryzyka ruchów terenu związanych z położeniem w rejonie wysadu solnego oraz uprzednio prowadzonej w mieście Inowrocław działalności eksploatacyjnej soli kamiennej. Należy jednak tu przestrzegać zalecenia, by nie prowadzić sczerpywania wód podziemnych w promieniu 2 km od wysadu solnego oraz tak prowadzić inwestycje powierzchniowe, by nie zakłóciły one stosunków wodnych
- Zarówno analizowany teren, jak i jego sąsiedztwo cechują się dużym udziałem powierzchni utwardzonych - w takich warunkach rola infiltracji w głąb gruntu jest niewielka i dominuje spływ powierzchniowy. Analizowany teren położony jest w strefie działu wodnego – północna krawędź przylega do działu pomiędzy zlewniami Smyrni (na północy) i Dopływu z Rybnika, w którego zlewni analizowany teren jest położony. Teren nie jest zagrożony powodzią i jest wolny także od ryzyka podtopień spowodowanych deszczami nawalnymi lub nagłymi roztopami - choć w skrajnym przypadku (będzie to zależało od drożności kanalizacji deszczowej) woda może się zbierać w części południowej (w rejonie

cmentarza).

- Pod względem stanu środowiska teren wykazuje cechy typowe dla osiedla w strukturze dużego miasta. Za najważniejsze zagadnienia kształtujące lokalnie stan środowiska należy uznać: bardzo wysoki stopień przekształceń środowiska wynikający z intensywnej zabudowy tej części miasta, niski wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej, istotne uwarunkowania pozytywne to brak w tym rejonie uciążliwych funkcji gospodarczych, sąsiedztwo cmentarza powoduje okresowo wzmożony ruch pojazdów samochodowych.
- Analizowany teren leży poza wielkopowierzchniowym systemem ochrony przyrody.
- Jest także położony poza strefami ochrony uzdrowiskowej – strefy te w mieście Inowrocław obejmują znaczną część powierzchni i wiążą się z pewnymi ograniczeniami w zagospodarowaniu.

Charakterystyka projektowanych w planie form użytkowania terenu

Cechą charakterystyczną analizowanego projektu planu jest fakt, że dotyczy on terenu:

- Objętego dotąd miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego (przy czym zdecydowana większość, poza skrajnie małym terenem – placem przed cmentarzem, leży w granicach jednego planu sporządzonego w roku 2000, dla którego części w roku 2011 dokonano zmiany; w ten sposób teren leży w granicach trzech obowiązujących mpzp)
- W dużym stopniu już obecnie zagospodarowanego – to istniejące zagospodarowanie jest obecnie w analizowanym projekcie planu adaptowane (w większości). Tylko dla niewielkiej części dokonuje się zmiany przeznaczenia i tylko niewielka część wykazuje rezerwy terenowe umożliwiające realizację nowego zagospodarowania.

W granicach planu wyznacza się tereny:

- MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- MN/U – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy usługowej;
- U/MN – tereny zabudowy usługowej oraz zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- MW – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- KP/KG – teren parkingów oraz garaży;
- E – teren infrastruktury technicznej – elektroenergetyka;
- ZP – teren zieleni urządzonej;
- KDZ – teren drogi publicznej – ulica klasy zbiorczej;
- KDD – tereny dróg publicznych – ulice klasy dojazdowej.

Dla prognozy oddziaływania na środowisko najważniejsze są ustalenia dla terenów 1MN, 5MN/U oraz 6U/MN, bowiem są to tereny, na których najbardziej prawdopodobna jest realizacja nowego zagospodarowania, a dodatkowo dla 5MN/U oraz 6U/MN plan wprowadza zmiany w przeznaczeniu terenu w stosunku do ustaleń obowiązujących dotychczas.

Dla terenu 1MN ustala się:

1) przeznaczenie terenów – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów:
   a) minimalna intensywność zabudowy – 0,01,
   b) maksymalna intensywność zabudowy – 2,25,
   c) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu – 75%,
   d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 20%,
   e) maksymalna wysokość zabudowy – 11,0 m, do 2 kondygnacji nadziemnych,
   f) geometria dachów – dachy o nachyleniu połaci dachowych do 90%,
   g) minimalna szerokość elewacji frontowych zabudowy – nie występuje potrzeba określania.

Dla terenu 5MN/U ustala się:

1) przeznaczenie terenu – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy usługowej;
2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
   a) minimalna intensywność zabudowy – 0,01,
   b) maksymalna intensywność zabudowy – 2,25,
   c) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu – 75%,
   d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 20%,
   e) maksymalna wysokość zabudowy – 11,0 m, do 2 kondygnacji nadziemnych,
   f) geometria dachów – dachy o nachyleniu połaci dachowych do 90%,
   g) minimalna szerokość elewacji frontowych zabudowy – nie występuje potrzeba określania;
3) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy – obowiązuje zakaz zabudowy kubaturowej w pasie ochronno-eksploatacyjnym kanalizacji sanitarnej, oznaczonym na rysunku planu – w przypadku likwidacji kanalizacji sanitarnej zakaz nie obowiązuje.

Dla terenu 6U/MN ustala się:
1) przeznaczenie terenu:
   a) tereny zabudowy usługowej oraz zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
   b) dopuszcza się lokalizację garaży;
2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego – zakaz realizacji garaży blaszanych;
3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
   a) minimalna intensywność zabudowy – 0,01,
   b) maksymalna intensywność zabudowy – 2,25,
   c) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu – 75%,
   d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 20%,
   e) maksymalna wysokość:
      - zabudowy usługowej oraz zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 11,0 m, do 2 kondygnacji nadziemnych,
      - garaży – 4,0 m, 1 kondygnacja nadziemna,
   f) geometria dachów – dachy o nachyleniu połaci dachowych do 90%,
   g) minimalna szerokość elewacji frontowych zabudowy – nie występuje potrzeba określania.

Istotne są także następujące ustalenia ogólne:

- w zakresie ochrony przed hałasem w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska tereny o oznaczeniach literowych:
  - MN, MW wskazuje się jako tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową,
  - MN/U, U/MN wskazuje się jako tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniowo-usługową,
- ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko z wyłączeniem infrastruktury technicznej, w tym inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, zgodnych z przepisami odrębnymi,
- dla terenów o oznaczeniach literowych: MN, MN/U, U/MN, MW ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko z wyłączeniem infrastruktury technicznej, w tym inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, zgodnych z przepisami odrębnymi,
- ustala się zakaz lokalizacji usług niepożądanych społecznie – należy przez to rozumieć instalacje i urządzenia do odzysku lub unieszkodliwiania odpadów oraz punkty ich zbierania i magazynowania, prosektoria, spopielarnie zwłok, warsztaty ślusarskie i samochodowe, blacharnie, lakiernie, stolarnie,
- uciążliwość prowadzonej działalności nie może przekraczać dopuszczalnych norm określonych w przepisach odrębnych,
- należy przestrzegać zasady niesczerpywania wód podziemnych oraz takiego prowadzenia inwestycji powierzchniowych, by nie zakłóciły one stosunków wodnych,
- w projektowanych podziemnych częściach budynków należy uwzględnić możliwość okresowego podtapiania terenu,
- obowiązuje zakaz wprowadzania elementów zagospodarowania dysharmonizującego z otoczeniem, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej zgodnych z przepisami odrębnymi,
- obszar objęty planem położony jest w otoczeniu, w tym w powierzchni ograniczającej, lotniska Inowrocław oraz wojskowego lotniska Inowrocław (Latkowo), dla których należy uwzględnić ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych oraz dokumentacji rejestracyjnej tych lotnisk,
- teren oznaczony symbolem 9E oraz fragmenty terenów oznaczonych symbolami: 4MN, 6U/MN, 8KP/KG, 10ZP, 01KDZ, 02KDD położone są w strefie ochrony sanitarnej cmentarza, zgodnie z rysunkiem planu, dla których należy uwzględnić ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych,
- dla terenów o oznaczeniach literowych: MN, MN/U, U/MN, MW obowiązuje zakaz lokalizacji wolno stojących konstrukcji, w szczególności takich jak: maszty, wieże i słupy, służących do umieszczania w nich lub na nich stacji bazowych telefonii komórkowej,
- sposób zaopatrzenia w wodę z miejskiej sieci wodociągowej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- odprowadzenie ścieków komunalnych do sieci kanalizacji sanitarnej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej z dopuszczeniem odprowadzenia do gruntu, zgodnie przepisami odrębnymi,
- zaopatrzenie w energię cieplną z sieci ciepłowniczej lub indywidualnych źródeł ciepła zapewniających normatywne wielkości emisji, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Poszczególne rodzaje przeznaczenia zajmują następujące powierzchnie (orientacyjnie w ha):

- MN – 1,61 ha
- MW – 0,69 ha
- MN/U – 0,53 ha
- U/MN – 0,33 ha
- KP/KG – 0,64 ha
- ZP – 0,10 ha
- E – poniżej 0,01 ha

- KDD – 0,43 ha
- KDZ – 0,14 ha

Zmiana planu jako uwarunkowanie dla prognozy

Analizując powyższy projekt planu w kontekście jego oddziaływań na środowisko, należy zwrócić uwagę na podstawowe uwarunkowanie, jakim jest fakt, iż jest to zmiana obecnie obowiązującego mpzp. Podkreślić należy, że niniejsza prognoza wykonywana jest dla projektu planu dotyczącego terenu już obecnie objętego ustaleniami planów miejscowych. Prognoza dla zmiany planu jest innym rodzajem opracowania, niż prognoza do planu sporządzanego dla terenu, dla którego żadne regulacje w zakresie funkcji, charakteru i intensywności zagospodarowania dotąd nie obowiązywały.
Z formalnego punktu widzenia, prognoza dla zmiany planu odnosi się więc nie do faktycznego zagospodarowania, ale do ustaleń obowiązujących obecnie na danym terenie (nawet jeśli ustalenia dotychczas obowiązującego planu nie zostałyby zrealizowane, to już dotąd obowiązujący plan wprowadzał określone funkcje i dopuszczał określone zagospodarowanie - byłyby one punktem wyjścia dla prognozy). Dla terenów objętych dotąd mpzp, prognoza porównuje potencjalne oddziaływania, które mogły być efektem dotąd obowiązujących ustaleń, z oddziaływaniami, które mogą być skutkiem wprowadzanych ustaleń.
Dodatkowo w tym konkretnym przypadku, analizowany projekt planu dotyczy terenu już w bardzo dużym stopniu zagospodarowanego – w części wyznaczanych terenów brak rezerw dla realizacji nowego zagospodarowania. W takiej sytuacji plan ma charakter adaptujący zagospodarowania i porządkujący/aktualizujący ustalenia. Plan może tu mieć znaczenie dla zmiany zagospodarowania, ale w tym konkretnym przypadku ze względu na charakter i wiek istniejącego zagospodarowania, bardzo mało prawdopodobne jest, że zostanie dokonana jego „wymiana" na nowe.

Cechą charakterystyczną analizowanego projektu planu jest fakt, że stanowi ona zmianę dotąd obowiązujących na tym terenie planów. Obejmujący obecnie większość, a pierwotnie niemal całość analizowanego terenu plan, został przyjęty uchwałą nr XXVII/376/2000 Rady Miejskiej Inowrocławia z dnia 27 października 2000 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w rejonie ulic: Marulewskiej, Kątnej, Lipowej, Bolesława Krzywoustego, Stefana Czarnieckiego, Władysława Jagiełły, Ks. Dobromira Ziarniaka i Długiej w Inowrocławiu.
W roku 2011 dla południowo-zachodniej części analizowanego terenu dokonano zmiany planu. Obecnie jest ona objęta ustaleniami planu przyjętego uchwałą nr V/40/2011 Rady Miejskiej Inowrocławia z dnia 20 stycznia 2011 r. ws miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego Miasta Inowrocławia na czterech terenach w rejonach ul. Gen. Władysława Sikorskiego, placu Klasztornego, al. Niepodległości i ul. Lipowej.
Skrajnie południowa część analizowanego terenu (plac wykorzystywany jako pętla autobusowa przy cmentarzu) jest objęty planem przyjętym uchwałą nr XXXIX/562/2009 Rady Miejskiej Inowrocławia z dnia 29 grudnia 2009 r. ws miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Inowrocław w rejonie ulic: Szymborskiej, Długiej i Marulewskiej.

W tabeli przedstawiono porównanie ustaleń projektu planu z ustaleniami dotąd obowiązujących planów. Porównanie to stanowi punkt wyjścia dla oceny skutków środowiskowych dokonywanej zmiany planu.

Porównanie przeznaczenia terenu w planach dotąd obowiązujących i w analizowanym projekcie planu (zestawienie nie obejmuje terenów zajętych przez drogi)

Oznaczenie terenu i jego przeznaczenie w analizowanym projekcie planu	Powierzchnia (ha)	Obowiązujący dotąd plan	Dotychczasowe oznaczenie/ przeznaczenie danego terenu	Charakter wprowadzanych zmian
1MN	1,16	1	14MN	Plan utrzymuje dotychczasowe przeznaczenie terenu Teren wykazuje potencjalne rezerwy dla realizacji 4-10 nowych budynków
2MN	0,25	1	23MN	Plan utrzymuje dotychczasowe przeznaczenie terenu Teren nie wykazuje rezerw dla realizacji nowej zabudowy
3MN	0,11	1	18MN	Plan utrzymuje dotychczasowe przeznaczenie terenu Teren nie wykazuje rezerw dla realizacji nowej zabudowy
4MN	0,10	2	3MN	Plan utrzymuje dotychczasowe przeznaczenie terenu Teren nie wykazuje rezerw dla realizacji nowej zabudowy
5MN/U	0,53	1	19RO	Pozorna zmiana przeznaczenia z terenów ogrodnictwa na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy usługowej. Jednak obowiązujący dotąd plan przewidywał alternatywnie, podział na działki według zasad

				określonych na rysunku planu dla realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej do dwóch kondygnacji z dachami pochyłymi o nachyleniu połaci powyżej 30%, z zakazem lokalizacji wolnostojących garaży i budynków gospodarczych Prawdopodobna realizacja 3 nowych zabudowań
6U/MN	0,34	2	4MN	Zmiana przeznaczenia z terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na teren zabudowy usługowej oraz zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej Prawdopodobna realizacja 3 nowych zabudowań
7MW	0,68	1	17MW	Plan utrzymuje dotychczasowe przeznaczenie terenu Teren nie wykazuje rezerw dla realizacji nowej zabudowy
8KP/KG	0,63	1	22KS	Plan utrzymuje dotychczasowe przeznaczenie terenu (zmiana oznaczenia – przy zachowaniu funkcji terenu)
9E	0,01	2	6E	Plan utrzymuje dotychczasowe przeznaczenie terenu Teren nie wykazuje rezerw dla realizacji nowej zabudowy
10ZP	0,10	2	5KP	Zmiana przeznaczenia z parkingu na teren zieleni urządzonej

Obowiązujący dotąd plan:

1) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu w rejonie ulic: Marulewskiej, Kątnej, Lipowej, Bolesława Krzywoustego, Stefana Czarnieckiego, Władysława Jagiełły, Ks. Dobromira Ziarniaka i Długiej w Inowrocławiu, przyjętego uchwałą nr XXVII/376/2000 Rady Miejskiej Inowrocławia z dnia 27 października 2000 r. (Dz. Urz. Woj. Kujawsko-Pomorskiego z 2001 r. Nr 19, poz. 271, z 2006 r. Nr 135, poz. 2028 i 2029, z 2011 r. Nr 139, poz. 1180 oraz z 2015 r. poz. 1869)
2) miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego Miasta Inowrocławia na czterech terenach w rejonach ul. Gen. Władysława Sikorskiego, placu Klasztornego, al. Niepodległości i ul. Lipowej, przyjęte uchwałą nr V/40/2011 Rady Miejskiej Inowrocławia z dnia 20 stycznia 2011 r. (Dz. Urz. Woj. Kujawsko-Pomorskiego Nr 139, poz. 1180 oraz z 2017 r. poz. 4900)

Analiza rezerw terenowych wskazuje, że na analizowanym terenie możliwe jest zrealizowanie (w zależności do szczegółów zagospodarowania poszczególnych terenów) od około 10 do kilkunastu budynków, z czego realne są 3 budynki w terenie o przeznaczeniu MN/U, 3 budynki w terenie o przeznaczeniu U/MN oraz od 4 do 10 budynków w przeznaczeniu MN. Prognoza dotycząca skali zabudowy w terenie 1MN obarczona jest największym ryzykiem popełnienia błędu ze względu na różne formy możliwej do realizacji zabudowy MN. Teren 1MN jest już obecnie zagospodarowany – jest to niezbyt intensywna stara zabudowa jednorodzinna, której towarzyszą duże tereny otwarte – stanowiące zagospodarowane przydomowe tereny zieleni (częściowo trawiaste, częściowo zajęte przez zieleń ozdobną, w tym krzewy i drzewa, także w niewielkiej liczbie owocowe). Teren stanowi pozostałość po okresie, gdy w tej części miasta nie realizowano intensywnej zabudowy mieszkaniowej. Teren posiada wystarczająco duże rezerwy, aby kosztem wspomnianych terenów otwartych, zrealizować nową zabudowę mieszkaniową – a w zależności od wyboru koncepcji może to być liczniejsza zabudowa na małych działkach, wówczas realne jest zrealizowanie nawet do 10 zabudowań, ale możliwe jest też zrealizowanie mniejszej liczby zabudowy (4-6) na większych działkach. W skrajnym przypadku realne jest także pozostawienie stanu obecnego, a więc brak realizacji nowej zabudowy. Plan określa dosyć wysoki jak na teren o przeznaczeniu MN dopuszczalny wskaźnik intensywności – na poziomie do 2,25 oraz bardzo niski wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – tylko 20%, co uprawdopodabnia tezę o zapotrzebowaniu na tereny mieszkaniowe, a więc dążenie do realizacji nowej, stosunkowo intensywnej zabudowy. Dla potrzeb prognozy zasadne jest więc przyjęcie wariantu realizacji maksymalnej liczby możliwej do realizacji zabudowy, a więc 16 zabudowań, z czego 6 o mieszanym charakterze mieszkaniowo-usługowych i usługowo-mieszkaniowym. Oznacza to możliwość wprowadzenia około 60-70 nowych mieszkańców. Trzeba jednak podkreślić, że zdecydowana większość tej zabudowy mogłaby już powstać na podstawie obecnie obowiązujących ustaleń. Nie można więc w żadnym wypadku wskazywać, że wszystkie oddziaływania będące pochodną liczby mieszkańców są wprowadzane dopiero przez analizowane zmiany.

Podsumowanie zmian przeznaczenia terenu

Z punktu widzenia oddziaływań na środowisko, istotne znaczenie mają następujące zmiany:

- Definitywne wyprowadzenie funkcji ogrodnictwa i wprowadzenie w to miejsce zabudowy mieszkaniowo-usługowej. Funkcja ogrodnicza nie była tu już obecnie realizowana, ale teoretycznie plan dopuszczał jej realizację. Typowym sposobem jej realizacji są tunele foliowe lub zabudowa szklarniowa ogrzewana indywidualnie, a więc powodująca bardzo dużą skalę emisji. Jest to oddziaływania niemożliwe do zaakceptowania uwzględniając sąsiedztwo ternu. Tego typu gospodarstwa są obsługiwane za pomocą pojazdów ciężarowych, których ruch uwzględniając charakter zagospodarowania w tej części miasta, a zwłaszcza parametry techniczne dróg – powodowałby bardzo duże uciążliwości i zagrożenia. Ta zmiana przeznaczenia terenu jest najważniejszą i jednoznacznie korzystną zmianą wprowadzaną przez analizowany projekt planu.

- Niewielki teren (0,1 ha) dotąd wyznaczany jako parking, jest obecnie wskazywany jako teren zieleni urządzonej (10ZP), dla którego określa się minimum 80% wymagany wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej. Jest to zmiana jednoznacznie korzystna z punktu widzenia oddziaływań na środowisko, przede wszystkim ze względu na oddziaływania w zakresie powierzchni biologicznie czynnej oraz lokalnego bilansu wodnego (uzyskanie zdolności do retencji wód opadowych i roztopowych).
- Teren oznaczony jako 6U/MN, o powierzchni 0,33 ha, był dotąd przeznaczany na cel zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (realna była realizacja 4-5 budynków mieszkaniowych), a obecnie jest przeznaczony na cel U/MN (i wskazuje się jako najbardziej prawdopodobną, możliwość realizacji 3 zabudowań o takim charakterze – ze względu na zmiany w układzie ulic w okolicy, ograniczające obecnie dostępność tego terenu). Z punktu widzenia oddziaływań na środowisko, zmiana przeznaczenia z MN na MN/U niemal zawsze jest oceniana negatywnie, ponieważ powoduje ryzyko pojawienia się nowych rodzajów oddziaływań – z założenia nieobecnych przy zabudowie MN. Jednak w praktyce rzeczywisty charakter oddziaływań zależny jest od szczegółowej lokalizacji terenu oraz wprowadzanych rodzajów działalności usługowych. W tym konkretnym przypadku teren położony jest w bezpośredniej bliskości dosyć dużego parkingu i bardzo dużego cmentarza. Bardzo prawdopodobne wydaje się więc, że może tu powstać zagospodarowanie służące obsłudze osób odwiedzających cmentarz – np. kwiaciarnie, punkty handlowe ze sprzedażą zniczy, itp. (jest to typowy rodzaj działalności handlowych lokalizowanych przy cmentarzach, nie powodują one zauważalnie dużej uciążliwości dla otoczenia a społecznie są pożądane i oczekiwane). W tej konkretnej lokalizacji, teren 6U/MN będzie także stanowił swoisty bufor pomiędzy terenem parkingu (8KP/KG), który ze względu na sąsiedztwo cmentarza może być stosunkowo intensywnie użytkowany, a terenami zabudowy mieszkaniowej zlokalizowanej w pobliżu. Jest to więc lokalizacja właściwa dla tego typu przeznaczenia i jak się wydaje, nie musi powodować istotnych oddziaływań, które byłyby negatywnie postrzegane (co ważne – teren U/MN nie sąsiaduje bezpośrednio z żadnym terenem MN lub MW – jest od nich oddzielony terenem ZP, drogą oraz terenem MN/U – a więc terenem, w którym również realizowane są funkcje mieszkaniowe i usługowe, ale o znacznie większym udziale mieszkalnictwa w profilu funkcjonalnym).

Pozostałe zmiany dokonywane w planie nie dotyczą (formalnie – w rozumieniu zastosowanych oznaczeń planu) zmian przeznaczenia, ale należy odnotować dwa ważne uwarunkowania:

- W planach miejscowych sporządzanych przed kilkunastoma latami (obecnie północna część terenu objęta jest planem z roku 2000) powszechne było dopuszczanie realizacji zabudowy usługowej w terenach o przeznaczeniu MN. Np. ustalenia dotąd obowiązującego planu dla terenów obecnie określanych jako 1MN, 2MN i 3MN określały następujące przeznaczenie: „Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Dopuszcza się usługi nieuciążliwe wbudowane w obiekty mieszkalne." Uszczegóławiano, że „na terenach zabudowy mieszkaniowej obowiązuje zakaz lokalizacji obiektów uciążliwej działalności produkcyjnej i usługowej oraz hodowli zwierząt". Jest to przeznaczenie typowe dla obecnie stosowanego oznaczenia MN/U. Dla porównania, obecnie dla tych terenów ustala się przeznaczenie „teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej". Pomimo więc teoretycznego zachowania przeznaczenia, na wszystkich tych terenach obecnie podkreśla się ich jednoznacznie mieszkaniowy charakter. Jest to również pozytywna zmiana, choć wynika ona przede wszystkim z ewolucji znaczenia poszczególnych rodzajów przeznaczenia terenu oraz stosowania w mpzp konkretnych oznaczeń dla terenów o konkretnym przeznaczeniu.
- W stosunku do terenu oznaczanego jako 1MN, plan wprowadza bardzo niski wskaźnik wymaganej powierzchni biologicznie czynnej – określony jest on na zaledwie 20%, podczas gdy w terenach zabudowy MN najczęściej stosuje się wskaźnik 50-60%, a przy intensywnym zagospodarowaniu terenu jest on zmniejszany do 40% (co jest już wartością typową raczej dla zabudowy MN/U). Dotychczas obowiązujący plan nie formułował szczegółowych ustaleń dotyczących zagospodarowania , co jest cechą typową dla starszych planów (wyposażonych w znacznie niższy zakres szczegółowości ustaleń i niewielką liczbę podejmowanych zagadnień, objętych ustaleniami – w okresie, gdy sporządzany był ten plan często nie określano tego parametru). Oznacza to jednak, że dotąd obowiązujący plan nie formułuje żadnych ograniczeń w tym zakresie - co prowadzi do wniosku, że zabudowa mogłaby objąć nawet cały ten teren (choć w praktyce wydaje się to bardzo mało prawdopodobne). W tym kontekście zmianę należy ocenić pozytywnie, bowiem wprawdzie dopuszczalny parametr jest niski – niemniej jednak stanowi pewne jednoznaczne ograniczenie i punkt odniesienia, który w ogóle pozwala prognozować jakiego rodzaju intensywności zabudowy można się w tej lokalizacji spodziewać (ta możliwość przewidywania jest ważna także dla ludności, która może być zainteresowana osiedleniem się w tym rejonie – pozwala na prognozę charakteru tego osiedla w przyszłości). Dotąd nie ustalono także dopuszczalnej wysokości zabudowy oraz jej intensywności (w tym wspomnianego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej). Obecnie określenie parametrów zagospodarowania jest wymagane, a jeśli wskaźnik wymaganej powierzchni biologicznie czynnej określa się na niskim poziomie, świadczy to jednoznacznie o dużym prawdopodobieństwie realizacji dodatkowego zagospodarowania, zwiększającego intensywność zabudowy w tym rejonie (w terenie 1MN maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu może wynieść nawet 75%). Jest to więc zmiana, którą należy ocenić

jednocześnie pozytywnie (poprzez sam fakt określenie parametru, co eliminuje dotychczasową możliwość realizacji zabudowy w całkowicie niekontrolowany sposób, potencjalnie nawet na całym dopuszczalnym terenie) ale też jednocześnie trzeba podkreślić, że wprowadzany 20% wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej jest wartością niską. Oczywiście należy uwzględnić fakt, że wszyscy, których ta zmiana dotyczy będą tego świadomi – w przypadku obecnych właścicieli nieruchomości w terenie 1MN odbędzie się to za ich zgodą (a nawet przy korzyści materialnej związanej ze zbyciem terenu), a nowi mieszkańcy powstałych tu zabudowań także będą znali warunki zamieszkania. Są to czynniki zdecydowanie łagodzące wspomniane uwarunkowania obiektywnie pogarszające warunki zamieszkania. Jest to klasyczny przykład zasady, w myśl której „chcącemu nie dzieje się krzywda".

- Analogiczne parametry progowe (20% powierzchnia biologicznie czynna, 75% wskaźnik zabudowy) są zastosowane także dla terenów 5MN/U oraz 6U/MN (dotąd 5MN/U także nie miał określonej intensywności zabudowy) – jednak w tym przypadku biorąc pod uwagę ich szczegółową lokalizację, kształt, wielkość, realną możliwość zagospodarowania oraz bezpośrednie sąsiedztwo – nie wnosi się uwag. Dodatkowo także w tym przypadku wszyscy potencjalnie zainteresowani będą tych uwarunkowań w pełni świadomi.

Podkreślić należy, że fragment obszaru objętego planem zlokalizowany jest w strefie ochrony sanitarnej cmentarza – w planie ustalono obowiązek uwzględnienia ograniczeń wynikających z przepisów odrębnych.

Potencjalne skutki realizacji i zakres możliwego wpływu ustaleń planu na środowisko przyrodnicze

Prognozowane zmiany oddziaływań w stosunku do stanu obecnego

W dalszych analizach skupiono się na skutkach środowiskowych zmiany obowiązującego planu - to znaczy, że wprowadzane w projekcie planu ustalenia odniesiono do obecnie obowiązujących. W szczególności odniesiono się do skutków środowiskowych, których należy się spodziewać właśnie jako następstw zmian zidentyfikowanych w poprzednim rozdziale.

Aspekt środowiska	Prognozowane zmiany będące skutkiem realizacji ustaleń planu
przedsięwzięcia mogące zawsze znacząco lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko	Projekt planu wprowadza (paragraf 4, punkt 3, ustęp 2) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko z wyłączeniem infrastruktury technicznej, w tym inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, zgodnych z przepisami odrębnymi, a jednocześnie (paragraf 4, punkt 3, ustęp 3) zawiera ustalenie, że dla terenów o oznaczeniach literowych: MN, MN/U, U/MN, MW ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko z wyłączeniem infrastruktury technicznej, w tym inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, zgodnych z przepisami odrębnymi. Wspomniany zapis wskazuje, że na całym obszarze objętym planem zakazuje się realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, a dodatkowo na terenach z funkcją mieszkaniową – także przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko. Jest to istotna zmiana, bo dotychczas obowiązujące na tym terenie plany takich obostrzeń nie formułowały (wynika to także ze zmian przepisów, które zaszły po uchwaleniu planu z roku 2000 – plan ten nie mógł ich uwzględniać). Tę zmianę należy jednoznacznie ocenić pozytywnie. Jest to ustalenie istotnie porządkujące możliwość realizacji zagospodarowania – tym bardziej, że w ramach części terenów dopuszcza się łączenie działalności mieszkaniowej i usługowej, a takie obostrzenie eliminuje możliwość realizacji usług negatywnie oddziałujących na środowisko.
obszary chronione, w tym położone w sieci Natura 2000	Nie przewiduje się w wyniku zmiany planu żadnych zmian w stosunku do stanu dotychczasowego. Nie przewiduje się także żadnych oddziaływań w stosunku do obiektów chronionych na mocy ustawy o ochronie przyrody – projekt planu nie wprowadza tego typu zmian w stosunku do stanu obecnego.
różnorodność biologiczna, świat roślin i zwierząt	Na większości analizowanego terenu nie zajdą żadne zmiany (2MN, 3MN, 4MN, 7MW, 8KP/KG, układ drogowy, 9E). W stosunku do obszarów, gdzie zmiany są możliwe i prawdopodobne, należy je ocenić dwojako: W stosunku do tereny 1MN wprowadza się 20% wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej, który jest relatywnie niski, ale dotąd obowiązujący plan w ogóle nie formułował zasad w tym zakresie, a więc w żadnym stopniu nie chronił przed zabudową nawet teoretycznie pełną (obecnie max. dopuszczany udział pow. zabudowy to 75%). Analogiczne wskaźniki wprowadzono dla terenu 5MN/U – był to dotąd teren prowadzenia działalności

	ogrodniczej, która cechuje się wysoką powierzchnią biologicznie czynną ale też stricte utylitarnym jej charakterem, gdzie różnorodność jest ograniczana i podporządkowana kierunkom aktualnie prowadzonej produkcji. Na pewno więc realizacja zabudowy MN/U obniży faktyczny (bo teoretyczny wynikający z dotychczasowego mpzp to 0%) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej, ale jednocześnie „ustabilizuje" roślinność, która będzie utrzymywana w formie przydomowej zieleni urządzonej. Różnorodność gatunkowa w wyniku wprowadzanych zmian z bardzo dużym prawdopodobieństwem się zmieni pozytywnie. W stosunku do terenu 6U/MN dotąd obowiązujący plan ustalał wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 40%, podczas gdy obecnie ustala się 20%. Jest to więc zmiana potencjalnie i teoretycznie negatywna, choć w praktyce możliwe jest, że przy przeznaczeniu U/MN powstanie mniejsza liczba zabudowy, niż przy MN, co pozwala zachować większą powierzchnię działki. Pomimo teoretycznie niższego wskaźnika w praktyce nie musi się to przełożyć na rzeczywiste wykorzystanie terenu. Teren jest niewielki, więc nawet gdyby doszło do strat w powierzchni biologicznie czynnej – byłyby one bezwzględnie (wyrażone w rzeczywistej powierzchni) bardzo nieduże. Bez wątpienia korzystną zmianą jest zmiana przeznaczenia w obecnym terenie 10ZP, który dotąd był przewidziany na cel parkingu. Zmiana przeznaczenia skutkuje radykalnym zwiększeniem wymaganej powierzchni biologicznie czynnej – choć dotyczy to terenu relatywnie niedużego, a więc bezwzględny przyrost terenów zielonych nie będzie znaczący. Reasumując wprowadzane zmiany należy ocenić jako pozytywne ze względu na określenie w planie minimalnego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej i maksymalnego wskaźnika zabudowy (dotąd nieokreślonych) – ale z jednoczesnym zastrzeżeniem, że wskaźniki te dla terenu 1MN są obiektywnie niskie.
ludzie	Wprowadzane zmiany należy ocenić następująco w kontekście oddziaływań na jakość życia mieszkańców: • Pozytywne jest stworzenie warunków dla realizacji nowej zabudowy mieszkaniowej w ramach ukształtowanego, dobrze wyposażonego osiedla mieszkaniowego, zapewniającego dobry dostęp do infrastruktury miejskiej • Pozytywne jest stworzenie warunków dla realizacji nowej zabudowy usługowej – z jednej strony jako miejsca realizacji potrzeb mieszkańców, a z drugiej – jako nowych miejsc pracy. Jednocześnie wprowadzenie zakazu realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko na terenach mieszkaniowych, zabezpiecza interes jakości życia. • Pozytywne jest definitywne wyprowadzenie funkcji produkcji ogrodniczej, która w sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej musi być jednoznacznie oceniona jako działalność kolizyjna. Podsumowując należy stwierdzić, że wprowadzane zmiany wynikają z porządkowania struktury funkcjonalno-przestrzennej tej części miasta. Jednak generalnie (poza likwidacją funkcji ogrodnictwa) ich znaczenie nie jest decydujące o jakości życia.
woda	Nie przewiduje się istotnych zmian. Wprawdzie prawdopodobnie wzrośnie zużycie wody (plan dopuszcza zwiększenie liczby mieszkańców) ale skala zmian będzie relatywnie bardzo mała. Trudno przewidzieć jakiego rodzaju działalności będą prowadzone w ramach zabudowy usługowej – bo mają one wpływ na wielkość i charakter wytwarzanych ścieków. Wprowadzenie zakazu realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko zabezpiecza interes ochrony wód.
powietrze	Prawdopodobnie zwiększy się ruch pojazdów samochodowych należących do mieszkańców – wraz ze wzrostem liczby mieszkańców a także ruch pojazdów związanych z wprowadzeniem nowych funkcji usługowych. O ile skalę ruchu pojazdów mieszkańców można szacować (bo będzie ona zależna od liczby nowej zabudowy – maksymalnie zapewne wyniesie nie więcej niż 20-30 pojazdów), to nieprzewidywalna jest skala ruchu pojazdów dostawczych – zależna będzie od rodzaju prowadzonych działalności, jak też od tego zależeć będzie skala ruchu interesantów. Być może część z działalności tu prowadzonych będzie miało charakter ponadlokalny – a więc będzie generować przyjazdy interesantów z zewnątrz, choć wydaje się to mało prawdopodobne ze względu na skalę przestrzenną terenów MN/U i U/MN – niesprzyjającą realizacji dużych obiektów. Należy pamiętać, że ze względu na bardzo duży cmentarz oraz ulicę Marulewską – już obecna skala ruchu jest tu bardzo duża, spodziewane wzrosty będą małe na jej tle. Bez wątpienia eliminacja możliwości prowadzenia gospodarstwa ogrodniczego zdecydowanie ograniczy skalę oddziaływań na powietrze generowanych przez systemy grzewcze.
powierzchnia ziemi	Choć teoretycznie plan zmienia dopuszczalne powierzchnie zabudowy na części terenu, to w praktyce dla aspektu „powierzchnia ziemi" są to zmiany o bardzo małym znaczeniu (na części terenu, gdzie dotąd

	nie określano maksymalnej powierzchni zabudowy, a są tu wciąż rezerwy terenowe dla realizacji nowego zagospodarowania, ustala się ten wskaźnik na 75% podczas gdy obecnie nie było tu żadnych ograniczeń – 1MN i 5MN/U, lub dopuszczano niższy udział powierzchni zabudowanej – 6U/MN) – bo dotyczą niewielkich powierzchni bezwzględnych. Zmiana może być więc oceniona jako neutralna. Poza tym – planuje się tu działalności i zagospodarowanie typowe dla osiedli o takim charakterze.
krajobraz	W aspekcie oddziaływań na krajobraz nie należy się spodziewać żadnych zmian. Planowane zagospodarowanie jest typowe dla lokalizacji, w której się znajduje i będzie dobrze harmonizować z sąsiadującą zabudową. Nowo realizowana zabudowa w południowej części terenu z pewnością będzie – zgodnie z obecnie panującymi trendami w tym zakresie – cechować się wysoką estetyką. Postrzeganie terenu od południa może być więc korzystniejsze, niż dotąd. Wprowadzane zmiany natomiast przyczynią się do uporządkowania struktury przestrzennej tej części miasta – i z pewnością jest to pozytywne.
gleby i przydatność rolnicza	Nie przewiduje się żadnych zmian
odpady	Zwiększenie liczby mieszkańców oraz wprowadzenie funkcji usługowej będzie skutkować zwiększeniem skali wytwarzania odpadów. Teoretycznie w wyniku zmian planu możliwe jest wprowadzenie na ten teren nawet maksymalnie 60-70 mieszkańców, co zwiększy skalę wytwarzania odpadów komunalnych (w skali miasta będą to jednak wartości całkowicie niedostrzegalne). W przypadku zabudowy usługowej skala wytwarzania odpadów jest ściśle zależna od rodzaju prowadzonej działalności, podczas gdy w zabudowie mieszkaniowej jest stosunkowo łatwo przewidywalna. Brak jest więc możliwości jednoznacznej oceny, ale nie należy się spodziewać znaczącej intensywności zmian.
Klimat i mitygacja zmian klimatu	W praktyce nie przewiduje się dostrzegalnych zmian ze względu na niewielką skalę analizowanego terenu i skalę wprowadzanych zmian (choć przy formalnym ograniczeniu powierzchni zabudowy – mogą to być zmiany pozytywne). Zmiany mogą wpłynąć na lokalny obieg wody i warunki termiczne. Nie jest to jednak skala zmian, która powodowałaby możliwe do odnotowania skutki.
zasoby naturalne	Nie przewiduje się żadnych zmian
zabytki i dobra kultury	Nie przewiduje się żadnych zmian
dobra materialne	Wprowadzane zmiany będą skutkować wzrostem wartości nieruchomości oraz nieruchomości w ich sąsiedztwie.

Potencjalne zmiany stanu środowiska w przypadku braku realizacji projektowanego dokumentu (tzw. „opcja zerowa")

Metodologia opracowania prognozy nakazuje dokonanie analizy tzw. opcji zerowej, czyli prognozy zmian stanu środowiska w przypadku braku realizacji projektowanego dokumentu.

Analiza opcji zerowej odbywa się poprzez porównanie skali i charakteru oddziaływań, którym podlegać będą różne walory (aspekty) środowiska w sytuacji, gdy zamierzane przedsięwzięcie będzie zrealizowane lub gdy realizacja zostanie zaniechana.

W przypadku analizowanego projektu planu należy podkreślić, że na znacznej części terenu obowiązuje bardzo stary plan miejscowy (z roku 2000), który nie dotyczy wielu aspektów zagospodarowania (także mających duże znaczenie dla oddziaływań środowiskowych), których nie uwzględniano w ówcześnie sporządzanych planach, a są one uwzględniane obecnie. Aktualny plan pozwala więc w znacznie większym stopniu dbać o interes ochrony środowiska, w tym także jakość życia mieszkańców.

Odnosząc się do skutków opcji zerowej należy podkreślić, że powodowałaby ona przede wszystkim utrzymywanie stanu pewnego braku ładu przestrzennego, wynikającego z niedostosowania ustaleń planu do aktualnych uwarunkowań i potrzeb (np. utrzymywanie terenu przeznaczonego dla produkcji ogrodniczej). Jednocześnie jednak trzeba zauważyć, że wprowadzane zmiany nie są decydujące dla charakteru zagospodarowania – nie wpłyną dostrzegalnie na możliwe oddziaływania na środowisko.

W tym konkretnym przypadku ocena opcji zerowej nie jest jednoznaczna jeśli chodzi o skutki środowiskowe (wprowadzane zmiany mogą mieć zarówno pozytywne, jak i negatywne skutki – choć i jedne i drugie o bardzo małej skali), ale jest niezbędna ze względu na niedostosowanie dotychczas obowiązującego na dużej części terenu planu, do obecnych potrzeb i uwarunkowań formalno-prawnych.

Informacje pozostałe i ustalenia końcowe

Wskazania napotkanych trudności wynikających z niedostatków techniki lub luk we współczesnej wiedzy

Trudności wynikające z niedostatków techniki lub luk we współczesnej wiedzy mogą mieć istotny wpływ na rzetelność prognozy. Brak znajomości istotnych uwarunkowań może wpłynąć na nieuwzględnienie w prognozie ważnych z punktu widzenia skutków środowiskowych oddziaływań (zarówno pozytywnych, jak i negatywnych - choć znacznie istotniejsze jest pominięcie ewentualnych oddziaływań negatywnych). Znajomość obszarów, w których ma miejsce brak wiedzy pozwala na zwrócenie uwagi na aspekty, które w prognozie mogą nie być uwzględnione w pełni lub mogą nie być ocenione właściwie - właśnie ze względu na luki w wiedzy.

W analizowanym przypadku największe problemy w tym zakresie dotyczą następujących zagadnień:

- Brak znajomości działalności, które będą docelowo realizowane w ramach funkcji usługowej w zabudowie mieszkaniowo-usługowej i usługowo-mieszkaniowej; wprawdzie plan wprowadza szereg ograniczeń, które eliminują możliwość realizacji działalności rzeczywiście negatywnie oddziałujących, ale jednak każdy rodzaj działalności gospodarczej (nawet nieuciążliwych usług) wiąże się z nieco innym rodzajem oddziaływań i brak takiej wiedzy uniemożliwia odniesienie się do nich.
- Problemem wpływającym na rzetelność prognozy jest także brak możliwości dokonania wiarygodnego założenia w jak dużej liczbie budynków mieszkalnych rzeczywiście rozwiną się usługi – przeznaczenie MN/U jedynie dopuszcza rozwój usług, ale przecież do niego nie obliguje, a więc część zabudowy może funkcjonować jako typowa zabudowa MN. Podobnie w terenie U/MN może powstać zarówno zabudowa tylko usługowa, jak i usługowa i mieszkaniowa.
- Ważną niewiadomą jest także liczba zabudowy mieszkaniowej, która może zostać zrealizowana w terenie 1MN. Będzie ona zależna od przyjętej koncepcji zagospodarowania. Od tej liczby zależeć będzie liczba mieszkańców, a więc i szereg rodzajów oddziaływań – ściśle powiązanych z liczbą ludności. Jednak trzeba podkreślić, że już obecnie na terenie 1MN możliwa była realizacja nowej zabudowy – to nie analizowana zmiana planu stwarza możliwość do wprowadzenia tu nowych mieszkańców.

Powyższe luki w stanie wiedzy ograniczają dokonanie w pełni rzetelnej prognozy charakteru i skali możliwych oddziaływań na poszczególne aspekty środowiska. Jednak nie mają one kluczowego znaczenia i mało prawdopodobne jest popełnienie znaczącego błędu. W prognozie przyjęto założenie realizacji wariantów najbardziej obciążających środowisko – a więc z pewnością prognoza jest przewymiarowana, a rzeczywiste skutki będą mniejsze, niż wskazywane.

Analiza możliwości rozwiązań alternatywnych do rozwiązań zawartych w projektowanym projekcie planu wraz z uzasadnieniem ich wyboru

Analizowany projekt planu dotyczy obszaru, dotąd objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego i który w znacznej części został zagospodarowany.
Te uwarunkowania ograniczają swobodę w dokonywaniu zmian zarówno w zakresie funkcji, jak i szczegółowego rozplanowania terenu. Głównymi celami obecnie analizowanego projektu planu są więc:

- Adaptacja zagospodarowania
- Zmiana przeznaczenia mająca na celu uporządkowanie profilu funkcjonalnego
- Korekta ustaleń dostosowująca je do aktualnego zapotrzebowania społecznego
- Dostosowanie ustaleń do aktualnie obowiązujących przepisów prawa

W stosunku do przyjętych rozwiązań sugeruje się ewentualne rozważenie zwiększenia wymaganego minimalnego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej w terenie 1MN do poziomu 40%. Nie są to rozwiązania niezbędne, bo obecnie zaproponowane rozwiązania mogą być zaakceptowane (przede wszystkim ze względu na fakt, że mieszkańcy, których dotyczyć będzie obecnie zaproponowany niski wskaźnik, będą tego całkowicie świadomi i tylko od ich wyboru zależeć będzie chęć zamieszkania w tej lokalizacji), ale obiektywnie podniesienie wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej byłoby środowiskowo zasadne.

Analiza możliwości zastosowania rozwiązań mających na celu zapobieganie, ograniczanie lub kompensację przyrodniczą negatywnych oddziaływań na środowisko, mogących być rezultatem realizacji projektu planu

W stosunku do analizowanego terenu, ze względu na fakt, że w praktyce pozbawiony jest istotnych walorów środowiskowych i w dużym stopniu jest już zagospodarowany, nie jest zasadne stosowanie złożonych rozwiązań, których celem jest zapobieganie, ograniczanie lub kompensacja przyrodnicza negatywnych oddziaływań na środowisko. Kluczowe znaczenie mają więc te zagadnienia, które bezpośrednio przekładają się na kształtowanie jakości życia osiedla mieszkaniowego o dużej intensywności zagospodarowania.
Wskazuje się przede wszystkim na możliwość i potrzebę zastosowania następujących działań:
a) w zakresie zapobiegania

- na etapie realizacji nowej zabudowy, należy z dużą dbałością traktować kwestie hałasu, emisji spalin,

użycia substancji niebezpiecznych, złowonnych, itp. – mogących mieć wpływ na jakość zamieszkania w sąsiedztwie
- na etapie realizacji nowej zabudowy, należy z dużą dbałością traktować kwestie bezpieczeństwa w stosunku do mieszkańców terenów sąsiednich użytkowników dróg (szczególnej uwagi wymaga zapewnienie bezpieczeństwa w ruchu drogowym)
- na etapie realizacji nowej zabudowy, należy z dużą dbałością traktować kwestie ochrony wód – zwłaszcza ochrony przed przesiąkaniem (infiltracją)
- na etapie realizacji nowej zabudowy na terenie 1MN, starać się dokonać adaptacji jak największej części istniejących terenów zieleni,

b) w zakresie ograniczania
- w obszarach ewentualnej realizacji zagospodarowania należy dążyć do ograniczania prac ziemnych, nadmiernej dewastacji pokrywy glebowej i nadmiernej dewastacji szaty roślinnej - do minimum wynikającego z potrzeb technicznych i technologicznych,
- podczas prac budowlanych oraz na etapie funkcjonowania docelowej zabudowy, należy zachować szczególną dbałość o ochronę wód podziemnych,
- należy szczególnie uwzględnić kwestie estetyki zagospodarowania,

c) w zakresie kompensacji przyrodniczej
- w przypadku usuwania zieleni należy zadbać o jej odnowienia – jeśli nie będzie to możliwe w granicach analizowanego terenu, należy tego dokonać w nieodległym sąsiedztwie.

Propozycja monitoringu skutków realizacji postanowień projektowanego dokumentu oraz częstotliwości jej przeprowadzania

Monitoring skutków realizacji ustaleń analizowanego projektu pojedynczego mpzp jest zadaniem trudnym ze względu na niewielką skalę planowanego zainwestowania oraz fakt, że w praktyce jak dotąd w Polsce nie wykształcił się system ewidencjonowania oraz analiz i interpretacji zmian będących wynikiem procesów planistycznych tego rodzaju i o takim charakterze. System monitorowania stanu środowiska przez instytucje publiczne powołane do tych celów, nie obejmuje zagadnień o tak małej skali przestrzennej i takim charakterze planowanego zainwestowania.

Dla obszarów tak niewielkich, w praktyce brak instrumentów pozwalających na uzyskiwanie wymiernych i porównywalnych (zarówno dla różnych okresów, jak i dla różnych obszarów) danych i informacji. Należy zauważyć, że planowane w projekcie planu funkcje i działalności nie należą do szczególnie niebezpiecznych i uciążliwych, które byłyby monitorowane na mocy przepisów szczególnych. Dosyć dobrze poznany jest charakter oddziaływań powodowanych przez planowane formy zagospodarowania.

W tym kontekście sugeruje się wykorzystywanie przede wszystkim metod pośrednich – analiza postępów w realizacji zagospodarowania oraz szacunkowych ilości (wartości, wielkości) zanieczyszczeń (oddziaływań, uciążliwości) pozwala na przybliżoną ocenę w jaki sposób analizowany teren oddziałuje na środowisko. Władze lokalne posiadają nieograniczoną możliwość monitoringu zagadnień leżących w sferze tzw. zadań własnych – wśród nich są zagadnienia ściśle związane z kwestiami środowiskowymi, takie jak: wielkość zużycia wody, wielkość wytwarzanych ścieków, wielkość wytwarzanych odpadów, możliwość szczegółowej analizy charakteru zagospodarowania terenu, możliwość szczegółowe analizy charakteru zabudowy, w pewnym stopniu także monitorowanie ilości pojazdów samochodowych. Pewne aspekty mogą być więc analizowane na dużym poziomie szczegółowości siłami Urzędu Miasta bez angażowania dodatkowych nakładów.

Należy podkreślić, że ze względu na spodziewaną relatywnie niewielką uciążliwość planowanego zainwestowania, nie jest niezbędne prowadzenie monitoringu w sposób stały (wystarczą okresowe oceny, np. w cyklu rocznym lub dwuletnim). Na potrzeby monitorowania skutków realizacji tego konkretnego mpzp nie będzie zachodziła konieczność zlecania ekspertyz, czy też nawiązania stałej współpracy z wyspecjalizowaną instytucją badawczą.

Informacje o możliwym transgranicznym oddziaływaniu na środowisko

Realizacja ustaleń analizowanego projektu planu nie będzie generowała żadnych oddziaływań na środowisko o charakterze transgranicznym. Zarówno charakter, jak i skala planowanych działalności wskazuje na typowo lokalny zasięg możliwych oddziaływań.