

**Prognoza oddziaływania na środowisko**  
**projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego**  
**Miasta Inowrocławia dla północnego obszaru „Osiedla**  
**Uzdrowskiego”**

**miasto Inowrocław**

Opracowanie:

mgr Adam Stańczyk

Bydgoszcz, 2015-2017 r.

## Spis treści

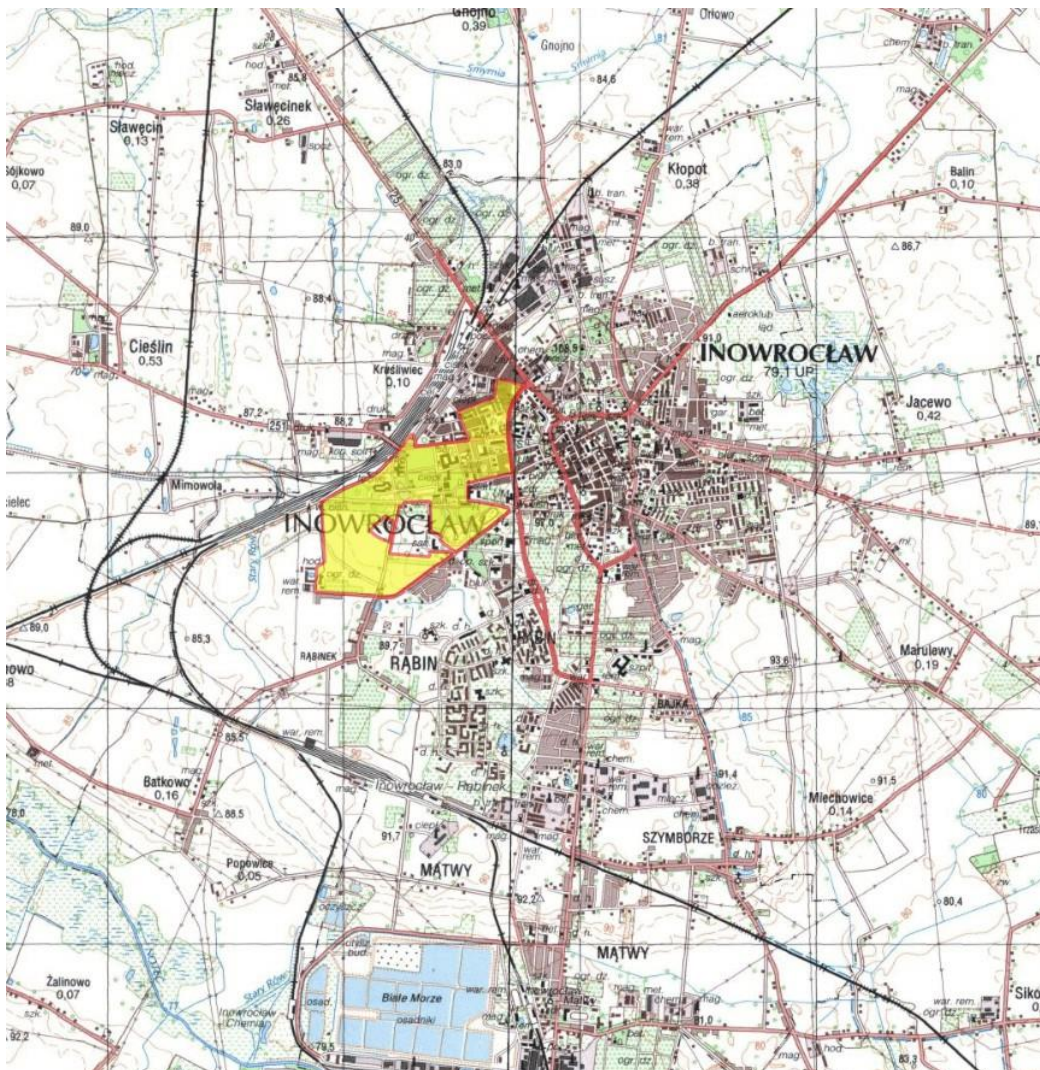
Lokalizacja przedmiotu planu.....	3
Podstawowe wnioski wynikające z opracowania ekofizjograficznego .....	7
Stan środowiska. Istniejące problemy ochrony środowiska istotne z punktu widzenia realizacji projektowanego dokumentu.....	8
Uwarunkowania wynikające z ochrony uzdrowiskowej .....	9
Obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego jako podstawowe uwarunkowanie prognozy oddziaływania na środowisko .....	12
Ustalenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na tle ustaleń obowiązujących mpzp .....	14
Możliwe i prawdopodobne zmiany w zagospodarowaniu jako efekt realizacji ustaleń analizowanego planu .....	21
Uwarunkowania realizacji zagospodarowania w obszarach o możliwej i prawdopodobnej realizacji nowego zagospodarowania .....	25
Potencjalne skutki realizacji i zakres możliwego wpływu ustaleń planu na środowisko przyrodnicze .....	32
Potencjalne zmiany stanu środowiska w przypadku braku realizacji projektowanego dokumentu (tzw. „opcja zerowa”).....	37
Wskazania napotkanych trudności wynikających z niedostatków techniki lub luk we współczesnej wiedzy .....	38
Analiza możliwości rozwiązań alternatywnych do rozwiązań zawartych w projektowanym projekcie planu wraz z uzasadnieniem ich wyboru .....	38
Analiza możliwości zastosowania rozwiązań mających na celu zapobieganie, ograniczanie lub kompensację przyrodniczą negatywnych oddziaływań na środowisko, mogących być rezultatem realizacji projektu planu .....	39
Propozycja monitoringu skutków realizacji postanowień projektowanego dokumentu oraz częstotliwości jej przeprowadzania .....	40
Informacje o możliwym transgranicznym oddziaływaniu na środowisko .....	40
Streszczenie sporządzone w języku niespecjalistycznym .....	40

## Lokalizacja przedmiotu planu

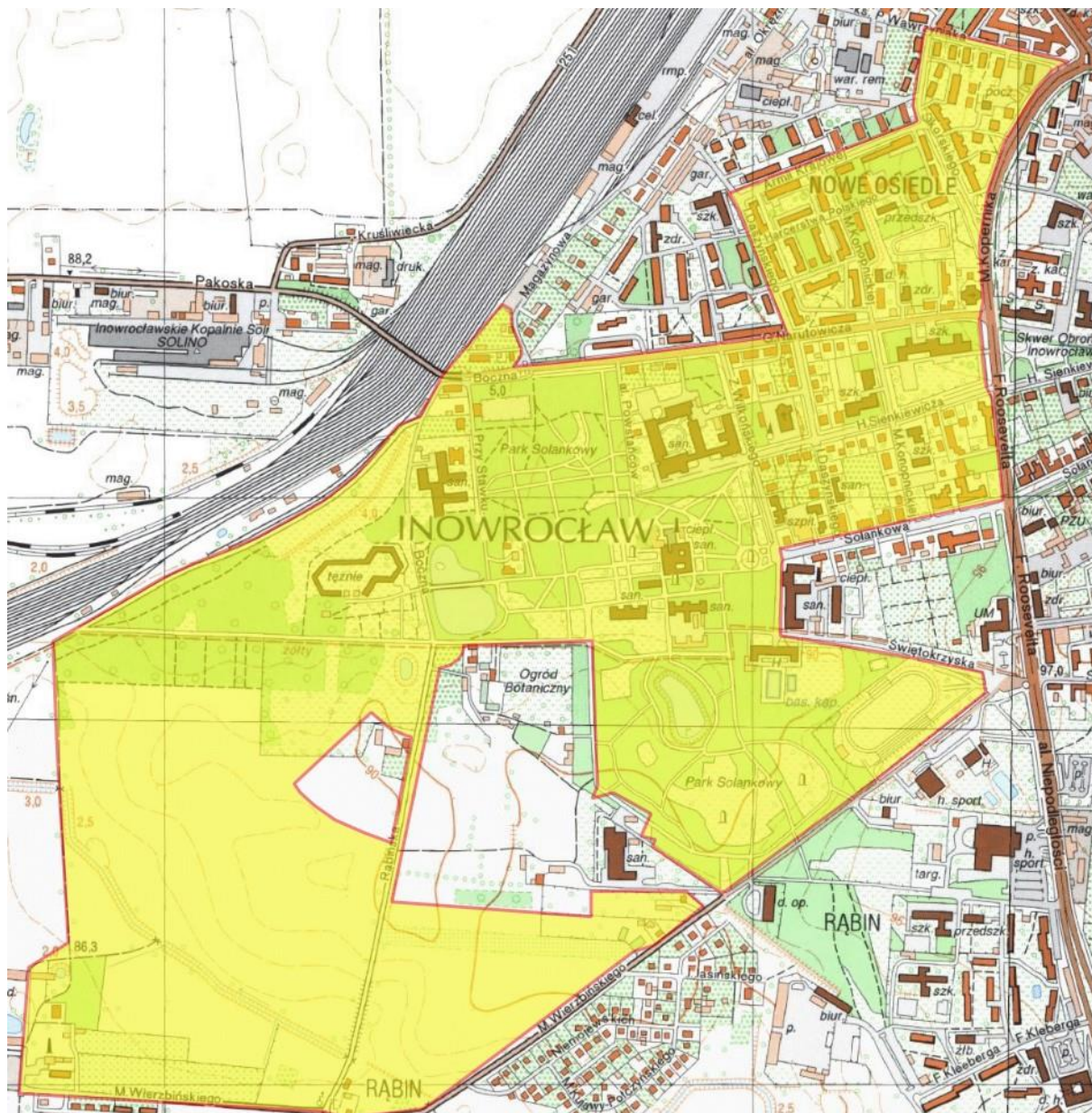
Przedmiotem analiz jest rozległy i mający nieregularny kształt teren położony w środkowo-zachodniej części miasta Inowrocław. Zawiera się pomiędzy: ul. Narutowicza, ul. Daszyńskiego, ul. Armii Krajowej, ul. Sikorskiego, ul. Wawrzyniaka, ul. Roosevelta, ul. Solankową, ul. Świętokrzyską, ul. Wierzbińskiego, zachodnią granicą parku uzdrowskiego i linią kolejową. Z terenu tego wycięty jest fragment terenu rolnego w sąsiedztwie ulicy Rąbińskiej (na południe od tężni, poza terenem parku uzdrowskiego) oraz fragment dzielnicy uzdrowskiej w rejonie sanatorium Modrzew (pomiędzy ul. Wierzbińskiego a Rąbińską).

Analizowany teren zajmuje powierzchnię około 240 ha. Rozciągłość terenu w osi północ-południe wynosi około 1,8 km a w osi wschód-zachód – około 1,7 km. Rozciągłość w najdłuższej osi – pomiędzy krańcem południowo-zachodnim, a północno-wschodnim sięga 2,5 km.

W strukturze miasta Inowrocław teren obejmuje fragment części centralnej miasta, większą część obszaru uzdrowiska (niewielka część uzdrowiska położona jest poza granicami planu) oraz fragmenty peryferyjnych osiedli (leżących w południowo-zachodniej części miasta) z zabudową mieszkaniową jednorodzinną, przechodzące dalej w użytkowanie rolnicze.



**Analizowany teren w strukturze miasta Inowrocław. Źródło podkładu mapowego: usługa wms serwisu [geoportal.gov.pl](http://geoportal.gov.pl)**



**Charakter zagospodarowania analizowanego terenu. Źródło podkładu mapowego: usługa wms serwisu [geoportal.gov.pl](http://geoportal.gov.pl)**



**Charakter zagospodarowania analizowanego terenu. Źródło ortofotomapy: usługa wms serwisu [geoportal.gov.pl](http://geoportal.gov.pl)**



**Szczegółowy charakter zagospodarowania północno-wschodniej części analizowanego terenu.  
Źródło ortofotomapy: usługa wms serwisu [geoportal.gov.pl](http://geoportal.gov.pl)**

***W prognozie przyjęto założenie, że ze względu na charakter istniejącego zagospodarowania w tej części opracowania w wyniku realizacji ustaleń planu nie zajdą żadne zmiany w zagospodarowaniu, które generowałyby negatywne oddziaływania na środowisko. W tej części miasta znajduje się kilka obiektów usług publicznych o znaczeniu miejskim i powiatowym (głównie w zakresie szkolnictwa, ochrony zdrowia).***

## **Podstawowe wnioski wynikające z opracowania ekofizjograficznego**

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

Najważniejszą konkluzją ekofizjografii jest stwierdzenie, że w tym konkretnym przypadku nie ma w praktyce możliwości dokonania typowej analizy ekofizjograficznej, polegającej na charakterystyce poszczególnych elementów środowiska, ocenie ich walorów, wzajemnych powiązań oraz odporności i wrażliwości na antropopresję, gdyż analizowany teren leży w strukturze dużego miasta, obejmując znaczną jego część, w tym duże powierzchnie zwartej zabudowy pochodzącej sprzed kilkudziesięciu a nawet ponad 100 lat (część północno-wschodnia analizowanego terenu pokazana jest jako obszar częściowo zabudowany już na mapach z końca XIX wieku). Ta część północno-wschodnia to zwarta zabudowa centralnej części miasta – pełniąca nie tylko funkcje mieszkaniowe, ale także ważne funkcje usługowe o znaczeniu miejskim i powiatowym. Jest to obszar całkowicie przekształcony, a potencjał środowiskowy wynika tu ze starodrzewu liściastego, skwerów, zieleni ozdobnej towarzyszącej zabudowie. Pomimo, iż w granicach analiz znajduje się obszar o bardzo dużym potencjale środowiskowym (teren uzdrowiska) – także on jest wynikiem działalności człowieka mającej na celu urządzenie parku uzdrowiskowego i infrastruktury służącej wykorzystaniu wód leczniczych. Cechą charakterystyczną analizowanego terenu jest pełnienie funkcji uzdrowiskowej – w granicach analizowanego terenu znajduje się większość rozwiniętej na terenie miasta infrastruktury uzdrowiskowej – obiekty noclegowe i obiekty służące realizacji zabiegów leczniczych, a także wspomniany park. Teren uzdrowiska ze względu na bardzo duże powierzchnie zajęte przez zieleni pełni bardzo ważne funkcje ekologiczne, i jest tym cenniejszy, ponieważ w samym mieście jak i w jego sąsiedztwie brakuje terenów leśnych a nawet dużych zwartych terenów zadrzewień i zakrzewień. Park uzdrowiskowy w starej części posiada bardzo dobrze ukształtowaną zielenią parkową, ale w części nowej, gdzie przed kilku laty dopiero dokonano założenia parku, potencjał ten jest wciąż jeszcze bardzo niski ze względu na bardzo młody wiek parku. Wraz z przesuwaniem się w kierunku południowym intensywność zagospodarowania analizowanego terenu maleje – są to tereny, które jeszcze przed kilkudziesięciu laty miały charakter typowo rolniczy (czego pozostałością jest stara zabudowa typowa dla obszarów wiejskich), dopiero stosunkowo niedawno wkroczyła tu zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Także nowy park uzdrowiskowy został przed kilku laty urządzony w terenie uprzednio rolniczym, a w bezpośrednim sąsiedztwie parku wciąż znajdują się tereny uprawne.

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

- położenie w strukturze dużego miasta o zróżnicowanych funkcjach, przy czym część obszaru analiz sięga ścisłej części centralnej, o zwartej zabudowie
- objęcie granicami analiz większej części obszaru pełniącego funkcje uzdrowiskowe (niewielka część uzdrowiska znalazła się w obszarze wyłączonym z granic opracowania)
- pełnienie przez uzdrowisko bardzo ważnej roli społecznej o znaczeniu ponadlokalnym (Inowrocław jest jednym z większych uzdrowisk w Polsce) oraz lokalnym (jako teren rekreacji dla mieszkańców miasta)
- zdecydowany prymat funkcji uzdrowiskowej nad wszelkimi innymi działalnościami prowadzonymi w tej części miasta
- park uzdrowiskowy pomimo sztucznej genezy cechuje się bardzo dużym potencjałem środowiskowym – podkreślić należy obecność bardzo licznych pomników przyrody

(drzew); park też prezentuje specyficzny topoklimat związany między innymi z funkcjonowaniem tężni solankowej,

- położenie znacznej części analizowanego terenu w granicach różnego rodzaju stref ograniczeń w użytkowaniu – dotyczy to stref ochrony uzdrowskiej, stref ochrony konserwatorskiej, zasięgu obszaru ograniczonego użytkowania będącego skutkiem prowadzonej w mieście eksploatacji soli (zjawisk krasowych towarzyszących temu zagadnieniu)
- część obszaru analiz leży w granicach terenu i obszaru górniczego związanego z eksploatacją wód mineralnych na potrzeby uzdrowska,
- położenie w bezpośrednim sąsiedztwie linii kolejowej cechującej się dużym natężeniem ruchu – izolację stanowi tu nasyp oraz roślinność, ale w części parku ruchu kolejowy jest słyszalny
- analizowany teren cechuje się równinną rzeźbą i dobrą nośnością gruntów
- sieć hydrograficzna, na którą składają się niewielkie cieki i oczka wodne została zaadaptowana do celów parkowych, jako element infrastruktury spacerowej, podnoszącej atrakcyjność parku; w nowej części parku staw jest urządzony sztucznie
- niewielkie tereny wciąż użytkowane rolniczo cechują się dużą przydatnością rolniczą gleb (wysokie, nawet najwyższe klasy gleb)

### **Stan środowiska. Istniejące problemy ochrony środowiska istotne z punktu widzenia realizacji projektowanego dokumentu**

Zarówno miasto Inowrocław, jak i większość miast sąsiednich (a nawet obszarów wiejskich) leżących na terenie powiatu inowrocławskiego, ale także sąsiedniego powiatu żnińskiego, to strefa bardzo dużej koncentracji uprzemysłowienia, z licznymi zakładami zaliczanymi do dużych emitorów zanieczyszczeń. Okolice Inowrocławia to obszar bardzo silnych przekształceń antropogennych, gdzie naturalne elementy środowiska są bardzo nieliczne, a krajobraz jest ukształtowany praktycznie w całości wskutek działań człowieka. Funkcjonujące tu zakłady należą do dużych i wyspecjalizowanych nawet w skali kraju (są ważnym elementem gospodarki narodowej i ogólnokrajowego potencjału branż, w których działają). Najważniejsze działają w branży chemicznej, spożywczej oraz produkcji materiałów budowlanych.

Skala wytwarzanych tu zanieczyszczeń, mierzona statystycznie, jest niezwykle duża - wiąże się z emisją zanieczyszczeń pyłowych i gazowych, z wytwarzaniem ścieków, z wytwarzaniem odpadów o zróżnicowanym charakterze, z zajętością terenu, z degradacją przestrzeni oraz - co jest tu szczególnie dobrze dostrzegalne ze względu na równinną rzeźbę terenu oraz wylesienie - z degradacją krajobrazu. Każdy z tych parametrów charakteryzujących zanieczyszczenia środowiska w powiecie inowrocławskim jest najwyższy lub jest jednym z najwyższych w województwie, a obserwowana skala jest nawet o rząd wyższa niż w innych powiatach.

W przypadku tak dużego miasta o złożonych funkcjach społeczno-gospodarczych, należy wskazać także na inne istotne aspekty oddziaływań na środowisko. Najważniejszy wydaje się tu bardzo duży ruch komunikacyjny - samochodowy i kolejowy, potęgowany przez pełnienie przez miasto roli dużego węzła na drogach krajowych i wojewódzkich oraz liniach kolejowych znaczenia państwowego, w sytuacji braku obwodnic niewyprowadzających ruch tranzytowy - wiąże się z generowaniem zanieczyszczeń powietrza, hałasu, drgań i wibracji, stwarzaniem zagrożeń dla bezpieczeństwa ludności, podnoszeniem ryzyka nadzwyczajnych zagrożeń (transport materiałów niebezpiecznych). Ze względu na uzdrowski charakter i podejmowane wcześniej działania, mniejszym problemem, niż w przypadku innych miast jest niska emisja z indywidualnych urządzeń grzewczych. Specyficznym uwarunkowaniem rozwoju



Inowrocławia jest brak przestrzeni rozwojowych, co wymusza intensywne gospodarowanie na obszarach przydatnych do zainwestowania.

Stan środowiska w mieście Inowrocław jest przedmiotem regularnych i stosunkowo szczegółowych badań wykonywanych przez Inspekcję Ochrony Środowiska. Wynikają one nie tylko z przemysłowego charakteru miasta i otoczenia, ale również z pełnienia funkcji uzdrowiska i konieczności monitorowania środowiska dzielnicy uzdrowskiej, stanowiącej integralną część miasta. Ich dokumentacja zawarta jest między innymi w corocznych Raportach o stanie środowiska. Celem niniejszego opracowania nie jest przytaczanie wyników poszczególnych badań (są one łatwo dostępne) - większość wartości ma bowiem zwrócić uwagę na złożoność problemy i pewne wzajemne relacje. Wyniki badań w niektórych dziedzinach bywają zaskakujące, gdyż pomimo opisanej wcześniej złożoności w zakresie wytwarzania zanieczyszczeń, ich poziom najczęściej mieści się w granicach obowiązujących norm i bywa niższy, niż w miejscowościach powszechnie uznawanych za mniej zanieczyszczone od przemysłowego Inowrocławia.

W stosunku do analizowanego obszaru za najważniejsze zagadnienia kształtujące lokalnie stan środowiska należy uznać:

- dużą skalą przekształceń – teren jest praktycznie w całości ukształtowany antropogenicznie pomimo prezentowania dużego potencjału środowiskowego i pełnienia ważnych funkcji środowiskowych; w znacznej części jest zabudowany,
- dużą antropopresję – w części uzdrowskiej powodowaną przez kuracjuszy oraz mieszkańców wykorzystujących park dla rekreacji – nie wydaje się jednak by presja ta zagrażała walorom ze względu na nadmierne natężenie, w części północno-wschodniej duża antropopresja jest związana z lokalizacją dużej liczby zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz lokalizacją dużej liczby usług – w tym także o znaczeniu ponadlokalnym (powiatowym)
- bliskość ruchliwej linii kolejowej, której obecność jest słyszalna w północno-zachodniej części parku
- północno-wschodnia część analizowanego terenu przylega do bardzo ruchliwych dróg – należących do głównych arterii w ujęciu wewnątrzmiastowym, jak i tranzytowym (w przyszłości sytuacja ulegnie poprawie w związku z realizowaną obwodnicą miasta, która wyprowadzi ruch tranzytowy).

### **Uwarunkowania wynikające z ochrony uzdrowskiej**

Analizowany teren w całości objęty jest strefami ochrony uzdrowskiej Uzdrowska Inowrocław, przy czym największa część – leży w strefie A, cechującej się najbardziej rygorystycznymi zasadami ochrony i wynikającymi stąd ograniczeniami, pozostała część w większości w strefie B, a tylko niewielka – w skrajnie północnej części – w strefie C.

Zagadnienie to reguluje Uchwała nr XLVI/657/2010 Rady Miejskiej Inowrocławia z dnia 27 września 2010 r. w sprawie uchwalenia statutu Uzdrowska Inowrocław wraz ze zmianami przyjętymi Uchwałą nr XVII/230/2011 Rady Miejskiej Inowrocławia z dnia 22 grudnia 2011 r. zmieniająca uchwałę w sprawie uchwalenia statutu Uzdrowska Inowrocław.

**Tabela. Zakres ograniczeń w strefach ochrony uzdrowiskowej**

A	B	C	Zakres ograniczeń
<b>W celu zapewnienia prawidłowej działalności lecznictwa uzdrowiskowego, określa się szczegółowe czynności zabronione w strefach ochronnych w zakresie <u>wymagań sanitarnych</u>:</b>			
x	x		a) wyrąb drzew leśnych i parkowych, z wyjątkiem cięć sanitarnych,
x			b) uruchamianie pól biwakowych i campingowych, lokalizacja domków turystycznych i campingowych,
x			c) trzymanie zwierząt gospodarskich, w rozumieniu przepisów o organizacji hodowli i rozrodzie zwierząt gospodarskich,
x			d) prowadzenie działalności rolniczej, w rozumieniu ustawy z dnia 11 marca 2004 r. o podatku od towarów i usług (Dz. U. Nr 54, poz. 535, z późn. zm. 3) ),
x			e) prowadzenie targowisk, z wyjątkiem punktów sprzedaży pamiątek, wyrobów ludowych, produktów regionalnych lub towarów o podobnym charakterze, w formach i miejscach wyznaczonych przez gminę,
x			f) lokalizowanie zakładów przemysłowych,
x			g) lokalizowanie trwałych i tymczasowych obiektów i urządzeń, które mogą utrudniać lub zakłócać przebywanie pacjentów na tym obszarze, a w szczególności: stacji bazowych telefonii komórkowej, stacji nadawczych radiowych i telewizyjnych, stacji radiolokacyjnych i innych emitujących fale elektromagnetyczne,
x			h) lokalizowanie stacji paliw, punktów dystrybucji produktów naftowych, nawozów sztucznych, składowisk odpadów stałych i płynnych, składów opału;
<b>W celu zapewnienia prawidłowej działalności lecznictwa uzdrowiskowego, określa się szczegółowe czynności zabronione w strefach ochronnych w zakresie <u>ochrony przed hałasem</u></b>			
x			a) organizowanie rajdów samochodowych i motorowych,
x			b) organizowanie imprez masowych, w rozumieniu ustawy z dnia 20 marca 2009 r. o bezpieczeństwie imprez masowych (Dz. U. z 2009 r. Nr 62, poz. 504, z późn. zm. 4) ) zakłócających proces lecznictwa uzdrowiskowego i działalności o charakterze rozrywkowym zakłócającej ciszę nocną w godz. 22.00-6.00, z wyjątkiem imprez masowych znajdujących się w harmonogramie imprez gminnych,
x	x		c) lokalizowanie nowych oraz rozbudowa istniejących zakładów przemysłowych, punktów skupu złomu i punktów skupu produktów rolnych,
x	x	x	d) lokalizowanie nowych uciążliwych obiektów budowlanych i innych uciążliwych obiektów, w tym zakładów przemysłowych,
x			e) lokalizowanie parkingów w liczbie miejsc postojowych większej niż 10% miejsc sanatoryjnych w obiekcie;
<b>W celu zapewnienia prawidłowej działalności lecznictwa uzdrowiskowego, określa się szczegółowe czynności zabronione w strefach ochronnych w zakresie <u>estetyki budynków, sklepów i zakładów usługowych oraz placówek kulturalnych</u>:</b>			
x			a) lokalizowanie budownictwa wielorodzinnego i jednorodzinnego, z wyjątkiem modernizacji obiektów istniejących, bez możliwości zwiększenia powierzchni ich zabudowy,

x	x		b) lokalizowanie obiektów handlowych o powierzchni większej niż 400 m <sup>2</sup> z obiektami towarzyszącymi,
x	x		c) prowadzenie na obszarze stref ochrony konserwatorskiej „A” i „B”, zlokalizowanych w obrębie stref uzdrowiskowych, wszelkiej działalności inwestycyjnej, prac ziemnych, remontów, modernizacji, zmian kolorystyki, adaptacji budynków, uzupełnień zabudowy, zdobienia brył architektonicznych, wprowadzania małych form architektonicznych, elementów reklamy wizualnej bez zgody właściwych służb konserwatorskich;
<b>W celu zapewnienia prawidłowej działalności lecznictwa uzdrowiskowego, określa się szczegółowe czynności zabronione w strefach ochronnych w zakresie <u>ochrony jakości i ilości naturalnych surowców leczniczych</u>:</b>			
x			a) lokalizowanie obiektów mogących znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z odrębnymi przepisami, w szczególności takich, jak: warsztaty samochodowe, wędzarnie ryb, garbarnie,
x	x		b) lokalizowanie i uruchamianie stacji paliw lub urządzeń emitujących fale elektromagnetyczne mogących znacząco oddziaływać na środowisko, nie bliżej niż 500 m od granicy obszaru strefy ochronnej „A”, uruchamianie punktów dystrybucji i składowanie środków chemicznych, produktów naftowych i innych artykułów uciążliwych dla środowiska,
x	x		c) prowadzenie robót melioracyjnych mających na celu niekorzystną zmianę stosunków gruntowo-wodnych,
x	x	x	d) prowadzenie działań powodujących niekorzystną zmianę stosunków wodnych,
x	x	x	e) prowadzenie działań mających wpływ na fizjografię uzdrowiska i jego założenia przestrzenne lub właściwości lecznicze klimatu;
<b>Inne czynności zabronione:</b>			
x	x		a) pozyskiwania surowców mineralnych innych niż naturalne surowce lecznicze,
x	x	x	b) nieplanowanego wyrębu drzew,
x			c) lokalizacji parkingów o wielkości powyżej 50 miejsc postojowych dla samochodów osobowych, dostawczych i autobusów.

W poszczególnych strefach ochrony uzdrowiskowej przyjmuje się następujące wskaźniki terenów zieleni, terenów biologicznie czynnych oraz powierzchnię nowo wydzielanych działek:

- w strefie "A", gdzie odbywa się lecznictwo uzdrowiskowe, procentowy udział terenów zieleni powinien wynosić nie mniej niż 65% powierzchni strefy, a minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek powinna się kształtować w granicach 1000 m<sup>2</sup> (0,1000 ha);
- w strefie "B" stanowiącej otulinę strefy "A" procentowy udział terenów zieleni powinien wynosić nie mniej niż 50% powierzchni obszaru, a minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych powinna wynosić w granicach 500 m<sup>2</sup> (0,0500 ha);
- w strefie "C" procentowy udział terenów biologicznie czynnych powinien wynosić nie mniej niż 45% dla wszystkich rodzajów zabudowy przy wielkościach minimalnych działek:
  - a) siedliskowych - 200 m<sup>2</sup> (0,0200 ha),
  - b) rekreacyjnych - 500 m<sup>2</sup> (0,0500 ha),
  - c) pensjonatowych - 1000 m<sup>2</sup> (0,1000 ha).

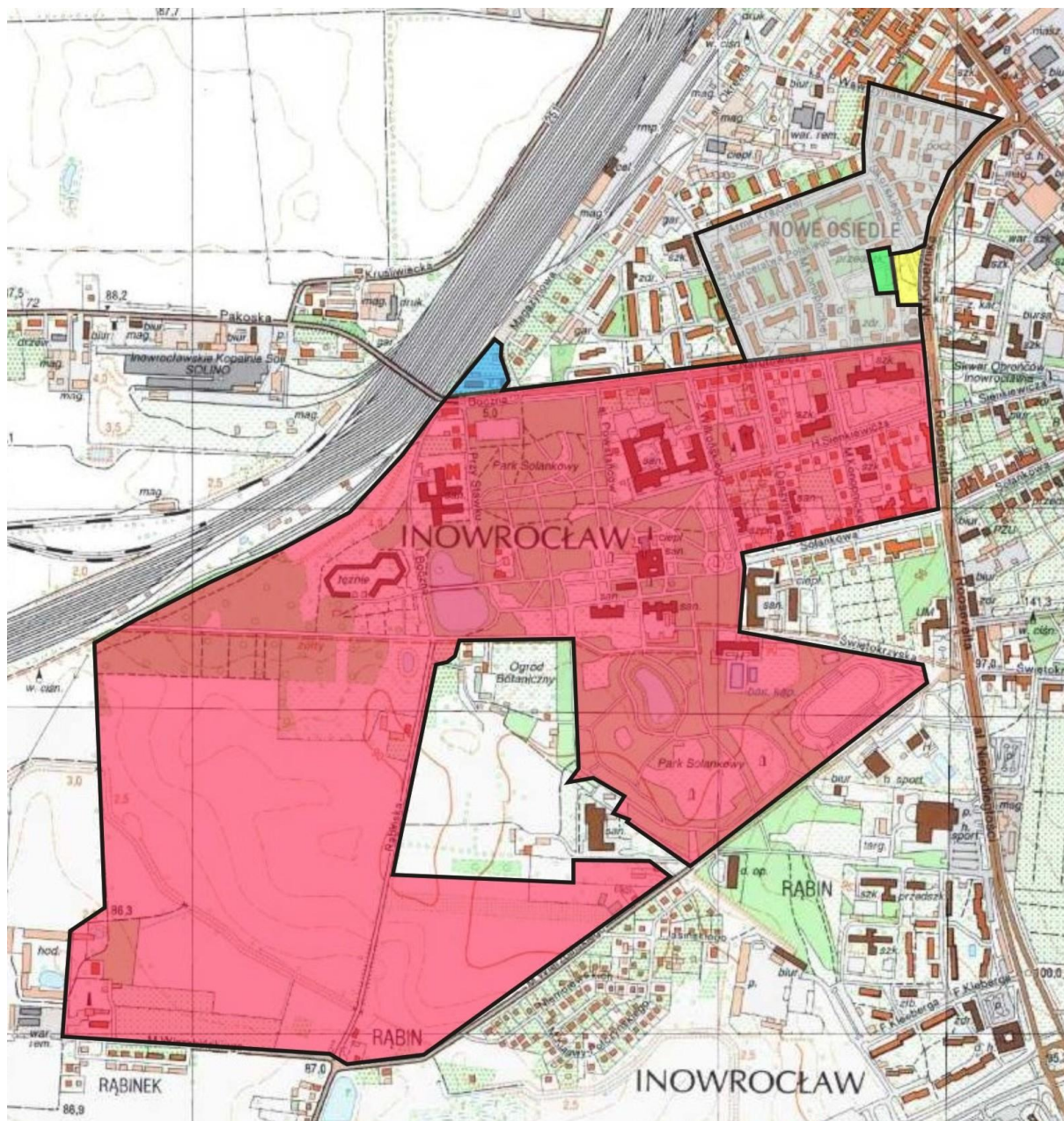
## **Obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego jako podstawowe uwarunkowanie prognozy oddziaływania na środowisko**

Analizowany teren w zdecydowanej większości objęty był dotąd miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego (obowiązują 4 plany), tylko bardzo niewielka część nie była objęta planem. Zagadnienie to zilustrowano załącznikiem graficznym.

Dotąd obowiązujące plany w rejonie analiz:

- uchwała nr XV/175/99 Rady miejskiej Inowrocławia z dnia 26 listopada 1999r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dzielnicy lecznictwa uzdrowiskowego i Parku Solankowego w Inowrocławiu obejmujący teren położony w rejonie ulic: Prezydenta Franklina Roosevelta, Macieja Wierzbińskiego, Rąbińskiej i Prezydenta Gabriela Narutowicza (Dz. Urz. Woj. Kujawsko – Pomorskiego z 2000r. Nr 21, poz. 150, z 2008r. Nr 154, poz. 2373 oraz z 2009r. Nr 137, poz. 2562),
- uchwała nr XVIII/253/00 Rady Miejskiej Inowrocławia z dnia 24 stycznia 2000r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w rejonie ulic : Ignacego Daszyńskiego, Prezydenta Gabriela Narutowicza, Armii Krajowej, Generała Władysława Sikorskiego, Ks. Piotra Wawrzyniaka i al. Mikołaja Kopernika (Dz. Urz. Woj. Kujawsko – Pomorskiego z 2000r. Nr 15, poz. 93, z 2011r. Nr 139, poz. 1180),
- uchwała nr V/40/2011 Rady Miejskiej Inowrocławia z dnia 20 stycznia 2011r. w sprawie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego Miasta Inowrocławia na czterech terenach w rejonie ul. Gen. Władysława Sikorskiego, placu Klasztornego, al. Niepodległości i ul. Lipowej (Dz. Urz. Woj. Kujawsko – Pomorskiego Nr 139, poz. 1180),
- uchwała nr VII/89/99 Rady Miejskiej Inowrocławia z dnia 25 marca 1999 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Inowrocławia obejmującego teren położony w obrębie ulic: al. Mikołaja Kopernika, Roosevelta, al. Niepodległości, Miechowickiego, Poznańskiej, Górnicej, Szymborskiej, Andrzeja, Św. Ducha, Średniej, Biskupa Laubitza, Dworcowej (Dz. Urz. Woj. Kujawsko – Pomorskiego Nr 51, poz. 447, z 2002r. Nr 117, poz. 2404, z 2007r. Nr 34, poz. 495, z 2009r. Nr 25, poz. 487 i Nr 141, poz. 2598 oraz z 2011r. Nr 139, poz. 1180 i Nr 154, poz. 1310)

Analizując powyższy projekt planu w kontekście jego oddziaływań na środowisko, należy więc zwrócić uwagę na podstawowe uwarunkowanie, jakim jest fakt, iż jest to zmiana obecnie obowiązującego mpzp. Celem prognozy oddziaływania na środowisko jest określenie skutków dla środowiska, które mogą wynikać z projektowanego przeznaczenia terenu w związku z realizacją ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Podkreślić jednak należy specyfikę niniejszej prognozy - wykonywana jest ona dla projektu planu dotyczącego terenu już obecnie w dużym stopniu zagospodarowanego, dla którego sporządza się mpzp w części podtrzymujący, a w części (niewielkiej) zmieniający ustalenia dotychczas obowiązujących mpzp. Rolą prognozy jest tu więc przede wszystkim odniesienie się do stanu prawnego danego terenu (to znaczy obecnego przeznaczenia oraz obecnie obowiązujących zasad zagospodarowania) natomiast tylko pomocnicze i drugorzędne znaczenie ma faktyczny stan środowiska tego terenu.



**Dotąd obowiązujące plany w rejonie analiz:**

- kolor czerwony - uchwała nr XV/175/99 (Dz. Urz. Woj. Kujawsko – Pomorskiego z 2000r. Nr 21, poz. 150, z 2008r. Nr 154, poz. 2373 oraz z 2009r. Nr 137, poz. 2562),
- kolor szary - uchwała nr XVIII/253/00 (Dz. Urz. Woj. Kujawsko – Pomorskiego z 2000r. Nr 15, poz. 93, z 2011r. Nr 139, poz. 1180),
- kolor zielony - uchwała nr V/40/2011 (Dz. Urz. Woj. Kujawsko – Pomorskiego Nr 139, poz. 1180),
- kolor żółty - uchwała nr VII/89/99 (Dz. Urz. Woj. Kujawsko – Pomorskiego Nr 51, poz. 447, z 2002r. Nr 117, poz. 2404, z 2007r. Nr 34, poz. 495, z 2009r. Nr 25, poz. 487 i Nr 141, poz. 2598 oraz z 2011r. Nr 139, poz. 1180 i Nr 154, poz. 1310)
- kolor niebieski - obszar nie objęty mpzp

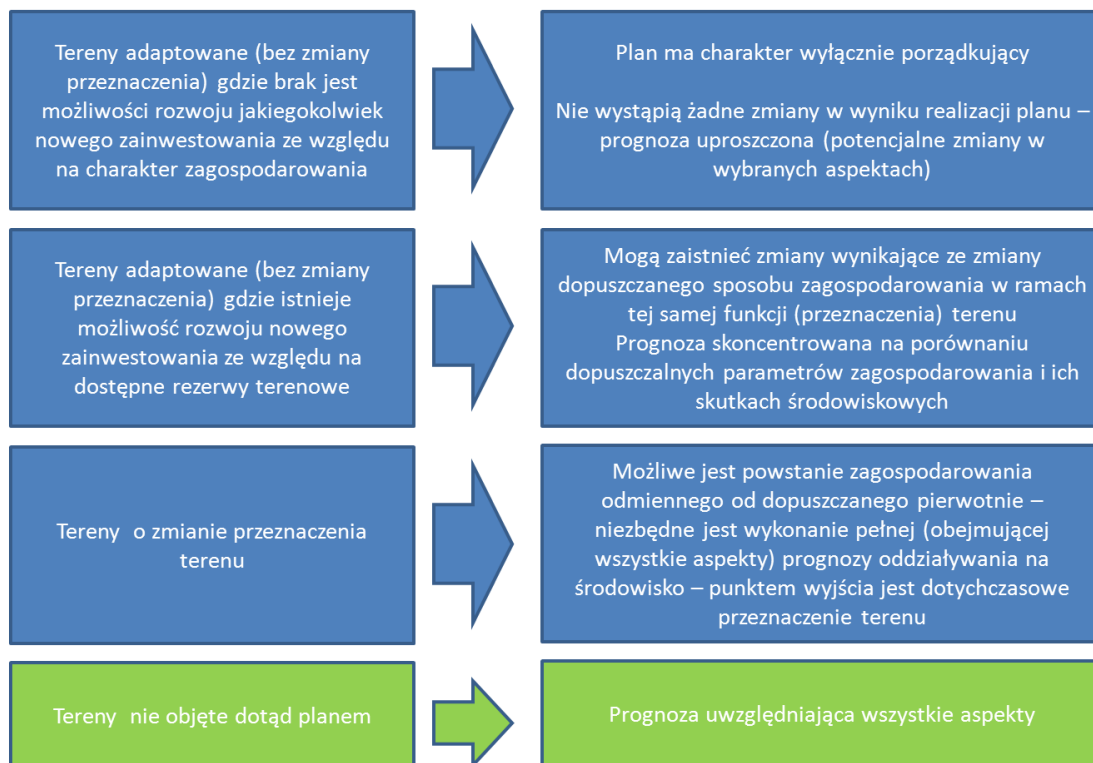
**Źródło podkładu mapowego – usługa wms serwisu [geoportal.gov.pl](http://geoportal.gov.pl)**

W przypadku tej części analizowanego terenu, która jest obecnie objęta mpzp (a jest to dominująca część całego analizowanego obszaru) w zdecydowanej większości ma miejsce adaptacja istniejącego zagospodarowania i zachowanie obecnej funkcji. Tylko dla niewielkiej części obecnie sporządzany projekt planu zmienia przeznaczenie a więc jednocześnie

ustanawia odmienne zasady zagospodarowania. Ta część, która dotąd nie była objęta planem (stanowi minimalną część całego obszaru analiz), jest zagospodarowana – plan dokonuje adaptacji tego zagospodarowania.

W kontekście przeprowadzanej prognozy bardzo duże znaczenie ma fakt, że dotąd obowiązujące mpzp zostały sporządzone przed kilkunastu laty (większość terenu jest pokryta planami z lat 1999-2000, niewielka część objęta planem z roku 2011 to zmiana jednego z pozostałych planów). Tymczasem w latach 2010 i 2011 Rada Miejska Inowrocławia podjęła uchwały w sprawie uchwalenia statutu Uzdrowiska Inowrocław oraz zmiany tego statutu. Dotąd obowiązujące plany nie uwzględniają więc stref ochrony uzdrowskiej określonych w statucie. W okresie ostatnich kilkunastu lat zaszły także inne ważne zmiany prawne mające kluczowe znaczenie dla planowania przestrzennego – tak więc ważną rolę sporządzanego obecnie planu jest uporządkowanie stanu formalnego i nawet jeśli plan tylko w minimalnym stopniu zmienia przeznaczenie terenu, to dostosowuje ustalenia do obecnie obowiązujących przepisów i sposobu formułowania ustaleń planu.

**Schemat postępowania przy sporządzaniu prognozy oddziaływania na środowisko dla analizowanej zmiany planu – charakter prognozy w zależności od charakteru wprowadzanych zmian**



**Ustalenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na tle ustaleń obowiązujących mpzp**

W granicach obszaru objętego planem wyznacza się tereny:

- zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy usługowej, o symbolu – MN/U,
- zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, o symbolu – MN,
- zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, o symbolu – MW,
- zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy usługowej, o symbolu – MW/U,

- zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i jednorodzinnej, z dopuszczeniem zabudowy usługowej, o symbolu – MW/MN/U,
- zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, o symbolu – MW/MN,
- zabudowy usługowej, o symbolu – U,
- zabudowy usługowej z terenem zieleni urządzonej, o symbolu – U/ZP,
- zieleni urządzonej z dopuszczeniem zabudowy usługowej, o symbolu – ZP/U,
- infrastruktury technicznej – elektroenergetyka, o symbolu – E,
- zieleni urządzonej z dopuszczeniem parkingu oraz zabudowy garażowej, o symbolu – ZP/KP/KG,
- parkingu i zabudowy garażowej, o symbolu – KP/KG,
- zieleni urządzonej, o symbolu – ZP,
- zieleni urządzonej z terenem wód powierzchniowych, o symbolu – ZP/WS,
- ogrodów działkowych, o symbolu – ZD,
- zabudowy usługowej z terenem wód powierzchniowych o symbolu – U/WS,
- zieleni urządzonej z terenem wód powierzchniowych, z dopuszczeniem zabudowy usługowej, o symbolu – ZP/WS/U,
- teren zabudowy usługowej z dopuszczeniem infrastruktury technicznej – ciepłownictwo, o symbolu – U/C,
- teren zamknięty, o symbolu – TZ,
- dróg publicznych zbiorczych, o symbolu – KD-Z,
- dróg publicznych lokalnych, o symbolu – KD-L,
- dróg publicznych dojazdowych, o symbolu – KD-D,
- dróg wewnętrznych, o symbolu – KDW,
- ciągów pieszojezdnych, o symbolu – KX.

Teren objęty analizowanym planem, w zdecydowanej większości objęty był dotąd miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego (obowiązywały 4 plany), a tylko bardzo niewielka część nie była objęta mpzp. Poniżej przedstawiono szczegółową charakterystykę zmian wprowadzanych w analizowanym planie w stosunku do ustaleń obowiązujących dotąd mpzp.

**Tabela. Zestawienie ustaleń analizowanego projektu planu na tle ustaleń planów dotąd obowiązujących**

<b>oznaczenie i przeznaczenie terenu w analizowanym planie</b>	<b>przeznaczenie terenu w dotychczas obowiązujących planach</b>	<b>charakter zmiany przeznaczenia</b>
1MW/U	MW oraz U	zmiana mająca na celu uwzględnienie (adaptację) rzeczywistego charakteru obecnego tu zagospodarowania
2MW	MW	brak
3U	U	brak
4MW	MW	brak
6KP/KG	KS	brak – zmiana oznaczenia związana ze zmianą sposobu oznaczania tego typu zagospodarowania
7U	U	brak
8MW	MW	brak

10ZP	ZP	brak
12MW/U	MW + U	zmiana mająca na celu uwzględnienie (adaptację) rzeczywistego charakteru obecnego tu zagospodarowania
13MW/U	MW	zmiana mająca na celu uwzględnienie (adaptację) rzeczywistego charakteru obecnego tu zagospodarowania
14MW/U	MW + U	zmiana mająca na celu uwzględnienie (adaptację) rzeczywistego charakteru obecnego tu zagospodarowania
15MW	MW	brak
16U	UO	<u>jest to teren przedszkola</u> zmiana związana z uogólnieniem zapisów (obecnie nie określa się rodzaju usług)
17MW	MW	brak
18MW/U	UZ	<u>jest to teren przychodni</u> zmiana związana z uogólnieniem zapisów (obecnie nie określa się rodzaju usług)
19ZP	ZP	brak
20ZP	ZP	brak
21TZ	UK	<u>jest to teren kościoła garnizonowego</u> zmiana związana z uogólnieniem zapisów (obecnie nie określa się rodzaju usług)
22MW/U	MW+U/MN+U	zmiana mająca na celu uwzględnienie (adaptację) rzeczywistego charakteru obecnego tu zagospodarowania
23U	U	brak
24U	U	brak
25MW	MW	brak
26MW/U	MW + U	zmiana mająca na celu uwzględnienie (adaptację) rzeczywistego charakteru obecnego tu zagospodarowania
27U	UO	<u>jest to teren szkoły średniej</u> zmiana związana z uogólnieniem zapisów (obecnie nie określa się rodzaju usług)
28U	UO	<u>jest to teren szkoły średniej oraz hali sportowej</u> zmiana związana z uogólnieniem zapisów (obecnie nie określa się rodzaju usług)
29MW/MN/U	MW	zmiana mająca na celu uwzględnienie (adaptację) rzeczywistego charakteru obecnego tu zagospodarowania
30MW/MN/U	MW + UZ	zmiana mająca na celu uwzględnienie (adaptację) rzeczywistego charakteru obecnego tu zagospodarowania
31U + 32 U	UK	<u>jest to teren kościoła</u> zmiana związana z uogólnieniem zapisów (obecnie nie określa się rodzaju usług)
33MW/MN	MW	zmiana mająca na celu uwzględnienie (adaptację) rzeczywistego charakteru obecnego tu zagospodarowania
34MW/MN/U	MW	zmiana mająca na celu uwzględnienie (adaptację) rzeczywistego charakteru obecnego tu zagospodarowania
35U	UO	<u>jest to teren żłobka</u> zmiana związana z uogólnieniem zapisów (obecnie nie określa się rodzaju usług)



36MW/MN/U	MW + UZ	zmiana mająca na celu uwzględnienie (adaptację) rzeczywistego charakteru obecnego tu zagospodarowania
37MW/MN/U	MW + UZ	zmiana mająca na celu uwzględnienie (adaptację) rzeczywistego charakteru obecnego tu zagospodarowania
38U	UZ	<u>jest to obiekt sanatoryjny</u> zmiana związana z uogólnieniem zapisów (obecnie nie określa się rodzaju usług)
39MW/MN/U	MW	zmiana mająca na celu uwzględnienie (adaptację) rzeczywistego charakteru obecnego tu zagospodarowania
40U	UZ + MW	<u>jest to obiekt sanatoryjny</u> zmiana związana z uogólnieniem zapisów (obecnie nie określa się rodzaju usług) rezygnacja z dotychczas wskazywanej możliwości rozwoju mieszkalnictwa
43U + 44U	UZ	zmiana związana z uogólnieniem zapisów (obecnie nie określa się rodzaju usług)
45U	UZ	zmiana związana z uogólnieniem zapisów (obecnie nie określa się rodzaju usług)
46U	UZ	zmiana związana z uogólnieniem zapisów (obecnie nie określa się rodzaju usług)
47U	UZ	zmiana związana z uogólnieniem zapisów (obecnie nie określa się rodzaju usług)
48U	UK	<u>jest to muszla koncertowa w parku uzdrowiskowym</u> zmiana związana z uogólnieniem zapisów (obecnie nie określa się rodzaju usług)
49U	UZ	<u>jest to teren hotelu</u> zmiana związana z uogólnieniem zapisów (obecnie nie określa się rodzaju usług)
50ZP/WS/U	ZP	<u>jest to zasadnicza część starego parku uzdrowiskowego</u> zmiana ustaleń związana z dostosowaniem do stanu rzeczywistego (uwzględnienie stawów oraz prowadzonych działalności usługowych)
51U	US	<u>jest to teren kompleksu sportowego ze stadionem</u> zmiana związana z uogólnieniem zapisów (obecnie nie określa się rodzaju usług)
52U	UG	<u>jest to teren restauracji a w bezpośrednim sąsiedztwie znajduje się przedszkole</u> zmiana związana z uogólnieniem zapisów (obecnie nie określa się rodzaju usług)
53U	UZ	<u>jest to obiekt sanatoryjny</u> zmiana związana z uogólnieniem zapisów (obecnie nie określa się rodzaju usług)
54U	US	<u>jest to teren kortów tenisowych</u> zmiana związana z uogólnieniem zapisów (obecnie nie określa się rodzaju usług)
55MW/U	brak planu	<u>jest to teren istniejącej zabudowy wielorodzinnej z towarzyszącymi zabudowaniami gospodarczymi i zielenią przydomową</u> <u>w skład terenu wchodzi także nieużytek pomiędzy zabudową a terenami linii kolejowej</u>

56U/WS	UZ	<p><u>jest to teren zieleni na pograniczu starego i nowego parku uzdrowskiego</u></p> <p>zmiana ustaleń związana z dostosowaniem do stanu rzeczywistego (uwzględnienie stawu)</p>
57MW/U + 58MN/U + 59U	MN	<p><u>jest to teren niezbyt intensywnej zabudowy – pierwotnie wielorodzinnej i jednorodzinnej – obecnie wykorzystywanej jako zabudowa mieszkaniowa i hotelowa</u></p> <p>zmiana związana z uwzględnieniem obecnego charakteru zagospodarowania – prowadzona jest tu działalność -pensjonat/hotel</p>
60ZP/KP/KG	ZP	<p>teren zieleni nieurządzonej w północnej części parku uzdrowskiego – obecnie wykorzystywany jako ulica obsługująca zabudowę; bliskie sąsiedztwo linii kolejowej</p>
61U	UZ	<p><u>jest to teren łąki – na pograniczu starego i nowego parku uzdrowskiego</u></p> <p>zmiana ustaleń związana z dostosowaniem do stanu rzeczywistego</p>
62ZP/WS/U	ZP+UK+ZB+UT	<p><u>jest to zasadnicza część nowego parku uzdrowskiego, skrajnie południowa część nadal użytkowana jest rolniczo</u></p> <p>zmiana ustaleń związana z dostosowaniem do stanu rzeczywistego (uwzględnienie stawów oraz prowadzonych działalności usługowych)</p> <p>w dotychczas obowiązującym planie większość terenu 62ZP/WS/U przeznaczana była na cele zieleni parkowej. W planie ustalano między innymi, że dopuszcza się tu realizację sieci uzbrojenia terenu oraz urządzeń infrastruktury technicznej poprzedzoną opracowaniem projektu zieleni i urządzeń rekreacyjnych, a w części południowej wskazywano na konieczność urządzenia strumienia (cieku wodnego) jako integralnego składnika parku. W tej części przewidywano także „urządzenie placów będących szczególnymi dominantami projektowanego układu parkowego”.</p> <p>W południowo-wschodniej części obecnej jednostki 62ZP/WS/U wyznaczano teren usług kultury i precyzowano, że „projektuje się urządzenie ogrodu fauny polskiej wraz z niezbędnymi urządzeniami”.</p> <p>W części południowo-wschodniej obecnej jednostki 62ZP/WS/U wyznaczano teren o przeznaczeniu ZB, gdzie dopuszczono „realizację niezbędnych urządzeń dla bazy zieleni obsługującej istniejący jak i projektowany Park Solankowy”</p>
63U	UZ + ZP	<p><u>jest to obecnie teren wykorzystywany rolniczo (uprawy polowe)</u></p> <p>w dotychczas obowiązującym planie około 2/3 powierzchni przeznaczano na cel realizacji „nowych obiektów pensjonatowo sanatoryjnych” a pozostałą część na cel zieleni parkowej (utworzenie nowego parku – który ostatecznie powstał, ale nie przekracza ulicy Rąbińskiej – teren 63U leży na wschód, a nowy park na zachód od ulicy Rąbińskiej)</p>
64MN	MN + MU	brak w stosunku do większości terenu – w skrajnie północnej części wyznaczano jedną działkę o przeznaczeniu MU
65MN	MN	brak
66MN	MN	brak
67MN	MN	brak
68KP/KG	KS	brak – zmiana oznaczenia związana ze zmianą sposobu oznaczania tego typu zagospodarowania
69ZP/U	ZB	<p><u>jest to obecnie teren wykorzystywany rolniczo (uprawy polowe)</u></p> <p>w dotychczas obowiązującym planie w części wschodniej jednostki wyznaczano teren o przeznaczeniu ZB, gdzie dopuszczono „realizację niezbędnych urządzeń dla bazy zieleni obsługującej istniejący jak i projektowany Park Solankowy”</p>

		<p>W części pozostałej wskazywano przeznaczenie UT – to znaczy usług turystycznych, gdzie dopuszczano realizację obiektów hotelowych oraz urządzeń sportów hippicznych.</p> <p>W części skrajnie zachodniej znajdowała się południowa część jednostki (pozostała część w ramach obecnej 62ZP/WS/U) wyznaczonej jako teren usług kultury i precyzowano, że „projektuje się urządzenie ogrodu fauny polskiej wraz z niezbędnymi urządzeniami”.</p>
70MN	MN	brak
71MW	MW	brak
73ZD + 72MN		<p>w dotychczas obowiązującym planie zakładano realizację ogrodów działkowych – które nie zostały zrealizowane, obecnie zmniejsza się teren na cel ogrodów i wyznacza także teren na cel zabudowy MN (pozwalać na realizację 1 zabudowania) adaptację istniejącego tu dworu i parku na ośrodek kulturalny (dom pracy twórczej, ośrodek naukowy itp.) z utrzymaniem dotychczasowej funkcji mieszkalnej do czasu realizacji ośrodka kulturalnego – założenia te nie zostały zrealizowane, zmiana ma na celu usankcjonowanie stanu rzeczywistego</p>
74ZP + 76MN + 77ZP/WS + 75MN	UK	<p>w dotychczas obowiązującym planie zakładano adaptację istniejącego tu dworu i parku na ośrodek kulturalny (dom pracy twórczej, ośrodek naukowy itp.) z utrzymaniem dotychczasowej funkcji mieszkalnej do czasu realizacji ośrodka kulturalnego – założenia te nie zostały zrealizowane, <u>zmiana ma na celu usankcjonowanie stanu rzeczywistego</u></p>
85U/ZP	ZP	<p><u>jest to niewielki otwarty teren na pograniczu starego i nowego parku - w bezpośrednim sąsiedztwie nowo zrealizowanej pijalni wód</u> zmiana ustaleń związana z dostosowaniem do stanu rzeczywistego</p>

Podkreślić należy, że dotychczas obowiązujące plany dopuszczały łączenie nieuciążliwych funkcji usługowych z zabudową mieszkaniową jednorodzinną i wielorodzinną. W obowiązującym planie dla północnej części analizowanego terenu ustalano, że „na terenach zabudowy mieszkaniowej obowiązuje zakaz lokalizacji obiektów uciążliwej działalności produkcyjnej i usługowej oraz hodowli zwierząt” – co jednoznacznie wskazuje na możliwość rozwoju nieuciążliwych funkcji gospodarczych, a w przypadku wielu jednostek oznaczonych jako MW, w planie wyjaśniano, że są to tereny „zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami wbudowanymi”. Z kolei w dotychczasowym planie obejmującym największą część analizowanego terenu, w stosunku do terenów o przeznaczeniu MN i MU dopuszczono: „łączenie funkcji mieszkaniowej i usługowej w jednym obiekcie” a w stosunku do terenów o przeznaczeniu MW dopuszczono: „wydzielenie w budynkach mieszkalnych pomieszczeń handlowych lub o innym profilu usług nieuciążliwych dla mieszkalnictwa”. Taki sposób formułowania ustaleń miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego może być mylący w obecnych czasach, gdy przeznaczenie MN, MW, U oznacza jednoznaczną separację funkcji, a wolę ich łączenia wyraża się poprzez oznaczenia „łamane” (typu MN/U). Jednak w okresie tworzenia tych planów taki sposób zapisu ustaleń był poprawny i stosunkowo powszechnie stosowany. W przypadku analizowanego planu w stosunku do bardzo wielu terenów adaptowanej zabudowy zastosowano przeznaczenie MW/U lub MW/MN/U co miało dwojaką genezę: po pierwsze - w ramach takich terenów łączono dotychczas rozłączne mniejsze tereny o tego typu przeznaczeniu (zwłaszcza MW i U), z po drugie – sankcjonowano opisaną powyżej sytuację, gdy pomimo przeznaczenia MW lub MN, w rzeczywistości zabudowa ta posiada także rozwinięte funkcje usługowe (w przypadku zabudowy wielorodzinnej w części północnej spotyka się tego typu rozwiązania – w parterach zabudowy

blokowej znajdują się usługi, dla których tego typu przeznaczenie określono już na etapie projektowania tej zabudowy – jest to rozwiązanie typowe i często spotykane w zabudowie blokowej z lat 50-tych i 60-tych). Innym przykładem tego typu rozwiązań jest zabudowa wielorodzinna w postaci kamienic lub nawet bardzo rozbudowana zabudowa willowa (typowa dla środkowo-wschodniej części analizowanego terenu – w rejonie ulicy Solankowej), gdzie partery lub inne wydzielone części zabudowy pierwotnie mieszkaniowej zostały zaadaptowane na działalności usługowe o charakterze usług (ale nie handlu i usług materialnych) – w tym zdrowotnych (czemu sprzyja sąsiedztwo uzdrowiska) oraz biur (czemu sprzyja prestiżowe położenie). Należy także zauważyć, że północna i środkowo-wschodnia część analizowanego terenu cechuje się niestosowanym obecnie, ale typowym dla okresu gdy to zagospodarowanie powstawało, bardzo dużym zróżnicowaniem funkcji. Przede wszystkim jest to rejon miasta o bardzo dużym potencjale usług – zarówno miejskich, a nawet o znaczeniu osiedlowym (jak żłobki, przedszkola, pawilony handlowe zaadaptowane przez sieci handlowe), jak i o znaczeniu nawet powiatowym (jak szkoły ponadgimnazjalne, hala sportowa). Niektóre budynki szkół, zwłaszcza realizowane jeszcze w XIX wieku cechują się monumentalną formą, przystającą do prestiżowego, reprezentacyjnego charakteru tej części miasta. Taką formę mają również zlokalizowane tu kościoły. Z kolei niektóre usługi realizowane w późniejszych latach (zwłaszcza przedszkola) – równoległe z powojennym osiedlem zabudowy mieszkaniowej w północnej części analizowanego terenu, albo już po jego realizacji jako uzupełnienie zabudowy, cechują typowym dla tego okresu umieszczaniem wśród i w bezpośrednim sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej. Taki charakter mają także niewielkie pawilony usługowe lub handlowe (np. sklepy spożywcze, apteki, nawet pawilony adaptowane obecnie przez duże sieci handlowe). Bardzo liczne w tej części miasta są usługi zdrowotne, których jest tu kilka rodzajów: typowe ośrodki sanatoryjne, różnego rodzaju gabinety świadczące usługi „uzupełniające” (spa, wellness, rehabilitacja) dla kuracjuszy, przychodnie obsługujące mieszkańców miasta w ramach usług publicznych (NFZ), gabinety prywatne adresowane głównie do mieszkańców miasta i okolic. Na bazie potencjału uzdrowiskowego rozwinęła się także funkcja noclegowa – w formie niewielkich pensjonatów i hoteli, zrealizowanych na bazie zabudowy wcześniej mieszkaniowej. Taką formę ma między innymi zabudowa w północno-zachodniej części analizowanego terenu (teren jednostek 57MW/U, 58MN/U, 59U), ale także w części środkowo-wschodniej. W ramach analizowanego terenu spotkać można także zagospodarowanie sportowe. W części wschodniej jest to kompleks stadionu oraz basenu (51U), hali sportowej (27U), a w części północno-zachodniej – teren kortów tenisowych (54U).

W czasie gdy tworzone dotąd obowiązujące plany, normą było różnicowanie usług wg rodzajów (np. UZ – usługi zdrowotne, UO – usługi oświatowe) – obecnie odchodzi się od takiej metody stosując uniwersalne oznaczenie U, co daje większą elastyczność w przypadku konieczności przekształceń rodzaju działalności. W analizowanym planie dokonano bardzo licznych zmian ustaleń właśnie tego typu – zmiany sposoby oznaczeń przeznaczenia terenu.

Największą część analizowanego terenu stanowi jednak park uzdrowiskowy – składający się z dwóch części. Stara część położona jest w części środkowej – na wschód od tężni. Jest to obszar starodrzewu liściastego, prowadzonego w formie zagospodarowanego parku, z ograniczaniem podszyciu, bardzo licznymi ścieżkami spacerowymi, z wykluczeniem ruchu pojazdów motorowych, a także z urządzonymi stawami (obecność stawów uzasadnia wprowadzenie do oznaczeń tych jednostek – zarówno w obrębie starego, jak i nowego parku – oznaczenia WS). Całość utrzymana jest w bardzo wysokiej estetyce. W tej części znajduje się duża liczba infrastruktury uzdrowiskowej (w tym dom zdrojowy), ale także deptak, muszla koncertowa. Funkcjonuje tu restauracja oraz przedszkole. Ta część pełni ważne funkcje środowiskowe (jako największy i najcenniejszy teren zieleni w mieście) oraz rekreacyjne dla

mieszkańców miasta. Ma niezwykle duże znaczenie wizerunkowe i prestiżowe. Od II połowy lat 90-tych prowadzone są działania na rzecz powiększenie terenu parku uzdrowiskowego. Pierwszym efektem było urządzenie tężni, w bezpośrednim sąsiedztwie „starego parku”, na zachód od niego, a kolejnym etapem sukcesywne urządzenie „nowego parku” rozciągającego się na południe i południowy-zachód od tężni. Nowy park zajmuje powierzchnię większą od starego parku. Obecnie utrzymany jest przede wszystkim w formie trawiastej, z dużą liczbą nasadzeń drzew i krzewów, z enklawami bardzo estetycznej zieleni ozdobnej i małej architektury, służącej np. odpoczynkowi podczas spacerów. W części południowej urządzono sztuczny staw. Wraz z przesuwaniami się w kierunku południowym nowy park ma coraz większe znaczenie jako teren rekreacyjny dla mieszkańców miasta, gdyż jego położenie w stosunku np. do zabudowy osiedla Rąbin jest atrakcyjne (w odległości swobodnej penetracji rowerowej, a nawet pieszej). Nowy park wykazuje specyficzną formę ze względu na bardzo młode nasadzenia – jest terenem w dominującej mierze otwartym. Niemniej jednak cechuje się bardzo wysoką estetyką, przemyślaną koncepcją zagospodarowania i wykazuje bardzo duży potencjał rekreacyjno-wypoczynkowy, a w perspektywie – także środowiskowy (wraz ze wzrostem nasadzeń). Zarówno na terenie starego, jak i nowego parku rozwijane jest zagospodarowanie podnoszące ich wartość dla wypoczynku i rekreacji – na przykład w rejonie tężni zlokalizowano plac zabaw, a na całym analizowanym terenie obiekty małej architektury w postaci wiat, pergoli, altan, ławek, sanitariatów, w części południowej nowego parku urządzono grillowisko, a w sąsiedztwie nowego stawu – piaszczystą plażę. Ogół tego zagospodarowania nie koliduje z uzdrowiskowym charakterem tej części miasta, nie osłabia walorów, nie jest uciążliwy dla kuracjuszy lub osób przebywających tu w celach rekreacyjnych – a nawet wzmacnia walory służące poprawie zdrowia, wypoczynkowi i rekreacji. W bezpośrednim sąsiedztwie parku uzdrowiskowego (ale już poza terenem analizowanego planu) w ostatnich latach wybudowano pijalnię wód połączoną z oranżerią. Uzasadnione jest więc dopuszczenie w analizowanym planie, w obszarze zarówno starego jak i nowego parku – nieuciążliwych działalności usługowych. Zagadnienie to reguluje także Uchwała nr XVII/230/2011 Rady Miejskiej Inowrocławia z dnia 22 grudnia 2011 r. zmieniająca uchwałę w sprawie uchwalenia statutu Uzdrowiska Inowrocław, w której określono zasady prowadzenia sprzedaży pamiątek:

określa się miejsca prowadzenia punktów sprzedaży pamiątek, wyrobów ludowych, produktów regionalnych lub towarów o podobnym charakterze na obszarze parku uzdrowiskowego w strefie "A":

- a) przy zegarze słonecznym "paw",
- b) przy mostku,
- c) przy alejce łączącej pergole z mostkiem,
- d) przy tężni solankowej,
- e) w rejonie placu zabaw (ul. Boczna),

poza tym te punkty sprzedaży winny być prowadzone w formie stoisk wykonanych z drewnianych elementów; a estetyka stoisk wymaga uzgodnienia z Prezydentem Miasta i (w stosunku do obiektów leżących w strefach konserwatorskich A i B) - służbami ochrony zabytków.

Łącznie stary i nowy park uzdrowiskowy (tylko tereny urządzone, bez sąsiadującej zieleni) w granicach planu zajmują powierzchnię około 60 ha, a poza granicami planu – około 5 ha.

### **Możliwe i prawdopodobne zmiany w zagospodarowaniu jako efekt realizacji ustaleń analizowanego planu**

W przypadku terenu objętego procedurą sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, jednym z kluczowych uwarunkowań zaistnienia oddziaływań na środowisko,

jest prognoza możliwości zaistnienia zmian zagospodarowania oraz prognoza prawdopodobieństwa zaistnienia tych zmian. Jako „możliwość zaistnienia zmian” należy rozumieć fizyczną możliwość realizacji zagospodarowania wskazywanego w planie (teoretycznie zawsze istnieje możliwość likwidacji istniejącego zagospodarowania i realizacji w jego miejsce nowego – ale w praktyce tereny istniejącego zagospodarowania, zrealizowanego zgodnie z ustaleniami planu, zwłaszcza jeśli dotyczy to zabudowy mieszkaniowej, w szczególności zabudowy wielorodzinnej, nie ulegają zmianom; także w tym planie są adaptowane – plan ma tu znaczenie porządkujące, ale nie zakłada się zmiany tego zagospodarowania), natomiast jako „prawdopodobieństwo zaistnienia zmian” należy rozumieć skłonność do podjęcia działalności inwestycyjnej mającej na celu realizację określonego zagospodarowania. W przypadku analizowanego terenu zarówno zagadnienie „możliwości” jak i „prawdopodobieństwa” zaistnienia zmian w zagospodarowania, są bardzo złożone, na co składa się kilka okoliczności:

- przede wszystkim jest to teren w znacznej części zagospodarowany zgodnie z założeniami planu, a brak rezerw terenowych w ramach tych jednostek w praktyce wyklucza możliwość realizacji dodatkowego zagospodarowania obok już istniejącego,
- niezwykle istotny jest fakt, że w znacznej części plan obejmuje teren realizacji działalności uzdrowiskowych, wobec którego po pierwsze istnieje szereg uwarunkowań prawnych zabezpieczających przed działaniami degradującymi (dotyczy to zarówno stref ochrony uzdrowiskowej, jak i stref ochrony konserwatorskiej, w praktyce – bardzo ograniczających możliwość zaistnienia zasadniczych zmian), ale po drugie – zarządca uzdrowiska nie wykazuje żadnej woli dokonywania zmian w sposób sprzeczny z nadrzędną ideą funkcjonowania uzdrowiska (ogólnie jest to część miasta, w której wrażliwość na kwestie ładu przestrzennego i jakości środowiska jest szczególnie podwyższona),
- obostrzenia prawne związane z funkcjonowaniem uzdrowiska (strefy ochrony uzdrowiskowej) obowiązują także poza zasadniczym uzdrowiskiem (mają na celu pełnienie przez sąsiednie tereny roli buforu, chroniącego uzdrowisko – temu celowi służą strefy B i C) – a to oznacza, że obowiązują tu ograniczenia zagospodarowania nie spotykane w pozostałych częściach miasta (nie chronionych w ten sposób), a to powoduje, że warunki inwestowania w tej części miasta są trudniejsze i mogą wiązać się z ponoszeniem wyższych kosztów,
- istotnym uwarunkowaniem jest także fakt, że prawie w całości analizowany obszar był dotąd objęty miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego, które ustalały przeznaczenie terenu – w zdecydowanej większości powielane w obecnie sporządzanym planie (tylko w przypadku niewielkich powierzchni nie obowiązywał dotąd plan, a w niewielkiej części, gdzie taki plan obowiązywał dokonuje się obecnie zmiany przeznaczenia) – dlatego też, w zdecydowanej większości terenu objętego analizowanym planem, funkcjonuje obecnie zagospodarowania zrealizowane zgodnie z obowiązującymi dotąd i zasadniczo podtrzymywanymi w analizowanym planie, ustaleniami w zakresie przeznaczenia terenu i zasad zagospodarowania. Terenów gdzie dotąd, pomimo określonego w mpzp przeznaczenia terenu, zagospodarowania takiego nie zrealizowano, a tym bardziej – gdzie obecnie przewiduje się zmianę przeznaczenia, jest niewiele – i zajmują one niewielkie powierzchnie.

W stosunku do poszczególnych części analizowanego terenu (objętego postępowaniem planistycznym, dla którego wykonywana jest niniejsza prognoza), dokonano analizy możliwości i prawdopodobieństwa realizacji nowego (w stosunku do istniejącego obecnie) zagospodarowania. Wyniki przedstawiono poniżej w tabeli.

Część planu	Możliwość realizacji nowego zagospodarowania wynikająca z charakteru zagospodarowania istniejącego	Prawdopodobieństwo realizacji nowego zagospodarowania wynikające z charakteru zagospodarowania istniejącego oraz innych uwarunkowań
<p><b>północno-zachodnia</b>  część nie objęta dotąd mpzp, niewielka zabudowana jednostka 55MW/U wraz z sąsiednim terenem ZP</p>	<p><u>bardzo ograniczone</u>  teren jest zagospodarowany w sposób uniemożliwiający realizację nowej zabudowy bez dokonywania wyburzeń istniejącej zabudowy mieszkaniowej, teoretycznie możliwa jest realizacja bardzo małych zabudowań związanych z f. usługową, ale odbywałoby się to kosztem istniejącej zieleni przydomowej i byłoby bardzo trudne technicznie</p>	<p><u>w praktyce – brak</u>  ze względu na charakter istniejącego zagospodarowania w praktyce brak możliwości realizacji nowego zagospodarowania</p>
<p><b>północno-wschodnia</b>  część położona na północny-wschód od uzdrowiska, skupiająca zabudowę mieszkaniową (w większości wielorodzinną) oraz zabudowę usługową (w tym usługi publiczne o znaczeniu miejskim i powiatowym – zwłaszcza z zakresu oświaty, kościoły)</p>	<p><u>w praktyce – brak</u>  teren jest zagospodarowany w sposób bardzo harmonijny i z dużą intensywnością, w dużej części objęty ochroną konserwatorską; w praktyce brak jest możliwości realizacji nowej zabudowy</p>	<p><u>w praktyce – brak</u>  ze względu na charakter istniejącego zagospodarowania w praktyce brak możliwości realizacji nowego zagospodarowania</p>
<p><b>centralna</b>  część obejmująca zasadniczą część uzdrowiska – stary i nowy park uzdrowski wraz z zagospodarowaniem służącym realizacji funkcji uzdrowskich oraz nielicznymi innymi towarzyszącymi usługami</p>	<p><u>realizacja nowego zagospodarowania teoretycznie możliwa</u>  charakter zagospodarowania powoduje, że teoretycznie możliwa jest realizacja nowego zagospodarowania – potencjalna dostępność terenu jest bardzo duża, ale najważniejszym uwarunkowaniem są możliwości prawne – związane z ograniczeniami w zagospodarowaniu wynikającymi z położenia w ścisłej strefie ochrony uzdrowskiej (A)</p> <p><u>w praktyce należy wykluczyć możliwość powstania jakiegokolwiek zagospodarowania, które w sposób istotny wpływałoby na zmianę charakteru, czy intensywności zagospodarowania uzdrowskiego</u></p>	<p><u>realizacja nowego zagospodarowania prawdopodobna</u>  bardzo prawdopodobne jest, że na terenie uzdrowskiego realizowane będzie nowe zagospodarowanie służące wzmocnieniu funkcji uzdrowskiej lub mające na celu poprawę warunków rekreacji mieszkańców – dotychczasowe doświadczenie wskazuje, że poza realizacją najbardziej spektakularnej inwestycji w postaci tężni, są to wyłącznie niewielkie i cechujące się bardzo dużą estetyką i harmonizujące z pozostałym zagospodarowaniem, obiekty małej architektury; ze względu na nakładane w planie ograniczenia dotyczące wysokości (2 kondygnacje i 11 metrów), w praktyce należy wykluczyć możliwość realizacji nowych obiektów sanatoryjnych (z baza noclegową), ale</p>

		potencjalnie możliwa jest realizacja niewielkich pawilonów służących na przykład prowadzeniu zabiegów leczniczych
<p><b>południowo-wschodnia i południowa – w aspekcie funkcji mieszkaniowej</b></p> <p>obejmuje tereny zabudowy MN przy ulicy Wierzbińskiego (64MN, 65MN, 66MN, 70MN)</p>	<p><u>realizacja nowego zagospodarowania możliwa</u></p> <p>charakter istniejącego zagospodarowania wskazuje, że możliwa jest realizacja zabudowy uzupełniającej istniejące zabudowania mieszkaniowe jednorodzinne – nowa zabudowa możliwa w niezbyt dużej liczbie – łącznie kilku budynków</p>	<p><u>realizacja nowego zagospodarowania bardzo prawdopodobna</u></p> <p>ze względu na bardzo dużą atrakcyjność lokalizacyjną, realizacja nowego zagospodarowania jest bardzo prawdopodobna</p>
<p><b>południowo-wschodnia i południowa – w aspekcie funkcji usługowej</b></p> <p>obejmuje tereny wyznaczone na cele U i zbliżone (63U, 69ZP/U) oraz KP/KG (68KP/KG)</p>	<p><u>realizacja nowego zagospodarowania możliwa</u></p> <p>są to tereny obecnie niezagospodarowane – nie wykazują istotnych ograniczeń fizycznogeograficznych, ale są położone w strefie A ochrony uzdrowiskowej, co wiąże się z określonymi ograniczeniami prawnymi</p>	<p><u>realizacja nowego zagospodarowania bardzo prawdopodobna</u></p> <p>ze względu na bardzo dużą atrakcyjność lokalizacyjną, realizacja nowego zagospodarowania jest bardzo prawdopodobna – nawet pomimo istotnych ograniczeń prawnych</p>
<p><b>skrajnie południowo-zachodnia</b></p> <p>obejmuje tereny zabudowy mieszkaniowej wraz z parkiem (jednostki 71MW, 72MN, 73ZD, 74ZP, 75MN, 76MN, 77ZP/WS)</p>	<p><u>bardzo ograniczone</u></p> <p>teren jest zagospodarowany w sposób bardzo ograniczający realizację nowej zabudowy ; stosunkowo najbardziej prawdopodobna jest realizacja ogrodów działkowych (w jednostce 73ZD) oraz jednego zabudowania MN</p>	<p><u>zróżnicowane</u></p> <p>ze względu na charakter istniejącego zagospodarowania w praktyce brak możliwości realizacji nowego zagospodarowania MW, możliwa realizacja jednego zabudowania MN</p> <p>prawdopodobne jest natomiast urządzenie ogrodów działkowych</p>



## Uwarunkowania realizacji zagospodarowania w obszarach o możliwej i prawdopodobnej realizacji nowego zagospodarowania

Przeprowadzone analizy wskazują, że pomimo iż analizowany obszar – objęty procedurą sporządzenia mpzp – jest bardzo rozległy, to rzeczywiste możliwości realizacji nowego zagospodarowania są bardzo ograniczone, a więc w stosunku do większości analizowanego terenu plan ma charakter adaptujący istniejące zagospodarowanie i porządkujący oraz ujednolicający ustalenia, dotąd formułowane w aż 4 miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, pochodzących z różnych okresów. Plany, których zasadniczym celem jest porządkowanie ustaleń i zagospodarowania, niesłusznie uważane są za mniej wartościowe od planów wyznaczających nowe przeznaczenie terenów, a więc stwarzających szanse realizacji nowego zagospodarowania. Aktualnie sporządzane plany w stosunku do planów sprzed kilku-kilkunastu lat, cechują się stosunkowo jednoznacznym określaniem przeznaczenia terenu i znacznie większą szczegółowością ustaleń, w tym także tych dotyczących zagadnień ochrony środowiska.



**Szczegółowy charakter zagospodarowania w południowej części opracowania – jest to w praktyce jedyna newralgiczna część w analizowanym planie. Analizowany plan zmienia dotychczasowe przeznaczenie terenów 63U i 69ZP/U, a zmiana ta może skutkować rozwojem zagospodarowania, potencjalnie generującego zauważalne oddziaływania na środowisko.**  
**Źródło ortofotomapy: usługa wms serwisu [geoportal.gov.pl](http://geoportal.gov.pl)**

W przypadku analizowanego terenu – objętego projektem planu - wskazać należy przede wszystkim 3 obszary, w których możliwa i prawdopodobna jest realizacja nowego zagospodarowania, a więc gdzie w wyniku realizacji ustaleń analizowanego planu może dojść do zaistnienia oddziaływań na środowisko:

### **a) tereny rozwoju funkcji usługowych w południowej części planu (dotyczy terenów 63U, 69ZP/U oraz 68KP/KG)**

Są to tereny, w których potencjalnie może dojść do największych zmian w zagospodarowaniu, gdyż w stosunku do terenów 63U i 69ZP/U analizowany plan zmienia przeznaczenie terenu w

stosunku do przeznaczenia formułowanego w dotąd obowiązującym planie. Są to tereny wciąż użytkowane rolniczo, a więc analizowany plan zmieni nie tylko formalne ale (jeśli dojdzie do realizacji zagospodarowania) także rzeczywiste zagospodarowanie tych terenów. Podkreślić należy, że ze względu na wprowadzaną zmianę przeznaczenia, realną możliwość pojawienia się nowych rodzajów oddziaływań na środowisko, a także ze względu na położenie tych terenów względem uzdrowiska, mają one kluczowe znaczenie dla całej dokonywanej prognozy. W praktyce – w całym tak rozległym planie - są to jedyne tereny, dla których prognozuje się możliwość wystąpienia nowych istotnych oddziaływań na środowisko.

Podkreślić należy, że wszystkie 3 jednostki są obecnie wykorzystywane jako tereny rolne (do upraw polowych). Ich duża przydatność dla produkcji rolnej wynika nie tylko z wysokiej klasy gleb (69ZP/U – klasa I i IIIa, 63U i 68KP/KG – klasy IIIa i IVa) ale także z faktu iż tereny te stanowią stosunkowo zwarte powierzchnie (69ZP/U – ok. 6,3 ha, 63U i 68KP/KG – ponad 4,5 ha), choć sąsiedztwo uzdrowiska i terenów mieszkaniowych bardzo utrudnia stosowanie zabiegów agrotechnicznych typowych dla nowoczesnego, towarowego rolnictwa. Podkreślić należy, że działalność rolnicza jest uznawana za jednoznacznie kolizyjną z funkcją uzdrowską. W strefie A ochrony uzdrowskiej (a w strefie A leżą tereny 63U i 69ZP/U) zabrania się prowadzenia działalności rolniczej, a więc obecnie prowadzona działalność jest niezgodna ze statutem uzdrowiska i w tym kontekście doprowadzenie do zmiany przeznaczenia terenu jest działaniem pożądanym, w pewnym sensie – „naprawczym”. W dotychczas obowiązującym planie, teren 63U był w około 2/3 powierzchni przeznaczony na cel realizacji „*nowych obiektów pensjonatowo sanatoryjnych*” a pozostała część na cel zieleni parkowej (utworzenie nowego parku – który ostatecznie powstał, ale nie przekracza ulicy Rąbińskiej – teren 63U leży na wschód, a nowy park na zachód od ulicy Rąbińskiej). Z kolei teren 69ZP/U w dotychczas obowiązującym planie w części wschodniej objęty był jednostką o przeznaczeniu ZB, gdzie dopuszczono „*realizację niezbędnych urządzeń dla bazy zieleni obsługującej istniejący jak i projektowany Park Solankowy*”. Znaczna część terenu 69ZP/U przeznaczana była dotąd na cel UT – to znaczy *usług turystycznych, gdzie dopuszczano realizację obiektów hotelowych oraz urządzeń sportów hippicznych*. W części skrajnie zachodniej znajdowała się południowa część jednostki (pozostała część w ramach obecnej 62ZP/WS/U) wyznaczanej jako teren usług kultury, dla której precyzowano, że „*projektuje się urządzenie ogrodu fauny polskiej wraz z niezbędnymi urządzeniami*”. W przypadkach obydwu terenów w świetle obowiązujących przepisów dotyczących stref ochrony uzdrowskiej, a także w kontekście już zrealizowanego zagospodarowania, dalsze utrzymywanie takiego przeznaczenia wydaje się bezcelowe, gdyż wybrany sposób zagospodarowania parku raczej wyklucza możliwość jego poszerzenia (przy obecnie prezentowanym potencjalnie dalsze jego poszerzenie nie wydaje się celowe), a realizacja planowanej bazy obsługi zieleni straciła sens. Podkreślić należy następujące kluczowe uwarunkowania realizacji nowego zagospodarowania w jednostkach 69ZP/U i 63U:

- jednostka 69ZP/U jest rozległa – co nawet przy nałożonych w strefie A ochrony uzdrowskiej ograniczeniach stwarza możliwość poszukiwania różnych lokalizacji dla usług w jej obrębie, ale nie jest pożądane by były one lokowane poza częścią wschodnią,
- wszystkie 3 jednostki są pozbawione zadrzewień, które stanowiłyby ewentualną przeszkodę dla racjonalnego zagospodarowania – jest to ważne uwarunkowanie, bo w strefie A ochrony uzdrowskiej, w której leżą jednostki 63U i 69ZP/U zakazuje się wycięcia drzew leśnych i parkowych,
- wszystkie 3 jednostki cechują się równinną rzeźbą i korzystnymi warunkami posadawiania zabudowy – pod tym względem nie wykazuje się żadnych ograniczeń, – jest to ważne uwarunkowanie, bo w strefie A ochrony uzdrowskiej, w której leżą

jednostki 63U i 69ZP/U zakazuje się prowadzenia działań mających wpływ na fizjografię uzdrowiska,

- w stosunku do terenu 63U w analizowanym projekcie planu (w ustaleniach ogólnych i szczegółowych) ustala się:
  - wysokość zabudowy usługowej do 3 kondygnacji nadziemnych i maksymalnie 14,0m;
  - dachy budynków o nachyleniu od 1,5 do 45 stopni;
  - minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych 0,5 ha;
  - minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 30%;
  - powierzchnia zabudowy do 70% powierzchni działki lub terenu (łącznie z terenem utwardzonym);
  - wskaźnik intensywności zabudowy od 0,1 do 1,4;
  - teren znajduje się w strefie ochrony uzdrowskiej A;
  - teren znajduje się w strefie „E” ochrony ekspozycji;
  - na terenie znajduje się strefa „W” ochrony archeologicznej, zgodnie z rysunkiem planu
  - nieprzekraczalne ograniczenia wysokości zabudowy, określone w dokumentacji rejestracyjnej lotniska Inowrocław zgodnie z przepisami odrębnymi – przy czym wysokość inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
  - obowiązuje zakaz realizacji inwestycji mogących zawsze znacząco i mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, zgodnych z przepisami odrębnymi;
  - wymagane jest aby uciążliwość prowadzonej działalności nie wykraczała poza granice działki i nie wpływała negatywnie na środowisko, w tym na grunt, wody podziemne i powierzchniowe, powietrze oraz stan akustyczny z wyłączeniem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, zgodnych z przepisami odrębnymi;
  - zasady obsługi w zakresie zaopatrzenia w wodę - zaopatrzenie w wodę z miejskiej sieci wodociągowej, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,
  - zasady obsługi w zakresie kanalizacji sanitarnej: odprowadzenie ścieków sanitarnych do zbiorczej sieci kanalizacji sanitarnej, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
  - odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej z dopuszczeniem odprowadzania do gruntu lub wód powierzchniowych, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
- w stosunku do terenu 69ZP/U w analizowanym projekcie planu (w ustaleniach ogólnych i szczegółowych) ustala się:
  - wysokość zabudowy usługowej do 3 kondygnacji nadziemnych i maksymalnie 14,0m;
  - dachy budynków o nachyleniu od 1,5 do 45 stopni;
  - minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych 0,5 ha;
  - minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 65%;
  - powierzchnia zabudowy do 35% powierzchni działki lub terenu (łącznie z terenem utwardzonym);
  - wskaźnik intensywności zabudowy od 0,1 do 1,4;
  - teren znajduje się w strefie ochrony uzdrowskiej A;

- w przypadku przełożenia istniejącej linii elektroenergetycznej nieprzekraczalna linia zabudowy od istniejącej linii elektroenergetycznej przestaje obowiązywać,
  - nieprzekraczalne ograniczenia wysokości zabudowy, określone w dokumentacji rejestracyjnej lotniska Inowrocław zgodnie z przepisami odrębnymi – przy czym wysokość inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
  - obowiązuje zakaz realizacji inwestycji mogących zawsze znacząco i mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, zgodnych z przepisami odrębnymi;
  - wymagane jest aby uciążliwość prowadzonej działalności nie wykraczała poza granice działki i nie wpływała negatywnie na środowisko, w tym na grunt, wody podziemne i powierzchniowe, powietrze oraz stan akustyczny z wyłączeniem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, zgodnych z przepisami odrębnymi;
  - zasady obsługi w zakresie zaopatrzenia w wodę - zaopatrzenie w wodę z miejskiej sieci wodociągowej, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,
  - zasady obsługi w zakresie kanalizacji sanitarnej: odprowadzenie ścieków sanitarnych do zbiorczej sieci kanalizacji sanitarnej, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
  - odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej z dopuszczeniem odprowadzania do gruntu lub wód powierzchniowych, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
- Obydwa tereny (63U i 69ZP/U) wskazywane na cele usług znajdują się w strefie A ochrony uzdrowiskowej, a dodatkowo teren 63U znajduje się w strefie „E” ochrony ekspozycji (wśród ograniczeń tu obowiązujących, dla tej konkretnej lokalizacji istotne znaczenie ma zakaz powstawania dominant widokowych w tym budowli wielokondygnacyjnych, wielkoformatowych tablic reklamowych itp.). Z racji położenia w strefie A, nakłada się tu następujące istotne zakazy w zagospodarowaniu – w kontekście wskazywanej funkcji usługowej:
    - zakaz prowadzenie targowisk, z wyjątkiem punktów sprzedaży pamiątek, wyrobów ludowych, produktów regionalnych lub towarów o podobnym charakterze, w formach i miejscach wyznaczonych przez gminę,
    - zakaz lokalizowania trwałych i tymczasowych obiektów i urządzeń, które mogą utrudniać lub zakłócać przebywanie pacjentów na tym obszarze, a w szczególności: stacji bazowych telefonii komórkowej, stacji nadawczych radiowych i telewizyjnych, stacji radiolokacyjnych i innych emitujących fale elektromagnetyczne,
    - zakaz lokalizowania stacji paliw, punktów dystrybucji produktów naftowych, nawozów sztucznych, składowisk odpadów stałych i płynnych, składów opału;
    - zakaz lokalizowania nowych oraz rozbudowa istniejących punktów skupu złomu i punktów skupu produktów rolnych,
    - zakaz lokalizowania nowych uciążliwych obiektów budowlanych i innych uciążliwych obiektów,
    - zakaz lokalizacji parkingów o wielkości powyżej 50 miejsc postojowych dla samochodów osobowych, dostawczych i autobusów
    - zakaz lokalizowania obiektów handlowych o powierzchni większej niż 400 m<sup>2</sup> z obiektami towarzyszącymi

- zakaz lokalizowania obiektów mogących znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z odrębnymi przepisami, w szczególności takich, jak: warsztaty samochodowe, wędzarnie ryb, garbarnie,
- zakaz lokalizowania i uruchamianie stacji paliw lub urządzeń emitujących fale elektromagnetyczne mogących znacząco oddziaływać na środowisko, uruchamiania punktów dystrybucji i składowanie środków chemicznych, produktów naftowych i innych artykułów uciążliwych dla środowiska,
- zakaz prowadzenia robót melioracyjnych mających na celu niekorzystną zmianę stosunków gruntowo-wodnych,
- zakaz prowadzenia działań powodujących niekorzystną zmianę stosunków wodnych,
- zakaz prowadzenia działań mających wpływ na fizjografię uzdrowiska i jego założenia przestrzenne lub właściwości lecznicze klimatu
- niezwykle ważnym uwarunkowaniem będzie obsługa komunikacyjna terenu 63U z ulicy Rąbińskiej, co potencjalnie może oznaczać wprowadzanie dużych potoków ruchu w bezpośrednie sąsiedztwo jednostki 62ZP/WS/U – czyli nowego parku uzdrowskiego, obszaru o dużych walorach dla rekreacji.

Przeprowadzona analiza zasad zagospodarowania w ramach jednostek 63U i 69ZP/U wskazuje, że zarówno ustalenia planu, jak i ograniczenia nakładane przez przepisy szczególne, w bardzo wysokim stopniu zabezpieczają interes ochrony środowiska – wykluczając możliwość realizacji szeregu form zagospodarowania, a tym samym prowadzenia szeregu działalności. Zwłaszcza zagospodarowania jednostki 63U jest tu niewłaściwe ze względu na sąsiedztwo zagospodarowania o funkcjach stricte uzdrowskich (także poza granicami planu). Optymalne byłoby, gdyby jednostka 63U pełniła „funkcję buforową” – „płynnego przejścia” pomiędzy zagospodarowaniem o charakterze typowo miejskim, a obszarem uzdrowskim. W szczególności pożądana byłaby realizacja działalności służących rekreacji, wypoczynkowi, usługom zdrowotnym (wellness, spa, siłownie, rehabilitacja, itd. wraz z ewentualnym zapleczem handlowym z tej dziedziny oraz zapleczem gastronomicznym), dzięki czemu zagospodarowanie to mogłoby być wykorzystywane zarówno przez kuracjuszy, jak i mieszkańców miasta, a nie byłoby postrzegane jako kolizyjne dla funkcji uzdrowskiej. Inną formą działalności usługowych, bardzo dobrze pełniących opisaną wcześniej rolę buforową, byłyby działalności kulturalne. Jeszcze innym w pełni akceptowalnym rodzajem działalności – nawiązującym do ustaleń obecnie obowiązującego planu, byłaby realizacja zabudowy o charakterze sanatoryjnym (związanej z funkcją zdrowotną) lub pensjonatowym (prowadzenie komercyjnej działalności usługowej dla ludności korzystającej ze świadczeń uzdrowskich poza systemem ubezpieczeń zdrowotnych). Realizację działalności usługowych w jednostce 63U – uwzględniając nakładane ograniczenia - można zaakceptować, ale wskazuje się konieczność rozważenia wprowadzenia zmian w zakresie obsługi komunikacyjnej, co pozwoliłoby na wyeliminowanie potencjalnych kolizji związanych z nadmiernym ruchem pojazdów. Należy także rozważyć, czy przyjęty wskaźnik wymaganej minimalnej powierzchni biologicznie czynnej, określony na 30%, nie jest zbyt niski – oznacza bowiem, że przy powierzchni tego terenu przekraczającej 6 ha, z funkcji biologicznych może być wyłączone ponad 4 ha – nie wydaje się, żeby dla efektywnego rozwoju wspomnianych wyżej działalności niezbędny był wskaźnik aż tak wysoki. Oczywiście w sąsiedztwie znajdują się powierzchnie biologicznie czynne o dużej rozległości – rekompensujące ustalenia przyjęte dla jednostki 63U, ale ustanowienie wyższego wymaganego udziału powierzchni biologicznie czynnej na pewno w większym stopniu chroniłoby park uzdrowski przed sąsiedztwem zagospodarowania o dużej intensywności. Poza tym należy rozważyć wprowadzenie zakazu obsługi terenu 63U z drogi KD-D10 i wprowadzenie obsługi albo od strony ulicy Wierzbńskiego

(za pomocą obecnie wyznaczanych dróg KDW7 i KDW8, co wymagałoby zmiany ich klasyfikacji) albo od strony terenu 68KP/KG (ograniczenie powierzchni terenu 68KP/KG dla wydzielenia drogi publicznej do jednostki 63U). Należy także rozważyć odsunięcie w jednostce 63U nieprzekraczalnej linii zabudowy od drogi KD-D10, celem zwiększenia odległości ewentualnej zabudowy od nowego parku uzdrowskiego (62ZP/WS/U).

Realizacja zagospodarowania w jednostce 69ZP/U jest znacznie mniej kontrowersyjna. Jednak pożądanym byłoby, żeby ewentualna zabudowa lokalizowana była w części wschodniej, a pozostała część zajęta byłaby przez tereny ZP. Postuluje się rozważenie podziału jednostki na dwie części – niewielką część U w części wschodniej i znacznie większą część ZP obejmującą pozostałą część terenu – tym bardziej, że ustalono dosyć wysoki wskaźnik dopuszczalnej zabudowy (35%), który w skrajnym przypadku może doprowadzić do dosyć dużej skali przekształceń tego terenu, zwłaszcza jeśli zabudowa ta nie będzie skupiona terytorialnie. Nie można także wykluczyć, że w sposób naturalny główny ciężar zagospodarowania zostanie przesunięty na południe – w sąsiedztwo ulicy Wierzbńskiego, i będą to usługi ukierunkowane na obsługę sąsiedniej zabudowy mieszkaniowej – obecnie pozbawionej łatwego dostępu do usług (nawet najbardziej podstawowych – np. handlu). Tego rodzaju usługi należy uznać za całkowicie bezkolizyjne dla funkcji uzdrowskiej, a jednocześnie potrzebne dla obsługi mieszkańców tej części miasta.

Wyznaczenie terenu 68KP/KG będzie miało bardzo duże znaczenie dla uporządkowania ruchu pojazdów w południowej części uzdrowska. Obecnie brak tu miejsc parkingowych, wskutek czego samochody osób udających się tu w celu odwiedzenia parku uzdrowskiego są parkowane wzdłuż całej długości ulicy Rąbińskiej KD-D10, aż do centralnej części uzdrowska (do jednostki 85U/ZP) a ruch tutaj prowadzony nie tylko obniża komfort przebywania w parku i degraduje walory uzdrowskie, ale wręcz stwarza zagrożenia dla bezpieczeństwa. Wyznaczenie parkingu na skraju parku, w lokalizacji bardzo dobrze dostępnej z układu drogowego miasta, wraz z wprowadzeniem rozwiązań organizacyjnych w ruchu (np. zakaz wjazdu na ulicę Rąbińską) definitywnie rozwiąże ten problem. Warto zauważyć, że w strukturze całej dzielnicy uzdrowskiej trudno byłoby wskazać lokalizację bardziej dogodną dla tego celu, od wybranej w analizowanym planie.

**b) centralna – zasadnicza część uzdrowska (dotyczy terenów 50ZP/WS/U, 56U/WS, 60ZP/KP/KG, 62ZP/WS/U oraz szeregu mniejszych terenów o przeznaczeniu usługowym położonych w sąsiedztwie lub wewnątrz tych jednostek)**

Są to tereny, w których może dojść do zmian w zagospodarowaniu, chociaż ze względu na bardzo specyficzną rolę jaką pełnią wskazane tereny, ale także bardzo duże obostrzenia formalne (położenie w strefie A ochrony uzdrowskiej oraz w strefach ochrony konserwatorskiej), zapewne decyzja o realizacji nowego zagospodarowania będzie podejmowana bardzo rozważnie i będzie częścią całościowej koncepcji funkcjonowania uzdrowska. Fakt, iż całość terenu posiada jednego zarządcę, bardzo sprzyja zachowaniu ładu. Bez wątplenia wykluczyć należy dużą skalę inwestycji – należy raczej spodziewać się brak działań w tym kierunku lub realizacji niewielkich obiektów, dobrze wkomponowanych w już istniejące zagospodarowanie (podobnie jak miało to miejsce dotąd).

W stosunku do terenów 50ZP/WS/U oraz 62ZP/WS/U, czyli zasadniczych części starego i nowego parku uzdrowskiego, wprowadza się następujące ustalenia:

- dopuszcza się realizację obiektów małej architektury włącznie z urządzeniami i infrastrukturą sportową;
- dopuszcza się realizację chodników i ścieżek pieszych;
- dopuszcza się realizację zabudowy usługowej;
- wysokość zabudowy usługowej do 2 kondygnacji nadziemnych i maksymalnie 11,0 m;

- dopuszcza się realizację zabudowy usługowej podziemnej o wysokości do 1 kondygnacji podziemnej;
- dachy budynków usługowych o nachyleniu od 1,5 do 45 stopni;
- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 80%;
- powierzchnia zabudowy do 20% powierzchni działki lub terenu;
- wskaźnik intensywności zabudowy od 0,01 do 0,6;

Charakter obecnego zagospodarowania powoduje, że teoretycznie możliwa jest realizacja nowego zagospodarowania – potencjalna dostępność terenu jest bardzo duża. W ustaleniach planu ustala się aż 80% wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej, ale przy tak dużej powierzchni analizowanych terenów i niewielkiej powierzchni istniejącej zabudowy, daje to wciąż wybór bardzo rozległych terenów do potencjalnego zagospodarowania. Najważniejszym uwarunkowaniem są możliwości prawne – związane z ograniczeniami w zagospodarowaniu wynikającymi z położenia w ścisłej strefie ochrony uzdrowskiej (A). W praktyce dopuszcza się realizację wyłącznie zagospodarowania bezpośrednio związanego z pełnieniem funkcji uzdrowskiej lub rekreacyjnej, a więc zachowuje się publiczny charakter przestrzeni. W praktyce należy wykluczyć możliwość powstania jakiegokolwiek zagospodarowania, które w sposób istotny wpływałoby na zmianę charakteru, czy intensywności zagospodarowania uzdrowskiego. Uwzględniając obserwowane w polskich uzdrowskach trendy w kierunku sukcesywnej poprawy standardu i estetyki zagospodarowania, ale także coraz szerszego otwierania przestrzeni uzdrowskich dla turystyki i rekreacji (traktowanie uzdrowskich nie tylko jako miejsca świadczenia specjalistycznych usług zdrowotnych, ale także waloru turystycznego, przestrzeni rekreacji mieszkańców, a nawet miejsce realizacji usług kulturalnych – zwłaszcza o charakterze muzycznym, plastycznym), należy zakładać, że bardzo prawdopodobna będzie na terenie uzdrowskiego realizacja nowego zagospodarowania służącego nie tylko wzmocnieniu funkcji uzdrowskiej, ale także mającego na celu poprawę warunków rekreacji mieszkańców. Niemniej jednak dotychczasowe doświadczenie wskazuje, że poza realizacją najbardziej spektakularnej inwestycji w postaci tężni (oraz zrealizowanej poza granicami planu pijalni wód), w ciągu ostatnich dwóch dekad są to wyłącznie niewielkie i cechujące się bardzo dużą estetyką i harmonizujące z pozostałym zagospodarowaniem, obiekty małej architektury. Ze względu na nakładane w planie ograniczenia dotyczące wysokości (2 kondygnacje i 11 metrów), w praktyce należy wykluczyć możliwość realizacji nowych obiektów sanatoryjnych (z bazą noclegową), ale potencjalnie możliwa jest realizacja niewielkich pawilonów służących na przykład prowadzeniu zabiegów leczniczych.

Potencjalnie większe są możliwości realizacji zagospodarowania w jednostce 60ZP/KP/KG, znajdującej się w części północno-zachodniej (na północ od tężni) i przeznaczonej na cel zieleni urządzonej z dopuszczeniem parkingu oraz zabudowy garażowej. Dopuszcza się tu możliwość wydzielenia parkingu i realizacji obiektów małej architektury i zieleni ozdobnej, dopuszcza się realizację zabudowy garażowej do jednej kondygnacji nadziemnej i jednej kondygnacji podziemnej (o wysokości zabudowy wynoszącej maksymalnie 5 m), przy minimalnym udziale powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej wynoszącym 65% i wskaźniku intensywności zabudowy od 0,1 do 0,7. Teren ten jest stosunkowo niewielki, więc skala możliwego zainwestowania (przy uwzględnieniu nakładanych ograniczeń) będzie niewielka, ale jest dobrze dostępny z sieci drogowej miasta – więc wykazuje dobre predyspozycje dla urządzenia niewielkiego parkingu, ułatwiającego dostępność północnej części parku uzdrowskiego. Obecnie brak miejsc parkingowych powoduje zastawianie przez pojazdy dróg KD-D7 i KD-D8, co zwłaszcza w pierwszym przypadku obniża komfort korzystania z parku i zagraża bezpieczeństwu. Realizacja parkingu

stanowiłaby tu więc uporządkowanie ważnego zagadnienia ruchu drogowego. Warto zauważyć, że ta część jest położona stosunkowo blisko ruchliwej linii kolejowej i jej wartość oraz przydatność dla funkcji uzdrowiskowej jest niewielka. Rozwiązanie proponowane w planie pozwala więc na osiągnięcie wymiernych korzyści przy minimalizowaniu kosztów środowiskowych (jedyną istotną stratą będzie ograniczenie powierzchni biologicznie czynnej w związku z realizacją parkingu).

**c) tereny rozwoju funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej w południowej części planu (dotyczy terenów 64MN, 65MN, 66MN, 70MN, 72MN)**

W południowej części terenu objętego planem (wzdłuż ulicy Wierzbińskiego) adaptuje się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, które posiadają niewielkie rezerwy terenowe pozwalające na realizację łącznie około 5-10 budynków mieszkaniowych jednorodzinnych jako zabudowy uzupełniającej już zrealizowaną w ostatnich latach (liczba będzie zależna od sposobu zagospodarowania terenu 70MN). Podkreślić należy, że jest to zabudowa typowo rezydencjalna – zrealizowana na dużych działkach, cechująca się dużą powierzchnią i bardzo wysokim standardem.

W planie wyznacza się następujące parametry realizacji zagospodarowania w tych jednostkach:

- wysokość zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej do 2 kondygnacji nadziemnych oraz maksymalnie 11,0m;
- dachy o nachyleniu od 1,5 do 50 stopni;
- dopuszcza się realizację wolnostojących garaży o wysokości do 5 m;
- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 40%;
- powierzchnia zabudowy do 60% powierzchni działki lub terenu (łącznie z terenem utwardzonym);
- wskaźnik intensywności zabudowy od 0,1 do 1,5;

Są to parametry typowe dla zabudowy o takim charakterze, zapewniające harmonijne wkomponowanie zabudowy w już istniejące osiedle. Podkreślić należy, że skala możliwej do realizacji zabudowy (kilka budynków wobec już ponad 20 istniejących tylko w analizowanych jednostkach i kilkudziesięciu zlokalizowanych w bezpośrednim sąsiedztwie) wskazuje, że wzrost wszelkiego rodzaju oddziaływań powodowanych przez zabudowę mieszkaniową jednorodziną w tej części miasta będzie niewielki – prawdopodobnie niezauważalny.

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

W związku z realizacją ustaleń analizowanego planu należy spodziewać się następujących oddziaływań na środowisko:

Aspekt środowiska	Prognozowane zmiany będące skutkiem realizacji ustaleń planu
przedsięwzięcia mogące zawsze znacząco lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko	<ul style="list-style-type: none"> <li>• w granicach planu wyklucza się możliwość realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko</li> <li>• tego typu zakazu nie formułowano w dotąd obowiązujących planach co w stosunku do większości analizowanego terenu wynika z faktu, że objęte były planami starszymi, niż wprowadzenie takiej kategorii przedsięwzięć (ale w przypadku jednego z planów z roku 2011 istniała możliwość ustanowienia takiego zakazu – nie wprowadzono go)</li> <li>• niewielki teren dotąd nie objęty planem pozbawiony był tego typu ograniczenia</li> </ul>



	<ul style="list-style-type: none"> <li>wprowadzenie tego rodzaju ograniczenia zagospodarowania należy więc ocenić jako zmianę jednoznacznie pozytywną środowiskowo – porządkującą kwestie możliwości realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w stosunkowo dużej części miasta; w stosunku do obszarów objętych strefą A ochrony uzdrowiskowej stanowi to wprowadzenie do planu zasady obowiązującej w strefie A</li> </ul>
obszary chronione, w tym położone w sieci Natura 2000	<ul style="list-style-type: none"> <li>na terenie parku uzdrowiskowego znajduje się bardzo duża liczba pomników przyrody - wyklucza się zaistnienie jakichkolwiek oddziaływań negatywnych</li> <li>wyklucza się także możliwość wystąpienia jakichkolwiek oddziaływań na inne obszary lub obiekty chronione – także w sieci Natura 2000</li> <li>nie wprowadza się zmian w stosunku do obowiązujących dotąd planów</li> </ul>
różnorodność biologiczna, świat roślin i zwierząt	<ul style="list-style-type: none"> <li>na terenie większości analizowanego terenu nie zajdą żadne zmiany</li> <li>obszary, gdzie potencjalnie może dojść do realizacji nowego zagospodarowania mogą dzięki zmianom przeznaczenia zyskać na różnorodności biologicznej – dotyczy to przekształceń terenów, które obecnie mają charakter rolny (a zmiana zagospodarowania będzie wiązała się także z urządzeniem terenów zieleni ozdobnej, towarzyszącej zabudowie – w największym stopniu dotyczy to terenu 63U); jeśli dojdzie do realizacji zagospodarowania na terenie parku uzdrowiskowego, to należy wykluczyć straty w zakresie różnorodności, ale możliwe jest jej zwiększenie – tak jak odbywało się to w ostatnich latach wraz z urządzeniem ogrodów kwiatowych lub nasadzeń w związku z urządzeniem nowego parku)</li> <li>na całym terenie zachowuje lub ustanawia się wysokie wskaźniki powierzchni biologicznie czynnej – w strefach ochrony uzdrowiskowej wskaźniki są normowane przepisami szczególnymi – w strefie A, obejmującej większość analizowanego, objętego planem terenu, wskaźnik wynosi minimum 65%, ale w ustaleniach planu zawarto wymóg dla starego i nowego parku uzdrowiskowego wskaźnika minimum 80%</li> </ul>
ludzie	<p>W przypadku analizowanego planu oddziaływanie na jakość życia mieszkańców dotyczy zarówno mieszkańców danego terenu, jak i mieszkańców sąsiednich terenów poddawanych oddziaływaniom generowanym na analizowanym terenie, ale zyskuje także dodatkowy aspekt związany z pełnieniem ważnej funkcji społecznej – lecznictwa uzdrowiskowego. Przeprowadzone analizy pozwalają na stwierdzenie, że w wyniku realizacji ustaleń planu:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>nie ulegnie osłabieniu potencjał uzdrowiskowy ani komfort korzystania z infrastruktury zlokalizowanej na terenie uzdrowiska, służącej celem uzdrowiskowymi i rekreacyjnym – zaproponowane rozwiązania w zakresie organizacji parkingów prawdopodobnie będą skutkowały wyprowadzeniem części pojazdów z terenu uzdrowiska co poprawi zarówno bezpieczeństwo, jak i komfort pobytu</li> <li>w ujęciu bardzo ogólnym należy także wykluczyć możliwość powstania negatywnych oddziaływań na tereny sąsiednie – leżące poza teren objętym planem – ale już w ujęciu bardzo szczegółowym nie jest to jednoznaczne w przypadku terenów 63U i 69ZP/U, gdzie wprowadza się funkcje usługowe w sąsiedztwo zabudowy mieszkaniowej; w przypadku terenu 69ZP/U z dużym prawdopodobieństwem będą to usługi istotne dla sąsiedniej zabudowy (np. handel – słabo rozwinięty w tej części miasta), ale w przypadku terenu 63U trudno przewidzieć</li> </ul>

	<p>ostateczny kierunek zagospodarowania, a więc nie można jednoznacznie ocenić oddziaływania na sąsiednią zabudowę mieszkaniową</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• w zdecydowanej większości analizowanego terenu nie zajdą żadne zmiany w stosunku do stanu obecnego</li> </ul>
woda	<ul style="list-style-type: none"> <li>• zaopatrzenie w wodę i odprowadzanie ścieków komunalnych wyłącznie za pomocą zbiorczych sieci w pełni realizuje interes ochrony wód powierzchniowych i podziemnych</li> <li>• plan adaptuje stawy oraz ciekę znajdujące się w granicach opracowania, stwarzając warunki ich ochrony, a dodatkowo przepisy regulujące funkcjonowanie strefy A ochrony uzdrowiskowej, zabezpieczają przed możliwością wprowadzania zmian o negatywnych skutkach</li> <li>• w zasadzie nie zajdą żadne zmiany w stosunku do stanu obecnego</li> </ul>
powietrze	<ul style="list-style-type: none"> <li>• teoretycznie zwiększenie możliwości realizacji działalności usługowych może wpłynąć na skalę emisji zanieczyszczeń powietrza poprzez zwiększenie ruchu pojazdów - tak obsługi, jak i interesantów – jednak w skali tej części miasta taki wzrost będzie prawdopodobnie całkowicie niezauważalny</li> <li>• pozytywne jest porządkowanie układu komunikacyjnego (wyznaczenie terenów realizacji parkingów na obrzeżach parku – to spowoduje zmniejszenie ruchu pojazdów i emisji zanieczyszczeń na terenie samego parku – choć bez wątplenia skala pozytywnych zmian także będzie trudno dostrzegalna przy natężeniu immisji z innych części miasta); wyprowadzenie a przynajmniej ograniczenie ruchu wpłynie jednak na klimat akustyczny na terenie parku</li> </ul>
powierzchnia ziemi	<p>W tym aspekcie w wyniku realizacji ustaleń planu zajdzie kilka zmian:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• w południowej części analizowanego terenu możliwe są zmiany zagospodarowania jednostek 63U i 69ZP/U – podkreślić jednak należy, że już dotąd obowiązujący plan wskazywał te jednostki do przekształceń (więc to nie analizowany plan należy „obarczać odpowiedzialnością” za wprowadzenie zabudowy), ale dokonywana obecnie zmiana przeznaczenia zwiększa prawdopodobieństwo realizacji nowego zagospodarowania – w wyniku realizacji zabudowy znacznie zmniejszy się wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej (obecnie są to tereny rolne) oraz dojdzie do degradacji gleb (są to gleby wysokiej przydatności) – nie należy jednak spodziewać się zmian rzeźby terenu</li> <li>• zarówno w skrajnie południowej, jak i skrajnie północno-zachodniej części wyznacza się tereny realizacji parkingów – sama idea jest godna pochwały ze względu na wyprowadzenie ruchu z parku uzdrowiskowego, ale w sferze oddziaływań na powierzchnię ziemi będzie się wiązać z ograniczeniem powierzchni biologicznie czynnej oraz degradacją gleb wysokiej przydatności rolniczej</li> <li>• w części skrajnie południowo-zachodniej analizowany plan urealnia przeznaczenie terenu i rezygnuje z zamierzeń formułowanych w dotąd obowiązującym planie (z 2000 roku) – dla których obecnie nie dostrzega się zapotrzebowania i akceptacji społecznej; pierwotnie w tej części zakładano adaptację istniejącego tu dworu i parku na ośrodek kulturalny (dom pracy twórczej, ośrodek naukowy itp.) z utrzymaniem dotychczasowej funkcji mieszkalnej do czasu realizacji ośrodka kulturalnego. Obecnie zachowuje się przeznaczenie MN a park adaptuje jako teren zieleni. W tej części zakładano także rozwój</li> </ul>

	<p>ogrodów działkowych – obecnie podtrzymuje się ten kierunek ale w stosunku do znacznie mniejszej powierzchni (ogrody dotąd nie powstały), natomiast na części terenu wyznacza się teren zabudowy MN – z realną możliwością realizacji jednego budynku</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• w wyniku realizacji ustaleń planu jest też bardzo prawdopodobny dalszy rozwój zabudowy MN w południowej części planu – poprzez zagęszczenie zabudowy już istniejącej (możliwa jest realizacja zaledwie kilku budynkowo – wprowadzenie około 5-10 rodzin) – ale takie ustalenia obowiązywały już w dotychczasowym planie, więc nie wprowadza się tu żadnych zmian</li> <li>• generalnie w ujęciu całego terenu plan nie zmienia parametrów wymaganej minimalnej powierzchni biologicznie czynnej – ze względu na położenie w strefach ochrony uzdrowskiej są one stosunkowo wysokie</li> <li>• analizowany teren w stosunkowo niewielkiej części jest objęty ograniczeniami wynikającymi z położenia w granicach terenu górniczego i obszaru górniczego związanego z eksploatacją złóż wód leczniczych, ale także z położenia w strefie B przydatności do zabudowy, związanej z ograniczeniami będącymi wynikiem prowadzonej niegdyś w mieście eksploatacji soli (w roku 1991 Komisja Ochrony Powierzchni przy Wyższym Urzędzie Górniczym podjęła uchwałę, która dla znacznej - centralnej i południowej - części miasta Inowrocław, wyznaczała dwie strefy pod względem przydatności do zabudowy, to znaczy: strefę A - obejmującą rejon występowania zjawisk krasowych w czapie gipsowej – w jej granicach wznoszenie budowli warunkowane powinno być dokonaniem rozeznania warunków geologicznych do głębokości rzędu 50 m i zastosowania odpowiednio do wyników rozpoznania zabezpieczeń wynikających z indywidualnych opinii konstrukcyjno-budowlanych, strefę B - obejmującą pozostającą część terenu górniczego, w granicach której wznoszenie obiektów jest możliwe jednak z uwzględnieniem prognozowanych obniżen terenu. W roku 1996 w uchwale nr 2/96 Komisji do Spraw Ochrony Powierzchni przy WUG, stwierdzono że z uwagi na uzyskanie stabilnego stanu powierzchni ograniczenia budowlane, wynikające z I kategorii ochrony terenu górniczego, poza strefą A są zbędne, a jedynie zwraca się uwagę na konieczność przestrzegania zasady nie prowadzenia sczerpywania wód podziemnych w promieniu 2 km od wysadu solnego oraz takiego prowadzenia inwestycji powierzchniowych, by nie zakłóciły one stosunków wodnych) – część planu położona w ww zasięgach cechuje się już obecnie zrealizowanym zagospodarowaniem, a szanse realizacji w tym rejonie nowej zabudowy kubaturowej należy uznać za bardzo małe</li> <li>• podsumowując, należy więc stwierdzić, że wprowadzane zmiany w zakresie oddziaływań na powierzchnię ziemi nie są duże – ale w przypadku terenów 69ZP/U i 63U mogą przyczynić się do przyspieszenia tempa realizacji zagospodarowania</li> </ul>
krajobraz	<ul style="list-style-type: none"> <li>• w południowej części możliwa jest realizacja zabudowy usługowej (o wysokości nawet do 3 kondygnacji) – kluczowe znaczenie dla oceny ma ostateczna forma jaką zabudowa ta przyjmie i jaki będzie szczegółowy charakter zagospodarowania terenu 63U i terenu 69ZP/U- generalnie w strukturze zabudowy tak dużego miasta zabudowa usługowa o takiej wysokości – o ile nie została zrealizowana w wyjątkowo wyróżniającej się formie – w praktyce nie jest dostrzegalna, a nawet jeśli eksponuje się ze względu na formę, to taka</li> </ul>

	<p>wyróżniająca się forma może być odbierana jako walor a nie wada. Jednak w przypadku uzdrowiska pożądanym byłoby, żeby forma zabudowy była bardzo „dyskretna” w przestrzeni i nie odwracała uwagi do walorów uzdrowiska (co jest możliwe – tereny 63U i 69ZP/U leżą w pewnym oddaleniu od zasadniczej części parku i realnie jest zagospodarowanie w sposób nie powodujący wrażenia dominancy) lub przeciwnie – by forma ta była na tyle atrakcyjna (ale jednocześnie harmonijnie wkomponowana w zagospodarowanie uzdrowiska) że wzbogacałaby walory uzdrowiska. Na uwagę zasługuje też fakt, że w terenie 63U teoretycznie możliwa jest realizacja tego zagospodarowania w bezpośredniej bliskości ulicy Rąbińskiej (KD-D10), czyli tuż przy nowym parku uzdrowiskowym (62ZP/WS/U) – pożądanym byłoby odsunięcie zabudowy od drogi – gdyż w skrajnym przypadku tak bliskie sąsiedztwo będzie ograniczało walor parku</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• podsumowując, należy więc stwierdzić, że generalnie kwestie ochrony krajobrazu nie mają znaczenia dla niemal całego analizowanego terenu – gdyż w wyniku realizacji nie zajdą tu żadne negatywne zmiany, ale zagospodarowanie terenów 63U i 69ZP/U jest pod tym względem nieważne – gdyż realnie są wszystkie 3 scenariusze: nowe zagospodarowanie może mieć charakter całkowicie neutralny, może wzbogacać walory uzdrowiska (wręcz stając się kolejnym jego symbolem), ale też może degradować całą południową część uzdrowiska – etap planu jest zbyt wczesny, by ocenić realność każdego z tych scenariuszy, ale zasadne jest rozważenie przesunięcia nieprzekraczalnej linii zabudowy w jednostce 63U jako dodatkowe zabezpieczenie przed ryzykiem jednej z kategorii zagrożeń</li> </ul>
gleby i przydatność rolnicza	<ul style="list-style-type: none"> <li>• w związku z realizacją zagospodarowania w części południowej (63U, 69ZP/U, 68KP/KG) dojdzie do przekształceń terenów użytkowanych obecnie rolniczo (uprawy polowe) – są to grunty klasy I, IIIa, w niewielkiej części IVa - o powierzchni łącznej około 6 ha</li> <li>• jednak pod względem formalnym nie przewiduje się żadnych zmian – gdyż już dotąd obowiązujący plan wyznaczał pozarolnicze przeznaczenie na całym analizowanym terenie</li> <li>• warto też zauważyć, że prowadzenie działalności rolniczej jest kolizyjne względem funkcji uzdrowiskowej – a więc dla realizacji ważnego interesu społecznego (dobra stosunkowo rzadkiego – jakim jest lecznictwo uzdrowiskowe), zasadne jest poświęcenie waloru mniej cennego – bo łatwiej dostępnego</li> </ul>
odpady	<ul style="list-style-type: none"> <li>• teoretycznie zwiększenie możliwości realizacji działalności usługowych może wpłynąć na skalę wytwarzanych odpadów - ale bez znajomości charakteru prowadzonych działalności (a określenie rodzaju usług nie jest przedmiotem planu) nie jest możliwa definitywna prognoza</li> </ul>
klimat	<ul style="list-style-type: none"> <li>• nie przewiduje się żadnych zmian</li> </ul>
zasoby naturalne	<ul style="list-style-type: none"> <li>• w granicach planu znajduje się część terenu górniczego i obszaru górniczego związanego z eksploatacją wód mineralnych (wody lecznicze, złoża Inowrocław II, kod 16309WL) – nie przewiduje się, by ustalenia planu miały jakikolwiek wpływ na te zasoby lub warunki ich pozyskania</li> </ul>
zabytki i dobra kultury	<ul style="list-style-type: none"> <li>• nie przewiduje się żadnych zmian</li> </ul>
dobra materialne	<ul style="list-style-type: none"> <li>• w zasadzie nie przewiduje się zasadniczych zmian, poza terenami dla których dokonuje się zmiany przeznaczenia – zarówno na cele</li> </ul>

inwestycyjne (zwłaszcza 63U i 69U) ale także zmiany potwierdzające stan obecny (a stanowiące rezygnację z wcześniej planowanych zmian – dotyczy to istniejącego zagospodarowania w południowo-zachodniej części) – w obydwu przypadkach plan zwiększa wartość nieruchomości

- w szerszym i nie do końca wymiernym ujęciu, sporządzenie planu, który potwierdza i wzmacnia uzdrowiskowy charakter całej środkowo-zachodniej części miasta, ma wpływ na wartość nieruchomości – jest to obszar bardzo prestiżowy i potwierdzenie braku woli zmian, zwiększa wartość nieruchomości w tym rejonie

### **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 zamierzone przedsięwzięcie będzie zrealizowane lub gdy realizacja zostanie zaniechana.

W przypadku analizowanego projektu planu podstawowym uwarunkowaniem jest fakt, iż dla zdecydowanej większości analizowanego terenu, jest to zmiana dotąd obowiązujących planów - a więc już obecnie sytuacja terenu w zakresie jego przeznaczenia oraz zasad zagospodarowania - jest ściśle określona. Ponadto dla zdecydowanej większości terenu objętego planem dokonuje się adaptacji zagospodarowania – co oznacza, że nie dojdzie tu do żadnych zmian, a więc opcja zerowa nie różni się od realizacji ustaleń planu.

Możliwość realizacji zagospodarowania innego, niż przewidywanego w obowiązujących dotąd planach, dotyczy tylko nielicznych terenów, zajmujących niewielką powierzchnię – wśród nich najważniejsze znaczenie ma realizacja parkingów na obrzeżach parku uzdrowiskowego oraz możliwości realizacji zabudowy usługowej w południowej części analizowanego terenu. Realizacja parkingów będzie działaniem usprawniającym funkcjonowanie układu drogowego i ograniczającym ruch pojazdów samochodowych na terenie parku – jest więc bez wątpienia działaniem korzystnym. Opcja zerowa jest to bezwzględnie mniej korzystna. W przypadku terenów usługowych (63U i 69ZP/U) nie można wydać jednoznacznej oceny. Obecnie są to tereny rolne, a funkcja rolnicza jest kolizyjna wobec funkcji uzdrowiskowej i nie powinna być prowadzona w granicach strefy A ochrony uzdrowiskowej. Jednak plan jest (z założenia – nie jest to wada tego konkretnego projektu planu, a cecha tego rodzaju dokumentów) dokumentem o innych zadaniach, niż określanie rodzaju działalności – wypowiada się na temat możliwości zagospodarowania – a więc brak jest możliwości stwierdzenia na podstawie znajomości planu jakiego rodzaju działalności będą prowadzone w ramach tych terenów. Warto podkreślić, że wprowadza się bardzo znaczące ograniczenia w możliwym zagospodarowaniu – co automatycznie wyklucza szereg rodzajów działalności, w tym wszystkie o najwyższej kategorii uciążliwości dla środowiska. Tym samym nie jest więc możliwe jednoznaczne stwierdzenie, że opcja zerowa będzie rozwiązaniem korzystniejszym lub mniej korzystnym niż realizacja ustaleń planu. Podkreślić jednak należy, że powyższe wątpliwości dotyczą praktycznie tylko terenu 63U i 69ZP/U. W pozostałej części objętej planem w praktyce brak jest różnic między opcją zerową a realizacją planu.

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

Dla oceny/prognozy oddziaływań na środowisko planowanego zagospodarowania, podstawowe znaczenie ma znajomość nie tylko charakteru i rodzaju planowanego zagospodarowania i prowadzonych działalności, ale także świadomość braków wiedzy w tej dziedzinie - uniemożliwiających dokonanie pełnej i rzetelnej prognozy, lub uzależniających wynik prognozy od nieznanych obecnie i nie dających się przewidzieć, zmiennych.

Najważniejszym problemem dla rzetelności prognozy jest brak znajomości charakteru zagospodarowania jakie docelowo może powstać na terenie 63U i 69ZP/U. Ze względu na położenie tego terenu w strukturze całego planu, charakter jego zagospodarowania oraz prowadzonych tu działalności będzie miał kluczowe znaczenie dla funkcjonowania znacznej części uzdrowiska. Należy w tym miejscu zauważyć, że określenie rodzaju możliwych działalności gospodarczych nie jest kompetencją planu miejscowego – plan jedynie wyznacza warunki realizacji zagospodarowania. Wykorzystując dostępne instrumenty prawne, w planie wprowadzono liczne ograniczenia, skutecznie eliminujące znaczną część potencjalnych działalności – w tym te o największej możliwej skali oddziaływań na środowisko. Ponadto istotne ograniczenia nakłada położenie terenu 63U w strefie A ochrony uzdrowiskowej. Ryzyko, że powstanie tu zagospodarowanie i będą prowadzone działalności oddziałujące negatywnie na środowisko, w tym zwłaszcza obniżające potencjał uzdrowiskowy, jest w znacznej mierze wyeliminowane. Niemniej jednak, działalności które wciąż, pomimo wprowadzonych ograniczeń, tu mogą być prowadzone – w efekcie realizacji zagospodarowania zgodnego z ustaleniami planu - są liczne i zróżnicowane, a brak tej wiedzy uniemożliwia dokonanie precyzyjnej prognozy.

W stosunku do pozostałych ustaleń planu, nawet jeśli pozostaje pewien zakres braku przesądzeń na obecnym etapie procesu planistycznego, to ryzyko pominięcia istotnych dla prognozy uwarunkowań wydaje się minimalne i nieistotne dla rzetelności prognozy. Bez względu na ostateczny charakter zagospodarowania, specyficzne uwarunkowania i/lub ustalenia planu i przepisów odrębnych, eliminują ryzyko zaistnienia nieprzewidywalnych negatywnych oddziaływań.

Fakt, iż w planie adaptuje się bardzo rozległe tereny już zrealizowanego i funkcjonującego od długiego czasu zagospodarowania, a brak rezerw terenowych w praktyce w wielu terenach uniemożliwia rozwój jakiegokolwiek nowej zabudowy (należy więc przyjąć, że zostanie zachowany stan obecny), znacznie ogranicza ryzyko wystąpienia nowych, nieznanych dotąd, rodzajów oddziaływań.

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

W przypadku analizowanego planu możliwość proponowania rozwiązań alternatywnych jest w dużym stopniu ograniczona faktem adaptacji bardzo rozległych terenów już zagospodarowanych, dla których nie przewiduje się zaistnienia żadnych zasadniczych zmian w charakterze zagospodarowania. Należy podkreślić, że niemal cały analizowany obszar był dotąd objęty miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego, a to oznacza, że obowiązywały tu precyzyjnie określone zasady, które stanowiły podstawę realizacji nowego lub zmian istniejącego zagospodarowania. W takiej sytuacji możliwość proponowania rozwiązań alternatywnych jest z założenia bardzo ograniczona lub wręcz niemożliwa.

Rozwiązania wariantowe można w praktyce rozważać tylko dla terenów, dla których dokonuje się zmiany przeznaczenia lub dokonuje się zmiany parametrów zagospodarowania. Tego typu terenów w analizowanym planie jest bardzo niewiele. W toku niniejszej prognozy zaproponowano rozważenie alternatywnego sposobu rozwiązania obsługi komunikacyjnej terenu 63U, w celu ograniczenia ruchu pojazdów na drodze bezpośrednio sąsiadującej z południową częścią parku uzdrowiskowego, a także przesunięcie nieprzekraczalnej linii zabudowy w terenie 63U (zagadnienia opisane szczegółowo w rozdziale „Uwarunkowania realizacji zagospodarowania w obszarach o możliwej i prawdopodobnej realizacji nowego zagospodarowania”). Dla terenu 63U postuluje się także rozważenia zwiększenia wskaźnika wymaganej minimalnej powierzchni biologicznie czynnej.

W przypadku terenu 69ZP/U należy rozważyć dokonanie jego podziału na dwie części: część wschodnią (niewielką) o przeznaczeniu U (nawet przy ustanowieniu dla tej części wysokiego wskaźnika dopuszczalnej zajętości przez zabudowę) i część pozostałą – o przeznaczeniu ZP.

Poza powyższymi aspektami, pozostałe ustalenia planu oceniono jako powodujące potencjalnie na tyle niewielkie oddziaływania środowiskowe, że poszukiwanie rozwiązań alternatywnych jest bezcelowe, bo nie będzie skutkowało ograniczeniem prognozowanych oddziaływań. Nie ma więc potrzeby poszukiwania innych rozwiązań, które w większym stopniu realizowałyby interes ochrony środowiska.

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

Wskazuje się możliwość i zasadność wprowadzenia następujących rozwiązań, których celem jest zapobieganie, ograniczanie lub kompensacja przyrodnicza negatywnych oddziaływań na środowisko:

#### a) zapobieganie

- na terenie parku uzdrowiskowego realizacja wszelkiego nowego zagospodarowania powinna być dokonywana w ramach realizacji ogólnej całościowej koncepcji zagospodarowania
- w związku z realizacją zagospodarowania należy zapewnić adaptację i ochronę przed zmianą przeznaczenia oraz przed dewastacją wszelkich zadrzewień i zakrzewień (na znacznej części analizowanego terenu zagadnienie to jest regulowane przepisami szczegółowymi – np. zakazem usuwania drzew)

#### b) ograniczanie

- na całym analizowanym obszarze zagospodarowanie powinno cechować się szczególnie wysoką estetyką
- w obszarach realizacji zagospodarowania należy szczególną dbałość położyć na zagadnienia ochrony wód
- w obszarach 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

#### c) kompensacja przyrodnicza

- w przypadku usuwania drzew lub krzewów należy dokonać nasadzeń kompensacyjnych
- nadkład gleb z rejonów realizacji zabudowy oraz utwardzeń powierzchni należy odzyskać i wykorzystać dla poprawy przydatności obszarów mniej żyznych

## **Propozycja monitoringu skutków realizacji postanowień projektowanego dokumentu oraz częstotliwości jej przeprowadzania**

Monitoring skutków realizacji ustaleń analizowanego projektu planu jest zadaniem trudnym ze względu na 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.

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 szczegółowej 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 szczególną rolę i znaczenie uzdrowiska – zarówno w aspekcie realizacji ważnego interesu publicznego, jak i w aspekcie kształtowania wizerunku i bazy ekonomicznej miasta Inowrocław, monitoring stanu zagospodarowania oraz stanu i zagrożeń środowiska na terenie uzdrowiska oraz w jego sąsiedztwie, powinien być rozbudowany i szczegółowy (możliwie wieloaspektowy). Sugeruje się objęcie obszaru dzielnicy uzdrowskiej oraz terenów sąsiednich regularnym monitoringiem (byłby to de facto monitoring nie tylko realizacji ustaleń planu, ale ogólnie – stanu środowiska i stanu zagospodarowania w tym rejonie), a nie tylko okresowym, stosunkowo rzadkim, raportowaniem stanu, w pełni wystarczającym dla większości planów miejscowych. Należy rozważyć nawiązanie w tym celu 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.

## **Streszczenie sporządzone w języku niespecjalistycznym**

*Niniejsza prognoza oddziaływania na środowisko została wykonana w toku prac planistycznych związanych ze sporządzaniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla rozległego i mającego nieregularny kształt terenu położonego w środkowo-*



zachodniej części miasta Inowrocław. Zawiera się on pomiędzy: ul. Narutowicza, ul. Daszyńskiego, ul. Armii Krajowej, ul. Sikorskiego, ul. Wawrzyniaka, ul. Roosevelta, ul. Solankową, ul. Świętokrzyską, ul. Wierzbińskiego, zachodnią granicą parku uzdrowskiego i linią kolejową. Z terenu tego wycięty jest fragment terenu rolnego w sąsiedztwie ulicy Rąbińskiej (na południe od tężni, poza terenem parku uzdrowskiego) oraz fragment dzielnicy uzdrowskiej w rejonie sanatorium Modrzew (pomiędzy ul. Wierzbińskiego a Rąbińską). Analizowany teren zajmuje powierzchnię około 240 ha. Rozciągłość terenu w osi północ-południe wynosi około 1,8 km a w osi wschód-zachód – około 1,7 km. Rozciągłość w najdłuższej osi – pomiędzy krańcem południowo-zachodnim, a północno-wschodnim sięga 2,5 km.

W strukturze miasta Inowrocław teren obejmuje fragment części centralnej miasta, większą część obszaru uzdrowska (niewielka część uzdrowska położona jest poza granicami planu) oraz fragmenty peryferyjnych osiedli (leżących w południowo-zachodniej części miasta) z zabudową mieszkaniową jednorodzinną, przechodzące dalej w użytkowanie rolnicze. Analizowany teren należy do kluczowych rejonów mających największy wpływ na wizerunek i możliwości rozwoju miasta Inowrocław. Północno-wschodnia część analizowanego terenu obejmuje duże powierzchnie zwartej zabudowy pochodzącej sprzed kilkudziesięciu a nawet ponad 100 lat. Ta część północno-wschodnia to zwarta zabudowa centralnej części miasta – pełniąc nie tylko funkcje mieszkaniowe, ale także ważne funkcje usługowe o znaczeniu miejskim i powiatowym. Jest to obszar całkowicie przekształcony, a potencjał środowiskowy wynika tu ze starodrzewu liściastego, skwerów, zieleni ozdobnej towarzyszącej zabudowie. Zasadniczą część planu stanowi teren uzdrowska – także on jest wynikiem działalności człowieka mającej na celu urządzenie parku uzdrowskiego i infrastruktury służącej wykorzystaniu wód leczniczych. W granicach analizowanego terenu znajduje się większość rozwiniętej na terenie miasta infrastruktury uzdrowskiej – obiekty noclegowe i obiekty służące realizacji zabiegów leczniczych, a także wspomniany park. Teren uzdrowska ze względu na bardzo duże powierzchnie zajęte przez zieleni pełni bardzo ważne funkcje ekologiczne, i jest tym cenniejszy, ponieważ w samym mieście jak i w jego sąsiedztwie brakuje terenów leśnych a nawet dużych zwartych terenów zadrzewień i zakrzewień. Park uzdrowski w starej części posiada bardzo dobrze ukształtowaną zielenią parkową, ale w części nowej, gdzie przed kilku laty dopiero dokonano założenia parku, potencjał ten jest wciąż jeszcze bardzo niski ze względu na bardzo młody wiek parku. Wraz z przesuwaniem się w kierunku południowym intensywność zagospodarowania analizowanego terenu maleje – są to tereny, które jeszcze przed kilkudziesięciu laty miały charakter typowo rolniczy (czego pozostałością jest stara zabudowa typowa dla obszarów wiejskich), dopiero stosunkowo niedawno wkroczyła tu zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Także nowy park uzdrowski został przed kilku laty urządzony w terenie uprzednio rolniczym, a w bezpośrednim sąsiedztwie parku wciąż znajdują się tereny uprawne.

W związku z funkcjonowaniem uzdrowska Rada Miejska Inowrocławia w latach 2010 i 2011 ustanowiła statut uzdrowska, w którym wskazała zasięgi stref ochrony uzdrowskiej. Strefa A obejmuje teren uzdrowska, strefa B – bufor chroniący uzdrowsko, strefa C – dodatkowo zabezpiecza przed wprowadzaniem w rejon uzdrowska działalności potencjalnie zagrażających jego funkcjonowaniu. Uzdrowsko jest także objęte ochroną konserwatorską, jako przestrzeń cenna dla dziedzictwa kultury. Należy więc zauważyć, że oprócz ustaleń planu, uzdrowsko chronione jest także na mocy odrębnych, specjalnie temu celowi dedykowanych przepisów.

Dla analizowanego obszaru, który został szczegółowo scharakteryzowany w opracowaniu ekofizjograficznym (także stanowiącym integralny element procesu planistycznego),

sporządzono projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w którym wyznacza się tereny:

- zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy usługowej, o symbolu – MN/U,
- zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, o symbolu – MN,
- zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, o symbolu – MW,
- zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy usługowej, o symbolu – MW/U,
- zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i jednorodzinnej, z dopuszczeniem zabudowy usługowej, o symbolu – MW/MN/U,
- zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, o symbolu – MW/MN,
- zabudowy usługowej, o symbolu – U,
- zabudowy usługowej z terenem zieleni urządzonej, o symbolu – U/ZP,
- zieleni urządzonej z dopuszczeniem zabudowy usługowej, o symbolu – ZP/U,
- infrastruktury technicznej – elektroenergetyka, o symbolu – E,
- zieleni urządzonej z dopuszczeniem parkingu oraz zabudowy garażowej, o symbolu – ZP/KP/KG,
- parkingu i zabudowy garażowej, o symbolu – KP/KG,
- zieleni urządzonej, o symbolu – ZP,
- zieleni urządzonej z terenem wód powierzchniowych, o symbolu – ZP/WS,
- ogrodów działkowych, o symbolu – ZD,
- zabudowy usługowej z terenem wód powierzchniowych o symbolu – U/WS,
- zieleni urządzonej z terenem wód powierzchniowych, z dopuszczeniem zabudowy usługowej, o symbolu – ZP/WS/U,
- teren zabudowy usługowej z dopuszczeniem infrastruktury technicznej – ciepłownictwo, o symbolu – U/C,
- teren zamknięty, o symbolu – TZ,
- dróg publicznych zbiorczych, o symbolu – KD-Z,
- dróg publicznych lokalnych, o symbolu – KD-L,
- dróg publicznych dojazdowych, o symbolu – KD-D,
- dróg wewnętrznych, o symbolu – KDW,
- ciągów pieszojezdnych, o symbolu – KX.

Analizując powyższy projekt planu w kontekście jego oddziaływań na środowisko, należy zwrócić uwagę na podstawowe uwarunkowanie, jakim jest fakt, iż jest to zmiana obecnie obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Celem prognozy oddziaływania na środowisko jest określenie skutków dla środowiska, które mogą wynikać z projektowanego przeznaczenia terenu wynikających z realizacji ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Jednak w przypadku terenu objętego dotąd planem, a więc terenu dla którego zostało już określone przeznaczenie oraz zasady zagospodarowania, prognoza odnosi się do zmian wprowadzanych obecnym planem w stosunku do planu obowiązującego dotąd i do skutków środowiskowych tych zmian.

Analizowany teren objęty był dotąd aż czterema miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego (obowiązują 4 plany), a bardzo niewielka część (północno-zachodnia) nie była dotąd objęta planem. Dotąd obowiązujące plany zostały sporządzone przed kilkunastu laty (większość terenu jest pokryta planami z lat 1999-2000, niewielka część objęta planem z roku 2011 to zmiana jednego z pozostałych planów). Tymczasem dopiero w latach 2010 i 2011 Rada Miejska Inowrocławia podjęła uchwały w sprawie uchwalenia statutu Uzdrowiska Inowrocław. Dotąd obowiązujące plany nie uwzględniają więc stref ochrony uzdrowiskowej

określonych w statucie. W okresie ostatnich kilkunastu lat zaszły także inne ważne zmiany prawne mające kluczowe znaczenie dla planowania przestrzennego – tak więc ważną rolą sporządzanego obecnie planu jest uporządkowanie stanu formalnego i nawet jeśli plan tylko w minimalnym stopniu zmienia przeznaczenie terenu, to dostosowuje ustalenia do obecnie obowiązujących przepisów i sposobu formułowania ustaleń planu.

Dla niniejszej prognozy niezwykle ważny jest fakt, że analizowany plan w stosunku do większości terenów, które obejmuje – nie dokonuje żadnych zmian w zakresie przeznaczenia. W stosunku do wielu terenów objętych planem należy także w praktyce wykluczyć możliwość realizacji nowego zagospodarowania obok już istniejącego – bo brak jest możliwości terenowych rozwoju nowej zabudowy (są to tereny już zabudowane). Z kolei na terenie parku uzdrowskiego możliwa jest realizacja nowego zagospodarowania, ale charakter parku i wprowadzane ustalenia wskazują, że będzie to co najwyżej bardzo racjonalne i realizowane na niewielką skalę uzupełnianie zabudowy już istniejącej.

W praktyce – mimo, że plan obejmuje teren aż około 240 ha, to realne szanse możliwości rozwoju nowego zagospodarowania istnieją tylko w części południowej – na powierzchni kilku ha, gdzie wyznacza się tereny rozwoju usług oraz teren parkingu. Właśnie tym zagadnieniom w prognozie poświęcono najwięcej uwagi, bowiem nowo zrealizowane zagospodarowanie może potencjalnie oddziaływać na uzdrowsko (a w zależności od sposobu realizacji zagospodarowania – może to być oddziaływanie neutralne, negatywne lub pozytywne).

Zasadniczą częścią niniejszej prognozy jest analiza przewidywanych znaczących oddziaływań na środowisko – będących skutkiem zmian wprowadzonych poprzez analizowany projekt planu wobec planu obowiązującego dotąd, 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) 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. Główną konkluzją tej analizy było stwierdzenie, że w analizowanym przypadku podstawowym uwarunkowaniem jest fakt, iż dla zdecydowanej większości analizowanego terenu, jest to zmiana dotąd obowiązujących planów - a więc już obecnie sytuacja terenu w zakresie jego przeznaczenia oraz zasad zagospodarowania - jest ściśle określona. Ponadto dla zdecydowanej większości terenu objętego planem dokonuje się adaptacji zagospodarowania – co oznacza, że nie dojdzie tu do żadnych zmian, a więc opcja zerowa nie różni się od realizacji ustaleń planu. Możliwość realizacji zagospodarowania innego, niż przewidywanego w obowiązujących dotąd planach, dotyczy tylko nielicznych

terenów, zajmujących niewielką powierzchnię – wśród nich najważniejsze znaczenie ma realizacja parkingów na obrzeżach parku uzdrowskiego oraz możliwości realizacji zabudowy usługowej w południowej części analizowanego terenu. Realizacja parkingów będzie działaniem usprawniającym funkcjonowanie układu drogowego i ograniczającym ruch pojazdów samochodowych na terenie parku – jest więc bez wątpienia działaniem korzystnym. Opcja zerowa jest to bezwzględnie mniej korzystna. W przypadku terenów usługowych w południowej części analizowanego terenu (rejon skrzyżowania ul. Rąbińskiej i Wierzbińskiego) nie można wydać jednoznacznej oceny. Obecnie są to tereny rolne, a funkcja rolnicza jest kolizyjna wobec funkcji uzdrowskiej i nie powinna być prowadzona w granicach strefy A ochrony uzdrowskiej. Jednak plan miejscowy jest z założenia dokumentem o innych zadaniach, niż określanie rodzaju działalności – wypowiada się na temat możliwości zagospodarowania – a więc brak jest możliwości stwierdzenia na podstawie znajomości planu jakiego rodzaju działalności będą prowadzone w ramach tych terenów. Wprowadza się bardzo znaczące ograniczenia w możliwym zagospodarowaniu – co automatycznie wyklucza szereg rodzajów działalności, w tym wszystkie o najwyższej kategorii uciążliwości dla środowiska, ale wciąż nie jest więc możliwe jednoznaczne stwierdzenie, że opcja zerowa będzie rozwiązaniem korzystniejszym lub mniej korzystnym niż realizacja ustaleń planu. Właściwe zagospodarowanie tych terenów mogłoby dodatkowo wzmocnić walory uzdrowska.

Podsumowując, należy stwierdzić, że analizowany plan ma na celu zapewnienie warunków dla optymalnego funkcjonowania uzdrowska – wprowadzając szereg obostrzeń w zagospodarowaniu ale jednocześnie porządkując sytuację prawną, usprawniając system komunikacyjny (kwestie parkowania) i stwarzając możliwości dalszego harmonijnego rozwoju tej części miasta. Podczas realizacji ustaleń planu szczególnej uwagi wymagają tereny wskazane do rozwoju usług w południowej części planu. W prognozie zaproponowano dla tych terenów pewne zmiany ustaleń, które mają ograniczyć ryzyko wystąpienia negatywnych oddziaływań na park uzdrowski. Ustalenia wprowadzane w analizowanym projekcie planu nie powinny skutkować istotnymi zmianami w zakresie oddziaływań na środowisko. W sferze szczegółowych ustaleń, analizowany projekt planu nie wykracza poza zapisy typowe, dostosowane do charakteru analizowanego terenu. Względy środowiskowe nie powinny stanowić przeszkody w realizacji planowanych zamierzeń.



Przykład zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z towarzyszącymi usługami – funkcjonującej w północno-wschodniej części planu. Zagospodarowanie tu obecne jest adaptowane w planie. W praktyce brak jest rezerw terenowych pod realizację jakiegokolwiek nowej zabudowy.



Przykłady zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy usługowej (w tym usługi oświatowe, usługi zdrowotne, usługi noclegowe) funkcjonującej w środkowo-wschodniej części planu pomiędzy ulicą Narutowicza a ulicą Solankową.

Zagospodarowanie tu obecne jest adaptowane w planie. W praktyce brak jest rezerw terenowych pod realizację jakiegokolwiek nowej zabudowy.

(w środku – 27U)



ciąg dalszy z poprzedniej strony  
(u góry – 40U, w środku 48U)



ciąg dalszy z poprzedniej strony



Stary park uzdrowiskowy  
(50ZP/WS/U) – widok od północy z  
ulicy Narutowicza (KD-Z1)



Stary park uzdrowiskowy  
(50ZP/WS/U) – widok od zachodu z  
ulicy Przy Stawku (KD-D7)





Staw na pograniczu starego i nowego parku uzdrowiskowego. W tle widoczna restauracja (52U).



Ulica Przy Stawku (KD-D7). Z prawej strony 58MN/U, w głębi 53U. Z lewej stary park uzdrowiskowy.

Realizacja parkingu w jednostce 60ZP/KP/KG pozwoli na ograniczenie dobrze widocznego, uciążliwego problemu zastawiania ulic na obrzeżach parku przez parkujące samochody.



Tężnia solankowa (61U)



Przykład zagospodarowania uierunkowanego dla rekreacji mieszkańców miasta – plac zabaw przy tężni solankowej (61U)



Przykład zagospodarowania służącego realizacji funkcji uzdrowskiej – sanatorium (53U) – widok od strony tężni solankowej (61U)



Przykład zagospodarowania starego parku – muszla koncertowa (48U)



Przykład zagospodarowania nowego parku uzdrowiskowego – ogród kwiatowy i altana (część północna 62ZP/WS/U)



Przykład zagospodarowania nowego parku uzdrowiskowego – staw (część środkowa/południowa 62ZP/WS/U)



Przykład zagospodarowania nowego parku uzdrowiskowego – otwarte tereny (część zachodnia/południowa 62ZP/WS/U)



Przykład zagospodarowania nowego parku uzdrowskiego – staw z grillowiskiem (altana) (część środkowa-południowa 62ZP/WS/U)



Przykład zabudowy MN przy ulicy Wierzbńskiego (66 MN)



Tereny 68KP/KG i 63U – widok z południowej części KD-D10



Ulica Rąbińska (KD-D10) oraz nowy pak (62ZP/WS/U - z lewej) i teren rozwoju usług (63U - z prawej)



Teren 63U (w tle zabudowa MN przy ulicy Wierbińskiego (64MN i 65MN) - widok ze środkowej części KD-D10