Prognoza oddziaływania na środowisko
projektu miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego Miasta Inowrocławia dla obszaru położonego w rejonie ulic:
Juliusza Trzcińskiego, Marulewskiej i Niezapominajki

Opracowanie:

mgr Adam Stańczyk

Bydgoszcz, 2023-2025 r.

Spis treści

Wstęp **3**

Streszczenie sporządzone w języku niespecjalistycznym 3

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

Podstawy prawne opracowania 5

Informacje o metodach zastosowanych przy sporządzaniu prognozy 5

Obszar opracowania 6

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

Charakterystyka projektowanych w planie form użytkowania terenu 11

Zmiana planu jako uwarunkowanie dla prognozy 12

Wskazania napotkanych trudności wynikających z niedostatków techniki lub luk we współczesnej wiedzy 15

Potencjalne skutki realizacji i zakres możliwego wpływu ustaleń planu na środowisko przyrodnicze **16**

Prognozowane zmiany oddziaływań w stosunku do stanu obecnego 16

Potencjalne zmiany stanu środowiska w przypadku braku realizacji projektowanego dokumentu (tzw. „opcja zerowa”) 18

Informacje pozostałe i ustalenia końcowe **18**

Analiza możliwości rozwiązań alternatywnych do rozwiązań zawartych w projektowanym projekcie planu wraz z uzasadnieniem ich wyboru 18

Analiza możliwości zastosowania rozwiązań mających na celu zapobieganie, ograniczanie lub kompensację przyrodniczą negatywnych oddziaływań na środowisko, mogących być rezultatem realizacji projektu planu 19

Propozycja monitoringu skutków realizacji postanowień projektowanego dokumentu oraz częstotliwości jej przeprowadzania 19

Informacje o możliwym transgranicznym oddziaływaniu na środowisko 20

Wstęp

Streszczenie sporządzone w języku niespecjalistycznym

Niniejsza prognoza oddziaływania na środowisko została wykonana w toku prac planistycznych związanych ze sporządzaniem zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu leżącego w środkowo-wschodniej części miasta Inowrocław, na południe od osiedla Piastowskiego i na wschód od osiedla Bajka – w pobliżu i w sąsiedztwie wschodniej granicy miasta. Zachodnią granicę stanowi ulica Trzcińskiego, choć w części północnej do terenu zalicza się jeszcze działka nr 113/6, która leży na zachód od planowanego przedłużenia ulicy Trzcińskiego do Marulewskiej. Północną granicę stanowi ulica Marulewska (w części zachodniej) oraz ulica Konwaliowa (w części wschodniej). Teren zajmuje powierzchnię około 27,7 ha i ma wyraźnie dwudzielny charakter. Cześć wschodnia i południowo-wschodnia to tereny rolne – podlegające uprawom polowym. Są częścią dużo większego kompleksu rozciągającego się w kierunku wschodnim (aż do granicy miasta) oraz południowym. Ta część zajmuje powierzchnię około 13,5 ha. Jej zachodnią granicą jest Dopływ z Rybnika, a północną osiedle zabudowy jednorodzinnej. Część zachodnia i północna to teren zabudowany oraz nieużytki - zwłaszcza część północna, gdzie na powierzchni ponad 5,5 ha znajduje się osiedle zabudowy jednorodzinnej – znajduje się tu około 25 budynków pochodzących w większości z lat 90-tych XX wieku i I dekady XXI wieku, a także dodatkowo około 10 budynków zrealizowanych w ostatnich latach (nowa zabudowa jest zwłaszcza typowa dla części północno-zachodniej). W sąsiedztwie zabudowy znajduje się staw a na południe od niego terenu wyłączony z użytkowania rolnego, w sąsiedztwie którego przed kilkoma laty rozpoczęto realizację osiedla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Wskutek tego teren ten stał się nieformalnym placem dla gier, zabaw i parkowania samochodów. Ta część zajmuje ponad 2 ha. W części południowo-zachodniej, pomiędzy ulicą Brodnickiego a Dopływem z Rybnika, znajduje się niewielkie (ok. 0,7 ha) osiedle zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (wyznaczono 6 działek, z czego 5 jest zabudowanych). Teren jest więc zamieszkiwany obecnie przez około 140-170 mieszkańców.

Teren położony jest w strefie przejściowej pomiędzy zwartą i intensywną zabudową miasta, a terenami rolnymi. Sąsiedztwo terenu od zachodu stanowi nowo zrealizowane osiedle zabudowy wielorodzinnej, od północy zabudowa mieszkaniowa i mieszkaniowo-usługowa przy ulicy Marulewskiej, a dalej cmentarz komunalny. Pomimo pozornie peryferyjnego położenia, teren jest atrakcyjnie położony w strukturze miasta.

Analizowany projekt planu stanowi zmianę miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Dotychczas obowiązują tu:

- miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, przyjęty uchwałą nr V/46/99 Rady Miejskiej Inowrocławia z dnia 29 stycznia 1999 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowej między ul. Szymborską i ul. Marulewską w Inowrocławiu (Dz. Urz. Woj. Kujawsko-Pomorskiego Nr 26, poz. 173, z 2004 r. Nr 111, poz. 1893, z 2010 r. Nr 88, poz. 1045, z 2017 r. poz. 2084 oraz z 2022 r. poz. 2951 i 3379), w zakresie terenu położonego w rejonie ulic: Bolesława Brodnickiego, Juliusza Trzcińskiego, Marulewskiej, Tulipanowej, Konwaliowej i Niezapominajki;
- miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego przyjęty uchwałą nr XXIX/327/2017 Rady Miejskiej Inowrocławia z dnia 24 kwietnia 2017 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Inowrocławia dla obszaru położonego w rejonie ulic: Juliusza Trzcińskiego, Józefa Kościelskiego i Bolesława Brodnickiego (Dz. Urz. Woj. Kujawsko-Pomorskiego poz. 2084).

Prognoza dla zmiany planu jest innym rodzajem opracowania, niż prognoza do planu sporządzanego dla terenu, dla którego żadne regulacje w zakresie funkcji, charakteru i intensywności zagospodarowania dotąd nie obowiązywały. Z formalnego punktu widzenia, prognoza dla zmiany planu odnosi się więc nie do faktycznego zagospodarowania, ale do ustaleń obowiązujących obecnie na danym terenie (nawet jeśli ustalenia dotychczas obowiązującego planu nie zostałyby zrealizowane, to już dotąd obowiązujący plan wprowadzał określone funkcje i dopuszczał określone zagospodarowanie - byłyby one punktem wyjścia dla prognozy). Dla terenów objętych dotąd mpzp, prognoza porównuje potencjalne oddziaływania, które mogły być efektem dotąd obowiązujących ustaleń, z oddziaływaniami, które mogą być skutkiem wprowadzanych ustaleń.

Porównanie ustaleń dotąd obowiązującego planu oraz analizowanego projektu, prowadzi do wniosku o czterech zasadniczych wprowadzanych zmianach:

- W części południowo-wschodniej, gdzie dotąd wyznaczano liczne, niezbyt duże i poprzedzielane układem drogowym tereny o przeznaczeniu MW, obecnie wskazuje się tereny o takim samym przeznaczeniu ale znacznie większe – umożliwia to dużo większą elastyczność w zagospodarowaniu (stwarza także możliwość realizacji zagospodarowania o większej intensywności), ale jednocześnie czyni plan trudniej przewidywalnym w zakresie możliwych do wprowadzenia zmian,
- W sąsiedztwie cieku, na wschód od niego wyznaczono dotąd teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – obecnie wyznacza się teren zabudowy wielorodzinnej, ale jednocześnie obszar wskazywany jako teren zajęty przez ciek, jest obecnie szerszy, co oznacza, że zachowuje się korytarz cieku przed zagospodarowanie,
- W części środkowo-zachodniej, gdzie obecnie wyznacza się teren oznaczony 6WS/ZP, wcześniej wyznaczano teren realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – obecnie plan adaptuje istniejący staw i teren zielony wokół niego,
- W części północno-zachodniej, gdzie obecnie wyznacza się teren oznaczony 1WS/ZP, wcześniej wyznaczano teren realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – obecnie plan adaptuje istniejący staw i teren zielony wokół niego.

Porównanie ustaleń szczegółowych nie jest do końca możliwe, ponieważ plan z roku 1999 ze względu na ówczesną

technikę tworzenia dokumentów planistycznych cechował się dużo mniejszym ich zakresem. Szereg ustaleń jest więc de facto wprowadzanych obecnie. Podkreślić jednak należy następujące zasadnicze wnioski: (1) dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej nie wprowadza się zmian w zakresie dopuszczalnego charakteru zabudowy, a wprowadzony obecnie minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (60%) jest typowy i właściwy, (2) dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wprowadza się zmianę dopuszczalnej wysokości – wcześniej były to 3, a obecnie dopuszcza się 4 kondygnacje, ustanawia się tu typowy wskaźnik wymaganej minimalnej powierzchni biologicznie czynnej (30%), (3) tereny obecnie określone jako 11MW/U oraz 12U były objęte planem znacznie nowszym, który ustanawiał parametry zagospodarowania – tu należy odnotować zwiększenie wymaganej powierzchni biologicznie czynnej, obecnie jest to 30%, dotąd było odpowiednio 20% i 10%. Zwłaszcza dla terenu 12U, który wciąż nie jest zagospodarowany, to jest duża zmiana.

Reasumując:

- dla zdecydowanej większości terenu objętego planem nie zmienia się przeznaczenie terenu, jak też parametry zagospodarowania,
- dla dużej części terenu obowiązuje plan z roku 1999, który ze względu na stosowaną wówczas technikę zapisu nie precyzuje szeregu ustaleń – obecnie sporządzany projekt planu je wprowadza, będzie to więc plan o dużo bardziej prośrodowiskowym charakterze ze względu na precyzyjne określenie granicznych parametrów zagospodarowania,
- w dwóch lokalizacjach sporządzany projekt planu adaptuje istniejące stawy i sąsiadujące z nimi tereny zieleni – tu wprowadzana zmiana przeznaczenia oddaje stan faktyczny, to nie jest zamiar zmiany przeznaczenia,
- dla terenów opiętych dotąd planem z roku 2017 (obecne oznaczenia 11MW/U i 12U) obecnie sporządzany projekt planu wprowadza korektę parametrów w kierunku ograniczenia intensywności zagospodarowania,
- pozostałe zmiany wskazują na zmianę koncepcji zagospodarowania – dotyczy to wschodniej części terenu, w której przewidziano zabudowę wielorodzinną; tu zmienia się planowany rozkład przestrzenny oraz zwiększa dopuszczalną wysokość zabudowy. Jest to odpowiedź na obecne oczekiwania i preferencje ludności. Ta zmiana koncepcji zwiększa teoretycznie maksymalną możliwą liczbę mieszkańców, którą można wprowadzić na analizowany teren.

Powyższe określa także stosunkowo nieduży zakres skutków środowiskowych dokonywanej zmiany.

Zasadniczą częścią niniejszej prognozy jest analiza przewidywanych znaczących oddziaływań na środowisko – <u>będących skutkiem zmian wprowadzonych poprzez analizowany projekt planu wobec planu obowiązującego dotąd</u>, którą wykonano dla następujących aspektów:

- obszary chronione,
- różnorodność biologiczna, świat roślin i zwierząt
- ludzi,
- woda,
- powietrze,
- powierzchnia ziemi,
- krajobraz,
- klimat i wpływ ustaleń planu na zmiany klimatu (mitygacja),
- zasoby naturalne,
- zabytki i dobra kultury,
- dobra materialne.

Zagadnienia te przeanalizowano z uwzględnieniem oddziaływań bezpośrednich, pośrednich, wtórnych, skumulowanych, krótkoterminowych, średnioterminowych i długoterminowych, stałych i chwilowych oraz pozytywnych i negatywnych.

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

W przypadku analizowanego projektu planu pozostawienie opcji zerowej powodowałoby obowiązywanie na znacznej części terenu starego planu, którego ustalenia nie uwzględniają szeregu współcześnie stosowanych zapisów, a tym samym nie byłby on skutecznym narzędziem zarządzania przestrzenią miasta. Jest to część miasta atrakcyjna dla zabudowy, gdzie będzie pojawiała się duża presja inwestycyjna i właściwe jest posiadanie aktualnego dokumentu, uwzględniającego współcześnie obowiązujące przepisy. Dokonywana zmiana adaptuje także dwa stawy, w tym jeden nieuwzględniony w dotychczas obowiązującym planie, a także wyznacza strefę buforową wzdłuż cieku. W stosunku do terenów realizacji zabudowy – częściowo zmienia się dotychczasową koncepcję jej realizacji, zwłaszcza w części wschodniej, gdzie obecnie zakłada się budynki nieco wyższe, ale też ustanawiając z jednej strony wystarczający parametr wymaganej powierzchni biologicznie czynnej, rezygnuje się ze wskazania układu drogowego co pozwoli na bardziej elastyczne i lepiej dostosowane do oczekiwań przyszłych mieszkańców, planowanie terenu. Są to więc zmiany właściwe nie tylko ze względów środowiskowych i ze względu na aktualizację obowiązujących przepisów i norm w planowaniu, ale także ze względu na lepsze dostosowanie do potrzeb mieszkańców.

W tym konkretnym przypadku ocena opcji zerowej jest więc jednoznaczna -jest ona rozwiązaniem jednoznacznie gorszym, choć w niektórych aspektach mogłaby powodować nieco mniejsze oddziaływania na środowisko (wprowadzałaby prawdopodobnie nieco mniejszą liczbę ludności). Obecny projekt planu zakłada bardziej racjonalne gospodarowanie przestrzenią. Dlatego z punktu widzenia kształtowania jakości życia mieszkańców zależnej od zagospodarowania przestrzeni oraz z punktu widzenia racjonalności wykorzystania zasobów środowiska dla realizacji potrzeb mieszkańców, opcja zerowa jest zdecydowanie mniej korzystnym rozwiązaniem.

* * *

Podsumowując, należy stwierdzić, że zmiany wprowadzane w analizowanym projekcie planu należy uznać za uzasadnione z punktu widzenia racjonalności kształtowania polityki przestrzennej miasta. Zmiana koncepcji stanowi odpowiedź na ewolucję oczekiwań mieszkańców w zakresie charakteru przestrzeni mieszkaniowej. Zaproponowane rozwiązania należy uznać za właściwe z punktu widzenia minimalizowania oddziaływań na środowisko. Nie dostrzega się ustaleń, które podważałyby zasadności realizacji ustaleń planu ze względu na możliwe nieakceptowalne oddziaływania na środowisko.

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

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

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

Podstawy prawne opracowania

Podstawą prawną sporządzenia prognozy są :

- Ustawa o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko,
- Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, która nakłada obowiązek sporządzenia prognozy oddziaływania na środowisko przy sporządzaniu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (jako integralnej części dokumentacji planu).

Informacje o metodach zastosowanych przy sporządzaniu prognozy

Zawartość merytoryczna opracowania nawiązuje bezpośrednio do ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, to znaczy:

- zawiera:

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

- określa, analizuje i ocenia:

- istniejący stan środowiska
- prognozowane zmiany tego stanu w przypadku braku realizacji projektowanego dokumentu (tzw. „opcja zerowa"),
- stan środowiska na obszarach objętych przewidywanym znaczącym oddziaływaniem,
- istniejące problemy ochrony środowiska istotne z punktu widzenia realizacji projektowanego dokumentu,
- przewidywane znaczące oddziaływania, w tym oddziaływania bezpośrednie, pośrednie, wtórne, skumulowane, krótkoterminowe, średnioterminowe i długoterminowe, stałe i chwilowe oraz pozytywne i negatywne, na cele i

przedmiot ochrony obszaru Natura 2000 oraz integralność tego obszaru, a także na środowisko, a w szczególności na: różnorodność biologiczną, ludzi, zwierzęta, rośliny, wodę, powietrze, powierzchnię ziemi, krajobraz, klimat, zasoby naturalne, zabytki, dobra materialne - z uwzględnieniem zależności między tymi elementami środowiska i między oddziaływaniami na te elementy;

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

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

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Inowrocławia dla obszaru położonego w rejonie ulic: Marulewskiej i Długiej oraz granicy administracyjnej miasta

"Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Inowrocław"

Opracowanie ekofizjograficzne do "Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Inowrocław"

"Plan zagospodarowania przestrzennego województwa kujawsko-pomorskiego" (tekst i mapy), Uchwała Nr XI/135/03 Sejmiku Województwa Kujawsko-Pomorskiego z dnia 26 czerwca 2003 r.

"Program ochrony środowiska z planem gospodarki odpadami województwa kujawsko-pomorskiego" (tekst i mapy)

"Raport o stanie środowiska województwa kujawsko-pomorskiego" (za lata 2000-2018), WIOŚ Bydgoszcz

www.mos.gov.pl, www.geoportal.gov.pl, www.mapy.google.pl

„Mapa kompleksów rolniczej przydatności gleb w województwie bydgoskim", skala 1:100 000, IUNG Puławy

www.mos.gov.pl, www.geoporta.gov.pl. Google Earth, Google Maps, geoportal.infoteren.pl, geoportal.rdos-bydgoszcz.pl

„Natura 2000 w województwie kujawsko-pomorskim", P. Indykiewicz, E. Krasicka-Korczyńska, Minikowo 2008

dane Głównego Urzędu Statystycznego dotyczące sytuacji społeczno-gospodarczej gminy

Obszar opracowania

Przedmiotem planu jest teren leżący w środkowo-wschodniej części miasta Inowrocław, na południe od osiedla Piastowskiego i na wschód od osiedla Bajka – w pobliżu i w sąsiedztwie wschodniej granicy miasta. Zachodnią granicę stanowi ulica Trzcińskiego, choć w części północnej do terenu zalicza się jeszcze działka nr 113/6, która leży na zachód od planowanego przedłużenia ulicy Trzcińskiego do Marulewskiej. Północną granicę stanowi ulica Marulewska (w części zachodniej) oraz ulica Konwaliowa (w części wschodniej).

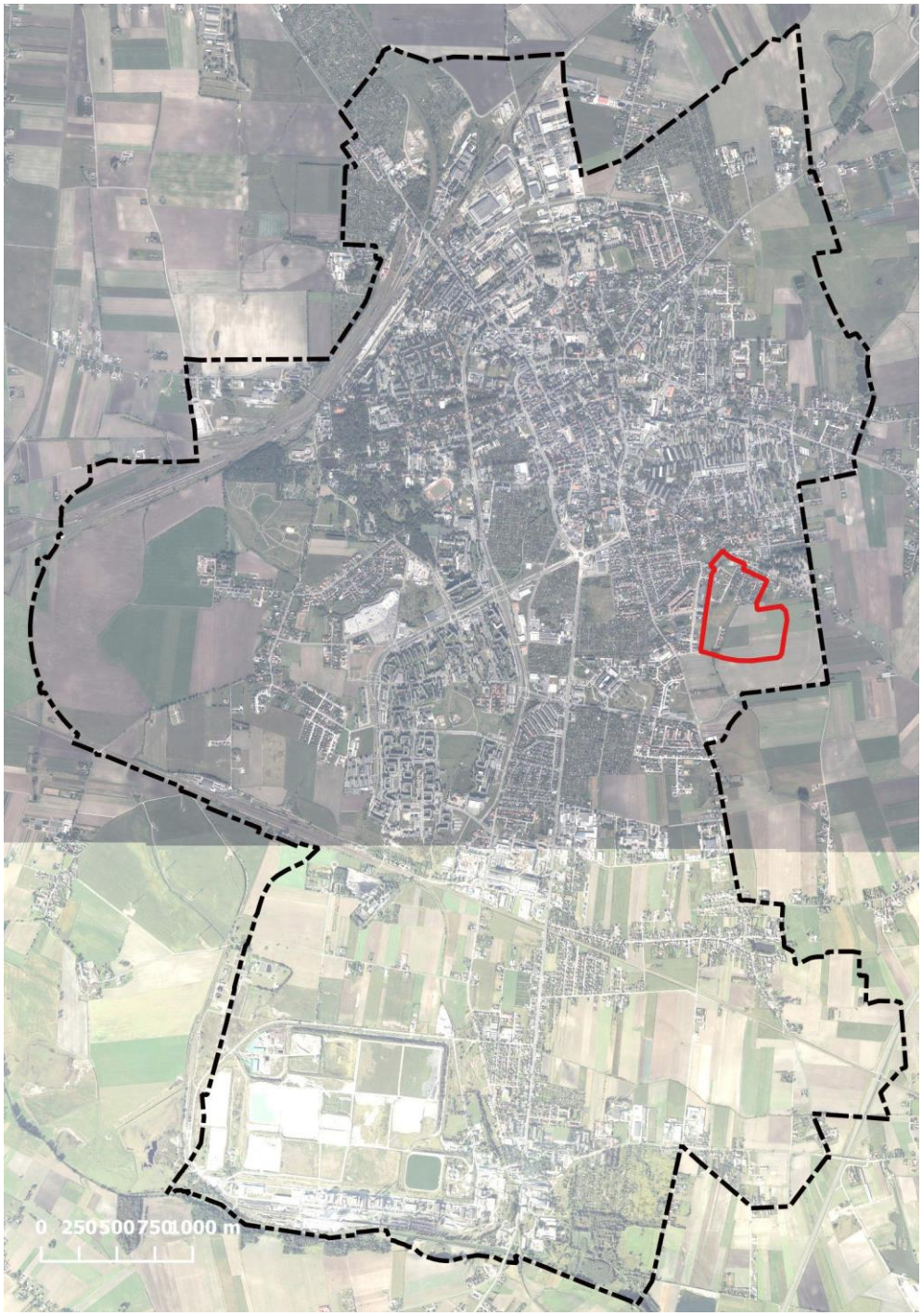
Teren zajmuje powierzchnię około 27,7 ha i ma wyraźnie dwudzielny charakter. Cześć wschodnia i południowo-wschodnia to tereny rolne – podlegające uprawom polowym. Są częścią dużo większego kompleksu rozciągającego się w kierunku wschodnim (aż do granicy miasta) oraz południowym. Ta część zajmuje powierzchnię około 13,5 ha. Jej zachodnią granicą jest Dopływ z Rybnika, a północną osiedle zabudowy jednorodzinnej.

Część zachodnia i północna to teren zabudowany oraz nieużytki - zwłaszcza część północna, gdzie na powierzchni ponad 5,5 ha znajduje się osiedle zabudowy jednorodzinnej – znajduje się tu około 25 budynków pochodzących w większości z lat 90-tych XX wieku i I dekady XXI wieku, a także dodatkowo około 10 budynków zrealizowanych w ostatnich latach (nowa zabudowa jest zwłaszcza typowa dla części północno-zachodniej). W sąsiedztwie zabudowy znajduje się staw a na południe od niego terenu wyłączony z użytkowania rolnego, w sąsiedztwie którego przed kilkoma laty rozpoczęto realizację osiedla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Wskutek tego teren ten stał się nieformalnym placem dla gier, zabaw i parkowania samochodów. Ta część zajmuje ponad 2 ha. W części południowo-zachodniej, pomiędzy ulicą Brodnickiego a Dopływem z Rybnika, znajduje się niewielkie (ok. 0,7 ha) osiedle zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (wyznaczono 6 działek, z czego 5 jest zabudowanych).

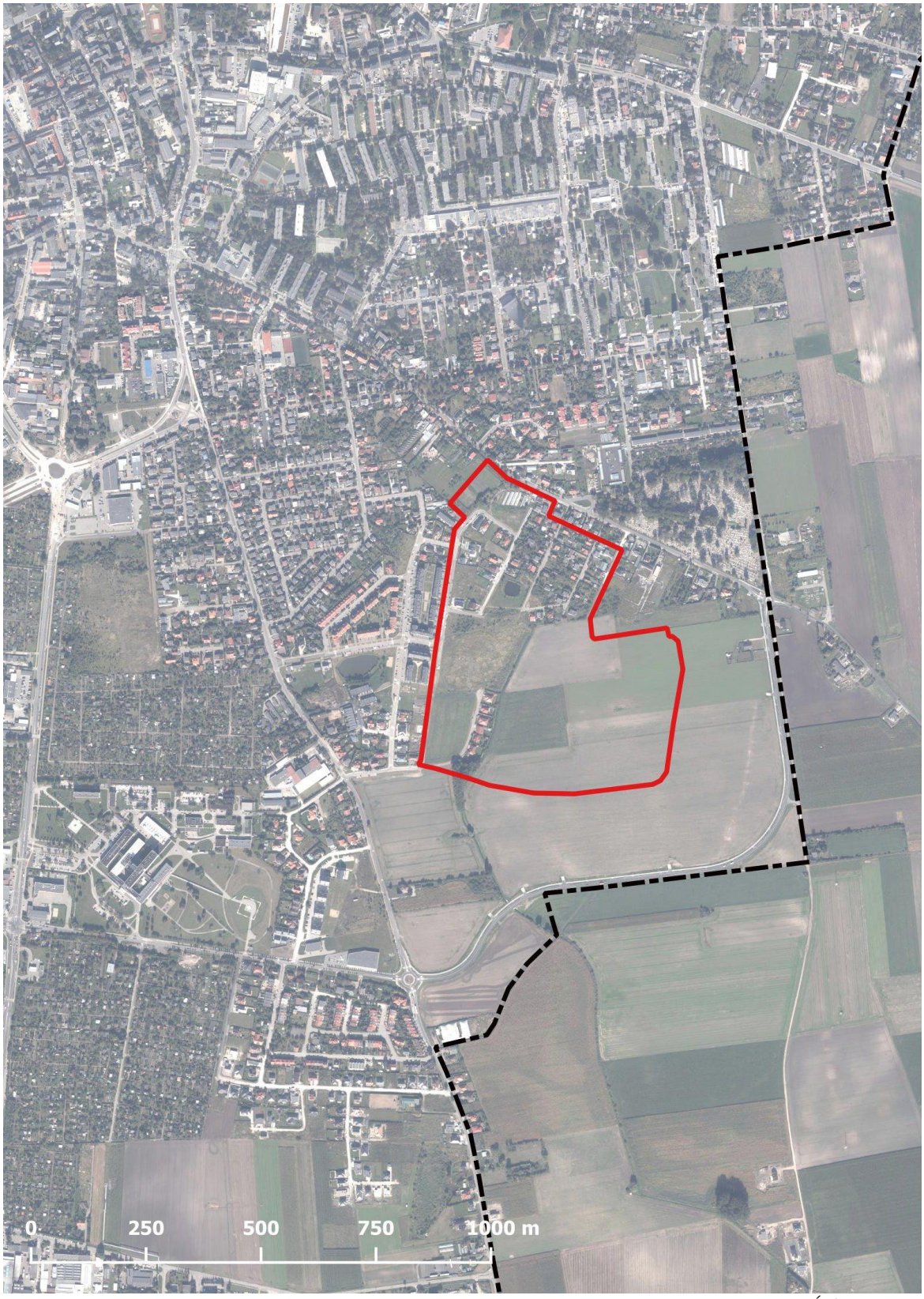
Teren jest więc zamieszkiwany obecnie przez około 140-170 mieszkańców.

Teren położony jest w strefie przejściowej pomiędzy zwartą i intensywną zabudową miasta, a terenami rolnymi. Sąsiedztwo terenu od zachodu stanowi nowo zrealizowane osiedle zabudowy wielorodzinnej, od północy zabudowa mieszkaniowa i mieszkaniowo-usługowa przy ulicy Marulewskiej, a dalej

cmentarz komunalny. Pomimo pozornie peryferyjnego położenia, teren jest atrakcyjnie położony w strukturze miasta.



Analizowany teren na tle struktury miasta. Kolorem czerwonym zaznaczono granicę opracowania. Źródło ortofotomapy: usługa wms serwisu geoportal.gov.pl



Bliskie sąsiedztwo analizowanego terenu Kolorem czerwonym zaznaczono granicę opracowania. Źródło ortofotomapy: usługa wms serwisu geoportal.gov.pl. Ortofotomapa nie uwzględnia nowo zrealizowanego układu drogowego (zwłaszcza ulicy Długiej).

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

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

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

- położenie terenu w strefie przejściowej pomiędzy strukturą zagospodarowania typowo miejskiego, a terenami rolnymi – wykazywanie cech obydwu tych typów w części zachodniej i wschodniej; należy jednak podkreślić, że część zachodnia oraz bliskie sąsiedztwo w kierunku zachodnim to teren intensywnego ruchu budowlanego, który ma tu miejsce od około dekady i przejawia się zarówno powstawaniem nowej zabudowy (głównie wielorodzinnej) ale także przeznaczaniem na cele rozwojowe coraz to nowych terenów dla których aktualizuje się dotąd tu obowiązujące mpzp
- analizowany teren leży w obszarze o lekko-falistej rzeźbie. Generalnie teren jest nachylony w kierunku środka (część wschodnia w kierunku zachodnim, a zachodnia w kierunku wschodnim) – a osią obniżenia jest dolina cieku o nazwie Dopływ z Rybnika, który płynie w części środkowo-zachodniej, w kierunku południowym, a więc najniżej położony punkt, to lustro wody w tym cieku w miejscu przecięcia południowej granicy. Zachodnia część jest nieznacznie niżej położona, niż wschodnia. O ile najwyżej położona jest część wschodnia, która leży na wysokości około 92 m npm, najniżej – rejon Dopływu z Rybnika, leżący na wysokości ok. 87 m npm, to część zachodnia dochodzi do maksymalnie nieco ponad 90 m npm. Sam ciek jest jednak zagłębiony w korycie o głębokości 1-2 m (koryto jest sztuczne). Pomimo bardzo łagodnych nachyleń rzeźby, które nie stanowią żadnej przeszkody dla realizacji zabudowy, są one jednak dobrze widoczne w terenie, co bez wątpienia wynika z równinnego charakteru tej części miasta (gdzie nawet niewielkie różnice wysokości są łatwo dostrzegalne) oraz z faktu, że w ponad połowie pozostaje od otwarty – jako tereny rolne..
- analizowany teren stanowi równinę moreny dennej, budowaną przez gliny zwałowe fazy poznańsko-dobrzyńskiej. Warunki litologiczne większości analizowanego terenu są korzystne i sprzyjają realizacji zabudowy. Równina morenowa zbudowana z glin zwałowych cechuje się dobrą nośnością i przydatnością dla lokowania zabudowy (pod warunkiem nie występowania płytkich wód wierzchówkowych). Gorsze (bardziej zawodne) warunki mogą mieć miejsce w strefie występowania namułów – w bliższym sąsiedztwie Dopływu z Rybnika zaleca się dokonanie bardziej szczegółowego rozpoznania. Mapa geomorfologiczna wskazuje, że wzdłuż cieku prawie na całej długości, na powierzchni zalegają namuły. Prawdopodobnie także część środkowo-zachodnia nie jest pokryta gliną, a pierwotne obniżenie zostało wypełnione osadami, wskutek czego w tej części warunki wodne mogą pogarszać warunki realizacji zabudowy i powinny być przedmiotem bliższej analizy przed podjęciem projektowania zabudowy. Jednak wg dostępnych źródeł, podobny charakter ma także część północno-zachodnia, a mimo to zrealizowano tu zabudowę. Charakter podłoża nie musi być więc czynnikiem wykluczającym dla jej realizacji. Jednak nawet w sytuacji stwierdzenia mniejszej nośności gruntu, ta strefa może być wykorzystana dla urządzenia terenów zieleni lub wyznaczenia ciągów komunikacyjnych. Poza bezpośrednią bliskością Dopływu z Rybinka nie notuje się żadnego zagrożenia osuwiskowego.
- geologia miasta Inowrocław jest specyficzna i ściśle wiąże się lokalizacją miasta na wzgórzu ukształtowanym przez wysad solny w ciągu wału kujawsko-pomorskiego (wzgórze jest efektem tzw. tektoniki solnej, czyli wędrówki pokładów soli ku powierzchni). W znacznej części miasta eksploatacja soli przyczyniła się do powstanie ograniczeń w zagospodarowaniu. Analizowany teren jest całkowicie wolny od ryzyka ruchów terenu związanych z położeniem w rejonie wysadu solnego oraz uprzednio prowadzonej działalności eksploatacyjnej soli kamiennej. Należy jednak tu przestrzegać zalecenia ustanowionego przez WUG, by nie prowadzić sczerpywania wód podziemnych w promieniu 2 km od wysadu solnego oraz tak prowadzić inwestycje powierzchniowe, by nie zakłóciły one stosunków wodnych.
- okolice Inowrocławia to obszar bardzo dobrej przydatności rolniczej, związanej przede wszystkim z występowaniem czarnych ziem kujawskich, klasyfikowanych zazwyczaj do najwyższych lub bardzo wysokich kategorii kompleksów rolniczej przydatności gleb. Jednak analizowany teren cechuje się wyraźnie słabszymi warunkami – grunty najwyższej klasy tu obecne, to II (minimalna powierzchnia w części wschodniej), IIIa (niewielkie powierzchnie części skrajnie wschodniej oraz części zachodniej – te drugie są wyłączone z użytkowania), IIIb (w części środkowo-wschodniej – około 1/3 całego terenu wykorzystywanego rolniczo oraz w części zachodniej – te drugie są wyłączone z użytkowania rolniczego) oraz IVa (w części południowej – około 40% terenów rolniczych), część środkowo-zachodnia (obniżenie) to grunty klasy IVb, a niewielki fragment w sąsiedztwie zabudowy na północnym-zachodzie, to klasa V. Obiektywnie przeważają grunty przydatne dla produkcji rolniczej, ale biorąc więc pod uwagę powszechność gleb wysokiej przydatności w mieście i jego okolicy, analizowany teren jest wyjątkowo predestynowany dla rozwoju zabudowy – bo pozwala na realizację potrzeb w tym zakresie przy ochronie

gruntów najwyższych klas. Warto także zauważyć, że niezależnie od przydatności gleb, w miastach realizacja funkcji rolniczej jest zawsze w pewnym stopniu niewskazana ze względu na zanieczyszczenia gleby. Część terenów o dobrych warunkach gruntowych jest już obecnie zresztą wyłączona z produkcji rolnej – stanowi nieużytek.

- analizowany teren nie jest pozbawiony wód stojących – w części środkowo-zachodniej znajduje się oczko wodne (o pow. 0,12 ha), zapewne powstałe poprzez wykopanie stanu w podmokłym obniżeniu terenu. Zdjęcia lotnicze z 2008 roku nie wykazują lustra wody, ale w 2011 widoczny jest już staw w obecnym kształcie. Bardzo prawdopodobne jest więc, że został on wykonany wraz z realizacją zabudowy jednorodzinnej, dla odwodnienia, względnie ustabilizowania poziomów wód gruntowych. Niewielki staw naturalny znajduje się także w części północno-zachodniej. Jego brzegi są porośnięte drzewami oraz zakrzewieniami – prezentuje więc większą wartość środowiskową, choć umniejsza ją jego bardzo mała powierzchnia (poniżej 500 m kw).
- na południowy-wschód od stawu bierze początek ciek Dopływ z Rybnika. Prawdopodobnie zasilany jest z pobliskiego podmokłego obniżenia oraz ze spływu powierzchniowego i ze spływu wód gruntowych w sąsiedztwie (płynie w osi obniżenia – sąsiednie tereny są więc nachylone w jego kierunku, co ma wpływ także na przepływ wód gruntowych). Jest to ciek naturalny – ale wskutek prac hydrotechnicznych związanych z jego utrzymaniem nabrał pewnych cech cieku sztucznego (np. regularne i umocnione koryto, dolina stwarzająca wrażenie ukształtowanej wskutek prac ziemnych). Ciek ten prowadzi wodę, jest drożny i dobrze utrzymany. W stosunku do powierzchni gruntu lustro wody jest zagłębione na około 1, a nawet ponad 1 m (w części południowej – nawet nieco więcej). Analizowany teren odwadniany jest do tego cieku.
- teren w bardzo niewielkim stopniu jest zagrożony występowaniem powodzi (choć nie można jej wykluczyć przy wystąpieniu bardzo niekorzystnego zbiegu okoliczności – w bezpośrednim sąsiedztwie Dopływu z Rybnika). Możliwy jest też okresowy wyższy poziom zalegania wód gruntowych. Wody gruntowe w obrębie większości analizowanego terenu zasadniczo powinny zalegać na głębokości poniżej 2 m ppt, ale na podłożu glin możliwe jest występowanie tzw. wierzchówek, czyli zaleganie wód płycej ze względu na przebieg warstw lokalnie nieprzepuszczalnych. Są to zjawiska trudno przewidywalne, ale raczej występujące w obszarach równinnych, a nie w strefach nachyleń. W części zachodniej i południowej realne jest jednak płytsze zaleganie wód gruntowych. Analizowany teren jest położony poza Głównymi Zbiornikami Wód Podziemnych.
- pod względem stanu środowiska teren wykazuje cechy nieco korzystniejsze od większości terenów na terenie miasta Inowrocław. W stosunku do analizowanego obszaru za najważniejsze zagadnienia kształtujące lokalnie stan środowiska należy uznać:
    - użytkowanie rolnicze dużej części terenu oraz jego bezpośredniego sąsiedztwa – najważniejszą konsekwencją środowiskową są zanieczyszczenia pochodzenia rolniczego, głownie związane z zabiegami agotechnicznymi; jednak jest to teren o 100% powierzchni biologicznie czynnej
    - w części północnej - wysoki stopień przekształceń środowiska wynikający z zabudowy jednorodzinnej o dosyć dużej intensywności ale cechującej się też obecnością zieleni przydomowej, zwiększającej różnorodność biologiczną,
    - bezpośrednie sąsiedztwo koryta Dopływu z Rybnika cechuje się obecnością roślinności – krzewów i drzew; należy dążyć do ich bezwzględnej adaptacji w mpzp
    - bezpośrednie sąsiedztwo od zachodu terenów zabudowy wielorodzinnej powoduje, że przylegająca do niego część jest wyłączona z produkcji rolnej i w praktyce stanowi nieużytek, wykorzystywany do gier i zabaw dla dzieci i młodzieży ale także parkowania pojazdów (co stanowi zagrożenie dla wód, aczkolwiek coraz lepszy stan techniczny pojazdów samochodowych ogranicza to ryzyko),
    - istotne uwarunkowania pozytywne to brak w tym rejonie uciążliwych funkcji gospodarczych.
- analizowany obszar leży poza ekologicznym systemem obszarów prawnie chronionych. Najbliższy obszar chronionego krajobrazu leży w odległości ponad 5 km, a najbliższy obszar chroniony w sieci Natura 2000 – ponad 11 km. Znaczna część miasta Inowrocław objęta jest strefami ochrony uzdrowiskowej. Analizowany teren jest położony poza strefami ochrony uzdrowiskowej. Duże znaczenie dla przestrzeni kulturowej miasta ma jednak cmentarz znajdujący się w północnej części analizowanego terenu.

Charakterystyka projektowanych w planie form użytkowania terenu

W granicach planu wyznacza się tereny:

- wód powierzchniowych śródlądowych z dopuszczeniem zieleni urządzonej, o symbolu - WS/ZP,
- zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, o symbolu - MN,
- zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, o symbolu - MW,
- zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem usług, o symbolu - MW/U,
- zabudowy usługowej, o symbolu - U,
- rowu melioracyjnego z dopuszczeniem zieleni urządzonej, o symbolu - Wr/ZP,
- dróg publicznych lokalnych, o symbolu - KD-L,
- dróg publicznych dojazdowych, o symbolu - KD-D,
- ciągów pieszojezdnych, o symbolu - KX,
- ciągów pieszych, o symbolu - KXp.

Dla prognozy oddziaływania na środowisko najważniejsze są ustalenia dla terenów:

- 3MN, 9MN, 10MN
- 11MW/U , 18MW/U, 17MW/U
- 12U
- 19MW, 20MW

bowiem są to tereny o największej skali rezerw dla realizacji nowej zabudowy.

Dla terenów 3MN, 9MN, 10MN ustala się:

1) wysokość zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej do dwóch kondygnacji nadziemnych oraz maksymalnie 12,0 m;
2) dachy budynków mieszkalnych jednorodzinnych o nachyleniu od 1,5 do 50 stopni;
3) dopuszcza się budowę garaży lub garaży z wydzielonym pomieszczeniem gospodarczym, o architekturze nawiązującej do budynku mieszkalnego, wysokość budynków maksymalnie 5,0 m;
4) kąt nachylenia dachu garaży oraz garaży z wydzielonym pomieszczeniem gospodarczym od 1,5 do 50 stopni;
5) na terenach 9MN i 10MN należy zachować istniejącą sieć eksploatowanych kolektorów deszczowych;
6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 40%;
7) powierzchnia zabudowy do 60% powierzchni działki lub terenu;
8) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,1 do 1,8;
9) obowiązuje wydzielenie minimum 1 miejsca parkingowego na mieszkanie; nawierzchnię parkingu należy wykonać z materiałów uniemożliwiających wnikanie substancji ropopochodnych do gruntu,
10) dla terenów 9MN i 10MN obowiązuje zakaz zabudowy kubaturowej oraz zadrzewienia w pasie ochronno-eksploatacyjnym kanału deszczowego, oznaczonym na rysunku planu – w przypadku likwidacji kanału deszczowego zakaz nie obowiązuje.

Dla terenów 11MW/U, 17MW/U i 18MW/U ustala się:

1) wysokość zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej do czterech kondygnacji nadziemnych oraz maksymalnie 16,0 m;
2) dachy budynków mieszkalnych wielorodzinnych o nachyleniu od 1,5 do 50 stopni;
3) dopuszcza się wydzielenie funkcji usługowej w budynkach mieszkalnych tak by strefa uciążliwości usług nie wpływała na funkcję mieszkaniową z wyłączeniem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, zgodnych z przepisami odrębnymi;
4) powierzchnia funkcji usługowej w projektowanym budynku mieszkalnym nie może przekraczać 40% powierzchni całkowitej;
5) dopuszcza się realizacje garaży i parkingów wbudowanych w budynki mieszkalne;
6) zakaz realizacji garaży o konstrukcji blaszanej;
8) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 30%;
9) powierzchnia zabudowy do 70% powierzchni działki lub terenu;
8) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,1 do 3,5;
9) ustala się zakaz lokalizacji usług niepożądanych społecznie
10) obowiązuje wydzielenie minimum 1,3 miejsca parkingowego na mieszkanie oraz minimum 3 miejsc parkingowych na 100 m^2 powierzchni użytkowej usług; nawierzchnię parkingu należy wykonać z materiałów uniemożliwiających wnikanie substancji ropopochodnych do gruntu (jednocześnie jednak dopuszcza się bilansowanie miejsc postojowych zlokalizowanych w pasie drogowym przylegającym do terenu inwestycji - zgodnie z przepisami odrębnymi).

Dla terenu 12U ustala się:

1) wysokość zabudowy do dwóch kondygnacji nadziemnych oraz maksymalnie 10,0 m;
2) dachy budynków o nachyleniu od 1,5 do 50 stopni;
3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 30%;
4) powierzchnia zabudowy do 70% powierzchni działki lub terenu;
5) ustala się zakaz lokalizacji usług niepożądanych społecznie;

6) wskaźnik intensywności zabudowy od minimum 0,1 do maksimum 2,1;
7) obowiązuje wydzielenie minimum 3 miejsc parkingowych na 100 m^2 powierzchni użytkowej usług; nawierzchnię parkingu należy wykonać z materiałów uniemożliwiających wnikanie substancji ropopochodnych do gruntu;
8) należy zachować istniejącą sieć eksploatowanych kolektorów deszczowych;
9) obowiązuje zakaz zabudowy kubaturowej oraz zadrzewienia w pasie ochronno-eksploatacyjnym kanału kanalizacji deszczowej, oznaczonym na rysunku planu – w przypadku likwidacji kanału deszczowego zakaz nie obowiązuje.

Dla terenów 19MW i 20MW ustala się:

1) wysokość zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej do czterech kondygnacji nadziemnych oraz maksymalnie 17,0 m;
2) dachy budynków mieszkalnych wielorodzinnych o nachyleniu od 1,5 do 50 stopni;
3) dopuszcza się realizacje garaży i parkingów wbudowanych w budynki mieszkalne;
4) zakaz realizacji garaży o konstrukcji blaszanej;
5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 30%;
6) powierzchnia zabudowy do 70% powierzchni działki lub terenu;
6) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,01 do 3,5;
7) obowiązuje wydzielenie minimum 1,5 miejsca parkingowego na mieszkanie; nawierzchnię parkingu należy wykonać z materiałów uniemożliwiających wnikanie substancji ropopochodnych do gruntu (jednocześnie jednak dopuszcza się bilansowanie miejsc postojowych zlokalizowanych w pasie drogowym przylegającym do terenu inwestycji - zgodnie z przepisami odrębnymi).

Bardzo trudno oszacować potencjalną liczbę nowych mieszkańców. Dla terenów MN możliwy jest szacunek na podstawie podziału na działki (można tu wprowadzić ok. 120-160 mieszkańców), ale kluczowe znaczenie mieć będzie charakter zabudowy terenów MW (ok. 5,5 ha) oraz MW/U (ponad 3,3 ha). Teoretycznie w zabudowie wielorodzinnej przy dosyć intensywnym zagospodarowaniu możliwe jest wprowadzenie ponad 3 tys. mieszkańców, ale realne jest także, że przy pełnej zabudowie będzie to około 2 tys. osób. Możliwe jest wprowadzenie na analizowany teren od 2,1 do 3,3 tys. nowych mieszkańców aczkolwiek wielkość ta jest obarczona ryzykiem popełnienia błędów opisanych szczegółowo w rozdziale „Wskazania napotkanych trudności wynikających z niedostatków techniki lub luk we współczesnej wiedzy".

Zmiana planu jako uwarunkowanie dla prognozy

Analizując powyższy projekt planu w kontekście jego oddziaływań na środowisko, należy zwrócić uwagę na podstawowe uwarunkowanie, jakim jest fakt, iż jest to zmiana obecnie obowiązującego mpzp.

Podkreślić należy, że niniejsza prognoza wykonywana jest dla projektu planu dotyczącego terenu już obecnie objętego ustaleniami planu miejscowego. Prognoza dla zmiany planu jest innym rodzajem opracowania, niż prognoza do planu sporządzanego dla terenu, dla którego żadne regulacje w zakresie funkcji, charakteru i intensywności zagospodarowania dotąd nie obowiązywały.

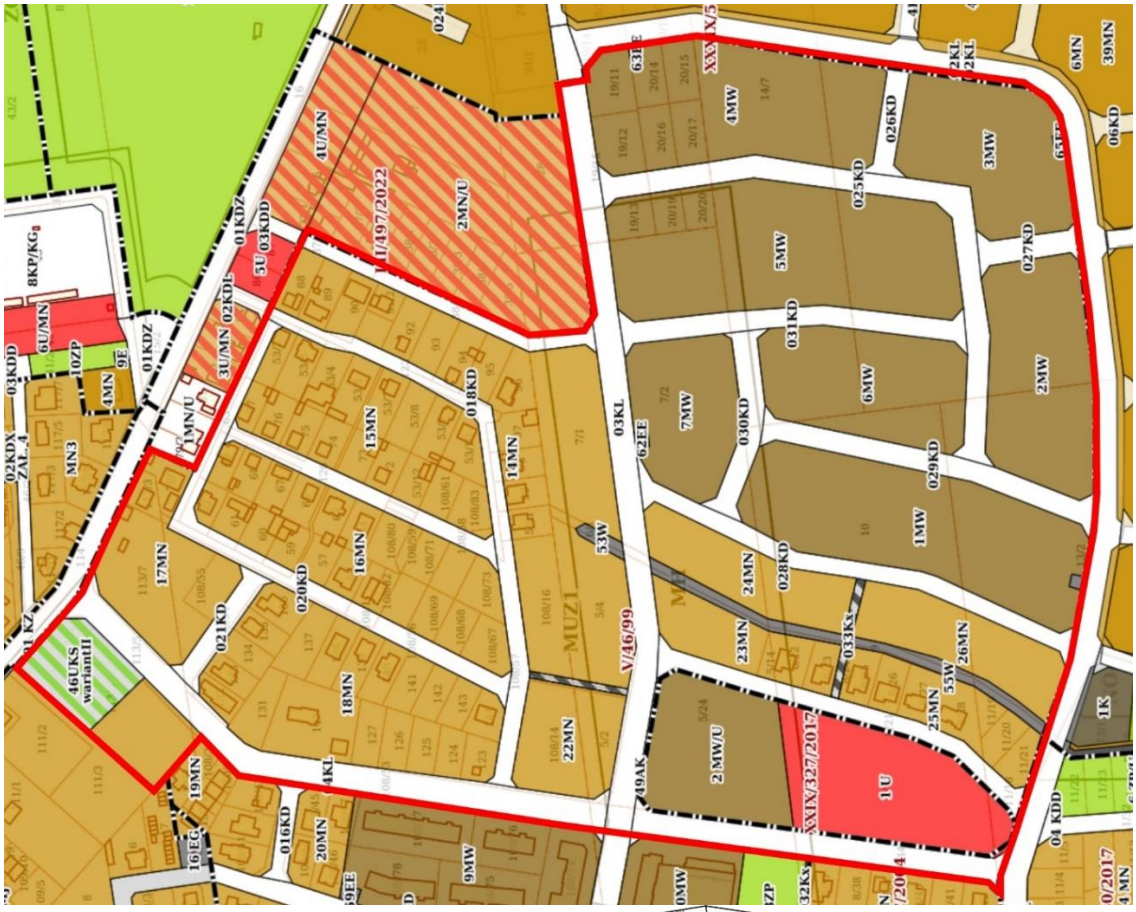
Z formalnego punktu widzenia, prognoza dla zmiany planu odnosi się więc nie do faktycznego zagospodarowania, ale do ustaleń obowiązujących obecnie na danym terenie (nawet jeśli ustalenia dotychczas obowiązującego planu nie zostałyby zrealizowane, to już dotąd obowiązujący plan wprowadzał określone funkcje i dopuszczał określone zagospodarowanie - byłyby one punktem wyjścia dla prognozy). Dla terenów objętych dotąd mpzp, prognoza porównuje potencjalne oddziaływania, które mogły być efektem dotąd obowiązujących ustaleń, z oddziaływaniami, które mogą być skutkiem wprowadzanych ustaleń.

Dodatkowo w tym konkretnym przypadku, analizowany projekt planu dotyczy terenu już w pewnej części zagospodarowanego. W takiej sytuacji plan ma charakter adaptujący zagospodarowanie i porządkujący/aktualizujący ustalenia. Plan może tu mieć znaczenie ewentualnie dla zmiany zagospodarowania – choć ze względu na jego charakter należy przyjąć, że cała północna część analizowanego terenu zachowa więc swój dotychczasowy charakter.

Dotychczas obowiązują tu:

- miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, przyjęty uchwałą nr V/46/99 Rady Miejskiej Inowrocławia z dnia 29 stycznia 1999 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowej między ul. Szymborską i ul. Marulewską w Inowrocławiu (Dz. Urz. Woj. Kujawsko-Pomorskiego Nr 26, poz. 173, z 2004 r. Nr 111, poz. 1893, z 2010 r. Nr 88, poz. 1045, z 2017 r. poz. 2084 oraz z 2022 r. poz. 2951 i 3379), w zakresie terenu położonego w rejonie ulic: Bolesława Brodnickiego, Juliusza Trzcińskiego, Marulewskiej, Tulipanowej, Konwaliowej i Niezapominajki;

- miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego przyjęty uchwałą nr XXIX/327/2017 Rady Miejskiej Inowrocławia z dnia 24 kwietnia 2017 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Inowrocławia dla obszaru położonego w rejonie ulic: Juliusza Trzcińskiego, Józefa Kościelskiego i Bolesława Brodnickiego (Dz. Urz. Woj. Kujawsko-Pomorskiego poz. 2084).



Porównanie rysunków planu dotąd obowiązującego oraz analizowanego projektu planu

Porównanie ustaleń dotąd obowiązującego planu oraz analizowanego projektu, prowadzi do wniosku o czterech zasadniczych wprowadzanych zmianach:

- W części południowo-wschodniej, gdzie dotąd wyznaczano liczne, niezbyt duże i poprzedzielane układem drogowym tereny o przeznaczeniu MW, obecnie wskazuje się tereny o takim samym przeznaczeniu ale znacznie większe – umożliwia to dużo większą elastyczność w zagospodarowaniu (stwarza także możliwość realizacji zagospodarowania o większej intensywności), ale jednocześnie czyni plan trudniej przewidywalnym w zakresie możliwych do wprowadzenia zmian,
- W sąsiedztwie cieku, na wschód od niego wyznaczono dotąd teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – obecnie wyznacza się teren zabudowy wielorodzinnej, ale jednocześnie obszar wskazywany jako teren zajęty przez ciek, jest obecnie szerszy, co oznacza, że zachowuje się korytarz cieku przed zagospodarowanie,
- W części środkowo-zachodniej, gdzie obecnie wyznacza się teren oznaczony 6WS/ZP, wcześniej wyznaczano teren realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – obecnie plan adaptuje istniejący staw i teren zielony wokół niego,
- W części północno-zachodniej, gdzie obecnie wyznacza się teren oznaczony 1WS/ZP, wcześniej wyznaczano teren realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – obecnie plan adaptuje istniejący staw i teren zielony wokół niego.

Porównanie ustaleń szczegółowych nie jest do końca możliwe, ponieważ plan z roku 1999 ze względu na ówczesną technikę tworzenia dokumentów planistycznych cechował się dużo mniejszym ich zakresem. Szereg ustaleń jest więc de facto wprowadzanych obecnie. Podkreślić jednak należy następujące zasadnicze wnioski:

- dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej nie wprowadza się zmian w zakresie dopuszczalnego charakteru zabudowy, a wprowadzony obecnie minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (40%) jest wprawdzie dosyć niski, ale jest typowy,
- dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wprowadza się zmianę dopuszczalnej wysokości – wcześniej były to 3, a obecnie dopuszcza się 4 kondygnacje, ustanawia się tu typowy wysoki wskaźnik wymaganej minimalnej powierzchni biologicznie czynnej (30%),
- tereny obecnie określone jako 11MW/U oraz 12U były objęte planem znacznie nowszym, który ustanawiał parametry zagospodarowania – tu należy odnotować zwiększenie wymaganej powierzchni biologicznie czynnej, obecnie jest to 30%, dotąd było odpowiednio 20% i 10%. Zwłaszcza dla terenu 12U, który wciąż nie jest zagospodarowany, to jest duża zmiana.

Reasumując:

- dla zdecydowanej większości terenu objętego planem nie zmienia się przeznaczenie terenu, jak też parametry zagospodarowania,
- dla dużej części terenu obowiązuje plan z roku 1999, który ze względu na stosowaną wówczas technikę zapisu nie precyzuje szeregu ustaleń – obecnie sporządzany projekt planu je wprowadza, będzie to więc plan o dużo bardziej prośrodowiskowym charakterze ze względu na precyzyjne określenie granicznych parametrów zagospodarowania,
- w dwóch lokalizacjach sporządzany projekt planu adaptuje istniejące stawy i sąsiadujące z nimi tereny zieleni – tu wprowadzana zmiana przeznaczenia oddaje stan faktyczny, to nie jest zamiar zmiany przeznaczenia,
- dla terenów opiętych dotąd planem z roku 2017 (obecne oznaczenia 11MW/U i 12U) obecnie sporządzany projekt planu wprowadza korektę parametrów w kierunku ograniczenia intensywności zagospodarowania,
- pozostałe zmiany wskazują na zmianę koncepcji zagospodarowania – dotyczy to wschodniej części terenu, w której przewidziano zabudowę wielorodzinną; tu zmienia się planowany rozkład przestrzenny oraz zwiększa dopuszczalną wysokość zabudowy. Jest to odpowiedź na obecne oczekiwania i preferencje ludności. Ta zmiana koncepcji zwiększa teoretycznie maksymalną możliwą liczbę mieszkańców, którą można wprowadzić na analizowany teren.

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

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

Na obecnym etapie postępowania planistycznego brak jest wiedzy pozwalającej na dokonanie całościowej prognozy możliwych oddziaływań na środowisko. Przede wszystkim należy tu zwrócić uwagę na brak możliwości precyzyjnego oszacowania skali realizowanej zabudowy, a tym samym liczby wprowadzanych mieszkańców. Zarówno od skali zabudowy jak i od liczby ludności zależna jest skala możliwego oddziaływania na środowisko.

Na uwagę zasługuje fakt – który ma podstawowe znaczenie dla rzetelności prognozy – że presja inwestycyjna na terenie miasta jest dosyć wysoka, choć dostępne w mieście tereny inwestycyjne są wciąż dosyć duże (jest więc wybór możliwości lokalizacji nowej zabudowy). Atrakcyjność położenia analizowanego terenu należy ocenić dosyć wysoko – jednak jest on dosyć duży i proces realizacji zabudowy może trwać nawet kilkanaście lat (potencjał miasta Inowrocław do szybkiego zagospodarowywania terenów mieszkaniowych jest ograniczony – generalnie miasto traci mieszkańców, a więc wzrastać będzie podaż mieszkań w starszych osiedlach, wprawdzie oferujących wprawdzie niższy standard lokalowy ale lepszą dostępność do usług oraz tańszych).

Projekt planu nie pozwala na precyzyjne oszacowanie liczby realizowanych budynków i liczby wprowadzanych mieszkańców. Podkreślić należy, że mpzp z założenia (a tym bardziej dla zabudowy MW i MW/U) nie określa dokładnego posadowienia budynków, ich wielkości, kształtu, itp. Dopiero analiza dopuszczanych parametrów zagospodarowania, wielkości i kształtu terenu, wyznaczanego układu drogowego, znajomość rozwiązań stosowanych przy planowaniu zabudowy – pozwalają na oszacowanie jak duża liczba budynków jest prawdopodobna na danym terenie, przy określonych w planie warunkach i z uwzględnieniem specyficznych cech danego terenu.

W przypadku zabudowy MW i MW/U ryzyko popełnienia błędu jest duże ze względu na różne stosowane sposoby aranżacji terenu – a więc na określonym terenie możliwa jest realizacja zarówno większej liczby mniejszych budynków, jak i mniejszej – większych. Dopuszczane możliwe powierzchnie zabudowy (wyrażane w % powierzchni działki) są zazwyczaj określane na poziomie znacznie wyższym, od realnie stosowanych (znaczną część terenów niebędących powierzchnią biologicznie czynną stanowi nie zabudowa, a ciągi piesze – dojścia do budynków). W przypadku budynków kilkukondygnacyjnych, błędne oszacowanie powierzchni zajętej przez możliwy obrys budynku (a więc możliwa powierzchnia zabudowy jednej kondygnacji), będzie zwielokrotniona przez liczbę kondygnacji. Błąd wynoszący już kilkadziesiąt metrów, przy zabudowie wielokondygnacyjnej będzie skutkował niedoszacowaniem lub przeszacowaniem o kilka-kilkanaście lokali mieszkalnych – a więc finalnie nawet kilka-kilkanaście gospodarstw domowych.

W analizowanym przypadku pomocniczo wykorzystano jako analogię zabudowę zlokalizowaną przy ulicy Henryka Arctowskiego i Juliusza Trzcińskiego. Znajduje się tam zabudowa wielorodzinna realizowana w ostatnich latach. W obydwu przypadkach znajdują się budynki 4-kondygnacyjne, niezbyt duże – o najczęściej 2 lub 3, rzadziej 4 klatkach schodowych, a więc liczące najczęściej od 16 do 32 lokali mieszkalnych. Orientacyjnie należy przyjąć, że na 1 ha ulokowano ok. 60-70 lokali mieszkalnych. Oznacza to możliwość realizacji co najmniej 500-600 lokali. Możliwa jest jednak znacznie większa ich liczba, na przykład przy większej intensywności zabudowy, co również jest spotykane, zależnie od koncepcji przyjętej przez danego inwestora.

Możliwe jest wprowadzenie na analizowany teren od 2,1 do 3,3 tys. nowych mieszkańców (łącznie z mieszkańcami zabudowy MN) (aczkolwiek wielkość ta jest obarczona ryzykiem popełnienia błędów - może być przeszacowana, jak też niedoszacowana) oraz prawdopodobnie około 500-800 pojazdów samochodowych mieszkańców. W zabudowie MN/U zamieszka prawdopodobnie ok. 110 osób (około 50 pojazdów samochodowych).

Podkreślić należy, że przyjęta powyżej liczba wprowadzanych mieszkańców może być zawyżona także z innego powodu. Od pewnego czasu zauważa się dosyć częste zasiedlanie nowych mieszkań, zwłaszcza w budynkach wielorodzinnych przez mniejszą liczbę mieszkańców (niekiedy są to lokale traktowane jako lokata kapitału, niekiedy są zajmowane przez osoby samotne lub bezdzietne pary, np. osoby starsze; w przypadku nowej zabudowy wielorodzinnej dosyć częstą sytuacją jest także pozostawanie części lokali przez dłuższy czas niezajętych – bowiem nie znaleźli się jeszcze nabywcy na nie). Przyjmowanie założenia, że nowa zabudowa w większości będzie zajęta przez młode rodziny, a więc realna jest przeciętna obsada 3,5-4,5 osób na 1 lokal, jest już obecnie coraz

częściej zawodne. Jednocześnie w przypadku mieszkań realizowanych z zamiarem ich wynajmu, liczba ludności faktycznie zamieszkującej jest trudna do ustalenia. Formalnie bardzo często są to lokale nie posiadające zameldowanych mieszkańców, ale w rzeczywistości oddziałują na środowisko poprzez osoby realnie w nich zamieszkujące. Reasumując – nie można wykluczyć, że przyjmowana w prognozie liczba nowo wprowadzanych mieszkańców (a tym samym wszystkie konsekwencje środowiskowe z nią powiązane) jest przewymiarowana.

Innym rodzajem ryzyka jest niepewność co do charakteru zagospodarowania terenów MW/U. Brak możliwości prognozowania jakiego rodzaju działalność będzie tu realizowana a nawet, czy w terenach MW/U w ogóle będzie realizowana działalność usługowa, bo możliwa jest realizacja wyłącznie działalności mieszkaniowej, co oznaczałoby, że dany fragment terenu de facto ma charakter MW.

Innym rodzajem ryzyka jest szacowanie tempa realizacji zagospodarowania. Wyznaczane tereny stanowią duży potencjał i ich zagospodarowanie będzie trwać wiele lat. Tereny MW i MW/U mogą być przedmiotem działań kilku deweloperów o zróżnicowanym charakterze realizowanej zabudowy. Prognoza powinna uwzględniać zawsze wariant maksymalny możliwych oddziaływań – a więc w wielu aspektach może być przewymiarowana.

Podkreślić należy, że oprócz potencjalnego problemu z właściwym oszacowaniem liczby możliwych lokali mieszkalnych w zabudowie wielorodzinnej oraz spodziewanego tempa realizacji zabudowy, dokonanie prognozy dla terenów zabudowy mieszkaniowej jest obarczone stosunkowo niewielkim ryzykiem popełnienia błędu. Rodzaje i prawdopodobna skala możliwych oddziaływań na środowisko, powodowanych przez zabudowę mieszkaniową, są dobrze poznane i stosunkowo wymierne. Jednak w analizowanym terenie stwarza się także możliwość rozwoju usług. Plan dopuszcza wyłącznie realizację usług w parterach budynków wielorodzinnych (co wyklucza pewne rodzaje zagospodarowania ale też wskazuje na prawdopodobną większą intensywność zabudowy mieszkaniowej). Będzie tu więc z pewnością realizowana funkcja handlowa i drobne nieuciążliwe usługi – jest to typowe dla tego typu zabudowy. Z pewnością możliwość realizacji usług zostanie stworzona tylko w wybranych budynkach. Z bardzo dużym prawdopodobieństwem należy zakładać, że odbiorcami będzie przede wszystkim ludność lokalna – a więc usługi te nie będą generować znaczącej skali dojazdów z zewnątrz, choć na pewno będą generować regularny, ale niezbyt intensywny, dowóz towarów. Dlatego też w prognozie można założyć, że dopuszczana funkcja usługowa nie będzie powodować znaczących dodatkowych oddziaływań na środowisko.

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

Prognozowane zmiany oddziaływań w stosunku do stanu obecnego

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

Aspekt środowiska	Prognozowane zmiany będące skutkiem realizacji ustaleń planu
przedsięwzięcia mogące zawsze znacząco lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko	Projekt planu wprowadza na całym obszarze objętym planem zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko z wyłączeniem infrastruktury technicznej, w tym inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, zgodnych z przepisami odrębnymi.
obszary chronione, w tym położone w sieci Natura 2000	Nie przewiduje się w wyniku zmiany planu żadnych zmian w stosunku do stanu dotychczasowego. Nie przewiduje się także żadnych oddziaływań w stosunku do obiektów chronionych na mocy ustawy o ochronie przyrody – projekt planu nie wprowadza tego typu zmian w stosunku do stanu obecnego.
różnorodność biologiczna, świat roślin i zwierząt	Wprowadzane zmiany są jednoznacznie pozytywne. Z jednej strony określają dopuszczalne parametry wymaganej powierzchni biologicznie czynnej w terenach, w których dotąd nie były one określone. Z drugiej – na części terenów, w których były określone, obecnie są ustanawiane nieco wyższe. Ustalone parametry intensywności (ich wartości) są właściwe i możliwe do zaakceptowania. Dodatkowo na terenach realizacji zabudowy MW można spodziewać się, że przestrzeń będzie mniej fragmentowana – czyli, że zachowają się większe

	powierzchnie niezabudowane, a więc bardzo prawdopodobne, że także większe powierzchnie biologicznie czynne. Plan adaptuje dwa tereny zajęte przez stawy oraz wyznacza strefę buforową w sąsiedztwie cieku. Są to ustalenia jednoznacznie pozytywne.
ludzie	Plan w części wschodniej zmienia koncepcję realizacji zabudowy mieszkaniowej terenu. Zagadnienie to zostało szerzej omówione we wcześniejszej części prognozy. Aktualne ustalenia planu są lepiej dostosowane do preferencji ludności w zakresie zamieszkania. Na przestrzeni ostatnich dwóch dekad oczekiwania i preferencje społeczne ewoluują – i obecnie dużą popularnością cieszy się nowoczesna zabudowa wielorodzinna. Plan stwarza takie warunki jej realizacji. Warto także zauważyć, że w bezpośrednim sąsiedztwie analizowanego terenu zamieszkuje niewielka liczba ludności, a sąsiedztwo części wschodniej, gdzie wprowadza się zmiany w stosunku do ustaleń dotychczasowych – jest prawie w całości niezamieszkane. Oznacza to, że wprowadzane zmiany nie będą oddziaływały na jakość życia okolicznej ludności. Plan zawiera ustalenia istotne dla kształtowania i ochrony wysokiej jakości życia: • Na terenach, gdzie możliwa jest realizacja usług, wprowadza zakaz lokalizacji usług niepożądanych społecznie, Definiuje je jako: instalacje i urządzenia do odzysku lub unieszkodliwiania odpadów oraz punkty ich zbierania i magazynowania, prosektoria, spopielarnie zwłok, warsztaty ślusarskie i samochodowe, blacharnie, lakiernie, stolarnie, składy węgla, stacje benzynowe i myjnie samochodowe. Jest to więc ustalenie uzupełniające zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko (z wyłączeniem infrastruktury technicznej, w tym inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, zgodnych z przepisami odrębnymi). • Definiuje tereny MN, MW jako tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową oraz tereny MW/U jako tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniowo-usługową - w zakresie ochrony przed hałasem w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska.
woda	Nie przewiduje się żadnych zmian negatywnych poza zwiększonym poborem wody związanym z większą liczbą wprowadzanej ludności. Ustalenia planu zabezpieczają interes ochrony jakości wód.
powietrze	Spodziewaną zmianą negatywną będzie znaczne zwiększenie liczby pojazdów samochodowych mieszkańców, a także samochodów obsługujących funkcje usługowe oraz klientów placówek realizujących te funkcje (choć w dużej części z pewnością klientami placówek usługowych czy handlowych będą mieszkańcy tego terenu, a więc na pewno ruch pojazdów przez nich generowany nie będzie dużo większy z powodu korzystania z usług). Zdecydowanie pozytywny będzie fakt, że zabudowa wielorodzinna jest zawsze podłączana do systemów centralnych, oznacza to że we wschodniej części nie będzie indywidualnych emitorów. Wydaje się też oczywiste, że przy tak dużej skali zabudowy wielorodzinnej, analizowany teren zostanie obsłużony za pomocą bardziej efektywnego środowiskowo transportu publicznego, co ograniczy ruch pojazdów indywidualnych.
powierzchnia ziemi	Dokonywana zmiana przyczyni się do bardziej racjonalnego gospodarowania przestrzenią. Możliwe (aczkolwiek nie jest to przesądzone) jest ograniczenie intensywności zabudowy, ze względu na określone w planie wymagane wskaźniki powierzchni biologicznie czynnej na terenach zabudowy MW.
krajobraz	Dokonywana zmiana mieć będzie bardzo niewielki wpływ na krajobraz. Charakter zagospodarowania pozostanie bardzo podobny do zakładanego dotąd. Wprowadzane zmiany parametrów, choć istotne z punktu widzenia intensywności zabudowy i jej wysokości, w praktyce będą bez znaczenia dla krajobrazu – podobnie jak dotąd, będzie to typowy krajobraz osiedli mieszkaniowych w dużym mieście.

gleby i przydatność rolnicza	Nie przewiduje się żadnych zmian
odpady	Z pewnością zwiększy się skala wytwarzanych odpadów komunalnych (większa liczba możliwych mieszkańców). Ustalenia planu zapewniają jednak pełne zabezpieczenie w zakresie gospodarki odpadami.
Klimat i mitygacja zmian klimatu	W praktyce nie przewiduje się bardzo istotnych zmian, ale należy dostrzec nowe ustalenia istotne dla mitygacji zmian klimatu: • zmniejsza się intensywność zagospodarowania i zwiększa udział powierzchni biologicznie czynnej, • stwarza się warunki dla lepszego przewietrzania terenu. Są to więc zmiany pozytywne - choć o relatywnie niewielkim znaczeniu. Mogą wpłynąć na lokalny obieg wody i warunki termiczne.
zasoby naturalne	Nie przewiduje się żadnych zmian
zabytki i dobra kultury	Nie przewiduje się żadnych zmian
dobra materialne	Wprowadzane zmiany będą skutkować wzrostem wartości nieruchomości oraz nieruchomości w ich sąsiedztwie.

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

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

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

W przypadku analizowanego projektu planu pozostawienie opcji zerowej powodowałoby obowiązywanie na znacznej części terenu starego planu, którego ustalenia nie uwzględniają szeregu współcześnie stosowanych zapisów, a tym samym nie byłby on skutecznym narzędziem zarządzania przestrzenią miasta. Jest to część miasta atrakcyjna dla zabudowy, gdzie będzie pojawiała się duża presja inwestycyjna i właściwe jest posiadanie aktualnego dokumentu, uwzględniającego współcześnie obowiązujące przepisy. Dokonywana zmiana adaptuje także dwa stawy, w tym jeden nieuwzględniony w dotychczas obowiązującym planie, a także wyznacza strefę buforową wzdłuż cieku. W stosunku do terenów realizacji zabudowy - częściowo zmienia się dotychczasową koncepcję jej realizacji, zwłaszcza w części wschodniej, gdzie obecnie zakłada się budynki nieco wyższe, ale też ustanawiając z jednej strony wystarczający parametr wymaganej powierzchni biologicznie czynnej, rezygnuje się ze wskazania układu drogowego co pozwoli na bardziej elastyczne i lepiej dostosowane do oczekiwań przyszłych mieszkańców, planowanie terenu. Są to więc zmiany właściwe nie tylko ze względów środowiskowych i ze względu na aktualizację obowiązujących przepisów i norm w planowaniu, ale także ze względu na lepsze dostosowanie do potrzeb mieszkańców.

W tym konkretnym przypadku ocena opcji zerowej jest więc jednoznaczna -jest ona rozwiązaniem jednoznacznie gorszym, choć w niektórych aspektach mogłaby powodować nieco mniejsze oddziaływania na środowisko (wprowadzałaby prawdopodobnie nieco mniejszą liczbę ludności). Obecny projekt planu zakłada bardziej racjonalne gospodarowanie przestrzenią. Dlatego z punktu widzenia kształtowania jakości życia mieszkańców zależnej od zagospodarowania przestrzeni oraz z punktu widzenia racjonalności wykorzystania zasobów środowiska dla realizacji potrzeb mieszkańców, opcja zerowa jest zdecydowanie mniej korzystnym rozwiązaniem.

Informacje pozostałe i ustalenia końcowe

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

Analizowany projekt planu dotyczy obszaru, dotąd objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego i który w części jest zagospodarowany (w praktyce bez możliwości zmiany jego charakteru - plan może tylko adaptować istniejące zagospodarowanie), ale w większości nie został jeszcze zagospodarowany, stanowi nadal tereny rolne, a więc w zasadzie może być poddany niemal dowolnej zmianie koncepcji zagospodarowania. Teoretyczna liczba rozwiązań wariantowych może być więc bardzo duża - tak w zakresie

wprowadzanych funkcji, jak i rozkładu przestrzennego terenu, czy szczegółowych parametrów zagospodarowania.

W projekcie planu zaproponowano rozwiązanie, które aktualizuje stan zagospodarowania, odpowiada na oczekiwania społeczne, stwarza szanse racjonalnego zagospodarowania terenu, dobrze harmonizuje z istniejącym zagospodarowaniem oraz planami miejscowymi w sąsiedztwie, nie powoduje znacząco odmiennych szkód środowiskowych – których charakter albo natężenie dyskwalifikowałyby przedstawiona propozycję. W dużym stopniu wprowadzane zmiany można podsumować jako aktualizację, korekty techniczne i niewielkie korekty merytoryczne. Wobec powyższego, nie przedstawia się żadnych propozycji rozwiązań alternatywnych.

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

W stosunku do analizowanego terenu – w tej jego części, która może być wykorzystana do realizacji zagospodarowania i pozostaje obecnie niezagospodarowana, ze względu na fakt, że w praktyce pozbawiona jest istotnych walorów środowiskowych, nie jest zasadne stosowanie złożonych rozwiązań, których celem jest zapobieganie, ograniczanie lub kompensacja przyrodnicza negatywnych oddziaływań na środowisko.

Wskazuje się przede wszystkim na możliwość i potrzebę zastosowania następujących działań:

a) w zakresie zapobiegania

- na etapie realizacji nowej zabudowy, należy z dużą dbałością traktować kwestie hałasu, emisji spalin, użycia substancji niebezpiecznych, złowonnych, itp. – mogących mieć wpływ na jakość zamieszkania w sąsiedztwie
- na etapie realizacji nowej zabudowy, należy z dużą dbałością traktować kwestie bezpieczeństwa w stosunku do mieszkańców terenów sąsiednich użytkowników dróg (szczególnej uwagi wymaga zapewnienie bezpieczeństwa w ruchu drogowym)
- na etapie realizacji nowej zabudowy, należy z dużą dbałością traktować kwestie ochrony wód – zwłaszcza ochrony przed przesiąkaniem (infiltracją)
- na etapie realizacji nowej zabudowy, należy z dużą dbałością traktować kwestie ochrony wód – także w aspekcie ochrony istniejącego cieku przed degradacją
- na etapie realizacji nowej zabudowy starać się dokonać adaptacji jak największej części istniejących terenów zieleni – dotyczy to strefy sąsiadujące z ciekiem
- nadkład urodzajnych gleb w obszarze realizacji zabudowy – należy odzyskać i wykorzystać ponownie

b) w zakresie ograniczania

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

należy szczególnie uwzględnić kwestie estetyki zagospodarowania,

c) w zakresie kompensacji przyrodniczej

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

Propozycja monitoringu skutków realizacji postanowień projektowanego dokumentu oraz częstotliwości jej przeprowadzania

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

Dla obszarów tak niewielkich, w praktyce brak instrumentów pozwalających na uzyskiwanie wymiernych i porównywalnych (zarówno dla różnych okresów, jak i dla różnych obszarów) danych i informacji. Należy zauważyć, że planowane w projekcie planu funkcje i działalności nie należą do szczególnie niebezpiecznych i uciążliwych,

które byłyby monitorowane na mocy przepisów szczególnych. Dosyć dobrze poznany jest charakter oddziaływań powodowanych przez planowane formy zagospodarowania.

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

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

Informacje o możliwym transgranicznym oddziaływaniu na środowisko

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

OŚWIADCZENIE AUTORA PROGNOZY

Oświadczam, że spełniam wymagania określone w art. 74a ust. 2 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko.

Jestem świadomy odpowiedzialności karnej za złożenie fałszywego oświadczenia.

Adam Sławiński