Prognoza oddziaływania na środowisko projektu zintegrowanego planu inwestycyjnego dla terenu osiedla „Bursztynowa Przystań” położonego w części obrębu Łojewo

Gmina Inowrocław

Bydgoszcz, 2026 r.

SPIS TREŚCI

1. 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 6
Informacje o metodach zastosowanych przy sporządzaniu prognozy 6

2. CHARAKTERYSTYKA TERENU BĘDĄCEGO PRZEDMIOTEM ANALIZ 7

Podstawowe informacje o terenie będącym przedmiotem planu 7
Podstawowe uwarunkowania ekofizjograficzne. Stan środowiska oraz istniejące problemy ochrony środowiska istotne z punktu widzenia realizacji projektowanego dokumentu 12

3. INFORMACJE O ZAWARTOŚCI PROJEKTU PLANU 13

Charakterystyka ustaleń projektu planu w zakresie: planowanych funkcji, charakteru projektowanego zagospodarowania, skali planowanego zagospodarowania, odniesienia do istniejącego zagospodarowania terenu będącego przedmiotem planu 13

4. PRZEWIDYWANE ZNACZĄCE ODDZIAŁYWANIA NA ŚRODOWISKO 15

Przedsięwzięcia mogące zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko 15
Przewidywane znaczące oddziaływania na środowisko - różnorodność biologiczna 16
Przewidywane znaczące oddziaływania na środowisko - obszary chronione 17
Przewidywane znaczące oddziaływania na środowisko - ludzie 17
Przewidywane znaczące oddziaływania na środowisko - woda 18
Przewidywane znaczące oddziaływania na środowisko - powietrze 18
Przewidywane znaczące oddziaływania na środowisko - powierzchnia ziemi 18
Przewidywane znaczące oddziaływania na środowisko - krajobraz 19
Przewidywane znaczące oddziaływania na środowisko - klimat 20
Przewidywane znaczące oddziaływania na środowisko - zasoby naturalne 20
Przewidywane znaczące oddziaływania na środowisko - zabytki i dobra kultury 20
Przewidywane znaczące oddziaływania na środowisko - dobra materialne 20

5. USTALENIA KOŃCOWE 21

Potencjalne zmiany stanu środowiska w przypadku braku realizacji projektowanego dokumentu (tzw. „opcja zerowa") 21
Wskazania napotkanych trudności wynikających z niedostatków techniki lub luk we współczesnej wiedzy 22
Analiza możliwości rozwiązań alternatywnych do rozwiązań zawartych w projektowanym projekcie planu wraz z uzasadnieniem ich wyboru 22
Analiza możliwości zastosowania rozwiązań mających na celu zapobieganie, ograniczanie lub kompensację przyrodniczą negatywnych oddziaływań na środowisko, mogących być rezultatem realizacji projektu planu 23
Propozycja monitoringu skutków realizacji postanowień projektowanego dokumentu oraz częstotliwości jej przeprowadzania 24
Informacje o możliwym transgranicznym oddziaływaniu na środowisko 25

6. ZAŁĄCZNIK 25

Zmiany zagospodarowania terenu wg osi czasu GoogleEarth 25

Opracowanie Prognozy
mgr Adam Stańczyk

1. WSTĘP

Streszczenie sporządzone w języku niespecjalistycznym

Niniejsza prognoza oddziaływania na środowisko została wykonana w toku prac planistycznych związanych ze sporządzaniem zintegrowanego planu inwestycyjnego dla terenu osiedla „Bursztynowa Przystań" położonego w części obrębu Łojewo.

Zintegrowany Plan Inwestycyjny jest nowym narzędziem planistycznym, wprowadzonym wraz z reformą planowania przestrzennego w 2023 roku, szczególnym rodzajem planu miejscowego, uchwalanym przez radę gminy na wniosek inwestora, po przeprowadzeniu negocjacji i zawarciu umowy urbanistycznej, określającej zasady i warunki realizacji inwestycji oraz zobowiązania stron. Z punktu widzenia oceny oddziaływań na środowisko jest identyczny jak miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, stąd cała procedura prognozy została przeprowadzona wg identycznej metodyki.

Przedmiotem opracowania jest teren położony w południowej części gminy Inowrocław, w miejscowości Łojewo, w jej zachodniej części, w oddaleniu o 1,5-2,5 km od centrum tej miejscowości. Łojewo należy do średniej wielkości miejscowości w gminie Inowrocław, liczy ponad 400 mk. Analizowany teren zajmuje powierzchnię ok. 16,8 ha i ma kształt wydłużonego wieloboku, którego oś północ-południe ma ok. 700 m, a szerokość zawiera się w przedziale od ok. 210 m w części północnej do ok. 270 m w części środkowej i około 250 m w części południowej. Wschodnią granicę stanowi droga gminna nr 150528C, która w kierunku północnym zapewnia możliwość dojazdu do miasta Inowrocław. Od północy i od południa teren przylega do dróg lokalnych, zapewniających przede wszystkim dostępność do terenów upraw polowych oraz wyrobisk, w których prowadzono lub prowadzi się eksploatację kruszywa.

Pod względem charakteru użytkowania, analizowany teren ma trójdzielny charakter. Mniejsza część północna, zajmująca nieco ponad 5,4 ha, to teren użytkowany rolniczo, ale cechujący się umiarkowanie niską przydatnością rolniczą. W południowej części analizowanego terenu od roku 2013 do roku 2015 prowadzona była działalność górnicza – eksploatacja kruszywa naturalnego. Funkcjonowało tu złoże określone jako Łojewo V. Pozostałością po tej działalności jest wyrobisko zajmujące wschodnią część (wyrobisko ma regularny kształt zbliżony do prostokąta, o wymiarach 280 m na 90 m i zajmuje powierzchnię ok. 2,7 ha), podczas gdy część zachodnia, która była miejscem składowania urobku, pozostaje obecnie nieużytkiem, aczkolwiek około roku 2023-2024 rozpoczęto tu realizację kilku budynków mieszkalnych jednorodzinnych.

Analizowany teren jest korzystnie położony w stosunku do miasta Inowrocław – odległość do południowych granic miasta to zaledwie około 2 km, odległość do centrum miasta ok. 8 km, ale nieco bliżej położone są centra usługowo-handlowe zlokalizowane w południowej części miasta.

Teren cechuje się bardzo specyficznym sąsiedztwem. Jest to rejon gminy, w którym na przestrzeni ostatnich 1-2 dekad na dużą skalę rozwinięto eksploatację kruszywa naturalnego (co było powiązane głównie z budową obwodnicy Inowrocławia). Analizowany teren w części południowej był obszarem prowadzenia takiej działalności, czego pozostałością jest zatopione wyrobisko w jego granicach. Analogiczna działalność jest lub była prowadzona w bezpośrednim sąsiedztwie na południe oraz w bliskim sąsiedztwie na zachód. Zidentyfikowano w tym rejonie także kolejne złoża, które obecnie nie są eksploatowane, ale mogą być przedmiotem eksploatacji. Na południe od analizowanego terenu w oddaleniu kilkuset metrów leży jednostka wojskowa. Od zachodu analizowany teren sąsiaduje z kompleksem leśnym (do którego przylega), od wschodu i od północy z terenami rolnymi, dalsze sąsiedztwo od wschodu stanowi kompleks leśny i Jezioro Szarlej (nie jest widoczne z analizowanego terenu, pomimo małej odległości - ok. 350 m do jego brzegów). Na wschód od Jeziora Szarlej leży miejscowość Łojewo – jest ona dostępna z analizowanego terenu poprzez drogę omijającą Jezioro Szarlej od północy. W odległości około 900 m na zachód przebiega obwodnica miasta Inowrocław (drogi krajowe nr 15 i 25) ale nie dostrzega się uciążliwości związanych z tym sąsiedztwem.

Dla analizowanego terenu, który został szczegółowo scharakteryzowany w opracowaniu ekofizjograficznym

(także stanowiącym integralny element procesu planistycznego), sporządzono projekt zintegrowanego planu inwestycyjnego, w którym wyznacza się tereny:

- zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o oznaczeniu MN,
- usług handlu o oznaczeniu UH,
- usług edukacji o oznaczeniu UE,
- zieleni urządzonej o oznaczeniu ZP,
- wód powierzchniowych śródlądowych lub zieleni urządzonej o oznaczeniu WS-ZP,
- infrastruktury technicznej o oznaczeniu I,
- wodociągów o oznaczeniu IW,
- dróg dojazdowych o oznaczeniu KDD oraz komunikacji drogowej wewnętrznej o oznaczeniu KR.

Największą część terenu przeznacza się na cele MN – analizowany projekt zintegrowanego planu inwestycyjnego, wyznacza tereny rozwojowe umożliwiające realizację około 65-70 budynków mieszkaniowych jednorodzinnych, a więc wprowadzenie na analizowany teren nawet 240-300 mieszkańców. Dodatkowo wyznacza się tereny dla rozwoju usług – handlowych (dwie jednostki o łącznej powierzchni 2,4 tys. m kw) co umożliwia ulokowanie niewielkich centrów handlowych, adekwatnych do skali planowanego zagospodarowania, a także jeden teren na cel usług edukacji, o pow. 1,6 tys. m kw, co predestynuje go do lokalizacji placówki przedszkolnej, jest zbyt mały dla realizacji szkoły. Około 4,3 ha przeznaczono na adaptację zbiornika wodnego oraz otaczające go tereny wskazywane do realizacji zieleni urządzonej oraz gdzie dopuszcza się sytuowanie terenowych obiektów i urządzeń sportowo-rekreacyjnych.

Zasadniczą częścią niniejszej prognozy jest analiza przewidywanych znaczących oddziaływań na środowisko, którą wykonano dla następujących aspektów:

- różnorodność biologiczna,
- ludzi,
- zwierzęta i rośliny,
- woda,
- powietrze,
- powierzchnia ziemi,
- krajobraz,
- klimat,
- 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. W przypadku planów realizacji zabudowy na dosyć dużą skalę – tak jak w analizowanym projekcie planu, niemal zawsze porównanie wskazuje, że korzystniejszą opcją jest opcja zerowa, ponieważ realizacja zagospodarowania zawsze będzie wiązać się z nieuchronnym wystąpieniem szeregu oddziaływań – począwszy od zmian w powierzchni ziemi, zmian w krajobrazie, uszczuplenia powierzchni biologicznie czynnej, degradacji gleb, degradacji siedlisk poprzez bardzo liczne oddziaływania pośrednie, jak zużycie wody i wytwarzanie ścieków, wytwarzanie odpadów, generowanie ruchu pojazdów i wynikających z niego uciążliwości i zagrożeń. W przypadku zaniechania realizacji planu unika się tych oddziaływań, co jest stanem jednoznacznie korzystniejszym. Jednak w przypadku analizowanego terenu ma miejsce specyficzna sytuacja rozwoju zabudowy na dużą skalę w lokalizacji, która nie tylko nie prezentuje istotnych walorów środowiskowych ani przydatności rolniczej, ale wręcz została zdegradowana wskutek prowadzenia eksploatacji kopalin. Dodatkowo w ostatnich latach w południowej części rozpoczęto realizację zabudowy, proces ten został wstrzymany i obecnie miejsce to należy uznać za zdegradowane – wymagające uporządkowania, albo w

kierunku dalszego rozwoju zabudowy i urządzenia osiedla albo rozebrania istniejących już zrealizowanych elementów. Analizowany teren nie wykazuje więc żadnych przeszkód środowiskowych dla jego przekształcenia w kierunku realizacji dosyć dużego osiedla mieszkaniowego – wprost przeciwnie, wykazuje (dzięki obecności zbiornika wodnego) możliwość bardzo atrakcyjnej aranżacji z wykorzystaniem tego zbiornika, co jednocześnie będzie stanowiło specyficzną formę skutecznej rekultywacji terenu poeksploatacyjnego (formuła rekultywacji terenu po wydobyciu kruszywa poprzez wykorzystanie do realizacji w jego sąsiedztwie zabudowy nie jest często spotykana). Presja na rozwój zabudowy podmiejskiej w gminie Inowrocław jest duża. W innych lokalizacjach na terenie gminy Inowrocław, powszechnie występują grunty rolne bardzo wysokiej przydatności, co ogranicza możliwość swobodnej lokalizacji zabudowy mieszkaniowej i niezbędne jest poszukiwanie (nielicznych!) lokalizacji, w których zabudowa może być realizowana bez powodowania szkód dla rolniczej przestrzeni produkcyjnej i nie ogranicza funkcji żywicielskiej. W takiej sytuacji wybór tej konkretnej lokalizacji powinien być postrzegany jako działanie racjonalne - przeciwdziałające rozwojowi zabudowy w lokalizacjach dużo mniej pożądanych lub wręcz niepożądanych dla jej lokalizacji. W takim kontekście – zagospodarowanie tego terenu jest wręcz działaniem prośrodowiskowym, służącym stanowieniu ładu przestrzennego w gminie. Dlatego tylko przy bardzo powierzchownej ocenie, opcja zerowa może się wydać korzystniejsza, ale w ogólnym całościowym bilansie zdecydowanie korzystna jest realizacja planowanego zagospodarowania w rozpatrywanej lokalizacji na podstawie analizowanego ZPI.

Dokonanie zmian zagospodarowania w kierunku wskazywanym w projekcie planu doprowadzi do intensyfikacji zabudowy i znacznego zwiększenia liczby mieszkańców. Bez wątpienia w wyniku realizacji zagospodarowania nastąpi utrata waloru otwartego krajobrazu. Jednak podkreślić należy, że realizacja zagospodarowania będzie zgodna z założeniem jego koncentracji – i będzie się wiązać z szeregiem korzyści będących jej konsekwencją, przede wszystkim ochrony terenów położonych w innych lokalizacjach przed rozpraszaniem zabudowy, czy też kanalizowaniem oddziaływań w dużej miejscowości, w której łatwiej jest nad nimi zapanować (jeśli dojdzie do realizacji chociażby połowy teoretycznie możliwej zabudowy, liczba ludności Łojewa sięgnie 500-550 osób, co będzie wystarczająco dużym potencjałem dla rozwoju usług publicznych i komercyjnych na potrzeby nie tylko tej miejscowości, ale także sąsiednich – Sikorowa i leżących w gminie Kruszwica – Arturowa, Szarleja, Karczyna). W obszarach podmiejskich najskuteczniejszym sposobem kontrolowania presji w kierunku realizacji zabudowy, jest jej kanalizowanie poprzez wyznaczanie terenów pod zabudowę, z jasno i precyzyjnie określonymi zasadami zagospodarowania. Właśnie z tego względu, realizacja planowanego zagospodarowania w tej konkretnej lokalizacji jest korzystna – negatywne skutki środowiskowe nie tylko nie będą duże, ale z pewnością będą mniejsze, niż w większości potencjalnych innych lokalizacji, a dodatkowo należy spodziewać się wystąpienia korzyści związanych z uporządkowaniem terenu.

* * *

W projekcie ZPI nie znaleziono ustaleń, które dyskwalifikowałyby go ze względu na skalę i charakter oddziaływań na środowisko. Wprost przeciwnie - dostrzega się możliwość odniesienia korzyści społeczno-gospodarczych przy niewielkim negatywnym oddziaływaniu na środowisko, a nawet przewiduje się zaistnienie pewnych korzyści środowiskowych poprzez jego realizację.

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

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

- Określenie skutków dla środowiska, które mogą wynikać z projektowanego przeznaczenia terenu oraz z realizacji ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
- Ocenę stanu i funkcjonowania środowiska, zwłaszcza w aspekcie jego odporności na degradację i zdolności do regeneracji, w kontekście realizacji ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
- Ocenę określonych w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego warunków zagospodarowania terenu, wynikających z potrzeb ochrony środowiska, prawidłowości

gospodarowania zasobami przyrody oraz ochrony gruntów rolnych i leśnych

- Ocenę zagrożeń dla środowiska, z uwzględnieniem wpływu na zdrowie ludzi, które mogą powstawać na terenie objętym projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz na terenach pozostających w zasięgu oddziaływania wynikającego z realizacji ustaleń tego planu.

Podstawy prawne opracowania

Podstawą prawną sporządzenia prognozy są :

- Ustawa z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko,
- Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, która nakłada obowiązek sporządzenia prognozy oddziaływania na środowisko przy sporządzaniu projektu zintegrowanego planu inwestycyjnego (jako integralnej części dokumentacji planu).

Zintegrowany Plan Inwestycyjny (ZPI) jest nowym narzędziem planistycznym, wprowadzonym wraz z reformą planowania przestrzennego w 2023 roku. Stanowi szczególny rodzaj planu miejscowego, jest uchwalany przez radę gminy na wniosek inwestora, po przeprowadzeniu negocjacji i zawarciu umowy urbanistycznej, określającej zasady i warunki realizacji inwestycji oraz zobowiązania stron. Z punktu widzenia oceny oddziaływań na środowisko, skutki realizacji ZPI są identyczne jak w przypadku realizacji danego przedsięwzięcia na mocy miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (MPZP), stąd cała procedura prognozy została przeprowadzona wg identycznej metodyki.

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
- Opracowanie ekofizjograficzne do ww projektu
- "Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Inowrocław"
- Opracowanie ekofizjograficzne do "Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Inowrocław"
- Opracowanie ekofizjograficzne do "Planu ogólnego 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"
- "Raport o stanie środowiska województwa kujawsko-pomorskiego" (za lata 2000-2017), WIOŚ Bydgoszcz
- „Mapa kompleksów rolniczej przydatności gleb w województwie bydgoskim", skala 1:100 000, IUNG Puławy
- https://geoserwis.gdos.gov.pl, www.pgi.gov.pl, www.geoportal.gov.pl, GoogleEarth, www.geoportal.mojregion.info, www.bdl.lasy.gov.pl, geoportal powiatu inowrocławskiego
- „Natura 2000 w województwie kujawsko-pomorskim", P. Indykiewicz, E. Krasicka-Korczyńska, Minikowo 2008
- dane Głównego Urzędu Statystycznego dotyczące sytuacji społeczno-gospodarczej gminy Inowrocław

2. CHARAKTERYSTYKA TERENU BĘDĄCEGO PRZEDMIOTEM ANALIZ

Podstawowe informacje o terenie będącym przedmiotem planu

Przedmiotem opracowania jest teren położony w południowej części gminy Inowrocław, w miejscowości Łojewo, w jej zachodniej części, w oddaleniu co najmniej 1,5 km od centrum tej miejscowości (Łojewo należy do średniej wielkości miejscowości w gminie Inowrocław, liczy ponad 400 mieszkańców, wyposażone jest w nieliczne podstawowe usługi publiczne).

Analizowany teren zajmuje powierzchnię ok. 16,8 ha i ma kształt wydłużonego wieloboku, którego oś północ-południe ma ok. 700 m, a szerokość zawiera się w przedziale od ok. 210 m w części północnej do ok. 270 m w części środkowej i około 250 m w części południowej. Wschodnią granicę stanowi droga gminna nr 150528C, która w kierunku północnym zapewnia możliwość dojazdu do miasta Inowrocław. Od północy i od południa teren przylega do dróg lokalnych, zapewniających przede wszystkim dostępność do terenów upraw polowych oraz wyrobisk, w których prowadzono lub prowadzi się eksploatację kruszywa.

Pod względem charakteru użytkowania, analizowany teren ma trójdzielny charakter. Mniejsza część północna, zajmująca nieco ponad 5,4 ha, to teren użytkowany rolniczo, cechujący się umiarkowanie niską przydatnością rolniczą – są to w dominującej mierze grunty klasy IVb (ponad 5,3 ha), a w bardzo niewielkiej części (ponad 0,1 ha) grunty klasy V. Uwzględniając generalnie bardzo dobre warunki glebowe typowe dla Kujaw, trzeba zauważyć, że gleby klasy IVb należą do obszarów o najniższej wartości rolniczej, które jeżeli już zachodzą przesłanki do dokonywania wyłączeń z produkcji rolnej, powinny być przeznaczane na inne cele w pierwszej kolejności, by chronić grunty o większej przydatności. W południowej części analizowanego terenu od roku 2013 do roku 2015 prowadzona była działalność górnicza – eksploatacja kruszywa naturalnego. Funkcjonowało tu złoże określone jako Łojewo V, w którym wg danych Państwowego Instytutu Geologicznego w roku 2012 zasoby szacowano na 371 tys. t, a wydobyto: w roku 2013 – 26 tys. t, w roku 2014 – 64 tys. t, w roku 2015 – 33 tys. t. Pozostałością po działalności górniczej jest wyrobisko zajmujące wschodnią część, podczas gdy część zachodnia, która była miejscem składowania urobku, pozostaje obecnie nieużytkiem, aczkolwiek około roku 2023-2024 rozpoczęto tu realizację kilku budynków mieszkalnych jednorodzinnych. Wyrobisko ma regularny kształt zbliżony do prostokąta, o wymiarach 280 m na 90 m i zajmuje powierzchnię ok. 2,7 ha. Podczas wizji terenowej w czerwcu 2026 roku uwagę zwrócił niski poziom wody – znajdował się około 1,5-2 m poniżej poziomu terenu.

Analizowany teren jest korzystnie położony w stosunku do miasta Inowrocław – odległość do południowych granic miasta to zaledwie około 2 km, odległość do centrum miasta ok. 8 km, ale nieco bliżej położone są

centra usługowo-handlowe zlokalizowane w południowej części miasta. Niestety analizowany teren nie jest obsługiwany w transporcie publicznym, co wskazuje na konieczność uzależnienia od transportu indywidualnego, choć należy podkreślić, że dojazd do miasta Inowrocław za pomocą sieci dróg lokalnych, jest bardzo dogodny.

Teren będący przedmiotem analiz cechuje się bardzo specyficznym sąsiedztwem. Jest to rejon gminy, w którym na przestrzeni ostatnich 1-2 dekad na dużą skalę rozwinięto eksploatację kruszywa naturalnego (co było powiązane głównie z budową obwodnicy Inowrocławia). Analizowany teren w części południowej był obszarem prowadzenia takiej działalności, czego pozostałością jest zatopione wyrobisko w jego granicach. Analogiczna działalność jest lub była prowadzona w bezpośrednim sąsiedztwie na południe oraz w bliskim sąsiedztwie na zachód. Zidentyfikowano w tym rejonie także kolejne złoża, które obecnie nie są eksploatowane, ale mogą być przedmiotem eksploatacji. Oznacza to możliwość występowania szeregu uciążliwości podczas eksploatacji (w tym zwłaszcza transport urobku za pomocą ciężkich pojazdów poruszających się lokalnymi drogami, niewyposażonymi w chodniki i drogi rowerowe, w sąsiedztwie zabudowy), która może trwać kilka lub kilkanaście lat, ale także możliwość rekultywacji tych terenów po zakończeniu działalności górniczej w kierunku wodnym, co wzbogaca walory środowiskowe, a przy odpowiedniej aranżacji także może wzbogacić krajobraz gminy i zaoferować miejsca dla wypoczynku lub rekreacji (rekultywacja w kierunku wodnym jest jednak tylko jedną z możliwości, choć w tej części gminy często spotykaną i optymalną). Innym aspektem specyfiki sąsiedztwa jest położenie na południe od analizowanego terenu jednostki wojskowej, stanowiącej teren zamknięty, a więc ograniczający także możliwość przejazdu/dostępu w tym kierunku. Od zachodu analizowany teren sąsiaduje z kompleksem leśnym (do którego przylega), od wschodu i od północy z terenami rolnymi, dalsze sąsiedztwo od wschodu stanowi kompleks leśny i Jezioro Szarlej (nie jest widoczne z analizowanego terenu, pomimo małej odległości - ok. 350 m do jego brzegów). Na wschód od Jeziora Szarlej leży miejscowość Łojewo – jest ona dostępna z analizowanego terenu poprzez drogę omijającą Jezioro Szarlej od północy. Odległość do wsi Łojewo (cechuje się ona zwartą zabudową z północnej części analizowanego terenu, to ok. 1,2 km, ale z południowej prawie 2 km). W odległości około 900 m na zachód przebiega obwodnica miasta Inowrocław (drogi krajowe nr 15 i 25) ale nie dostrzega się uciążliwości związanych z tym sąsiedztwem.



Położenie analizowanego terenu na pograniczu miasta Inowrocław oraz południowej części gminy Inowrocław. Źródło ortofotomapy: usługa wms serwisu geoportal.gov.pl



Szczegóły zagospodarowania analizowanego terenu i bezpośredniego sąsiedztwa. Źródło ortofotomapy: usługa wms serwisu geoportal.gov.pl



Analizowany teren – widok z północno-wschodniego narożnika w kierunku południowym. Las przylega do analizowanego terenu od zachodu, a widoczna rozpoczęta zabudowa wyznacza południowe granice.



Bezpośrednie sąsiedztwo analizowanego terenu (od strony północnej)



Bezpośrednie sąsiedztwo analizowanego terenu (od strony wschodniej)



Analizowany teren – część północna, widok z drogi gminnej stanowiącej dojazd do przyszłego osiedla, w tle las, z którym analizowany teren sąsiaduje od zachodu



Analizowany teren – część południowa, widok z drogi gminnej stanowiącej dojazd do przyszłego osiedla



Analizowany teren – część południowa, zbiornik w granicach analizowanego terenu



Analizowany teren – część południowa, w której rozpoczęto realizację zabudowy



Analizowany teren – widok z południowo-wschodniego narożnika na część południową



Bezpośrednie sąsiedztwo od południa to teren eksploatacji kruszywa

Podstawowe uwarunkowania ekofizjograficzne. Stan środowiska oraz istniejące problemy ochrony środowiska istotne z punktu widzenia realizacji projektowanego dokumentu

Dla analizowanego obszaru identyfikuje się następujące najważniejsze uwarunkowania ekofizjograficzne:

- analizowany teren ma równinny charakter – leży na wysokości ok. 79-80 m npm
- jest to obszar znajdujący się wprawdzie w strefie wysoczyzny (morena denna fazy poznańskiej), w której jednak wykształciła się dolina odprowadzająca wody roztopowe – w jej obszarze w podłożu znajdują się piaski, żwiry, mułki rzeczne
- wspomniany powyżej charakter podłoża przekłada się na warunki posadawiania zabudowy – są to warunki sprzyjające, pierwszy poziom wód podziemnych powinien występować poniżej 2 m ppt, choć może być on lokalnie zaburzony przez prowadzoną eksploatację kopalin i powstałe po jej zakończeniu zalane wyrobiska
- wspomniany powyżej charakter podłoża przekłada się także na warunki glebowe – utwory piaszczyste są relatywnie mało przydatne,
- cechą charakterystyczną analizowanego terenu jest obecność sztucznego zbiornika o pow. 2,7 ha, który powstał poprzez zalanie wodami gruntowymi wyrobiska po zakończeniu eksploatacji kruszyw naturalnych; niski poziom wody w zbiorniku może sugerować, że w jego sąsiedztwie występuje lej depresyjny, co będzie wpływać na warunki rozwoju roślinności,
- w strefie nadbrzeżnej byłego wyrobiska należy uwzględnić ryzyko sprowokowania ruchów masowych wskutek prowadzenia prac ziemnych lub niewłaściwego kształtowania stosunków wodnych – niezbędne jest zachowanie odpowiednich odległości oraz rozwiązań technicznych przy realizacji zagospodarowania,
- poza wspomnianym zbiornikiem – teren pozbawiony jest wód otwartych,
- brak jest zagrożeń powodziowych,
- część północna (około 1/3 całego terenu) jest użytkowana rolniczo – są to tereny upraw polowych na umiarkowanie niskiej (IVb) lub niskiej (V) klasach gruntów,
- w sąsiedztwie dróg występują zadrzewienia, a strefa brzegowa zbiornika jest w niewielkiej części zakrzewiona,
- analizowany teren leży poza systemem obszarów chronionych,
- analizowany teren leży poza zasięgiem zbiorników wód podziemnych,
- główną determinantą stanu środowiska jest tu eksploatacja kopalin prowadzona w kilku lokalizacjach w sąsiedztwie (także w bezpośrednim sąsiedztwie), co wiąże się z charakterystycznym krajobrazem oraz uciążliwościami związanymi nie tylko z samym procesem wydobycia i składowania urobku, ale przede wszystkim jego transportem za pomocą ciężkich pojazdów, co zagraża bezpieczeństwu na trasach przejazdu oraz generuje hałas, wibracje, emisje zanieczyszczeń powietrza,
- ważną determinantą stanu środowiska jest także postępująca suburbanizacja, skutkująca zmianami w krajobrazie oraz zmianą charakteru oddziaływań na środowisko,

- cechą charakterystyczną analizowanego terenu są niewielkie uciążliwości komunikacyjne (brak w sąsiedztwie bardzo ruchliwych dróg) oraz mniejsze zagrożenie niską emisją z indywidualnych systemów grzewczych (niewielka liczba zabudowy w sąsiedztwie),
- teren cechuje się umiarkowanymi warunkami przewietrzania, korzystniejsze są w części północnej, niż południowej.

3. INFORMACJE O ZAWARTOŚCI PROJEKTU PLANU

Charakterystyka ustaleń projektu planu w zakresie: planowanych funkcji, charakteru projektowanego zagospodarowania, skali planowanego zagospodarowania, odniesienia do istniejącego zagospodarowania terenu będącego przedmiotem planu

W planie wyznacza się tereny:

- 1MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 3MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 4MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 5MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 6MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 7MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 1UH – teren usług handlu;
- 2UH – teren usług handlu;
- 1UE – teren usług edukacji;
- 1ZP – teren zieleni urządzonej;
- 2ZP – teren zieleni urządzonej;
- 1WS-ZP – teren wód powierzchniowych śródlądowych lub zieleni urządzonej;
- 1I – teren infrastruktury technicznej;
- 1IW – teren wodociągów;
- 1KDD – teren drogi dojazdowej;
- 2KDD – teren drogi dojazdowej;
- 1KR – teren komunikacji drogowej wewnętrznej.

Dla terenów o przeznaczeniu MN, ustala się:

- przeznaczenie terenów – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego – realizacja garażu wyłącznie w bryle budynku mieszkalnego,
- minimalna i maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – od 0,01 do 0,5,
- maksymalna intensywność zabudowy – 0,7,
- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,5,
- maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,25,
- maksymalna wysokość zabudowy – 9,0 m, do 2 kondygnacji nadziemnych,
- geometria dachów – dachy jedno, dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 1,5 do 45 stopni,

Dla terenów o przeznaczeniu UH, ustala się:

- przeznaczenie terenów – tereny usług handlu;
- ustala się realizację zieleni zimozielonej o charakterze izolacyjnym o szerokości min. 2,0 m, w postaci wysokiej, średniowysokiej i średniej roślinności piętrowej w północnej i wschodniej części terenu 2UH od strony terenu 4MN i 1UE,
- minimalna i maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – od 0,01 do 0,5,

- maksymalna intensywność zabudowy – 0,7,
- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,4,
- maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,35,
- maksymalna wysokość zabudowy – 9,0 m,
- geometria dachów – dachy jedno, dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 1,5 do 45 stopni,

Dla terenu o przeznaczeniu UE, ustala się:

- przeznaczenie terenu – teren usług edukacji;
- ustala się realizację zieleni zimozielonej o charakterze izolacyjnym o szerokości min. 2,0 m, w postaci wysokiej, średniowysokiej i średniej roślinności piętrowej w północnej i wschodniej części terenu 1UE od strony terenu 4MN
- minimalna i maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – od 0,01 do 0,5,
- maksymalna intensywność zabudowy – 0,7,
- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,4,
- maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,35,
- maksymalna wysokość zabudowy – 9,0 m, do 2 kondygnacji nadziemnych,,
- geometria dachów – dachy jedno, dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 1,5 do 45 stopni,

Dla terenów o przeznaczeniu ZP, ustala się:

- przeznaczenie terenów – tereny zieleni urządzonej;
- obowiązuje zakaz zabudowy kubaturowej,
- dopuszcza się sytuowanie ciągów pieszych,
- dopuszcza się sytuowanie terenowych obiektów i urządzeń sportowo-rekreacyjnych,
- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,8;

Dla terenu o przeznaczeniu WS-ZP, ustala się:

- przeznaczenie terenu – teren wód powierzchniowych śródlądowych lub zieleni urządzonej;
- obowiązuje zakaz zabudowy kubaturowej,
- dopuszcza się sytuowanie ciągów pieszych,
- dopuszcza się sytuowanie terenowych obiektów i urządzeń sportowo-rekreacyjnych,
- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,8;

Dla terenu o przeznaczeniu IW, ustala się:

- przeznaczenie terenu – teren wodociągów;
- dopuszcza się lokalizację naziemnych instalacji odnawialnych źródeł wykorzystujących do wytwarzania energii energię promieniowania słonecznego służących do funkcjonowania głównego przeznaczania terenu,
- minimalna i maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – od 0,01 do 0,9,
- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,1,
- maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,9,
- maksymalna wysokość zabudowy – 9,0 m,
- geometria dachów – dachy jedno, dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 1,5 do 45 stopni,
- minimalna szerokość elewacji frontowych zabudowy – nie występuje potrzeba określania.

Dla oceny skutków środowiskowych, istotne są także inne ustalenia planu:

- ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko z wyłączeniem infrastruktury technicznej, w tym inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, zgodnych z przepisami odrębnymi;
- ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko z

wyłączeniem zabudowy mieszkaniowej oraz infrastruktury technicznej, w tym inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, zgodnych z przepisami odrębnymi;

- uciążliwość prowadzonej działalności nie może przekraczać dopuszczalnych norm określonych w przepisach odrębnych;
- w zakresie ochrony przed hałasem w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska teren o oznaczeniu MN wskazuje się jako teren przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową, a ZP i WS-ZP wskazuje się jako tereny przeznaczone na cele rekreacyjno-wypoczynkowe;

- wymagana szczególna dbałość o wysoką jakość estetyczną elementów wyposażenia przestrzeni publicznych, w szczególności oświetlenia i w zakresie wykonania nawierzchni.
- cały obszar objęty planem znajduje się poza terenami górniczymi, a także obszarami szczególnego zagrożenia powodzią, obszarami osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- południowa część obszaru objętego planem znajduje się w granicach udokumentowanego złoża kopalin „Łojewo VI", zgodnie z częścią graficzną planu, dla którego obowiązuje sposób zagospodarowania zgodnie z przepisami odrębnymi;
- sposób zaopatrzenia w wodę z gminnej sieci wodociągowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- odprowadzenie ścieków komunalnych do sieci kanalizacji sanitarnej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- odprowadzenie wód opadowych i roztopowych na własny teren nieutwardzony z dopuszczeniem gromadzenia wód opadowych i roztopowych oraz ich późniejszego wykorzystania, w szczególności do nawadniania terenów zieleni oraz do celów użytkowych, zgodnie z przepisami odrębnymi; dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- zaopatrzenie w energię cieplną z sieci ciepłowniczej lub indywidualnych źródeł ciepła zapewniających normatywne wielkości emisji, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- zaopatrzenie w gaz – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- zaopatrzenie w energię elektryczną – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- zasady obsługi w zakresie telekomunikacji: zgodnie z przepisami odrębnymi;
- gromadzenie odpadów komunalnych w zamykanych, przenośnych pojemnikach - wywóz odpadów z pojemników w sposób zorganizowany zgodnie z przepisami odrębnymi.

Analizowany projekt zintegrowanego planu inwestycyjnego, wyznacza tereny rozwojowe umożliwiające realizację około 65-70 budynków mieszkaniowych jednorodzinnych, a więc wprowadzenie na analizowany teren nawet 240-300 mieszkańców. Dodatkowo wyznacza się tereny dla rozwoju usług – handlowych (dwie jednostki o łącznej powierzchni 2,4 tys. m kw) co umożliwia ulokowanie niewielkich centrów handlowych, adekwatnych do skali planowanego zagospodarowania, a także jeden teren na cel usług edukacji, o pow. 1,6 tys. m kw., co predestynuje go do lokalizacji placówki przedszkolnej, jest zbyt mały dla realizacji szkoły. Około 4,3 ha przeznaczono na adaptację zbiornika wodnego oraz otaczające go tereny wskazywane do realizacji zieleni urządzonej oraz gdzie dopuszcza się sytuowanie terenowych obiektów i urządzeń sportowo-rekreacyjnych. Wyznaczono także niewielki teren pod rozwój niezbędnej, standardowej infrastruktury wodociągowej.

4. PRZEWIDYWANE ZNACZĄCE ODDZIAŁYWANIA NA ŚRODOWISKO

Zintegrowany Plan Inwestycyjny (ZPI) stanowi szczególny rodzaj planu miejscowego. Z punktu widzenia oceny oddziaływań na środowisko, skutki realizacji ZPI są identyczne jak w przypadku realizacji danego przedsięwzięcia na mocy miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (MPZP), stąd cała procedura prognozy została przeprowadzona wg identycznej metodyki.

Przedsięwzięcia mogące zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko

Projekt planu wyklucza na całym terenie, który obejmuje, możliwość realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko – wyjątkiem są inwestycje celu publicznego z zakresu łączności publicznej, zgodne z przepisami odrębnymi.

Natomiast, zgodnie z Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, już san fakt lokalizacji osiedla o tak dużej powierzchni zalicza je do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko – otóż zabudowa mieszkaniowa wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą, objęta ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego albo miejscowego planu odbudowy, o powierzchni zabudowy nie mniejszej niż 4 ha, na obszarach innych niż obszary chronione – zalicza się do tej kategorii.

Przewidywane znaczące oddziaływania na środowisko - różnorodność biologiczna

Realizacja ustaleń planu wpłynie na biocenozę analizowanego terenu. Można tu mówić o kilku rodzajach oddziaływania.

Najmniejsze znaczenie negatywne będzie miała zmiana przeznaczenia terenów obecnie wykorzystywanych rolniczo – stanowią one zdecydowaną większość terenów wskazywanych do rozwoju zabudowy. Są to tereny regularnie prowadzonych upraw polowych, o przeciętnej przydatności (niemal w całości klasy IVb), stosunkowo zwarte. Tereny rolne to typowa agrocenoza. Poziom bioróżnorodności na terenach rolnych jest bardzo niski – bezpośrednio związany z produkcją rolną, jej sezonowością, doborem gatunków, zabiegami agrotechnicznymi. Jest więc całkowicie ukształtowany antropogennie. Podkreślić należy, że na terenach upraw polowych różnorodność w zakresie roślinnym jest zwalczana jako obniżająca efektywność produkcji rolnej.

W zachodniej części znajdują się tereny nieużytków. Pierwotnie były to tereny rolne następnie wykorzystywane przy działalności górniczej jako miejsce składowania urobku i pracy maszyn. Obecnie formalnie są to tereny przeznaczone do zabudowy. Rozpoczęła się tu sukcesja wtórna. Jest to ekoton rolno-leśny i z tego względu cechuje się większą różnorodnością. Zostaną one przeznaczone pod rozwój innego rodzaju zagospodarowania.

Plan nakazuje dla terenów 2UH oraz 1UE realizację zieleni zimozielonej o charakterze izolacyjnym o szerokości min. 2,0 m, w postaci wysokiej, średniowysokiej i średniej roślinności piętrowej - dotyczy to granic tych terenów (2UH i 1UE z 4MN oraz pomiędzy 1UE i 2UH). Łączna długość granic terenów, wzdłuż których należy zrealizować strefę izolacji to około 200 m, a to oznacza dosyć rozległy pas zróżnicowanej zieleni, mającej bez wątpienia duży wpływ na kształtowanie różnorodności, i to nie tylko ze względu na zlokalizowanie zieleni o piętrowym charakterze, ale także dlatego, że będzie ona stanowiła siedlisko dla ptaków i owadów.

Południowo-wschodnią część zajmuje sztuczny zbiornik, powstały przed kilkoma laty poprzez zalanie wyrobiska. Jego linia brzegowa jest niezbyt licznie porośnięta zadrzewieniami i zakrzewieniami. Projekt planu zakłada adaptację zbiornika oraz rozwój terenów zieleni urządzonej wokół zbiornika. Z pewnością znacznie wzmocni to różnorodność (nasadzenia różnego rodzaju roślinności ozdobnej) ale także wpłynie na wzrost potencjału środowiskowego zbiornika (który wzrasta wraz ze „starzeniem się").

Pewną formą oddziaływań pośrednich – będzie zwiększenie antropopresji na lasy znajdujące się w sąsiedztwie, które zapewne staną się celem penetracji o charakterze rekreacyjnym i bez wątpienia będą podlegały pewnym formom degradacji z tego wynikającej. Presja tego rodzaju jest tu obecna już teraz – ale zwiększenie zaludnienia ją w wyraźnie zwiększy.

Na całym terenie objętym planem, przekształcenie terenów oraz wprowadzenie nowych funkcji będzie miało niekorzystny wpływ na bytujące tu drobne zwierzęta (które zostaną wyparte, względnie zastąpione innymi gatunkami lepiej znoszącymi sąsiedztwo człowieka), przede wszystkim ptaki (choć jak wspomniano – straty te będą stosunkowo nieduże). Jednak możliwe straty w dziedzinie świata zwierząt (jak i świata roślin), związane z realizacją ustaleń projektu planu należy uznać za znikome – nie dojdzie do wyparcia ani degradacji szczególnie cennych lub pożądanych gatunków, czy też zniszczenia terenów naturalnych (lub choćby terenów urządzonych sztucznie, ale pełniących funkcje ekologiczne) wskutek realizacji planowanego zagospodarowania. Tereny sąsiednie zachowają podobny charakter, a więc nie zostaną zniszczone określone typy siedlisk. Gatunki zwierząt, dla których ten rodzaj użytkowania terenu stanowi środowisko bytowania, nie będą więc pozbawione możliwości funkcjonowania w analizowanej okolicy.

Zmiana sposobu użytkowanie terenu będzie wiązała się ze zmianą liczby i rodzaju powierzchni zielonych -

obecnie jest tu pełny, 100% wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej. W terenach zabudowanych wskaźnik ten zmniejsza się o kilkadziesiąt procent.

Paradoksalnie, wskutek realizacji trwałej zieleni urządzonej (zadrzewienia, zakrzewienia, zieleńce, kwietniki, trawniki, itp., itd.) w miejscu wcześniejszych terenów uprawnych, do pewnego stopnia nastąpi wzbogacenie szaty roślinnej i wzmocnienie bioróżnorodności. Szczegółowe zasady zagospodarowania zakładają minimum 50% udział powierzchni biologicznie czynnej (zieleń użytkowa lub ozdobna). Są to wskaźniki, które należy zaakceptować, bo po pierwsze - są one relatywnie wysokie (często spotyka się w podobnych sytuacjach parametr 40%), ale po drugie - w rzeczywistości można spodziewać się, że w terenach MN faktyczny udział powierzchni biologicznie czynnej będzie większy od wymaganego. Dodatkowo sąsiedztwo terenu cechuje się bardzo wysokimi wskaźnikami powierzchni biologicznie czynnej. Przydomową zieleń ozdobną należy wykorzystać do odtworzenia aktywności ekologicznej i spełniania funkcji środowiskotwórczych. Nie jest niezbędne tworzenie zieleni izolującej zabudowę mieszkaniową od dróg – ale w przypadku terenów leżących w sąsiedztwie włączeń lokalnego układu drogowego do dróg zewnętrznych, zieleń izolacyjna może być pożądana (aczkolwiek nie może ograniczać widoczności na drogach). Przy wymaganym 50% wskaźniku minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej, całe osiedle będzie mieć charakter zagospodarowania mało intensywnego, w którym kładzie się bardzo duży nacisk na zachowanie dużych powierzchni terenów zieleni.

Projekt planu rozstrzyga kwestie ochrony różnorodności biologicznej w sposób ponadprzeciętnie satysfakcjonujący. W wyniku realizacji jego ustaleń, wprawdzie zmaleje powierzchnia biologicznie czynna (co jest nieuniknione przy realizacji zabudowy, choć w tym konkretnym przypadku ustalono rzadko spotykane tak wysokie wskaźniki wymaganej powierzchni terenów zieleni), ale znacznie wzrośnie różnorodność gatunkowa.

Przewidywane znaczące oddziaływania na środowisko - obszary chronione

Analizowany teren położony jest poza systemem obszarów chronionych. Nie przewiduje się, by ustalenia planu oddziaływały w jakikolwiek sposób pośrednio na obszary chronione.

Przewidywane znaczące oddziaływania na środowisko - ludzie

Realizacja ustaleń planu stwarza warunki rozwoju zabudowy mieszkaniowej w atrakcyjnej lokalizacji – dla około 65-70 rodzin. Są to więc oddziaływania jednoznacznie pozytywne w stosunku do wprowadzanej tu ludności. Liczbę nowych mieszkańców, przy pełnej realizacji zabudowy, co jest mało prawdopodobne w perspektywie nawet 2 dekad – należałoby szacować na 240-300 osób.

Obecność zbiornika wodnego stwarza szanse na zaaranżowanie bardzo atrakcyjnego zagospodarowania. To nie tylko kwestia mikroklimatu, ale także zachowanie otwartego terenu i wyznaczenie terenów spacerowych i rekreacyjnych wokół zbiornika. Należy jednak pamiętać o wprowadzeniu zabezpieczeń minimalizujących ryzyko utonięcia, zwłaszcza w sytuacji gdy dużą część mieszkańców stanowić będą dzieci.

Jednoznacznie pozytywnie należy ocenić (i docenić fakt uwzględnienia w planie) wyznaczenie terenu dla realizacji usług edukacyjnych. Wielkość terenu wskazuje, że realne jest utworzenie przedszkola. Ponadto w centrum osiedla wyznaczono tereny dla usług handlu oraz niewielkie skwery oraz przestronny układ komunikacyjny. Są to zagadnienia, które niestety często są pomijane przy planowaniu nawet dużych osiedli mieszkaniowych.

W planie zadbano także, żeby terenów mieszkaniowe były odizolowane od terenów usługowych - dla terenów 2UH oraz 1UE nakazano realizację zieleni zimozielonej o charakterze izolacyjnym o szerokości min. 2,0 m, w postaci wysokiej, średniowysokiej i średniej roślinności piętrowej - dotyczy to granic tych terenów z terenem 4MN. Nie przewiduje się dużej uciążliwości działalności realizowanych w 2UH i 1UE, ale jest to dodatkowe zabezpieczenie. Sam fakt wprowadzenia dodatkowej roślinności podniesie jakość życia, ale też dla kilku domostw niestety ograniczy południową ekspozycję.

Innym aspektem jest wpływ wprowadzania nowych mieszkańców na jakość życia ludności już zamieszkującej w sąsiedztwie – bez wątpienia zwiększy się antropopresja, która w życiu codziennym będzie się przejawiała na przykład większym ruchem pojazdów samochodowych. Jednocześnie jednak, zwiększenie liczby mieszkańców zwiększa możliwości rozwoju usług – zarówno komercyjnych (jak handel i naprawy – dla

których istotna jest wielkość popytu), jak i publicznych (wymagających określonej minimalnej liczby mieszkańców). Ocena tego typu oddziaływań nie jest więc jednoznaczna – z jednej strony pojawią się pewne aspekty oddziaływań negatywnych, ale też niemal pewne są oddziaływania pozytywne. Pozytywny wpływ wynika z dostępności do usług i tworzenia miejsc pracy (w tych usługach), negatywny wynika z prawdopodobnego wzrostu ruchu pojazdów (tak interesantów, jak i pojazdów zaopatrzenia). Są to jednak oddziaływania typowe dla każdego rozwiniętego osiedla mieszkaniowego – gdzie usługi towarzyszą zabudowie mieszkaniowej, a tego typu oddziaływania są w pełni akceptowalne jako nieodłączny składnik funkcjonowania osiedla.

Usprawnienia wymagać może rozwiązanie układów komunikacyjnych – zwłaszcza zapewnienie bezpieczeństwa przy włączeniu lokalnego układu drogowego w istniejący oraz bezpieczeństwa przejazdu do ulicy Mątewskiej w Inowrocławiu, która stanie się głównym „punktem dostępowym" do miasta.

Projekt planu właściwie rozstrzyga kwestie zapewnienia wysokiej jakości życia.

Przewidywane znaczące oddziaływania na środowisko - woda

Projekt planu przewiduje w zakresie gospodarki wodno-ściekowej zaopatrzenie w wodę i odprowadzenie ścieków – poprzez rozwiązania sieciowe. Jest to optymalna forma obsługi, która w pełni zabezpiecza interes ochrony środowiska.

Ze względu na obecność zbiornika wodnego bardzo ważna jest dbałość o stan jego wód – zarówno na etapie realizacji zabudowy, jak i codziennego funkcjonowania powstałego osiedla. Zbiornik będzie naturalnym odbiornikiem wód opadowych i roztopowych przejmującym wszystkie ewentualnie pojawiające się na tym terenie zanieczyszczenia. Należy więc bezwzględnie przestrzegać zakazu mycia pojazdów samochodowych na posesjach oraz w sposób bardzo odpowiedzialny używać środków ochrony roślin i nawozów w pielęgnacji zieleni przydomowej. Nie wolno przechowywać na powierzchni substancji, mogących być wymywanymi przez wody opadowe. Podczas realizacji zabudowy, kluczowe znaczenie ma zabezpieczenie potencjalnie toksycznych materiałów budowlanych.

Przewidywane znaczące oddziaływania na środowisko - powietrze

Należy się spodziewać zwiększenia emisji związanej z realizacją systemów grzewczych oraz zwiększeniem ruchu pojazdów samochodowych. Zakres zmian jest trudny do ustalenia – warto jednak zauważyć, że zakłada się dosyć dużą skalę przedsięwzięcia, a przeważającą jego część obejmuje zabudowa o funkcjach mieszkaniowych – oznacza to, iż liczba samochodów mieszkańców może sięgnąć nawet 150 sztuk – będzie to wielkość zauważalna w tym rejonie.

Z funkcjonowaniem zabudowy usługowej potencjalnie wiąże się wzmożony ruch pojazdów dostawczych oraz pojazdów interesantów.

Warunki przewietrzania w całym rejonie objętym planem są umiarkowanie dobre – istnieje jednak ryzyko okresowego zalegania zanieczyszczeń w przypadkach wyjątkowo niekorzystnych stanów pogodowych (zwłaszcza w okresie jesienno-zimowym).

W okresie jesienno-wiosennym istotnym zagadnieniem jest funkcjonowanie systemów grzewczych. Optymalnym rozwiązaniem byłoby zastosowanie rozwiązań systemowych ale plan dopuszcza także rozwiązania indywidualne. Jako pomijalnie małą można natomiast uznać emisję zanieczyszczeń związaną z przygotowywaniem posiłków (zakłada się, że będzie ona bazowała na energii elektrycznej lub gazie).

Przewidywane znaczące oddziaływania na środowisko - powierzchnia ziemi

Różne aspekty oddziaływań na powierzchnię ziemi opisano w rozdziałach dotyczących bioróżnorodności oraz krajobrazu. W poniższym rozdziale zwrócono uwagę na kwestie degradacji gleb, ograniczenia przestrzeni rolniczej oraz wytwarzania odpadów.

Realizacja ustaleń planu wiązać się będzie z degradacją gleb w obszarze realizacji zabudowy i infrastruktury towarzyszącej. Wyznacza się zauważalne powierzchnie, które zostaną zajęte przez zabudowę i drogi. Kolejne zmiany zajdą wskutek urządzania terenów zieleni, między innymi wskutek nawiezienia materiału organicznego. Prace budowlane spowodują przerwanie ciągłości warstw geologicznych w obrysach realizowanych budynków.

Niezwykle ważne jest, aby w rejonie zbiornika powstałego w miejscu byłego wyrobiska, zapobiegać działaniom, które mogą zagrozić stabilności jego zboczy, które są dosyć strome. Jest to bardzo ważne już na etapie realizacji zabudowy, ale w późniejszym okresie także urządzania terenów zieleni wokół zbiornika.

Analizowany teren charakteryzuje się w zdecydowanej większości umiarkowanie niską (przeważa klasa IVb, ale większość terenu jest już wyłączona z produkcji rolnej) przydatnością rolniczą gleb. Straty w przestrzeni rolniczej będą całkowicie niezauważalne. W skali gminy wyłączenie z produkcji rolnej analizowanego obszaru nie będzie miało żadnego znaczenia. Z punktu widzenia jakości rolniczej przestrzeni produkcyjnej oraz związanych ze zmniejszeniem przestrzeni żywicielskiej, wyłączenie tych gruntów z produkcji można uznać za pomijalnie małe.

Istotną zmianą o charakterze negatywnym będzie istotne ograniczenie powierzchni biologicznie czynnej. Dotąd wynosi ona 100%, a plan dopuszcza jej ograniczenie nawet o kilkadziesiąt procent w stosunku do stanu dotychczasowego – jest to nieuniknione przy realizacji osiedla zabudowy mieszkaniowej. Jednak na większości powierzchni (wszystkie tereny mieszkaniowe) ustalono wymagany minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej na poziomie aż 50%, a maksymalny dopuszczany udział powierzchni zabudowy na poziomie zaledwie 25% - są to wskaźniki bardzo satysfakcjonujące, przewyższające te najczęściej spotykane dla tego typu osiedli i sugerujące dążenie do realizacji możliwie niskiej intensywności zagospodarowania.

Zazwyczaj przyjmuje się, że przy rozpatrywanej formie zabudowy, 1 mieszkaniec wytwarza przeciętnie do 300 kg odpadów komunalnych rocznie. Należy się więc spodziewać docelowo (przy pełnej realizacji zabudowy) generowania przez mieszkańców obszaru nawet do stu ton odpadów komunalnych rocznie. Jest to wartość niewielka na tle obecnej skali wytwarzania odpadów w gminie. W przypadku planowanych działalności usługowych (handel i edukacja) skala wytwarzanych odpadów jest niewielka.

Przewidywane znaczące oddziaływania na środowisko - krajobraz

Realizacja ustaleń projektu planu wiązać się będzie z ingerencją i przekształceniem obecnego krajobrazu obszaru. Przewiduje się realizację zabudowy o zróżnicowanym, ale w niewielkim stopniu, charakterze – na dużej powierzchni. Ze względu na usytuowanie terenu będącego przedmiotem planu, dokonywane zmiany będą łatwo dostrzegalne z sąsiedztwa. Podkreślić należy, że pomimo wprowadzania dużej liczby i dużej powierzchni zabudowy, to w tym rejonie będzie to zabudowa o charakterze bardzo dobrze znanym – typowym dla strefy podmiejskiej. Wprawdzie w bezpośrednim sąsiedztwie brak tego typu zabudowy, ale od przynajmniej dekady w rejonie Inowrocławia powstaje na dosyć duża skalę zabudowa o charakterystycznej podmiejskiej zabudowie mieszkaniowej (powstało kilka osiedli w różnych lokalizacjach). Zresztą – tego typu zabudowa od 2-3 dekad jest powszechna w strefach podmiejskich większych miast. Wprowadzenie nowej zabudowy o takim charakterze w tej lokalizacji będzie naturalnym procesem rozwoju przestrzennego strefy podmiejskiej - nie przewiduje się, by jakikolwiek element był postrzegany jako obcy w okolicy. Bez wątpienia jedynym walorem, który ucierpi, będzie otwartość krajobrazu.

Dodatkowo na uwagę zasługuje fakt, że w centralnej części planu zadbano o wydzielenie dwóch jednostek usługowych z towarzyszącą zielenią urządzoną. Powstaną w ten sposób mini-centra, które będą przełamywać monotonię typowej zabudowy mieszkaniowej. Jest to warte podkreślenia, bo bardzo często w lokalizacjach podmiejskich wydziela się wyłącznie tereny mieszkaniowe – tu wyznacza się dwa tereny dla usług handlu i jeden dla usług edukacji.

Plan nakazuje dla terenów 2UH oraz 1UE realizację zieleni zimozielonej o charakterze izolacyjnym o szerokości min. 2,0 m, w postaci wysokiej, średniowysokiej i średniej roślinności piętrowej - dotyczy to granic tych terenów (2UH i 1UE z 4MN oraz pomiędzy 1UE i 2UH). Łączna długość granic terenów, wzdłuż których należy zrealizować strefę izolacji to około 200 m, a to oznacza dosyć rozległy pas zróżnicowanej zieleni, mającej bez wątpienia wpływ na kształtowanie krajobrazu tego osiedla. Zieleń będzie wprowadzała różnorodność ekspozycji – niezależnie od zalet środowiskowych i dla jakości życia, będzie też pozytywna dla krajobrazu.

Warto zauważyć, że w granicach planu znajduje się dosyć rozległe wyrobisko po eksploatacji kruszywa, a podobne wyrobiska (także wciąż eksploatowane) są zlokalizowane w nieodległym sąsiedztwie od

analizowanego terenu. Wykorzystanie zalanego wyrobiska jako terenu zbiornika wodnego, wkomponowanego w osiedle mieszkaniowe jest swego rodzaju formą rekultywacji terenu poeksploatacyjnego. Tworzy się bardzo atrakcyjna forma zagospodarowania, tym bardziej, że zbiornik będzie się dobrze eksponował z głównej drogi obsługującej analizowany teren. W tej części województwa wszelkie formy gromadzenia wody są pożądane ze względów środowiskowych, a w tej konkretnej lokalizacji zbiornik będzie dodatkowo elementem kształtowania wysokiej estetyki.

Pod względem potencjalnych oddziaływań w krajobrazie, projekt planu należy więc ocenić jako oddziałujący – ale w niewielkim stopniu i dodatkowo w pewnym sensie można to oddziaływanie ocenić wręcz jako pozytywne, mimo że realizacja zabudowy przyczyni się do ograniczenia otwartości krajobrazu. Wykorzystanie zbiornika wodnego w wyrobisku poeksploatacyjnym oraz sąsiedztwa lasu, przy sprzyjającym kształcie terenu objętego planem, stwarza możliwość bardzo atrakcyjnej aranżacji (co zostało wykorzystane w planie), która spowoduje, że powstała zabudowa nie będzie tylko typowym, intensywnie zagospodarowanym osiedlem mieszkaniowym, ale będzie to osiedle o umiarkowanej intensywności i dużej powierzchni biologicznie czynnej, posiadające mini-centra usługowe, ulokowane wokół/wzdłuż/na nabrzeżu stosunkowo dużego zbiornika wodnego, którego linia brzegowa dodatkowo stwarza możliwość urządzenia terenów rekreacji nawodnej lub nadwodnej. Jest to swoisty paradoks – bo skala zagospodarowania będzie duża, ale w obszarach podmiejskich jest to sytuacja całkowicie typowa. Negatywnie należy więc ocenić wpływ na otwarty krajobraz, ale już formy zabudowy nie można jednoznacznie ocenić negatywnie.

Przewidywane znaczące oddziaływania na środowisko - klimat

Realizacja ustaleń projektu planu nie wpłynie w sposób możliwy do odnotowania na lokalne warunki klimatyczne, jak też nie wpłynie w sposób zauważalny na pogłębienie lub ograniczenie tzw. efektu cieplarnianego.

Znaczne powierzchnie utwardzone będą sprzyjały spływowi powierzchniowemu – ale sąsiedztwo zbiornika, który stanie się odbiornikiem wód opadowych i roztopowych, zapewni ochronę przed podtopieniami, które mogły by mieć miejsce w wyniku deszczy nawalnych lub nagłych roztopów.

Paradoksalnie realizacja planowanej zabudowy może sprzyjać zachowaniu/utrzymaniu zbiornika, który powstał przez zatopienie wyrobiska po eksploatacji kruszyw. Zbiornik ten stanowić będzie element estetyki osiedla i będzie służył rekreacji mieszkańców, a więc pojawi się presja w kierunku jego zachowania w dobrej kondycji. Sam zbiornik natomiast ma znaczenie dla poprawy mikroklimatu w tym rejonie.

Przewidywane znaczące oddziaływania na środowisko - zasoby naturalne

Realizacja ustaleń planu nie ma żadnego wpływu na zasoby surowców mineralnych.

Przewidywane znaczące oddziaływania na środowisko - zabytki i dobra kultury

Realizacja ustaleń projektu planu nie ma bezpośredniego ani pośredniego wpływu na zabytki i dziedzictwo kulturowe. W ustaleniach szczegółowych gwarantuje się ochronę dziedzictwa kultury.

Przewidywane znaczące oddziaływania na środowisko - dobra materialne

Realizacja ustaleń planu będzie się wiązała ze wzrostem wartości nieruchomości (zmiana przeznaczenia gruntów powodująca znaczny wzrost ich wartości w obrocie) oraz rozwojem sfery dóbr materialnych.

Wzrost liczby mieszkańców może się przyczynić także do zwiększenia popytu na dobra i usługi komercyjne dostępne w tej części gminy - obserwowane byłyby wówczas korzyści w szerszym ujęciu, związanym z rozwojem społecznym i gospodarczym. Możliwa do osiągnięcia liczba nowych mieszkańców, przy pełnej realizacji zainwestowania (prawdopodobieństwo realizacji zagospodarowania w tej lokalizacji ocenia się jako dosyć wysokie) będzie dosyć duża, więc generowany popyt będzie dostrzegalny.

W sferze prywatnej zagadnienie „dóbr materialnych" dotyczy realizacji i wyposażenia budynków mieszkalnych i zagospodarowania towarzyszącego oraz realizacji działalności gospodarczych, natomiast w sferze publicznej będzie wynikało z rozwoju infrastruktury technicznej i dróg, infrastruktury wodno-kanalizacyjnej, a pośrednio także na generowaniu dochodów podatkowych dla budżetu gminy.

Ogólna wartość przestrzeni jako terenu oraz zlokalizowanych na nim dóbr materialnych, na obszarze będącym przedmiotem analiz, znacznie wzrośnie.

5. USTALENIA KOŃCOWE

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.

Powyższą analizę sporządza się wychodząc od dotychczasowego charakteru zagospodarowania terenu.

Porównanie prognozowanych oddziaływań w sytuacji braku realizacji planu i w sytuacji realizacji planu pozwala na udzielenie odpowiedzi, która z opcji jest korzystniejsza środowiskowo.

W przypadku planów realizacji zabudowy na dosyć dużą skalę – tak jak w analizowanym projekcie planu, niemal zawsze porównanie wskazuje, że korzystniejszą opcją jest opcja zerowa, ponieważ realizacja zagospodarowania zawsze będzie wiązać się z nieuchronnym wystąpieniem szeregu oddziaływań – począwszy od zmian w powierzchni ziemi, zmian w krajobrazie, uszczuplenia powierzchni biologicznie czynnej, degradacji gleb, degradacji siedlisk poprzez bardzo liczne oddziaływania pośrednie, jak zużycie wody i wytwarzanie ścieków, wytwarzanie odpadów, generowanie ruchu pojazdów i wynikających z niego uciążliwości i zagrożeń. W przypadku zaniechania realizacji planu unika się tych oddziaływań, co jest stanem jednoznacznie korzystniejszym.

Jednak w przypadku analizowanego terenu ma miejsce specyficzna sytuacja rozwoju zabudowy na dużą skalę w lokalizacji, która nie tylko nie prezentuje istotnych walorów środowiskowych ani przydatności rolniczej, ale wręcz została zdegradowana wskutek prowadzenia eksploatacji kopalin, a potem rozpoczęcia zabudowy. Pozostawienie tego terenu w dotychczasowym stanie skutkowałoby nieuchronnie postępującą sukcesją roślinności w postaci samosiewu oraz niekontrolowanymi procesami w obrębie powstałego po eksploatacji zbiornika wodnego, który być może nabierałby pewnych cech środowiskotwórczych, ale równie dobrze mógłby się degradować, zwłaszcza w przypadku utraty wody. Dodatkowo w ostatnich latach w południowej części rozpoczęto realizację zabudowy, proces ten został wstrzymany i obecnie miejsce to należy uznać za zdegradowane – wymagające uporządkowania, albo w kierunku dalszego rozwoju zabudowy i urządzenia osiedla albo rozebrania istniejących już zrealizowanych elementów. Analizowany teren nie wykazuje więc żadnych przeszkód środowiskowych dla jego przekształcenia w kierunku realizacji dosyć dużego osiedla mieszkaniowego – wprost przeciwnie, wykazuje (dzięki obecności zbiornika wodnego) możliwość bardzo atrakcyjnej aranżacji z wykorzystaniem tego zbiornika, co jednocześnie będzie stanowiło specyficzną formę skutecznej rekultywacji terenu poeksploatacyjnego (formuła rekultywacji terenu po wydobyciu kruszywa poprzez wykorzystanie do realizacji w jego sąsiedztwie zabudowy nie jest często spotykana).

Atrakcyjność tej części gminy dla zabudowy mieszkaniowej o charakterze podmiejskim - jest stosunkowo duża. Miasto jest położone blisko i dobrze dostępne. W innych lokalizacjach na terenie gminy Inowrocław, powszechnie występują grunty rolne bardzo wysokiej przydatności, co ogranicza możliwość swobodnej lokalizacji zabudowy mieszkaniowej i niezbędne jest poszukiwanie (nielicznych!) lokalizacji, w których zabudowa może być realizowana bez powodowania szkód dla rolniczej przestrzeni produkcyjnej i nie ogranicza funkcji żywicielskiej.

W takiej sytuacji wybór tej konkretnej lokalizacji powinien być postrzegany jako działanie racjonalne - przeciwdziałające rozwojowi zabudowy w lokalizacjach dużo mniej pożądanych lub wręcz niepożądanych dla jej lokalizacji. W takim kontekście – zagospodarowanie tego terenu jest wręcz działaniem prośrodowiskowym, służącym stanowieniu ładu przestrzennego w gminie.

Dokonanie zmian zagospodarowania w kierunku wskazywanym w projekcie planu doprowadzi do intensyfikacji zabudowy i znacznego zwiększenia liczby mieszkańców. Bez wątpienia w wyniku realizacji zagospodarowania nastąpi utrata waloru otwartego krajobrazu. Jednak podkreślić należy, że realizacja zagospodarowania będzie zgodna z założeniem jego koncentracji – i będzie się wiązać z szeregiem korzyści będących jej konsekwencją, przede wszystkim ochrony terenów położonych w innych lokalizacjach przed

rozpraszaniem zabudowy, czy też kanalizowaniem oddziaływań w dużej miejscowości, w której łatwiej jest nad nimi zapanować (jeśli dojdzie do realizacji chociażby połowy teoretycznie możliwej zabudowy, liczba ludności Łojewa sięgnie 500-550 osób, co będzie wystarczająco dużym potencjałem dla rozwoju usług publicznych i komercyjnych na potrzeby nie tylko tej miejscowości, ale także sąsiednich – Sikorowa i leżących w gminie Kruszwica – Arturowa, Szarleja, Karczyna. W obszarach podmiejskich najskuteczniejszym sposobem kontrolowania presji w kierunku realizacji zabudowy, jest jej kanalizowanie poprzez wyznaczanie terenów pod zabudowę, z jasno i precyzyjnie określonymi zasadami zagospodarowania. Właśnie z tego względu, realizacja planowanego zagospodarowania w tej konkretnej lokalizacji jest korzystna – negatywne skutki środowiskowe nie tylko nie będą duże, ale z pewnością będą mniejsze, niż w większości potencjalnych innych lokalizacji, a dodatkowo należy spodziewać się wystąpienia korzyści związanych z uporządkowaniem terenu.

Przy bardzo powierzchownej ocenie, opcja zerowa może się wydać korzystniejsza, ale w ogólnym całościowym bilansie zdecydowanie korzystna jest realizacja planowanego zagospodarowania w rozpatrywanej lokalizacji na podstawie ZPI.

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

Projekt planu wyznacza znaczącą liczbę terenów o przeznaczeniu MN – wobec których nie wskazuje się żadnych problemów z dostępem do danych i informacji, co mogłoby utrudniać sporządzenie rzetelnej oceny oddziaływania na środowisko oraz niewielką liczbę i powierzchnię terenów o przeznaczeniu usługowym, dla których w ZPI określa się charakter prowadzonej tu działalności (handlowa, edukacyjna), co bardzo ogranicza skalę możliwego braku wiedzy co do charakteru skutków środowiskowych.

Najważniejszym problemem dla rzetelności prognozy jest ryzyko popełnienia błędu w szacunku tempa realizacji zagospodarowania. Skala dopuszczanego w planie zagospodarowania jest duża – można założyć, że przekracza obecne bieżące zapotrzebowanie, a więc teren ten będzie funkcjonował jako wieloletnia rezerwa rozwojowa, która będzie zagospodarowywana sukcesywnie przez długi okres (sam fakt wyznaczenia takiej rezerwy, nawet jeśli obecny popyt jest znacznie mniejszy od możliwości zagospodarowania takich terenów, nie jest błędem – jest to efekt świadomej polityki porządkowania przeznaczenia gruntów w gminie oraz koncentracji zagospodarowania w ramach większej jednostki). Na potrzeby prognozy przyjęto założenie, że odnosi się do stanu maksymalnego. Oznacza to, że prognoza – która odnosi się do maksymalnych możliwych negatywnych skutków – jest w pewnym stopniu przewymiarowana. Bo w praktyce przy tak dużych terenach rozwojowych nigdy nie dochodzi do szybkiej, pełnej realizacji możliwego zagospodarowania, a więc, że rzeczywista skala oddziaływań będzie przez bardzo długi okres, znacznie mniejsza, od wskazywanej w prognozie.

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

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego (a zintegrowany plan inwestycyjny jest specyficznym rodzajem mpzp) jest bardzo konkretnym opracowaniem określającym szczegółowo planowane działania zmierzające do zagospodarowania i rozwoju terenu objętego projektem planu.

Celem planu jest stworzenie optymalnych warunków realizacji pożądanych funkcji i działalności (wynikających z potrzeb i aspiracji mieszkańców oraz lokalnego samorządu) przy uwzględnieniu uwarunkowań przestrzennych (związanych z charakterystyką fizyczno-geograficzną terenu), uwarunkowań wynikających z charakteru sąsiedztwa, uwarunkowań prawnych, uwarunkowań wynikających z dobrych praktyk w planowaniu przestrzennym, tak by w sposób optymalny uwzględnić zarówno istniejące potrzeby, jak i możliwości ich realizacji przy minimalizowaniu uciążliwych skutków i oddziaływań.

Każdorazowo miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego stanowi więc autorską i indywidualną wizję optymalnego sposobu zagospodarowania terenu, uwzględniającą każdorazowo specyficzne warunki jej realizacji.

Alternatywa w zakresie wyboru lokalizacji planowanych zamierzeń planistycznych:

- Teoretycznie na terenie gminy Inowrocław możliwe jest wskazane alternatywnej lokalizacji dla realizacji funkcji mieszkaniowych i usługowych zamierzanych w analizowanym planie – choć ograniczona jest dostępność terenów o tak dużej skali, a jednocześnie cechujących się tak dobrą

dostępnością w relacjach do miasta i tak dobrą przydatnością terenu wynikającą z uwarunkowań środowiskowych. Teren nie wykazuje walorów środowiskowych, jest tylko w niewielkiej części i w ograniczonym stopniu przydatny dla rolnictwa, wymaga uporządkowania. Nie zachodzi więc potrzeba poszukiwania innej lokalizacji – bo wybrana jest bardzo dobrze predestynowana do realizacji planowanego zagospodarowania a alternatywna nie gwarantuje osiągnięcia korzyści środowiskowych.

- Poszukiwanie rozwiązań alternatywnych w tym aspekcie jest więc bezcelowe.

Alternatywa w zakresie wyboru funkcji:

- Analizowany projekt planu jest odpowiedzią na zapotrzebowanie społeczne w kierunku wyznaczania terenów mieszkaniowych i towarzyszących im niezbędnych usług. Podkreślić należy, że bardzo rzadko w ramach planów budowy osiedla mieszkaniowego wyznacza się teren na cel edukacji, a w tym przypadku w centralnej części osiedla przewidziano taką potrzebę. Jego wielkość predestynuje teren do lokalizacji placówki przedszkolnej, jest zbyt mały dla realizacji szkoły.
- Teoretycznie szczegółowy rozkład poszczególnych terenów mieszkaniowych, usługowych i zieleni, nawet z uwzględnieniem stabilizującej roli zbiornika wodnego – mógłby być inny, ale nie gwarantowałby osiągnięcia większych korzyści środowiskowych. Nie zachodzi więc potrzeba poszukiwania rozwiązań alternatywnych w tym obszarze.
- Podkreślić należy, że na całym obszarze zrezygnowano z możliwości rozwoju działalności zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziałujących na środowisko.
- Potencjalnym rozwiązaniem, które mogłoby być rozważone, to zwiększenie powierzchni przeznaczanej na cel zieleni urządzonej w sąsiedztwie zbiornika z zamysłem urządzenia relatywnie dużej powierzchni dla celów rekreacji i integracji mieszkańców. Jak się wydaje, skala wyznaczanej zabudowy mieszkaniowej jest bardzo duża jeśli uwzględni się potencjał miasta Inowrocław dla rozwoju zabudowy podmiejskiej. Nieznaczne uszczuplenie terenów mieszkaniowych, nie musiałby więc wiązać się z ograniczaniem dostępu do terenów mieszkalnictwa, a przeznaczenie tak wygospodarowanego terenu na cele rekreacji w sąsiedztwie zbiornika wodnego, mogłoby podnosić atrakcyjność terenu dla zamieszkania.
- Powyższe rozwiązanie nie są jednak niezbędne.

Alternatywa w zakresie szczegółowych ustaleń z zakresu intensywności zagospodarowania:

- Projekt ZPI przewiduje dosyć dużą liczbę możliwej do realizacji zabudowy, ale jednocześnie szczegółowe wskaźniki dopuszczanego udziału powierzchni zabudowy (niskie) oraz wymaganej powierzchni biologicznie czynnej (ponadprzeciętnie wysokie), sugerują, że położono duży nacisk na zachowanie niezbyt dużej intensywności – nie jest to typowe dla obszarów podmiejskich i jest warte pozytywnego odnotowania.
- Poszukiwanie rozwiązań alternatywnych w tym aspekcie nie jest niezbędne, gdyż wiązałoby się z całościową zmianą koncepcji zagospodarowanie w kierunku wydzielenia działek o większej powierzchni i jeszcze wyższym udziale powierzchni biologicznie czynnej. Na etapie prac projektowych przyjęto konwencję realizacji osiedla o umiarkowanie-niskiej intensywności – gdyż w tej konkretnej lokalizacji można spodziewać się zainteresowania takim charakterem zabudowy. Wybór tego typu oferty dla zamieszkania będzie każdorazowo wynikiem świadomych decyzji. Tym bardziej – dostrzegając to zagadnienie – nie dostrzega się potrzeby dokonywania jakichkolwiek zmian.

W stosunku do analizowanego projektu nie wskazuje się więc niezbędnej konieczności poszukiwania lub uwzględnienia rozwiązań alternatywnych (zgłasza się jedynie sugestię rozważenia proponowanych rozwiązań), wynikających z analizy potencjalnych oddziaływań.

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

- należy bezwzględnie zapewnić rozwiązania minimalizujące ryzyko przypadkowego utonięcia, poprzez rozwiązania gwarantujące bezpieczeństwo w strefie linii brzegowej zbiornika, zwłaszcza w związku ze spodziewaną dużą liczbą dzieci zamieszkujących osiedle; alternatywnym rozwiązaniem jest adaptacja części zbiornika do celów kąpieliska lub rekreacji wodnej – z odpowiednim urządzeniem linii brzegowej, plaży, dna zbiornika oraz wydzielenia i oznaczenia miejsc bezpiecznego pobytu,
- należy zapewnić adaptację i ochronę przed zmianą przeznaczenia oraz przed dewastacją możliwie dużej części zadrzewień i zakrzewień – wykorzystać je jako element zieleni ozdobnej lub izolacyjnej w ramach realizowanego zagospodarowania;
- bezwzględnie należy egzekwować zakaz mycia pojazdów mechanicznych w miejscach niewyznaczonych,
- bezwzględnie należy dochować dbałości o ochronę wód powierzchniowych i podziemnych na etapie realizacji zagospodarowania (uniemożliwianie zanieczyszczenia wód materiałami budowlanymi – np. farbami, lakierami, emulsjami, itp. oraz substancjami ropopochodnymi pochodzącymi z maszyn i pojazdów budowlanych),
- należy zapewnić możliwość bezpiecznego włączenia do zewnętrznego układu drogowego,

b) ograniczanie

- w obszarach realizacji zagospodarowania należy dokonać adaptacji możliwie dużej części drzewostanu
- w obszarach realizacji zagospodarowania należy dążyć do ograniczania prac ziemnych i nadmiernej dewastacji zieleni - do minimum wynikającego z potrzeb technicznych i technologicznych
- w obszarach realizacji zabudowy należy zabezpieczyć warstwę gleb – do wykorzystania w obszarach mniej żyznych
- stosowanie zieleni izolacyjnej w niektórych lokalizacjach ograniczy uciążliwość ruchu pojazdów samochodowych – dotyczy to rejonów włączeń układu lokalnego do dróg zewnętrznych

c) kompensacja przyrodnicza

- w przypadku usuwania drzew lub krzewów należy dokonać nasadzeń kompensacyjnych.

Propozycja monitoringu skutków realizacji postanowień projektowanego dokumentu oraz częstotliwości jej przeprowadzania

Monitoring skutków realizacji ustaleń analizowanego projektu planu jest zadaniem trudnym ze względu na relatywnie małą (w ujęciu gminy) skalę przestrzenną 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, w przypadku analizowanego projektu mpzp, sugeruje się wykorzystywanie przede wszystkim metod bezpośrednich – to znaczy analizy postępów w realizacji zagospodarowania oraz metod pośrednich - to znaczy szacunków ilości (wartości, wielkości) zanieczyszczeń (oddziaływań, uciążliwości) generowanych przez zrealizowaną zabudowę. 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 Gminy bez angażowania dodatkowych nakładów.

Należy podkreślić, że ze względu na spodziewaną stosunkowo niedużą uciążliwość planowanego zainwestowania, nie jest niezbędne prowadzenie monitoringu w sposób stały (wystarczą okresowe oceny, np. w cyklu rocznym, a nawet 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 ZPI nie będzie generowała żadnych oddziaływań na środowisko o charakterze transgranicznym. Zarówno charakter, jak i skala planowanych działalności wskazuje na typowo lokalny zasięg możliwych oddziaływań.

6. ZAŁĄCZNIK

Zmiany zagospodarowania terenu wg osi czasu GoogleEarth



10 2011



04 2014


09 2016



05 2017



05 2024

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.

