

**Prognoza oddziaływania na środowisko
projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
Gminy Łubianka dla sołectwa Łubianka**

Gmina Łubianka

Bydgoszcz, 2020 r.

SPIS TREŚCI

1. Wstęp

Informacje o zawartości, głównych celach projektowanego dokumentu oraz jego powiązaniach z innymi dokumentami. Podstawy prawne opracowania

Informacje o metodach zastosowanych przy sporządzaniu prognozy

2. Charakterystyka terenu będącego przedmiotem analiz

Podstawowe informacje o terenie będącym przedmiotem planu

Podstawowe wnioski wynikające z opracowania ekofizjograficznego

Stan środowiska oraz istniejące problemy ochrony środowiska istotne z punktu widzenia realizacji projektowanego dokumentu

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

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

4. Przewidywane znaczące oddziaływania na środowisko

5. Ustalenia końcowe

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

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

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

Informacje o możliwym transgranicznym oddziaływaniu na środowisko,

Streszczenie sporządzone w języku niespecjalistycznym

6. Załączniki graficzne

Opracowanie Prognozy
mgr Adam Stańczyk

1. WSTĘP

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:

1. Określenie skutków dla środowiska, które mogą wynikać z projektowanego przeznaczenia terenu oraz z realizacji ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
2. Ocenę stanu i funkcjonowania środowiska, zwłaszcza w aspekcie jego odporności na degradację i zdolności do regeneracji, w kontekście realizacji ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
3. 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
4. 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.

Podstawą wykonania prognozy, w warstwie merytorycznej, były:

- wizje terenowe wykonane w styczniu oraz w lipcu 2018 roku,
- analiza zdjęć oraz filmów pozyskanych z nalogów dronem, wykonanych latem 2017 roku (pomocna szczególnie w zakresie inwentaryzacji zasobów środowiska niedostępnych lub trudnodostępnych – na przykład znajdujących się na terenie posesji),
- analiza materiałów kartograficznych (w tym archiwalnych, pozwalających na ocenę zmian stanu zagospodarowania) oraz ortofotomap,
- analiza branżowych geoportali dotyczących poszczególnych aspektów środowiska,
- analiza prognoz oddziaływania na środowisko wykonanych dla miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obejmujących tereny o podobnym charakterze funkcjonalno-przestrzennym,
- kwerenda i analiza ogólnodostępnych opracowań studialnych oraz publikacji internetowych dotyczących gminy oraz terenów sąsiednich.

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 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (D.U. z dnia 10 maja 2003 r.), która nakłada obowiązek sporządzenia prognozy oddziaływania na środowisko przy sporządzaniu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (jako integralnej części dokumentacji planu).

Informacje o metodach zastosowanych przy sporządzaniu prognozy

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

- zawiera:

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

- określa, analizuje i ocenia:

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

- przedstawia:

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

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

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

Opracowanie ekofizjograficzne do ww projektu

„Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Łubianka”

„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 2000-2017), WIOŚ Bydgoszcz

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

www.mos.gov.pl, www.geoportal.gov.pl, www.mapy.google.pl, GoogleEarth, www.geoportal.mojregion.info, www.bdl.lasy.gov.pl

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

dane Głównego Urzędu Statystycznego dotyczące sytuacji społeczno-gospodarczej gminy

2. CHARAKTERYSTYKA TERENU BĘDĄCEGO PRZEDMIOTEM ANALIZ

Podstawowe informacje o terenie będącym przedmiotem planu

Przedmiotem opracowania jest rozległy teren położony w miejscowości Łubianka. Obręb geodezyjny Łubianka obejmuje powierzchnię ok. 904 ha, a w granicach planu znalazło się około 746 ha. W praktyce z granic planu wyłączono przede wszystkim tereny objęte już dotąd mpzp.

Zasięg opracowania przedstawiono na załącznikach graficznych w końcowej części prognozy. Uwagę zwraca nie tylko bardzo duża powierzchnia, ale też bardzo duża rozciągłość tak w osi północ-południe (ok. 5,2 km), jak i w osi wschód-zachód (ok. 3,2 km), ale również bardzo zróżnicowany charakter zagospodarowania terenu objętego opracowaniem.

Miejscowość Łubianka liczy obecnie ponad 1,5 tys. mieszkańców i wg danych Centralnego Ośrodka Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej, na jej terenie występuje ok. 460 punktów adresowych, z czego ok. 320 mieści się w granicach opracowania (w graniach opracowania jest więc około 2/3 istniejącego zagospodarowania miejscowości). Łubianka jest miejscowością gminną, a więc wyposażona jest w szereg usług publicznych i komercyjnych typowych dla miejscowości o takim statusie administracyjnym (urząd gminy, oświata, kultura, liczny i zróżnicowany handel, drobne rzemiosło i naprawy; specjalistyczną usługą o zasięgu regionalnym a nawet krajowym jest ośrodek szkoleniowy straży pożarnej), ale też jest miejscowością pierwotnie rolniczą o dobrze rozwiniętym rolnictwie (w przestrzeni miejscowości widoczne są liczne gospodarstwa o zróżnicowanym charakterze – ale bez hodowli zwierząt na dużą skalę oraz usługi dla rolnictwa), a ze względu na położenie w bliskim sąsiedztwie Torunia – jest miejscem realizacji dużej liczby zabudowy mieszkaniowej o charakterze podmiejskim (nowej, o wysokim standardzie, lokalizowanej na niewielkich działkach i mającej przeznaczenie wyłącznie mieszkaniowe lub rzadziej z towarzyszącymi nieuciążliwymi usługami).

W strukturze miejscowości wyróżniają się więc:

- trzy główne drogi stanowiące pierwotne osie rozwojowe miejscowości – są to: ulica Toruńska - droga wojewódzka nr 553 biegnąca we wschodniej części Łubianki z północy na południe, ulica Bydgoska - droga wojewódzka nr 546 biegnąca ze wschodu na zachód w północnej części Łubianki, ulica

Zamkowa - droga powiatowa nr 2005C biegnąca ze wschodu na zachód w południowej części Łubianki,

- tereny starej zabudowy związanej z pierwotną funkcją rolniczą oraz usługową – zabudowa zagrodowa jest rozmieszczona na terenie całej miejscowości (głównie wzdłuż wspomnianych wcześniej dróg), stara zabudowa usługowa koncentrowała się przede wszystkim w części północnej,
- tereny nowej zabudowy mieszkaniowej o charakterze podmiejskim – rozmieszczone w kilku skupieniach, głównie w części wschodniej, południowej i środkowo-północnej (tereny rozwojowe dla budownictwa mieszkaniowego były wyznaczane kosztem terenów rolnych, często już poza wspomnianym układem trzech głównych dróg – na bazie dróg odchodzących od nich); na terenie miejscowości dosyć duże tereny rozwoju mieszkalnictwa wyznaczono w mpzp z 2009 roku – od tego czasu liczba mieszkańców wzrosła o około 400 osób,
- tereny rolne – na terenie miejscowości tereny rolne stanowią wciąż większość jej powierzchni,
- tereny zieleni i wód – we wschodniej części miejscowości znajduje się niewielki zbiornik (Jezioro Kozielec), w kierunku którego od południa dolinką erozyjną biegnie niewielki nienazwany ciek, który tuż przed ujściem do jeziora tworzy niewielki zbiornik; w części południowej funkcjonuje zwarty i dosyć rozległy teren zadrzewień i zakrzewień rozciągający się w obniżeniu terenu wzdłuż Dopływu z Przeczna (ten ciek biegnie wzdłuż zachodniej i południowej granicy opracowania, w większości poza obszarem opracowania, wykorzystując dosyć wyraźne obniżenie terenu, w większości zadrzewione i zakrzewione – fragment tego terenu znalazł się w południowej części opracowania; w części środkowej funkcjonuje niewielki kompleks leśny. W części środkowo-wschodniej (przy ulicy Wierzbowej) znajduje się niewielki nieczynny (prawdopodobnie od roku 1945), zaniedbany cmentarz ewangelicki, na terenie którego znajduje się roślinność drzewiasta i krzewiasta stanowiąca lokalny obszar zieleni – ze względu na fakt, że znajduje się ona na terenie cmentarza, z pewnością będzie zachowana, pełniąc funkcje ekologiczne (cmentarz jako miejsce pochówku i świadectwo dziedzictwa tego obszaru powinien być uporządkowany i zabezpieczony przed możliwością dewastacji i profanacji),
- cechą charakterystyczną miejscowości Łubianka jest też adaptacja byłej linii kolejowej na cele drogi rowerowej – biegnie ona w części południowej i wschodniej, w praktyce „domykając” miejscowość w tych kierunkach; jest to bardzo dobry przykład udanego przekształcenia terenów nieczynnej linii kolejowej na cel służący bezpiecznemu i wygodnemu przemieszczaniu się za pomocą roweru.

Podstawowe wnioski wynikające z opracowania ekofizjograficznego. Stan środowiska oraz istniejące problemy ochrony środowiska istotne z punktu widzenia realizacji projektowanego dokumentu

Dla analizowanego obszaru, 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 mieszkaniowych i usługowych, wymienić należy:

- plan sporządzany jest dla dosyć rozległego terenu, który jest zróżnicowany pod względem zagospodarowania – są to zarówno obszary zabudowy, jak i tereny rolne o zróżnicowanej przydatności oraz tereny lasów, zadrzewień, zakrzewień, wód
- teren generalnie cechuje się stosunkowo równinną rzeźbą – większość terenu leży na wysokości około 75 m npm., część wschodnia – na wysokości około 80 m npm. Różnice wysokości na terenie zdecydowanej większości miejscowości zachodzą w sposób łagodny. Jednak zarówno na terenie samej miejscowości, jak i zwłaszcza w jej sąsiedztwie obserwuje się obecność niedużych form o zdecydowanie innej charakterystyce. We wschodniej części miejscowości wyróżnia się obniżenie zajęte przez Jezioro Kozielec oraz ciek uchodzący do niego od południa. Różnice

wysokości wynoszą tu nawet ponad 5 metrów i lokalnie sprawiają wrażenie rzeźby bardzo urozmaiconej (choć obiektywnie są to formy bardzo małe). W środkowo-wschodniej części występuje dolina erozyjna biegnąca w kierunku zachodnim – ma kilka metrów głębokości i dosyć wyraźną rzeźbę, ale jest porośnięta drzewami i krzewami, co mocno tę rzeźbę maskuje. W północnej części występują dwa obniżenia o wyraźnej rzeźbie i kilkumetrowej głębokości – jedno związane z płynącym tu ciekim, a drugie podmokłe, okresowo zajęte przez staw. Dużo większe formy przestrzenne obserwuje się wzdłuż zachodniej i południowej granicy terenu. Są one związane z rozległą dolinką zajęta przez ciek o nazwie Dopływ z Przeczna. Różnica wysokości przekracza tu 10 metrów, a dolinka jest na tyle rozległa, że lokalnie sprawia wrażenie występowania rzeźby lekko-falistej. W części południowej analizowanego terenu znajduje się część tego obniżenia – jest ono dostrzegalne pomimo porośnięcia drzewami i krewami. W tej części dolinka ta stanowi ciąg ekologiczny o znaczeniu lokalnym.

- teren leży w strefie wysoczyzny (w klasyfikacji Kondrackiego – Pojezierze Chełmińskie) i cechuje się niezbyt dużym zróżnicowaniem form morfologicznych. Miejscowość Łubianka zasadniczo leży w strefie eluwiów glin zwałowych – obszar występowania tych form przecinany jest jedynie niewielkimi dolinkami cieków, wypełnionych holocenijskimi torfami i namułami; jedyny większy teren nagromadzenia piasków i żwirów rzecznych występuje w części południowo-wschodniej (ale obiektywnie nie jest zbyt duży). Eluvia glin zwałowych to forma powstała na wysoczyźnie, zbudowanej pierwotnie z glin zwałowych typowych dla moreny, wskutek wynoszenia poprzez procesy erozyjne elementów (składników) podlegających erozji (jest to więc ta część, która nie uległa erozji). Eluvia cechują się zróżnicowanymi właściwościami i nie zawsze przewidywalną charakterystyką w zakresie nośności, choć zasadniczo nadają się do posadawiania zabudowy. W sferze przydatności rolniczej wykazują dużo mniejszą przydatność, niż pierwotne gliny, na których zazwyczaj wykształcają się gleby żyzne lub bardzo żyzne.
- W strefie wysoczyzny (poza dolinkami), notuje się dobre warunki hydrologiczne posadawiania zabudowy – teoretycznie lokalnie można spodziewać się występowania wód wierzchówkowych – czyli wskazuje się na możliwość lokalnie płytkiego występowania wód gruntowych w przewarstwieniach pomiędzy warstwami nieprzepuszczalnymi; ale generalnie pierwszy poziom wód podziemnych powinien występować poniżej 2 m ppt
- wspomniany powyżej charakter podłoża przekłada się także na warunki glebowe – większość terenu cechuje się glebami umiarkowanej przydatności. Występują dwa rejon koncentracji dobrych gleb – klas bonitacyjnych IIIa i IIIb. Są to: środkowo-zachodnia część oraz część południowo-zachodnia (pomiędzy byłą linią kolejową a drogą do Zamku Bierzgowskiego) – jej zdecydowana większość już wcześniej została przeznaczona na cele nierolnicze. Zdecydowanie najgorsze warunki glebowe mają miejsce w dwóch lokalizacjach: na południu w rejonie zabudowanej starej części miejscowości (teren występowania piasków rzecznych w podłożu) oraz na wschód od ulicy Toruńskiej (także teren występowania piasków rzecznych w podłożu). Trzeba podkreślić, że na tle okolicznych terenów (nawet w ujęciu kilkuset km kwadratowych tej części Pojezierza Chełmińskiego) miejscowość Łubianka stanowi enklawę relatywnie słabych gleb – już bliskie sąsiedztwo Łubianki stanowią tereny o wyraźnie lepszych warunkach glebowych.
- sieć hydrologiczna jest słabo rozwinięta. Od zachodu i od południa biegnie ciek zwany Dopływem z Przeczna. Częściowo biegnie przez analizowany obszar. Uchodzi (już poza terenem analiz) do Strugi Łysomickiej. Cały analizowany teren należy do zlewni Dopływu z Przeczna. W części wschodniej znajduje się niewielki zbiornik – Jezioro Kozielec, od którego od południa uchodzi niewielki nienazwany ciek. W tym rejonie już poza terenem analiz znajduje się także inny niewielki zbiornik – Jezioro Biskupie. W obniżeniu w części północnej gromadzi się woda.
- tereny leśne w granicach opracowania są bardzo niewielkie; w części środkowej znajduje się niewielki kompleks (pow. ok. 0,8 ha) – porośnięty sosną w wieku około 60 lat

- analizowany teren leży w większości poza systemem obszarów chronionych, ale część południowa leży w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Strefy Krawędziowej Kotliny Toruńskiej – obowiązują tu ustalenia uchwały Nr X/254/15 Sejmiku Województwa Kujawsko-Pomorskiego z dnia 24 sierpnia 2015 r. w sprawie Obszaru Chronionego Krajobrazu Strefy Krawędziowej Kotliny Toruńskiej.
- teren generalnie cechuje się dobrymi warunkami przewietrzania,
- pomimo podmiejskiego położenia, teren charakteryzuje się generalnie dosyć dobrym stanem środowiska i raczej niskim poziomem zanieczyszczeń – podstawowe rodzaje zagrożeń i zanieczyszczeń są związane w części wschodniej z uciążliwościami komunikacyjnymi związanymi z lokalnie dużą skalą ruchu na drodze nr 5 (hałas, zagrożenia bezpieczeństwa, emisja spalin) oraz z tzw. „niską emisją”, częściowo wynikającą z wciąż prowadzonych i na analizowanym terenie i w jego sąsiedztwie działalności rolniczych,
- przez analizowany teren biegnie dosyć duża liczba linii elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia – teren wolny jest od linii przesyłowych wysokich napięć, istniejąca tu sieć to typowa sieć rozdzielcza i zasilająca o znaczeniu lokalnym, względnie są to linie łączące sąsiednie miejscowości. Najdłuższe odcinki obserwuje się wzdłuż (na wschód od) ulicy Toruńskiej (w planie jest to E-KD-Z1 i C-KD-Z1), wzdłuż (na południe od) ulicy Zamkowej (E-KD-Z1), na południe od ulicy Bydgoskiej (A-KD-Z1), na południe od ulicy Chełmżyńskiej (B-KD-L1). Dosyć duża jest liczba krótkich odcinków doprowadzających do poszczególnej zabudowy – sieć lokalna nie jest skablowana.
- teren jest dosyć odporny na antropopresję – potencjalnie największą stratą w środowisku związaną ze zmianą przeznaczenia, jest utrata otwartego krajobrazu, wyłączenia gleb z produkcji rolnej, a największym zagrożeniem – ryzyko degradacji wód.

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 bardzo 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 - związanego z podmiejskim położeniem i dużą presją inwestycyjną. Atrakcyjność tej części gminy dla zabudowy mieszkaniowej jest duża. Zarówno w analizowanym terenie, jak też w jego sąsiedztwie zabudowa była i jest realizowana także obecnie, pomimo braku mpzp. W takiej sytuacji sporządzenie mpzp nie może być postrzegane jako czynnik katalizujący przekształcenia, a raczej jako instrument ustalenia zasad zagospodarowania terenu, czyli przeciwdziałania żywiołowemu rozwojowi zabudowy, realizowanej na drodze decyzji o warunkach zagospodarowania. W takim kontekście sporządzenie mpzp jest działaniem prośrodowiskowym, służącym stanowieniu ładu przestrzennego – przede wszystkim plan określa parametry dopuszczalnej zabudowy, ustanawia układ drogowy, formułuje zasady obsługi w

zakresie infrastruktury technicznej. Odstąpienie od sporządzenia planu w takim kontekście byłoby błędem, bowiem nie doprowadziłoby do zaprzestania rozwoju zainwestowania, co najwyżej liczba nowopowstałej zabudowy mogłaby być nieco mniejsza, ale mogłaby zostać zrealizowana w dużym stopniu chaotycznie, a więc pogłębiałby się tylko nieład przestrzenny typowy dla stref podmiejskich. Brak planu nie prowadzi tu do żadnych korzyści środowiskowych.

Dokonanie zmian zagospodarowania w kierunku wskazywanym w projekcie planu doprowadzi do znacznej intensyfikacji zabudowy i znacznego zwiększenia liczby mieszkańców. Bez wątplenia w wyniku realizacji zagospodarowania nastąpi utrata waloru otwartego krajobrazu. Jednak podkreślić należy, że realizacja zagospodarowania będzie zgodna z ogólnym założeniem jego koncentracji w dobrze wyposażonych miejscowościach (choć ze względu na skalę wyznaczanych terenów – zabudowa nie musi być skoncentrowana, może dojść do sytuacji, że będzie rozproszona na powierzchni wielu kilometrów kwadratowych) – i będzie się wiązać z szeregiem korzyści będących jej konsekwencją, przede wszystkim ochroną terenów położonych w innych lokalizacjach przed rozpraszaniem zabudowy, czy też kanalizowaniem oddziaływań w dużej miejscowości, w której łatwiej jest nad nimi zapanować. W obszarach podmiejskich nie ma możliwości zapanowania nad presją w kierunku zabudowy – jest ona duża i będzie sukcesywnie rosła. Najbardziej racjonalnym sposobem niwelowania jej negatywnych skutków, jest jej kontrolowanie poprzez wyznaczanie terenów pod zabudowę, z jasno i precyzyjnie określonymi zasadami zagospodarowania. Właśnie z tego względu, pomimo spodziewanych negatywnych skutków planowanej zabudowy, należy podkreślić, że będą one mniejsze w analizowanej lokalizacji przy realizacji na podstawie mpzp, niż gdyby była realizowana w jakiegokolwiek innej lokalizacji bez mpzp. W opcji zerowej istnieje obecnie określony poziom generowanych zanieczyszczeń i uciążliwości. Podkreślić należy, że przestrzeń nie ma charakteru naturalnego – wykazuje określony poziom przekształceń antropogenicznych, a utrzymywanie bieżącego stanu nie doprowadziłoby ani w kierunku renaturalizacji przestrzeni, ani także nie należałoby oczekiwać znaczącej eskalacji zagrożeń i uciążliwości.

Przy bardzo powierzchniowej ocenie opcja zerowa może się wydać korzystniejsza, ale w ogólnym całościowym bilansie zdecydowanie korzystne jest przyjęcie planu i realizacja zagospodarowania w rozpatrywanej lokalizacji na podstawie mpzp.

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

Istnieje kilka aspektów, w zakresie których na obecnym etapie postępowania planistycznego brak jest wiedzy pozwalającej na dokonanie całościowej prognozy możliwych oddziaływań na środowisko. Przede wszystkim należy tu zwrócić uwagę na dwie kategorie:

- brak znajomości charakteru prowadzonych działalności gospodarczych – zwłaszcza w terenach U, MN/U i U/MN.
- brak możliwości precyzyjnego oszacowania liczby wprowadzanych mieszkańców.

Na uwagę zasługuje fakt – który ma podstawowe znaczenie dla rzetelności prognozy – że presja inwestycyjna na terenie gminy jest wysoka, choć wyznaczane tereny rozwojowe są duże (a nie są to jedyne dostępne atrakcyjne tereny rozwojowe w strefie podmiejskiej Torunia), a więc szansa szybkiej realizacji ustaleń planu w pełnym wymiarze – jest bardzo mała. Należy się więc spodziewać realizacji zagospodarowania w okresie wielu lat. Oznacza to, że prognoza jest znacznie przewymiarowana, bowiem odnosi się do maksymalnego możliwego stanu zagospodarowania, którego osiągnięcie w krótkiej lub średniej perspektywie wydaje się niemożliwe.

Projekt planu nie pozwala na precyzyjne oszacowanie liczby wprowadzanych mieszkańców. W przeciwieństwie do większości mpzp, w tym przypadku nie w obrębie wszystkich jednostek wprowadzono na załączniku graficznym (rysunku planu) linie rozgraniczające (takich precyzyjnych podziałów dokonano

w zaledwie części jednostek). Oznacza to, że będzie możliwa stosunkowo duża dowolność w dokonywaniu podziałów. Warto zauważyć, że duża dostępność gruntów (ale także ustalenia planu dla wielu terenów w zakresie minimalnej powierzchni działki) spowoduje zapewne, że część działek będzie cechowała się dużą powierzchnią (a więc mniejszą intensywnością zabudowy). Teoretycznie możliwa liczba działek (na terenach dotąd niezagospodarowanych) w zabudowie MN wynosi ponad 1 tysiąc, a w zabudowie MN/U i U/MN – kilkadziesiąt. Należy się spodziewać, że nowowyznaczone działki będą jednak większe od minimalnego wymogu – więc działek tych będzie mniej, niż teoretycznie jest to możliwe.

W przypadku zabudowy mieszanej – zakładającej pełnienie funkcji usługowej obok funkcji mieszkaniowej (dotyczy to terenów MN/U i U/MN) a także dla zabudowy usługowej (U), istnieją braki w wiedzy dotyczące rzeczywistego charakteru przyszłej zabudowy i rodzajów prowadzonych działalności. Zgodnie z ustaleniami projektu planu (nawet przy zawartych w planie ograniczeniach) możliwy jest rozwój różnych działalności o zróżnicowanym charakterze i zakresie możliwych oddziaływań na środowisko. Podkreślić należy, że w projekcie planu zawarto istotne zastrzeżenie: na terenach tych wprowadzono zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko (z wyłączeniem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, zgodnych z przepisami odrębnymi). Jest to istotne ograniczenie, bowiem eliminuje szereg działalności o dużej uciążliwości. Zagadnienie przedsięwzięć mogących oddziaływać na środowisko jest regulowane przez rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, które zawiera szczegółowy katalog ww. przedsięwzięć. Ponadto wprowadzono ustalenie, że: „uciążliwość prowadzonej działalności nie może wykroczać poza granice działki i nie może negatywnie wpływać na środowisko, w tym na grunt, wody podziemne i powierzchniowe z wyłączeniem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, zgodnych z przepisami odrębnymi”.

Możliwe jest dokonanie stosunkowo precyzyjnej prognozy oddziaływań na środowisko dla terenów MN – gdyż znajomość liczby wprowadzanych mieszkańców (choć jak podano wyżej, w przypadku tego planu także ten parametr nie jest jasny) pozwala oszacować wszystkie rodzaje generowanych przez nich oddziaływań, ale nie jest możliwe dokonanie precyzyjnej prognozy oddziaływania na środowisko dla terenów MN/U, U/MN oraz U bez wiedzy na temat ostatecznego charakteru zagospodarowania (zagadnienie to będzie sprecyzowane dopiero na etapie realizacji danej inwestycji), choć zawarte ograniczenia eliminują znaczną liczbę działalności – w tym te o największej skali generowanych zagrożeń. Dla tego typu zagospodarowania wskazuje się na istotne luki w stanie wiedzy – uniemożliwiające przeprowadzenie pełnej i precyzyjnej prognozy.

Ważnym problemem dla rzetelności prognozy jest też duże ryzyko popełnienia błędu w szacunku tempa realizacji zagospodarowania. Skala dopuszczanego w planie zagospodarowania jest bardzo duża – z całą pewnością przekracza obecne i przewidywane dla najbliższych lat 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 musi być błędem – może wynikać ze świadomej polityki porządkowania przeznaczenia gruntów w gminie). Oznacza to, że prognoza – która odnosi się do maksymalnych możliwych negatywnych skutków – jest przewymiarowana, a więc, że rzeczywista skala oddziaływań będzie przez bardzo długi okres, znacznie mniejsza, od wskazywanej w prognozie.

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 granicach obszaru objętego planem wyznacza się tereny:

- zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, o symbolu – MN,
- zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług, o symbolu – MN/U,
- zabudowy usługowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, o symbolu – U/MN,
- zabudowy usługowej, o symbolu – U,
- zieleni urządzonej, o symbolu – ZP,
- zabudowy usługowej z terenem zieleni urządzonej, o symbolu – U/ZP,
- zieleni nieurządzonej, o symbolu – ZN,
- wód powierzchniowych śródlądowych z terenem zieleni nieurządzonej, o symbolu – WS/ZN,
- usług oświaty, o symbolu – UO,
- usług administracji, o symbolu – UA,
- rolne, o symbolu – R,
- zabudowy usługowej z dopuszczeniem obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, o symbolu – U/P,
- zabudowy usługowej z terenem usług oświaty i terenem zieleni urządzonej, o symbolu – U/UO/ZP,
- zabudowy usług administracji, usług oświaty, usług kultury oraz zieleni urządzonej, o symbolu – UA/UO/UK/ZP,
- sportu i rekreacji z terenem zieleni nieurządzonej, o symbolu – US/ZN,
- parkingu, o symbolu – KP,
- zabudowy usługowej z terenem parkingu oraz zieleni urządzonej, o symbolu – U/KP/ZP,
- wód powierzchniowych śródlądowych, o symbolu – WS,
- zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych, o symbolu – RM,
- lasów, o symbolu – ZL,
- sportu i rekreacji, o symbolu – US,
- zabudowy usługowej z terenem sportu i rekreacji oraz terenem usług oświaty, o symbolu – U/US/UO,
- zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych z terenem obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych oraz gospodarstwach leśnych i rybackich, o symbolu – RM/RU,
- sportu i rekreacji z terenem usług oświaty, o symbolu – US/UO,
- plan określa też układ drogowy analizowanego obszaru.

Plan obejmuje bardzo dużą powierzchnię terenów, w zakresie których dokonuje się adaptacji zagospodarowania. Nie znajdą w ich przypadku w wyniku przyjęcia planu żadne zmiany w zagospodarowaniu, a więc także w charakterze oddziaływań na środowisko. Kluczowe dla prognozy znaczenie mają tereny wyznaczone dla realizacji nowego zagospodarowania. Ich powierzchnia jest relatywnie niewielka jeśli uwzględnimy cały teren objęty planem. Należy tu wyróżnić przede wszystkim tereny przeznaczone na cele:

- zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) – około 220 ha dla nowej zabudowy
- zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług oraz zabudowy usługowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN/U oraz U/MN) – około 11 ha dla nowej zabudowy
- zabudowy usługowej (U) – około 3 ha dla nowej zabudowy
- zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych (RM) – około 2 ha dla nowej zabudowy.

Najpowszechniej występującym w planie przeznaczeniem będą tereny związane z funkcją rolniczą oraz zabudową mieszkaniową. Tereny rolne to przede wszystkim pola uprawne mieszczące się w ramach

przeznaczenia R (około 300 ha). Są to tereny adaptowane, dla których nie przewiduje się zmian zagospodarowania. Oznacza to, że znacznie ponad 1/3 powierzchni objętej planem, to zachowywane tereny upraw polowych. W ramach funkcji rolniczej należy odnotować wyznaczenie kilku ha na tereny zabudowy zagrodowej oraz usług związanych z obsługą rolnictwa. W praktyce analiza terenu wskazuje, że bardzo mało prawdopodobne jest tworzenie dużej liczby nowych gospodarstw w ramach tych terenów, ale z formalnego punktu widzenia dostrzega się taką możliwość, stąd obecność potencjalnych terenów rozwojowych została odnotowana.

Około 220 ha przeznacza się na nową zabudowę mieszkaniową jednorodzinną (wraz z towarzyszącym jej układem drogowym). Stwarza to, przy typowej intensywności zabudowy, teoretyczną możliwość realizacji ponad 1000 budynków mieszkalnych, ale szacowanie takie jest obarczone ryzykiem, bo w obszarach podmiejskich często realizuje się zabudowę rezydencjalną, o dużej powierzchni działki, a więc relatywnie małej intensywności (czemu sprzyjają ustalenia planu). Niektóre tereny mieszkaniowe mają także znaczne powierzchnie wyłączone z zabudowy (np. w sąsiedztwie cieków).

Około 50 ha zajmują w planie tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług (MN/U) – ale zdecydowana większość jest już obecnie zagospodarowana i rezerwy dostrzega się na powierzchni niespełna 18 ha. Jeszcze mniejsze rezerwy dotyczą terenów U/MN, podobnie jak terenów U i U/P (dla U/P wskazano wprawdzie możliwość realizacji nowych przedsięwzięć wynikającą z potencjalnie dostępnych terenów o powierzchni około 1 ha, ale bardzo prawdopodobne jest też, że powierzchnia ta będzie wykorzystana przez już funkcjonujące w sąsiedztwie podmioty). W każdym razie – tereny rozwoju typowych działalności usługowych a tym bardziej usług powiązanych z rzemiosłem a nawet drobną wytwórczością – są bardzo małe, zwłaszcza jeśli uwzględni się skalę całego planu i wyznacza się je w rejonach i sąsiedztwie starej zabudowy, jako uzupełnienie potencjału tam dostępnego, a w jeszcze większym stopniu jako adaptację już funkcjonujących terenów o takim charakterze.

Ponad 8 ha wyznaczono w planie na usługi publiczne – związane z administracją, szkolnictwem, sportem. Stwierdza się, że rezerwy terenowe funkcjonują na niespełna połowie tej powierzchni. Może być ona wykorzystana na realizację nowych usług albo poszerzenie zakresu już prowadzonych (np. realizację boisk, sal gimnastycznych, itp.). Przy wprowadzaniu dużej liczby mieszkańców należy zakładać wzrost zapotrzebowania na usługi sfery publicznej.

Ponad 68 ha zajmują tereny wód, tereny zieleni urządzonej, zieleni nieurządzonej oraz lasów. Ich powierzchnia stanowi więc ponad 9% powierzchni planu. Są to nie tylko tereny adaptowane ale też niewielkie tereny nie pełniące dotąd takich funkcji, ale wskazywane w planie do realizacji (np. wyznaczenie buforu w przebiegu niewielkiego cieku wodnego w części wschodniej).

Około 60 ha zajmują tereny komunikacji. Już bardzo pobieżna analiza planu wskazuje na bardzo dużą skalę wyznaczanych dróg związanych z obsługą terenów rozwojowych. Zdecydowana większość dróg wewnętrznych (KDW) oraz dojazdowych (KD-D) to drogi nowowyznaczone, albo istniejące już obecnie drogi służące obsłudze terenów rolnych, na których skala ruchu jest znikoma i mają nawierzchnię gruntową. Układ drogowy w tej części planu, gdzie wcześniej sporządzono mpzp, nawiązuje do dróg wyznaczonych w ramach tych planów, poza granicami obecnie analizowanego planu. Długość nowych dróg szacować należy na co najmniej kilkanaście kilometrów.

Analizowany plan umożliwia więc wprowadzenie na analizowany obszar około 3,5-4,0 tys. mieszkańców, z tej liczby około 100-200 w zabudowie o mieszanych funkcjach mieszkaniowo-usługowych (MN/U i U/MN), a pozostali w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej. Szacunek ten może być jednak nierzetelny i ryzyko błędu wynosi nawet kilkaset osób. Ewentualna rozbieżność w ocenie wynika z możliwości różnicowania intensywności zabudowy na bardzo dużych powierzchniach oraz braku możliwości bardzo precyzyjnego prognozowania charakteru zabudowy dla wielu terenów. Analizowany projekt planu dla bardzo wielu terenów MN nie wyznacza podziału na działki, a skala możliwego zagospodarowania jest określana przede wszystkim w wymaganym parametrze minimalnego udziału

powierzchni biologicznie czynnej. Tymczasem kształt, wielkość i szczegółowe położenie danego terenu będą wpływać na możliwości jego zagospodarowania i z tym związane dalsze podziały.

Dodatkowo plan wyznacza tereny rozwoju usług (komercyjnych i publicznych), które wiązać się będą z czasowymi pobytami na analizowanym terenie relatywnie dużej liczby ludności.

Dla terenów o przeznaczeniu MN, ustala się następujące ogólne parametry zabudowy:

- wysokość zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej do dwóch kondygnacji nadziemnych oraz maksymalnie 9,0m lub dla części terenów 10 m
- dachy budynków mieszkalnych jednorodzinnych o nachyleniu 15 do 45 stopni,
- dopuszcza się budowę wolnostojących garaży o architekturze nawiązującej do budynku mieszkalnego, z ewentualnym wydzieleniem pomieszczeń gospodarczych, wysokość budynków maksymalnie 5m,
- dachy budynków garażowych, garażowo – gospodarczych o nachyleniu od 1,5 do 45 stopni,

Wymagane wskaźniki powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej oraz powierzchni zabudowy – dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej są zróżnicowane, ale na dużej części terenów nowo wyznaczanych są określone na aż 90%, co jest parametrem bardzo rzadko spotykanym i świadczy o zaplanowaniu bardzo mało intensywnej zabudowy.

Dla terenów o przeznaczeniu MN/U, ustala się następujące ogólne parametry zabudowy:

- wysokość zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej do dwóch kondygnacji nadziemnych oraz maksymalnie 11,0 m;
- dachy budynków mieszkalnych jednorodzinnych o nachyleniu od 1,5 do 45 stopni;
- dopuszcza się realizację zabudowy usługowej;
- wysokość zabudowy usługowej do jednej kondygnacji nadziemnej oraz maksymalnie 6,0 m;
- dachy budynków usługowych o nachyleniu od 1,5 do 30 stopni;
- dopuszcza się budowę wolnostojących garaży, o architekturze nawiązującej do budynku mieszkalnego, z ewentualnym wydzieleniem pomieszczeń gospodarczych, wysokość budynków maksymalnie 5,0 m;
- kąt nachylenia dachów budynków garażowych, garażowo-gospodarczych od 1,5 do 45 stopni;
- dopuszcza się wydzielenie funkcji usługowej w budynkach mieszkaniowych tak by strefa uciążliwości usług nie wpływała na funkcję mieszkaniową z wyłączeniem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, zgodnych z przepisami odrębnymi;
- powierzchnia funkcji usługowej w projektowanym budynku mieszkaniowym nie może przekraczać 45% powierzchni całkowitej;
- uciążliwość prowadzonej działalności nie może wykraczać poza granice działki i nie może negatywnie wpływać na środowisko, w tym na grunt, wody podziemne i powierzchniowe z wyłączeniem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, zgodnych z przepisami odrębnymi;
- dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej związanej z podstawową funkcją terenu;
- minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 40%;
- powierzchnia zabudowy do 60% powierzchni działki lub terenu;

Dla zdecydowanej większości terenów MN/U dodatkowo określa się, że minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych wynosi 1000 m². Podobny charakter zagospodarowania ustala się dla terenów U/MN, jednak dla nich przewiduje się większą intensywność zagospodarowania, wyrażaną niższym wymaganym udziałem powierzchni biologicznie czynnej.

4. PRZEWIDYWANE ZNACZĄCE ODDZIAŁYWANIA NA ŚRODOWISKO

Ogólna ocena charakteru planowanych zmian i związanych z nimi oddziaływań

Analizowany projekt planu dotyczy terenu leżącego w strefie podlegającej intensywnej suburbanizacji. W takim kontekście, planu nie można obarczać „odpowiedzialnością za generowanie procesów inwestycyjnych”, a przede wszystkim należy postrzegać jako narzędzie do tworzenia warunków realizacji nowego zagospodarowania w sposób kompleksowy i harmonijny.

Analizowany projekt planu dotyczy dużego obszaru położonego w strefie podmiejskiej Torunia i już dotąd podlegającego procesom zainwestowania. Część istniejącej tu zabudowy to stara zabudowa zagrodowa lub zabudowa usługowa, funkcjonujące tu od kilkudziesięciu lat. Część, to zabudowa zrealizowana w ostatnich kilku latach. Jest to zabudowa o zróżnicowanej formie i wielkości, ale generalnie o wysokim standardzie. Część zabudowy jest w trakcie realizacji. Presja w kierunku rozwoju tego typu zabudowy będzie w kolejnych latach silnie wzrastać- sporządzenie mpzp jest niezbędne, by zahamować niekontrolowany rozwój zabudowy realizowanej w drodze decyzji o warunkach zabudowy. O skali i złożoności planu dobrze świadczy fakt, że wyznaczono ponad 450 terenów, dla których w planie określa się przeznaczenie i zasady zagospodarowania.

Projekt planu nie pozwala na precyzyjne oszacowanie liczby wprowadzanych mieszkańców. Dla rejonu, w którym położony jest analizowany teren, charakterystyczna jest zarówno zabudowa tworzona na relatywnie małych działkach, jak i zabudowa o charakterze ekstensywnym – gdzie budynkom mieszkalnym towarzyszy duża powierzchnia niezabudowana, pozwalająca (przy bardziej intensywnej zabudowie) na teoretyczną realizację nawet 2-4 zabudowań.

Projekt planu wyznacza bardzo dużo terenów rozwoju mieszkalnictwa, ale dla niektórych jednocześnie określa relatywnie bardzo wysokie wskaźniki wymaganej powierzchni biologicznie czynnej, co wymuszać będzie duże powierzchnie działek, a więc mniejszą intensywność zabudowy i mniejszą liczbę wprowadzanych mieszkańców. Takie działanie należy ocenić dwójako. Z jednej strony ekstensywne podejście do planowania rozwoju zabudowy znacznie zwiększa zajętość terenu oraz wydłuża niezbędne dla obsługi drogi i linie infrastrukturalne. Teoretycznie tę samą liczbę mieszkańców można wprowadzić na teren wyraźnie mniejszy, powodując mniej oddziaływań na środowisko. Przyjęcie takiego założenia jest swoistą formą kontrolowanego rozpraszania zabudowy. Jednak należy także uwzględnić fakt zapewniania znacząco wyższej jakości życia, wynikający z dużych działek (wraz z podnoszeniem poziomu zamożności jest coraz większe oczekiwanie i zapotrzebowanie w takim kierunku), ale też mniejszą miejscowo presją na środowisko. Takie tereny ekstensywnej zabudowy dobrze bowiem chronią przed presją sąsiednie tereny zieleni lub wód. Przyjęcie takiej koncepcji zagospodarowania terenu (a dotyczy ona dużej liczby terenów, gdzie wyznacza się wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej na minimalnym poziomie 90%) nie może być więc oceniane jednoznacznie – powoduje szereg korzyści w niektórych sferach, ale jednocześnie większy poziom oddziaływań w innych.

Podkreślić należy, że analizowany plan może budzić kontrowersje ze względu na skalę dopuszczanej zabudowy. Nawet przy ostrożnych szacunkach liczba mieszkańców potencjalnie może wzrosnąć o około 3 tysiące, ale liczba ponad 4 tysiące jest także realna. Oznacza to z jednej strony wielokrotnienie liczby mieszkańców tej miejscowości (obecnie liczy ponad 1,5 tys.) ale też wydaje się znacząco przewymiarowana, jeśli uwzględni się szersze prognozy rozwoju ludności oraz fakt, że atrakcyjnych terenów rozwoju zabudowy w strefie podmiejskiej Torunia jest dosyć dużo, a więc ruch inwestycyjny rozkładać się będzie na bardzo wiele lokalizacji. Tereny te występują nawet w sąsiedztwie Łubianki. Sporządzona przed kilku laty prognoza GUS dla powiatu toruńskiego (liczącego wówczas około 100 tys. mieszkańców) wskazywała wzrost ludności do roku 2030 o około 15-16 tys., do roku 2040 o kolejne 8 tysięcy, a do roku 2050 o dalsze 6 tys. (a więc łącznie o około 30 tys. w okresie prawie 40 lat). Bardzo

aktualna (z 2017 roku) prognoza GUS dla gmin wskazuje, że cała gmina Łubianka licząca w roku 2016, 6853 osoby zwiększy do roku 2030 ludność o zaledwie 1,2 tys. osób. W okresie 1995 – 2016 gmina Łubianka zwiększyła liczbę mieszkańców z 5,2 do 6,85 tys. czyli o 1,65 tys. (z tego w okresie 2006-2016 o 1 tys.). Należy tu także uwzględnić fakt, że największe natężenie migracji do stref podmiejskich miało miejsce przed kilku-kilkunastu laty i obecnie jest już mniejsze. W perspektywie 10-20 lat pierwsza fala intensywnych migracji (jeszcze la lat 90-tych) zacznie wchodzić w wiek poprodukcyjny i spodziewać się można w przypadku części tej ludności „migracji powrotnych” do miast. Odnosząc się więc do skali wyznaczanej zabudowy należy podkreślić, że jest ona bardzo duża i w perspektywie nawet kilku dekad realne jest zagospodarowanie zaledwie części wyznaczanych terenów. Plan stwarza więc swoistą ofertę terenową dla zabudowy o różnym charakterze, która przy braku planu także zachodziłaby w drodze dwz, tyle, że bez żadnych ograniczeń i unormowań dotyczących parametrów zagospodarowania, czy obsługi infrastrukturalnej. Plan jest więc przewymiarowaną, ale stosunkowo spójną koncepcją zagospodarowania miejscowości, która wprawdzie doprowadzi do rozproszenia osadnictwa, ale będzie się ono odbywało w sposób kontrolowany, w przeciwieństwie do rozpraszania niekontrolowanego, które miałyby miejsce przy braku planu. Pokreślić też należy, że miejscowość Łubianka stanowi bardzo dobrą lokalizację dla rozwoju zabudowy na dużą skalę przestrzenną – jest to dobrze wyposażona w usługi miejscowość gminna, w której dodatkowo istnieją dobre warunki dla rozwoju infrastruktury technicznej, jest też dobrze dostępna w relacjach do Torunia, co ma duże znaczenie w strefach podmiejskich.

Do dalszych symulacji w prognozie przyjęto teoretyczną maksymalną możliwą liczbę mieszkańców, choć w kontekście powyższego należy być świadomym, że prawdopodobne oddziaływania będą wyraźnie mniejsze, bo większość z nich zależna jest od liczby wprowadzanych mieszkańców.

Projekt planu wyznacza tereny umożliwiające realizację kilkudziesięciu zabudowań o funkcji mieszanej – mieszkaniowo-usługowej. Takie przeznaczenie terenu powoduje pewne problemy w ocenie potencjalnych skutków środowiskowych. Po pierwsze – w terenach o oznaczeniu MN/U i U/MN ma miejsce pewna skala niewiedzy w zakresie prowadzonych działalności i rzeczywistego charakteru oddziaływań (patrz rozdział: „Wskazania napotkanych trudności wynikających z niedostatków techniki lub luk we współczesnej wiedzy”), a więc siłą rzeczy prognoza obarczona jest dużym poziomem ogólności i w większości ocenianych aspektów stwierdza możliwość występowania zróżnicowanych oddziaływań w zależności od konkretnego rodzaju prowadzonych działalności.

Po drugie – możliwość koegzystencji funkcji mieszkaniowej i usługowej w ramach jednego terenu (lub nawet w ramach tego samego budynku) bywa postrzegana jako kontrowersyjna ze względu na potencjalny wpływ usług na jakość życia mieszkańców. Jednak po pierwsze podkreślić należy, że projekt planu wyklucza realizację przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko a po drugie - rozpatrując zagadnienie uciążliwości zabudowy MN/U oraz U/MN na jakość życia mieszkańców i jej ewentualną kolizyjność z funkcją mieszkaniową należy zauważyć, że są działalności gospodarcze, które pomimo określonych uciążliwości są realizowane w bezpośrednim sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej, służącej właścicielom teje działalności. Możliwość zamieszkiwania w bezpośrednim sąsiedztwie jest wręcz czynnikiem sprzyjającym (a nawet - warunkującym) prowadzeniu działalności gospodarczej (funkcji usługowej). Sytuację tę można porównać do zabudowy zagrodowej, w której mieszkańcy godzą się na pewnego rodzaju uciążliwości, ponieważ są one ściśle związane z działalnością, którą prowadzą. Jak się wydaje, w przypadku zamieszkiwania w tego typu zabudowie właściciele prowadzonych działalności gospodarczych, tego typu łączenie funkcji pozornie kolizyjnych można zaakceptować właśnie ze względu na świadomy wybór mieszkańców, jak też na fakt, że prowadzenie działalności usługowej nie koliduje z warunkami wypoczynku właścicieli. W ogóle – w stosunku do całego analizowanego terenu, należy podkreślić, że realizacja zabudowy w ramach jednostek MN/U lub U/MN a także zabudowy MN w sąsiedztwie terenów MN/U lub U/MN będzie wyrazem świadomego wyboru, a więc także akceptacji ewentualnych negatywnych oddziaływań typowych dla

współwystępowania obydwu funkcji (świadomość kierunków zagospodarowania terenu w sąsiedztwie jest kolejną zaletą sporządzenia planu w stosunku do zagospodarowania realizowanego w drodze dwz).

Przedsięwzięcia mogące zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko

Projekt planu wyklucza na całym terenie, który obejmuje, możliwość realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko – wyjątkiem są inwestycje celu publicznego z zakresu łączności publicznej, zgodne z przepisami odrębnymi. W terenach C-38RM/RU, E-73U/P, F-18RM/RU dopuszczono możliwość realizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko. Ustalenie to jest podyktowane charakterem już prowadzonych działalności (istniejące duże gospodarstwa rolne, stacja paliw).

Przewidywane znaczące oddziaływania na środowisko - różnorodność biologiczna

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

- plan adaptuje wszelkie tereny (łącznie ponad 68 ha) zajęte przez wody stojące i płynące oraz tereny zadrzewień i zakrzewień, jak też teren niewielkiego lasu, co więcej – w części wschodniej stwarza warunki do wykształcenia lokalnego korytarza ekologicznego wzdłuż niewielkiego cieku (jednostki F55ZL, F24ZN, F25ZN, F23ZN, E60ZN, E61ZN, E62ZN, C54ZN, E63ZN). Teoretycznie tereny te mogłyby zostać zawarte w ramach sąsiedniego zagospodarowania MN, MN/U (np. przez wyznaczenie linii nieprzekraczalnej zabudowy w sąsiedztwie cieku) – ale postanowiono je wyeksponować, co stwarza szanse na znacznie lepsze funkcjonowanie cieku w aspektach środowiskowych,
- W stosunku do obszaru, który wykazuje największy potencjał środowiskowy, to znaczy obniżenia znajdującego się w południowej części analizowanego terenu, ogranicza się presję poprzez zachowanie w dotychczasowym użytkowaniu znaczących powierzchni terenów rolnych i wyznaczenie niewielkich powierzchni zabudowy mieszkaniowej (F40MN, F41MN, F42MN)
- tereny zabudowy wyznaczone w sąsiedztwie terenów wód i zieleni w większości cechują się dużym wymaganym wskaźnikiem powierzchni biologicznie czynnej co zmniejszać będzie intensywność zabudowy,
- najmniejsze znaczenie negatywne będzie miała zmiana przeznaczenia terenów obecnie wykorzystywanych rolniczo – stanowią one większość terenów wskazywanych do rozwoju zabudowy. Tereny rolne to typowa agrocenoza, wciąż użytkowana rolniczo. Poziom bioróżnorodności na terenach rolnych jest bardzo niski – bezpośrednio związany z produkcją rolną, jej sezonowością, doбором gatunków, zabiegami agrotechnicznymi. Jest więc całkowicie ukształtowany antropogenicznie;
- bardzo małe znaczenie negatywne będzie miała likwidacja powierzchni ekotonu leśno-polnego. Strefa ekotonu leśno-polnego w założeniu jest obszarem o bardzo dużych walorach i z tego powodu zawsze wymagająca szczególnej uwagi, stwarza bowiem warunki dla bytowania gatunków typowych dla strefy lasów i strefy polnej, także dla gatunków, dla których to właśnie strefa sąsiedztwa jest szczególnie atrakcyjna. Jest to więc obszar dużej różnorodności gatunkowej. Jednak w tym konkretnym przypadku ze względu na charakter już zrealizowanego zagospodarowania (trudno odwracalne zmiany zaszły już wcześniej – wraz z realizacją dotychczasowej zabudowy, zwłaszcza wzdłuż doliny cieku rozciągającej się na południe od Jeziora Kozielec) oraz utrzymanie bez zmian większości odcinków granicy polno-leśnej, ocenia się, że skala oddziaływań negatywnych będzie niewielka, bo niewielkie powierzchnie tego typu ekotonu zostaną przekształcone. Dotyczy to w największym stopniu lasu adaptowanego jako E-45ZL, tyle tylko że już obecnie jego sąsiedztwo było przedmiotem zabudowy – plan tylko ten czynnik wzmacnia, intensyfikując zagospodarowanie (oczywiście nie ma tu mowy o

wprowadzaniu linii zabudowy równej z granicą lasu, ale zagospodarowanie terenu związanego z mieszkalnictwem, w tym wprowadzenie zieleni przydomowej, małej architektury, itp. w sąsiedztwo lasu zmienia warunki bytowania żyjących tu dotąd zwierząt). Poza tym należy zauważyć, że tego typu siedliska są powszechne w nieco dalszym sąsiedztwie na południe oraz na zachód – nie zajdą tu więc żadne straty definitywne, wypierające dane gatunki z tego rejonu (zostaną one wyparte tylko z pojedynczych lokalizacji gdzie dojdzie do realizacji zabudowy w sąsiedztwie lasu);

- jeszcze inną formą oddziaływań – pośrednich – będzie zwiększenie antropopresji na lasy, które zapewne staną się celem penetracji o charakterze rekreacyjnym i bez wątplenia będą podlegały pewnym formom degradacji z tego wynikającej. Presja tego rodzaju jest tu obecna już teraz – zwiększenie zaludnienia jednak z pewnością ją zwiększy.

Analizowany teren leży poza przebiegiem korytarzy ekologicznych wyznaczonych przez Zakład Badania Ssaków PAN, ale charakter zagospodarowania południowej części (dolina ciek Dopytyw z Przeczna – oddalona od zabudowy, zadrzewiona i zakrzewiona, niemal pozbawiona dróg dojazdowych, a więc z ograniczeniem nawet penetracji rekreacyjnej) stwarza możliwość funkcjonowania niewielkiego korytarza ekologicznego o znaczeniu lokalnym – biegnącego w kierunku wschód-zachód i izolującego tereny zabudowane Łubianki (na północ – objęte planem) od terenów zabudowy Zamku Bierzgłowskiego i Leszcza (na południe). Cały ten obszar jest w planie adaptowany jako tereny zieleni (F-52ZL do F-59ZL) i tereny wód, a w sąsiedztwie adaptuje się istniejące tereny rolne (tereny upraw polowych – ze względu na przydatność gleb, raczej ekstensywnych), a więc nie wprowadza się zabudowy w jego pobliże. Teoretycznie wyznacza się tu w sąsiedztwie niewielkie powierzchnie nowych terenów mieszkaniowych (F-42 MN) ale w ich obrębie zachowuje się 100-metrowy pas wolny od zabudowy. Nie tylko nie ma więc zagrożenia dla funkcjonowania tej strefy jako lokalny korytarz ekologiczny, ale wręcz zachowuje i wzmacnia się jej potencjał.

Dalej w kierunku zachodnim dolina tego ciek, będącego osią wspomnianego ciągu ekologicznego, skręca w kierunku północnym i pozbawiona już jest zadrzewień i zakrzewień (ciek bezpośrednio sąsiaduje z terenami rolnymi), co znacznie osłabia jej potencjał jako korytarza ekologicznego, ale w kierunku południowym istnieje połączenie za pomocą kompleksu leśnego z Korytarzem KPn-17C.

Skrajnie południowa część (F-52ZL, F-54ZL, F-57ZL, F-56ZL, F-59ZL, południowy fragment F-53ZL) w Inwentaryzacji przyrodniczej siedlisk, ptaków i zwierząt ze stosownych Załączników Dyrektywy Siedliskowej oraz Dyrektywy Ptasiej na gruntach Skarbu Państwa zarządzanych przez Lasy Państwowe (inwentaryzacja wykonana w latach 2006-2007, dane udostępnione przez Dyрекcję Generalną Lasów Państwowych) została wskazana jako obszar obecności siedlisk z Załącznika II. Są to odpowiednio:

F-52ZL – w zdecydowanej większości 9170-a (lasy grądowe), pozostała niewielka część 91E0b (lasy aluwialne)

F-54ZL – 9170-a

F-57ZL – 9170-a

F-56ZL – 9170-a

F-59ZL – 9170-a

południowy fragment F-55ZL – 9170-a

Ustalenia planu zapewniają pełną ochronę przed jakimikolwiek ich przekształceniami.

W żadnej pozostałej części planu nie stwierdzono obecności siedlisk oraz występowania gatunków roślin, ptaków i zwierząt z powyższych Załączników.

Szata roślinna pozostałej części analizowanego terenu (na północ od byłej linii kolejowej – adaptowanej jako F-KX1) jest typowa dla obszarów wiejskich i nie wykazuje żadnych cech specyficznych. Przeważają tereny upraw polowych, zieleń przydomowa, zieleń przydrożna, zieleń porastająca (silnie zabudowaną)

dolinkę cieką w części wschodniej - to typowe, powszechnie występujące gatunki. Tereny zielone nie są tu zresztą zbyt liczne. Większą zwartą powierzchnię (choć przeciętą drogą lokalną) tworzy jedynie las adaptowany jako E-45ZL i E-46ZL. W większości są to stanowiska sosny w wieku 55 lat, część południowa to sosna 63-letnia, a niewielka część zachodnia to akcja w wieku 60 lat). Podkreślić należy, że na całym analizowanym terenie żadne z drzew nie zostało uznane za drzewo pomnikowe, a żaden teren nie został zakwalifikowany jako użytek ekologiczny – obydwie formy ochrony przyrody są generalnie dosyć powszechne, więc fakt ich braku pośrednio świadczy o niewyróżniającym się potencjale.

Sieć hydrologiczna na całym analizowanym terenie jest adaptowana a w jej sąsiedztwie wyznacza się tereny zielone mającej znaczenie buforowe. Dla jednostek D14MN, D15MN, D16MN, D17MN i D18MN leżących w bliskim lub bezpośrednim sąsiedztwie Jeziora Kozielec określono:

- minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 90%
- minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych 2000 m²

Niemal z całkowitą pewnością należy stwierdzić, że w wyniku realizacji zagospodarowania nie zostaną zniszczone żadne oczka wodne, żaden ciek ani żadne stanowisko zielone śródpolnej (rozumianej jako chociażby niewielkie zgrupowanie drzew lub krzewów). Pomimo, że teren jest bardzo rozległy, szczegółowa analiza form zagospodarowania terenu wskazuje, że zarówno zieleń śródpolna, jak i wody powierzchniowe są reprezentowane bardzo nielicznie i w całości są adaptowane jako tereny zielone lub tereny wód. Zachowuje się należyta strefa buforowa od linii brzegowej, umożliwiającą zachowanie ewentualnie występującej zieloni zbliżonej do łąkowej (brak tu typowych łąk) lub jej rozwój, w przypadku braku obecnie. W przypadku niektórych terenów (jak na przykład rozległy teren tworzony przez sąsiadujące C-10ZN, C-9ZN, C-11ZN i C-12WS) wydaje się, że zasięg terenów ZL ustanowionych w planie, jest aż przesadnie duży w stosunku do rzeczywistego zasięgu dolinki płynącego tu cieką – tym bardziej, że dolinka ta obecnie jest w całości terenem rolnym. Takie ujęcie w planie stwarza więc możliwość wykształcenia tu terenu o istotnych lokalnie funkcjach środowiskowych, poprzez dokonanie nasadzeń, co dodatkowo bardzo dobrze izolowałoby tereny mieszkaniowe wyznaczone na południe i północ od tego cieką. Tereny D-28US/ZN, D-30ZN, D-29ZN, D-31US/ZN, C-54ZN, E-63ZN, E-62ZN, E-61ZN, E-60ZN, F-23ZN, F-24ZN i F-25ZN są znacznie szersze, niż wskazywałyby względy fizjograficzne, związane z obniżeniem przy Jeziorze Kozielec i obniżeniem uchodzącego do niego cieką. Strefy ZN zostały tu wyznaczone szerzej – niejako „kosztem” sąsiednich terenów mieszkaniowych (tereny ZN obejmują nie tylko sąsiedztwo jeziora i cieką, ale także tereny obecnie formalnie i funkcjonalnie rolne, wykraczając poza dolinkę – część terenów istniejących upraw polowych włączono w granice ZN). W tych rejonach, gdzie ciek ten nie został jeszcze zabudowany (znaczną część zabudowano wcześniej), zadbane więc o maksymalizację potencjału środowiskowego nie ulegając presji wyznaczenia większej liczby działek budowlanych w atrakcyjnym sąsiedztwie zbiorników wodnych. Przy dokonaniu nasadzeń zieloni, potencjalnie w przyszłości te strefy ZN mogą odtworzyć fragmenty korytarza ekologicznego łączącego Jezioro Kozielec z rozległymi terenami zielonymi na południu. Przywrócenie pełnej drożności tego korytarza wydaje się niemożliwe ze względu na wcześniej dokonane zmiany, ale pewne funkcje ekologiczne z pewnością mogą być odzyskane. Bez wątpliwości plan chroni te tereny przed dalszą zabudową.

W związku z realizacją zagospodarowania, na przekształcanych terenach rolnych, 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 dziedziny 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 pożądaných 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 (około 1/3 terenu planu to adaptowane tereny rolne w jego granicach). Gatunki zwierząt, dla których ten rodzaj użytkowania terenu stanowi środowisko bytowania, nie będą więc pozbawione możliwości funkcjonowania w analizowanej okolicy.

Zmiana sposobu użytkowania terenu będzie wiązała się ze zmianą liczby i rodzaju powierzchni zielonych - obecnie jest tu (na terenach rolnych) pełny, 100% wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej. W terenach zabudowanych wskaźnik ten zmniejsza się o kilkadziesiąt procent (ale dla dużej części wyznacza się ten parametr na bardzo wysokim poziomie 75 lub 90%).

Paradoksalnie, wskutek realizacji trwałej zieleni urządzonej (zadrzewienia, zakrzewienia, zieleńce, kwietniki, trawniki, itp., itd.) w miejscu wcześniejszych terenów uprawnych, w bardzo dużym zakresie nastąpi wzbogacenie szaty roślinnej i wzmocnienie bioróżnorodności.

Poza terenami adaptowanymi, w których wskaźniki powierzchni biologicznie czynnej (zieleń użytkowa lub ozdobna) są często dosyć niskie, wskaźniki określone dla poszczególnych terenów nie są typowe. Z jednej strony dla wielu terenów określa się wskaźniki bardzo wysokie (połączone z dużą wymaganą powierzchnią działki), wymuszające niewielką intensywność zagospodarowania i stwarzające warunki do rozwoju rozległych „zielonych osiedli”, ale dla znacznej części terenów mieszkaniowych wyznacza się wskaźnik na poziomie zaledwie 40% i należałoby rozważyć jego podniesienie do 50% dla poprawy jakości zamieszkania.

Przydomową zieleń ozdobną należy wykorzystać do odtworzenia aktywności ekologicznej i spełniania funkcji środowiskotwórczych.

Ustalenia projektu planu w kontekście oddziaływań na różnorodność biologiczną należy uznać za wystarczające i właściwe, znacząco poprawiające różnorodność biologiczną w rejonach realizacji zagospodarowania.

Przewidywane znaczące oddziaływania na środowisko - obszary chronione

Analizowany teren w części południowej (na południe od byłej linii kolejowej oraz na zachód od niej, na południe od drogi do Zamku Bierzgowskiego) leży w Obszarze Chronionego Krajobrazu Strefy Krawędziowej Kotliny Toruńskiej (na rysunku planu są to tereny leżące w jednostce F, oznaczone jako: 1RM, 45R, 42MN, 43R, 44R, 46R, 47R, 48R, 40MN, 41MN, 52ZL, 53ZL, 54ZL, 55ZL, 56ZL, 57ZL, 58ZL, 59ZL, 49WS, 51WS oraz wyznaczone tu drogi). Nie wprowadza się tu dużej liczby zabudowy mieszkaniowej (choć wyznacza się tereny na ten cel MN umożliwiające potencjalnie realizację nawet kilkunastu budynków mieszkalnych). Znacznie bardziej rozległe tereny mieszkaniowe wprowadza się w bezpośrednim sąsiedztwie OChK (pas terenów MN na północ od byłej linii kolejowej adaptowanej obecnie jako ciąg pieszy F-KX1). Jednak uwzględniając cele funkcjonowania obszarów chronionego krajobrazu, należy przyjąć, że bardzo mało intensywna zabudowa mieszkaniowa (do takiej należy zaliczyć tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z ustalonym wymaganym minimalnym wskaźnikiem powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 90% - dla około połowy, lub 75% dla pozostałych terenów) zrealizowana w sąsiedztwie ochk, nie może na niego oddziaływać ani w sposób bezpośredni ani istotnie pośredni.

Ustalenia planu respektują ustalenia uchwały Nr X/254/15 Sejmiku Województwa Kujawsko-Pomorskiego z dnia 24 sierpnia 2015 r. w sprawie Obszaru Chronionego Krajobrazu Strefy Krawędziowej Kotliny Toruńskiej – działania, które są tu zakazane, bądź zostały uwzględnione w projekcie planu (jak utrzymanie 100-metrowej linii nieprzekraczalnej od linii brzegowej wód w F-41MN i F-42MN), bądź plan nie przewiduje takich działań (jak zmiany stosunków wodnych, realizacja przedsięwzięć znacząco oddziałujących na środowisko, niszczenie zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych).

Powyższa uchwała formułuje na terenie OChK Strefy Krawędziowej Kotliny Toruńskiej następujące zakazy:

- zabijania dziko występujących zwierząt, niszczenia ich nor, legowisk, innych schronień i miejsc rozrodu oraz tarlisk, złożonej ikry, z wyjątkiem amatorskiego połowu ryb oraz wykonywania czynności związanych z racjonalną gospodarką rolną, leśną, rybacką i łowiecką;
- realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu 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;
- likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych, jeżeli nie wynikają one z potrzeby ochrony przeciwpowodziowej i zapewnienia bezpieczeństwa ruchu drogowego lub wodnego lub budowy, odbudowy, utrzymania, remontów lub naprawy urządzeń wodnych;
- wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, z wyjątkiem prac związanych z zabezpieczeniem przeciwpowodziowym lub przeciwsuwiskowym lub utrzymaniem, budową, odbudową, naprawą lub remontem urządzeń wodnych;
- dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli służą innym celom niż ochrona przyrody lub zrównoważone wykorzystanie użytków rolnych i leśnych oraz racjonalnej gospodarki wodnej lub rybackiej;
- likwidowania naturalnych zbiorników wodnych, starorzeczy i obszarów wodno-błotnych;
- lokalizowania obiektów budowlanych w pasie szerokości 100 m od linii brzegów rzek, jezior i innych zbiorników wodnych, z wyjątkiem urządzeń wodnych oraz obiektów służących prowadzeniu racjonalnej gospodarki rolnej, leśnej lub rybackiej.

Dla terenów rolnych F-43R, F-44R, F-46R, F-47R i F-48R leżących w OChK nie wyartykułowano wprost zakazu realizacji zabudowy w strefie 100 m od linii brzegowej – teoretycznie zapis taki mógłby się tu znaleźć analogicznie do wyznaczenia linii nieprzekraczalnej zabudowy w terenach F-42MN i F-41MN, ale jak się wydaje, nie jest to niezbędne ze względu na nadrzędny charakter przepisów dotyczących OChK nad ustaleniami planu. Poza tym – prawdopodobieństwo realizacji tu obiektów hodowlanych, inwentarskich czy innych związanych z gospodarką rolną wydaje się niezwykle niskie, ze względu na szczegółowe warunki – zwłaszcza oddalenie od zagród (siedzib gospodarstw). Tereny te zapewne pozostaną terenami upraw polowych, względnie (częściowo) łąkami.

Poza tym – analizowany teren leży poza systemem obszarów chronionych i w dość dużej odległości od obszarów chronionych. Najbliższe obszary chronione w sieci Natura 2000 znajdują się w dolinie Wisły – w odległości ponad 8 km. Nie przewiduje się, by ustalenia planu oddziaływały w jakikolwiek sposób na obszary chronione.

Przewidywane znaczące oddziaływania na środowisko - ludzie

Realizacja ustaleń planu stwarza warunki rozwoju zabudowy mieszkaniowej w atrakcyjnej lokalizacji – dla być może nawet ponad tysiąca rodzin, w tym dla kilkudziesięciu warunki prowadzenia działalności gospodarczej w ramach własnej posesji. Są to więc oddziaływania jednoznacznie pozytywne w stosunku do wprowadzanej tu ludności.

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. Uwagę zwraca fakt, że plan umożliwi wyznaczenie kilkudziesięciu działek, w których możliwe jest rozwijanie usług – a więc tworzy się warunki do znaczącego zwiększenia potencjału usług, co będzie miało wpływ i pozytywny i negatywny na jakość życia w tej okolicy. Pozytywny wpływ wynika z dostępności do usług i tworzenia miejsc pracy (należy się spodziewać, że będą to usługi z zakresu handlu, drobnych napraw, być może gabinety lekarskie, itp. – a więc nie będą to usługi uciążliwe, których realizacja jest tu zresztą zakazana ustaleniami planu), 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. Wyznaczając tereny rozwoju usług, plan nie wyznacza terenów rozwoju działalności produkcyjno-składowych. Nie ma więc ryzyka wystąpienia istotnych oddziaływań związanych z tymi działalnościami.

Duża koncentracja ludności w tej części gminy będzie wymuszać rozwiązanie dostępu do usług publicznych (należących do zadań własnych gminy - zwłaszcza dotyczących infrastruktury społecznej – np. szkół, przedszkoli, ochrony zdrowia, kultury). Pod tym względem wybrana lokalizacja dla zabudowy na dużą skalę jest optymalna, bo jako miejscowość gminna Łubianka jest dobrze wyposażona i naturalnym jest, że będzie także w przyszłości koncentrować nowe działalności o takim charakterze, które oddziałując na całą gminę będą miały także pozytywny wpływ na jakość życia miejscowej ludności. Warto zauważyć, że możliwości budżetowe gminy podmiejskiej, zazwyczaj pozwalają na zapewnienie obsługi ludności w zakresie publicznych usług lokalnych na wysokim poziomie.

Usprawnienia wymagać będzie rozwiązanie układów komunikacyjnych – zwłaszcza zapewnienie bezpieczeństwa przy włączeniu lokalnego układu drogowego w istniejący. Newralgiczne znaczenie mieć będzie włączenie w ulicę Toruńską oraz sama ulica Toruńska, koncentrująca stosunkowo duży ruch tranzytowy. Pośrednim oddziaływaniem realizacji ustaleń analizowanego planu poza jego granicami, będzie zwiększenie ruchu w miejscowościach leżących w kierunku Torunia i przy wjeździe do Torunia. Należy pamiętać, że gdyby doszło do realizacji ustaleń planu w pełnym zakresie, liczba wprowadzanych tu pojazdów samochodowych przekroczyłaby tysiąc (być może nawet przekroczyłaby 1,5 tysiąca) ale nawet przy zakładanej realizacji tylko niewielkiej liczby zabudowy, należy zakładać liczbę pojazdów około 1,5-2-krotnie większą od liczby zabudowy, a więc będzie to z pewnością kilkaset sztuk, co w skali lokalnej będzie już zauważalne.

Część planowanej zabudowy mieszkaniowej będzie realizowana w ramach jednostek o mieszanej funkcji mieszkaniowo-usługowej. Oznacza to stwarzanie potencjalnego zagrożenia występowania różnego rodzaju uciążliwości – choć w ustaleniach szczegółowych wykluczono możliwość realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, co znacznie ogranicza zakres potencjalnie rozwijanych działalności i w praktyce wyklucza te o możliwym największym zakresie oddziaływań. Podkreślić należy, że lokalizacja zabudowy mieszkaniowej w ramach terenu, gdzie jest możliwe prowadzenie działalności gospodarczych (usług) jest w tym przypadku świadomym wyborem – nie można więc mówić o nadmiernej uciążliwości dla zamieszkania, w sytuacji gdy osoba osiedlająca się jest świadoma przeznaczenia i charakteru danej lokalizacji. Należy też podkreślić, że możliwość prowadzenia działalności gospodarczej na swojej posesji, w bezpośrednim sąsiedztwie miejsca zamieszkania (albo wręcz w tym samym budynku), dla wielu osób będzie znacznie podnosiła atrakcyjność takiej lokalizacji. Nie można więc stwierdzić, że zamieszkanie w ramach jednostki MN/U lub U/MN jest mniej atrakcyjne, niż w ramach jednostki MN, bowiem kwestia atrakcyjności, czy ewentualnych uciążliwości danej lokalizacji powinna być rozpatrywana zgodnie z indywidualnymi preferencjami osoby decydującej się na konkretny wybór miejsca zamieszkania.

Projekt planu wyznacza tereny rozwoju usług publicznych – jest to ważne ustalenia, bo z pewnością wzrost liczby mieszkańców będzie generował wzrost zapotrzebowania, a więc pojawi się potrzeba inwestycji.

Na południe od analizowanego terenu, w miejscowości Zamek Bierzglowski, znajduje się baza paliw należąca do przedsiębiorstwa PERN S.A. Najbliżej wyznaczane w analizowanym projekcie planu tereny rozwoju zabudowy znajdują się w odległości około 1 km od bazy (są to tereny niewielkie, zdecydowana większość terenów rozwojowych leży w znacznie większej odległości). Jak dotąd dla bazy nie wyznaczono strefy buforowej, w której rozwój zagospodarowania byłby ograniczony. Wg obecnie posiadanych informacji (pismo PERN do Wójta Gminy Zławieś Wielka z dnia 20 marca 2019 roku), nawet w przypadku zaistnienia scenariusza najgroźniejszego zdarzenia, skutkującego eksplozją i/lub pożarem, skutki termiczne nie wystąpią poza granicami bazy paliw, jeśli jednak pożar obejmie sąsiednie tereny leśne lub baza zostanie rozbudowana, ryzyko takich oddziaływań negatywnych na zabudowę zwiększa się. Ryzyka tego w sposób miarodajny nie można jednak szacować (wspomniane pismo dopuszcza możliwość zagrożenia dla istniejących zabudowań najbliższej położonych, jeśli pożar bardzo szybko rozprzestrzeni się w ich kierunku – te zabudowania leżą jednak znacznie bliżej bazy od najbliższych terenów w ramach analizowanego planu). Podkreślić jednak należy, że łączność terytorialna sąsiedztwa bazy z analizowanym obszarem planu poprzez kompleks leśny (możliwość rozprzestrzeniania się ewentualnego pożaru od strony bazy) jest bardzo ograniczona, a w znacznie mniejszej odległości od bazy (nawet poniżej 500 m oraz w odległości 600-700 m) już dotąd zrealizowano dosyć dużą liczbę zabudowy i wyznacza się kolejne tereny dla jej realizacji.

Przewidywane znaczące oddziaływania na środowisko - woda

Projekt planu przewiduje w zakresie gospodarki wodno-ściekowej:

- zaopatrzenie w wodę z gminnej sieci wodociągowej; do czasu realizacji gminnej sieci wodociągowej dopuszcza się zaopatrzenie z własnych ujęć realizowanych zgodnie z przepisami odrębnymi oraz z zachowaniem wymogów przepisów przeciwpożarowych,
- odprowadzenie ścieków sanitarnych do zbiorczej sieci kanalizacji sanitarnej zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,
- do czasu realizacji zbiorczej sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzenia ścieków do szczelnych zbiorników okresowo opróżnianych;
- dla terenów B-2MN, B-3MN, B-4MN, B-5MN, B-6MN, B-7MN, B-8MN, B-9MN, B-10MN, B-13U/MN, B-14U/MN, B-15U/P, B-16MN/U, B-17MN/U, B-19MN, B-20MN, C-48MN, D-8MN, D-9MN, D-10MN, D-12MN, D-13MN, D-14MN, D-15MN, D-16MN, D-17MN, D-18MN, D-19MN, D-20MN, D-21MN, D-22MN, D-23MN/U, D-37U, D-38U, D-41MN, D-42MN, D-43MN, D-44MN, D-45MN, D-46MN, D-47MN, D-49MN, E-2RM, E-14MN/U, E-8RM, E-12MN, E-19MN, E-21MN, E-23MN, E-27MN, E-28MN, E-29MN, E-30MN, E-32MN, E-33MN, E-38MN, E-43MN, E-44MN, E-47US, E-48US/UO, E-66MN, E-67MN, E-68MN, E-69MN, E-70MN, E-71MN, E-72MN/U, F-4MN, F-6RM, F-10MN, F-11MN, F-13MN/U, F-18RM/RU, F-30MN, F-33MN, F-34MN, F-35MN, F-36MN, F-37MN, F-38MN, F-40MN, F-41MN, F-42MN do czasu realizacji zbiorczej sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzenie ścieków do indywidualnych przydomowych oczyszczalni ścieków, (dopuszcza się odprowadzenie ścieków do indywidualnych przydomowych oczyszczalni ścieków dla tych terenów wyłącznie w przypadku zaopatrzenia w wodę z sieci wodociągowej),
- odprowadzenie wód opadowych do gruntu zgodnie z przepisami odrębnymi,
- z terenów komunikacji odprowadzenie wód opadowych do kanalizacji deszczowej: do czasu realizacji kanalizacji deszczowej dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych do gruntu po uprzednim podczyszczeniu zgodnie z przepisami odrębnymi.

Miejscowość Łubianka jest objęta aglomeracją kanalizacyjną (Uchwała nr VI/135/15 Sejmiku województwa Kujawsko-Pomorskiego z dnia 24 kwietnia 2015 r. w sprawie wyznaczenia aglomeracji Łubianka), ale obejmuje ona głównie tereny już zagospodarowane. Tereny, w których dopuszczono czasowo obsługę inną, niż za pomocą sieci kanalizacyjnej, są położone generalnie poza aglomeracją.

Zgodnie z ustawą z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach, do obowiązków właścicieli nieruchomości w zakresie gospodarki ściekowej należy:

- przyłączenie nieruchomości do istniejącej sieci kanalizacyjnej lub, w przypadku gdy budowa sieci kanalizacyjnej jest technicznie lub ekonomicznie nieuzasadniona, wyposażenie nieruchomości w zbiornik bezodpływowy nieczystości ciekłych lub w przydomową oczyszczalnię ścieków bytowych, spełniające wymagania określone w przepisach odrębnych; przyłączenie nieruchomości do sieci kanalizacyjnej nie jest obowiązkowe, jeżeli nieruchomość jest wyposażona w przydomową oczyszczalnię ścieków spełniającą wymagania określone w przepisach odrębnych,
- gromadzenie nieczystości ciekłych w zbiornikach bezodpływowych,
- pozbywanie się zebranych na terenie nieruchomości nieczystości ciekłych w sposób zgodny z przepisami ustawy i przepisami odrębnymi.

Powyższe oznacza, że ustalenie planu dopuszczające czasowe stosowanie szczelnych zbiorników, jest prawnie dopuszczalne.

Rozważając ekonomiczną zasadność realizacji sieci należy zauważyć, że ma ona miejsce przy uwzględnieniu rzeczywistych mieszkańców, a nie teoretycznych - wynikających ze skali wyznaczanych terenów rozwoju zabudowy. Jak stwierdzono, analizowany plan umożliwia wprowadzenie nawet kilku tysięcy mieszkańców, choć w okresie kilku lat zapewne osiedli się nie więcej niż kilkaset mieszkańców. Wymagany parametr liczby mieszkańców na 1 km bieżący sieci może więc zostać w pewnych częściach miejscowości osiągnięty - ale w okresie kilkuletnim, a nie jest spełniony dla analizowanego terenu obecnie.

W analizowanym przypadku dopuszczono stosowanie w niektórych terenach oczyszczalni przydomowych – przy dużej powierzchni działek to rozwiązanie może być właściwe, sprawne i bezpieczne dla środowiska, aczkolwiek przy tak dużej powierzchni objętej planem nie można wykluczyć, że lokalnie warunki gruntowo-wodne mogą nie sprzyjać takiemu rozwiązaniu w pewnych lokalizacjach. Wydaje się, że obsługa za pomocą szczelnych zbiorników okresowo opróżnianych byłaby pewniejsza.

Dopuszczenie realizacji szczelnych zbiorników okresowo opróżnianych w sytuacji, gdy docelowo zaistnieje obowiązek podłączenia do sieci kanalizacyjnej, może być odebrana jako powodowanie wobec przyszłych mieszkańców konieczności ponoszenia nadmiernych kosztów inwestycyjnych. Jednak analiza ofert firm zajmujących się sprzedażą szczelnych zbiorników wskazuje, że nowoczesne (atestowane) zbiorniki z tworzyw sztucznych są dostępne w cenie (zależnej od pojemności) od 2 do 6 tys. zł - jest to kwota niewielka przy ogólnej skali kosztów realizacji zabudowy - poza tym, potencjalni inwestorzy są tych uwarunkowań świadomi, a więc nie można tu mówić o wprowadzaniu ich w błąd poprzez niejasne zapisy planu (przeciwnie - zagadnienie to jest w planie wyjaśnione w sposób bardzo jednoznaczny). Warto w tym miejscu podkreślić, że tego typu zbiorniki zapewniają pewność w zakresie szczelności.



Na mapie przedstawiono tereny, w których dopuszcza się do czasu realizacji zbiorczej sieci kanalizacji sanitarnej odprowadzenie ścieków do indywidualnych przydomowych oczyszczalni ścieków (kolor fioletowy) na tle terenów rozwojowych, w których możliwa jest realizacja nowej zabudowy (żółty szraf).

Należy zauważyć, że tereny wskazywane do przekształceń są obecnie użytkowane rolniczo, a działalności rolnicze (przede wszystkim zabiegi agrotechniczne związane z nawożeniem), powodują zanieczyszczenia wód powierzchniowych i gruntowych. Są to tereny umiarkowanej i/lub dobrej przydatności, a więc zabiegi agrotechniczne były dosyć intensywne. Wyłączenie ich z produkcji rolnej i realizacja zabudowy produkcyjno-usługowej przyczyni się do zmiany charakteru zanieczyszczeń - wyeliminowane zostaną występujące stale w określonym natężeniu zanieczyszczenia związane z nawożeniem, choć w ich miejsce mogą pojawić się inne zanieczyszczenia związane z obecnością mieszkańców, pojazdów lub nieuciążliwą działalnością gospodarczą. Realizacja planowanego zagospodarowania, poprzez eliminację oddziaływań rolniczych bez wątpienia przyczyni się do poprawy stanu wód w ciekach w rejonie analizowanego terenu, a także wód gruntowych na sąsiadujących terenach.

Projekt planu nie jest w przypadku działalności gospodarczych, dokumentem wystarczająco precyzyjnym, by na jego podstawie szacować możliwą wielkość wytwarzanych ścieków oraz ich skład chemiczny. Nie jest możliwe dokonanie precyzyjnej prognozy poboru wody i wytwarzania ścieków dla terenów zabudowy usługowej – jest to zależne od rodzaju prowadzonej działalności, a rozbieżności mogą być tu znaczne (przewiduje się przeciętne zużycie w skali miesiąca od 0,5 m³ na jednego zatrudnionego w placówce handlowej lub usługowej, do kilku m³ na jedną osobę obsługiwaną). Prognozując powstałe w wyniku realizacji ustaleń projektu planów oddziaływania na wody powierzchniowe i podziemne dla terenów U, MN/U U/MN, należy zwrócić uwagę na pewien zakres nieznajomości ostatecznego charakteru zagospodarowania, które może powstać w wyniku realizacji ustaleń projektu planów na terenach określanych jako usługowe. Na zagadnienie powyższe zwrócono szerzej uwagę w części niniejszej prognozy pt. „Wskazania napotkanych trudności wynikających z niedostatków techniki lub luk we współczesnej wiedzy”.

Reasumując należy stwierdzić, że standardy cywilizacyjne końca drugiej dekady XXI wieku w osiedlu podmiejskim 200-tysięcznego miasta, realizowanym w miejscowości gminnej, wymagają wysokiej jakości gospodarki wodno-ściekowej – trudno więc uznać za zapewniające wysoką jakość zamieszkania zaopatrzenie w wodę z własnych ujęć. Realizacja sieci zbiorczej kanalizacyjnej jest w analizowanym przypadku docelowo niezbędna i wraz z realizacją zabudowy będzie w coraz większym stopniu ekonomicznie uzasadniona. Proponowane rozwiązania tymczasowe nie są optymalne – ale są zgodne z obowiązującymi przepisami. Do czasu rozwoju zagospodarowania na większą skalą, nie będą uciążliwe, a jeśli będą realizowane zgodnie z przepisami przy zachowaniu sprawności urządzeń (oczyszczalnie przydomowe) nie stanowią zagrożenia dla środowiska.

Przy planowanym charakterze zabudowy i lokalnych warunkach wynikających ze stosunków wodnych oraz rzeźby terenu, ryzyko zanieczyszczenia wód jest relatywnie niewielkie. Należy zapobiegać możliwościom zanieczyszczenia wód wskutek spływu powierzchniowego związanego z opadami, a także zapobiegać możliwości przesiąkania zanieczyszczeń do gleby (poprzez eliminowanie przechowywania na powierzchni substancji, mogących być wymywanymi przez wody opadowe). Lokalne obniżenia terenu sprzyjają mogą zaleganiu zanieczyszczonych wód i infiltracji zanieczyszczeń do gruntu. Dbłość o stan wód dotyczy zarówno okresu realizacji inwestycji (i wykorzystywanych w procesie budowlanym substancji chemicznych), jak też po jej zakończeniu (zwłaszcza materiały ropopochodne, w tym w obszarze dróg, parkingów i terenach usługowych oraz ścieki sanitarne).

Zużycie wody z wodociągów w gospodarstwach domowych należy szacować na ok. 30 m³ w ciągu roku na 1 mieszkańca. Docelowa możliwa wielkość odprowadzanych ścieków, gdyby doszło do pełnej realizacji możliwej zabudowy, byłaby bardzo duża i miałaby wpływ na bilans ścieków w skali całej gminy. Przyjmuje się, że przeciętna norma zużycia wody do podlewania ogródków przydomowych to 2,5 dm³ na

1 m kw. Obrazuje to możliwą skalę poboru wody z wodociągu na te cele, ale też skalę zasilania gruntu i wód gruntowych.

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 docelowo zakłada się dużą skalę przedsięwzięcia, a przeważającą jego część obejmuje zabudowa o funkcjach mieszkaniowych i mieszanych funkcjach mieszkaniowo-usługowych (łącznie możliwe będzie wyznaczenie ponad tysiąca działek, w których można będzie zrealizować zabudowę mieszkaniową – oznaczałoby to iż maksymalna liczba samochodów mieszkańców może przekroczyć 1,5 tys. sztuk – byłaby to wielkość zauważalna w tym rejonie; jednak należy zauważyć, że realne w ciągu kilku lat jest wprowadzenie co najwyżej kilkuset pojazdów). Możliwa liczba nowych pojazdów będzie zauważalna w tej części gminy i oprócz oddziaływań na jakość powietrza, wpłynie także na bezpieczeństwo w ruchu drogowym, tym bardziej że już teraz dużą skalę ma ruch tranzytowy.

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

W okresie jesienno-wiosennym istotnym zagadnieniem jest funkcjonowanie systemów grzewczych. Jako pomijalnie małą można uznać emisję zanieczyszczeń związaną z przygotowywaniem posiłków (zakłada się, że będzie ona bazowała na energii elektrycznej lub gazie). Warunki przewietrzania w całym rejonie objętym planem są dosyć dobre – ryzyko okresowego zalegania zanieczyszczeń w przypadkach wyjątkowo niekorzystnych stanów pogodowych (zwłaszcza w okresie jesienno-zimowym) jest więc stosunkowo nieduże.

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 duże powierzchnie, które zostaną zajęte przez zabudowę i drogi (łącznie kilkaset hektarów!). Kolejne zmiany zajądą wskutek urządzania terenów zieleni, między innymi wskutek nawiezienia materiału organicznego. Prace budowlane spowodują przerwanie ciągłości warstw geologicznych w obrysach realizowanych budynków.

Analizowany plan adaptuje duże powierzchnie rolne, przede wszystkim w środkowej części (ale także w innych częściach) gdzie zachowany zostanie zwarty charakter, umożliwiający dalsze efektywne wykorzystywanie rolnicze.

Na analizowanym terenie przydatność gleb jest zróżnicowana. Występują dwa rejony koncentracji dobrych gleb – klas bonitacyjnych IIIa i IIIb. Są to: środkowo-zachodnia część, która w planie zostaje zachowana jako tereny rolne oraz część południowo-zachodnia (pomiędzy byłą linią kolejową a drogą do Zamku Bierzgłowskiego) – jej zdecydowana większość już wcześniej została przeznaczona na cele nierolnicze, obecny plan w niewielkim stopniu dotyczy tu terenów o dobrych warunkach glebowych. Zdecydowanie najgorsze warunki glebowe mają miejsce w dwóch lokalizacjach: na południu w rejonie zabudowanej starej części miejscowości, gdzie obecny plan dodatkowo wyznacza tereny nowej zabudowy oraz na wschód od ulicy Toruńskiej (także tu wyznacza się tereny nowej zabudowy). Jedynym rejonem, gdzie w wyniku realizacji ustaleń planu zajądą większe straty w zakresie rolniczej przestrzeni produkcyjnej jest część północna, w rejonie ulicy Bydgoskiej. Jest to kilkanaście ha zajętych przez grunty klas IIIb, IVa, IVb i słabszych. Nie jest to więc strata istotna ani pod względem powierzchni, ani pod względem wybitnej przydatności gruntów. W tym miejscu trzeba podkreślić, że na tle okolicznych terenów (nawet w ujęciu kilkuset km kwadratowych) miejscowość Łubianka stanowi enklawę relatywnie słabych

gleb – już bliskie sąsiedztwo Łubianki stanowią tereny o wyraźnie lepszych warunkach glebowych. Pod tym względem wybór Łubianki jako miejsca lokalizacji terenów inwestycyjnych na dużą skalę – jest optymalny.

Istotną zmianą o charakterze negatywnym będzie istotne ograniczenie powierzchni biologicznie czynnej. Dotąd na terenach rolnych jest ona 100%, obecnie dopuszcza się jej ograniczenie – na części terenów nawet o kilkadziesiąt procent w stosunku do stanu dotychczasowego.

Analizowany teren ze względu na sprzyjającą zabudowie rzeźbę terenu nie wykazuje konieczności dokonywania prac ziemnych, których celem byłoby dostosowanie terenu do posadawiania budynków. Niemniej jednak - dla terenów znajdujących się w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Strefy Krawędziowej Kotliny Toruńskiej, w planie wprowadzono obowiązek zachowania istniejących form ukształtowania terenu

Na obszarach wiejskich zazwyczaj przyjmuje się, że 1 mieszkaniec wytwarza przeciętnie do 300 kg odpadów komunalnych rocznie. Gdyby więc doszło do pełnej realizacji ustaleń planu, skala generowanych odpadów byłaby niemal porównywalna z tą obecnie wytwarzaną w gminie. Jednak należy założyć, że rzeczywista skala realizacji zabudowy w ciągu najbliższej dekady będzie dotyczyła tylko części możliwego potencjału.

Nie są obecnie znane szczegóły przedsięwzięć, które mogą być zrealizowane w zabudowie o mieszanej funkcji mieszkaniowo-usługowej – tym samym nie jest możliwe określenie charakteru i ilości odpadów wytwarzanych przez tego typu działalności. Bez względu na ostateczny charakter, ustalenia ogólnego planu zabezpieczają środowisko przyrodnicze obszaru oraz jego okolic przed szkodliwym oddziaływaniem – wprowadza się typowe ustalenia regulujące gospodarkę odpadami.

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 charakterze – na bardzo dużej powierzchni. Ze względu na usytuowanie terenu będącego przedmiotem planu, dokonywane zmiany będą łatwo dostrzegalne z różnych ekspozycji, choć oczywiście w różnych rejonach będzie to zagospodarowanie różnego rodzaju. Podkreślić należy, że pomimo wprowadzania dużej liczby, dużej powierzchni i zróżnicowanej formy zabudowy, to w tym rejonie będzie to zabudowa o charakterze bardzo dobrze znanym – typowym dla strefy podmiejskiej. Dopuszczane parametry zabudowy (wysokość, usytuowanie budynków) są całkowicie typowe. Nawet jeśli w bezpośrednim sąsiedztwie brakuje identycznej zabudowy (choć istniejące osiedle zabudowy mieszkaniowej znajduje się w bezpośrednim sąsiedztwie), to jej wprowadzenie w tej części gminy będzie naturalnym procesem rozwoju przestrzennego strefy podmiejskiej - nie przewiduje się, by jakikolwiek element był postrzegany jako obcy w okolicy. Bez wątpliwości podstawowym walorem, który ucierpi, będzie otwartość krajobrazu, bowiem dla kilkuset hektarów powierzchni dotąd niezabudowanej, zakłada się realizację zabudowy.

Pod względem potencjalnych oddziaływań w krajobrazie, projekt planu należy więc ocenić jako oddziałujący – ale paradoksalnie, pomimo bardzo dużej skali przestrzennej – jako oddziałujący w niewielkim stopniu, bo nie wprowadzający obcego co do formy zagospodarowania. Negatywnie należy ocenić wpływ na otwarty krajobraz, ale już formy zabudowy nie można jednoznacznie ocenić negatywnie. Istnieje szereg przykładów realizacji zabudowy bardzo atrakcyjnej, estetycznej, pozytywnie wyróżniającej się – w niektórych obszarach podmiejskich zabudowa produkcyjna potrafi przybierać formę powodującą, iż jest wyróżnikiem w okolicy.

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.

Przewidywane znaczące oddziaływania na środowisko - zasoby naturalne

Realizacja ustaleń projektu 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, reprezentowanego przez cmentarz ewangelicki oraz stanowiska archeologiczne.

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 nawet częściowej realizacji zainwestowania 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, 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

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

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jest bardzo konkretnym opracowaniem określającym szczegółowo planowane działania zmierzające do zagospodarowania i rozwoju terenu objętego projektem planu.

Celem planu jest stworzenie optymalnych warunków realizacji pożądaných 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 Łubianka możliwe jest wskazanie alternatywnej lokalizacji dla realizacji funkcji mieszkaniowych i usługowych zamierzanych w analizowanym planie. Jednak dokonany wybór pod rozwój planowanego zagospodarowania jest właściwy – teren znajduje się w dobrze wyposażonej i dobrze dostępnej miejscowości gminnej, w sąsiedztwie zabudowy istniejącej, w obszarze podlegającym rozwojowi zabudowy – sporządzenie dla tego terenu planu będzie w większym stopniu realizowało zadanie porządkowania istniejącego zagospodarowania i określania warunków dla kanalizowania żywiolowego ruchu inwestycyjnego,

a w mniejszym stopniu – będzie ten ruch inwestycyjny katalizowało. Lokalizacja zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej w sąsiedztwie zabudowy istniejącej sprzyja realizacji postulatu koncentracji osadnictwa. Jest to istotne z punktu widzenia optymalizacji rozwoju infrastruktury (racjonalizacja zadań własnych – zarówno w sferze infrastruktury społecznej, jak i technicznej). Nie bez znaczenia dla pozytywnej oceny tej lokalizacji są także warunki glebowe – jest to rejon występowania gleb o wyraźnie słabszych predyspozycjach, niż w gminach sąsiednich. Poszukiwanie rozwiązań alternatywnych w tym aspekcie jest więc bezcelowe.

Alternatywa w zakresie wyboru funkcji:

Analizowany projekt planu jest:

- odpowiedzią na zapotrzebowanie społeczne w kierunku wyznaczenia terenów mieszkaniowych i mieszkaniowo-usługowych,
- wynikiem adaptacji zagospodarowania już istniejącego.

Tereny wyznaczane dla rozwoju nowego zagospodarowania to w przewadze tereny o przeznaczeniu MN, ale zauważalna jest też powierzchnia terenów MN/U. Dużą część planu stanowią adaptowane tereny rolne oraz tereny zieleni i wód. Przyjęte rozwiązania mają więc charakter potencjalnie mało inwazyjny, ale stwarzają dosyć duże możliwości rozwoju.

Dalsze poszukiwanie rozwiązań alternatywnych w tym aspekcie uznano więc za bezcelowe.

Alternatywa w zakresie szczegółowych ustaleń z zakresu intensywności zagospodarowania oraz infrastruktury technicznej:

Nie proponuje się – nie stwierdza się zasadności stosowania odmiennych rozwiązań.

W stosunku do analizowanego projektu nie wskazuje się więc niezbędnej konieczności poszukiwania lub uwzględnienia rozwiązań alternatywnych (zgłasza się jedynie sugestie rozważenia proponowanych rozwiązań), wynikających z analizy potencjalnych oddziaływań. Projekt planu dostosowuje do uwarunkowań przyrodniczych intensywność, charakter i rozmieszczenie zabudowy. Oddziaływania na inne elementy środowiska nie uległyby zmianie przy zastosowaniu innych rozwiązań planistycznych. Poszukiwanie rozwiązań alternatywnych, zapewniających jeszcze lepszą ochronę interesów środowiskowych nie jest więc w tym konkretnym przypadku niezbędne.

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 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 (uniemożliwienie 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
 - należy dążyć do jak najszybszej realizacji sieci kanalizacyjnej
- c) kompensacja przyrodnicza
- w przypadku usuwania drzew lub krzewów należy dokonać nasadzeń kompensacyjnych,
 - w ramach terenów ZN położonych w dolinkach cieków rozważyć wprowadzenie zakrzewień i zadrzewień mających na celu tworzenie warunków dla przemieszczania się zwierząt (wykształcanie lokalnych korytarzy ekologicznych) a przynajmniej warunków dla wzbogacenia różnorodności gatunkowej w terenach obecnych upraw polowych przewidywanych docelowo do zabudowy mieszkaniowej (przy realizacji zabudowy takie tereny zieleni będą pełniły funkcje izolacyjne).

Propozycja monitoringu skutków realizacji postanowień projektowanego dokumentu oraz częstotliwości jej przeprowadzania

Monitoring skutków realizacji ustaleń analizowanego projektu planu jest zadaniem trudnym ze względu na małą 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 (wystarczająco okresowe oceny, np. w cyklu rocznym, a nawet dwuletnim). Na potrzeby monitorowania skutków realizacji tego konkretnego mpzp nie będzie zachodziła konieczność zlecenia 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.

Streszczenie sporządzone w języku niespecjalistycznym

Niniejsza prognoza oddziaływania na środowisko została wykonana w toku prac planistycznych związanych z zagospodarowaniem terenu położonego w miejscowości Łubianka. Obręb geodezyjny Łubianka obejmuje powierzchnię ok. 904 ha, a w granicach planu znalazło się około 746 ha. W praktyce z granic planu wyłączono przede wszystkim tereny objęte już dotąd sporządzonymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego. Uwagę zwraca nie tylko bardzo duża powierzchnia, ale też bardzo duża rozciągłość tak w osi północ-południe (ok. 5,2 km), jak i w osi wschód-zachód (ok. 3,2 km), ale również bardzo zróżnicowany charakter zagospodarowania terenu objętego opracowaniem.

Miejscowość Łubianka liczy obecnie ponad 1,5 tys. mieszkańców i na jej terenie występuje ok. 460 punktów adresowych, z czego ok. 320 mieści się w granicach opracowania (w granicach opracowania jest więc około 2/3 istniejącego zagospodarowania miejscowości). Łubianka jest miejscowością gminną, a więc wyposażona jest w szereg usług publicznych i komercyjnych typowych dla miejscowości o takim statusie administracyjnym (urząd gminy, oświata, kultura, liczny i zróżnicowany handel, drobne rzemiosło i naprawy; specjalistyczną usługą o zasięgu regionalnym a nawet krajowym jest ośrodek szkoleniowy straży pożarnej), ale też jest miejscowością pierwotnie rolniczą o dobrze rozwiniętym rolnictwie (w przestrzeni miejscowości widoczne są liczne gospodarstwa o zróżnicowanym charakterze – ale bez hodowli zwierząt na dużą skalę oraz usługi dla rolnictwa), a ze względu na położenie w bliskim sąsiedztwie Torunia – jest miejscem realizacji dużej liczby zabudowy mieszkaniowej o charakterze podmiejskim (nowej, o wysokim standardzie, lokalizowanej na niewielkich działkach i mającej przeznaczenie wyłącznie mieszkaniowe lub rzadziej z towarzyszącymi nieuciąźliwymi usługami). Wyznaczenie terenów rozwojowych w dobrze rozwiniętej i wyposażonej wsi gminnej jest bardzo dobrą praktyką – w założeniu służy koncentracji zagospodarowania w dużych miejscowościach.

Dla analizowanego terenu, który został szczegółowo scharakteryzowany w opracowaniu ekofizjograficznym (także stanowiącym integralny element procesu planistycznego), sporządzono projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w którym wyznacza się tereny:

- zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, o symbolu – MN,
- zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług, o symbolu – MN/U,
- zabudowy usługowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, o symbolu – U/MN,
- zabudowy usługowej, o symbolu – U,
- zieleni urządzonej, o symbolu – ZP,
- zabudowy usługowej z terenem zieleni urządzonej, o symbolu – U/ZP,
- zieleni nieurządzonej, o symbolu – ZN,
- wód powierzchniowych śródlądowych z terenem zieleni nieurządzonej, o symbolu – WS/ZN,
- usług oświaty, o symbolu – UO,
- usług administracji, o symbolu – UA,
- rolne, o symbolu – R,
- zabudowy usługowej z dopuszczeniem obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, o symbolu – U/P,
- zabudowy usługowej z terenem usług oświaty i terenem zieleni urządzonej, o symbolu – U/UO/ZP,
- zabudowy usług administracji, usług oświaty, usług kultury oraz zieleni urządzonej, o symbolu – UA/UO/UK/ZP,
- sportu i rekreacji z terenem zieleni nieurządzonej, o symbolu – US/ZN,
- parkingu, o symbolu – KP,
- zabudowy usługowej z terenem parkingu oraz zieleni urządzonej, o symbolu – U/KP/ZP,
- wód powierzchniowych śródlądowych, o symbolu – WS,
- zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych, o symbolu – RM,
- lasów, o symbolu – ZL,
- sportu i rekreacji, o symbolu – US,
- zabudowy usługowej z terenem sportu i rekreacji oraz terenem usług oświaty, o symbolu – U/US/UO,
- zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych z terenem obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych oraz gospodarstwach leśnych i rybackich, o symbolu – RM/RU,
- sportu i rekreacji z terenem usług oświaty, o symbolu – US/UO,
- plan określa też układ drogowy analizowanego obszaru.

Plan obejmuje bardzo dużą powierzchnię terenów, w zakresie których dokonuje się adaptacji zagospodarowania. Nie zajdą w ich przypadku w wyniku przyjęcia planu żadne zmiany w zagospodarowaniu, a więc także w charakterze oddziaływań na środowisko. Kluczowe dla prognozy znaczenie mają tereny wyznaczone dla realizacji nowego

zagospodarowania. Ich powierzchnia jest relatywnie niewielka jeśli uwzględnimy cały teren objęty planem. Należy tu wyróżnić przede wszystkim tereny przeznaczone na cele:

- zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) – około 220 ha dla nowej zabudowy
- zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług oraz zabudowy usługowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN/U oraz U/MN) – około 11 ha dla nowej zabudowy
- zabudowy usługowej (U) – około 3 ha dla nowej zabudowy
- zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych (RM) – około 2 ha dla nowej zabudowy.

Najpowszechniej występującym w planie przeznaczeniem będą tereny związane z funkcją rolniczą oraz zabudową mieszkaniową. Tereny rolne to przede wszystkim pola uprawne mieszczące się w ramach przeznaczenia R (około 300 ha). Są to tereny adaptowane, dla których nie przewiduje się zmian zagospodarowania. Oznacza to, że znacznie ponad 1/3 powierzchni objętej planem, to zachowywane tereny upraw polowych. W ramach funkcji rolniczej należy odnotować wyznaczenie kilku ha na tereny zabudowy zagrodowej oraz usług związanych z obsługą rolnictwa. W praktyce analiza terenu wskazuje, że bardzo mało prawdopodobne jest tworzenie dużej liczby nowych gospodarstw w ramach tych terenów, ale z formalnego punktu widzenia dostrzega się taką możliwość, stąd obecność potencjalnych terenów rozwojowych została odnotowana. Około 220 ha przeznacza się na nową zabudowę mieszkaniową jednorodziną (wraz z towarzyszącym jej układem drogowym). Stwarza to, przy typowej intensywności zabudowy, teoretyczną możliwość realizacji ponad 1000 budynków mieszkalnych, ale szacowanie takie jest obciążone ryzykiem, bo w obszarach podmiejskich często realizuje się zabudowę rezydencjalną, o dużej powierzchni działki, a więc relatywnie małej intensywności (czemu sprzyjają ustalenia planu). Niektóre tereny mieszkaniowe mają także znaczne powierzchnie wyłączone z zabudowy (np. w sąsiedztwie cieków). Około 50 ha zajmują w planie tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług (MN/U) – ale zdecydowana większość jest już obecnie zagospodarowana i rezerwy dostrzega się na powierzchni niespełna 18 ha. Jeszcze mniejsze rezerwy dotyczą terenów U/MN, podobnie jak terenów U i U/P (dla U/P wskazano wprawdzie możliwość realizacji nowych przedsięwzięć wynikającą z potencjalnie dostępnych terenów o powierzchni około 1 ha, ale bardzo prawdopodobne jest też, że powierzchnia ta będzie wykorzystana przez już funkcjonujące w sąsiedztwie podmioty). W każdym razie – tereny rozwoju typowych działalności usługowych a tym bardziej usług powiązanych z rzemiosłem a nawet drobną wytwórczością – są bardzo małe, zwłaszcza jeśli uwzględnimy skalę całego planu i wyznacza się je w rejonach i sąsiedztwie starej zabudowy, jako uzupełnienie potencjału tam dostępnego, a w jeszcze większym stopniu jako adaptację już funkcjonujących terenów o takim charakterze. Ponad 8 ha wyznaczono w planie na usługi publiczne – związane z administracją, szkolnictwem, sportem. Stwierdza się, że rezerwy terenowe funkcjonują na niespełna połowie tej powierzchni. Może być ona wykorzystana na realizację nowych usług albo poszerzenie zakresu już prowadzonych (np. realizację boisk, sal gimnastycznych, itp.). Przy wprowadzaniu dużej liczby mieszkańców należy zakładać wzrost zapotrzebowania na usługi sfery publicznej. Ponad 68 ha zajmują tereny wód, tereny zieleni urządzonej, zieleni nieurządzonej oraz lasów. Ich powierzchnia stanowi więc ponad 9% powierzchni planu. Są to nie tylko tereny adaptowane ale też niewielkie tereny nie pełniące dotąd takich funkcji, ale wskazywane w planie do realizacji (np. wyznaczenie buforu w przebiegu niewielkiego cieku wodnego w części wschodniej). Około 60 ha zajmują tereny komunikacji. Już bardzo pobieżna analiza planu wskazuje na bardzo dużą skalę wyznaczanych dróg związanych z obsługą terenów rozwojowych. Zdecydowana większość dróg wewnętrznych (KDW) oraz dojazdowych (KD-D) to drogi nowowyznaczone, albo istniejące już obecnie drogi służące obsłudze terenów rolnych, na których skala ruchu jest znikoma i mają nawierzchnię gruntową. Układ drogowy w tej części planu, gdzie wcześniej sporządzono mpzp, nawiązuje do dróg wyznaczonych w ramach tych planów, poza granicami obecnie analizowanego planu. Długość nowych dróg szacować należy na co najmniej kilkanaście kilometrów.

Analizowany plan umożliwia więc wprowadzenie na analizowany obszar około 3,5-4,0 tys. mieszkańców, z tej liczby około 100-200 w zabudowie o mieszanych funkcjach mieszkaniowo-usługowych (MN/U i U/MN), a pozostali w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej. Szacunek ten może być jednak nierzetelny i ryzyko błędu wynosi nawet kilkaset osób. Ewentualna rozbieżność w ocenie wynika z możliwości różnicowania intensywności zabudowy na bardzo dużych powierzchniach oraz braku możliwości bardzo precyzyjnego prognozowania charakteru zabudowy dla wielu terenów. Analizowany projekt planu dla bardzo wielu terenów MN nie wyznacza podziału na działki, a skala możliwego zagospodarowania jest określana przede wszystkim w wymaganym parametrze minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej. Tymczasem kształt wielkość i szczegółowe położenie danego terenu będą wpływać na możliwości jego zagospodarowania i z tym związane dalsze podziały.

Dodatkowo plan wyznacza tereny rozwoju usług (komercyjnych i publicznych), które wiązać się będą z czasowymi

pobytami na analizowanym terenie relatywnie dużej liczby ludności.

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

- a) różnorodność biologiczna,
- b) ludzi,
- c) zwierzęta i rośliny,
- d) woda,
- e) powietrze,
- f) powierzchnia ziemi,
- g) krajobraz,
- h) klimat,
- i) zasoby naturalne,
- j) zabytki i dobra kultury,
- k) dobra materialne.

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

Ważnym elementem prognozy jest analiza tzw. „opcji zerowej” czyli spodziewanych kierunków i charakteru zmian w środowisku, które miałyby miejsce przy nie podejmowaniu działań zawartych w projekcie planu, a kontynuacji dotychczasowego stanu zagospodarowania i dotychczasowych funkcji. Główną konkluzją tej analizy było stwierdzenie, że w przypadku analizowanego terenu ma miejsce specyficzna sytuacja rozwoju zabudowy na dużą skalę - związanego z podmiejskim położeniem i dużą presją inwestycyjną. Atrakcyjność tej części gminy dla zabudowy mieszkaniowej jest duża. Zarówno w analizowanym terenie, jak też w jego sąsiedztwie zabudowa była i jest realizowana także obecnie, pomimo braku mpzp. W takiej sytuacji sporządzenie mpzp nie może być postrzegane jako czynnik katalizujący przekształcenia, a raczej jako instrument ustalenia zasad zagospodarowania terenu, czyli przeciwdziałania żywiołowemu rozwojowi zabudowy, realizowanej na drodze decyzji o warunkach zagospodarowania. W takim kontekście sporządzenie mpzp jest działaniem prośrodowiskowym, służącym stanowieniu ładu przestrzennego – przede wszystkim plan określa parametry dopuszczalnej zabudowy, ustanawia układ drogowy, formułuje zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej. Odstąpienie od sporządzenia planu w takim kontekście byłoby błędem, bowiem nie doprowadziłoby do zaprzestania rozwoju zainwestowania, ale zabudowa mogłaby zostać zrealizowana w dużym stopniu chaotycznie, a więc pogłębiałyby się tylko nieład przestrzenny typowy dla stref podmiejskich. Brak planu nie prowadzi tu do żadnych korzyści środowiskowych.

Dokonanie zmian zagospodarowania w kierunku wskazywanym w projekcie planu doprowadzi do znacznej intensyfikacji zabudowy i znacznego zwiększenia liczby mieszkańców. 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 mpzp.

Planowane zagospodarowanie, przede wszystkim mieszkaniowe, o charakterze i intensywności planowanym w projekcie planu, stanowi ingerencję w środowisko. Realizacja zagospodarowania będzie się wiązać z następującymi rodzajami zmian:

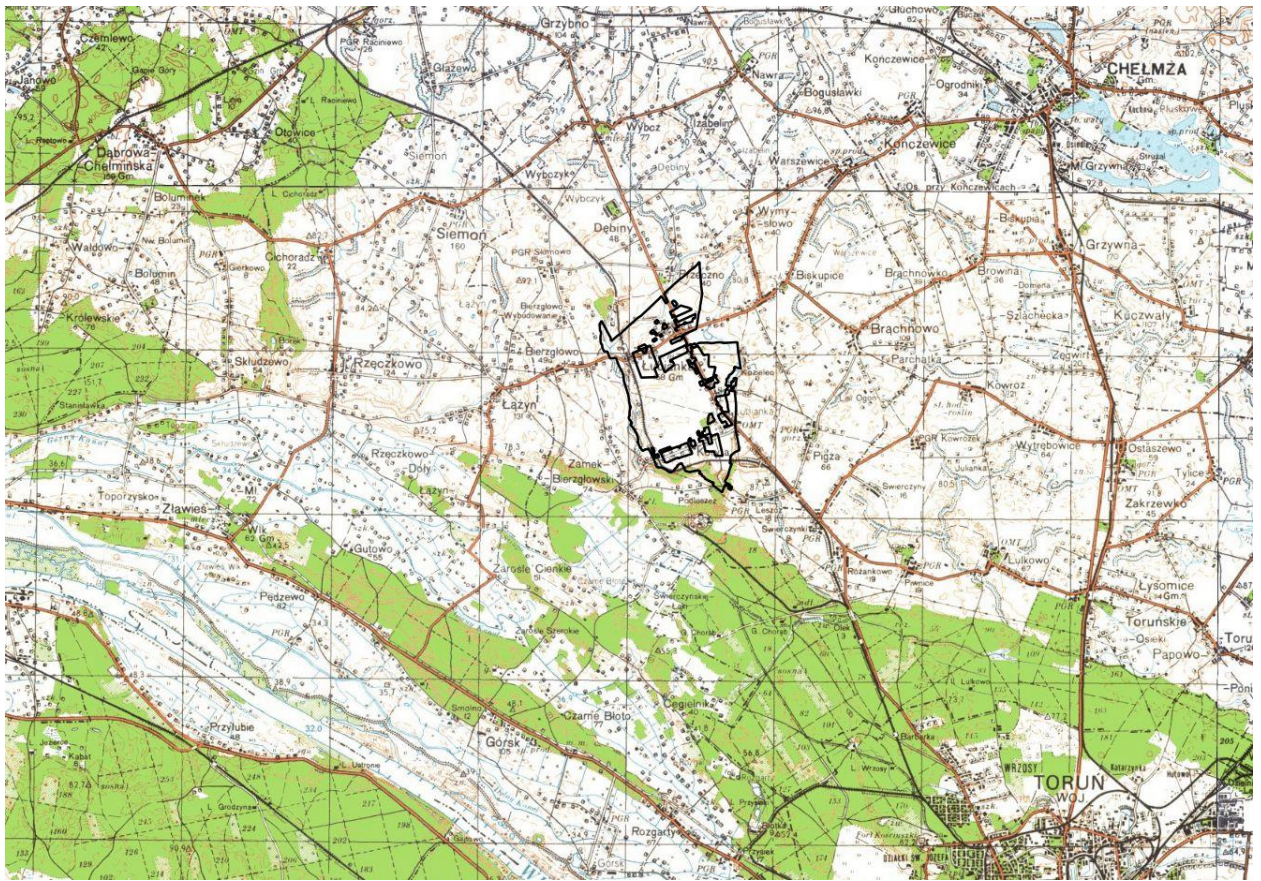
- wprowadzeniem na analizowany teren docelowo (przy pełnej realizacji ustaleń planu), nawet kilku tysięcy stałych mieszkańców oraz pewnej (możliwie dosyć dużej) liczby osób czasowo tu przebywających w związku z wykonywaniem pracy lub załatwianiem spraw w planowanej zabudowie usługowej (jednak podkreślić należy, że prawdopodobieństwo pełnej realizacji ustaleń planu w najbliższych latach należy odrzucić – analizowany teren będzie zagospodarowywany sukcesywnie i pomimo, że jest atrakcyjny, proces ten będzie trwał bardzo długo)
- zmianą charakteru użytkowania i uszczupleniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej (wyłączenie z dotychczasowej produkcji rolnej – ale szczegółowa analiza wskazuje, że nie dojdzie do dużych strat - gleby o stosunkowo dobrej przydatności, które zostaną wyłączone z produkcji, zajmują zaledwie kilkanaście ha, co w skali planu jest wartością niedużą, a na tle potencjału rolnego gminy, jest całkowicie bez znaczenia,
- zmianą fizjonomii krajobrazu (pomimo, że zabudowa zajmie bardzo duże powierzchnie, to będzie typowa dla strefy podmiejskiej i nie będzie wyróżniać się w przestrzeni),
- zmniejszeniem wielkości i zmianie charakteru powierzchni biologicznie czynnej,

- wzrostem ruchu pojazdów samochodowych oraz wzrostu zanieczyszczeń generowanych przez pojazdy samochodowe,
- przekształceniem środowiska wskutek urządzenia zieleni ozdobnej i izolacyjnej,
- przekształceniem (i degradacją) gleb (oddziaływanie o minimalnym znaczeniu),
- emisją zanieczyszczeń związanych z funkcjonowaniem systemów grzewczych,
- generowaniem określonej ilości odpadów oraz ścieków komunalnych.

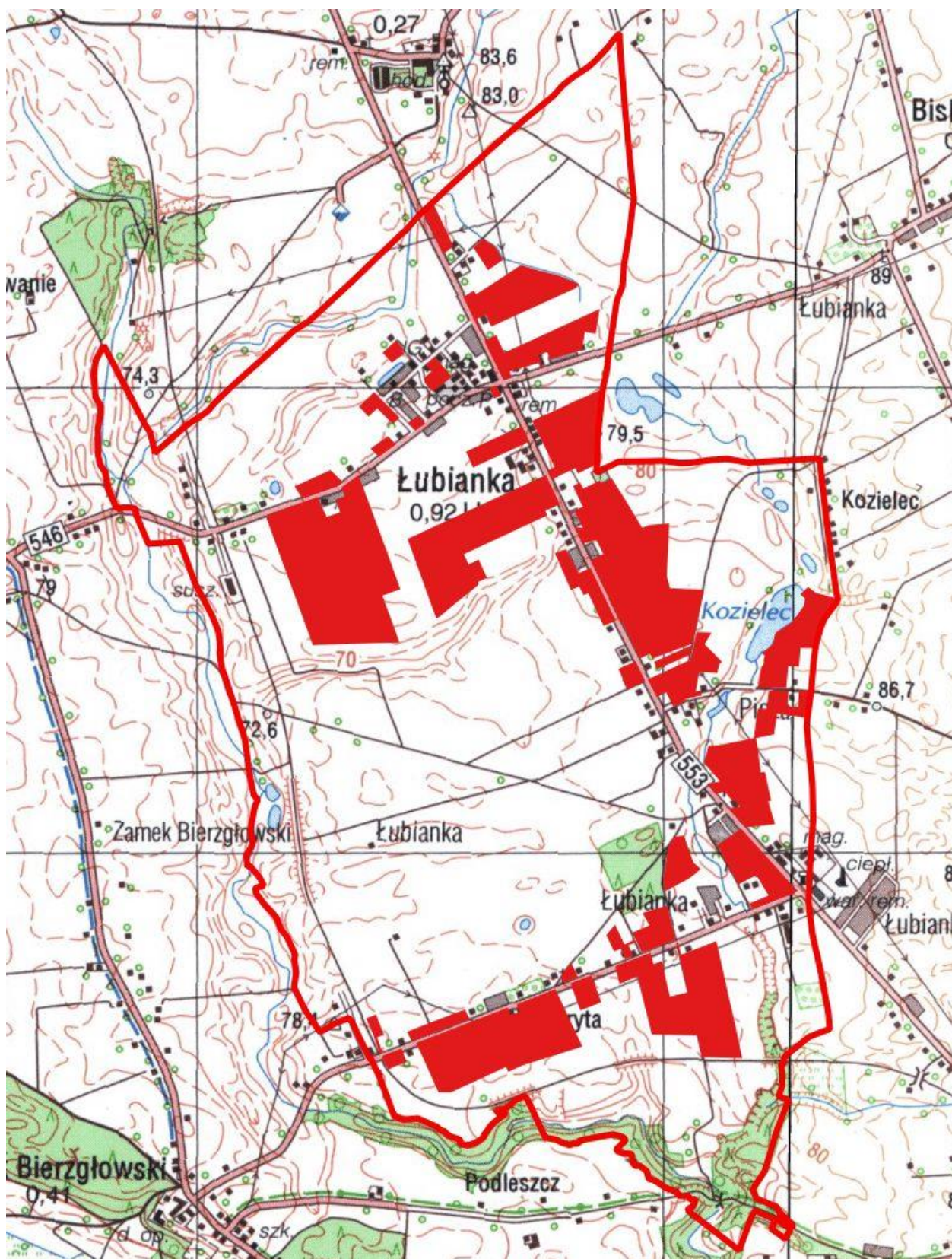
Na obecnym etapie procesu planistycznego trudno odnieść się do możliwych oddziaływań zabudowy usługowej. Na uwagę zasługuje jednak fakt, że w planie wprowadzono istotne ograniczenia (wręcz wyeliminowano możliwość rozwoju działalności szczególnie uciążliwych.

Podkreślić należy, że w planie zadbano o adaptację i ochronę wszystkich elementów cennych środowiskowo – wód, zadrzewień, zakrzewień, lasów. Rzadką praktyką jest też wyznaczanie na terenach mieszkaniowych tak dużej wymaganej powierzchni biologicznie czynnej i tak dużej wartości minimalnej powierzchni działek, ja uczyniono to w tym planie dla dużej liczby terenów mieszkaniowych. Dzięki temu są realne szanse powstania stref „zielonych osiedli” – wzbogacających potencjał środowiskowy miejscowości. Są to na pewno dobre praktyki uwzględniające prymat kształtowania jakości życia nad względami ekonomicznymi.

W projekcie planu nie znaleziono ustaleń, które dyskwalifikowałyby go ze względu na skalę i charakter oddziaływań na środowisko. Jednak w prognozie oceniono, że plan jest przewymiarowany. Skala dopuszczanego w planie zagospodarowania jest bardzo duża – z całą pewnością przekracza obecne i przewidywane dla najbliższych lat zapotrzebowanie, a więc teren ten będzie funkcjonował jako wieloletnia rezerwa rozwojowa, która będzie zagospodarowywana sukcesywnie przez długi okres. Ale sam fakt wyznaczenia takiej rezerwy, nawet jeśli obecny popyt jest znacznie mniejszy od możliwości zagospodarowania takich terenów, nie musi być błędem – może wynikać ze świadomej polityki porządkowania przeznaczenia gruntów w gminie. Uwzględniając dążenia ludności do realizowania nowej zabudowy stwarza się warunki formalne do jej realizacji na podstawie planu, bo pozwala to na większą kontrolę nad procesem inwestycyjnym, niż gdyby miało to miejsce na podstawie decyzji o warunkach zabudowy.

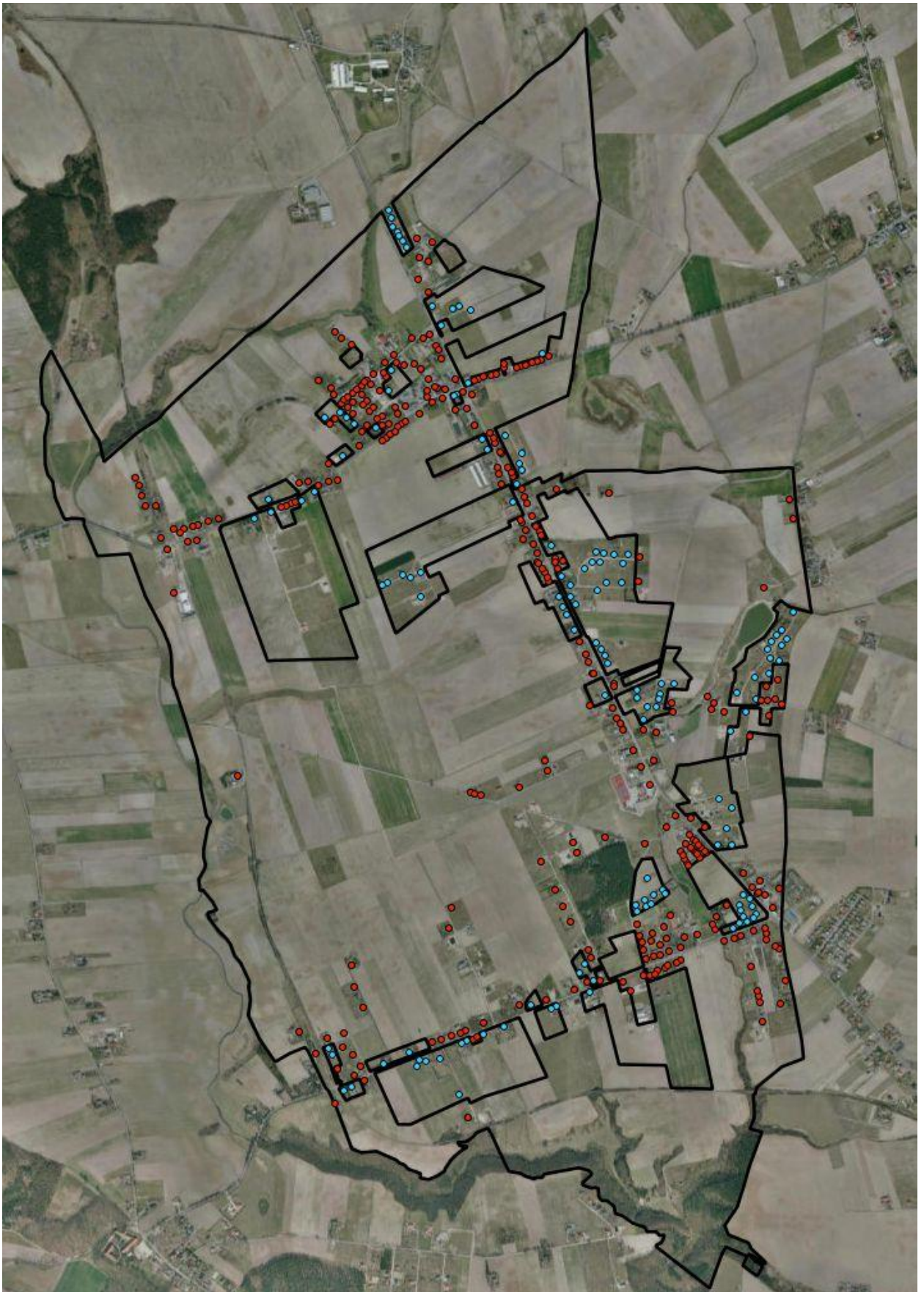


Położenie analizowanego terenu (źródło podkładu: usługa wms portalu www.geoportal.gov.pl)



Położenie analizowanego terenu (źródło podkładu: usługa wms portalu www.geoportal.gov.pl)

Kolorem czerwonym zaznaczono granice miejscowości (obręb geodezyjnego) Łubianka oraz tereny wyłączone z analizowanego planu (objęte wcześniej sporządzonymi planami)



Punkty adresowe (wg CODGiK – stan na grudzień 2017) na terenie miejscowości Łubianka. Kolorem czerwonym zaznaczono punkty adresowe w granicach planu, kolorem niebieskim – poza planem (źródło podkładu: usługa wms portalu www.geoportal.gov.pl)

Kolorem czerwonym zaznaczono granice miejscowości (obrębu geodezyjnego) Łubianka oraz tereny wyłączone z analizowanego planu (objęte wcześniej sporządzonymi planami)



Położenie analizowanego terenu (źródło podkładu: usługa wms portalu www.geoportal.gov.pl)

Kolorem czerwonym zaznaczono granice miejscowości (obrębu geodezyjnego) Łubianka oraz tereny wyłączone z analizowanego planu (objęte wcześniej sporządzonymi planami)



Szczegółowe zagospodarowanie analizowanego terenu (źródło podkładu: usługa wms portalu www.geoportal.gov.pl)

Część północna

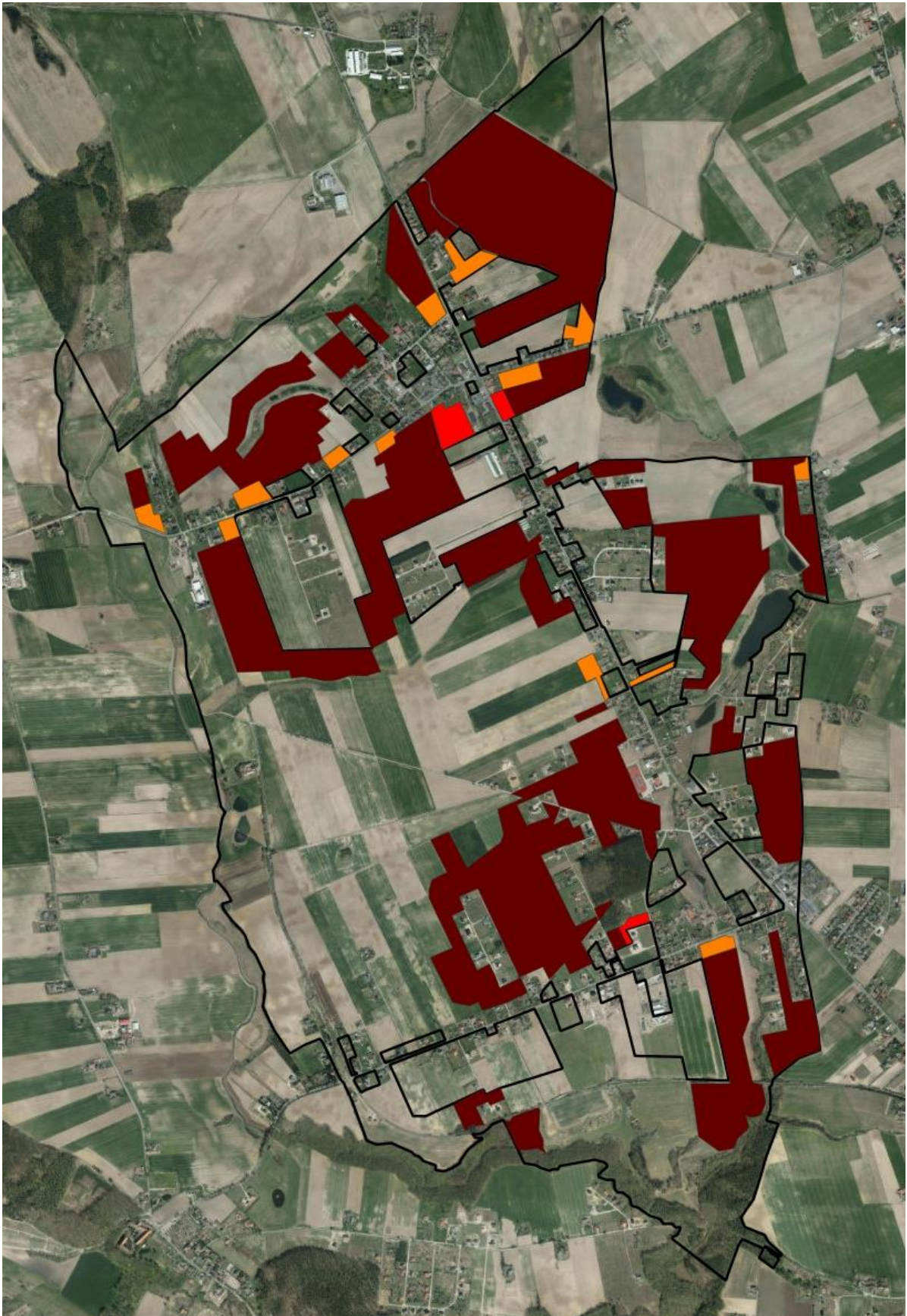
Kolorem czerwonym zaznaczono granice miejscowości (obrębu geodezyjnego) Łubianka oraz tereny wyłączone z analizowanego planu (objęte wcześniej sporządzonymi planami)



Szczegółowe zagospodarowanie analizowanego terenu (źródło podkładu: usługa wms portalu www.geoportal.gov.pl)

Część południowa

Kolorem czerwonym zaznaczono granice miejscowości (obrębu geodezyjnego) Łubianka oraz tereny wyłączone z analizowanego planu (objęte wcześniej sporządzonymi planami)



Dotąd niezabudowane tereny, które mogą być zabudowane w wyniku realizacji ustaleń planu. Kolor brązowy – tereny mieszkalnictwa, kolor pomarańczowy – tereny mieszkaniowo-usługowe i usługowo-mieszkaniowe, kolor czerwony – tereny usługowe. We wszystkich powyższych wypadkach, w granicach terenów zawiera się też układ drogowy służący ich obsłudze. (źródło podkładu: usługa wms portalu www.geoportal.gov.pl)