

**WÓJT GMINY LUBICZ**

**PROGNOZA ODDZIAŁYWANIA**  
**NA ŚRODOWISKO**

**projektu zmiany miejscowego planu  
zagospodarowania przestrzennego  
gminy Lubicz obejmującej tereny  
pod eksploatację kruszywa**

*Zespół projektowy:*

**Piotr Szulc  
Joanna Małuj  
Joanna Juńska**

Toruń, październik 2015 / styczeń 2016

## SPIS TREŚCI

I. PODSTAWA PRAWNA OPRACOWANIA .....	3
II. CEL, ZAKRES I METODY OPRACOWANIA .....	4
III. INFORMACJA O ZAWARTOŚCI, GŁÓWNYCH CELACH, POWIĄZANIACH Z INNYMI DOKUMENTAMI ORAZ CHARAKTERYSTYKA USTALEŃ PROJEKTU PLANU.....	7
IV. OCENA ZAGROŻEŃ I STANU ŚRODOWISKA ORAZ POTENCJALNE ZMIANY TEGO STANU W PRZYPADKU BRAKU REALIZACJI PROJEKTU PLANU .....	13
V. PROBLEMY ORAZ CELE OCHRONY ŚRODOWISKA ISTOTNE Z PUNKTU WIDZENIA REALIZACJI PROJEKTU PLANU .....	23
VI. OCENA PRZEWIDYWANYCH ZNACZĄCYCH ODDZIAŁYWAŃ NA ŚRODOWISKO, MOŻLIWOŚCI I SPOSOBY ICH OGRANICZANIA, ZAPOBIEGANIA LUB KOMPENSACJI ORAZ MOŻLIWE ROZWIĄZANIA ALTERNATYWNE.....	24
VII. PROPOZYCJE DOTYCZĄCE PRZEWIDYWANYCH METOD ORAZ CZĘSTOTLIWOŚCI ANALIZY SKUTKÓW REALIZACJI PROJEKTU PLANU .	33
VIII. INFORMACJE O MOŻLIWYM TRANSGRANICZNYM ODDZIAŁYWANIU PROJEKTU PLANU NA ŚRODOWISKO .....	34
IX. STRESZCZENIE W JĘZYKU NIESPECJALISTYCZNYM.....	34

## I. PODSTAWA PRAWNA OPRACOWANIA

Prognozę oddziaływania na środowisko projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego opracowano na podstawie art. 46 pkt. 1 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 (tekst jednolity Dz. U. z 2013 r., poz. 1235 z późniejszymi zmianami). Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego lub jego zmiany wymaga przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko.

Zgodnie z art. 51 ust. 2 pkt. 1 w/w ustawy prognoza oddziaływania na środowisko zawiera:

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

Zakres i stopień szczegółowości prognozy uzgodniono z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska w Bydgoszczy (pismo WOO.411.59.2015.KJ z dnia 14.05.2015 r.) oraz z Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w Toruniu (pismo N.NZ.40.0.8.2.2015 z dnia 11.05.2015 r.). Z wymienionych pism wynika, iż prognoza oddziaływania na środowisko projektu zmiany planu powinna zostać sporządzona zgodnie z wymaganiami określonymi w art. 51 ust. 2 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, szczegółowo przedstawiając:

- opis przewidywanych zmian, a także aktualnego zagospodarowania terenów objętych granicą dokumentu,
- analizę wariantową przeprowadzoną w oparciu o zasadę prewencji i przezorności, zawierającą racjonalne rozwiązania alternatywne do rozwiązań zawartych w projektowanym dokumencie lub wyjaśnienie braku rozwiązań alternatywnych,
- analizę zmian klimatycznych, w tym omówienie założeń projektu w kontekście adaptacji do ww. skutków zmian klimatycznych wynikających z nasilającego się efektu cieplarnianego,
- analizę celów środowiskowych dla jednolitych części wód powierzchniowych (JCWP) oraz jednolitych części wód podziemnych (JCWPd), zawierającą m.in. identyfikację jednolitych części wód dla terenu opracowania, ocenę stanu tych wód oraz ryzyko nieosiągnięcia celów środowiskowych w kontekście realizacji ustaleń planu,

- występowania obiektów uciążliwych dla zabudowy mieszkalnej, znajdujących się w sąsiedztwie obszaru.

Celem prognozy jest określenie przewidywanych skutków wpływu realizacji ustaleń projektu planu na środowisko, ewentualnych sposobów ich uniknięcia oraz rozważenie możliwych alternatyw. Uznano, iż uzgodniony zakres prognozy pozwoli na sporządzenie dokumentu uwzględniającego aspekty środowiskowe, w szczególności w celu wspierania zrównoważonego rozwoju.

Procedurę sporządzenia planu rozpoczęła uchwała Nr XXVII/310/2012 Rady Gminy Lubicz a dnia 28 września 2012 r., zmieniona uchwałą Nr XXXI/357/2013 Rady Gminy Lubicz z dnia 31 stycznia 2013 r. oraz uchwałą XXXIX/426/2013 Rady Gminy Lubicz z dnia 24 lipca 2013 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lubicz obejmującej tereny pod eksploatację kruszywa. Zmiana planu obejmuje teren, w obecnie obowiązującym planie oznaczony symbolem PE-2 położony w miejscowości Młyniec Drugi.

Podstawę prawną dla proponowanych w prognozie działań ochronnych, rozwiązań i wskazań stanowi 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 (tekst jednolity Dz. U. z 2013 r., poz. 1235 z późniejszymi zmianami) oraz ustawy szczegółowe i przepisy wykonawcze w zakresie: prawa ochrony środowiska, ochrony przyrody, ochrony gruntów rolnych i leśnych, prawa wodnego, prawa geologicznego i górniczego, dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, odpadów, utrzymania czystości i porządku w gminach, ochrony zabytków, przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, warunków jakie należy spełnić przy wprowadzaniu ścieków do wód lub do ziemi.

Niniejsza prognoza jest elementem przeprowadzenia **strategicznej oceny oddziaływania na środowisko** projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

## **II.CEL, ZAKRES I METODY OPRACOWANIA**

Celem opracowania prognozy jest określenie i ocena przewidywanego oddziaływania na środowisko, które może wynikać z projektowanych zmian przeznaczenia obszaru pod: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej MN/U, tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN, tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych RM, tereny rolnicze R, lasy ZL,

tereny wód powierzchniowych WS, a także przedstawienie rozwiązań eliminujących lub ograniczających negatywny ich wpływ na środowisko.

Prognoza oddziaływania na środowisko projektu zmiany planu określa, analizuje i ocenia:

- istniejący stan środowiska oraz potencjalne zmiany tego stanu w przypadku braku realizacji projektowanego dokumentu,
- stan środowiska na obszarach objętych przewidywanym znaczącym oddziaływaniem,
- istniejące problemy ochrony środowiska istotne z punktu widzenia realizacji projektowanego dokumentu, w szczególności dotyczące obszarów podlegających ochronie na podstawie ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody,
- cele ochrony środowiska ustanowione na szczeblu międzynarodowym, wspólnotowym i krajowym, istotne z punktu widzenia projektowanego dokumentu, oraz sposoby, w jakich te cele i inne problemy środowiska zostały uwzględnione podczas opracowywania dokumentu,
- przewidywane znaczące oddziaływania, w tym oddziaływania bezpośrednie, pośrednie, wtórne, skumulowane, krótkoterminowe, średnioterminowe i długoterminowe, stałe i chwilowe oraz pozytywne i negatywne, na cele i przedmiot ochrony obszaru Natura 2000 oraz integralność tego obszaru, a także na środowisko, a w szczególności na: różnorodność biologiczną, ludzi, zwierzęta, rośliny, wodę, powietrze, powierzchnię ziemi, krajobraz, klimat, zasoby naturalne, zabytki, dobra materialne - z uwzględnieniem zależności między tymi elementami środowiska i między oddziaływaniami na te elementy.

Podstawę prawną dla proponowanych w Prognozie działań ochronnych, rozwiązań i wskazań stanowi art. 51 ust. 2 pkt. 3 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. Prognoza przedstawia:

- rozwiązania mające na celu zapobieganie, ograniczanie lub kompensację przyrodniczą negatywnych oddziaływań na środowisko, mogących być rezultatem realizacji projektowanego dokumentu, w szczególności na cele i przedmiot ochrony obszaru Natura 2000 oraz integralność tego obszaru,
- biorąc pod uwagę cele i geograficzny zasięg dokumentu oraz cele i przedmiot ochrony obszaru Natura 2000 oraz integralność tego obszaru - rozwiązania alternatywne do rozwiązań zawartych w projektowanym dokumencie 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.

Prognozę sporządzono głównie w oparciu o metody opisowe wpływu planowanego zainwestowania na środowisko, w stosunku do obecnego stanu środowiska obszaru i jego otoczenia, w stosunku do ustaleń obecnie obowiązującego planu miejscowego oraz obecnego sposobu jego użytkowania i związanych z tym zagrożeń.

Dokonano analizy planowanych zmian w zakresie przeznaczenia terenów, zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, zasad podziału nieruchomości oraz zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

Uwzględniono stan i zagrożenia środowiska w zakresie poszczególnych elementów środowiska oraz projekcję tego stanu przy zachowaniu dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu na podstawie wykonanego wyprzedzająco na potrzeby projektu planu Opracowania ekofizjograficznego. Dokonano analizy dotychczasowych zagrożeń środowiska i zmian stanu środowiska na obszarze objętym opracowaniem i w jego otoczeniu w ostatnich latach. Uwzględniono położenie obszaru względem obiektów i terenów podlegających ochronie, w szczególności na mocy ustawy o ochronie przyrody i ustawy o ochronie zabytków.

Uwzględniono specyfikę obszaru objętego projektem planu, w tym jego funkcje, położenie względem wód powierzchniowych, istniejący układ komunikacyjny oraz sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, użytkowanie gruntów, wymogi ochrony przyrody i ochrony zabytków.

Przeprowadzono wywiad z miejscową ludnością. Wizja w terenie miała miejsce w lipcu 2015 r. podczas prac nad opracowaniem ekofizjograficznym.

Wzięto pod uwagę fakt, iż teren objęty opracowaniem położony jest w całości w granicach obszaru chronionego krajobrazu, jednego z typów obszarów objętych formami ochrony przyrody, chronionymi na podstawie przepisów ustawy o ochronie przyrody.

Szczególnie pomocne były następujące materiały:

- Projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Lubicz obejmującego tereny pod eksploatację kruszywa, Wójt Gminy Lubicz, styczeń 2016 r.,
- Opracowanie ekofizjograficzne dla projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Lubicz obejmującego tereny pod eksploatację kruszywa (obszar PE-2 położony w miejscowości Młyniec Drugi), P. Szulc, J. Małuj, J. Juńska, Toruń lipiec 2015 r.,
- Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lubicz, zatwierdzone uchwałą Nr XV/176/2011 Rady Gminy Lubicz z dnia 11 października 2011 r.,

- Program ochrony środowiska gminy Lubicz na lata 2004-2010 z perspektywą na lata 2011-2020, przyjęty uchwałą Nr XXII/291/04 Rady Gminy Lubicz z dnia 30 czerwca 2004 r.,
- Literatura przedmiotu wykazana w „Opracowaniu ekofizjograficznym ...”,
- Materiały i obserwacje własne z wizji lokalnej w terenie.

### **III. INFORMACJA O ZAWARTOŚCI, GŁÓWNYCH CELACH, POWIĄZANIACH Z INNYMI DOKUMENTAMI ORAZ CHARAKTERYSTYKA USTALEŃ PROJEKTU PLANU**

Celem opracowania projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania będzie umożliwienie lokalizacji funkcji mieszkaniowej na terenie w obecnie obowiązującym planie oznaczonym symbolem PE-2, na dość rozległym przestrzennie obszarze o powierzchni około 43,2 ha, położonym w miejscowości Młyniec Drugi, w północno-wschodniej części gminy Lubicz.

Obszar objęty opracowaniem posiada obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, przyjęty uchwałą nr XLIII/651/02 Rady Gminy Lubicz z dnia 28 lutego 2002 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lubicz obejmującego tereny pod eksploatację kruszywa (Dz. Urz. Woj. Kuj.-Pom. Nr 63, poz. 1271). Znajduje się w granicach terenu powierzchniowej eksploatacji kruszywa PE-2.

Dla terenu PE-2 w obecnie obowiązującym planie miejscowym, ustalono:

1) przeznaczenie podstawowe: odkrywkowa eksploatacja kruszywa,

2) przeznaczenie dopuszczalne:

- zachowanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej lub dotychczasowej funkcji terenu,
- niezbędne obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej dla projektowanego zakładu wydobywczego,
- obiekty socjalne na okres prowadzenia eksploatacji.

Na obszarze PE-2 ustala się możliwość prowadzenia działalności gospodarczej - odkrywkowej eksploatacji kruszywa niezależnie na poszczególnych działkach geodezyjnych, stanowiących odrębne własności, pod warunkiem spełnienia następujących rygorów:

- 1) zabezpieczenie faktyczne i prawne bezkolizyjnego funkcjonowania terenów i obiektów w bliskim sąsiedztwie kopalni, w tym zapewnienie ciągłego dostępu komunikacyjnego do tych terenów i obiektów,
- 2) zabezpieczenie istniejących urządzeń infrastruktury technicznej (linie energetyczne, wodociągi, kable telefoniczne itp.).

Dla obszaru PE-2 ustala się:

- 1) dostępność ograniczoną,

- 2) zasadę nadrzędności ochrony środowiska nad celem maksymalnego, gospodarczego wykorzystania zasobów kruszywa,
- 3) obowiązek wykonania dokumentacji geologicznej zasobowej, jako podstawy do udzielenia koncesji na wydobywanie kruszywa,
- 4) obowiązek sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zgodnie z przepisami szczególnymi dla obszaru ustalonego przez Wojewodę jako obszar lub teren górniczy,
- 5) obowiązek prowadzenia eksploatacji kruszywa zgodnie z uzyskaną koncesją,
- 6) obowiązek oznakowania i zabezpieczenia obszaru kopalni jako terenu o dostępności ograniczonej,
- 7) obowiązek rekultywacji terenów poeksploatacyjnych przeprowadzić po wykonaniu pomiaru geodezyjnego wyrobiska,
- 8) kierunek rekultywacji - zalesienia chyba, że dokumentacja geologiczna lub raport oddziaływania na środowisko wskażą inny sposób zagospodarowania.

Ewentualna uciążliwość dla środowiska wywołana odkrywkową eksploatacją kruszywa nie może pogarszać:

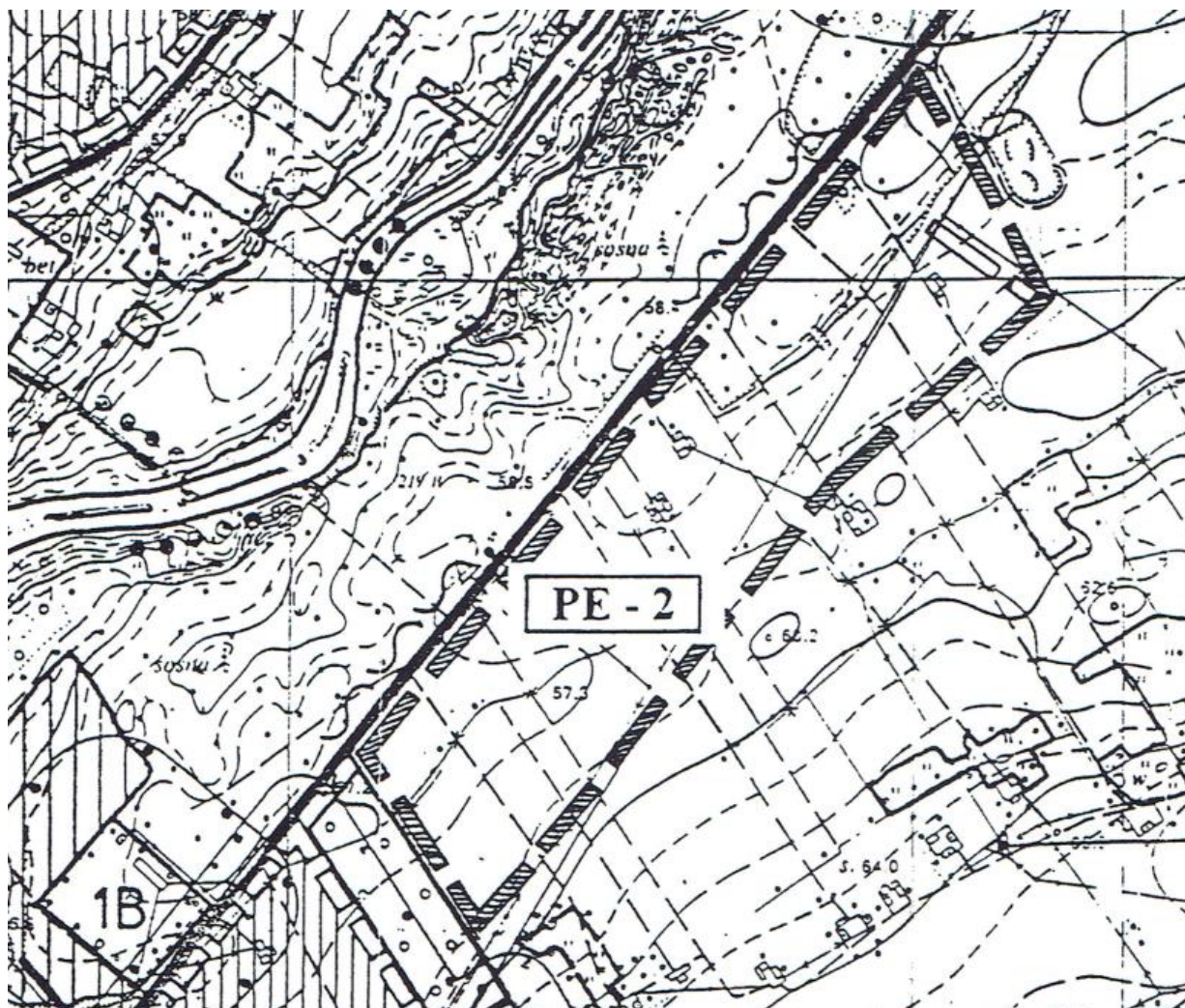
- 1) jakości i stanu wód Drwęcy, Strugi Rychnowskiej i innych bezpośrednich dopływów rzeki Drwęcy,
- 2) bezpieczeństwa przeciwpożarowego lasów,
- 3) sąsiadującej przestrzeni rolniczej i leśnej, a tym samym wywoływać konieczności ustanawiania strefy uciążliwości.

Dla projektowanych rozwiązań dotyczących infrastruktury technicznej obowiązują następujące zasady:

- 1) doprowadzenie wody do obiektów socjalnych z wodociągu wiejskiego,
- 2) zasilanie obiektów w energię elektryczną, przetrasowanie i dyslokacja napowietrznych linii elektroenergetycznych na warunkach określonych przez właściwy Zakład Energetyczny,
- 3) indywidualne urządzenia do gromadzenia ścieków sanitarnych z zapewnieniem ich usuwania i oczyszczania, stosownie do przepisów szczególnych,
- 4) uzgodnienie wjazdów z dróg publicznych na tereny eksploatacji kruszywa z właściwym użytkownikiem drogi,
- 5) wyznaczenie niezbędnych filarów ochronnych dla służb energetycznych i innych urządzeń zachowywanych w obrębie kopalni odkrywkowej.

Ilustruje to fragment rysunku planu.





W oparciu o wytyczne z opracowania ekofizjograficznego, ustalenia Studium dla tego obszaru oraz złożone wnioski o sporządzenie zmiany planu, projekt zmiany planu wprowadza następujące ustalenia.

Ustala się następujące rodzaje przeznaczenia terenów na obszarze planu:

- 1) MN/U – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej;
- 2) MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 3) RM – tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych;
- 4) R – tereny rolnicze;
- 5) ZL – lasy;
- 6) WS – tereny wód powierzchniowych śródlądowych;
- 7) KDW – tereny dróg wewnętrznych.

Dla całego obszaru zmiany planu ustalono w szczególności:

- obowiązek uwzględniania zasad zagospodarowania i zakazów wynikających z istnienia Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Drwęcy ustanowionego Uchwałą Nr X/260/15 Sejmiku Województwa Kujawsko-Pomorskiego w sprawie Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Drwęcy z dnia 24 sierpnia 2015 r. (Dziennik Urzędowy Województwa Kujawsko-Pomorskiego z 2015 r., poz. 2581),
- zakaz lokalizacji nowych napowietrznych linii elektroenergetycznych,
- nakaz budowy układu sieci kanalizacji sanitarnej, do czasu realizacji układu sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzanie ścieków do zbiorników bezodpływowych,
- nakaz budowy sieci kanalizacji deszczowej; do czasu realizacji układu sieci kanalizacji deszczowej dopuszcza się odprowadzenie ścieków w sposób zgodny z przepisami odrębnymi,
- nakaz odprowadzenia wód deszczowych i roztopowych na własny teren nieutwardzony, do dołów chłonnych, zbiorników retencyjnych lub w inny sposób zgodny z obowiązującymi przepisami,
- dopuszcza się retencjonowanie i wykorzystanie do celów użytkowych wód opadowych i roztopowych zgodnie z przepisami odrębnymi,
- nakaz zaopatrzenia zabudowy w ciepło z indywidualnych lub zbiorowych źródeł energii, z zastosowaniem paliw niepowodujących ponadnormatywnego zanieczyszczenia powietrza, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i tereny zabudowy usługowej z wyłączeniem usług kolidujących z funkcją mieszkaniową, oznaczonych na rysunku planu symbolami MN/U1, MN/U2, MN/U3 i MN/U4 ustalono w szczególności:

- w granicach działki budowlanej ustala się następujące formy zabudowy: budynki usługowe w formie zabudowy wolnostojącej; budynki mieszkalno-usługowe i mieszkalne w formie zabudowy wolnostojącej,
- budynki gospodarcze, garażowe lub garażowo-gospodarcze mogą być realizowane jako wolnostojące lub dobudowane do budynku mieszkalnego, usługowego lub mieszkalno-usługowego,
- elewacje budynków zlokalizowanych wzdłuż drogi publicznej jako elementy zagospodarowania przestrzennego wymagające ukształtowania,
- budowa ww. budynków winna następować z zastosowaniem rozwiązań o wysokim standardzie architektonicznym,
- zakaz lokalizacji tablic reklamowych na ogrodzeniach oraz urządzeń reklamowych,
- intensywność zabudowy dla działek budowlanych: minimalną: 0,01; maksymalną: 0,60,
- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni

działki budowlanej: 30%,

- maksymalną wysokość zabudowy – 2 kondygnacje nadziemne, nie więcej niż 10 metrów,
- dach dwuspadowy o kącie nachylenia połaci dachowych do 45<sup>0</sup>,
- minimalna szerokość frontów nowych działek – 20 m,
- minimalna powierzchnia nowych działek budowlanych – 3000 m<sup>2</sup>,
- zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów, za wyjątkiem tymczasowego zagospodarowania związanego z realizacją inwestycji.

Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych na rysunku planu symbolem MN1, ustalono w szczególności:

- w granicach działki budowlanej ustala się budynki mieszkalne w formie zabudowy wolnostojącej jako obowiązującą formę zabudowy,
- w granicach działki budowlanej ustala się lokalizację jednego budynku mieszkalnego,
- w granicach działki budowlanej dopuszcza się lokalizację jednego budynku gospodarczego, lub jednego budynku garażowego, lub jednego budynku garażowo-gospodarczego,
- budynki gospodarcze, garażowe lub garażowo-gospodarcze mogą być realizowane jako wolnostojące lub dobudowane do budynku mieszkalnego,
- elewacje budynków zlokalizowanych wzdłuż drogi publicznej jako elementy zagospodarowania przestrzennego wymagające ukształtowania,
- budowa ww. budynków winna następować z zastosowaniem rozwiązań o wysokim standardzie architektonicznym,
- zakaz lokalizacji tablic reklamowych na ogrodzeniach oraz urządzeń reklamowych,
- intensywność zabudowy dla działek budowlanych: minimalną: 0,01; maksymalną: 0,60,
- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 30%,
- maksymalną wysokość zabudowy – 2 kondygnacje nadziemne, nie więcej niż 10 metrów,
- dach dwuspadowy o kącie nachylenia połaci dachowych do 45<sup>0</sup>,
- zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów, za wyjątkiem tymczasowego zagospodarowania związanego z realizacją inwestycji.

Dla terenów zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych, oznaczonych na rysunku planu symbolem RM1, ustalono w szczególności:

- budynki gospodarcze, garażowe lub garażowo-gospodarcze mogą być realizowane jako wolnostojące lub dobudowane do budynku mieszkalnego,
- zakaz lokalizacji tablic reklamowych na ogrodzeniach oraz urządzeń reklamowych,

- intensywność zabudowy dla działek budowlanych: minimalną: 0,01; maksymalną: 0,60,
- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 30%,
- maksymalną wysokość zabudowy – 10 metrów,
- dach dwuspadowy o kącie nachylenia połaci dachowych do 45<sup>0</sup>,
- zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów, za wyjątkiem tymczasowego zagospodarowania związanego z realizacją inwestycji.

Dla terenów rolniczych, oznaczonych na rysunku planu symbolami R1, R2, R3, R4, R5, R6, R7, R8 i R9, ustalono w szczególności:

- zakaz zabudowy,
- ochronę zadrzewień śródpolnych zgodnie z przepisami odrębnymi,
- utrzymanie istniejących rowów melioracyjnych oznaczonych w na rysunku planu symbolem WS,

Dla terenów lasów, oznaczonych na rysunku planu symbolami ZL1, ZL2 i ZL3, ustalono w szczególności:

- zakaz zabudowy,
- tereny przeznaczone pod zalesienie w rozumieniu przepisów o lasach,

Dla terenów wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczonych na rysunku planu symbolami WS1, WS2, WS3 i WS4, ustalono w szczególności:

- ochrona zieleni otaczającej,
- zapewnienie możliwości bieżącego utrzymania.

Dla terenów dróg ustalono w szczególności:

KDW1-6 – tereny dróg wewnętrznych, szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu, nakaz budowy drogi o parametrach zgodnych z przepisami odrębnymi, zakaz lokalizacji tablic reklamowych na ogrodzeniach oraz urządzeń reklamowych.

Ilustruje to rysunek projektu planu.



Ustalenia zawarte w projekcie zmiany planu nie naruszają ustaleń obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Lubicz.

Powyższe ustalenia zapisane w projekcie zmiany planu i oznaczone na rysunku korespondują z wnioskami i wytycznymi, wynikającymi ze sporządzonego wyprzedzająco na potrzeby dokumentu, opracowania ekofizjograficznego.

#### **IV. OCENA ZAGROŻEŃ I STANU ŚRODOWISKA ORAZ POTENCJALNE ZMIANY TEGO STANU W PRZYPADKU BRAKU REALIZACJI PROJEKTU PLANU**

Obszar objęty opracowaniem obejmuje rozległy przestrzennie teren ograniczony:

- od strony północno-zachodniej – drogą powiatową nr C2009 relacji Lubicz Górny – Młyniec,
- od strony północno-wschodniej - terenami rolnymi,
- od strony południowo-wschodniej – terenami rolnymi,
- od strony południowo-zachodniej – terenami leśnymi.

Granice obszaru opracowania są w większości czytelne w terenie. Słabo czytelna i trudno opisywalna w topografii terenu jest granica południowo-wschodnia.

Obszar opracowania posiada kształt zbliżony do prostokąta. Jest wydłużony na kierunku południowy-zachód - północny-wschód. Długość obszaru na tym kierunku wynosi około 1200 m. Szerokość obszaru opracowania wynosi około 270-330 m. Powierzchnia obszaru wynosi 43,2 ha.

W świetle fizycznogeograficznego podziału Polski J. Kondrackiego (1988 r.) teren wsi Młyniec Drugi leży w obrębie makroregionu Pojezierze Chełmińsko-Dobrzyńskie, w mezoregionie Dolina Drwęcy.

Zagospodarowanie i użytkowanie tej części wsi Młyniec Drugi świadczy o realizowanych procesach urbanizacyjnych na terenach zakończonej eksploatacji złoża kruszywa oraz na terenach dotychczas użytkowanych rolniczo.

Obszar opracowania odznacza się dobrą dostępnością komunikacyjną. Jego granice stanowi droga powiatowa klasy zbiorczej. Umożliwia ona dojazd do drogi krajowej nr 10.

Analizowany teren pod względem użytkowania powierzchni stanowią mozaikowo rozmieszczone użytki rolne i lasy. Jest on w części zabudowany. Znajduje się tu zabudowa zagrodowa, mieszkaniowa jednorodzinna i przemysłowa.

Obszar objęty opracowaniem posiada dostęp do gminnej sieci wodociągowej, ale nie jest skanalizowany. Ścieki bytowe gromadzone są w zbiornikach wybieralnych tzw. „szambach” i okresowo wywożone wozami asenizacyjnymi do punktu zlewnego oczyszczalni lub są unieszkodliwiane w przydomowych oczyszczalniach ścieków. Obszar nie posiada dostępu do sieci gazowej.

Otoczenie obszaru opracowania stanowią tereny o mieszanym sposobie użytkowania. Są to zarówno tereny użytków rolnych, lasów, jak i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zagrodowej. W otoczeniu znajduje się kilka czynnych kopalni kruszywa.



Według Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lubicz obszar objęty opracowaniem znajduje się w strefie G „ekologiczno-osadniczej”, w której dopuszczono ograniczoną urbanizację w zakresie możliwości realizacji zabudowy mieszkaniowej i rekreacyjnej na dużych działkach (powyżej 30 arów).

Obszar opracowania w całości budują osady czwartorzędowe. Jego położenie w obrębie pradoliny Drwęcy powoduje, że budowa geologiczna i litologia osadów powierzchniowych jest mało zróżnicowana. Na całej powierzchni obszaru znajdują się osady czwartorzędowe. Ich miąższość sięga od 50 do 60 m. W serii czwartorzędowej występują głównie terasowe piaski i żwiry pochodzenia fluwioglacjalnego. Osady te były akumulowane przez wody roztopowe wypływające z topniejącego lądolodu.

Analizowany obszar położony jest w granicach mezoregionu Dolina Drwęcy. W ujęciu szczegółowym jest to Kotlina Młyńska (południowa jej część). Kotlina stanowi wyraźne rozszerzenie doliny Drwęcy, leżące najbardziej na południe – w dół biegu rzeki. Charakterystyczną cechą tego rejonu jest występowanie systemu teras rzecznych oddzielonych od siebie mniej lub bardziej wyraźnymi załomami. Przedmiotowy obszar

położony jest w poziomie terasy erozyjno-akumulacyjnej znajdującej się na poziomie 56-58 m n.p.m.

Analizowany obszar wykazuje zróżnicowanie hipsometryczne. Najwyżej położona jest północna część obszaru (do 59,2 m n.p.m.). W znacznej części jest jednak ona przekształcona antropogenicznie w wyniku prowadzonej eksploatacji kruszywa. W tej części obszaru znajdują się wyrobiska o głębokości 3-5 m. Ich dno zalega na głębokości 52-53 m n.p.m. W dnach niektórych wyrobisk znajdują się zbiorniki wodne. Południowa część obszaru zalega nieco niżej niż północna tj. około 57 m n.p.m. Wyłączając wyrobiska poeksploatacyjne, powierzchnia terenu jest płaska, a spadki nie przekraczają 2%. Deniwelacje nie przekraczają 1 m. Warunki morfometryczne obszaru są więc w większości korzystne do lokalizacji zabudowy.

Z analizy materiałów geologicznych i glebowych wynika, że powierzchnię terasy pradolinnej buduje seria osadów piaszczystych i piaszczysto-żwirowych o miąższości od 2 do kilkunastu metrów. Przeważają piaski średnioziarniste i różnoziarniste. Pod względem składu granulometrycznego są to piaski luźne. Utwory budujące powierzchnię obszaru opracowania to w całości osady pochodzenia mineralnego. Są to utwory o dobrej przepuszczalności i charakteryzujące się korzystnymi do zabudowy warunkami geotechnicznymi. Ograniczenia dla zabudowy nie stanowi poziom wód gruntowych.

Osady piaszczysto-żwirowe przewarstwione mogą być serią gliniastą o miąższości do kilku metrów. Pod nimi zalegają utwory trzeciorzędowe, reprezentowane głównie przez ility plioceńskie. Jak wynika z analizy materiałów geologicznych, strop ilów występuje w tym rejonie najczęściej na głębokości kilkunastu metrów.

Obszar objęty opracowaniem jest w części północnej przekształcony antropogenicznie. Przekształcenia powierzchni ziemi są wynikiem eksploatacji złoża kruszywa naturalnego. Ingerencję stanowiła także budowa obiektów zabudowy mieszkaniowej, zagrodowej i przemysłowej oraz budowa sieci infrastruktury technicznej.

W skrajnie północnej części obszaru opracowania znajduje się udokumentowane złożo piasków i żwirów - Młyniec XV. Złożo to o powierzchni 0,7971 ha, figuruje w rejestrze Państwowego Instytutu Geologicznego. Jest także wykazywane w Bilansie kopalin za rok 2014. Wizja w terenie wykazała, że eksploatacja złoża została już zakończona.

Generalnie można stwierdzić, że występujące na terenie opracowania warunki morfometryczne i geologiczno-gruntowe są korzystne dla rozwoju urbanizacji.

Obszar objęty opracowaniem stanowi w przeważającej części teren użytków rolnych. Rodzaj wytworzonych gleb uwarunkowany jest budową geologiczną i litologią osadów powierzchniowych. Charakteryzuje się przeważnie niską przydatnością rolniczą gruntów.

Na terenie objętym opracowaniem pod względem genetycznym występują gleby bielcowe i rdzawe wytworzone z piasków luźnych i piasków gliniastych. Gleby te są mało i

średnio urodzajne. Pod względem rolniczej przydatności gleb należą do 6. kompleksu żytniego słabego i 5. żytniego dobrego.

Miąszość poziomu próchnicznego jest przeważnie niewielka i nie przekracza 30 cm. Są to gleby mało i średnio przydatne do produkcji rolnej. W tej części wsi Młyniec Drugi część gruntów ornych V klasy nie jest obecnie użytkowana rolniczo. Niezagospodarowane są tereny wyrobisk poeksploatacyjnych i ich otoczenie.

Oprócz przeważających przestrzennie gleb V klasy, część zajmują grunty orne IV klasy oraz we fragmencie wschodnim III klasy. Zmiana jej przeznaczenia na cele nierolnicze i nieleśne gruntów III klasy jest możliwa w trybie sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Na obszarze nie stwierdzono występowania gleb pochodzenia organicznego.

Gleby występujące na obszarze opracowania są umiarkowanie podatne na procesy erozyjne. Nie występuje tu erozja wodna powierzchniowa, natomiast procesy erozji wietrznej polegające na wywiewaniu materii próchnicznej z gleby są ograniczane przez pokrywą roślinną (murawy). Procesy erozyjne o średnim nasileniu występują na terenach poeksploatacyjnych w miejscach gdzie dopiero kształtuje się pokrywa glebowa.

Reasumując należy stwierdzić, że występowanie gleb III klasy bonitacyjnej na części obszaru stanowi pewne ograniczenie dla rozwoju procesów urbanistycznych i zabudowy terenu.

Szata roślinna obszaru opracowania jest uboga i wykazuje cechy charakterystyczne dla terenów użytkowanych rolniczo, terenów na których zaprzestano rolniczego użytkowania ziemi oraz terenów poeksploatacyjnych. Na terenach użytkowanych rolniczo występują agrocenozy (zboża, rzepak, kukurydza). Na pozostałych terenach rosną ubogie murawy z dominacją perzu i bylicy. Nie są to siedliska wymienione w Rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 13 kwietnia 2010 r. w sprawie siedlisk przyrodniczych oraz gatunków będących przedmiotem zainteresowania Wspólnoty, a także kryteriów wyboru obszarów kwalifikujących się do uznania lub wyznaczenia jako obszary Natura 2000. W szczególności nie są to: Lasy sosnowe na wydmach (z *Pinus pinea* lub/i *Pinus pinaster*) 2270, Suche wrzosowiska 4030, Ciepłolubne, śródlądowe murawy napiaskowe 6120, murawy kserotermiczne 6210, jak również Wilgotne zagłębienia międzywydmowe 2190. Część stanowi powierzchnia bezglebowa nieporośnięta żadną roślinnością. Występują pospolite, często występujące i rozpowszechnione murawy, które tworzą perz i bylice, o małych walorach przyrodniczych, nie podlegające ochronie.

Wzdłuż drogi powiatowej występuje nieciągły szpaler drzew. Na północnej części obszaru opracowania, w szczególności w obrębie wyrobisk poeksploatacyjnych, występują różnego rodzaju drzewa i krzewy w formie niewielkich skupień i pojedynczo. Są to samosiewy sosny, brzozy, osiki topoli, jesionu, robinii akacjowej. W pasie wzdłuż drogi powiatowej występuje roślinność ruderalna.



Pod względem faunistycznym obszar opracowania jest ubogi w części południowej oraz średnio atrakcyjny dla fauny. Skupienia drzew i krzewów są miejscem sprzyjającym dla bytowania fauny, zwłaszcza ptaków oraz drobnych ssaków. Z tego względu sugeruje się, aby fragment północnej części obszaru przeznaczyć pod zieleń urządzoną. Na całym terenie nie stwierdzono występowania gniazd ptaków chronionych. Istniejące w zagłębieniach powyrobiskowych zbiorniki wodne stanowią miejsca atrakcyjne dla rozrodu płazów. Jednak na podstawie własnych obserwacji i wywiadów z miejscową ludnością, nie stwierdzono obecności płazów. Latem bogaty jest świat owadów. Powszechne są motyle, chrząszcze i uciążliwe dla człowieka muchówki. W tym rejonie nie występują żadne duże populacje chronionych gatunków zwierząt. Nie stwierdzono obecności nietoperzy.

Obszar objęty opracowaniem leży poza granicami korytarzy ekologicznych migracji dużych ssaków. Takim korytarzem jest otoczenie rzeki Drwęcy na zachód od obszaru opracowania.

Obszar objęty opracowaniem położony jest w dorzeczu Drwęcy, Wisły, w zlewni jej niewielkiego dopływu, zwanym Dopływ spod Lelitowa. Dopływ ten o charakterze rowu, płynie przez południową i środkową część obszaru. Odbiera wody z systemów drenarskich w tym rejonie.

Pod względem podziału na jednolite części wód powierzchniowych jest to silnie zmieniona jednolita część wód PLRW20002028999 Drwęca od Brodniczki do ujścia, o złym stanie ekologicznym, zagrożona nieosiągnięciem celów środowiskowych.

Ukształtowanie terenu powoduje, że wody podziemne generalnie odpływają w kierunku zachodnim w stronę Drwęcy.

Na obszarze znajduje się kilka sztucznych akwenów wodnych. Są to zarówno wypełnione wodą zagłębienia poeksploatacyjne, jak i pogłębione zagłębienia wytopiskowe na terenach użytków rolnych. Pełnią one funkcję retencyjną i ekologiczną.

Generalnie na obszarze nie ma warunków do tworzenia się lokalnych zastoisk.

Obszar objęty opracowaniem znajduje się poza granicami głównych zbiorników wód podziemnych.

Za główne źródło zanieczyszczenia wód na terenie tej części wsi Młyniec Drugi uznać należy sferę gospodarki rolnej. Do cieków spływają wody z terenów rolnych, m.in. systemami drenarskimi, zawierające związki azotu i fosforu.

Obecnie nie ma tu kanalizacji sanitarnej. Ścieki gromadzone są w zbiornikach bezodpływowych z okresowym ich wywozem do oczyszczalni lub unieszkodliwiane w oczyszczalniach przydomowych.

Zagrożenie związane z powodziami na terenie objętym opracowaniem nie występuje. Obszar leży poza zasięgiem obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, zarówno tzw. wody 100-letniej (1%) i 10-letniej (10%). Leży także poza terenami narażonymi na niebezpieczeństwo powodzi.

Na obszarze opracowania nie ma warunków dla występowania lokalnych podtopień, nawet w okresie intensywnych opadów atmosferycznych.

Wody gruntowe na obszarze opracowania zalegają na głębokości około 1 m poniżej powierzchni terenu na terenach powyrobiskowych i około 3-5 m na jego części środkowej i południowej. Z tego względu na większości obszaru nie ma ograniczeń dla lokalizacji zabudowy.

Klimat tej części obszaru wsi Młyniec Drugi uznać należy za raczej korzystny dla zagospodarowania na cele różnego rodzaju form zabudowy, w tym mieszkaniowej jednorodzinnej.

Warunki topoklimatyczne, czyli tzw. klimatu lokalnego, uzależnione są od wielu czynników, do których przede wszystkim należą: ukształtowanie terenu, ekspozycja zboczy, użytkowanie i sposób zagospodarowania terenów oraz intensywność zabudowy. Jako najbardziej korzystne dla zabudowy należy uznać tereny płaskie lub nieznacznie nachylone w kierunku południowym i zachodnim zbocza. Do tego typu terenów należy większość obszaru objętego opracowaniem. Mniej korzystne warunki dla lokalizacji zabudowy występują w północnej części obszaru, leżącej 4-5 niżej niż otaczające tereny.

Obszar opracowania znajduje się na wysokiej terasie Drwęcy, częściowo w otoczeniu lasów. Mogą tu rzadko występować lokalne mgły oraz nie istnieją tu sprzyjające warunki do gromadzenia się masy zimnego powietrza w okresie zimowym. Obszar odznacza się korzystnymi warunkami mikroklimatycznymi dla lokalizacji zabudowy mieszkaniowej. Jedynie pewne uciążliwości mogą stwarzać emisje odorów z sąsiednich terenów użytkowanych rolniczo.

Na terenie opracowania i w jego bezpośrednim sąsiedztwie nie występują źródła emisji zanieczyszczeń do powietrza atmosferycznego. Część zanieczyszczeń pochodzi ze źródeł energetycznych (głównie paleniska domowe) i dotyczy istniejącej zabudowy, korzystającej z tradycyjnych źródeł energii.

Emitorem zanieczyszczeń do powietrza jest droga powiatowa stanowiąca granicę opracowania. Jednak uciążliwości te nie są znaczne z uwagi na średnie natężenie ruchu pojazdów.

Obszar objęty opracowaniem położony jest na terenach o dobrych warunkach akustycznych ze względu na niewystępowanie źródeł emisji hałasu. Jak wspomniano wyżej w tym rejonie nie występują uciążliwe zakłady przemysłowe będące źródłem emisji hałasu. Jedynym źródłem hałasu jest droga powiatowa stanowiąca granicę opracowania. Emisja hałasu z drogi nie jest duża z uwagi na umiarkowane natężenie ruchu pojazdów oraz dobrą jakość nawierzchni jezdni. Istniejąca w środkowej części obszaru zabudowa produkcyjna nie stwarza znaczących uciążliwości.

Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej są terenami ochrony akustycznej. Dlatego w projekcie planu należy zapewnić dopuszczalne poziomy hałasu, zgodnie ze

stosownym przepisem „odrębnym” - Rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku. Dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej jest to poziom 61 dB w ciągu dnia i 56 dB w nocy (od dróg i linii kolejowych) oraz 50 dB w ciągu dnia i 40 dB w ciągu nocy (od pozostałych obiektów i działalności będącej źródłem hałasu).

Obszar objęty opracowaniem znajduje się na terenie objętym prawną formą ochroną przyrody - w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Drwęcy. Czynna ochrona ekosystemów tego obszaru to: zachowanie różnorodności biologicznej siedlisk, ochrona doliny rzeki Drwęcy wraz z pasem roślinności okalającej, propagowanie nasadzeń gatunków rodzimych drzew i krzewów liściastych, racjonalna gospodarka leśna, polegająca na zachowaniu różnorodności biologicznej siedlisk w obrębie Doliny Drwęcy.

W granicach wymienionego obszaru chronionego krajobrazu obowiązują zakazy zawarte w Uchwale Nr X/260/15 Sejmiku Województwa Kujawsko-Pomorskiego z dnia 24 sierpnia 2015 r. w sprawie Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Drwęcy (Dziennik Urzędowy Województwa Kujawsko-Pomorskiego poz. 2581):

1. 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,
2. 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,
3. 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,
4. wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, z wyjątkiem prac związanych z zabezpieczeniem przeciwpowodziowym lub przeciwoświszkowym lub utrzymaniem, budową, odbudową, naprawą lub remontem urządzeń wodnych,
5. dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli służą innym celom niż ochrona przyrody lub zrównoważone wykorzystanie użytków rolnych i leśnych oraz racjonalna gospodarka wodna lub rybacka,
6. likwidowania naturalnych zbiorników wodnych, starorzeczy i obszarów wodno-błotnych,

7. 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.

Z mocy ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody zakazy, o których mowa wyżej nie dotyczą:

1. wykonywania zadań na rzecz obronności kraju i bezpieczeństwa państwa,
2. prowadzenia akcji ratowniczej oraz działań związanych z bezpieczeństwem powszechnym,
3. realizacji inwestycji celu publicznego.

Z tego względu planowane zagospodarowanie i zabudowa obszaru muszą uwzględnić obowiązujące zakazy, w tym w szczególności: realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu.

Na obszarze opracowania i w jego bezpośrednim otoczeniu nie znajdują się żadne pomniki przyrody i użytki ekologiczne.

W odległości około 400 m na północny-zachód znajduje się rezerwat przyrody „Rzeka Drwęca” chroniący środowisko bytowania ryb łososiowatych.

W najbliższym otoczeniu obszaru opracowania występuje jeden obszar objęty ochroną w ramach europejskiej sieci ekologicznej Natura 2000. Jest to projektowany specjalny obszar ochrony siedlisk Dolina Drwęcy PLH280001, mający status obszaru mającego znaczenie dla Wspólnoty, znajduje się w odległości około 350 m na północny-zachód. Obszar ten, zatwierdzony decyzją Komisji Europejskiej z dnia 12 grudnia 2008 r., obejmuje pas terenu wzdłuż rzeki Drwęcy o zmiennej szerokości. Jest to obszar ważny dla ochrony bogatej ichtiofauny i mozaiki siedlisk związanych z doliną rzeczną. Stwierdzono tu występowanie 12 rodzajów siedlisk z Załącznika I Dyrektywy Rady 92/43/EWG. Sama Drwęca stanowi jedyny ichtiologiczny rezerwat na terenie województwa kujawsko-pomorskiego. Rzeka Drwęca i jej dorzecze objęte jest krajowym programem restytucji ryb wędrownych. Obszar stanowi cenny zasób zróżnicowanych siedlisk dla gatunków zwierząt rzadkich i poddanych ochronie związanych ze środowiskiem wodnym - występuje tu 11 gatunków z Załącznika II Dyrektywy Rady 92/43/EWG, w tym 7 gatunków ryb. Dodatkowym atutem obszaru jest jego kształt, sprzyjający zachowaniu tras migracji i rozprzestrzeniania się wielu gatunków fauny i flory.

Ochrona obszarów Natura 2000 wymaga, aby wszelka działalność nie prowadziła do zagrożeń dla ptaków i siedlisk ich bytowania oraz do degradacji chronionych siedlisk przyrodniczych oraz do pogarszania warunków bytowania chronionych gatunków roślin i zwierząt.

Na obszarze opracowania i w jego bezpośrednim sąsiedztwie nie znajdują się żadne obiekty wpisane do rejestru zabytków ani obiekty o wartości kulturowej wpisane do ewidencji

gminnej. Z tego względu nie występuje potrzeba, aby w projekcie planu miejscowego znalazły się szczególne ustalenia w tym zakresie.

Na obszarze opracowania i w jego sąsiedztwie nie odnotowano występowania stanowisk archeologicznych o wartości kulturowej. Ochrona stanowisk nieposiadających ekspozycji terenowej polega na ich dostępności na cele inwestycyjne pod warunkiem uprzedniego przeprowadzenia wykopaliskowych badań archeologicznych albo prowadzenia wszelkich prac ziemnych, wchodzących w skład inwestycji, pod nadzorem archeologicznym. Zasady ochrony określają przepisy odrębne.

Szczegółową charakterystykę stanu i funkcjonowania środowiska terenu objętego opracowaniem i jego otoczenia przedstawiono w wykonanym wyprzedzająco na potrzeby projektu planu opracowaniu ekofizjograficznym, w którym zapisano szereg szczegółowych uwag i zaleceń do projektu planu, w tym:

- Obszar opracowania odznacza się zróżnicowanymi wysokimi walorami przyrodniczo-krajobrazowymi, lecz planowane zagospodarowanie obszaru powinno odbywać się w sposób racjonalny z zachowaniem zasady zrównoważonego rozwoju i przestrzegania ładu przestrzennego.
- Cały obszar objęty opracowaniem znajduje się w granicach obszaru chronionego krajobrazu, a planowane zagospodarowanie musi zostać dostosowane do obowiązujących z tego tytułu zakazów.
- Należy przestrzennie rozplanować zespoły zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i rekreacyjnej na dużych działkach z wysokim odsetkiem powierzchni biologicznie czynnej.
- W miarę możliwości należy pomnażać zasoby zieleni wysokiej, zwłaszcza w części północnej obszaru
- Ze względu na brak kanalizacji sanitarnej, można dopuścić rozwiązania tymczasowe w tym zakresie.
- Należy przewidzieć odpowiedni wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej. Zaleca się, aby wskaźnik ten nie był niższy niż 60% dla planowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i rekreacyjnej.
- Nowoprojektowana zabudowa powinna cechować się wysokimi walorami architektonicznymi i estetycznymi, nie wprowadzając dysharmonii w krajobrazie.
- Wysokość nowej zabudowy nie powinna być większa niż 2 kondygnacje (w tym poddasze użytkowe) i 10 m wysokości od rzędnej poziomu terenu.
- Zaleca się symetryczne dachy dwuspadowe lub wielospadowe. Kalenice główne zaleca się usytuować równoległe do istniejących i planowanych dróg.
- Należy zapewnić odpowiednie wielkości nowych działek – minimum 3000 m<sup>2</sup>. Należy określić minimalne szerokości działek.

- Należy określić rodzaj i materiały ogrodzeń. W szczególności należy wykluczyć ogrodzenia pełne na rzecz lekkich i dekoracyjnych.
- Preferować należy zastosowanie niskoemisyjnych lub bezemisyjnych systemów grzewczych.
- Należy ograniczyć wprowadzanie dodatkowych funkcji uciążliwych dla środowiska, w tym zakazać lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko.

Analiza uwarunkowań ekofizjograficznych, w tym ocena walorów przyrodniczych i krajobrazowych obszaru położonego na terenie wsi Młyniec Drugi wskazuje, że jest to teren o niskich walorach przyrodniczych, krajobrazowych i historyczno-kulturowych. Jest on predysponowany do rozwoju procesów urbanizacyjnych. Obszar charakteryzuje się dobrymi warunkami geologicznymi, gruntowymi i wodnymi do wprowadzenia zabudowy. W otoczeniu znajdują się tereny zabudowane i planowanej zabudowy. We wsi Młyniec Drugi obserwuje się rozwój procesów urbanizacyjnych, zwłaszcza rozwój funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej. Decyduje o tym stosunkowo bliskie sąsiedztwo miasta Torunia, dobre warunki klimatyczne i akustyczne, wysokie walory przyrodniczo-krajobrazowe otoczenia, dobra dostępność komunikacyjna oraz dostęp do podstawowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej. Dla obszaru objętego opracowaniem obowiązuje obecnie miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w którym jest on w całości przeznaczony na cele odkrywkowej eksploatacji kruszywa.

Pozostawienie obszaru opracowania w dotychczasowym użytkowaniu, jako użytkowane rolniczo grunty orne nieużytki i częściowo użytki zielone, nie prowadziłoby do powstawania nowych zagrożeń środowiska ani do potęgowania istniejących procesów np. erozyjnych gleb. Jedynie intensywne użytkowanie gleb jako grunty orne mogłoby powodować nasilenie procesów erozji wietrznej, objawiającej się wywiewaniem cząstek próchnicznych. Brak działań w zakresie gospodarki ściekowej na obszarze opracowania, w przypadku realizacji nowych inwestycji budowlanych, skutkowałby nasileniem zagrożeń dla jakości wód podziemnych i powierzchniowych (dopływu spod Lelitowa i pośrednio rzeki Drwęcy). Nieuporządkowana gospodarka ściekowa stwarzałaby zagrożenia jakości wód poprzez niekontrolowane migracje zanieczyszczeń z obiektów zabudowy, które gospodarkę ściekową mogłyby mieć rozwiązaną w oparciu o nieszczelne zbiorniki bezodpływowe. Pozostawienie obszaru jako częściowo użytkowanego rolniczo terenu gruntów ornych, a częściowo jako terenu nieużytkowanego, mogłoby prowadzić do pogłębiania się dysonansów fizjonomicznych. Nieużytkowanie części obszaru, np. terenów poeksploatacyjnych prowadzi, tak jak to już następuje obecnie, do stopniowego zarastania roślinnością (głównie samosiewami sosny i brzozy, chwastami, trawą i krzewami). Obecne zagospodarowanie obszaru jest dysharmonijne w krajobrazie. Jest to ważne gdyż cały teren znajduje się w granicach obszaru chronionego krajobrazu.

## **V. PROBLEMY ORAZ CELE OCHRONY ŚRODOWISKA ISTOTNE Z PUNKTU WIDZENIA REALIZACJI PROJEKTU PLANU**

Obszar objęty opracowaniem znajduje się w całości w granicach obszaru chronionego krajobrazu. Z tego względu obowiązują tu ustalenia dotyczące czynnej ochrony ekosystemów oraz określone w przepisie odrębnym (uchwale Sejmiku) zakazy gospodarowania. Ponadto planowane zagospodarowanie powinno być zgodne z zasadą zrównoważonego rozwoju i wymaganiami ładu przestrzennego.

W odległości około 400 m na północny-zachód znajduje się rezerwat przyrody „Rzeka Drwęca” chroniący środowisko bytowania ryb łososiowatych. Najbliższy obszar specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 Dolina Dolnej Wisły PLB040003 obejmujący koryto rzeki Wisły wraz z terasą zalewową znajdują się w odległości około 7 km na południowy-zachód. Najbliższy projektowany specjalny obszar ochrony siedlisk Dolina Drwęcy PLH280001, mający status obszaru mającego znaczenie dla Wspólnoty, znajduje się w odległości około 350 m na północny-zachód. Ze względu na takie odległości planowane zmiany przeznaczenia terenu nie powinny mieć żadnych negatywnych oddziaływań na cele i przedmioty ochrony oraz spójność obszarów Natura 2000.

Podstawowym problem ekologicznym na obszarze objętym projektem zmiany planu jest minimalizacja zagrożenia jakości wód przed migracją zanieczyszczeń związanych z planowanym zainwestowaniem, ochrona powierzchni ziemi, ochrona jakości życia mieszkańców oraz ochrona zieleni i walorów krajobrazowych.

Projekt planu ustala nakaz podłączenia zabudowy do gminnego układu sieci kanalizacji sanitarnej. Jednak do czasu realizacji układu sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzanie ścieków do zbiorników bezodpływowych. Takie ustalenie jest nie optymalne i stwarza potencjalne zagrożenia dla wód podziemnych i pośrednio rzeki Drwęcy.

Poza tym planowane zmiany przeznaczenia terenów spowodują powstanie nowych źródeł emisji zanieczyszczeń do powietrza oraz spowodują ubytek części powierzchni dotychczas aktywnej przyrodniczo.

Warto zwrócić uwagę, iż racjonalne zagospodarowanie obszaru może poprawić jego walory krajobrazowe. Obecny stan analizowanego terenu, ze względu na nieliczną zabudowę o mozaikowe użytkowanie gruntów, nie jest optymalny. Sporządzenie planu miejscowego i racjonalne rozplanowanie nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i rekreacyjnej na dużych działkach sprzyjać powinno poprawie ładu przestrzennego.

Projekt zmiany planu nie narusza ustaleń przyjętego w 2011 r. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lubicz. Analizowany projekt planu realizuje zapisy Programu ochrony środowiska gminy Lubicz na lata 2004-2010 z perspektywą na lata 2011-2020, który w kontekście przedmiotu projektu planu zaleca realizację systemów kanalizacji sanitarnej, ochronę powietrza atmosferycznego, ochronę powierzchni ziemi i zasobów zieleni.

Realizacja ustaleń projektu planu nie pozostaje w sprzeczności z celami ochrony środowiska ustanowionymi na szczeblu międzynarodowym, wspólnotowym i krajowym istotnymi z punktu widzenia projektu dokumentu, w szczególności nie wywoła negatywnego wpływu na obszary Natura 2000.

## **VI. OCENA PRZEWIDYWANYCH ZNACZĄCYCH ODDZIAŁYWAŃ NA ŚRODOWISKO, MOŻLIWOŚCI I SPOSOBY ICH OGRANICZANIA, ZAPOBIEGANIA LUB KOMPENSACJI ORAZ MOŻLIWE ROZWIĄZANIA ALTERNATYWNE**

Podstawą określenia potencjalnych zagrożeń i konfliktów, jakie może spowodować realizacja ustaleń projektu zmiany planu, była wnikliwa ocena dokonana podczas wizji terenowej oraz analiza wniosków wynikających z opracowania ekofizjograficznego dla przedmiotowego obszaru.

Przedmiotem oceny były następujące elementy środowiska: różnorodność biologiczna, ludzie, zwierzęta, rośliny, woda, powietrze, powierzchnia ziemi, krajobraz, klimat, zasoby naturalne, zabytki i dobra materialne, z uwzględnieniem zależności między tymi elementami środowiska i między oddziaływaniami na te elementy. Oceniono również wpływ na obszary Natura 2000, w tym chronione siedliska przyrodnicze oraz chronione gatunki roślin i zwierząt.

W ocenie zastosowano trzy stopnie zagrożenia, jakie mogą wyrzucić proponowane zmiany przeznaczenia terenów na poszczególne komponenty środowiska: mały (1), średni (2) i znaczący (3). W wyniku realizacji projektu planu może też nastąpić poprawa warunków środowiska (+) lub w wyniku braku oddziaływania warunki pozostają bez zmian (0).

Pod pojęciem zagrożenie małe rozumieć należy typowe zmiany i przekształcenia danego komponentu środowiska o niewielkich walorach, a także jakie spowoduje realizacja ustaleń projektu zmiany planu w terenie już zainwestowanym lub przewidzianym do zainwestowania w obowiązującym planie.

Zagrożenie średnie związane jest z przekształceniem poszczególnych komponentów o średnich walorach, jakie spowoduje realizacja ustaleń projektu planu w terenie niezainwestowanym lub zainwestowanym w niewielkim stopniu. Zmiany te wiążą się będą z budową obiektów kubaturowych i infrastruktury, bądź z funkcjonowaniem inwestycji mogących w odczuwalny sposób negatywnie wpływać na środowisko i życie ludzi.

Zagrożenie znaczące wiązać się będzie z radykalnymi zmianami i przekształceniami poszczególnych komponentów środowiska o dużych walorach, a związanych z budową obiektów i infrastruktury, bądź z funkcjonowaniem inwestycji mogących w znaczący sposób trwale negatywnie wpływać na środowisko.



Poprawa warunków środowiska wiązać się będzie z sytuacjami, gdzie wprowadzone ustalenia sprzyjają bądź poprawiają dotychczasowe uwarunkowania i zapewniają ochronę jego walorów.

Warunki pozostają bez zmian w sytuacjach, gdy ustalenia projektu zmiany planu nie mają wpływu na elementy środowiska lub gdy są zgodne z dotychczasowymi zasadami i sposobami zagospodarowaniem terenu.

Szczegółową ocenę terenów, w ujęciu poszczególnych komponentów środowiska z uwzględnieniem opisanych kryteriów, zawiera poniższa tabela.

Symbole jednostek i terenów	Elementy środowiska												
	Natura 2000	Różnorodność biologiczna	Ludzie	Zwierzęta	Rośliny	Woda	Powietrze	Powierzchnia ziemi	Krajobraz	Klimat	Zasoby naturalne	Zabytki	Dobra materialne
MN/U1-4	0	1	+	1	1	2	2	2	1	0	0	0	+
MN1	0	0	0	0	0	0	1	1	0	0	0	0	0
RM1	0	0	0	0	0	0	1	1	0	0	0	0	0
R1-9	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
ZL1-3	0	+	0	0	+	0	+	0	+	0	+	0	0
WS1-5	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
KDW1-6	0	0	+	0	0	1	1	1	0	0	0	0	0

Analizując zanotowane w tabeli wyniki przeprowadzonej oceny wpływu realizacji projektu zmiany planu na poszczególne komponenty środowiska należy stwierdzić, że planowana zmiana funkcji i zagospodarowania terenów na całym obszarze spowoduje ingerencję w środowisko. Planowane zmiany będą mieć wpływ na część komponentów środowiska. Nie odnotowano przewidywanego znaczącego oddziaływania na żaden z elementów środowiska. Negatywne zmiany nastąpią tylko w małym i średnim stopniu, a dotyczyć będą kilku elementów środowiska. Nie zidentyfikowano oddziaływania na obszary Natura 2000, klimat i zabytki. Nastąpią pozytywne zmiany w odniesieniu do ludzi na terenach MN/U i KDD, dóbr materialnych na terenach MN/U oraz kilku elementów środowiska na terenach ZL.

Realizacja projektu zmiany planu nie spowoduje negatywnych oddziaływań na **obszary Natura 2000**. Jak wcześniej wspomniano w najbliższym otoczeniu występuje jeden z obszarów objętych ochroną w ramach europejskiej sieci ekologicznej Natura 2000 - obszar mający znaczenie dla Wspólnoty, Dolina Drwęcę PLH280001, który znajduje się w odległości około 400 m na północny-zachód. Jednak mimo tak małej odległości planowane zmiany przeznaczenia terenów nie powinny mieć żadnych negatywnych oddziaływań na cele

i przedmioty ochrony oraz spójność obszarów Natura 2000. Najbliższy obszar specjalnej ochrony ptaków Dolina Dolnej Wisły 040003 obejmujący koryto rzeki Wisły wraz z terasą zalewową znajdują się w odległości około 7 km na południowy-zachód. Zmiany przeznaczenia terenu nie będą miały żadnych negatywnych oddziaływań na chronione gatunki ptaków i ich siedliska.

Planowane zmiany zagospodarowania obszaru objętego projektem zmiany planu spowodują w części negatywne zmiany **różnorodności biologicznej**. Zmiany te będą miały charakter lokalny, będą negatywne, pośrednie, skumulowane i długoterminowe. Niekorzystne zmiany w tym zakresie wystąpią jedynie w stopniu małym ze względu na to, iż obszar jest w części już zabudowany i utwardzony, a planowane tereny MN/U są obecnie w większości użytkowane jako grunty orne i porośnięte agrocenozami. Znaczna część powierzchni terenów MN/U zostanie utwardzona, przez co różnorodność biologiczna zmniejszy się. Generalnie w południowej części obszaru zmiany planu, obecnie różnorodność biologiczna jest niewielka, gdyż powierzchnia jest użytkowana rolniczo, a tylko w części zabudowana. Odmienne północna część obszaru jest w dużej części porośnięta zielenią – w obrębie wyrobiska poeksploatacyjnego i jego otoczenia.

Ustalenia projektu zmiany planu zapewniające udział powierzchni biologicznie czynnej do powierzchni działki budowlanej na terenach MN/U, MN1 i RM1 nie mniej niż 30%, zapewniają ochronę różnorodności biologicznej. Z uwagi na ubogą szatę roślinną tych terenów w większości dotychczas użytkowanych rolniczo, zapewnienie dość wysokiego jak dla tego typu terenów, wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej, jest istotnym działaniem sprzyjającym kształtowaniu różnorodności biologicznej. Szczególnie pozytywnym ustaleniem jest przeznaczenie terenu wyrobiska po eksploatacji kruszywa, pod las. Zalesienie tego terenu w dłuższym czasie gwarantuje wzbogacenie różnorodności biologicznej tych terenów. Dla tego oddziaływanie na terenach ZL w tym zakresie oceniono jako pozytywne.

Realizacja ustaleń projektu zmiany planu nie spowoduje znaczącego negatywnego oddziaływania na **ludzi**. Prognozuje się natomiast poprawę stanu w tym zakresie na terenach MN/U - nowych atrakcyjnych dla zamieszkania terenach, na których co najmniej kilkadziesiąt rodzin będzie mogło wybudować domy i osiedlić się. Będzie tam również możliwość prowadzenia działalności usługowej nie kolidującej z funkcją mieszkaniową. Będzie to oddziaływanie bezpośrednie i pośrednie, trwałe i skumulowane. Należy zaznaczyć, że na terenach MN/U nie dopuszczono realizacji funkcji usługowych agresywnych w stosunku do otoczenia oraz zakazano lokalizacji tablic reklamowych na ogrodzeniach oraz urządzeń reklamowych. Takie ustalenia pozwolą na wysoką jakość życia mieszkańców. Sprzyjać temu będzie również obowiązujący na obszarze chronionego krajobrazu, zakaz lokalizacji

przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko. Będzie to oddziaływanie bezpośrednie i pośrednie, trwałe i skumulowane.

Nowe drogi dojazdowe znacznie ułatwią obsługę komunikacyjną „wnętrza” obszaru objętego zmianą planu.

Ustalenia projektu zmiany planu nie spowodują powstania żadnych nowych źródeł emisji zapachowych lub uciążliwych emisji energetycznych, które mogłyby negatywnie oddziaływać na funkcję mieszkaniową.

Realizacja projektu zmiany planu spowoduje w niewielkim stopniu negatywne oddziaływanie na **zwierzęta**. Zmiana funkcji terenów nie spowoduje istotnego utrudnienia dla bytowania gatunków fauny. Pod względem faunistycznym obszar opracowania jest ubogi w części południowej oraz średnio atrakcyjny dla fauny w części północnej. Skupienia drzew i krzewów są miejscem sprzyjającym dla bytowania fauny, zwłaszcza ptaków oraz drobnych ssaków. Na całym terenie nie stwierdzono występowania gniazd ptaków chronionych. Istniejące w zagłębieniach powyrobiskowych zbiorniki wodne stanowią miejsca atrakcyjne dla rozrodu płazów. Jednak na podstawie własnych obserwacji i wywiadów z miejscową ludnością, nie stwierdzono obecności płazów. Latem bogaty jest świat owadów. W tym rejonie nie występują żadne duże populacje chronionych gatunków zwierząt. Strefy ekotonowe pole-las to powszechne miejsca występowania nietoperzy.

Obszar objęty opracowaniem leży w sąsiedztwie korytarza ekologicznego migracji dużych ssaków PKnC-13E Dolina Drwęcy. Korytarz ten umożliwi przemieszczanie się zwierząt wzdłuż dna doliny Drwęcy. Jednak ze względu na fakt, iż obszar objęty zmianą planu jest oddzielony od terenu korytarza ekologicznego drogą powiatową i innymi terenami już zabudowanymi, realizacja planowanego zagospodarowania nie zakłóci funkcjonowania korytarza ekologicznego.

Jednak wprowadzenie nowej zabudowy, zwłaszcza na terenach MN/U, utwardzenie części powierzchni (także na terenach dróg KDW) oraz budowa ogrodzeń, spowodują negatywne oddziaływanie w stopniu co najwyżej małym. Nowe zainwestowanie spowoduje, iż teren zmiany planu będzie trudno dostępny dla fauny lądowej. Nie pogorszą się warunki dla ornitofauny. Powstanie nowych terenów lasów, zachowane zasoby zieleni i utworzone nowe formy zieleni, wynikające z przyjętego dość wysokiego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej na terenach MN/U, MN1 i RM1 (minimum 30%) sprzyjać będą bytowaniu gatunków ptaków, nie tylko związanymi ze środowiskami antropogenicznymi.

Generalnie, ze względu na zabudowanie i utwardzenie części powierzchni, przebywanie ludzi, warunki bytowania fauny nieznacznie pogorszą się, a w miejsce dotychczasowej fauny pojawią się nowe gatunki, w tym ptaków, charakterystyczne dla terenów zabudowanych. Z uwagi na to, że na przedmiotowym terenie zmiany planu nie

stwierdzono występowania cennych gatunków fauny, w tym gatunków chronionych, oceniono zmiany jako negatywne w stopniu co najwyżej małym.

Negatywne oddziaływania na **rośliny** wynikać będą ze zmiany przeznaczenia obszaru dotychczas stanowiącego w przeważającej części powierzchnię aktywną przyrodniczo pod zabudowę i drogi. Zmiany te będą miały charakter lokalny, będą negatywne, skumulowane, bezpośrednie, długoterminowe i stałe. Ze względu na fakt, iż maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy na terenach MN/U, MN1 i RM1 określono na 0,6, tylko część tych terenów zostanie zabudowana. Zmniejszy się zatem odsetek powierzchni aktywnej przyrodniczo w stosunku do obecnego stanu zagospodarowania terenu. W północnej części obszaru projektu planu, na terenach w większości znajdujących się w obrębie wyrobiska poeksploatacyjnego, powstaną kompleksy leśne. Całość terenu zostanie pokryta zwartą roślinnością leśną. Zdecydowanie taki sposób rekultywacji terenu powyrobiskowego jest najlepszym możliwym rozwiązaniem z punktu widzenia roślinności.

Na obszarze objętym analizą nie stwierdzono występowania siedlisk wymienionych w Rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 13 kwietnia 2010 r. w sprawie siedlisk przyrodniczych oraz gatunków będących przedmiotem zainteresowania Wspólnoty, a także kryteriów wyboru obszarów kwalifikujących się do uznania lub wyznaczenia jako obszary Natura 2000. Z tego względu dopuszczenie zabudowy i realizacja nowych dróg na części obszaru objętym projektem zmiany planu nie spowoduje utraty cennych siedlisk przyrodniczych ani degradacji roślin chronionych.

Ewentualne negatywne oddziaływania na rośliny zostaną zminimalizowane przez realizację nowych nasadzeń. Możliwość urządzenia roślinności, w tym ozdobnej i muraw, zapewniają zarówno wysoki wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej (na terenach MN/U, MN1 i RM1 nie mniej niż 30%), jak i duża dla tego typu funkcji, minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych na terenach MN/U – 3000 m<sup>2</sup>.

Planowane zmiany przeznaczenia terenów wywołają potencjalne negatywne oddziaływania na **wodę**. Zmiany te będą miały charakter ponadlokalny, będą bezpośrednie, skumulowane i stałe. Realizacja ustaleń projektu zmiany planu spowoduje powstanie nowych potencjalnych zagrożeń jakości wód. Realizacja nowej zabudowy MN/U, MN1 i RM1, spowoduje wzrost ilości wytwarzanych ścieków komunalnych.

Obszar objęty opracowaniem nie posiada jeszcze dostępu do sieci kanalizacyjnej. Obecnie na terenie gminy Lubicz, trwa sukcesywna rozbudowa sieci kanalizacyjnych, która z pewnością w dalszej przyszłości obejmie również obszar objęty projektem zmiany planu, mimo iż obszar ten znajduje się poza zasięgiem aglomeracji „ściekowej” Lubicz.

W celu przeciwdziałaniu powstania zagrożeń wód podziemnych, projekt planu ustala nakaz podłączenia zabudowy do gminnego układu sieci kanalizacji sanitarnej, jednak z dopuszczeniem rozwiązań tymczasowych w tym zakresie, do czasu budowy sieci kanalizacji sanitarnej. Nie jest to rozwiązanie najlepsze z możliwych, lecz w dużym stopniu gwarantuje, że nie powstaną zagrożenia wód. Potencjalne zagrożenie wiąże się z ewentualną awarią urządzeń lub sieci kanalizacyjnych. Realizacja zmiany planu w niewielkim stopniu będzie miała wpływ na silnie zmienioną jednolitą część wód PLRW20002028999 Drwęca od Brodniczki do ujścia, o złym stanie ekologicznym, zagrożona nieosiągnięciem celów środowiskowych.

Budowa nowych dróg wewnętrznych KDW spowoduje utwardzenie części terenu i zmiany warunków infiltracji wód opadowych i roztopowych. W czasie ulewnych opadów, przy braku kanalizacji deszczowej, wody będą spływać na pobocza drogi i wsiąkać do gruntu. Potencjalnie może to spowodować zagrożenie migracji zanieczyszczeń ropopochodnych do wód podziemnych.

Projekt zmiany planu ustala nakaz odprowadzenia wód deszczowych i roztopowych na własny teren nieutwardzony, do dołów chłonnych, zbiorników retencyjnych lub w inny sposób zgodny z obowiązującymi przepisami. Jednocześnie dopuszcza retencjonowanie i wykorzystanie do celów użytkowych wód opadowych i roztopowych zgodnie z przepisami odrębnymi. Są to rozwiązania powszechnie stosowane. Nie powinny stworzyć zagrożeń.

Bardzo korzystne jest przeznaczenie pod lasy północnej części obszaru zmiany planu. Tego typu użytkowanie terenu sprzyjać będzie retencji wód.

Projekt zmiany planu nie zawiera żadnych ustaleń, których realizacja mogłaby powodować zagrożenie bakteriologiczne. W szczególności zaopatrzenie w wodę przewidziano z gminnej sieci wodociągowej.

Na skutek wprowadzenia nowych funkcji terenów nastąpi w pewnym stopniu negatywne oddziaływanie na **powietrze**. Realizacja nowej zabudowy, które stanowią będą obiekty zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej, zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych, będzie skutkować większą niż dotychczas emisją zanieczyszczeń powietrza i hałasu. Projekt planu przewiduje na tym terenie dość intensywny program realizacji nowej zabudowy na terenach MN/U na działkach o powierzchni minimum 3000 m<sup>2</sup>.

Nowe inwestycje budowlane na terenach MN/U1-4, MN1 i RM1, nie będą jednak emitować dużej ilości zanieczyszczeń energetycznych, mimo iż projekt zmiany planu nie zawiera specjalnych ustaleń w tym zakresie. Ustalono zaopatrzenie zabudowy w ciepło z indywidualnych lub zbiorowych źródeł energii, z zastosowaniem paliw niepowodujących ponadnormatywnego zanieczyszczenia powietrza. Będą to systemy ogrzewania niskoemisyjne

lub bezemisyjne. Ze względu na ograniczony rodzaj dozwolonych usług, nie będą one negatywnie wpływać na jakość powietrza i poziomy hałasu.

Nowymi źródłami emisji zanieczyszczeń do powietrza i emisji hałasu będą planowane drogi wewnętrzne KDW. Pojazdy poruszające się drogami będą emitować zanieczyszczenia gazowe, charakterystyczne dla emisji komunikacyjnych. Negatywne ich oddziaływanie oceniono jako negatywne w stopniu małym.

Ustalenia planu zapewniają dopuszczalne poziomy hałasu dla terenów, na których dopuszczono rozwój funkcji mieszkaniowej.

Planowane zmiany przeznaczenia terenów wywołają zmiany i przekształcenia **powierzchni ziemi**. Zmiany te będą w części negatywne, lokalne, bezpośrednie i stałe. Nastąpią one na skutek realizacji nowej zabudowy, w szczególności na terenach MN/U, a także budowy nowych dróg wewnętrznych KDW.

Realizacja nowego zainwestowania nie spowoduje wielkoskalowych przekształceń rzeźby terenu, a tylko zabudowę i utwardzenie części terenów. Warto zaznaczyć, że obszar zmiany planu, a zwłaszcza tereny MN1, RM1, MN/U1 i MN/U2, są obecnie w części już zabudowane i utwardzone.

Projekt zmiany planu w celu minimalizacji negatywnych oddziaływań na powierzchnię ziemi ogranicza zasięg przestrzenny nowej zabudowy. Wyznaczono nieprzekraczalne linie zabudowy od strony dróg i terenów sąsiednich. Zwłaszcza należy zwrócić uwagę, że ograniczono zasięg przestrzenny możliwej zabudowy na terenach MN/U1 i MN/U2, stosując w ten sposób zasadę oszczędnego korzystania z terenu i tym samym minimalizując negatywne oddziaływania na powierzchnię ziemi.

Ustalenia projektu zmiany planu zapewniające udział powierzchni biologicznie czynnej do powierzchni działki budowlanej na terenach MN/U, MN1 i RM1 nie mniej niż 30%, zapewniają ochronę powierzchni ziemi.

W trakcie realizacji inwestycji, a zwłaszcza podczas wykonywania wykopów pod fundamenty budynków, urządzenia infrastruktury technicznej oraz budowę dojazdów na terenach MN/U, nastąpi naruszenie i częściowe zniszczenie fizycznej i biologicznej struktury powierzchniowej warstwy gleby. Zmiany te wiążące się z posadowieniem budynków i wykonaniem podbudowy pod drogi, dojazdy i parkingi będą nieodwracalne. Zmiany powierzchni ziemi w małym stopniu spowoduje budowa nowych dróg dojazdowych KDW.

Realizacja ustaleń projektu zmiany planu spowoduje zmiany **krajobrazu**. Będą to zmiany negatywne, bezpośrednie, skumulowane i długoterminowe. Nastąpią one zwłaszcza na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej z wyłączeniem usług kolidujących z funkcją mieszkaniową, dotychczas w części zabudowanych i

utwardzonych. Powstaną tam obiekty kubaturowe - zabudowy, mieszkaniowej, gospodarczej i garażowej na tle otaczającej zieleni leśnej i użytków rolnych

Zmianie ulegnie fizjonomia krajobrazu, głównie w środkowej części obszaru - na terenach MN/U1 i MN/U2. Aby zminimalizować negatywny wpływ nowo planowanej zabudowy na krajobraz projekt zmiany planu zawiera szereg ustaleń. W szczególności określono gabaryty budynków. Maksymalną wysokość nowej zabudowy na terenach MN/U, MN i RM określono na 10 m. Dopuszczono dachy dwuspadowe.

Ważnym ustaleniem jest, iż elewacje budynków na terenach MN/U od strony drogi publicznej (powiatowej) będą realizowane jako elementy zagospodarowania przestrzennego wymagające ukształtowania. Budowa budynków winna następować z zastosowaniem rozwiązań o wysokim standardzie architektonicznym. Rozwiązania te według ustaleń zmiany planu będą się charakteryzować: wysokim poziomem estetycznym obiektu poprzez szczególne ukształtowanie jego formy indywidualną formą stylistyczną brył budynków, stosowanie w elewacjach wysokiej jakości materiałów wykończeniowych, detalu architektonicznego itp., kształtowaniem elewacji budynków w sposób urozmaicony – poprzez zastosowanie m.in. podziałów elewacji z udziałem otworów okiennych i witryn, zróżnicowanie faktur materiałów wykończeniowych, detalu architektonicznego, itp., dostosowaną stylem, materiałem i kolorystyką do istniejącej lub sąsiedniej zabudowy formą budynków (elewacje, dachy) i ogrodzeń. Są to szczegółowe ustalenia mające na celu kształtowanie ładu przestrzennego i ochronę walorów krajobrazowych.

Można stwierdzić, że zapisy zawarte w projekcie zmiany planu wystarczająco zabezpieczają ochronę krajobrazu i wymagania kształtowania ładu przestrzennego.

Realizacja nowej zabudowy na terenach MN/U, MN i RM oraz budowa nowych dróg wewnętrznych KDW, a także budowa sieci i urządzeń infrastruktury technicznej nie spowodują negatywnego oddziaływania na **klimat**. Mimo dużej powierzchni obszaru zmiany planu (około 43,2 ha), program nowej zabudowy został przestrzennie ograniczony. Zatem suma emisji zanieczyszczeń energetycznych i komunikacyjnych wraz z zabudową i drogami w sąsiedztwie, nie wywoła zmian odczuwalnych w skali ponadlokalnej i nie wpłynie na efekt cieplarniany. Z kolei obserwowane zmiany klimatyczne, polegające na dużej zmienności zjawisk pogodowych i wzroście średniej temperatury powietrza, częstszym występowaniu zjawisk typu: trąby powietrzne, silne ulewy, gradobicia, ale i również długie okresy bezopadowe, nie mają istotnego związku z planowanym przeznaczeniem analizowanego obszaru pod zabudowę usługową, mieszkaniową, gospodarczą i garażową. Przyjęte rozwiązania urbanistyczne pozytywnie adaptują obszar zmiany planu do postępujących zmian klimatycznych, w szczególności uwzględniają możliwe gwałtowne opady deszczu, lokalne podtopienia, ekstremalne upały i wichury, opracowania systemów odprowadzania deszczówki czy możliwości wchłaniania wód opadowych i roztopowych przez glebę. Przyjęte w zmianie

planu proporcje pomiędzy terenami zabudowanymi i utwardzonymi a terenami stanowiącymi powierzchnię biologicznie czynną, nie będą nasilać niekorzystnych skutków ekstremalnych zjawisk pogodowych.

Realizacja ustaleń projektu zmiany planu nie spowoduje negatywnego oddziaływania na **zasoby naturalne**. Złoże kruszywa naturalnego zostało wyczerpane a eksploatacja zakończona. Teren dawnego wyrobiska poeksploatacyjnego zostanie zrehabilitowany w zdecydowanej większości w kierunku leśnym. Powstanie w ten sposób nowy zasób naturalny - las. Ustalenia zmiany planu chronią większość zasobów glebowych przed zmianą użytkowania na cele nierolnicze. Realizacja projektu zmiany planu nie będzie miała negatywnego wpływu na występujące w sąsiedztwie udokumentowane złoża kopalin.

Ustalenia projektu zmiany planu nie będą oddziaływały negatywnie na **zabytki**. Na obszarze nie zidentyfikowano żadnych obiektów zabytkowych. W stosunku do oznaczonego na rysunku projektu zmiany planu stanowiska archeologicznego na terenie R4, ustalono jego strefę ochrony konserwatorskiej, w granicach której obowiązuje nakaz uwzględnienia ochrony zabytków archeologicznych na etapie projektowania i realizacji zagospodarowania i zabudowy terenu, zgodnie z wymaganiami przepisów odrębnych dotyczących ochrony zabytków. Obszar będzie dostępny do celów inwestycyjnych pod warunkiem przeprowadzenia niezbędnego zakresu prac archeologicznych, zapewniających odpowiednie warunki ochrony konserwatorskiej.

Realizacja projektu zmiany planu nie spowoduje znaczących oddziaływań na **dobra materialne**. Budowa nowych inwestycji kubaturowych i rozbudowa istniejących budynków nie wpłynie negatywnie na już istniejące w sąsiedztwie obiekty. Z pewnością natomiast wzrośnie wartość działek przeznaczonych pod zabudowę na terenach MN/U.

Realizacja ustaleń projektu zmiany planu nie spowoduje zniszczenia lub degradacji żadnych dóbr materialnych w postaci budynków, dróg, linii kolejowych itp.

Przeprowadzona analiza możliwych **rozwiązań alternatywnych** w stosunku do rozwiązań przedstawionych w projekcie zmiany planu, w związku z dużą powierzchnią analizowanego obszaru i w jego części środkowej dość intensywną skalą nowego zainwestowania, pozwala na stwierdzenie, że rozwiązania przyjęte w projekcie zmiany planu są akceptowalne z punktu widzenia ochrony środowiska. Można by oczywiście zalecić jeszcze mniejszy zasięg przestrzenny obszarów przeznaczonych pod zabudowę na terenach MN/U1 i MN/U2, a także większe wielkości nowo wydzielanych działek budowlanych (niż przyjęte 3000 m<sup>2</sup>), niższy wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy (zwłaszcza niż przyjęte 0,6) oraz zwiększenie wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej (ponad przyjęte



30%), ale przyjęte w projekcie zmiany planu parametry są właściwe i porównywalne z podobnymi terenami przeznaczanymi pod tego typu funkcje.

Optymalne są przyjęte pozostałe parametry urbanistyczne, w tym wysokość nowo planowanej zabudowy, minimalna szerokość frontów nowych działek oraz ustalenia dotyczące geometrii i pokrycia dachów.

Znacznie większy negatywny wpływ na środowisko miałyby miejsce w przypadku dopuszczenia mniejszej powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych na terenach MN/U (np. 2500 m<sup>2</sup>), zwiększenia wskaźnika maksymalnej intensywności zabudowy (ponad 0,6), większy zasięg przestrzenny możliwej zabudowy na terenach MN/U1 i MN/U2 czy dopuszczenie lokalizacji usług uciążliwych.

Z punktu widzenia ochrony powietrza można było natomiast nakazać stosowania do celów grzewczych paliw płynnych gazowych i stałych, z wyłączeniem paliw węglowych lub wykorzystywać odnawialne źródła energii. Jednak tak rygorystyczny zapis spotkałby się zapewne z protestami społecznymi.

Należy zaznaczyć, że najlepszym z punktu widzenia ochrony środowiska rozwiązaniem byłoby maksymalne ograniczenie nowych inwestycji, bądź ich strefowanie, z wyraźnym podziałem na tereny zabudowy usługowej (w zachodniej części obszaru zmiany planu - wzdłuż drogi powiatowej) i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (na zapleczu zabudowy usługowej).

Biorąc jednak pod uwagę ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lubicz, według ustaleń którego obszar objęty opracowaniem zlokalizowany jest w strefie G „ekologiczno-osadniczej”, w której dopuszczono ograniczoną urbanizację w zakresie możliwości realizacji zabudowy mieszkaniowej i rekreacyjnej na dużych działkach (powyżej 30 arów), przyjęte rozwiązania są prawidłowe.

Realizacja ustaleń projektu zmiany planu nie pozostaje w sprzeczności z celami ochrony środowiska ustanowionymi na szczeblu międzynarodowym, wspólnotowym i krajowym istotnymi z punktu widzenia projektu dokumentu.

## **VII. PROPOZYCJE DOTYCZĄCE PRZEWIDYWANYCH METOD ORAZ CZĘSTOTLIWOŚCI ANALIZY SKUTKÓW REALIZACJI PROJEKTU PLANU**

Mimo planowanego przeznaczenia obszaru projektu zmiany planu o dość dużej powierzchni (około 43,2 ha), pod tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej, zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych, a także budowę nowych dróg wewnętrznych, można stwierdzić, że nie ma potrzeby monitorowania instytucjonalnie i w szerokim zakresie skutków realizacji ustaleń projektu zmiany planu.

Z dużym prawdopodobieństwem należy przypuszczać, że ewentualne uciążliwości ograniczą się do wydzielonych terenów MN/U, MN i RM i nie będą odczuwalne na terenach sąsiednich. Budowa nowych dróg nie wymaga specjalnego monitorowania.

Ze względu na planowane przeznaczenie terenów i rodzaj planowanych inwestycji, nie wnioskuje się o przeprowadzanie szczególnych pomiarów stanu środowiska i poziomów zanieczyszczeń. Jedynie zasadne jest okresowe (np. co 5 lat) monitorowanie, czy realizowana zabudowa jest realizowana zgodnie z ustaleniami projektu zmiany planu, czy są przestrzegane wszystkie parametry urbanistyczne czy na terenach MN/U nie są realizowane funkcje usługowe kolidujące z zabudową mieszkaniową. Także zasadne jest monitorowanie czy negatywne oddziaływanie zabudowy i prowadzonej działalności nie wykracza poza granice działek, tj. czy nie notuje się tam przekroczeń wskaźników np. emisji hałasu, poziomów zanieczyszczeń powietrza atmosferycznego czy ewentualnie zanieczyszczenie wód podziemnych oraz czy przestrzegane są minimalne wskaźniki powierzchni biologicznie czynnej.

## **VIII. INFORMACJE O MOŻLIWYM TRANSGRANICZNYM ODDZIAŁYWANIU PROJEKTU PLANU NA ŚRODOWISKO**

Pod pojęciem „transgraniczne oddziaływanie na środowisko” należy rozumieć, zgodnie z art. 104 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: stwierdzenie możliwości znaczącego transgranicznego oddziaływania na środowisko w wyniku realizacji projektu planu, pochodzącego z terytorium Rzeczypospolitej Polskiej na teren innego państwa.

Z uwagi na geograficzne położenie analizowanego terenu (w środkowej części województwa kujawsko-pomorskiego – nie ma charakteru przygranicznego) nie występuje konieczność przeprowadzenia postępowania dotyczącego transgranicznego oddziaływania na środowisko.

## **IX. STRESZCZENIE W JĘZYKU NIESPECJALISTYCZNYM**

Prognozę oddziaływania na środowisko projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego opracowano na podstawie art. 46 pkt. 1 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 (tekst jednolity Dz. U. z 2013 r., poz. 1235 z późniejszymi zmianami). Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego lub jego zmiany wymaga przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko.

Celem opracowania prognozy oddziaływania na środowisko jest określenie i ocena przewidywanych skutków wpływu na środowisko, które mogą wyniknąć z realizacji projektu zmiany planu, a także przedstawienie rozwiązań alternatywnych eliminujących lub ograniczających negatywny wpływ planowanego zainwestowania na środowisko.

Celem opracowania projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania będzie umożliwienie lokalizacji funkcji mieszkaniowej na terenie w obecnie obowiązującym planie oznaczonym symbolem PE-2, na dość rozległym przestrzennie obszarze o powierzchni około 43,2 ha, położonym w miejscowości Młyniec Drugi, w północno-wschodniej części gminy Lubicz. Obszar objęty opracowaniem posiada obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

Obszar objęty opracowaniem, który stanowi część terenu wsi Młyniec Drugi, pod względem użytkowania powierzchni i zagospodarowania stanowi mozaikowo rozmieszczone użytki rolne i lasy. Jest on w części zabudowany. Znajduje się tu zabudowa zagrodowa, mieszkaniowa jednorodzinna i przemysłowa. Obszar objęty opracowaniem posiada dostęp do gminnej sieci wodociągowej, ale nie jest natomiast skanalizowany. Ścieki bytowe gromadzone są w zbiornikach wybieralnych tzw. „szambach” i okresowo wywożone wozami asenizacyjnymi do punktu zlewnego oczyszczalni lub są unieszkodliwiane w przydomowych oczyszczalniach ścieków. Obszar nie posiada dostępu do sieci gazowej.

Obszar objęty opracowaniem znajduje się w całości w granicach obszaru chronionego krajobrazu. Z tego względu obowiązują tu ustalenia dotyczące czynnej ochrony ekosystemów oraz określone w przepisie odrębnym (uchwale Sejmiku) zakazy gospodarowania.

Projekt planu zawiera szereg ustaleń służących ochronie środowiska i minimalizujących skutki dla środowiska wynikające z wprowadzenia nowych funkcji.

Analiza uwarunkowań ekofizjograficznych, w tym ocena walorów przyrodniczych i krajobrazowych terenu wskazuje, że jest on predysponowany do rozwoju procesów urbanizacyjnych. Obszar charakteryzuje się dobrymi warunkami geologicznymi, gruntowymi i wodnymi do wprowadzenia zabudowy. W otoczeniu znajdują się tereny zabudowane i planowanej zabudowy.

Z przeprowadzonej oceny wynika, że planowana zmiana funkcji i zagospodarowania terenów na całym obszarze spowoduje ingerencję w środowisko. Planowane zmiany będą mieć wpływ na część komponentów środowiska. Nie odnotowano przewidywanego znaczącego oddziaływania na żaden z elementów środowiska. Negatywne zmiany nastąpią tylko w małym i średnim stopniu, a dotyczyć będą kilku elementów środowiska. Nie zidentyfikowano oddziaływania na obszary Natura 2000, klimat i zabytki. Nastąpią pozytywne zmiany w odniesieniu do ludzi na terenach MN/U i KDD, dóbr materialnych na terenach MN/U oraz kilku elementów środowiska na terenach ZL.

Znaczna część powierzchni terenów MN/U zostanie utwardzona, przez co różnorodność biologiczna zmniejszy się. Generalnie w południowej części obszaru zmiany

planu, obecnie różnorodność biologiczna jest niewielka, gdyż powierzchnia jest użytkowana rolniczo, a tylko w części zabudowana. Odmiennie, północna część obszaru jest w dużej części porośnięta zielenią – w obrębie wyrobiska poeksploatacyjnego i jego otoczenia. Ustalenia projektu zmiany planu zapewniające udział powierzchni biologicznie czynnej do powierzchni działki budowlanej na terenach MN/U, MN1 i RM1 nie mniej niż 30%, zapewniają ochronę różnorodności biologicznej, roślin, zwierząt, krajobrazu i powierzchni ziemi. Szczególnie pozytywnym ustaleniem jest przeznaczenie terenu wyrobiska po eksploatacji kruszywa, pod las. Zalesienie tego terenu w dłuższym czasie gwarantuje wzbogacenie różnorodności biologicznej tych terenów. Dla tego oddziaływanie na terenach ZL w tym zakresie oceniono jako pozytywne.

Na terenach MN/U, nowych atrakcyjnych dla zamieszkania terenach, co najmniej kilkudziesiąt rodzin będzie mogło wybudować domy i osiedlić się. Będzie tam również możliwość prowadzenia działalności usługowej nie kolidującej z funkcją mieszkaniową. Na terenach MN/U nie dopuszczono realizacji funkcji usługowych agresywnych w stosunku do otoczenia oraz zakazano lokalizacji tablic reklamowych na ogrodzeniach oraz urządzeń reklamowych. Takie ustalenia pozwolą na wysoką jakość życia mieszkańców. Sprzyjać temu będzie również obowiązujący na obszarze chronionego krajobrazu, zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko.

Realizacja nowego zainwestowania nie spowoduje wielkoskalowych przekształceń rzeźby terenu, a tylko zabudowę i utwardzenie części terenów. Warto zaznaczyć, że obszar zmiany planu, a zwłaszcza tereny MN1, RM1, MN/U1 i MN/U2, są obecnie w części już zabudowane i utwardzone. Projekt zmiany planu w celu minimalizacji negatywnych oddziaływań na powierzchnię ziemi ogranicza zasięg przestrzenny nowej zabudowy. Wyznaczono nieprzekraczalne linie zabudowy od strony dróg i terenów sąsiednich. Zwłaszcza należy zwrócić uwagę, że ograniczono zasięg przestrzenny możliwej zabudowy na terenach MN/U1 i MN/U2, stosując w ten sposób zasadę oszczędnego korzystania z terenu i tym samym minimalizując negatywne oddziaływania na powierzchnię ziemi.

Zmianie ulegnie fizjonomia krajobrazu, głównie w środkowej części obszaru - na terenach MN/U1 i MN/U2. Aby zminimalizować negatywny wpływ nowo planowanej zabudowy na krajobraz, projekt zmiany planu zawiera szereg ustaleń. W szczególności określono gabaryty budynków. Maksymalną wysokość nowej zabudowy na terenach MN/U, MN i RM określono na 10 m. Dopuszczono dachy dwuspadowe. Ważnym ustaleniem jest, iż elewacje budynków na terenach MN/U od strony drogi publicznej (powiatowej) będą realizowane jako elementy zagospodarowania przestrzennego wymagające ukształtowania. Budowa budynków winna następować z zastosowaniem rozwiązań o wysokim standardzie architektonicznym. Są to ustalenia mające na celu kształtowanie ładu przestrzennego i ochronę walorów krajobrazowych.

Podstawowym problem ekologicznym na obszarze objętym projektem zmiany planu jest minimalizacja zagrożenia jakości wód przed migracją zanieczyszczeń związanych z planowanym zainwestowaniem, ochrona powierzchni ziemi, ochrona jakości życia mieszkańców oraz ochrona zieleni i walorów krajobrazowych. Projekt planu ustala nakaz podłączenia zabudowy do gminnego układu sieci kanalizacji sanitarnej. Jednak do czasu realizacji układu sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzanie ścieków do zbiorników bezodpływowych. Takie ustalenie nie jest optymalne i stwarza potencjalne zagrożenia dla wód podziemnych i pośrednio rzeki Drwęcy.

Przeprowadzona analiza możliwych rozwiązań alternatywnych w stosunku do rozwiązań przedstawionych w projekcie zmiany planu, w związku z dużą powierzchnią analizowanego obszaru i w jego części środkowej dość intensywną skalą nowego zainwestowania, pozwala na stwierdzenie, że rozwiązania przyjęte w projekcie zmiany planu są akceptowalne z punktu widzenia ochrony środowiska. Można by oczywiście zalecić jeszcze mniejszy zasięg przestrzenny obszarów przeznaczonych pod zabudowę na terenach MN/U1 i MN/U2, a także większe wielkości nowo wydzielanych działek budowlanych (niż przyjęte 3000 m<sup>2</sup>), niższy wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy (zwłaszcza niż przyjęte 0,6) oraz zwiększenie wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej (ponad przyjęte 30%), ale przyjęte w projekcie zmiany planu parametry są właściwe i porównywalne z podobnymi terenami przeznaczanymi pod tego typu funkcje. Optymalne są przyjęte pozostałe parametry urbanistyczne, w tym wysokość nowo planowanej zabudowy, minimalna szerokość frontów nowych działek oraz ustalenia dotyczące geometrii i pokrycia dachów.

Znacznie większy negatywny wpływ na środowisko miałyby miejsce w przypadku dopuszczenia mniejszej powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych na terenach MN/U (np. 2500 m<sup>2</sup>), zwiększenia wskaźnika maksymalnej intensywności zabudowy (ponad 0,6), większy zasięg przestrzenny możliwej zabudowy na terenach MN/U1 i MN/U2 czy dopuszczenie lokalizacji usług uciążliwych. Z punktu widzenia ochrony powietrza można było natomiast nakazać stosowania do celów grzewczych paliw płynnych gazowych i stałych, z wyłączeniem paliw węglowych lub wykorzystywać odnawialne źródła energii. Jednak tak rygorystyczny zapis zapewne spotkałby się zapewne z protestami społecznymi.

Należy zaznaczyć, że najlepszym z punktu widzenia ochrony środowiska rozwiązaniem byłoby maksymalne ograniczenie nowych inwestycji, bądź ich strefowanie, z wyraźnym podziałem na tereny zabudowy usługowej (w zachodniej części obszaru zmiany planu - wzdłuż drogi powiatowej) i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (na zapleczu zabudowy usługowej). Biorąc jednak pod uwagę ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lubicz, według ustaleń którego obszar objęty opracowaniem zlokalizowany jest w strefie G „ekologiczno-osadniczej”, przyjęte rozwiązania są prawidłowe.