

WÓJT GMINY LUBICZ

PROGNOZA ODDZIAŁYWANIA
NA ŚRODOWISKO

**projektu zmiany miejscowego planu
zagospodarowania przestrzennego
gminy Lubicz na obszarze wsi Lubicz Dolny
w rejonie ulic: Dworcowej, Warszawskiej i Grębockiej**

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	11
V. PROBLEMY ORAZ CELE OCHRONY ŚRODOWISKA ISTOTNE Z PUNKTU WIDZENIA REALIZACJI PROJEKTU PLANU	20
VI. OCENA PRZEWIDYWANYCH ZNACZĄCYCH ODDZIAŁYWAŃ NA ŚRODOWISKO, MOŻLIWOŚCI I SPOSOBY ICH OGRANICZANIA, ZAPOBIEGANIA LUB KOMPENSACJI ORAZ MOŻLIWE ROZWIĄZANIA ALTERNATYWNE.....	21
VII. PROPOZYCJE DOTYCZĄCE PRZEWIDYWANYCH METOD ORAZ CZĘSTOTLIWOŚCI ANALIZY SKUTKÓW REALIZACJI PROJEKTU PLANU .	30
VIII. INFORMACJE O MOŻLIWYM TRANSGRANICZNYM ODDZIAŁYWANIU PROJEKTU PLANU NA ŚRODOWISKO	30
IX. STRESZCZENIE W JĘZYKU NIESPECJALISTYCZNYM.....	31

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 L/602/2014 Rady Gminy Lubicz z dnia 30 maja 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lubicz na obszarze wsi Lubicz Dolny w rejonie ulic: Dworcowej, Warszawskiej i Grębockiej. Zmiana planu obejmuje tereny, w obecnie obowiązującym planie oznaczone symbolami U2, Z2 i Kx4.

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 wyniknąć z projektowanych zmian przeznaczenia obszaru pod: tereny usług (U), tereny zieleni urządzonej (ZP), tereny dróg wewnętrznych (KDW) i tereny komunikacji pieszej (Kx), 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 na obszarze wsi Lubicz Dolny w rejonie ulic: Dworcowej, Warszawskiej i Grębockiej, Wójt Gminy Lubicz, styczeń 2016 r.,
- Opracowanie ekofizjograficzne dla projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Lubicz na obszarze wsi Lubicz Dolny w rejonie ulic: Dworcowej, Warszawskiej i Grębockiej (tereny U2, Z2 i Kx4), 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 jest stworzenie podstaw do przeznaczenia przedmiotowego terenu pod zabudowę mieszkaniowo-usługową lub usługową i dostosowanie przeznaczenia obszaru objętego projektem planu, do zapisów Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lubicz, na niezbyt dużym terenie o powierzchni około 3,5 ha, położonym w miejscowości Lubicz Dolny, w środkowej części gminy Lubicz.

Obszar objęty opracowaniem posiada obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, przyjęty uchwałą nr XVII/275/99 Rady Gminy Lubicz z dnia 22 grudnia 1999 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lubicz na obszarze wsi Lubicz Dolny w rejonie ulic: Dworcowej, Warszawskiej i Grębockiej (Dz. Urz. Woj. Kuj.-Pom. z 2000 r. nr 33, poz. 317). Znajduje się w granicach terenu usług komercyjnych U2, zieleni urządzonej Z2 i ciągu pieszego Kx4.

Dla terenu usług oznaczonego na rysunku planu symbolem U2, ustalono:

- 1) przeznaczenie podstawowe: usługi komercyjne związane z obsługą drogi krajowej nr 10,
- 2) adaptuje się istniejący budynek mieszkalny i dopuszcza się możliwość jego modernizacji, przebudowy, rozbudowy, likwidacji lub zmianę funkcji w dostosowaniu do przeznaczenia podstawowego,
- 3) wysokość zabudowy maksymalnie 2 kondygnacje w tym poddasze użytkowe,
- 4) wysokie wymagania w zakresie kształtowania formy architektonicznej projektowanych obiektów od strony drogi krajowej,
- 5) obowiązek uwzględnienia minimum 50,0 m strefy sanitarnej uciążliwości cmentarza,
- 6) dopuszcza się możliwość nu symbolem K4,
- 7) zakaz dokonywania wtórnych podziałów terenów.

Dla terenu zieleni publicznej oznaczonego na rysunku planu symbolem Z2, ustalono:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zieleń izolacyjna,
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: parking na samochody osobowe, obiekt małej gastronomii o ograniczonej powierzchni do 150 m² powierzchni
- 3) wjazd na parking wyłącznie z projektowanej ulicy oznaczonej symbolem K13,
- 4) zasadę dostępności ogólnej terenu,
- 5) istniejące obiekty przeznaczone do likwidacji.

Dla terenów komunikacji pieszej oznaczonych na rysunku planu symbolami Kx 1-7, ustalono:

- 1) przeznaczenie podstawowe: ciągi piesze wydzielone, o szerokości min. 3 m w liniach

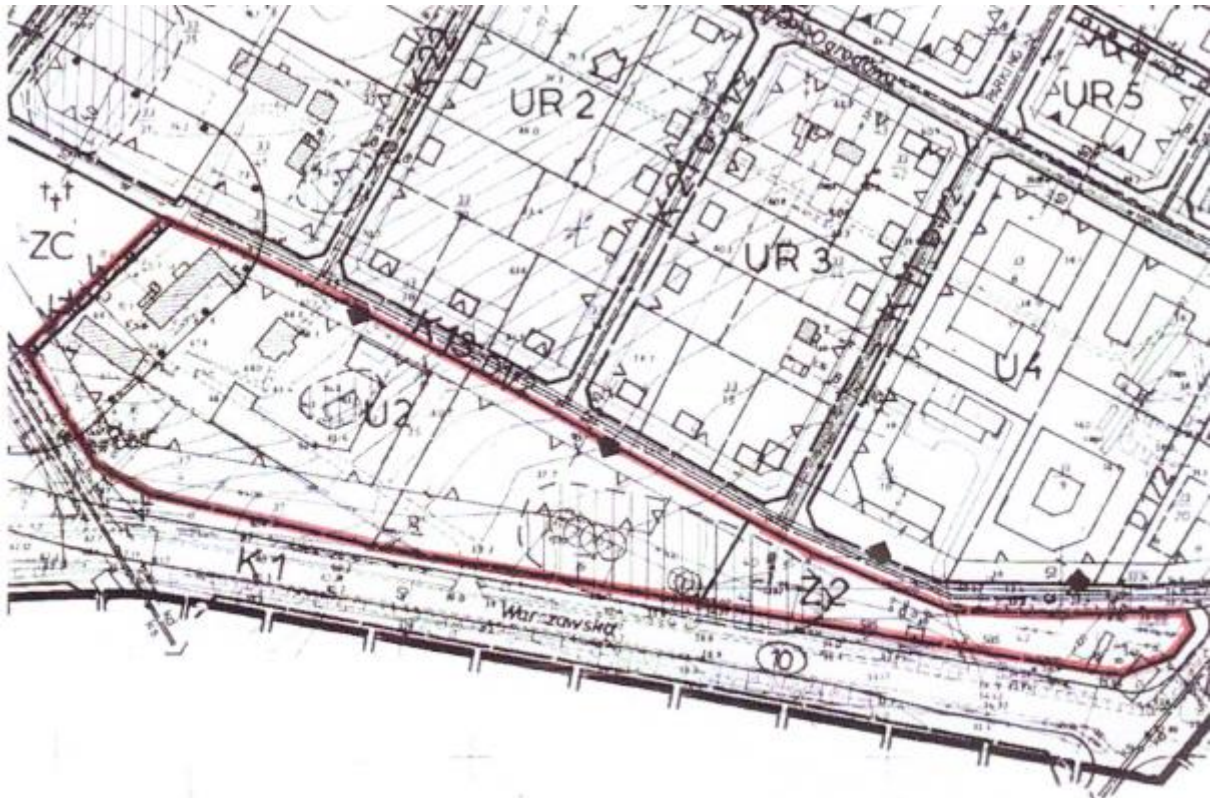
rozgraniczających,

2)przeznaczenie dopuszczalne: ścieżki rowerowe,

3)dopuszcza się możliwość lokalizacji liniowych urządzeń infrastruktury technicznej, pod warunkiem zachowania wymagań określonych w przepisach szczególnych i po uzyskaniu zgody zarządcy,

4)obowiązek przeprowadzenia przejścia pieszego pod nasypem projektowanej drogi ekspresowej

Ilustruje to fragment rysunku planu.



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

Ustala się następujące rodzaje przeznaczenia terenów na obszarze planu:

- 1) U - tereny usług;
- 2) ZP - tereny zieleni urządzonej;
- 3) KDW – tereny dróg wewnętrznych;
- 4) Kx - tereny komunikacji pieszej.

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,
- 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 usług, oznaczonych na rysunku planu symbolem U1, ustalono w szczególności:

- dopuszcza się przebudowę i rozbudowę istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, z zastrzeżeniem, że rozbudowa nie może zwiększyć powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego o więcej, niż 30%,
- ochrona zieleni wysokiej,
- w granicach strefy sanitarnej istniejącego cmentarza oznaczonej na rysunku planu obowiązuje zagospodarowanie z uwzględnieniem przepisów odrębnych określających wymagania sanitarne, jakim powinny odpowiadać tereny cmentarzy,
- elewacje budynków zlokalizowanych wzdłuż drogi krajowej DK10 jako elementy zagospodarowania przestrzennego wymagające ukształtowania,
- budowa ww. budynków winna następować z zastosowaniem rozwiązań o wysokim standardzie architektonicznym,
- zakaz lokalizacji tablic reklamowych na ogrodzeniach,
- intensywność zabudowy dla działek budowlanych: minimalną: 0,01; maksymalną: 0,8,
- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 30%,
- maksymalną wysokość zabudowy – 12 metrów,
- dachy płaskie lub dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowych do 45 stopni,
- minimalna szerokość frontów nowych działek – 20 m,
- minimalna powierzchnia nowych działek budowlanych – 2000 m²,

- zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów, za wyjątkiem tymczasowego zagospodarowania związanego z realizacją inwestycji.

Dla terenów zieleni urządzonej, oznaczonych na rysunku planu symbolem ZP2, ustalono w szczególności:

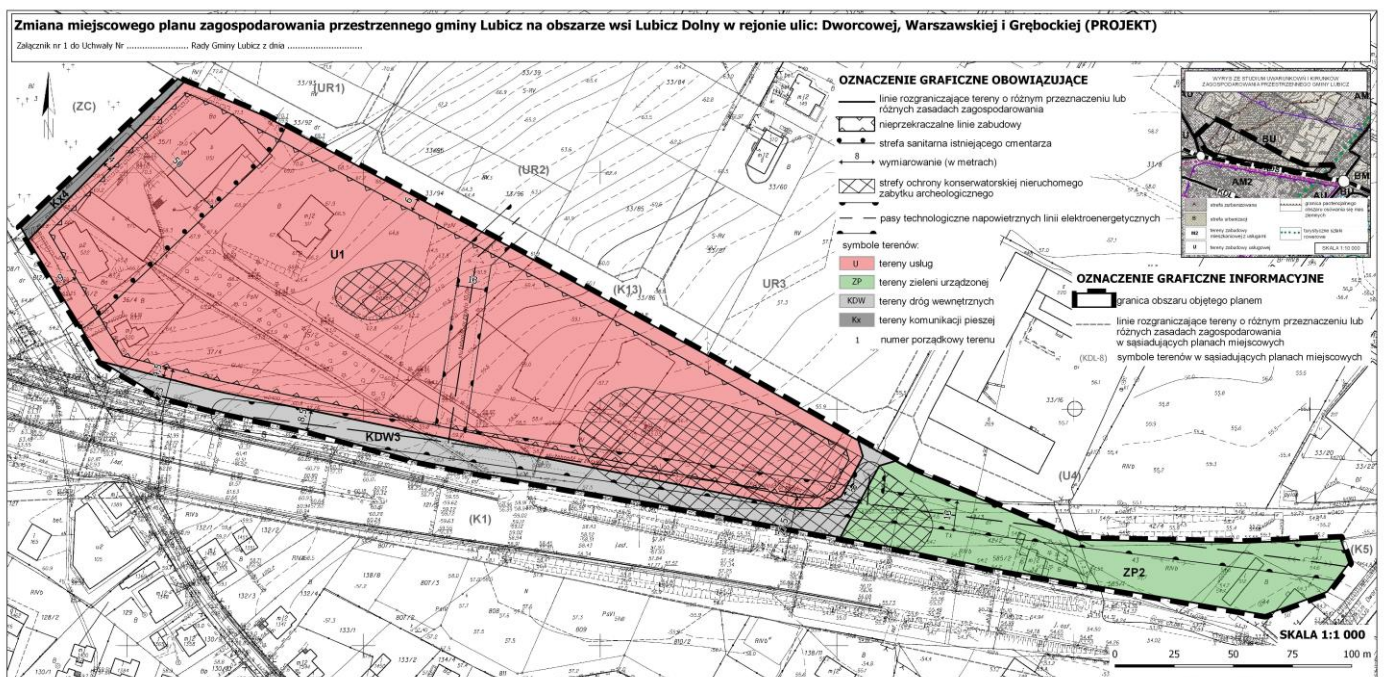
- dostęp ogólny,
- zakaz lokalizacji obiektów budowlanych z określonymi wyjątkami,
- zagospodarowanie zielenią, w tym zielenią o funkcji izolacyjnej,
- zakaz lokalizacji reklam oraz urządzeń reklamowych,
- zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów, za wyjątkiem tymczasowego zagospodarowania związanego z realizacją inwestycji.

Dla terenów dróg ustalono w szczególności:

KDW3 – teren drogi wewnętrznej, szerokość pasa drogowego – 8 m, nakaz budowy drogi o parametrach zgodnych z przepisami odrębnymi, dostęp ogólny, zakaz lokalizacji tablic reklamowych na ogrodzeniach oraz urządzeń reklamowych,

Kx4 – teren komunikacji pieszej, szerokość pasa w liniach rozgraniczających: od 3 do 6 metrów, dopuszcza się budowę drogi rowerowej, dostęp ogólny, 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, który stanowi część terenu wsi Lubicz Dolny, położony jest w środkowej części gminy Lubicz. Obejmuje tereny kilku działek ewidencyjnych położonych po północnej stronie drogi krajowej nr 10 w Lubiczu Dolnym.

Obszar objęty opracowaniem jest ograniczony:

- od strony północnej – terenami zabudowy usługowej, mieszkaniowej i terenami rolnymi,
- od strony wschodniej – ulicą Dworcową,
- od strony południowej – drogą krajową nr 10,
- od strony zachodniej – terenem cmentarza.

Granice obszaru opracowania są czytelne w terenie.

Obszar opracowania posiada nieregularny „sercowaty” kształt wydłużony równoleżnikowo. Długość obszaru na tym kierunku wynosi około 590 m. Szerokość obszaru opracowania wynosi od około 20 m do ponad 110 m. Powierzchnia obszaru wynosi około 3,5 ha.

W świetle fizycznogeograficznego podziału Polski J. Kondrackiego (1988 r.) obszar objęty opracowaniem leży w obrębie makroregionu Pojezierze Chełmińsko-Dobrzyńskie, w mezoregionie Dolina Drwęcy, na jej kontakcie z Kotliną Toruńską.

Zagospodarowanie i użytkowanie tej części wsi Lubicz Dolny świadczy o realizowanych procesach urbanizacyjnych – realizacji zabudowy usługowej. W dotychczas obowiązującym planie miejscowym obszar objęty analizą jest w większości przeznaczony na cele usług komercyjnych, zieleni urządzonej i ciągu pieszego.

Obszar opracowania odznacza się bardzo dobrą dostępnością komunikacyjną. Granicę obszaru stanowi droga krajowa nr 10. W części zachodniej i w części wschodniej istnieją dwa zjazdy na drogę połączone drogą serwisową. Od drogi krajowej obszar opracowania w części zachodniej jest oddzielony ciągiem ekranów akustycznych tłumiących hałas.

Obszar opracowania pod względem użytkowania powierzchni i zagospodarowania stanowi mozaikę terenów zabudowanych (mieszkaniowa, produkcyjna) oraz terenów rolnych (grunty orne i użytki zielone). Obszar jest w części zabudowany. Znajduje się tu zabudowa

mieszkaniowa jednorodzinna (3 obiekty) oraz zakład serwisu ogumienia. Na części terenu urządzony jest nieutwardzony parking, skup palet, komis samochodowy oraz plac składowy.

Obszar posiada dostęp do gminnej sieci wodociągowej oraz do sieci kanalizacji sanitarnej. Obszar nie posiada dostępu do sieci gazowej.

Otoczenie obszaru opracowania stanowią tereny o mieszanym sposobie użytkowania. Są to zarówno tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tereny zabudowy usługowej, tereny użytków rolnych oraz cmentarz. Teren leży w bezpośrednim sąsiedztwie skrzyżowania drogi krajowej nr 10 z drogą wojewódzką nr 552 (ul. Grębocka).

Według Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lubicz obszar objęty opracowaniem zlokalizowany jest w strefie zurbanizowanej, w terenach zabudowy mieszkaniowej z usługami oraz urbanizacji, w terenach zabudowy usługowej.



Obszar opracowania w całości budują osady czwartorzędowe. Położenie terenu w obrębie pradoliny Drwęcy, na jej kontakcie z Kotliną Toruńską, 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.

Charakterystyczną cechą tego rejonu jest występowanie systemu teras rzecznych oddzielonych od siebie mniej lub bardziej wyraźnymi załomami. Analizowany obszar położony jest w poziomie teras erozyjno-akumulacyjnych (wyższej i niższej) znajdujących się na poziomach 66-69 m n.p.m. i 54-55 m n.p.m.

Przedmiotowy teren wykazuje pewne zróżnicowanie hipsometryczne. Najwyżej położona jest północno-zachodnia część obszaru (do 71,3 m n.p.m.). W tej części występuje spłaszczenie częściowo sztucznie podwyższone, na którym znajduje się zabudowa zakładu serwisu opon i zabudowa mieszkaniowa. W kierunku wschodnim, czyli w stronę Drwęcy, teren obniza się osiągając najniższy położony punkt w części skrajnie wschodniej (54,2 m

n.p.m.). Wynika z tego, że maksymalna deniwelacja wynosi aż 17 m. W hipsometrii terenu nie jest to jednak znacznie zauważalne, gdyż rozciągłość obszaru sięga prawie 600 m.

Warunki morfometryczne nie stwarzają ograniczeń dla zabudowy obszaru opracowania.

Z analizy materiałów geologicznych i glebowych wynika, że powierzchnię teras pradolinnych w tym rejonie buduje seria osadów piaszczystych i piaszczysto-żwirowych o miąższości 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. Należy zaznaczyć, że znaczna część obszaru objętego analizą została przekształcona w wyniku działalności człowieka. Występują tu utwory nasypowe. Część powierzchni jest zabudowana i utwardzona.

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 zabudowany i utwardzony. Przekształcenia powierzchni ziemi są wynikiem realizacji zabudowy, budowy dróg, parkingów i placów składowych oraz sieci infrastruktury technicznej.

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

Obszar objęty opracowaniem w większości stanowi tereny zabudowane. Na tych terenach występują gleby przekształcone w wyniku działalności człowieka lub nie ma tam powierzchni glebowej (na powierzchniach utwardzonych). W obrębie terenów zabudowanych profil glebowy został przekształcony, a warstwa próchniczna jest często sztucznie nasypaana.

Na terenach użytków rolnych rodzaj wytworzonych gleb uwarunkowany jest budową geologiczną i litologią osadów powierzchniowych. W tej części obszaru występują gleby bielcowe wytworzone z piasków luźnych i osadów deluwialnych. Gleby te są mało urodzajne. Pod względem rolniczej przydatności gleb należą do 6. kompleksu rolniczej przydatności gleb – żytniego słabego oraz 3z. kompleksu użytków zielonych słabych i bardzo słabych. Miąższość poziomu próchnicznego jest niewielka i nie przekracza 20 cm. Są to gleby mało przydatne do produkcji rolnej. Obecnie teren nie jest użytkowany rolniczo.

Nie stwierdzono tu występowania gleb pochodzenia organicznego.

Gleby występujące na obszarze opracowania są mało podatne na procesy erozyjne. Mimo znacznego urozmaicenia hipsometrycznego nie ma tu korzystnych warunków dla rozwoju procesów erozji wodnej powierzchniowej, gdyż stoki są łagodnie nachylone. Jednak w przypadku braku pokrywy roślinnej mogą nasilać się procesy erozji wietrznej.

Reasumując należy stwierdzić, że warunki glebowe nie stanowią ograniczenia dla rozwoju procesów urbanistycznych i zabudowy terenu.

Szata roślinna obszaru opracowania jest uboga. Na terenach zabudowanych jest to sztucznie wprowadzona roślinność ozdobna oraz uprawy ogrodowe. Na terenach użytków rolnych występują głównie 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, śródładowe 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.

Lokalnie, głównie w północnej części obszaru występują skupienia drzew oraz pojedyncze zadrzewienia o przeciętnych walorach ekologicznych. Są to głównie topole, robinie akacjowe, jesiony, brzozy i osiki. W pasie wzdłuż ekranów akustycznych występuje roślinność ruderalna.

Pod względem faunistycznym obszar opracowania jest bardzo ubogi. Południowa część obszaru nie ma żadnego znaczenia dla fauny. Zadrzewienia w północnej części obszaru są umiarkowanie atrakcyjne dla ornitofauny. Na całym obszarze nie stwierdzono występowania gniazd ptaków. Nie ma tu warunków dla migracji płazów. Latem bogaty jest świat owadów. Powszechne są motyle, chrząszcze i uciążliwe dla człowieka muchówki. Nie stwierdzono obecności nietoperzy.

Obszar objęty opracowaniem leży poza granicami korytarzy ekologicznych migracji dużych ssaków. W sąsiedztwie na wschód znajduje się korytarz PKnC-13E Dolina Drwęcy, który umożliwia przemieszczanie się zwierząt wzdłuż dna doliny Drwęcy.

Obszar objęty opracowaniem położony jest częściowo w zlewni Strugi Lubickiej, a częściowo w dorzeczu Drwęcy, w jej zlewni bezpośredniej.

Pod względem podziału na jednolite części wód powierzchniowych jest to w części zachodniej silnie zmieniona jednolita część wód PLRW20001928989 Struga Toruńska od Zgniłki do ujścia, a w części wschodniej silnie zmieniona jednolita część wód PLRW20002028999 Drwęca od Brodniczki do ujścia. Obie są o złym stanie ekologicznym, zagrożone nieosiągnięciem celów środowiskowych.

Ukształtowanie terenu powoduje, że wody podziemne z tego rejonu generalnie odpływają w kierunku południowym oraz wschodnim w stronę Drwęcy.

Na obszarze objętym opracowaniem nie znajdują się żadne powierzchniowe elementy sieci hydrograficznej. 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 w tej części Lubicza Dolnego uznać należy sferę gospodarki komunalnej. Dlatego ważne jest, aby ścieki były odprowadzane do kanalizacji sanitarnej.

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 przedmiotowym terenie zalegają na głębokości około 3-5 m poniżej powierzchni terenu. Z tego względu na obszarze nie ma ograniczeń dla lokalizacji zabudowy.

Planowane zagospodarowanie musi uwzględnić sąsiedztwo cmentarza od strony północno-zachodniej.

Klimat tej części obszaru wsi Lubicz Dolny uznać należy za bardzo korzystny dla zagospodarowania na cele różnego rodzaju form zabudowy, w tym w szczególności usługowej.

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 obszar objęty opracowaniem. Jest dobrze nasłoneczniony i przeważnie eksponowany w kierunku południowym (dosłonecznym).

Obszar opracowania znajduje się na wysokiej terasie Drwęcy, częściowo w otoczeniu zieleni. Mogą tu rzadko występować lokalne mgły oraz nie istnieją tu sprzyjające warunki do gromadzenia się mas zimnego powietrza w okresie zimowym. Obszar odznacza się korzystnymi warunkami mikroklimatycznymi w szczególności dla lokalizacji zabudowy usługowej a także mieszkaniowej.

Na terenie opracowania i w jego bezpośrednim sąsiedztwie występują źródła emisji zanieczyszczeń do powietrza atmosferycznego. Na obszarze znajdują się: zakład serwisu opon, plac składowy i komis samochodowy, które emitują gazy i pyły do powietrza. Część zanieczyszczeń pochodzi ze źródeł energetycznych (głównie paleniska domowe) i dotyczy istniejącej zabudowy, korzystającej z tradycyjnych źródeł energii.

Jednak największymi emitarami zanieczyszczeń do powietrza są drogi: krajowa nr 10 oraz wojewódzka nr 554 (ul. Grębocka), stanowiące granice opracowania. Uciążliwości te są

minimalizowane przez ekrany akustyczne częściowo oddzielające obszar od drogi krajowej. Podczas wizji terenowej stwierdzono uciążliwe emisje spalin od strony ul. Grębockiej. Zwłaszcza rejon skrzyżowania wymienionych dróg ze względu na duże natężenie ruchu pojazdów i sygnalizację świetlną jest istotnym źródłem emisji spalin.

Obszar objęty opracowaniem położony jest na terenach o niekorzystnych warunkach akustycznych ze względu na występowanie źródeł emisji hałasu drogowego. Natężenie ruchu na drodze krajowej nr 10 na tym odcinku wg pomiarów z 2010 r. (SDR 2010) wyniosło 19770 pojazdów, w tym 14929 osobowych. Notuje się duży udział pojazdów ciężarowych. Obecnie, po zakończeniu budowy w 2011 r. odcinka autostrady Lubicz – Nowe Marzy, z pewnością natężenie ruchu pojazdów jest jeszcze większe. Z pewnością potwierdzą to prowadzone obecnie pomiary SDR2015.

Z uwagi na przekroczenia dopuszczalnych poziomów hałasu wykonane zostały ekrany akustyczne wzdłuż zachodniej części południowej granicy obszaru opracowania. Ekrany akustyczne tłumią hałas i umożliwiają nawet lokalizację zabudowy mieszkaniowej. Na części obszaru pozbawionej osłon akustycznych lokalizacja zabudowy mieszkaniowej jest możliwa w znacznym oddaleniu od drogi krajowej i przy zalecanym utworzeniu pasów zieleni izolacyjnej. Lokalizacja zabudowy usługowej jest możliwa na całym obszarze opracowania bez ograniczeń.

Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej są terenami ochrony akustycznej. Dlatego w projekcie planu, przy przeznaczeniu obszaru na takie funkcje, 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). Dla zabudowy usługowej nie wyznacza się dopuszczalnych poziomów 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 tarłisk, 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 przeciwosuwiskowym 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 250 m na południowy-wschód znajduje się rezerwat przyrody „Rzeka Drwęca” chroniący środowisko bytowania ryb łososiowatych.

W najbliższym otoczeniu obszaru opracowania występuje 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 230 m na południowy-wschód. 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 znajduje się budynek o wartości historyczno-kulturowej położonego przy ul. Dworcowej 34 wpisany do ewidencji zabytków oraz dwa różnej wielkości stanowiska archeologiczne.

Na obszarze opracowania odnotowano występowanie dwóch różnej wielkości 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 niskimi 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 mieszkaniowo-usługowej i usługowej z udziałem powierzchni biologicznie czynnej.

- Na części terenu pozbawionej osłon akustycznych postuluje się dopuścić tylko zabudowę usługową.
- Obowiązkowo należy nakazać odprowadzenie ścieków do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej.
- Należy przewidzieć odpowiedni wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej. Zaleca się, aby wskaźnik ten nie był niższy niż 20% dla planowanej zabudowy usługowej i 30% dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej.
- Nowoprojektowana zabudowa powinna cechować się wysokimi walorami architektonicznymi i estetycznymi, nie wprowadzając dysharmonii w krajobrazie.
- Wysokość nowej zabudowy nie powinna być większa niż 3 kondygnacje i 15 m wysokości od rzędnej poziomu terenu.
- Należy określić rodzaj i materiały ogrodzeń. W szczególności od strony dróg publicznych 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 zawsze znacząco oddziaływać na środowisko.

Analiza uwarunkowań ekofizjograficznych, w tym ocena walorów przyrodniczych i krajobrazowych obszaru położonego na terenie wsi Lubicz Dolny wskazuje, iż jest to teren o niskich walorach przyrodniczych, krajobrazowych i historyczno-kulturowych. We wsi Lubicz Dolny obserwuje się intensywny rozwój procesów urbanizacyjnych, zwłaszcza rozwój funkcji usługowej i komercyjnej wzdłuż głównych dróg. Obszar objęty opracowaniem jest predysponowany do rozwoju funkcji usługowych, o czym decyduje bliskie sąsiedztwo węzła autostradowego i miasta Torunia, bardzo 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 większości przeznaczony na cele zabudowy usługowej.

Pozostawienie obszaru opracowania w dotychczasowym użytkowaniu, jako w części zabudowany, a w części niezagospodarowany, mogłoby prowadzić do powstawania nowych oraz do potęgowania istniejących zagrożeń środowiska. W szczególności sąsiedztwo zabudowy mieszkaniowej i usługowej uciążliwej mogłoby stwarzać zagrożenia dla ludzi oraz powodować konflikty społeczne. Funkcjonowanie różnego rodzaju placów składowych, parkingów, usług transportowych na terenach nieutwardzonych, mogłoby skutkować zagrożeniami dla jakości wód podziemnych. Brak kompleksowego zagospodarowania obszaru mógłby powodować różnego rodzaju zagrożenia np. obszar mógłby stać się miejscem niekontrolowanego gromadzenia odpadów. Obecne zagospodarowanie obszaru jest

dyszharmonijne 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 250 m na południowy-wschód 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 znajduje się w odległości około 5 km na południe. Najbliższy projektowany specjalny obszar ochrony siedlisk Dolina Drwęcy PLH280001, mający status obszaru mającego znaczenie dla Wspólnoty, znajduje się w odległości około 230 m na południowy-wschód. 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 planu jest minimalizacja zagrożenia jakości wód podziemnych 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. Takie ustalenie jest optymalne i nie stwarza zagrożenia dla wód podziemnych.

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 stan jego zabudowy i zagospodarowania jest niepożądany i niewłaściwy. Sporządzenie zmiany planu miejscowego i racjonalne rozplanowanie nowej zabudowy sprzyjać będzie w szczególności 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
U1	0	1	1	1	1	1	1	1	1	0	0	0	0
ZP2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
KDW3	0	1	+	1	1	1	1	1	0	0	0	0	0
Kx4	0	0	+	0	0	0	0	0	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 niewielką 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 stopniu i dotyczyć będą kilku elementów środowiska. Nie zidentyfikowano oddziaływania na obszary Natura 2000, klimat, zasoby naturalne, zabytki i dobra materialne. Nastąpią pozytywne zmiany w odniesieniu do ludzi na terenach KDW3 i Kx4.

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 Drwęcy PLH280001 znajduje się w odległości około 230 m na południowy-wschód. Jednak mimo tak małej odległości planowane zmiany przeznaczenia terenu 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 znajduje się w odległości około 5 km na południowy-zachód. Zmiany

przeznaczenia terenu nie będą miały żadnych negatywnych oddziaływań na cele i przedmioty ochrony obszarów Natura 2000 oraz ich spójność.

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 dużej części już zabudowany i utwardzony. Na terenie planowanej drogi wewnętrznej KDW3, obecnie zajętej pod zieleń i murawy, część powierzchni zostanie utwardzona, przez co różnorodność biologiczna zmniejszy się. Podobnie na terenie usług U1 znaczna część powierzchni zostanie zabudowana i utwardzona. Generalnie we wschodniej części obszaru zmiany planu, obecnie różnorodność biologiczna jest niewielka, gdyż część powierzchni jest już zajęta przez parking i plan składowy. Negatywne oddziaływania wystąpią w stopniu małym także z tego względu, iż już w obecnie obowiązującym planie miejscowym teren usług U1 jest przeznaczony pod tego typu funkcję.

Ustalenia projektu zmiany planu zapewniające udział powierzchni biologicznie czynnej do powierzchni działki budowlanej na terenie U1 nie mniej niż 30%, zapewniają ochronę różnorodności biologicznej. Z uwagi na ubogą szatę roślinną terenu w większości porośniętego ubogimi murawami z nielicznymi zaroślami i zadrzewieniami, zapewnienie dość wysokiego jak dla tego typu terenów, wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej, jest istotnym działaniem sprzyjającym kształtowaniu różnorodności biologicznej. Pozytywnym ustaleniem dla kształtowania różnorodności biologicznej jest wprowadzenie nakazu ochrony zieleni wysokiej.

Realizacja ustaleń projektu zmiany planu nie spowoduje znaczącego negatywnego oddziaływania na **ludzi**. Będzie to oddziaływanie bezpośrednie i pośrednie, trwałe i skumulowane. Negatywne oddziaływania w stopniu jednak co najwyżej małym wystąpią na terenie usług U1 i związane będą z realizacją zabudowy usługowej. Z uwagi na położenie terenu w granicach obszaru chronionego krajobrazu, obowiązuje zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dlatego nie przewiduje się lokalizacji zabudowy usługowej uciążliwej np. związanej z gospodarowaniem odpadami, powodującą nadmierny ruch pojazdów, czy innej kolidującej z funkcją mieszkaniową na obszarze planu i w jego sąsiedztwie.

Prognozuje się natomiast poprawę stanu w tym zakresie na terenach nowoplanowanych dróg tj. drogi wewnętrznej KDW3 i ciągu pieszego Kx4. Zarówno droga wewnętrzna jak i ciąg komunikacji pieszej (z dopuszczeniem drogi rowerowej) znacznie ułatwią komunikację pomiędzy ulicą Warszawską i Grębocką, a terenami osiedla mieszkaniowego na północ od obszaru zmiany planu (w rejonie ulicy Ogrodowej). Tereny te

dostępne są obecnie tylko za pośrednictwem ulic: Dworcowej (od wschodu) i Kortowej (od zachodu). Pozytywnym ustaleniem jest wprowadzenie nakazu ochrony zieleni wysokiej.

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 oddziaływania na **zwierzęta**. Zmiana funkcji terenów nie spowoduje istotnego utrudnienia dla bytowania gatunków fauny. Pod względem faunistycznym obszar opracowania jest bardzo ubogi. Południowa część obszaru nie ma żadnego znaczenia dla fauny. Zadrzewienia w północnej części obszaru są umiarkowanie atrakcyjne dla ornitofauny. Na całym obszarze nie stwierdzono występowania gniazd ptaków. Nie ma tu warunków dla migracji płazów. Latem bogaty jest świat owadów. Nie stwierdzono obecności 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 innymi terenami już zabudowanymi (mieszkaniowymi, usługowymi), realizacja planowanego zagospodarowania nie zakłóci funkcjonowania korytarza ekologicznego.

Jednak wprowadzenie nowej zabudowy na teren U1, utwardzenie części powierzchni (także na terenie KDW3) 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. Zachowane zasoby zieleni i utworzone nowe formy zieleni, wynikające z przyjętego dość wysokiego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej na terenie U1 (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 części powierzchnię aktywną przyrodniczo (murawy) 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 terenie U1 określono na 0,8, tylko część tego terenu zostanie

zabudowana. Zmniejszy się zatem nieznacznie odsetek powierzchni aktywnej przyrodniczo w stosunku do obecnego stanu zagospodarowania terenu i w stosunku do ustaleń obecnie obowiązującego planu miejscowego.

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 obszarze 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, zapewnia duża, jak dla tego typu funkcji, minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych na terenie U1 – 2000 m².

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, którą stanowią będą obiekty zabudowy usługowej na terenie U1, spowoduje wzrost ilości wytwarzanych ścieków bytowych.

Obszar objęty opracowaniem posiada dostęp do sieci kanalizacyjnej i z tego względu projekt zmiany planu ustala nakaz podłączenia zabudowy do gminnego układu sieci kanalizacji sanitarnej. Obecnie na terenie gminy Lubicz, trwa sukcesywna rozbudowa sieci kanalizacyjnych, która z pewnością w nieodległej przyszłości obejmie również obszar objęty projektem zmiany planu, mimo iż obszar ten znajduje się w większości poza zasięgiem aglomeracji „ściekowej” Lubicz.

W celu przeciwdziałaniu powstania zagrożeń wód podziemnych, projekt planu ustala nakaz podłączenia zabudowy do gminnego układu sieci kanalizacji sanitarnej. Nie dopuszcza rozwiązań tymczasowych w tym zakresie. Jest to rozwiązanie optymalne, najlepsze z możliwych, gwarantujące iż nie powstaną zagrożenia wód. Potencjalne zagrożenie wiąże się tylko 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 nowej drogi wewnętrznej KDW3 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.

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 usługowej, będzie skutkować większą niż dotychczas emisją zanieczyszczeń powietrza i hałasu. Projekt planu przewiduje na tym terenie dość intensywny program realizacji nowej zabudowy na działkach o powierzchni minimum 2000 m². Jednak w porównaniu z ustaleniami obecnie obowiązującego planu negatywne oddziaływanie będzie podobne lub nieznacznie większe.

Nowe inwestycje budowlane na terenie U1 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.

Nowym źródłem emisji zanieczyszczeń do powietrza i emisji hałasu będzie planowana droga wewnętrzna KDW3. Pojazdy poruszające się drogą będą emitować zanieczyszczenia gazowe, charakterystyczne dla emisji komunikacyjnych. Negatywne oddziaływanie tej drogi oceniono jako negatywne w stopniu małym.

Ustalenia planu zapewniają dla terenu U1 dopuszczalne poziomy hałasu, gdyż dopuszczono przebudowę i rozbudowę istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, z zastrzeżeniem, że rozbudowa nie może zwiększyć powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego o więcej, niż 30%.

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 (obiektów zabudowy usługowej na terenie U1), a także budowy nowej drogi wewnętrznej KDW3.

Realizacja nowego zainwestowania nie spowoduje wielkoskalowych przekształceń rzeźby terenu, a tylko zabudowę i utwardzenie części terenów. Warto zaznaczyć, że obszar planu, a zwłaszcza terenu U1, jest obecnie w części już zabudowany i utwardzony.

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.

Ustalenia projektu zmiany planu zapewniające udział powierzchni biologicznie czynnej do powierzchni działki budowlanej na terenie U1 nie mniej niż 30%, zapewniają ochronę powierzchni ziemi. Co prawda na tym terenie może być zabudowane i utwardzone aż do 70% powierzchni każdej działki, lecz przyjęte parametry są typowe dla tego typu funkcji.

W trakcie realizacji inwestycji, a zwłaszcza podczas wykonywania wykopów pod fundamenty budynków, urządzenia infrastruktury technicznej oraz budowę dróg wewnętrznych i parkingów na terenie U1, na części terenu dotychczas niezabudowanej, 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 nowej drogi dojazdowej KDW3.

Realizacja ustaleń projektu zmiany planu spowoduje zmiany **krajobrazu**. Będą to zmiany negatywne, bezpośrednie, skumulowane i długoterminowe. Na terenie U1, dotychczas w części zabudowanym i utwardzonym, powstaną obiekty kubaturowe - zabudowy usługowej z dopuszczeniem przebudowy i rozbudowy istniejącej zabudowy mieszkaniowej.

Zmianie ulegnie fizjonomia krajobrazu, głównie na wschodniej części terenu U1, na tle otaczającej zieleni. 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 terenie U1, określono na 12 m. Dopuszczono dachy płaskie lub dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowych do 45 stopni.

Ważnym ustaleniem jest, iż elewacje budynków od strony drogi krajowej nr 10 będą realizowane jako elementy zagospodarowania przestrzennego wymagające ukształtowania. Budowa budynków na terenie U1 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 terenie U1 oraz budowa nowych dróg, zwłaszcza drogi wewnętrznej KDW3, a także budowa sieci i urządzeń infrastruktury technicznej nie spowodują negatywnego oddziaływania na **klimat**. Ze względu na stosunkowo niewielką powierzchnię obszaru zmiany planu (około 3,5 ha) i mimo dość intensywnego planowanego programu nowej zabudowy w części wschodniej (na terenie U1), 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. 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.

Ze względu na występowanie na obszarze opracowania terenów już przeznaczonych w części pod zabudowę w obecnie obowiązującym planie, realizacja ustaleń projektu zmiany planu nie spowoduje negatywnego oddziaływania na **zasoby naturalne**. Teren ZP2 pozostanie w dalszym ciągu terenem zieleni (urządzonej). W obecnym planie jest to teren zieleni izolacyjnej. Na terenie objętym opracowaniem i w jego bezpośrednim sąsiedztwie nie występują udokumentowane złoża kopalin. Nie nastąpi degradacja zasobów naturalnych.

Ustalenia projektu zmiany planu nie będą oddziaływały negatywnie na **zabytki**. W odniesieniu do dwóch stanowisk archeologicznych ustalono strefy ochrony archeologicznej o granicach określonych na rysunku planu. W granicach stref ochrony archeologicznej obowiązuje nakaz uwzględnienia ochrony zabytków archeologicznych na etapie projektowania i realizacji zagospodarowania i zabudowy terenu, zgodnie z wymaganiami przepisów odrębnych dotyczących ochrony zabytków. Zatem obszary te dostępne będą 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 – zabudowy usługowej, jak również przebudowa i rozbudowa istniejącej zabudowy mieszkaniowej, nie wpłynie negatywnie na już istniejące w sąsiedztwie obiekty.

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 planu, w związku ze stosunkowo niewielką powierzchnią analizowanego obszaru i w jego części zachodniej 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 mniejszy zasięg przestrzenny terenu przeznaczanego pod zabudowę na terenie U1, a także większe wielkości nowo wydzielanych działek budowlanych (niż przyjęte 2000 m²), niższy wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy (zwłaszcza niż przyjęte 0,8) oraz zwiększenie wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej (ponad przyjęte 30%), ale przyjęte w projekcie 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 (np. 1500 m² na terenie U1), zwiększenia wskaźnika maksymalnej intensywności zabudowy (ponad 0,8) 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 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 środkowej części obszaru zmiany planu) i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (w zachodniej części obszaru).

Biorąc jednak pod uwagę ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lubicz, według ustaleń którego obszar objęty

opracowaniem zlokalizowany jest w strefie zurbanizowanej, w terenach zabudowy mieszkaniowej z usługami oraz urbanizacji, w terenach zabudowy usługowej, 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

Ze względu na planowane przeznaczenie obszaru projektu zmiany planu o niedużej powierzchni (około 3,5 ha), pod tereny zabudowy usługowej, z dopuszczeniem przebudowy i rozbudowy istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, a także budowę nowych dróg (wewnętrznej i ciągu pieszego), 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 wydzielonego terenu U1 i nie będą odczuwalne na terenach sąsiednich. Budowa nowych dróg nie wymaga 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 terenie U1 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 jest stworzenie podstaw do przeznaczenia obszaru pod zabudowę mieszkaniowo-usługową i dostosowanie przeznaczenia obszaru objętego projektem planu, do zapisów Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lubicz, na niezbyt dużym terenie o powierzchni około 3,5 ha, położonym w miejscowości Lubicz Dolny, w środkowej części gminy Lubicz. Obszar objęty opracowaniem posiada obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

Obszar objęty opracowaniem, który stanowi część terenu wsi Lubicz Dolny, położony jest w środkowej części gminy Lubicz. Obejmuje tereny kilku działek ewidencyjnych położonych po północnej stronie drogi krajowej nr 10 w Lubiczu Dolnym. Obszar pod względem użytkowania powierzchni i zagospodarowania stanowi mozaikę terenów zabudowanych (mieszkaniowa, produkcyjna) oraz terenów rolnych (grunty orne i użytki zielone). Obszar jest w części zabudowany. Znajduje się tu zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna (3 obiekty) oraz zakład serwisu ogumienia. Na części terenu urządzony jest nieutwardzony parking, skup palet, komis samochodowy oraz plac składowy. Obszar opracowania odznacza się bardzo dobrą dostępnością komunikacyjną. Granicę obszaru stanowi droga krajowa nr 10. W części zachodniej i w części wschodniej istnieją dwa zjazdy na drogę połączone drogą serwisową. Od drogi krajowej obszar opracowania w części zachodniej jest oddzielony ciągiem ekranów akustycznych tłumiących hałas. Obszar posiada

dostęp do gminnej sieci wodociągowej oraz pośrednio do sieci kanalizacji sanitarnej. 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. Charakteryzuje się dobrymi warunkami geologicznymi, gruntowymi i wodnymi do wprowadzenia zabudowy. Obszar jest już w części zabudowany i zagospodarowany, a powierzchnia utwardzona. W otoczeniu znajdują się tereny zabudowane i planowanej zabudowy.

Z przeprowadzonej oceny wynika, że planowana zmiana funkcji i zagospodarowania terenów na całym obszarze objętym projektem zmiany planu spowoduje niewielką 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 stopniu i dotyczyć będą kilku elementów środowiska. Nie zidentyfikowano oddziaływania na obszary Natura 2000, klimat, zasoby naturalne, zabytki i dobra materialne. Nastąpią pozytywne zmiany w odniesieniu do ludzi na terenach KDW3 i Kx4.

Negatywne oddziaływania wystąpią w stopniu małym także z tego względu, iż już w obecnie obowiązującym planie miejscowym teren usług U1 jest przeznaczony pod tego typu funkcję. Ustalenia projektu zmiany planu zapewniające udział powierzchni biologicznie czynnej do powierzchni działki budowlanej na terenie U1 nie mniej niż 30%, zapewniają ochronę różnorodności biologicznej roślin, zwierząt i powierzchni ziemi. Z uwagi na ubogą szatę roślinną terenu w większości porośniętego ubogimi murawami z nielicznymi zaroślami i zadrzewieniami, zapewnienie dość wysokiego jak dla tego typu terenów, wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej, jest istotnym działaniem sprzyjającym kształtowaniu różnorodności biologicznej. Pozytywnym ustaleniem dla kształtowania różnorodności biologicznej jest wprowadzenie nakazu ochrony zieleni wysokiej.

Prognozuje się poprawę stanu w tym zakresie na terenach nowoplanowanych dróg tj. drogi wewnętrznej KDW3 i ciągu pieszego Kx4. Zarówno droga wewnętrzna jak i ciąg komunikacji pieszej (z dopuszczeniem drogi rowerowej) znacznie ułatwią komunikację pomiędzy ulicą Warszawską i Grębocką, a terenami osiedla mieszkaniowego na północ od obszaru zmiany planu (w rejonie ulicy Ogrodowej). Tereny te dostępne są obecnie tylko za pośrednictwem ulic: Dworcowej (od wschodu) i Kortowej (od zachodu). Pozytywnym ustaleniem jest wprowadzenie nakazu ochrony zieleni wysokiej.

Realizacja nowego zainwestowania nie spowoduje wielkoskalowych przekształceń rzeźby terenu, a tylko zabudowę i utwardzenie części terenu. Warto zaznaczyć, że obszar planu jest obecnie w części już zabudowany i utwardzony, co m.in. przewiduje obecnie obowiązujący plan miejscowy. Projekt zmiany planu w celu minimalizacji negatywnych oddziaływań na powierzchnię ziemi ogranicza zasięg przestrzenny nowej zabudowy na terenie U1. Wyznaczono nieprzekraczalne linie zabudowy od strony dróg i terenów sąsiednich.

Zmianie ulegnie fizjonomia krajobrazu, głównie na wschodniej części terenu U1, na tle otaczającej zieleni. 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 terenie U1, określono na 12 m. Dopuszczono dachy płaskie lub dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowych do 45 stopni. Ważnym ustaleniem jest, iż elewacje budynków od strony drogi krajowej nr 10 będą realizowane jako elementy zagospodarowania przestrzennego wymagające ukształtowania. Budowa budynków na terenie MN/U1 winna następować z zastosowaniem rozwiązań o wysokim standardzie architektonicznym.

Podstawowym problemem ekologicznym na obszarze objętym projektem planu jest minimalizacja zagrożenia jakości wód podziemnych 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. Takie ustalenie jest optymalne i nie stwarza zagrożenia dla wód podziemnych. Poza tym planowane zmiany przeznaczenia terenów spowodują powstanie nowych źródeł emisji zanieczyszczeń do powietrza oraz spowodują ubytek części powierzchni dotychczas aktywnej przyrodniczo.

Przeprowadzona analiza możliwych rozwiązań alternatywnych w stosunku do rozwiązań przedstawionych w projekcie planu, w związku ze stosunkowo niewielką powierzchnią analizowanego obszaru i w jego części zachodniej 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 mniejszy zasięg przestrzenny terenu przeznaczonego pod zabudowę na terenie U1, a także większe wielkości nowo wydzielanych działek budowlanych (niż przyjęte 2000 m²), niższy wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy (zwłaszcza niż przyjęte 0,8) oraz zwiększenie wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej (ponad przyjęte 30%), ale przyjęte w projekcie 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 (np. 1500 m² na terenie U1), zwiększenia wskaźnika maksymalnej intensywności zabudowy (ponad 0,8) 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 środkowej części obszaru zmiany planu) i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (w zachodniej części obszaru). Biorąc jednak pod uwagę ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lubicz, według ustaleń którego obszar objęty opracowaniem zlokalizowany jest w strefie zurbanizowanej, w terenach zabudowy mieszkaniowej z usługami oraz urbanizacji, w terenach zabudowy usługowej, przyjęte rozwiązania są prawidłowe.