

WÓJT GMINY LUBICZ

PROGNOZA ODDZIAŁYWANIA
NA ŚRODOWISKO

**projektu zmiany miejscowego planu
zagospodarowania przestrzennego
części wsi Lubicz Dolny**

Zespół projektowy:

**Piotr Szulc
Joanna Małuj
Joanna Juńska**

Toruń, październik 2015 / październik 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	10
V. PROBLEMY ORAZ CELE OCHRONY ŚRODOWISKA ISTOTNE Z PUNKTU WIDZENIA REALIZACJI PROJEKTU PLANU	18
VI. OCENA PRZEWIDYWANYCH ZNACZĄCYCH ODDZIAŁYWAŃ NA ŚRODOWISKO, MOŻLIWOŚCI I SPOSOBY ICH OGRANICZANIA, ZAPOBIEGANIA LUB KOMPENSACJI ORAZ MOŻLIWE ROZWIĄZANIA ALTERNATYWNE.....	19
VII. PROPOZYCJE DOTYCZĄCE PRZEWIDYWANYCH METOD ORAZ CZĘSTOTLIWOŚCI ANALIZY SKUTKÓW REALIZACJI PROJEKTU PLANU.	26
VIII. INFORMACJE O MOŻLIWYM TRANSGRANICZNYM ODDZIAŁYWANIU PROJEKTU PLANU NA ŚRODOWISKO	27
IX. STRESZCZENIE W JĘZYKU NIESPECJALISTYCZNYM.....	27

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 2016 r., poz. 353 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 LIII/656/2014 Rady Gminy Lubicz a dnia 12 września 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lubicz na obszarze wsi Lubicz Dolny. Zmiana planu obejmuje tereny, w obecnie obowiązującym planie oznaczone symbolami Kx2, ZP5 i E2.

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 2016 r., poz. 353 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 usługowej, tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (U/MN), tereny dróg wewnętrznych (KDW), tereny infrastruktury, elektroenergetyka (E), 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 zmiany 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 poza granicami obszarów objętymi formami ochrony przyrody, chronionymi na podstawie przepisów ustawy o ochronie przyrody.

Szczególnie pomocne były następujące materiały:

- Projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Lubicz Dolny, Wójt Gminy Lubicz, październik 2016 r.,
- Opracowanie ekofizjograficzne dla projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lubicz na obszarze wsi Lubicz Dolny (tereny Kx2, ZP5 i E2), 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 włączenia jego poszczególnych części w granice sąsiednich działek mieszkaniowych, usługowych i produkcyjnych, na niewielkim terenie o powierzchni 0,3438 ha, położonym w miejscowości Lubicz Dolny, w środkowej części gminy Lubicz.

Obszar objęty opracowaniem posiada obowiązujący miejscowy planu zagospodarowania przestrzennego, przyjęty uchwałą nr XLI/490/05 Rady Gminy Lubicz z dnia 16 listopada 2005 r. (Dz. Urz. Woj. Kuj.-Pom. z 2006 r. nr 23, poz. 338). Znajduje się w granicach terenów: komunikacji pieszej Kx2, zieleni parkowej ZP5 i fragmentarycznie urządzeń elektroenergetyki E2.

Dla tych terenów w obecnym planie obowiązują ustalenia:

Teren oznaczony na rysunku planu symbolem Kx2:

- przeznaczenie podstawowe: komunikacja piesza (ciągi piesze);
- przeznaczenie dopuszczalne: ciągi pieszo-jezdne, ścieżka rowerowa;
- dopuszcza się lokalizację liniowych urządzeń podziemnych infrastruktury technicznej,
- projektowane ciągi pieszo-jezdne o szerokości min. 6,0 m w liniach rozgraniczających, wg rysunku planu;
- teren przestrzeni publicznej.

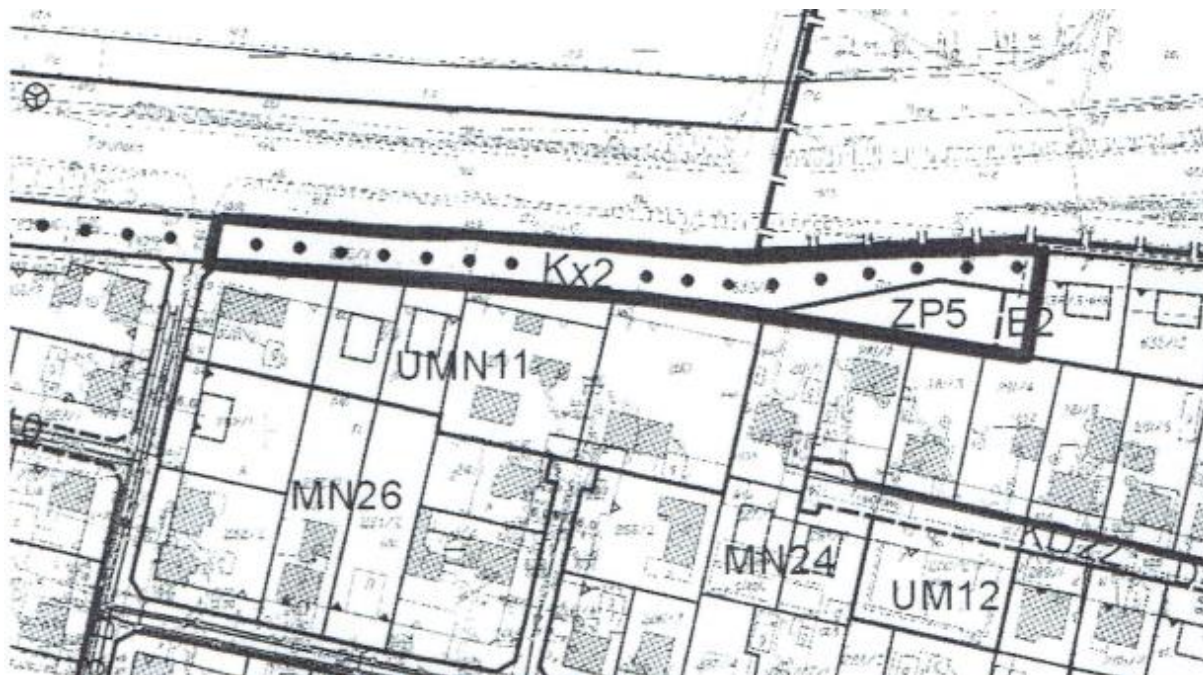
Teren oznaczony na rysunku planu symbolem ZP5:

- przeznaczenie podstawowe: zieleń parkowa;
- przeznaczenie dopuszczalne: rekreacja ogólnodostępna;
- obowiązek zachowania istniejącego starodrzewu i wprowadzenia zieleni urządzonej wraz z obiektami małej architektury;

Teren oznaczony na rysunku planu symbolem E2:

- przeznaczenie podstawowe: stacje transformatorowe;
- projektowane stacje transformatorowe osiedlowe typu miejskiego 15kV/0, 4kV zasilane projektowanymi liniami kablowymi średniego napięcia 15kV;
- teren przestrzeni publicznej.

Ilustruje to rysunek planu.



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

Ustala się następujące rodzaje przeznaczenia terenów na obszarze planu:

- 1) U/MN - tereny zabudowy usługowej, tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) KDW – tereny dróg wewnętrznych;
- 3) E - tereny infrastruktury, elektroenergetyka.

Dla całego obszaru planu ustalono w szczególności:

- 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,

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

Dla terenów zabudowy usługowej z wyłączeniem usług kolidujących z funkcją mieszkaniową, terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych na rysunku planu symbolem U/MN1 ustalono w szczególności:

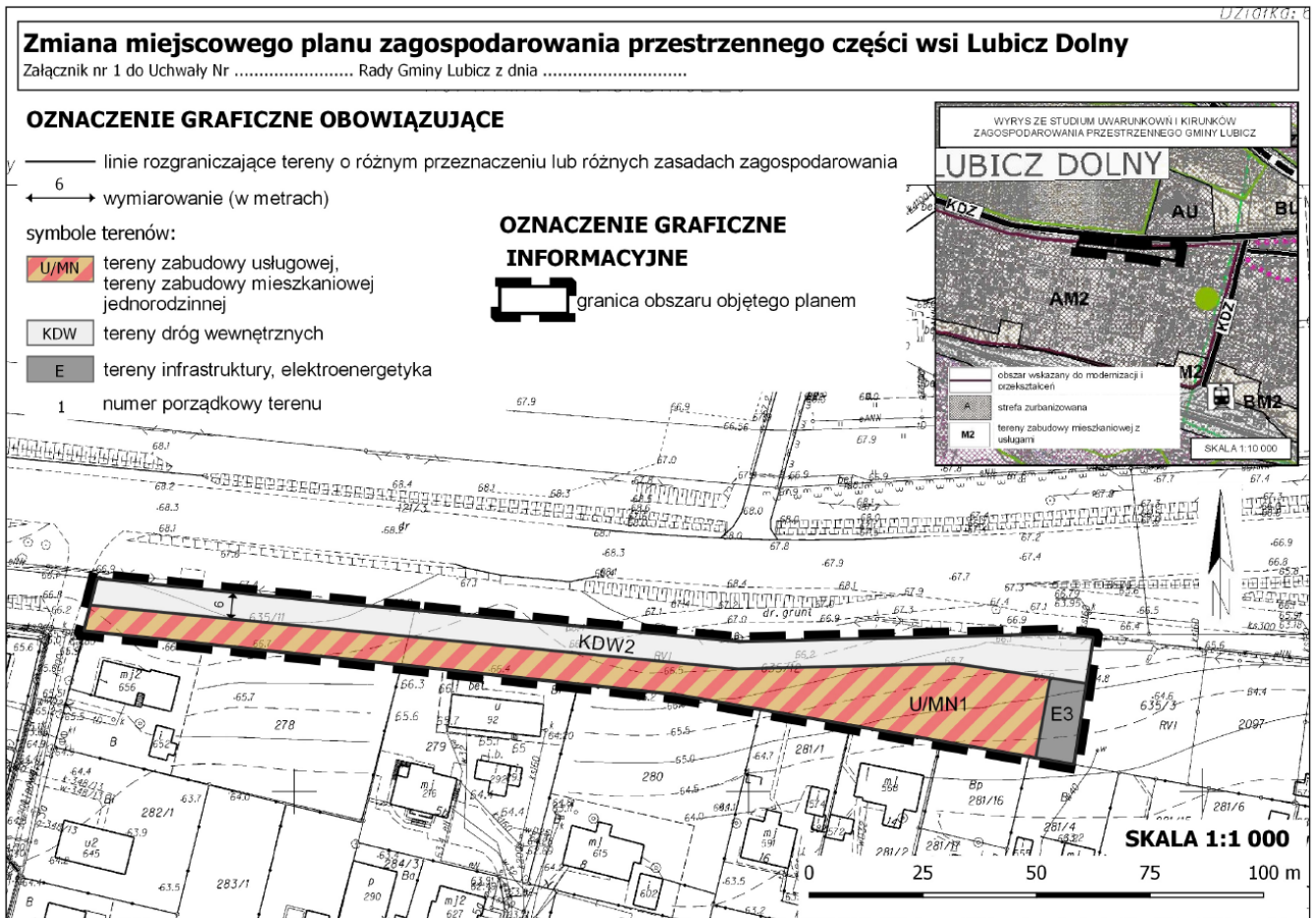
- teren stanowi część obszaru przeznaczonego do zagospodarowania wspólnie z przylegającymi działkami budowlanymi, położonymi poza granicami obszaru objętego planem,
- realizacja przeznaczenia usługowego jako jedyne przeznaczenia terenu w ramach działki budowlanej, bądź wspólnie z funkcją mieszkaniową,
- wyklucza się realizację funkcji mieszkaniowej jako samodzielne przeznaczenia terenu,
- zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska za wyjątkiem przedsięwzięć infrastrukturalnych,
- ochrona zieleni wysokiej,
- północne ogrodzenia działek budowlanych jako elementy zagospodarowania przestrzennego wymagające ukształtowania,
- zakaz lokalizacji tablic reklamowych na ogrodzeniach oraz urządzeń reklamowych,
- zakaz zabudowy kubaturowej,
- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 60%,
- minimalna szerokość frontów nowych działek – 18 m,
- minimalna powierzchnia nowych działek budowlanych – 500 m².

Dla terenu KDW2 ustalono: teren drogi wewnętrznej, szerokość pasa w liniach rozgraniczających: 6 metrów, zgodnie z rysunkiem planu, dostęp ogólny, zakaz lokalizacji tablic reklamowych oraz urządzeń reklamowych, z wyłączeniem nośników reklamowych stanowiących elementy zorganizowanego systemu informacji przestrzennej i turystycznej miejscowości i Gminy, dopuszcza się budowę drogi rowerowej.

Dla terenu E3 ustalono: tereny infrastruktury, elektroenergetyka, lokalizacja stacji transformatorowej zasilanej kablowymi liniami średniego napięcia 15 kV, dopuszcza się zagospodarowanie zielenią o funkcji izolacyjnej, zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska za wyjątkiem przedsięwzięć infrastrukturalnych, zakaz lokalizacji tablic reklamowych na ogrodzeniach oraz urządzeń reklamowych, intensywność zabudowy dla działki budowlanej: minimalną: 0,01; maksymalną: 0,8; minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w

odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 40%, maksymalna wysokość zabudowy: 6 metrów.

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 tereny dwóch działek ewidencyjnych obrębu Lubicz Dolny 635/11 i 635/12, położonych na południe od ulicy Toruńskiej – drogi gminnej (do niedawna drogi krajowej nr 80).

Obszar objęty opracowaniem jest ograniczony:

- od strony północnej – terenami drogi gminnej - ulicy Toruńskiej w jej liniach rozgraniczających,
- od strony wschodniej – terenami nieużytkowanymi,
- od strony południowej – terenami zabudowy mieszkaniowej, usługowej i produkcyjnej,
- od strony zachodniej – terenami nieużytkowanymi.

Granice analizowanego obszaru są czytelne w terenie.

Obszar opracowania posiada nieregularny kształt, zbliżony do wydłużonego trapezu, jest wydłużony równoleżnikowo. Jego długość na tym kierunku wynosi około 180 m, szerokość od około 15 m do 30 m. Powierzchnia obszaru wynosi 0,3438 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.

W dotychczas obowiązującym planie miejscowym obszar objęty analizą znajduje się w granicach komunikacji pieszej Kx2, zieleni parkowej ZP2 i fragmentarycznie urządzeń elektroenergetyki E2.

Obszar opracowania odznacza się bardzo dobrą dostępnością komunikacyjną. Jego granicę stanowi droga gminna - ulica Toruńska, do niedawna droga krajowa nr 10. Obszar poprzez ulicę Toruńską jest skomunikowany z drogą krajową nr 80. Pod względem użytkowania powierzchni i zagospodarowania stanowi mozaikę terenów porośniętych murawami, zaroślami, krzewami oraz terenów nieutwardzonych, wykorzystywanych jako ciągi pieszo-jezdne. Jest niezabudowany i częściowo wykorzystywany jako miejsca postoju pojazdów. Służy również jako dojście do sąsiedniego przystanku autobusowego.

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

Otoczenie obszaru opracowania stanowią tereny o mieszanym sposobie użytkowania. Są to zarówno tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, usługowej, produkcyjnej, drogi gminnej i terenów nieużytkowanych.

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



Obszar opracowania w całości budują osady czwartorzędowe. Położenie terenu 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.

Charakterystyczną cechą tego rejonu jest występowanie systemu teras rzecznych oddzielonych od siebie mniej lub bardziej wyraźnymi załomami. Analizowany obszar położony jest w poziomie wysokiej terasy erozyjno-akumulacyjnej znajdującej się na poziomie 63-66 m n.p.m.

Przedmiotowy teren wykazuje niewielkie zróżnicowanie hipsometryczne. Najwyżej położona jest północno-zachodnia część obszaru (do 66,9 m n.p.m.). Teren generalnie obniża się w kierunku południowo-wschodnim, czyli w stronę Strugi Lubickiej i Wisły. Minimum osiąga w skrajnie południowo-wschodniej części (64,0 m n.p.m.). Wynika z tego, że maksymalna deniwelacja wynosi niecałe 3 m. Ze względu na małą szerokość obszaru jest to zauważalne w jego fizjonomii.

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. Powierzchnia jest przekształcona i wydeptana.

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 iłów występuje w tym rejonie najczęściej na głębokości kilkunastu metrów.

Obszar objęty opracowaniem nie ma naturalnego charakteru ukształtowania powierzchni. Przekształcenia powierzchni ziemi są wynikiem realizacji zabudowy, budowy drogi – ulicy Toruńskiej 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 jest niezabudowany. Według ewidencji gruntów stanowi teren użytków rolnych. Rodzaj wytworzonych gleb uwarunkowany jest budową geologiczną i litologią osadów powierzchniowych. Charakteryzuje się niską przydatnością rolniczą gruntów.

Na terenie objętym opracowaniem pod względem genetycznym występują gleby bielcowe wytworzone z piasków luźnych. Gleby te są mało urodzajne. Pod względem rolniczej przydatności gleb należą do 7. kompleksu żytnio-lubinowego. Miąższość poziomu próchnicznego jest niewielka i nie przekracza 20 cm. Na dużej części występuje powierzchnia bezglebowa. Są to gleby nieprzydatne do produkcji rolnej.

Gleby występujące na obszarze opracowania nie są podatne na procesy erozyjne. Nie występuje tu erozja wodna powierzchniowa, a procesy erozji wietrznej polegające na wywiewaniu materii próchnicznej z gleby są ograniczane przez pokrywę roślinną (murawy) i utwardzoną powierzchnię gruntu..

Reasumując należy stwierdzić, że rolnicza przydatność gleb nie stanowi bariery dla rozwoju procesów urbanistycznych i zabudowy terenu.

Nie stwierdzono tu występowania gleb pochodzenia organicznego.

Szata roślinna obszaru opracowania jest uboga i wykazuje cechy charakterystyczne dla terenów, na których przed wielu laty zaprzestano rolniczego użytkowania ziemi. Obszar w dużej części jest pozbawiony jakiegokolwiek roślinności, a częściowo jest porośnięty ubogimi murawami 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. Nie występuje tu zieleń wysoka.

Pod względem faunistycznym obszar opracowania jest bardzo ubogi. Nie ma żadnego znaczenia dla fauny. Pojedyncze krzewy nie są miejscem bytowania 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 w zlewni Strugi Lubickiej, 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. Jest to część wód o złym stanie ekologicznym, zagrożona nieosiągnięciem celów środowiskowych.

Ukształtowanie terenu powoduje, że wody podziemne z tego rejonu generalnie odpływają w kierunku południowym w stronę Strugi Lubickiej.

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 powodzią 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.

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 eksponowany w kierunku południowym (dosłonecznym).

Obszar opracowania znajduje się na wysokiej terasie Drwęcy i z tego względu rzadko tu występują 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. Uciążliwość ulicy Toruńskiej jest niewielka.

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. Natężenie ruchu pojazdów na ulicy Toruńskiej (obecnie drodze gminnej) jest niewielkie.

Emitorem zanieczyszczeń do powietrza jest autostrada znajdująca się w odległości około 700 m na zachód. Jednak odległość taka powoduje, że emisja spalin nie ma bezpośredniego wpływu na jakość powietrza na obszarze opracowania.

Obszar objęty opracowaniem położony jest na terenach o korzystnych warunkach akustycznych. Nie występują tu uciążliwe źródła hałasu przemysłowego ani komunikacyjnego. Od czasu zmiany przebiegu drogi krajowej, ulica Toruńska na odcinku sąsiadującym z obszarem opracowania jest droga o niewielkim natężeniu ruchu. Dane dotyczące natężenia ruchu z 2010 r. (SDR 2010) wynoszące 18233 pojazdów na dobę, są już nieaktualne. Nie zaznacza się tu także negatywny wpływ autostrady A-1.

Na obszarze objętym opracowaniem ze względu na małe natężenie ruchu drogowego oraz odległość od krawędzi jezdni (około 20 m od północnych granic analizowanego obszaru) nie notuje się przekroczeń dopuszczalnych poziomów hałasu. Z pewnością potwierdzą to prowadzone obecnie pomiary SDR2015.

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.

Cały obszar opracowania położony jest poza zasięgiem obszarów prawnie chronionych na mocy ustawy o ochronie przyrody tj. rezerwatami przyrody, parkami krajobrazowymi i obszarami chronionego krajobrazu. Z tego tytułu nie obowiązują tu żadne specjalne zakazy i ograniczenia w zagospodarowaniu terenu.

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

W odległości około 1,2 km na wschód znajduje się rezerwat przyrody „Rzeka Drwęca” chroniący środowisko bytowania ryb łososiowatych.

W najbliższym otoczeniu obszaru opracowania nie występują tereny objęte ochroną w ramach europejskiej sieci ekologicznej Natura 2000. Najbliższy taki obszar - projektowany specjalny obszar ochrony siedlisk „Dolina Drwęcy”, mający status obszaru mającego znaczenie dla Wspólnoty, znajduje się w odległości około 1,1 km na 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. Przedmiot zmiany planu nie ma związku z ochroną obszaru Natura 2000.

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 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 poza formami ochrony przyrody i z tego względu nie obowiązują tu żadne zakazy gospodarowania.
- Uzasadnione jest włączenie fragmentów obszaru opracowania w granice sąsiednich działek mieszkaniowych, usługowych i produkcyjnych.
- Preferować należy zagospodarowanie obszaru jako powierzchni biologicznie czynnej.
- Uzasadnione jest umożliwienie zabudowy poszczególnych terenów. Niezbędne jest wyznaczenie nieprzekraczalnych linii zabudowy od strony północnej.
- W miarę możliwości należy pomnażać zasoby zieleni wysokiej.
- 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 20-50% w zależności od funkcji poszczególnych terenów.
- 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 12 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 obszar o niskich walorach przyrodniczych, krajobrazowych i historyczno-kulturowych. Poza murawami występują tu jedynie nieliczne zadrzewienia i grupy krzewów. Ze względu na kształt i małą powierzchnię obszar nie jest predysponowany samodzielnie do rozwoju procesów urbanizacyjnych. Natomiast może być włączony w granice sąsiednich działek mieszkaniowych i usługowych. Obszar charakteryzuje się dobrymi warunkami geologicznymi, gruntowymi i wodnymi do włączenia w granice ww. działek i ich zagospodarowania zgodnie z funkcją terenów.

Obszar objęty analizą obecnie jest praktycznie nieużytkowany. Tworzą go zdegradowane murawy oraz gruntowy ciąg pieszo-jezdny. Cechą obszaru jest jego „dziki” i nieuporządkowany charakter. Istnieją tu korzystne warunki dla przeznaczenia terenów na cele mieszkaniowe lub usługowe, jako uzupełnienie przestrzeni istniejących w sąsiedztwie działek. Decyduje o tym także położenie poza formami ochrony przyrody, dobra dostępność komunikacyjna i dostęp do podstawowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

Pozostawienie obszaru opracowania w dotychczasowym użytkowaniu, jako w części niezagospodarowanego, a w części będącego ciągiem pieszo-jezdnym, mogłoby prowadzić do powstawania nowych oraz do potęgowania istniejących zagrożeń środowiska. W szczególności ruch pojazdów po powierzchni nieutwardzonej w okresach bezopadowych powoduje uciążliwe emisje pyłów, a brak utwardzenia powierzchni stwarza zagrożenie dla ewentualnej migracji substancji ropopochodnych do wód podziemnych. Obecne zagospodarowanie obszaru jest dysharmonijne w krajobrazie.

Pozostawienie obszaru w obecnym stanie, mogłoby prowadzić do pogłębiania się dysonansów fizjonomicznych. Nieużytkowanie części obszaru mogłoby powodować np. powstawanie nielegalnych wysypisk odpadów.

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

Obszar objęty opracowaniem znajduje się poza formami ochrony przyrody ustanowionymi na podstawie przepisów ustawy o ochronie przyrody. W związku z tym nie obowiązują tu szczególne zakazy czy zasady gospodarowania. Jednak mimo to, planowane zagospodarowanie powinno być zgodne z zasadą zrównoważonego rozwoju i wymaganiami ładu przestrzennego.

W odległości około 1,2 km na wschód znajduje się rezerwat przyrody „Rzeka Drwęca” chroniący środowisko bytowania ryb łososiowatych. W najbliższym otoczeniu obszaru opracowania nie występują tereny objęte ochroną w ramach europejskiej sieci ekologicznej Natura 2000. Najbliższy taki obszar projektowany specjalny obszar ochrony siedlisk Dolina Drwęcy PLH200001, mający status obszaru mającego znaczenie dla Wspólnoty, znajduje się w odległości około 1,1 km na wschód. Ze względu na znaczne odległości planowane zmiany przeznaczenia terenu nie będą miały 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 powierzchniowych i podziemnych przed migracją zanieczyszczeń związanych z planowanym zainwestowaniem, ochrona powierzchni ziemi, zasobów zieleni i walorów krajobrazowych.

Projekt planu ustala nakaz podłączenia zabudowy do gminnego układu sieci kanalizacji sanitarnej. Natomiast do czasu realizacji gminnego układu sieci kanalizacji

sanitarnej dopuszcza się odprowadzenie ścieków do indywidualnych lub zbiorowych zbiorników bezodpływowych lub, jeżeli pozwalają na to warunki gruntowe i wielkość działki, wyposażenie zabudowy w przydomowe oczyszczalnie ścieków. Takie ustalenie nie stwarza jednak zagrożenia dla wód podziemnych, gdyż na terenie U/MN1 wprowadzono zakaz zabudowy kubaturowej.

Poza tym planowane zmiany przeznaczenia terenów nie spowodują powstania nowych źródeł emisji zanieczyszczeń do powietrza oraz pozwolą na zachowanie powierzchni dotychczas aktywnej przyrodniczo.

Projekt 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 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 wiązać 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
U/MN1	0	0	+	0	1	1	0	+	+	0	0	0	0
KDW2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
E3	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Analizując zanotowane w tabeli wyniki przeprowadzonej oceny wpływu realizacji projektu planu na poszczególne komponenty środowiska należy stwierdzić, 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 większość komponentów środowiska. Nie odnotowano przewidywanego znaczącego oddziaływania na żaden z elementów środowiska. Negatywne zmiany nastąpią tylko w małym stopniu i dotyczyć będą dwóch elementów środowiska na terenie U/MN1. Nie

zidentyfikowano oddziaływania na obszary Natura 2000, zwierzęta, klimat, zasoby naturalne, zabytki i dobra materialne. Nastąpią pozytywne zmiany w odniesieniu do kilku elementów na terenach U/MN1 i ZP4.

Na terenach KDW2 i E3 w wyniku realizacji zmiany planu nie nastąpią żadne zmiany oddziaływania na środowisko.

Realizacja projektu zmiany planu nie spowoduje negatywnych oddziaływań na **obszary Natura 2000**. Jak wcześniej wspomniano w najbliższym otoczeniu obszaru opracowania nie występują tereny objęte ochroną w ramach europejskiej sieci ekologicznej Natura 2000. Najbliższy projektowany specjalny obszar ochrony siedlisk Dolina Drwęcy PLH200001, mający status obszaru mającego znaczenie dla Wspólnoty, znajduje się w odległości około 1,1 km na wschód. Ze względu na znaczne odległości planowane 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 nie spowodują negatywnych zmian **różnorodności biologicznej**. Włączenie wąskiego i długiego pasa ubogich muraw i zakrzewień w granice sąsiednich działek budowlanych na terenie U/MN1 pozwoli na zagospodarowanie tych terenów z udziałem zieleni. Na terenie tym zakazano lokalizacji zabudowy, a przyjęty wysoki wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 60% pozwoli na kształtowanie różnorodności biologicznej. Część powierzchni obecnie pozbawionej jakiegokolwiek roślinności stanowiącej wyjeżdżoną drogę gruntową, stanie się powierzchnią biologicznie czynną.

Realizacja ustaleń projektu zmiany planu nie spowoduje znaczącego negatywnego oddziaływania na **ludzi**. Umożliwienie włączenia wąskiego pasa terenów obecnie nieużytkowanych, w granice sąsiednich działek budowlanych, pozwoli na powiększenie powierzchni tych działek i bardziej racjonalne ich zagospodarowanie z udziałem zieleni. Poprawi to warunki życia ludzi poprzez stworzenie nowych terenów do zagospodarowania bez możliwości realizacji zabudowy. Będzie możliwe powiększenie istniejących ogrodów, realizacji obiektów małej architektury, itp. Teren ZP4 tak jak dotychczas pozostanie obszarem o dostępności ogólnej – jako teren rekreacji (np. spacerów) dla mieszkańców okolicznych posesji.

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

Realizacja projektu zmiany planu nie spowoduje żadnych zmian oddziaływania na **zwierzęta**. Zmiana funkcji terenu nie spowoduje żadnego utrudnienia dla bytowania gatunków fauny. Pod względem faunistycznym obszar opracowania jest ubogi. Nie ma żadnego znaczenia dla fauny. Pojedyncze krzewy nie są miejscem bytowania 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.

Zapewnienie wysokiego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej na terenie U/MN1 sprzyjać będzie jedynie bytowaniu gatunków ptaków związanymi ze środowiskami antropogenicznymi.

Realizacja nowych ogrodzeń na granicach nowych działek nie spowoduje powstania barier dla migracji fauny.

Generalnie, ze względu na zabudowanie i utwardzenie części powierzchni, warunki bytowania fauny nie pogorszą się.

Negatywne oddziaływania na **rośliny** na terenie U/MN1 nastąpi ewentualnie w stopniu co najwyżej małym. Wiązać się będzie ze zmianą charakteru roślinności z naturalnej, co prawda ubogiej, na sztuczną roślinność ozdobną i murawy trawiaste. Część terenu zostanie trwale utwardzona, gdyż projekt zmiany planu na terenie U/MN1 ustala minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 60%. Zmiany te będą miały charakter lokalny, będą negatywne, skumulowane, bezpośrednie i stałe.

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 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, zapewni minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 500 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 na terenie U/MN1. Co prawda projekt planu zakazuje realizacji zabudowy, lecz możliwe jest zagospodarowanie działek poprzez utwardzenie części

powierzchni (do 40% ich powierzchni), realizację obiektów małej architektury, przyłączy i urządzeń instalacyjnych, placów postojowych i placów pod śmietniki, itp. Możliwy jest zatem wzrost ilości wytwarzanych ścieków bytowych. Obszar objęty opracowaniem posiada dostęp do sieci kanalizacyjnej, 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. Jest to rozwiązanie optymalne, najlepsze z możliwych, które w dużym stopniu gwarantuje, że nie powstaną zagrożenia wód. Realizacja zmiany planu w niewielkim stopniu będzie miała wpływ na silnie zmienioną jednolitą część wód PLRW20001928989 Struga Toruńska od Zgniłki do ujścia, o złym stanie ekologicznym, zagrożoną nieosiągnięciem celów środowiskowych.

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.

W związku z wprowadzonym nowych funkcji terenów nie nastąpi negatywne oddziaływanie na **powietrze**. Realizacja nowego zainwestowania nie będzie skutkować większą niż dotychczas emisją zanieczyszczeń powietrza i hałasu. Projekt planu przewiduje na terenie U/MN1 bardzo ograniczony program realizacji nowej zabudowy, z zakazem zabudowy. Nie powstaną tu więc żadne budynki przeznaczenia podstawowego.

Negatywnych zmian w zakresie emisji spalin i hałasu nie spowodują nowe formy użytkowania terenu U/MN1 tj. ogrody, dojazdy, miejsca parkowania pojazdów, obiekty małej architektury, przyłączy i urządzenia instalacyjne, place pod śmietniki, itp. Nie przewiduje się nowych emisji zarówno zanieczyszczeń energetycznych, jak i komunikacyjnych.

Dla terenów zabudowy mieszkaniowo – usługowej ustalono nakaz zachowania dopuszczalnych norm hałasu dla tego typu terenów.

Planowane zmiany przeznaczenia terenów nie wywołają negatywnych zmian i przekształceń **powierzchni ziemi**. Na przeważającej części obszaru zmiany planu nie nastąpią żadne zmiany oddziaływań. Na terenie U/MN1 nastąpi poprawa stanu w zakresie powierzchni ziemi. Włączenie wąskiego i długiego pasa ubogich muraw i zakrzewień w granice sąsiednich działek budowlanych na tym terenie pozwoli na zagospodarowanie tych terenów z udziałem zieleni. Na terenie U/MN1 zakazano lokalizacji zabudowy, a przyjęty wysoki wskaźnik

powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 60% pozwoli na kształtowanie różnorodnych form zieleni chroniącej w szczególności powierzchnię ziemi przed procesami erozyjnymi tj. wywiewaniem i wymywaniem powierzchniowych warstw gruntu.

Część powierzchni obecnie pozbawionej jakiegokolwiek roślinności stanowiącej wyjeżdżoną drogę gruntową, stanie się powierzchnią biologicznie czynną.

Realizacja nowego zainwestowania nie spowoduje wielkoskalowych przekształceń rzeźby terenu, a tylko zabudowę i utwardzenie części terenu.

Realizacja ustaleń projektu zmiany planu nie spowoduje negatywnych zmian **krajobrazu**. Wręcz przeciwnie, rygorystyczne zapisy w tym zakresie na terenie U/MN1, minimalizują negatywny wpływ nowo planowanych form zagospodarowania na krajobraz.

W szczególności wprowadzono zakaz zabudowy kubaturowej. Dopuszczono realizację urządzeń budowlanych, to jest: urządzeń technicznych związanych z obiektem budowlanym, zapewniających możliwość użytkowania obiektu zgodnie z jego przeznaczeniem, jak przyłącza i urządzenia instalacyjne, w tym służące oczyszczaniu lub gromadzeniu ścieków, a także przejazdy, ogrodzenia, place postojowe i place pod śmietniki oraz zabudowy towarzyszącej oraz urządzeń wodnych i innych form zagospodarowania terenu, w szczególności służących prawidłowemu funkcjonowaniu środowiska przyrodniczego.

Wprowadzono zakaz lokalizacji tablic reklamowych na ogrodzeniach oraz urządzeń reklamowych. 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 nowych form zagospodarowania na wszystkich terenach nie spowoduje negatywnego oddziaływania na **klimat**. Ze względu na małą powierzchnię planu (0,3438 ha) i bardzo ograniczony planowany program nowego zainwestowania, suma emisji zanieczyszczeń energetycznych i komunikacyjnych będzie znikoma i nawet 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: tereny zabudowy usługowej, tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tereny dróg wewnętrznych, tereny infrastruktury - elektroenergetyka. 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 utwardzonymi a terenami stanowiącymi powierzchnię biologicznie czynną, nie będą nasilać niekorzystnych skutków ekstremalnych zjawisk pogodowych.

Ze względu na niewystępowanie na obszarze opracowania powierzchni glebowych o przydatności rolniczej, realizacja ustaleń projektu zmiany planu spowoduje negatywne oddziaływanie na **zasoby naturalne**. Na terenie objętym opracowaniem i w jego bezpośrednim sąsiedztwie nie występują inne zasoby naturalne, w tym udokumentowane złoża kopalin.

Ustalenia projektu zmiany planu nie będą oddziaływały negatywnie na **zabytki**. W rejonie terenu objętego projektem planu nie zidentyfikowano żadnych obiektów zabytkowych oraz nie stwierdzono występowania stanowisk archeologicznych. Obszary ewentualnych znalezisk archeologicznych objęte są ochroną konserwatorską i 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 i ograniczone możliwości inwestycyjne nie spowodują zmian wartości gruntów, jak również nie wpłynę 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 zmiany planu, w związku z małą powierzchnią analizowanego obszaru i bardzo ograniczoną skalą nowego zainwestowania, pozwala na stwierdzenie, że rozwiązania przyjęte w projekcie zmiany planu są akceptowalne z punktu widzenia ochrony środowiska. Można by oczywiście zalecić większe wielkości nowo wydzielanych działek budowlanych (niż przyjęte 500 m² dla terenu U/MN1) oraz zwiększenie wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej (ponad przyjęte 60%), ale przyjęte w projekcie zmiany planu parametry są właściwe i porównywalne z podobnymi terenami przeznaczanymi pod tego typu funkcje.

Można by zalecić niedopuszczenie do realizacji jakichkolwiek urządzeń budowlanych, a całość powierzchni terenu U/MN1 przeznaczyć na powierzchnię biologicznie czynną, jednak takie ustalenie mogłoby wiązać się z protestami społecznymi.

Znacznie większy negatywny wpływ na środowisko miałyby miejsce w przypadku dopuszczenia lokalizacji nowej zabudowy mieszkaniowej i usługowej na obszarze zmiany planu, mniejszej powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych (np. 300-400 m² na terenie U/MN1), zmniejszenia minimalnego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej niż przyjęte 60%, jak również na skutek likwidacji terenu zieleni urządzonej ZP4.

Należy zaznaczyć, że najlepszym z punktu widzenia ochrony środowiska rozwiązaniem byłoby przeznaczenie całego terenu U/MN1 pod zieleni urządzonej. Biorąc jednak pod uwagę ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lubicz, według ustaleń którego obszar objęty opracowaniem znajduje się w strefie zurbanizowanej, w terenach zabudowy mieszkaniowej z usługami, przyjęte rozwiązanie jest 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 małej powierzchni (0,3438 ha), pod: tereny zabudowy usługowej, tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tereny dróg wewnętrznych, tereny infrastruktury – elektroenergetyka, 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.

Ze względu na planowane przeznaczenie terenu i rodzaj planowanych inwestycji, nie wnioskuje się o przeprowadzanie szczególnych pomiarów stanu środowiska i poziomów zanieczyszczeń. Jedyne zasadne jest okresowe (np. co 5 lat) monitorowanie, czy realizowane zagospodarowanie jest zgodne z ustaleniami projektu zmiany planu, czy są przestrzegane wszystkie parametry urbanistyczne na terenie U/MN1. 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 2016 r., poz. 353 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 do włączenia jego poszczególnych części w granice sąsiednich działek mieszkaniowych, usługowych i produkcyjnych, na niewielkim terenie o powierzchni 0,3438 ha, położonym w miejscowości Lubicz Dolny, w środkowej części gminy Lubicz. Obszar objęty opracowaniem posiada obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

Obszar objęty opracowaniem obejmuje tereny dwóch działek ewidencyjnych obrębu Lubicz Dolny 635/11 i 635/12, położonych na południe od ulicy Toruńskiej – drogi gminnej (do niedawna drogi krajowej nr 80). Jest niezabudowany. Powierzchnia obszaru wynosi 0,3438 ha. Odznacza się bardzo dobrą dostępnością komunikacyjną. Jego granicę stanowi droga gminna - ulica Toruńska, do niedawna droga krajowa nr 10. Obszar poprzez ulicę Toruńską jest skomunikowany z drogą krajową nr 80. Pod względem użytkowania powierzchni i zagospodarowania stanowi mozaikę terenów porośniętych murawami,

zaroślami, krzewami oraz terenów nieutwardzonych, wykorzystywanych jako ciągi pieszojezdne. Jest niezabudowany i częściowo wykorzystywany jako miejsca postoju pojazdów. Służy również jako dojście do sąsiedniego przystanku autobusowego. Obszar posiada pośredni dostęp do gminnej sieci wodociągowej oraz do sieci kanalizacji sanitarnej. Nie posiada dostępu do sieci gazowej.

Obszar opracowania położony jest poza zasięgiem obszarów prawnie chronionych na mocy ustawy o ochronie przyrody tj. rezerwatami przyrody, parkami krajobrazowymi i obszarami chronionego krajobrazu. Z tego tytułu nie obowiązują tu żadne specjalne zakazy i ograniczenia w zagospodarowaniu terenu.

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 istnieją tu korzystne warunki dla przeznaczenia terenów na cele mieszkaniowe lub usługowe, jako uzupełnienie przestrzeni istniejących w sąsiedztwie działek. Decyduje o tym także położenie poza formami ochrony przyrody, dobra dostępność komunikacyjna i dostęp do podstawowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

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 większość komponentów środowiska. Nie odnotowano przewidywanego znaczącego oddziaływania na żaden z elementów środowiska. Negatywne zmiany nastąpią tylko w małym stopniu i dotyczyć będą dwóch elementów środowiska na terenie U/MN1. Nie zidentyfikowano oddziaływania na obszary Natura 2000, zwierzęta, klimat, zasoby naturalne, zabytki i dobra materialne. Nastąpią pozytywne zmiany w odniesieniu do kilku elementów na terenach U/MN1 i ZP4. Na terenach KDW2 i E3 w wyniku realizacji zmiany planu nie nastąpią żadne zmiany oddziaływania na środowisko.

Włączenie wąskiego i długiego pasa ubogich muraw i zakrzewień w granice sąsiednich działek budowlanych na terenie U/MN1 pozwoli na zagospodarowanie z udziałem zieleni. Na terenie tym zakazano lokalizacji zabudowy, a przyjęty wysoki wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 60% pozwoli na kształtowanie różnorodności biologicznej oraz ochronę roślin i powierzchni ziemi. Część powierzchni obecnie pozbawionej jakiegokolwiek roślinności stanowiącej wyjeżdżoną drogę gruntową, stanie się powierzchnią biologicznie czynną. Realizacja projektu zmiany planu na terenie U/MN1 pozwoli na powiększenie powierzchni działek mieszkaniowych i usługowych oraz bardziej racjonalne ich zagospodarowanie z udziałem zieleni. Poprawi to warunki życia ludzi poprzez stworzenie nowych terenów do zagospodarowania bez możliwości realizacji zabudowy. Będzie możliwe powiększenie istniejących ogrodów, realizacji obiektów małej architektury,

itp. Teren ZP4 tak jak dotychczas pozostanie obszarem o dostępności ogólnej – jako teren rekreacji (np. spacerów) dla mieszkańców okolicznych posesji.

Realizacja nowego zainwestowania nie spowoduje wielkoskalowych przekształceń rzeźby terenu, a tylko zabudowę i utwardzenie części terenu. Projekt zmiany planu w celu minimalizacji negatywnych oddziaływań na powierzchnię ziemi wprowadza zakaz zabudowy kubaturowej.

Podstawowym problem ekologicznym na obszarze objętym projektem planu jest minimalizacja zagrożenia jakości wód powierzchniowych i podziemnych przed migracją zanieczyszczeń związanych z planowanym zainwestowaniem, ochrona powierzchni ziemi, zasobów zieleni i walorów krajobrazowych. Projekt planu ustala nakaz podłączenia zabudowy do gminnego układu sieci kanalizacji sanitarnej. Natomiast do czasu realizacji gminnego układu sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzenie ścieków do indywidualnych lub zbiorowych zbiorników bezodpływowych lub, jeżeli pozwalają na to warunki gruntowe i wielkość działki, wyposażenie zabudowy w przydomowe oczyszczalnie ścieków. Takie ustalenie nie stwarza jednak zagrożenia dla wód podziemnych, gdyż na terenie U/MN1 wprowadzono zakaz zabudowy kubaturowej.

Przeprowadzona analiza możliwych rozwiązań alternatywnych w stosunku do rozwiązań przedstawionych w projekcie zmiany planu, w związku z małą powierzchnią analizowanego obszaru i bardzo ograniczoną skalą nowego zainwestowania, pozwala na stwierdzenie, że rozwiązania przyjęte w projekcie zmiany planu są akceptowalne z punktu widzenia ochrony środowiska. Można by oczywiście zalecić większe wielkości nowo wydzielanych działek budowlanych (niż przyjęte 500 m² dla terenu U/MN1) oraz zwiększenie wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej (ponad przyjęte 60%), ale przyjęte w projekcie zmiany planu parametry są właściwe i porównywalne z podobnymi terenami przeznaczanymi pod tego typu funkcje. Można by zalecić niedopuszczenie do realizacji jakichkolwiek urządzeń budowlanych, a całość powierzchni terenu U/MN1 przeznaczyć na powierzchnię biologicznie czynną, jednak takie ustalenie mogłoby wiązać się z protestami społecznymi.

Znacznie większy negatywny wpływ na środowisko miałyby miejsce w przypadku dopuszczenia lokalizacji nowej zabudowy mieszkaniowej i usługowej na obszarze zmiany planu, mniejszej powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych (np. 300-400 m² na terenie U/MN1), zmniejszenia minimalnego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej niż przyjęte 60%, jak również na skutek likwidacji terenu zieleni urządzonej ZP4.

Należy zaznaczyć, że najlepszym z punktu widzenia ochrony środowiska rozwiązaniem byłoby przeznaczenie całego terenu U/MN1 pod zielenią urządzonej. Biorąc jednak pod uwagę ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lubicz, według ustaleń którego obszar objęty opracowaniem znajduje się w strefie w strefie zurbanizowanej, w terenach zabudowy mieszkaniowej z usługami, przyjęte rozwiązanie jest prawidłowe.