



**BIURO URBANISTYKI I ARCHITEKTURY**  
87-100 Toruń Plac Św. Katarzyny 9, t/f 56-6522041, NIP 956 160 76 49 buia@poczta.onet.pl

# **PROGNOZA ODDZIAŁYWANIA NA ŚRODOWISKO**

ZMIANY MIEJSCOWEGO PLANU  
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
MIASTA WĄBRZEŻNO

---

**NA OBSZARZE POŁOŻONYM PRZY ULICY  
JEZIORNEJ**

Opracowanie:  
mgr inż. arch. Aleksandra Lewna  
mgr Joanna Dokurno

Toruń, marzec 2020

## Spis treści

I. Wstęp .....	3
1. Podstawa prawna .....	3
2. Powiązania opracowania z innymi dokumentami .....	3
II. Cel, zakres i metody opracowania .....	4
1. Cel .....	4
2. Zakres.....	4
3. Metoda .....	4
III. Charakterystyka stanu i funkcjonowania środowiska obszaru objętego projektem planu .....	4
1. Ogólna charakterystyka terenu .....	4
2. Geologia i rzeźba terenu.....	7
3. Warunki gruntowe i gleby.....	7
4. Sieć hydrograficzna .....	7
5. Warunki klimatyczne .....	7
6. Fauna i flora .....	7
7. Zabytki i dziedzictwo kultury .....	8
8. Krajobraz.....	8
9. Infrastruktura techniczna .....	8
IV. Potencjalne zmiany stanu środowiska w przypadku braku realizacji projektu planu .....	8
V. Istniejące problemy i cele ochrony środowiska istotne z punktu widzenia realizacji projektowanego dokumentu .....	8
VI. Powiązania z dokumentami nadrzędnymi istotne z punktu widzenia projektowanego dokumentu .....	8
VII. Występowanie obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów o ochronie przyrody .....	11
a. Obszary Natura 2000 .....	12
b. Obszar Chronionego Krajobrazu .....	12
c. Rezerwat przyrody.....	12
VIII. Zalecenia do projektu planu na podstawie analizy obszaru: .....	12
IX. Ustalenia planu .....	13
X. Ocena przewidywanych znaczących oddziaływań na środowisko, możliwości i sposoby ich ograniczania, zapobiegania i kompensacji. ....	17
a) Wpływ na różnorodność biologiczną .....	18
b) Wpływ na zdrowie ludzi.....	18
c) Wpływ na faunę i florę .....	18
d) Wpływ na wody .....	19
e) Wpływ na jakość powietrza .....	19
f) Wpływ na klimat.....	19
g) Wpływ na powierzchnię terenu.....	19
h) Wpływ na krajobraz.....	19
i) Wpływ na zasoby naturalne .....	19
j) Wpływ na zabytki .....	20
k) Wpływ na dobra materialne .....	20
l) Wpływ na obszary Natura 2000 .....	20
XI. Rodzaje przewidywanego oddziaływania .....	20
XII. Analiza możliwych rozwiązań alternatywnych .....	21
XIII. Ograniczanie wpływu i kompensacja działań .....	21
XIV. Propozycje dotyczące przewidywanych metod analizy skutków realizacji postanowień projektowanego dokumentu .....	22
XV. Informacje o możliwym transgranicznym oddziaływaniu na środowisko .....	22
XVI. Streszczenie w języku niespecjalistycznym .....	22

## **I. WSTĘP**

### **1. Podstawa prawna**

Opracowanie prognozy oddziaływania na środowisko wynika z przepisów 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 (Dz. U. z 2018 r. poz. 2081 z późn. zm.)

Procedurę prawną rozpoczęła Uchwała Nr VII/46/19 z dnia 30 stycznia 2019r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Wąbrzeźna dla obszaru położonego przy ulicy Jeziornej.

- Ustawa z dnia 27 kwietnia 2001r. Prawo ochrony środowiska (tekst jednolity Dz. U. z 2019 r. poz. 1396 z późn. zm.)
- Ustawa z dnia 27 marca 2004r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2018 r. poz. 1945, w Dz. U. z 2019 r. poz.60, 235, 730, 1009)
- Ustawa z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (tekst jednolity Dz. U. z 2018 r. poz. 1614, 2244, 2340.)
- Ustawa z dnia 9 czerwca 2011 r. - Prawo geologiczne i górnicze (tekst jednolity Dz. U. z 2019 r. poz. 868)
- Ustawa z dnia 20 lipca 2017 r. – Prawo wodne (Dz. U. z 2018 r. poz. 2268, z 2019 r. poz. 125, 534)
- Ustawa z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (tekst jednolity - Dz.U. z 2018 r. poz. 1454, 1629, z 2019 r. poz. 730)
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko. (Dz. U. z 2016 r. poz. 71).
- Rozporządzenie Ministra Środowiska z 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz. U. z 2014, poz. 112)
- Rozporządzenie Ministra Środowiska z 16 grudnia 2016r. w sprawie ochrony gatunkowej zwierząt ( Dz. U. z 2016r., poz. 2183)
- Rozporządzenie Ministra Środowiska z 9 października 2014 r. w sprawie ochrony gatunkowej roślin (Dz. U. z 2014 r., poz. 1409)
- Rozporządzenie Ministra Środowiska z 9 października 2014 r. w sprawie ochrony gatunkowej grzybów (Dz. U. z 2014 r., poz. 1408)
- Rozporządzenie Ministra Środowiska z 24 sierpnia 2012 r., w sprawie poziomów niektórych substancji w powietrzu (Dz. U. z 2012 r., poz. 1031).

### **2. Powiązania opracowania z innymi dokumentami**

Analiza skutków środowiskowych realizacji zapisów planu została przygotowana w oparciu o:

- Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Wąbrzeźna
- Opracowanie Ekofizjograficzne podstawowe do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Wąbrzeźna
- Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Kujawsko-Pomorskiego
- Strategia Rozwoju województwa Kujawsko-Pomorskiego
- Program aktualizacji założeń do planu zaopatrzenia w ciepło, energię elektryczną i paliwa gazowe dla Gminy Miasto Wąbrzeźno
- Uchwała nr XXI/133/2004 Rady Miejskiej w Wąbrzeźnie w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Wąbrzeźna
- Uchwała nr VI/37/07 Rady Miejskiej w Wąbrzeźnie zmieniającą uchwałę w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Wąbrzeźna
- Uchwała nr XXIII/168/12 Rady Miejskiej w Wąbrzeźnie zmieniającą uchwałę w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Wąbrzeźna dla obszarów położonych przy ulicach: Przejazdowej, Mikołaja z Ryńska, Jeziornej, Poniatowskiego, Królowej Jadwigi, Żeromskiego w Wąbrzeźnie.

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

### **1. Cel**

Celem opracowania jest określenie potencjalnych skutków środowiskowych realizacji ustaleń projektu miejscowego planu zagospodarowania. Prognoza obejmuje również wskazanie rozwiązań alternatywnych oraz działań mających na celu eliminację, ograniczenie lub kompensację negatywnego wpływu na środowisko.

### **2. Zakres**

Zakres opracowania obejmuje elementy ujęte w art. 51 i 52 ustawy z dnia 3 października 2008r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 2081 z późn. zm.):

- informacje dotyczące zawartości, celach opracowania oraz powiązania z innymi dokumentami
- informacje o metodach zastosowanych przy sporządzania prognozy
- informacje dotyczące metod i częstotliwości przeprowadzania analizy skutków realizacji ustaleń planu
- informacje o możliwym transgranicznym oddziaływaniu na środowisko
- streszczenie w języku niespecjalistycznym

Ponadto opracowanie analizuje i prognozuje stan środowiska w przypadku braku realizacji ustaleń planu oraz możliwość i wielkość oddziaływania na środowisko realizacji zapisów. Analizie poddano wpływ ustaleń na poszczególne komponenty środowiska: powietrze, klimat, wodę, powierzchnię terenu, faunę i florę, warunki akustyczne oraz pod kątem wpływu na bioróżnorodność, ludzi, krajobraz dobra materialne, zasoby naturalne oraz zabytki. Zbadano także oddziaływanie na obszary Natura 2000 oraz określono inne uwarunkowania z zakresu fizjografii, ochrony środowiska i innych barier. Określono również przewidywane znaczące oddziaływania, w tym oddziaływania bezpośrednie, pośrednie, wtórne, skumulowane, krótkoterminowe, średnioterminowe i długoterminowe, stałe i chwilowe. W opracowaniu uwzględniono problemy i cele ochrony środowiska istotne z punktu widzenia realizacji planu, a także przedstawiono alternatywne rozwiązania dotyczące sposobu zagospodarowania terenu.

Zakres i stopień szczegółowości prognozy uzgodniono z:

- Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w Wąbrzeźnie
- Regionalną Dyрекcją Ochrony Środowiska w Bydgoszczy

### **3. Metoda**

Prognozę przygotowano w oparciu o metody polegające na szczegółowej analizie potencjalnego wpływu poszczególnych zapisów planu na środowisko. Analizowano zapisy dotyczące projektowanego przeznaczenia terenów, sposobu zagospodarowania i zasad ochrony środowiska przyrodniczego i kulturowego z uwzględnieniem stanu i zagrożeń dla środowiska oraz uwarunkowań fizjograficznych terenu. Ocena przewidywanego oddziaływania na środowisko, wynikająca z wyżej wymienionych zapisów, została dokonana poprzez prognozowanie zmian w poszczególnych elementach środowiska. W prognozie dokonano określenia rodzaju, okresu trwania i znaczenia oddziaływania.

## **III. CHARAKTERYSTYKA STANU I FUNKCJONOWANIA ŚRODOWISKA OBSZARU OBJĘTEGO PROJEKTEM PLANU**

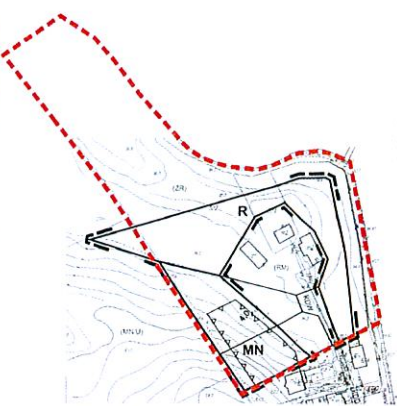
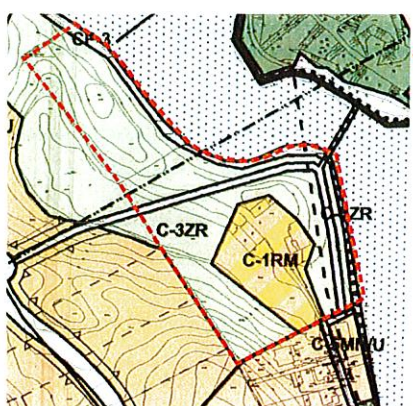
### **1. Ogólna charakterystyka terenu**

Obszar opracowania obejmuje działki nr 5/1, 5/3, 5/4, 5/5, 5/6 i część 1/5. Teren zajmuje ok. 1,95ha i położony jest w centralnej części miasta, przy Jeziorze Zamkowym. Granice wyznaczają: od południa- działki nr 6/3 (droga dojazdowa), 6/4, 6/5, od zachodu- działki nr 3/4, 3/8, 3/13, od północy- działka nr 3/4, od wschodu- Jezioro Zamkowe. Otoczenie analizowanego terenu od południa stanowi zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, od zachodu i północy tereny otoczone są gruntami rolnymi, a w dalszej odległości znajdują się zabudowania mieszkaniowe jednorodzinne, usługowe i stacja paliw. Od wschodu teren przylega do Jeziora Zamkowego, a dalej otoczenie stanowi teren zieleni publicznej z usługami turystyki na Górze Zamkowej. Analizowany teren jest połączony ze Wzgórzem Zamkowym poprzez drewniany mostek.

Obecnie na terenie objętym planem miejscowym znajduje się droga dojazdowa, dwa budynki mieszkalne oraz budynek garażowy. Zabudowa otoczona jest zielenią nieurządzoną i urządzoną. Część terenu stanowi strefę

brzegową jeziora. Część tej strefy zagospodarowano w kierunku turystyczno-rekreacyjnym (ciąg pieszy i ścieżka rowerowa wraz z nasadzeniami roślinności ozdobnej). Od strony północnej rośnie las.

Plan stanowi zmianę planów miejscowych uchwalonych Uchwałą nr XXI/133/2004 Rady Miejskiej w Wąbrzeźnie w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Wąbrzeźna, Uchwałą nr VI/37/07 Rady Miejskiej w Wąbrzeźnie zmieniającą uchwałę w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Wąbrzeźna (zmiana obejmująca wyłącznie zapisy w tekście uchwały) oraz uchwałą nr XXIII/168/12 Rady Miejskiej w Wąbrzeźnie zmieniającą uchwałę w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Wąbrzeźna dla obszarów położonych przy ulicach: Przejazdowej, Mikołaja z Ryńska, Jeziornej, Poniatowskiego, Królowej Jadwigi, Żeromskiego w Wąbrzeźnie. Analizę poszczególnych zmian przedstawiono poniżej w formie graficznej i tabelarycznej.



	Plan miejscowy z 2004r.	Zmiana planu miejscowego z 2012r.	Projekt zmiany planu
Przeznaczenie	C- 3ZR- zieleni nieurządzona C-4ZR- zieleni nieurządzona CP-3- ciąg pieszy C-1RM- zabudowa zagrodowa Tereny komunikacji	R- tereny rolnicze MN- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	MU- zabudowa mieszkaniowo-usługowa ZL- teren lasu ZP- teren zieleni parkowej publicznej Z- tereny zieleni urządzonej KDD, KDW, KDX- tereny komunikacji
Ustalenia szczegółowe środowiskowe	Zakaz niszczenia cennych zbiorowisk terenów podmokłych na terenach zieleni nieurządzonej Zakaz grodzenia i zagospodarowywania terenów wzdłuż zbiorników uniemożliwiający dostęp do wód Zakaz zabudowy kubaturowej na terenach ZR	Nakaz wprowadzenia zieleni od strony dróg Nakaz zachowania istniejących zadrzewień ich pielęgnacja i uzupełnienia Zakaz zabudowy kubaturowej na terenach R Nakaz stosowania proekologicznych rozwiązań grzewczych	zakaz zabudowy na ZL za wyjątkiem urządzeń turystycznych związanych z gospodarką leśną Nakaz stosowania proekologicznych rozwiązań grzewczych
Ustalenia szczegółowe urbanistyczne	Dopuszczalna wysokość zabudowy- 12,0m Powierzchnia biologicznie czynna na RM- 25%	Dopuszczalna wysokość zabudowy- 10,0m Powierzchnia biologicznie czynna na MN- 70%	Dopuszczalna wysokość zabudowy- 10,0m Powierzchnia biologicznie czynna na MU- 50%

## 2. Geologia i rzeźba terenu

Miasto Wąbrzeźno leży w mezoregionie Pojezierze Chełmińskie, będące częścią makroregionu pojezierze Chełmińsko-Dobrzyńskie. W rzeźbie terenu przeważają formy typowe dla wysoczyzny morenowej ukształtowanej przez zlodowacenie wiślane. Pojawiają się tu również formy związane z wytapianiem rynien glacialnych i powstawaniem jezior i oczek wodnych. Miasto Wąbrzeźno leży w części Pojezierza charakteryzującego się niewielkimi wysokościami względnymi. Największe różnice w wysokości występują w północnej części miasta, w obszarze rynny wąbrzeskiej. W części północnej miasta krajobraz różnicują pagórki moren czołowych. W części południowej występują natomiast kemy i ozy. Charakterystyczne dla miasta są również równiny sandrowe i zastoiskowe, a także rynny subglacialne. Analizowany obszar znajduje się w centralnej części miasta przy Jeziorze Zamkowym. Rzeźba została ukształtowana podczas zlodowacenia północnopolskiego. Teren ma zróżnicowaną rzeźbę. Zachodnia granica terenu znajduje się zdecydowanie powyżej większej części terenu, występuje tam znaczący spadek terenu w kierunku wschodnim. Pozostała część ma charakter falisty i generalnie opada w kierunku południowo-wschodnim. Strefa brzegowa ma łagodny spadek. Analizowany teren budują gliny zwałowe, piaski i żwiry lodowcowe oraz w centralnej części mułki deluwialne o słabej wodoprzepuszczalności.

## 3. Warunki gruntowe i gleby

Większa część miasta znajduje się w obszarze wysoczyzny morenowej falistej, zbudowanej z gliny morenowej, albo piasków i żwirów zwałowych. Na terenie miasta rzeźba wykazuje dużą łagodność, a krawędzie cechuje niewielka wysokość. Największe nachylenie i zagrożenie erozją gleb występuje w zboczu rynny wąbrzeskiej. Przeważają gleby brunatne obok biellicowych, gleb organicznych i czarnych ziem. Czarne ziemie i gleby organiczne wykształciły się w części północno i południowo-wschodniej w miejscach o nadmiernym uwilgotnieniu. Gleby występujące na analizowanym obszarze to w części centralnej czarne ziemie zdegradowane zbudowane z piasków gliniastych lekkich na glinie lekkiej, gleb brunatnych wyługowanych na piasku w bezpośrednim sąsiedztwie jeziora oraz gleb brunatnych wyługowanych z piasku gliniastego mocnego na glinie lekkiej w części zachodniej. Występujące gleby należą do 3z, 4 i 6 kompleksu przydatności rolniczej.

## 4. Sieć hydrograficzna

Głównym ciekim miasta Wąbrzeźna jest Struga Wąbrzeska. Na terenie miasta występują również dwa jeziora: Frydek i Zamkowe. Jezioro Zamkowe badane było w 2014r. w ramach monitoringu WIOŚ (Klasyfikacja i ocena jednolitych części wód stojących badanych w latach 2011-2016). Wody jezior zaklasyfikowano do 4 klasy pod względem elementów biologicznych, 2 klasy pod względem elementów fizyko-chemicznych. Stan chemiczny określono jako dobry, stan ekologiczny jako słaby, a ogólny stan wód jako zły. Na terenie miasta nie występują wody podziemne zaliczane do Głównych Zbiorników Wód Podziemnych.

Teren znajduje się w zlewni Jednolitej Części Wód Powierzchniowych oznaczonej symbolem RW20001828929 „Struga z jez. Zamkowym”. JCWP badana była przez WIOŚ w 2016 w punkcie pomiarowym Struga Wąbrzeska – ujście do Drwęcy, Handlowy Młyn. Według badań (Klasyfikacja i ocena jednolitych części wód płynących w latach 2011-2016) stan elementów fizyko-chemicznych jest poniżej dobrej klasy, stan ekologiczny jest umiarkowany, a ogólny stan wód jest zły. Wody zostały objęte derogacją z powodu konieczności dalszych analiz i długoterminowego procesu inwestycyjnego. Obszar znajduje się w Jednolitej Części Wód Podziemnych oznaczonych symbolem GW200039. JCWPd charakteryzuje się dobrym stanem ilościowy i chemiczny. Nie występuje zagrożenie niespełnienia celów środowiskowych (Wody Polskie). Analizowany teren przylega bezpośrednio do Jeziora Zamkowego. Najbliższy punkt poboru wód znajduje się przy ul. Chełmińskiej.

W części północno-zachodniej znajduje się zagłębienie bezodpływowe, w którym stagnuje woda.

## 5. Warunki klimatyczne

W mieście Wąbrzeźno przeważają wiatry zachodnie (18,4%) i północno-zachodnie (17,9%). Wiatry te mają wpływ na kształtowanie się pogody w ciągu roku. Wraz z nimi napływają wilgotne masy powietrza atlantyckiego. Cisze stanowią 6,6%, co jest związane z lokalnymi warunkami terenowymi. Średnia roczna prędkość wiatru wynosi 3,5 m/s. Średnie roczne temperatury w mieście wahają się od 6,0 °C do 8,7 °C. Średnia minimalna temperatura wynosi -3,2 °C, natomiast średnia maksymalna 18 °C. Roczna maksymalna ilość opadów przypada na sierpień, maj i listopad, natomiast minimalna na luty, październik i czerwiec. Średnia roczna dni z opadami wynosi 158.

## 6. Fauna i flora

Miasto Wąbrzeźno pozbawione jest zwartych kompleksów leśnych. Zajmują one niecałe 3% powierzchni miasta. Zlokalizowane są na obrzeżach miasta, na północy i wschodzie. Lasy porastają tereny nisko położone w otoczeniu Strugi Wąbrzeskiej i jez. Sitno. W drzewostanie przeważają olchy, a domieszkę stanowi topola, dąb i sosna. W podszycie rośnie kruszyna, czarny bez, wierzba. Ubogi jest również system zieleni miejskiej, na który składają się parki miejskie, zieleńce promenady nad jeziorem oraz cmentarze i ogródki działkowe.

### **Lokalne uwarunkowania przyrodnicze**

Teren ze względu na zróżnicowanie charakteryzuje się dużą bioróżnorodnością. Północną część porasta las świeży o powierzchni 0,5ha. Jest to las prywatny, 15 letni o funkcji gospodarczej. Dominuje sosna zwyczajna o zmieszaniu drobnokępowym i pełnym zwarciu. W domieszce występuje modrzew, dąb, nielicznie świerk. Skupisko brzoź dominuje we wschodniej części lasu. Wiek rębności wynosi 80 lat. Zachodnia granica stanowi szpaler świerków. W sąsiedztwie zagłębienia bezodpływowego rosną olchy czarne, trzcina i pałka wodna. Brzeg jeziora posiada stosunkowo silnie rozwinięty pas roślinności przybrzeżnej wynurzonej i zanurzonej. Na roślinność wynurzoną składają się przede wszystkim: turzycza brzegowa, sitowie jeziorne, trzcina pospolita i pałka wodna. W strefie tej występują również wierzby, olchy czarne oraz kilka okazałych topoli osikowych. W części, gdzie strefa brzegowa została zagospodarowana (promenada prowadząca do mostku) poza roślinnością nadwodną nasadzono roślinność parkową m.in. dęby, jesiony, gładicze trójcierniowe (będąca gatunkiem obcym). Pozostałą część terenu stanowią murawy trawiaste, a w pobliżu budynków mieszkalnych nasadzenia ozdobne w postaci szpaleru tuj, świerków, bylin oraz drzew owocowych. Nie zaobserwowano występowania gatunków chronionych lub stanowiących zainteresowanie Wspólnoty. Teren w całości (poza bezpośrednią strefą brzegową jeziora) został ogrodzony siatką ogrodzeniową, ograniczając możliwość migracji większych zwierząt. Ze względu na różnorodność ekosystemów należy spodziewać się mnogości zwierząt, dla których groźdzenie nie stanowi bariery, m.in. ptactwa, owadów, gadów. Dobre warunki bytowe i migracyjne związane są ze strefą brzegową, zwłaszcza w części niezagospodarowanej.

### **7. Zabytki i dziedzictwo kultury**

Na analizowanym terenie nie występują zabytki ani obiekty stanowiące dziedzictwo kultury. Analizowany obszar znajduje się natomiast w granicach historycznego układu urbanistycznego miasta Wąbrzeźna ujęte w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków.

### **8. Krajobraz**

Analizowany obszar znajduje się w granicach historycznego układu urbanistycznego miasta Wąbrzeźna ujęte w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków, co przekłada się na charakter krajobrazu. Ponadto teren posiada walory przyrodnicze w postaci lasu oraz terenów zieleni nadwodnej. Ponadto znajduje się w nad Jeziorem, a połączenie z Górą Zamkową, stanowiącą atrakcyjną przestrzeń publiczną, stanowi malowniczy mostek.

### **9. Infrastruktura techniczna**

Budynki znajdujące się w graniach planu posiadają przyłącza gazowe, kanalizacyjne i energetyczne. Przez teren przebiega linia elektroenergetyczna 0,4kV nN.

## **IV. POTENCJALNE ZMIANY STANU ŚRODOWISKA W PRZYPADKU BRAKU REALIZACJI PROJEKTU PLANU**

Pozostawienie obecnej funkcji nie spowodowałoby negatywnego oddziaływania na środowisko, nie przyczyni się również do jego poprawy. Teren objęty jest planami miejscowymi i rozwijałby się w oparciu o ich zapisy, bez znaczącego wpływu na środowisko. Projektowana zmiana umożliwi realizację założeń inwestycyjnych wnioskodawcy.

## **V. ISTNIEJĄCE PROBLEMY I CELE OCHRONY ŚRODOWISKA ISTOTNE Z PUNKTU WIDZENIA REALIZACJI PROJEKTOWANEGO DOKUMENTU**

Do istotnych problemów ochrony środowiska zaliczyć należy emisję zanieczyszczeń powietrza, skażenie gleb, zanieczyszczenie wód powierzchniowych i podziemnych oraz degradację przyrodniczą i bioróżnorodności. W przypadku analizowanego planu zagrożenia występują w zakresie zwiększonego zanieczyszczenia powietrza oraz ubytku terenów aktywnych przyrodniczo. Jednak w odniesieniu do obowiązującego planu i przewidzianych w nim skutków środowiskowych, oddziaływanie nie zwiększy się i będzie pomijalne. Obecnym problemem terenu jest przede wszystkim niezagospodarowana część brzegowa jeziora, która jest silnie zanieczyszczana odpadami komunalnymi w postaci butelek i plastikowych opakowań. Dla analizowanego terenu nie zostały ustalone szczególne cele ochrony, ze względu na niewielką skalę przedsięwzięcia oraz brak znaczących oddziaływań na środowisko wskutek zmiany funkcji terenu.

## **VI. POWIĄZANIA Z DOKUMENTAMI NADRZĘDNymi ISTOTNE Z PUNKTU WIDZENIA PROJEKTOWANEGO DOKUMENTU**

### **Dokumenty o znaczeniu międzynarodowym:**

- dyrektywa Rady nr 91/271/EWG, z 21 maja 1991 r. w sprawie oczyszczania ścieków komunalnych



- dyrektywa nr 96/62/WE Rady z 27 września 1996 r. w sprawie oceny i zarządzania jakością otaczającego powietrza
- dyrektywa nr 2002/49/WE Parlamentu Europy i Rady z 25 czerwca 2002 r. w sprawie oceny i zarządzania poziomem hałasu w środowisku (Dz. U. nr 189 z 18 lipca 2002 r.)

#### **Dokumenty o znaczeniu krajowym:**

- Strategia Rozwoju Kraju. Polska 2030.

Główne cele środowiskowe:

- Zapewnienie bezpieczeństwa energetycznego oraz ochrona i poprawa stanu środowiska poprzez modernizację infrastruktury i bezpieczeństwo energetyczne, sieci elektroenergetycznych i ciepłowniczych, realizację programu inteligentnych sieci w elektroenergetyce, wzmocnienie roli odbiorców finalnych w zarządzaniu zużyciem energii, stworzenie zachęt przyspieszających rozwój zielonej gospodarki, zwiększenie poziomu ochrony środowiska,
  - Wzmocnienie mechanizmów terytorialnego równoważenia rozwoju dla rozwijania i pełnego wykorzystania potencjałów regionalnych poprzez rewitalizację obszarów problemowych w miastach, stworzenie warunków sprzyjających tworzeniu pozarolniczych miejsc pracy na wsi i zwiększaniu mobilności zawodowej na linii obszary wiejskie – miasta, zrównoważony wzrost produktywności i konkurencyjności sektora rolno-spożywczego zapewniający bezpieczeństwo żywnościowe oraz stymulujący wzrost pozarolniczego zatrudnienia i przedsiębiorczości na obszarach wiejskich, wprowadzenie rozwiązań prawno-organizacyjnych stymulujących rozwój miast,
  - Zwiększenie dostępności terytorialnej Polski poprzez udrożnienie obszarów miejskich i metropolitalnych poprzez utworzenie zrównoważonego, spójnego i przyjaznego użytkownikom systemu transportowego
- Plan realizuje założenia strategii poprzez tworzenie równoważenia rozwoju, stworzenie warunków sprzyjających tworzeniu pozarolniczych miejsc pracy na wsi, zapewniający tworzenie bezpiecznego i efektywnego systemu transportowego.

- Strategia Rozwoju Kraju 2020

Główne cele:

- Sprawne i efektywne państwo poprzez zapewnienie ładu przestrzennego, wzmocnienie warunków sprzyjających realizacji indywidualnych potrzeb i aktywności obywatela, zwiększenie bezpieczeństwa obywatela
- Konkurencyjna gospodarka poprzez wzrost wydajności gospodarki, zwiększenie konkurencyjności i modernizacja sektora rolno-spożywczego, bezpieczeństwo energetyczne i środowisk, zwiększenie efektywności transportu
- Spójność społeczna i terytorialna poprzez wzmocnienie mechanizmów terytorialnego równoważenia rozwoju oraz integracja przestrzenna dla rozwijania i pełnego wykorzystania potencjałów regionalnych poprzez wzmocnienie mechanizmów terytorialnego równoważenia rozwoju oraz integracja przestrzenna dla rozwijania i pełnego wykorzystania potencjałów regionalnych

Plan realizuje założenia strategii poprzez zapewnienie ładu przestrzennego, tworzenie warunków do realizacji potrzeb indywidualnych, racjonalne gospodarowanie zasobami, adaptację do zmian klimatu.

- **Krajowa Strategia Rozwoju Regionalnego 2030**

- Zwiększenie spójności Kraju w wymiarze społecznym, gospodarczym, środowiskowym i przestrzennym
  - Wzmacnianie szans rozwojowych obszarów słabszych gospodarczo
  - Zwiększenie wykorzystania potencjału rozwojowego miast średnich tracących funkcje społeczno-gospodarcze
  - Przyspieszenie transformacji gospodarczej Śląska
  - Przeciwdziałanie kryzysom na obszarach zdegradowanych
  - Rozwój infrastruktury wspierającej dostarczanie usług publicznych i podnoszącej atrakcyjność inwestycyjną obszarów
- Wzmacnianie regionalnej przewagi konkurencyjnej
  - Rozwój kapitału ludzkiego i społecznego
  - Wspieranie przedsiębiorczości na szczeblu regionalnym i lokalnym
  - Innowacyjny rozwój regionu i doskonalenie podejścia opartego na Regionalnych Inteligentnych Specjalizacjach
- Podniesienie jakości zarządzania i wdrażania polityk ukierunkowanych terytorialnie

- Wzmocnienie potencjału administracyjnego na rzecz zarządzania rozwojem
- Wzmacnianie współpracy i zintegrowanego podejścia do rozwoju na poziomie lokalnym, regionalny i ponadregionalnym
- Poprawa organizacji świadczących usługi publiczne
- Efektywny i spójny system finansowania polityki regionalnej

Plan realizuje strategię poprzez wspieranie przedsiębiorczości na szczeblu lokalnym i wzmacnianie konkurencyjności w zakresie atrakcyjności.

– Zintegrowane Strategie o charakterze horyzontalnym m.in.:

- Bezpieczeństwo Energetyczne i Środowisko
  - Zrównoważone gospodarowanie zasobami środowiska
  - Zapewnienie gospodarce krajowej bezpiecznego i konkurencyjnego zaopatrzenia w energię
  - Poprawa stanu środowiska

Plan realizuje założenia strategii poprzez gospodarowanie wodami dla ochrony przed powodzią, suszą i deficytem wody, racjonalne gospodarowanie odpadami, ochrona powietrza.

- Polityka energetyczna Polski do 2030 roku
  - poprawa efektywności energetycznej
  - wzrost bezpieczeństwa dostaw paliw i energii
  - rozwój wykorzystania odnawialnych źródeł energii, w tym biopaliw
  - ograniczenie oddziaływania energetyki na środowisko

Plan realizuje politykę poprzez zmianę struktury wytwarzania energii w kierunku technologii niskoemisyjnych.

– Dokumenty sektorowe m.in.:

- Krajowy Program Ochrony Powietrza do 2020 (realizowany m.in. poprzez ograniczenie emisji zanieczyszczeń lotnych)
- Aktualizacja krajowego programu oczyszczania ścieków komunalnych (realizowana m.in. poprzez określenie sposobu odprowadzania ścieków komunalnych)
- Krajowy plan gospodarki odpadami 2022 ( realizowany m.in. poprzez wprowadzenie zasad gospodarowania odpadami)
- Program Operacyjny Infrastruktura i Środowisko 2014-2020
- Strategiczny plan adaptacji dla sektorów i obszarów wrażliwych na zmiany klimatu do roku 2020 (realizowany m.in. poprzez wprowadzenie rozwiązań adaptujących do zmian klimatu oraz ograniczających oddziaływanie na klimat)
- Program wodno-środowiskowy (realizowany m.in. poprzez ustalenie zasad pobierania i odprowadzania wód i ścieków)

#### **Dokumenty o znaczeniu regionalnym:**

– Strategia rozwoju województwa kujawsko-pomorskiego

Nadrzędnym celem strategii jest poprawa jakości przestrzeni województwa, systemu edukacji, rynku pracy, gospodarki oraz sfery społecznej skutkująca wzrostem poziomu życia mieszkańców. Zapisy strategii odzwierciedlone zostały w Planie zagospodarowania przestrzennego województwa.

– Plan zagospodarowania przestrzennego województwa

W ramach PZPW ustalono cele:

- Kształtowanie miast – ośrodków rozwoju i ich powiązań funkcjonalnych poprzez kształtowanie potencjału poszczególnych miast stosownie do ich miejsc w hierarchii sieci osadniczej województwa oraz rozwój powiązań społecznych i gospodarczych pomiędzy miastami w regionie
- Kształtowanie przestrzeni w obszarach wiejskich poprzez zapewnianie atrakcyjnego miejsca do zamieszkania będzie się odbywać poprzez prawidłowe kształtowanie przestrzeni w obszarach wiejskich, o zróżnicowanych funkcjach, nie tylko o funkcji rolniczej.
- Przeciwdziałanie suburbanizacji i niwelowanie jej skutków poprzez propagowanie polityki przestrzennej opartej na organizowaniu przestrzeni w sposób planowy i skoordynowany, zgodny z wymaganiami ładu przestrzennego, ograniczający degradację krajobrazu oraz racjonalny ekonomicznie

- Kształtowanie przestrzennych warunków rozwoju gospodarczego poprzez planowanie przestrzeni, które pozwala zachować równowagę pomiędzy prowadzeniem działalności gospodarczych, a jakością życia ludności i akceptowanym poziomem oddziaływań na środowisko.
- Wykorzystanie walorów środowiska przyrodniczego i kulturowego dla rozwoju funkcji turystycznej i rekreacyjnej poprzez zaspokojenie potrzeb poznawczych zasobów dziedzictwa przyrodniczego i bogactwa kulturowego województwa jak również wzbogacenie oferty pozostałych form działalności turystycznej dla wzmocnienia konkurencyjności regionu
- Racjonalne korzystanie z zasobów naturalnych poprzez m.in. zabezpieczanie wody dla rolnictwa, kontrolowanego i bezpiecznego przepływu wód w rzekach, zachowanie w maksymalnym stopniu powierzchni leśnej, racjonalne korzystanie z gleb
- Wykorzystanie potencjału rolniczego i rozwój przemysłu rolno-spożywczego poprzez m.in. zachowanie równowagi pomiędzy rozwojem intensywnej działalności rolniczej a zachowaniem wielokierunkowości produkcji, która pozytywnie wpływa na jakość, odporność i różnorodność biologiczną środowiska naturalnego.
- Rozwój turystyki zdrowotnej, medycznej, rehabilitacyjnej oraz typu wellness, zachowanie i ochrona przestrzeni o zasobach i walorach uzdrowiskowych, z równoczesnym stałym działaniem na rzecz poprawy jakości lokalnego środowiska oraz racjonalnego wykorzystywania potencjału uzdrowiskowego
- Kształtowanie spójnych systemów transportowych
- Kształtowanie systemów infrastruktury technicznej poprzez m.in. dążenie do minimalizacji jej oddziaływania na środowisko poprzez koncentrację energetycznych przedsięwzięć liniowych i węzłowych, wspieranie inwestycji wykorzystujących energię odnawialną, utworzenie sprawnego systemu sieci połączeń telefonii stacjonarnej i komórkowej oraz szerokopasmowej sieci dostępu do Internetu.
- Kształtowanie spójnego przestrzennie systemu obszarów chronionych poprzez dążenie do utrzymania łączności ekologicznej tych obszarów, w tym obejmowanie ich ochroną lub rozszerzenie granic istniejących form ochrony przyrody w taki sposób, aby osiągnąć maksymalną ciągłość przestrzenną systemu obszarów chronionych
- Poprawa stanu funkcjonowania zasobów środowiska przyrodniczego
- Ochrona i funkcjonowanie zasobów środowiska kulturowego poprzez zachowanie zasobów dziedzictwa kulturowego i wykorzystanie potencjału dziedzictwa kulturowego dla celów dydaktycznych, kulturotwórczych
- Kształtowanie przestrzeni z uwzględnieniem terenów zamkniętych i potrzeb obronności kraju
- Kształtowanie przestrzeni z uwzględnieniem zagrożeń naturalnych poprzez m.in. przeciwdziałanie występowaniu zagrożeń naturalnych, minimalizowanie negatywnych skutków zjawisk naturalnych, możliwości sprawnego reagowania w sytuacji wystąpienia zagrożeń naturalnych.
- Minimalizowanie zagrożeń i konfliktów przestrzennych

Przedstawione w projekcie planu przeznaczenie jest zgodne z ustaleniami dokumentów nadrzędnych (regionalnych, krajowych i międzynarodowych). Proponowane rozwiązania realizowane są poprzez kształtowanie potencjału, organizowaniu przestrzeni w sposób planowy i skoordynowany, zgodny z wymaganiami ładu przestrzennego, planowanie przestrzeni, które pozwala zachować równowagę pomiędzy prowadzeniem działalności gospodarczych, a jakością życia ludności i akceptowanym poziomem oddziaływań na środowisko, minimalizowanie zagrożeń i konfliktów przestrzennych.

## **VII. WYSTĘPOWANIE OBIEKTÓW I TERENÓW CHRONIONYCH NA PODSTAWIE PRZEPISÓW O OCHRONIE PRZYRODY**

Analizowany obszar nie znajduje się w zasięgu granic obszarów podlegających ochronie na podstawie przepisów o ochronie przyrody.



Rysunek 1 Plan miejscowy na tle Obszaru Chronionego Krajobrazu, na podstawie GDOŚ Geoportal

#### a. Obszary Natura 2000

Najbliższe obszary w sieci Natura 2000 znajdują się w kierunku wschodnim i są oddalone o ponad 20km. Obszar Dolina Drwęcy obejmuje rzekę Drwęcę wraz z dopływami. Obszar stanowiący mozaikę siedlisk z różnego typu zbiornikami wodnymi (jeziora, starorzecza), torfowiskami wysokimi i przejściowymi, lasami bukowymi, grądowymi, łęgowymi i borami bagiennymi ekstensywnie użytkowanymi łąkami w dolinie rzeki, niżowymi nadrzecznymi zbiorowiskami okrajkowymi. Rzeką Drwęca i jej dorzecze objęte jest krajowym programem restytucji ryb wędrownych.

#### b. Obszar Chronionego Krajobrazu

Najbliższy obszar to Torfowiskowo- Jeziorno- Leśny Obszar Chronionego Krajobrazu „Zgniłka-Wieczno-Wronie”. Chroni on największy na terenie pojezierza kompleks torfowiskowy ze zbiorowiskami roślinnymi i szeregiem rzadkich i chronionych gatunków roślin i zwierząt, największe na terenie Pojezierza Chełmińskiego jezioro Wieczno o dobrej jakości wody, użytkowane rekreacyjnie i będące jednocześnie miejscem łęgowym ptactwa oraz kompleks leśny z rezerwatem przyrody „Wronie”. Powierzchnia obszaru wynosi 10.645,0 ha. Obszar oddalony jest od analizowanego terenu o ok. 2km.

#### c. Rezerwat przyrody

Najbliższy rezerwat przyrody Rezerwat Wronie, oddalony od analizowanego obszaru o 3,5km. Celem ochrony rezerwatu jest zachowanie ze względów naukowych i dydaktycznych fragmentu buczyny pomorskiej, przy północno-wschodniej granicy zasięgu buka. W skład rezerwatu „Wronie” wchodzi oddziały leśne leśnictwa Wronie, Nadleśnictwa Golub-Dobrzyń, o łącznej powierzchni 68,74 ha.

### VIII. ZALECENIA DO PROJEKTU PLANU NA PODSTAWIE ANALIZY OBSZARU:

- Wprowadzenie nowej zabudowy powinno stanowić uzupełnienie istniejących zabudowań, nawiązywać do otoczenia.
- Ład przestrzenny powinien być uzyskany poprzez wysokie walory estetyczne, funkcjonalne i ich zharmonizowanie z przyrodą
- Należy dążyć do zmniejszenia tak zwanej „niskiej emisji” wpływającej na zanieczyszczenie powietrza poprzez stosowanie niskoemisyjnych źródeł i wysokosprawnych urządzeń grzewczych.
- Należy określić sposób odprowadzania ścieków oraz usuwanie odpadów, w sposób niezagrażający jakości wód.
- Należy zachować istniejącą zielenią wysoką
- Należy zachować i pielęgnować las
- Należy stworzyć strefę ochronną o funkcji przyrodniczej dla strefy brzegowej jeziora

- Należy określić minimalną powierzchnię biologicznie czynną w celu ochrony bioróżnorodności oraz umożliwienia swobodnego odpływu wód deszczowych do gruntu.

## IX. USTALENIA PLANU

§ 5. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **MU1÷3**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: w ramach zabudowy usługowej i mieszanej dopuszcza się wyłącznie usługi z zakresu turystyki, rekreacji, zdrowia, urody i administracji biurowej/
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
  - a) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem urządzeń infrastruktury technicznej,
  - b) dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku: jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo -usługowej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - c) nakaz stosowania systemów grzewczych opartych o technologie bezemisyjne lub o rozwiązania oparte na technologiach i paliwach zapewniających minimalne wskaźniki emisyjne gazów i pyłów do powietrza, ograniczające tzw. „niską emisję”.
- 5) zasady kształtowania krajobrazu:
  - a) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych i hal namiotowych;
  - b) zakaz urządzania pól karawaningowych i namiotowych.
- 6) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej: ustala się teren o wartościach historyczno-kulturowych chroniony ustaleniami planu tj. strefę ochrony konserwatorskiej historycznego układu urbanistycznego miasta Wąbrzeźna ujęty w gminnej ewidencji zabytków, w którym obowiązuje:
  - a) nakaz dostosowania nowej zabudowy do usytuowania, gabarytu i formy architektonicznej istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na zasadzie „dobrego sąsiedztwa”,
  - b) nakaz stosowania stonowanej kolorystyki elewacji ( np. kolor biały , beżowy, odcienie szarości),
  - c) nakaz zastosowania pokryć dachowych w odcieniach ceglanych, brązowych lub grafitowych;
  - d) wszelkie inwestycje mające wpływ na wygląd historycznego układu urbanistycznego miasta Wąbrzeźna należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie występuje potrzeba określenia;
- 8) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) wysokość zabudowy: max. 10,0 m, (do 3 kondygnacji nadziemnych);
  - c) geometrię dachów: dachy płaskie - max. kąt nachylenia połaci dachowych 12° lub dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych: 25°÷35°,
  - d) minimalna i maksymalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 0,01 – 0,6,
  - e) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu: nie występuje potrzeba określenia,
  - f) udział powierzchni biologicznie czynnej: min. 50% powierzchni działki budowlanej,
  - g) min. liczba miejsc do parkowania oraz sposób ich realizacji:
    - min. 1 miejsce / 1 mieszkanie,
    - min. 2 miejsca postojowe/50m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług, w tym min 1 miejsce na parkowanie pojazdów zaopatrzone w kartę parkingową,
    - miejsca parkingowe realizować w granicach terenu jako naziemne lub w garażach wbudowanych– zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - h) gabaryty obiektów: nie występuje potrzeba określenia;
- 9) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych:
  - a) na terenie MU2 nakaz zachowania odległości przeciwpożarowych od terenu lasu;
  - b) nie występuje potrzeba określania granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 10) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: nie występuje potrzeba określenia;

- 11) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: na terenie MU2 nakaz zapewnienia drogi przeciwpożarowej do terenu lasu (ZP);
- 12) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
- zaopatrzenie w wodę: z istniejącego systemu sieci wodociągowej, który należy dostosować do zewnętrznego gaszenia pożarów zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - odprowadzanie ścieków sanitarnych: do istniejącej sieci kanalizacji sanitarnej,
  - zaopatrzenie w ciepło: z lokalnych urządzeń grzewczych,
  - zaopatrzenie w gaz: z istniejącej sieci gazowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - odprowadzenie wód opadowych i roztopowych: do sieci kanalizacji deszczowej lub na grunt, zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - składowanie i wywóz odpadów: zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - zasilanie w energię elektryczną: z istniejącego systemu elektroenergetycznego, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - zaopatrzenie w sieć teletechniczną: projektowanym systemem infrastruktury telekomunikacyjnej,
  - dopuszcza się budowę, rozbudowę i przebudowę istniejących sieci infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - przewody sieci infrastruktury technicznej projektować jako podziemne, zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - obsługa komunikacyjna: bezpośrednio z drogi publicznej lub za pośrednictwem projektowanej drogi wewnętrznej,
- 13) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie występuje potrzeba określenia;
- 14) stawkę procentową służącą naliczeniu opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości: 30 %.
- § 6. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **ZP**, ustala się:
- przeznaczenie podstawowe terenu: teren zieleni parkowej publicznej;
  - przeznaczenie dopuszczalne terenu: ciągi piesze i rowerowe, urządzenia infrastruktury technicznej;
  - zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: nie występuje potrzeba określenia;
  - zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: nie występuje potrzeba określenia;
  - zasady kształtowania krajobrazu: zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych i hal namiotowych;
  - zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej: na części terenu ustala się strefę ochrony konserwatorskiej historycznego obszaru urbanistycznego miasta Wąbrzeźna ujętego w gminnej ewidencji zabytków jako terenu o wartościach historyczno-kulturowych chroniony ustaleniami planu t.j., w którym wszelkie inwestycje mające wpływ na wygląd historycznego układu urbanistycznego miasta Wąbrzeźna należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie występuje potrzeba określenia;
  - zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu: nie występuje potrzeba określenia;
  - granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz planach zagospodarowania przestrzennego województwa: nie występuje potrzeba określenia;
  - szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: nie występuje potrzeba określenia;
  - szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nakaz uwzględnienia zakazów i nakazów wynikających z przepisów odrębnych dla terenów przyległych do wód publicznych;
  - zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
    - dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę istniejących sieci infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi;
    - obsługa komunikacyjna: z drogi publicznej za pośrednictwem projektowanej drogi wewnętrznej i terenu MU2;
  - sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie występuje potrzeba określenia;
  - stawka procentowa służąca naliczeniu opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości: nie występuje potrzeba określenia.
- § 6. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **Z1+2**, ustala się:
- przeznaczenie podstawowe terenu: tereny zieleni urządzonej;
  - przeznaczenie dopuszczalne terenu: urządzenia infrastruktury technicznej;
  - zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: nie występuje potrzeba określenia;
  - zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: nie występuje potrzeba określenia;
  - zasady kształtowania krajobrazu: zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych i hal namiotowych;

6) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej: ustala się strefę ochrony konserwatorskiej historycznego układu urbanistycznego miasta Wąbrzeźna ujętego w gminnej ewidencji zabytków jako terenu o wartościach historyczno-kulturowych chroniony ustaleniami planu tj., w którym wszelkie inwestycje mające wpływ na wygląd historycznego układu urbanistycznego miasta Wąbrzeźna należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi;

7) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie występuje potrzeba określenia;

8) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu: nie występuje potrzeba określenia;

9) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz planach zagospodarowania przestrzennego województwa: nie występuje potrzeba określania;

10) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: nie występuje potrzeba określenia;

11) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie występuje potrzeba określenia;

12) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

a) dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę istniejących sieci infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi;

b) obsługa komunikacyjna: z drogi publicznej za pośrednictwem projektowanych ciągów pieszych;

13) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie występuje potrzeba określenia;

14) stawka procentowa służąca naliczeniu opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości: 30%

§ 7. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **ZL**, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe terenu: teren lasu;

2) przeznaczenie dopuszczalne terenu: urządzenia infrastruktury technicznej;

3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: nie występuje potrzeba określenia;

4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: nie występuje potrzeba określenia;

5) zasady kształtowania krajobrazu: nie występuje potrzeba określenia;

6) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej: nie występuje potrzeba określenia;

7) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie występuje potrzeba określenia;

8) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu: nie występuje potrzeba określenia;

9) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz planach zagospodarowania przestrzennego województwa: nie występuje potrzeba określania;

10) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: nie występuje potrzeba określenia;

11) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: zakaz zabudowy za wyjątkiem urządzeń turystycznych związanych z gospodarką leśną oraz przebudowy istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych – zgodnie z przepisami odrębnymi;

12) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

a) dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę istniejących sieci infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi;

b) obsługa komunikacyjna: z przyległej projektowanej drogi wewnętrznej;

13) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie występuje potrzeba określenia;

14) stawka procentowa służąca naliczeniu opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości: 30%

§ 8. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDD**, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: teren drogi publicznej dojazdowej;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: nie występuje potrzeba określenia;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: nie występuje potrzeba określenia;

4) zasady kształtowania krajobrazu: nie występuje potrzeba określenia;

5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej: na części terenu ustala się strefę ochrony konserwatorskiej historycznego układu urbanistycznego miasta Wąbrzeźna ujętego w gminnej ewidencji zabytków jako terenu o wartościach historyczno-kulturowych chroniony ustaleniami planu tj., w którym wszelkie inwestycje mające wpływ na wygląd historycznego układu urbanistycznego miasta Wąbrzeźna należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 6) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie występuje potrzeba określenia;
- 7) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu: szerokość drogi zgodnie z rysunkiem planu;
- 8) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz planach zagospodarowania przestrzennego województwa: nie występuje potrzeba określania;
- 9) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: nie występuje potrzeba określenia;
- 10) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie występuje potrzeba określenia;
- 11) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
  - a) dopuszcza się budowę, rozbudowę i przebudowę istniejących sieci infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) przewody sieci infrastruktury technicznej projektować jako podziemne, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 12) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie występuje potrzeba określenia;
- 13) stawkę procentową służącą naliczeniu opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości: nie występuje potrzeba określenia.

§ 9. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDW**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren drogi wewnętrznej;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: nie występuje potrzeba określenia;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: nie występuje potrzeba określenia;
- 4) zasady kształtowania krajobrazu: nie występuje potrzeba określenia;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej: na części terenu ustala się strefę ochrony konserwatorskiej historycznego układu urbanistycznego miasta Wąbrzeźna ujętego w gminnej ewidencji zabytków jako terenu o wartościach historyczno-kulturowych chroniony ustaleniami planu tj., w którym wszelkie inwestycje mające wpływ na wygląd historycznego układu urbanistycznego miasta Wąbrzeźna należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie występuje potrzeba określenia;
- 7) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu: szerokość drogi zgodnie z rysunkiem planu;
- 8) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz planach zagospodarowania przestrzennego województwa: nie występuje potrzeba określania;
- 9) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: nie występuje potrzeba określenia;
- 10) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nakaz zapewnienia drogi przeciwpożarowej do terenu lasu (ZP);
- 11) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
  - a) dopuszcza się budowę, rozbudowę i przebudowę istniejących sieci infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) przewody sieci infrastruktury technicznej projektować jako podziemne, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 12) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie występuje potrzeba określenia;
- 13) stawkę procentową służącą naliczeniu opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości: 30%.

§ 10. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDx1÷3**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny ciągów pieszych publicznych;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: szlaki rowerowe, urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: nie występuje potrzeba określenia;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: nie występuje potrzeba określenia;
- 5) zasady kształtowania krajobrazu: nie występuje potrzeba określenia;
- 6) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej: ustala się strefę ochrony konserwatorskiej historycznego układu urbanistycznego miasta Wąbrzeźna ujętego w gminnej ewidencji zabytków jako terenu o wartościach historyczno-kulturowych chroniony ustaleniami planu tj., w którym wszelkie inwestycje mające wpływ na wygląd historycznego układu urbanistycznego miasta Wąbrzeźna należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie występuje potrzeba określenia;



- 8) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu: szerokość ciągu pieszego zgodnie z rysunkiem planu;
- 9) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz planach zagospodarowania przestrzennego województwa: nie występuje potrzeba określania;
- 10) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: nie występuje potrzeba określenia;
- 11) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie występuje potrzeba określenia;
- 12) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
  - a) dopuszcza się budowę, rozbudowę i przebudowę istniejących sieci infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) przewody sieci infrastruktury technicznej projektować jako podziemne, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 13) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów: nie występuje potrzeba określenia;

#### **X. OCENA PRZEWIDYWANYCH ZNACZĄCYCH ODDZIAŁYWAŃ NA ŚRODOWISKO. MOŻLIWOŚCI I SPOSOBY ICH OGRANICZANIA, ZAPOBIEGANIA I KOMPENSACJI.**

W ramach oceniania możliwego oddziaływania na środowisko należało rozważyć wpływ realizacji poszczególnych ustaleń projektu planu na środowisko. Wprowadzenie zmian ustaleń przebadano dla kolejnych elementów środowiska: różnorodność biologiczną, zdrowie ludzi, zwierzęta, rośliny, jakość wód, jakość powietrza, powierzchnię terenu, krajobraz, zasoby naturalne, zabytki i dobra materialne oraz obszary Natura 2000.

Analizę i ocenę oddziaływań przeprowadzono określając skalę wpływu. Wyróżniono wpływ negatywny mały (-1), średni (-2) i znaczący (-3), wpływ pozytywny (1) lub brak wpływu (0). Poprzez wpływ negatywny mały należy rozumieć typowe, nieznaczące w skali lokalnej przekształcenia badanych komponentów środowiska. Poprzez wpływ negatywny średni należy rozumieć zagrożenie, które wpłynie na pogorszenie komponentów środowiska i wiązać się będzie z dość znacznymi przekształceniami w terenie. Znaczący wpływ spowoduje radykalne zmiany w środowisku, które wiązać się będą z istotnym pogorszeniem środowiska. Wpływ pozytywny oznaczać będzie poprawę warunków środowiskowych, natomiast brak wpływu oznacza, iż zapisy planu nie spowodują zmian w elementach środowiska.

Przeznaczenie terenu w planie miejscowym	Elementy środowiska												
	Natura 2000	Różnorodność biologiczna	Ludzie	Zwierzęta	Rośliny	Woda	Powietrze	Powierzchnia ziemi	Krajobraz	Klimat	Zasoby naturalne	Zabytki	Dobra materialne
MU	0	-1	0	-1	-1	-1	-1	-1	-1	0	0	0	0
ZP, Z	0	1	1	1	1	1	1	0	1	1	0	0	0
ZL	0	1	1	1	1	0	1	0	1	1	1	0	0
KDD, KDW	0	0	0	0	0	0	-1	-1	0	-1	0	0	0
KDx	0	0	0	0	0	0	0	-1	0	0	0	0	0

Analizując zanotowane w tabeli wyniki przeprowadzonej oceny wpływu realizacji projektu zmiany planu na poszczególne komponenty środowiska przyrodniczego należy stwierdzić, że planowane zmiany funkcji i zagospodarowania terenu na obszarach objętych projektem planu nie spowodują znaczącej ingerencji w środowisko przyrodnicze.

**Istotne jest to, że niniejsza Prognoza odnosi się do przedmiotu zmiany aktualnie obowiązujących planów miejscowych, a nie tylko do obecnego lub tymczasowego sposobu użytkowania i zagospodarowania terenów.**

Z przeprowadzonej oceny wynika, że planowane zmiany będą mieć wpływ, w różnym zakresie, na niektóre komponenty środowiska, lecz nie będzie to oddziaływanie znaczące. Nieznaczającego negatywnego oddziaływania można spodziewać się w zakresie bioróżnorodności fauny i flory, w kontekście ograniczenia powierzchni biologicznie czynnej, powietrza, powierzchni ziemi, mikroklimatu. Nie zidentyfikowano oddziaływania na obszary podlegające ochronie, w tym obszary Natura 2000, dobra materialne, zasoby naturalne i zabytki. Realizacja zapisów planu będzie miała szereg pozytywnych oddziaływań i przyczyni się do uporządkowania przestrzeni, utrwalenia funkcji przyrodniczej terenu wokół

jeziora oraz ochrony terenów leśnych, co przełoży się na zachowanie warunków bytowych i zdolności migracyjnej zwierząt. Umożliwi również realizację zamierzeń wnioskodawcy oraz uatrakcyjni miejsce pod względem turystycznym i krajobrazowym.

#### **a) Wpływ na różnorodność biologiczną**

Ze względu na charakter terenu i duże zróżnicowanie struktur przyrodniczych teren należy uznać za wartościowy pod względem bioróżnorodności. Do wzbogacania różnorodności biologicznej najbardziej przyczynia się jezioro, pas zieleni brzegowej, zbiornik (staw) oraz las. Ustalenia planu zachowują najbardziej wartościowe siedliska terenu. Duże znaczenie dla utrzymania istniejącej różnorodności biologicznej będzie mieć rozważne użytkowanie terenów zieleni urządzonej i parkowej oraz odpowiednie gospodarowanie przestrzenią należącą do ogródków przydomowych. Wprowadzenie różnogatunkowej, rodzimej zieleni urządzonej towarzyszącej zabudowie, na terenie MU, ZP i Z może przyczynić się do wzbogacenia różnorodności i utrzymania drożności szlaków migracyjnych. Zakłada się, że Przy odpowiednim doborze roślin możliwe jest zwiększenie różnorodności gatunkowej i zwiększenie odporności roślinności na szkodliwe czynniki.

Przekształcenia terenu spowodują lokalne, niewielkie zmiany. Wprowadzenie na tereny obecnie funkcjonujące jako zieleni (urządzonej i przydomowej) zabudowy mieszkaniowo- usługowej spowoduje zmniejszenie powierzchni biologicznie czynnej. Na terenach MU powierzchnia biologicznie czynna zostaje zmniejszona z 70% do 50%. Część terenów przeznaczona w obowiązującym planie na funkcje rolnicze (obecnie zieleni nieurządzonej i urządzonej) zostanie przeznaczona na tereny zieleni urządzonej i drogę wewnętrzną, zatem jedynie część zostanie przekształcona. Zachowana zostanie strefa litoralna jeziora wraz z istniejącą zielenią oraz tereny leśne. Plan nie zakłada ingerencji w siedliska dziko występujących roślin i grzybów oraz dziko żyjących zwierząt, w tym gniazd i lęgówisk. Zurbanizowanie terenów nie spowoduje zmian w warunkach bytowych zwierząt i nie zmniejszy możliwości wymiany gatunkowej.

#### **b) Wpływ na zdrowie ludzi**

Ustalenia nie przewidują budowy obiektów mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko. Zmiany względem obowiązujących planów miejscowych będą polegały w głównej mierze na uzupełnieniu zabudowy mieszkaniowo-usługowej, stworzeniu połączeń komunikacyjnych i przekształceniu części terenu w zieleni parkową.

##### W zakresie akustyki

Zakłada się, że zakres zmian może mieć niewielki wpływ na stan akustyczny. W przypadku budowy lub rozbudowy budynków na etapie prac budowlanych należy spodziewać się emisji hałasu, związanej z pracą urządzeń technicznych oraz zwiększonym ruchem pojazdów dowożących materiały budowlane. Będzie to jednak oddziaływanie czasowe, oddziaływujące na teren i sąsiednie budynki. Dopuszczenie funkcji usługowej jest potencjalnie źródłem hałasu. Prognozuje się jednak, że projektowane przeznaczenie usługowe ze względu na niewielką skalę oraz charakter funkcji (usługi z zakresu turystyki, rekreacji, zdrowia i urody) nie będą stanowiły uciążliwości dla sąsiednich budynków. Wprowadza się zapis dotyczący ograniczania uciążliwości poprzez dopuszczalny poziom hałasu- jak dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej. Powstanie nowych zabudowań mieszkalnych przyczyni się do zwiększenia ruchu komunikacyjnego zarówno w trakcie jak po budowie obiektów. Skutkować to będzie zwiększeniem natężenia hałasu oraz zanieczyszczeń lotnych. Liczba projektowanych budynków wskazuje, że oddziaływanie będzie niewielkie.

##### W zakresie jakości powietrza i wód

Źródłem zanieczyszczeń lotnych jest istniejąca i projektowana zabudowa. Prognozuje się jednak, iż nie będą to ilości, które mogłyby zagrażać bezpieczeństwu i zdrowiu ludzi, przy założeniu stosowania ustalonych w planie rozwiązań proekologicznych. W celu ochrony zdrowia plan ustala zasady odprowadzania ścieków sanitarnych do systemu kanalizacji sanitarnej. Nie dopuszcza się możliwości stosowania szczelnych zbiorników wybieralnych i przydomowych oczyszczalni. Zapobiegnie to ryzyku skażenia gleb i wód bakteriami.

##### W zakresie konfliktu funkcji

Nie zakłada się występowania ryzyka konfliktu funkcji ze względu na charakter zabudowy oraz istniejące sąsiedztwo zabudowy mieszkaniowej. Dopuszczone usługi nie będą powodować uciążliwości dla sąsiednich budynków. Plan wprowadza zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.

#### **c) Wpływ na faunę i florę**

Negatywne oddziaływanie na roślinność związane będzie przede wszystkim z zabudowaniem i utwardzeniem terenu dotychczas aktywnego przyrodniczo. Plan chroni najbardziej cenną roślinność oraz miejsca bytowania zwierząt. Zmniejszy się jednak procent terenów biologicznie czynnych ze szkodą dla mikrofauny. Plan ustala minimalną powierzchnie terenów biologicznie czynnych dla terenów zabudowy- 50% (dotychczas 70%). Pozostałe tereny, za wyjątkiem dróg, pozostaną przyrodniczo aktywne w postaci lasu, zieleni urządzonej lub parkowej. Pozostawienie pasa zieleni jako strefy buforowej dla jeziora gwarantuje utrzymanie dobrych warunków bytowych dla zwierząt. Poprzez określenie linii zabudowy pośrednio chroni się niewielki zbiornik bezodpływowy znajdujący się na terenie UM3. W celu realizacji drogi KDW i ciągu pieszego konieczne będzie usunięcie części zieleni, m.in. olsz czarnych oraz świerków. Zachowuje się bezpieczną odległość zabudowań od linii lasu.

#### **d) Wpływ na wody**

Plan wprowadza nakaz odprowadzania ścieków do istniejącej sieci kanalizacji sanitarnej. Wody opadowe i roztopowe należy odprowadzać do sieci kanalizacji deszczowej lub na grunt zgodnie z przepisami. Zaopatrzenie w wodę będzie odbywać się poprzez istniejącą sieć wodociągową. Ustalenia planu pozwalają w pełni spełnić wymagania ustawowe regulowane przez Prawo Wodne art. 42 ust 3 i 4 w zakresie realizacji infrastruktury ściekowej. Zmiany jakie wystąpią w zakresie wód to zwiększenie zapotrzebowania na wodę oraz intensyfikacja spływu powierzchniowego związana z utwardzeniem części terenu. Ze względu na uregulowanie kwestii gospodarki wodno-ściekowej, wpływ antropopresji na tereny nie będzie miał wpływu na wody gruntowe. Realizacja zapisów planu nie przyczyni się do zwiększenia ryzyka niespełnienia celów środowiskowych dla Jednolitych Części Wód. Nakazuje się na terenach przyległych do wód zapewnić dostęp do wód, zgodnie z przepisami.

#### **e) Wpływ na jakość powietrza**

Nie prognozuje się znacznego oddziaływania na jakość powietrza po realizacji planu. Eliminowany jest problem tzw. niskiej emisji, pochodzącej z ogrzewania. W nowolokalizowanych lub modernizowanych budynkach należy do celów grzewczych stosować systemy oparte o technologie i paliwa bezemisyjne lub o rozwiązania oparte na technologiach i paliwach zapewniających minimalne wskaźniki emisyjne gazów i pyłów do powietrza, ograniczające tzw. „niską emisję”. Plan nie dopuszcza realizacji inwestycji mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko. Pozostawienie lasu oraz dużej powierzchni zieleni (parkowej i urządzonej) będzie sprzyjać filtrowaniu i samooczyszczaniu powietrza.

#### **f) Wpływ na klimat**

Skala projektowanych funkcji i wielkości obszarów pozwalają stwierdzić, że realizacja ustaleń planu nie wprowadzi znaczącego negatywnego oddziaływania na klimat. Realizacja nowej zabudowy spowoduje emisję zanieczyszczeń energetycznych i komunikacyjnych. Zmiany te nie będą odczuwalne w kontekście stosunków klimatycznych, jednak mogą być zauważalne w mikroklimacie.

Planowane w ramach realizacji planu prace mogą wymagać adaptacji na poszczególnych etapach inwestycji do zmieniających się czynników klimatycznych. Są to m. in. wzrost średniej temperatury powietrza, wzrost opadów, wzrost intensywności wiatrów, wzrost częstotliwości występowania temperatur ekstremalnych (wysokich i niskich). Istnieje prawdopodobieństwo konieczności dostosowania istniejącej lub nowej zabudowy i infrastruktury do zmieniających się warunków klimatycznych (np. instalacja systemów chłodzenia w budynkach, dostosowanie systemów odprowadzających wodę, zwiększenie zdolności retencyjnej obszaru). W ramach adaptacji do zmian klimatu korzystne byłoby tworzenie zielonej infrastruktury oraz wykorzystanie lokalnych, alternatywnych źródeł energii bezpiecznych dla środowiska. Istotne jest również wspieranie bioróżnorodności, która pośrednio pozytywnie wpłynie na łagodzenie klimatu. Nie przewiduje się by zmiany klimatu miały znacząco wpłynąć na postanowienia planu. W analizowanym terenie zachodzi ryzyko wystąpienia ekstremalnych sytuacji pogodowych, m.in. trąb powietrznych, suszy powodującej zagrożenie pożarowe, gradobicia, ulewnych deszczy. W tych sytuacjach należy ograniczać skutki zjawiska pogodowego adaptując budynek do tendencji zmian klimatu (w przypadku modernizacji lub budowy nowego obiektu). Utrzymanie terenów biologicznie czynnych, lasu, obudowy jeziora, drzew i zakrzewień wpłynie m.in. na obniżanie temperatury i wzrost wilgoci powietrza, wyciszenia wiatrów. Przyczyni się to również do pochłaniania gazów cieplarnianych emitowanych przez projektowaną zabudowę.

#### **g) Wpływ na powierzchnię terenu**

Planowane zmiany mogą spowodować niewielkie negatywne oddziaływanie i przekształcenia powierzchni ziemi. W trakcie realizacji inwestycji, a zwłaszcza podczas wykonywania fundamentów pod nowe budynki, wykopów pod drogi oraz sieci i urządzenia infrastruktury technicznej przekształcona zostanie wierzchnia powierzchnia ziemi. Projektowane zagospodarowanie terenu nie tworzy zagrożeń dla stabilności gruntu.

#### **h) Wpływ na krajobraz**

Realizacja ustaleń projektu planu może mieć wpływ na krajobraz. Z jednej strony zachowanie lasu, terenu zieleni parkowej i urządzonej pozytywnie wpłynie na zachowanie przyrodniczego krajobrazu. Z drugiej strony plan zakłada intensyfikację zabudowy mieszkaniowo-usługowej. Ze względu na turystyczny charakter terenu i położenie względem Góry Zamkowej, przy realizacji zabudowy nakazuje się stosownie stonowanych barw elewacji oraz zaleca się stosowanie elementów o wysokich walorach estetycznych. Należy nawiązać charakterem zabudowy i detalem do istniejących zabudowań.

#### **i) Wpływ na zasoby naturalne**

Ze względu na brak istotnych zasobów naturalnych realizacja ustaleń planu nie spowoduje oddziaływania na zasoby naturalne.

### j) Wpływ na zabytki

Część obszaru objętego planem znajduje się w granicach historycznego układu urbanistycznego miasta Wąbrzeźna. Plan respektuje wytyczne konserwatorskie poprzez pozostawienie obszarów przylegających bezpośrednio do linii brzegowej jeziora ogólnodostępnymi o funkcji rekreacyjnej zielenie charakterystycznej dla siedliska. Dopuszcza się nową zabudowę mieszkaniową do wysokości 10,0m. Ponadto dostosowuje się nową zabudowę pod względem usytuowania, gabarytów i formy architektonicznej do istniejącej na zasadzie „dobrego sąsiedztwa”. Nakazuje się stosowanie stonowanej kolorystyki elewacji i ceramicznego pokrycia dachów.

### k) Wpływ na dobra materialne

Nie przewiduje się wpływu na dobra materialne.

### l) Wpływ na obszary Natura 2000

Z uwagi na położenie terenu objętego projektem zmiany planu poza obszarami i dużej odległości od obszarów Natura 2000 nie stwierdzono negatywnego oddziaływania na te obszary.

## XI. RODZAJE PRZEWIDYWANEGO ODDZIAŁYWANIA

W prognozie oddziaływania na środowisko określono rodzaj wpływu:

- oddziaływań bezpośrednich rozumianych jako konsekwencja konkretnego zapisu;
- oddziaływań pośrednich rozumianych jako skutek zapisu, ale nie będący jego celem;
- oddziaływań wtórnych rozumianych jako konsekwencja odsunięta w czasie realizacji innych zapisów;
- oddziaływań skumulowanych rozumianych jako suma skutków różnych zapisów;
- oddziaływań krótkoterminowych rozumianych jako konsekwencji zadań występujących tylko w czasie realizacji i ustępujących po ich zakończeniu lub wynikających z przeznaczenia terenu, na którym jego funkcja jest realizowana przez krótki okres czasu
- oddziaływań średnioterminowych rozumianych jako rodzące skutki ustępujące po realizacji wszystkich elementów koniecznych do ich ustania;
- oddziaływań długoterminowych rozumianych jako rodzących skutki utrzymujące się przez długi okres po zakończeniu realizacji planu
- oddziaływań stałych rozumianych jako rodzących skutki nie ustępujących po realizacji zapisów planu,
- oddziaływań chwilowych rozumianych jako utrzymujących się w bardzo krótkim czasie

Charakter oddziaływania	Elementy środowiska												
	Natura 2000	Różnorodność biologiczna	Ludzie	Zwierzęta	Rośliny	Woda	Powietrze	Powierzchnia ziemi	Krajobraz	Klimat	Zasoby naturalne	Zabytki	Dobra materialne
Bezpośrednie		x	x	x	x	x	x	x	x			x	
Pośrednie		x	x	x	x	x	x			x			
Wtórne													
Skumulowane						x	x			x			
Krótkoterminowe			x	x	x								
Średnioterminowe													
Długoterminowe		x	x			x	x					x	
Stale				x	x			x	x				
Chwilowe			x	x	x			x					

**oddziaływania bezpośrednie** - związane będzie z wprowadzeniem zabudowy na tereny niezagospodarowane, realizacją infrastruktury technicznej oraz zachowaniem istniejącej zieleni w postaci lasu, zieleni urządzonej, parkowej i ogrodów przydomowych, zasad ochrony powietrza, wód, wpływu na krajobraz

**oddziaływania pośrednie** - zmiany polegać będą przede wszystkim na zmianie powierzchni ziemi, składu gatunkowego obszaru oraz możliwości migracyjnej zwierząt, pogorszeniu warunków infiltracji oraz zmniejszeniu powierzchni biologicznie czynnej,

**oddziaływanie stałe**- dotyczyć będzie przekształceń w powierzchni biologicznie czynnej i zmianie krajobrazu

**oddziaływania krótkoterminowe i chwilowe** - dotyczyć będą głównie przekształceń powierzchni i hałasu w wyniku prowadzenia prac budowlanych

**oddziaływanie skumulowane** - realizacja planu wraz z potencjalnym oddziaływaniem terenów przyległych nie będzie znaczące. Sprowadzać się będzie do zmniejszenia powierzchni terenów aktywnych przyrodniczo, zmianie mikroklimatu, zwiększenia zanieczyszczeń lotnych i emisji hałasu, przyczyni się jednak do poprawy ładu przestrzennego i podniesienia atrakcyjności turystycznej miejsca

Oddziaływania w każdym zakresie będą minimalizowane poprzez ograniczanie, zapobieganie i rekompensowanie działań.

## **XII. ANALIZA MOŻLIWYCH ROZWIĄZAŃ ALTERNATYWNYCH**

Przeprowadzona analiza możliwych rozwiązań alternatywnych w stosunku do rozwiązań przedstawionych w projekcie zmiany planu, w związku z niewielkimi zmianami zapisów obowiązujących planów miejscowych pozwala na stwierdzenie, że rozwiązania przyjęte w projekcie zmiany planu są racjonalne z punktu widzenia ochrony środowiska. Ponadto są odpowiedzią na zapotrzebowanie inwestora oraz przyczynią się do wzrostu atrakcyjności turystycznej miasta.

W ramach rozwiązań alternatywnych rozważano dopuszczenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w miejsce zabudowy mieszkaniowo-usługowej. Nie spełniłoby to aspektu gospodarczego oraz nie umożliwiło pełnego wykorzystania miejsca jako potencjału turystyczny. Wariant alternatywny nie zakładał przeznaczenia terenów na zieleni urządzonej, a w pozostawienie ich w przeznaczeniu zabudowy mieszkaniowej. Niosło to ryzyko zabudowania terenów i degradacji zieleni znajdującej się w strefie buforowej jeziora, zatem nie spełniło aspektów środowiskowych.

## **XIII. OGRANICZANIE WPŁYWU I KOMPENSACJA DZIAŁAŃ**

Projekt planu wprowadza działania mające na celu ograniczenie lub kompensację negatywnego oddziaływania. Ustalono m.in.:

- minimalną powierzchnię biologicznie czynną w celu ochrony bioróżnorodności oraz umożliwienia swobodnego odpływu wód deszczowych do gruntu,
- wskaźnik intensywności zabudowy i parametry zabudowy dotyczące gabarytów niekolidujące z charakterem terenu,
- sposób odprowadzania ścieków oraz usuwania odpadów, w sposób niezagrażający jakości wód,
- zakaz lokalizacji obiektów mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko,
- dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku: jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo -usługowej, zgodnie z przepisami odrębnymi
- nakaz stosowania systemów grzewczych opartych o technologie bezemisyjne lub o rozwiązania oparte na technologiach i paliwach zapewniających minimalne wskaźniki emisyjne gazów i pyłów do powietrza, ograniczające tzw. „niską emisję”,
- teren o wartościach historyczno-kulturowych chroniony ustaleniami planu tj. strefę ochrony konserwatorskiej historycznego układu urbanistycznego miasta Wąbrzeźna ujęty w gminnej ewidencji zabytków,
- dostosowanie nowej zabudowy pod względem usytuowania, gabarytów i formy architektonicznej do istniejącej na zasadzie „dobrego sąsiedztwa”,
- zachowanie istniejącej zieleni w postaci lasu, zieleni urządzonej, zieleni parkowej.

Ponadto w planie zaleca się:

- utrzymanie flory zbliżonej do naturalnej lub wprowadzenie bogatej, zróżnicowanej roślinności zgodnej z obecnym siedliskiem,
- stosownie elementów o wysokich walorach estetycznych,
- nawiązanie charakterem zabudowy i detalem do istniejących zabudowań.

#### **XIV. PROPOZYCJE DOTYCZĄCE PRZEWIDYWANYCH METOD ANALIZY SKUTKÓW REALIZACJI POSTANOWIEŃ PROJEKTOWANEGO DOKUMENTU**

Wprowadzenie zmian nie spowoduje znaczących, negatywnych oddziaływań na środowisko lokalne ani na obszary ochrony przyrody i obszary Natura 2000. Proponuje się prowadzenie analizy skutków realizacji postanowień, łącznie z wpływem na środowisko, w ramach analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym zgodnie z art. 32 ust. 1 Ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, raz na 8 lat. Monitoring ten powinien dotyczyć zarówno zgodności realizacji inwestycji z ustaleniami zawartymi w projekcie Planu, jak również nieprzewidzianego wpływu przedsięwzięcia na środowisko. Analizę skutków postanowień planu należy oprzeć o monitoring stanu sanitarnego powietrza, wód powierzchniowych i podziemnych na poziomie regionalnym, prowadzony przez Wojewódzki Inspektorat Ochrony Środowiska.

#### **XV. INFORMACJE O MOŻLIWYM TRANSGRANICZNYM ODDZIAŁYWANIU NA ŚRODOWISKO**

Obszar objęty projektem planu nie znajduje się w pobliżu granic administracyjnych kraju. Nie występuje więc potrzeba przeprowadzania analiz możliwych transgranicznych oddziaływań.

#### **XVI. STRESZCZENIE W JĘZYKU NIESPECJALISTYCZNYM**

Prognozę oddziaływania na środowisko sporządzono w celu analizy i oceny możliwych skutków realizacji projektu planu. W dokumencie przedstawiono istniejący stan i funkcjonowanie środowiska w mieście ze szczególną uwagą położoną na obszar opracowania. Jak pokazuje analiza kolejnych komponentów środowiska: rzeźby terenu i geologii, gleby i warunków gruntowych, wody, powietrza, fauny i flory oraz klimatu, stan i funkcjonowanie środowiska nie stanowi problemu. W dalszej części analizy oceniono teren objęty opracowaniem w zakresie warunków ekofizjograficznych, warunków związanych z ochroną środowiska oraz zbadano inne bariery oraz uwarunkowania terenu. Stwierdzono, iż warunki ekofizjograficzne nie stanowią bariery dla zagospodarowania terenu. W zakresie ochrony środowiska przyrodniczego ustalono, iż teren nie znajduje się w zasięgu terenów chronionych i nie ma przeciwwskazań środowiskowych do zagospodarowania terenu. W zakresie innych uwarunkowań ustalono, iż teren jest położony w granicach historycznego układu urbanistycznego miasta Wąbrzeźna ujęte w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków.

Analizując zanotowane w tabeli wyniki przeprowadzonej oceny wpływu realizacji projektu zmiany planu na poszczególne komponenty środowiska przyrodniczego należy stwierdzić, że planowane zmiany funkcji i zagospodarowania terenu na obszarach objętych projektem planu nie spowodują znaczącej ingerencji w środowisko przyrodnicze.

**Istotne jest to, że niniejsza Prognoza odnosi się do przedmiotu zmiany aktualnie obowiązujących planów miejscowych, a nie tylko do obecnego lub tymczasowego sposobu użytkowania i zagospodarowania terenów.**

Z przeprowadzonej oceny wynika, że planowane zmiany będą mieć wpływ, w różnym zakresie, na niektóre komponenty środowiska, lecz nie będzie to oddziaływanie znaczące. Nieznaczne negatywne oddziaływanie można spodziewać się w zakresie bioróżnorodności fauny i flory, w kontekście ograniczenia powierzchni biologicznie czynnej, powietrza, powierzchni ziemi, mikroklimatu. Nie zidentyfikowano oddziaływania na obszary podlegające ochronie, w tym obszary Natura 2000, dobra materialne, zasoby naturalne i zabytki. Realizacja zapisów planu będzie miała szereg pozytywnych oddziaływań i przyczyni się do uporządkowania przestrzeni, utrwalenia funkcji przyrodniczej terenu wokół jeziora oraz ochrony terenów leśnych, co przełoży się na zachowanie warunków bytowych i zdolności migracyjnej zwierząt. Umożliwi również realizację zamierzeń wnioskodawcy oraz uatrakcyjni miejsce pod względem turystycznym i krajobrazowym.

Następnie określono rodzaj oddziaływań. Oddziaływanie bezpośrednie związane będzie z wprowadzeniem zabudowy na tereny niezagospodarowane, realizacją infrastruktury technicznej oraz zachowaniem istniejącej zieleni w postaci lasu, zieleni urządzonej, parkowej i ogrodów przydomowych, zasad ochrony powietrza, wód, wpływu na krajobraz, oddziaływania pośrednie polegać będą przede wszystkim na zmianie powierzchni ziemi, składu gatunkowego obszaru oraz możliwości migracyjnej zwierząt, pogorszeniu warunków infiltracji oraz zmniejszeniu powierzchni biologicznie czynnej, oddziaływanie stałe dotyczyć będzie przekształceń w powierzchni biologicznie czynnej i zmianie krajobrazu, oddziaływania krótkoterminowe i chwilowe dotyczyć będą głównie przekształceń powierzchni i hałasu w wyniku prowadzenia prac budowlanych, oddziaływanie skumulowane nie będzie znaczące. Sprowadzać się będzie do zmniejszenia powierzchni terenów aktywnych przyrodniczo, zmianie mikroklimatu, zwiększenia zanieczyszczeń lotnych i emisji hałasu, przyczyni się jednak do poprawy ładu przestrzennego i podniesienia atrakcyjności turystycznej miejsca.

Projekt planu wprowadza działania mające na celu ograniczenie lub kompensację negatywnego oddziaływania. Ustala się minimalną powierzchnię biologicznie czynną w celu ochrony bioróżnorodności oraz umożliwienia swobodnego odpływu wód deszczowych do gruntu, wskaźnik intensywności zabudowy i parametry zabudowy dotyczące

gabarytów. Określa się sposób odprowadzania ścieków oraz usuwania odpadów, w sposób niezagrożący jakości wód, nie dopuszcza się lokalizacji obiektów mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko. Wprowadza się nakaz stosowania systemów grzewczych opartych o technologie bezemisyjne lub o rozwiązania oparte na technologiach i paliwach zapewniających minimalne wskaźniki emisyjne gazów i pyłów do powietrza, ograniczające tzw. „niską emisję”, teren o wartościach historyczno-kulturowych chroniony ustaleniami planu tj. strefę ochrony konserwatorskiej historycznego układu urbanistycznego miasta Wąbrzeźna ujęty w gminnej ewidencji zabytków, dostosowanie nowej zabudowy pod względem usytuowania, gabarytów i formy architektonicznej do istniejącej na zasadzie „dobrego sąsiedztwa”, zachowanie istniejącej zieleni w postaci lasu, zieleni urządzonej, zieleni parkowej. Ponadto w planie zaleca się utrzymanie flory zbliżonej do naturalnej lub wprowadzenie bogatej, zróżnicowanej roślinności zgodnej z obecnym siedliskiem, stosownie elementów o wysokich walorach estetycznych, nawiązanie charakterem zabudowy i detalem do istniejących zabudowań.

Po przeanalizowaniu obecnego użytkowania terenu i zapisów obowiązującego planu miejscowego zakłada się, że realizacja planu nie spowoduje lub spowoduje w minimalnym stopniu negatywne oddziaływanie na analizowane elementy środowiska. Realizacja przedsięwzięcia będzie miała jednak znaczenie dla efektywnego wykorzystania terenów znajdujących się w bezpośrednim sąsiedztwie Jeziora Zamkowego i stanowiących potencjał turystyczno-rekreacyjny. Proponuje się prowadzenie analizy skutków realizacji postanowień, łącznie z wpływem na środowisko, w ramach analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym zgodnie z art. 32 ust. 1 Ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, raz na 8 lat. Monitoring ten powinien dotyczyć zarówno zgodności realizacji inwestycji z ustaleniami zawartymi w projekcie Planu, jak również nieprzewidzianego wpływu przedsięwzięcia na środowisko. Analizę skutków postanowień planu należy oprzeć o monitoring stanu sanitarnego powietrza, wód powierzchniowych i podziemnych na poziomie regionalnym, prowadzony przez Wojewódzki Inspektorat Ochrony Środowiska.

Toruń, 25. 01. 2017 r.

### **Oświadczenie autora prognozy oddziaływania na środowisko**

Oświadczam, że jestem osobą uprawnioną do sporządzania prognoz oddziaływania na środowisko, raportów o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko oraz raportów o oddziaływaniu przedsięwzięcia na obszar Natura 2000 na podstawie art. 74a ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 3 października 2008 r. (Dz.U.2016 poz. 353 z późn zm.) o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko.

Jestem świadoma odpowiedzialności karnej za złożenie fałszywego oświadczenia.



Aleksandra Lewna  
Biuro Urbanistyki i Architektury  
w Toruniu



Toruń, 25. 01. 2017 r.

### **Oświadczenie autora prognozy oddziaływania na środowisko**

Oświadczam, że jestem osobą uprawnioną do sporządzania prognoz oddziaływania na środowisko, raportów o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko oraz raportów o oddziaływaniu przedsięwzięcia na obszar Natura 2000 na podstawie art. 74a ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 3 października 2008 r. (Dz.U.2016 poz. 353 z późn zm.) o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko.

Jestem świadoma odpowiedzialności karnej za złożenie fałszywego oświadczenia.

Joanna Dokurno  
Biuro Urbanistyki i Architektury  
w Toruniu





**PROGNOZA ODDZIAŁYWANIA NA ŚRODOWISKO  
ZMIANY MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
MIASTA WĄBRZEŻA DLA OBSZARU POŁOŻONEGO PRZY UL. JEZIORNEJ**

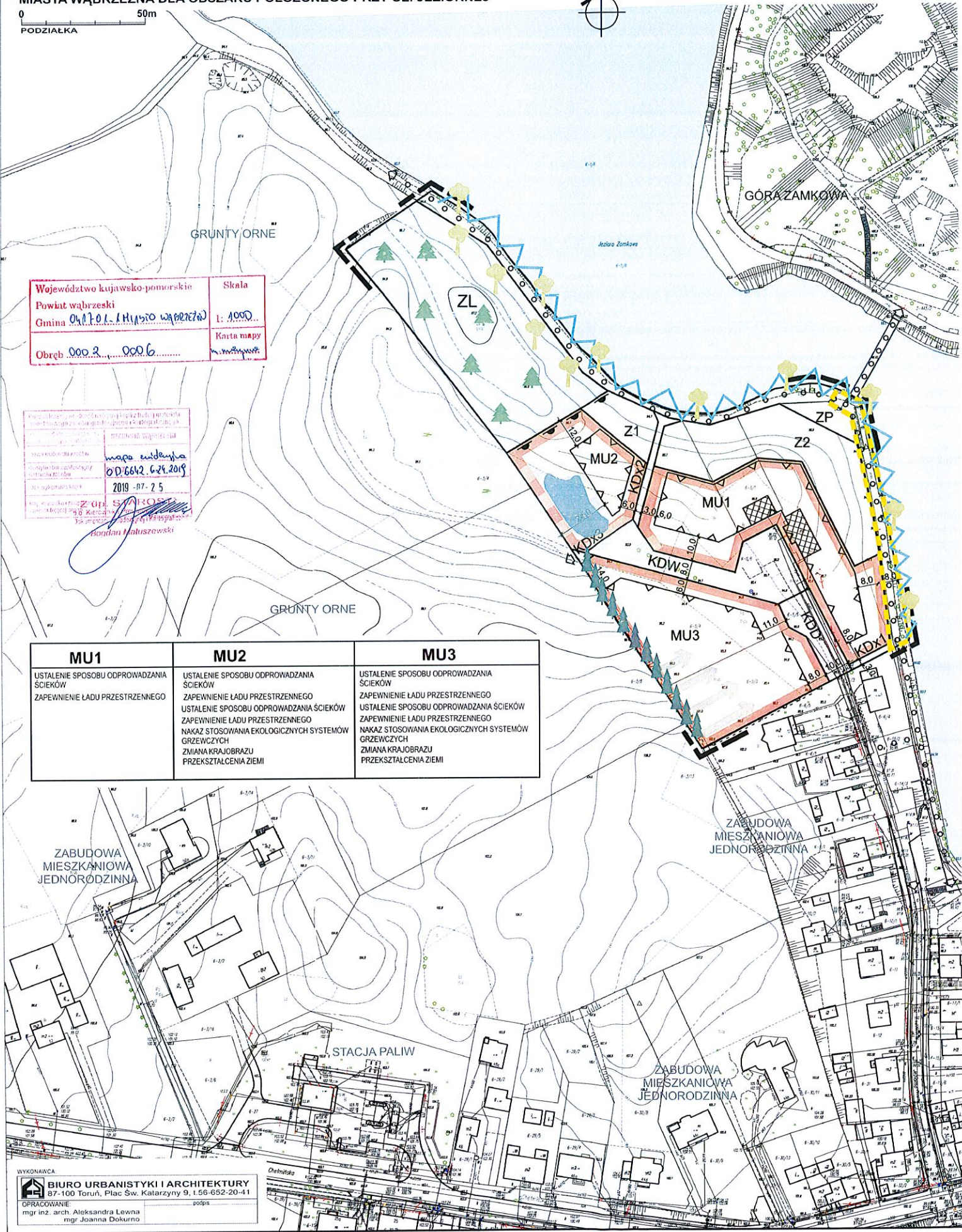
0 50m  
PODZIAŁKA



Województwo kujawsko-pomorskie	Skala
Powiat wąbrzeski	1:1000
Gmina Opatów (Miasto Wąbrzeże)	Karta mapy
Obręb 000.2, 000.6	

mapa ewidencyjna  
OD: 6642-624.2019  
2019-07-25  
Bogdan Kuluszewski

MU1	MU2	MU3
USTALENIE SPOSOBU ODPROWADZANIA ŚCIEKÓW ZAPEWNIENIE ŁADU PRZESTRZENNEGO	USTALENIE SPOSOBU ODPROWADZANIA ŚCIEKÓW ZAPEWNIENIE ŁADU PRZESTRZENNEGO USTALENIE SPOSOBU ODPROWADZANIA ŚCIEKÓW ZAPEWNIENIE ŁADU PRZESTRZENNEGO NAKAZ STOSOWANIA EKOLOGICZNYCH SYSTEMÓW GRZEWCZYCH ZMIANA KRAJOBRAZU PRZEKSZTAŁCENIA ZIEMI	USTALENIE SPOSOBU ODPROWADZANIA ŚCIEKÓW ZAPEWNIENIE ŁADU PRZESTRZENNEGO USTALENIE SPOSOBU ODPROWADZANIA ŚCIEKÓW ZAPEWNIENIE ŁADU PRZESTRZENNEGO NAKAZ STOSOWANIA EKOLOGICZNYCH SYSTEMÓW GRZEWCZYCH ZMIANA KRAJOBRAZU PRZEKSZTAŁCENIA ZIEMI



WYKONAWCA:  
**BIURO URBANISTYKI I ARCHITEKTURY**  
87-100 Toruń, Plac Św. Katarzyny 9, t.56-652-20-41  
OPRACOWANIE:  
mgr inż. arch. Aleksandra Lewna  
mgr. Joanna Dokurto

- LEGENDA DO MPZP**  
OZNACZENIA OGÓLNE:  
 - GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM  
 - LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA  
 - NIERZĘKRALNE LINIE ZABUDOWY  
 - STREFA OCHRONY KONSERWATORSKIEJ HISTORYCZNEGO UKŁADU URBANISTYCZNEGO  
 1, 2 NUMER PORZĄDKOWY TERENU O TYM SAMYM PRZEZNACZENIU  
 6.0 WYMIAROWANIE (M)

- PRZEZNACZENIE TERENÓW:**  
 MU TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWO-USŁUGOWEJ  
 ZL TEREN LASU  
 ZP TEREN ZIELENI PARKOWEJ PUBLICZNEJ  
 Z TEREN ZIELENI URZĄDOWEJ  
 KDD TEREN DROGI PUBLICZNEJ DOJAZDOWEJ  
 KDW TEREN DROGI WEWNĘTRZNEJ  
 KDx TERENY CIĄGÓW PIESZYCH PUBLICZNYCH

- LEGENDA DO PROGNOZY**  
 - ISTNIEJĄCE ZAGOSPODAROWANIE STREFY BRZEGOWEJ  
 - ZNACZĄCY SPADEK TERENU  
 - OCHRONA STREFY BRZEGOWEJ JEZIORA  
 - PODMOKLE OBNIŻENIE TERENU  
 - ZAGŁĘBIENIE BEZODLĄYKOWE WYPEŁNIONE WODĄ  
 - ISTNIEJĄCE BUDYNKI  
 - OCHRONA PASA ZADRZEWIENI LIŚCIĄSTYCH  
 - OCHRONA PASA ZADRZEWIENI LIŚCIĄSTYCH (CIEMNIEJSZY)

