

Toruń, czerwiec/sierpień 2018



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 WĄBRZEŻNA**

DLA OBSZARU POŁOŻONEGO PRZY UL. OKRĘŻNEJ
W WĄBRZEŻNIE.

Opracowanie:
Aleksandra Lewna
Paweł Fryndt

SPIS TREŚCI

I. Wstęp	2
1. Podstawa prawna.....	2
2. Powiązania opracowania z innymi dokumentami.....	2
II. Cel, zakres i metody opracowania	3
1. Cel.....	3
2. Zakres.....	3
3. Metoda.....	3
III. Charakterystyka stanu i funkcjonowania środowiska obszaru objętego projektem planu	4
1. Ogólna charakterystyka istniejącego stanu środowiska.....	5
a. Gleby.....	5
b. Użytkowanie gruntów.....	5
c. Sieć hydrograficzna.....	6
d. Warunki klimatyczne.....	6
e. Warunki akustyczne.....	6
g. Fauna i flora.....	6
2. Zalecenia do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.....	6
3. Potencjalne zmiany stanu środowiska w przypadku braku realizacji projektu planu.....	6
IV. Ocena uwarunkowań istotnych ze względu na realizację projektu planu	6
1. W zakresie ekofizjografii terenu.....	6
2. W zakresie wymogów ochrony środowiska.....	7
3. W zakresie innych uwarunkowań.....	7
V. Istniejące problemy i cele ochrony środowiska istotne z punktu widzenia realizacji projektowanego dokumentu	7
VI. Ocena przewidywanych znaczących oddziaływań na środowisko. możliwości i sposoby ich ograniczania, zapobiegania i kompensacji	7
a. Wpływ na różnorodność biologiczną.....	8
b. Wpływ na zdrowie ludzi.....	8
c. Wpływ na faunę i florę.....	8
d. Wpływ na wody.....	8
e. Wpływ na jakość powietrza i klimat akustyczny.....	9
f. Wpływ na klimat.....	9
g. Wpływ na powierzchnię terenu.....	9
h. Wpływ na krajobraz.....	9
i. Wpływ na zasoby naturalne.....	9
j. Wpływ na zabytki.....	9
k. Wpływ na dobra materialne.....	10
l. Wpływ na obszary Natura 2000.....	10
VII. Analiza możliwych rozwiązań alternatywnych	10
VIII. Propozycje dotyczące przewidywanych metod analizy skutków realizacji postanowień projektowanego dokumentu	10
IX. Informacje o możliwym transgranicznym oddziaływaniu na środowisko	10

X.	Streszczenie w języku niespecjalistycznym	10
----	---	----

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 2017 r. poz. 1405 ze zm.).

Procedurę prawną rozpoczęła Uchwała Nr XXXI/181/17 z dnia 15 września 2017r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Wąbrzeźna dla obszaru położonego przy ul. Okrężnej.

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

Prognoza została sporządzona w oparciu o przepisy:

- Ustawa z dnia 27 kwietnia 2001r. Prawo ochrony środowiska (tekst jednolity Dz. U. z 2017 r. poz. 519)
- Ustawa z dnia 27 marca 2004r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz.U. z 2016 poz.778 z późn. zm.)
- Ustawa z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (tekst jednolity Dz. U. z 2016 r. poz. 2134 z późn. zm.)
- Ustawa z dnia 4 lutego 1994r. – Prawo geologiczne i górnicze (tekst jednolity Dz. U. z 2016 r. poz. 1131 z późn. zm.)
- Ustawa z dnia 18 lipca 2001r. – Prawo wodne (Dz. U. z 2017 r. poz. 1566; z późn. zm.)
- Ustawa z 1 lipca 2011 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (tekst jednolity - Dz.U. z 2016 r., poz. 250 z późn. zm.)
- 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 dnia 18 listopada 2014 r. w sprawie warunków, jakie należy spełnić przy wprowadzaniu ścieków do wód lub do ziemi, oraz w sprawie substancji szczególnie szkodliwych dla środowiska wodnego. (Dz. U. poz. 1800)
- 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)
- Rozporządzenie Ministra Środowiska z 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (tekst jednolity - Dz. U. z 2014, poz. 112)

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
- Aktualizacja programu ochrony środowiska miasta Wąbrzeźno na lata 2009-2012 z perspektywą na lata 2013-2016
- Program Ochrony Środowiska dla Gminy Miasto Wąbrzeźno na lata 2017-2020 z uwzględnieniem perspektywy do roku 2014 (sierpień 2017)

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 (Dz. U. nr 199, poz. 1227):

- informacje dotyczące zawartości, celu opracowania oraz powiązania z innymi dokumentami
- informacje o metodach zastosowanych przy sporządzaniu 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. Wzięto pod uwagę fakt, iż teren położony jest w całości poza obszarami chronionymi (krajowymi i wspólnotowymi) na podstawie przepisów ustawy o ochronie przyrody, w szczególności w znacznej odległości od istniejących i projektowanych obszarów Natura 2000.

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.

Zmiana miejscowego planu dotyczy terenu na obszarze miasta dla terenu położonego przy ul. Okrężnej, oznaczonych w obowiązującym MPZP miasta Wąbrzeźna symbolem B-1C jest wynikiem wniosku Prezesa Zarządu Spółki MZECWIK w przedmiocie zmiany przeznaczenia terenu na funkcję umożliwiającą lokalizację produkcji i usług.

Ustalenia planu

DLA TERENU OBJĘTEGO ZMIANĄ PLANU OBOWIĄZUJĄ USTALENIA ZAWARTE W MIEJSCOWYM PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA WĄBRZEŹNA.

1. *Dotyczy terenu przy ul. Okrężnej*

Dla terenu B-1C ustalono:

1) *funkcja podstawowa:*

a. ciepłownia miejska

2) *warunki urbanistyczne:*

a. zakaz wprowadzania wszelkiej zabudowy nie związanej z przeznaczeniem terenu

b. teren powinien być utwardzony w sposób umożliwiający dojazdy i dojścia,

c. teren powinien być ogrodzony,

d. podział terenu po granicy terenu funkcjonalnego;

3) *obsługa komunikacyjna- wjazd z drogi publicznej klasy drogi lokalnej zgodnie z rysunkiem planu, dopuszcza się wydzielenie dróg wewnętrznych zgodnie z ustaleniami ogólnymi;*

4) *obsługa w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami ogólnymi par.12.*

ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO W MIEJSCE ww. USTALEŃ WPROWADZA ZAPISY:

§ 5. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem P, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy produkcyjnej, składy i magazyny;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: usługi, droga wewnętrzna, parking, urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: dopuszcza się rozbudowę i przebudowę istniejących budynków zgodnie z przeznaczeniem;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
 - a) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
 - b) nakaz wprowadzenia zieleni izolacyjnej od strony terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o szerokości min. 10,0m – zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) nakaz stosowania systemów grzewczych opartych o technologie bezemisyjne lub paliwa i technologie niskoemisyjne, nie powodujące tzw. „niskiej emisji”,
 - d) z przeznaczenia dopuszczalnego wyłącza się zabudowę usługową, dla której występują ograniczenia w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, określone przepisami odrębnymi,
- 5) zasady kształtowania krajobrazu: nie występuje potrzeba określenia;
- 6) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej: na części terenu ustala się strefę konserwatorską historycznego układu urbanistycznego, w której obowiązuje nakaz lokalizowania nowej zabudowy w nawiązaniu do istniejącej formy zabudowy tj:
 - a) budynki sytuować równolegle lub prostopadle do wyznaczonej linii zabudowy,
 - b) zastosować stonowaną kolorystykę wykończenia okładzin zewnętrznych ścian projektowanych budynków;
- 7) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie występuje potrzeba określenia;
- 8) sposób sytuowania obiektów budowlanych w stosunku do granic przyległych nieruchomości: dopuszcza się lokalizowanie budynków przy wspólnej granicy oraz na granicy działek nr 48/5 i 48/6 w obszarze ograniczonym nieprzekraczalną linią zabudowy;
- 9) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) wysokość zabudowy:
 - budynki produkcyjne, usługowe, składowe i magazynowe: max. 12,0m,
 - pozostałe obiekty budowlane, w tym urządzenia budowlane wolnostojące i usytuowane na budynkach: max. 30,0 m licząc od poziomu terenu,
 - c) geometrię dachów: dachy płaskie o kącie nachylenia połaci dachowych: max. 12^o,
 - d) minimalna i maksymalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 0,01 – 2,5,
 - e) udział powierzchni biologicznie czynnej: min. 10% powierzchni działki budowlanej,
 - f) min. liczba miejsc do parkowania oraz sposób ich realizacji:
 - min. 1 miejsce postojowe / 4 zatrudnionych,
 - min. jedno miejsce na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
 - miejsca parkingowe realizować w granicach terenu w formie parkingów naziemnych – zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - g) gabaryty obiektów: nie występuje potrzeba określenia;
- 10) 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;
- 11) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: nie występuje potrzeba określenia;
- 12) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
 - a) zakaz nasadzeń zieleni wysokiej w pasie technologicznym napowietrznych linii elektroenergetycznych;
 - b) nakaz uwzględnienia szerokości stref kontrolowanych gazociągu średniego ciśnienia g125, jak dla gazociągów o ciśnieniu gazu do 0,4MPa, wybudowanych w 1999 r. - zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 13) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
 - a) zaopatrzenia w wodę: z istniejącego systemu sieci wodociągowej, który należy dostosować do zewnętrznego gaszenia pożarów zgodne z przepisami odrębnymi,
 - b) odprowadzanie ścieków sanitarnych: do istniejącej sieci kanalizacji sanitarnej, po jej rozbudowie,
 - c) zaopatrzenie w ciepło: z lokalnych urządzeń grzewczych,
 - d) zaopatrzenie w gaz: z istniejącej sieci gazowej po jej rozbudowie zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - e) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych: zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - f) składowanie i wywóz odpadów: zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - g) zasilanie w energię elektryczną: z istniejącego systemu elektroenergetycznego, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - h) zaopatrzenie w sieć teletechniczną: projektowanym systemem infrastruktury telekomunikacyjnej,

- i) dopuszcza się budowę nowych oraz przebudowę i modernizację istniejących sieci infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi,*
- j) przewody sieci infrastruktury technicznej projektować jako podziemne, zgodnie z przepisami odrębnymi;*
- k) obsługa komunikacyjna: z drogi dojazdowej (KDD) oraz z ul. Okrężnej;*
- 14) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:
 - a) dopuszcza się odprowadzenie ścieków do szczelnych zbiorników wybieranych okresowo do czasu rozbudowy sieci kanalizacji sanitarnej,*
 - b) ograniczenia w użytkowaniu terenu w pasie technologicznym napowietrznej linii elektroenergetycznej obowiązują do czasu istnienia tej linii;*
- 15) stawka procentowa służąca naliczeniu opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości: 30 %.

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

 - 1) przeznaczenie podstawowe: teren drogi publicznej dojazdowej;
 - 2) przeznaczenie dopuszczalne: 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:
 - a) szerokość drogi jak w stanie istniejącym,
 - b) przekrój drogi: uliczny;
 - 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 określenia;
 - 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: nakaz uwzględnienia szerokości stref kontrolowanych gazociągu średniego ciśnienia g125, jak dla gazociągów o ciśnieniu gazu do 0,4MPa, wybudowanych w 1999 r. - zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 12) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej: przewody sieci infrastruktury technicznej projektować jako podziemne, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 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: nie występuje potrzeba określenia.

III. CHARAKTERYSTYKA STANU I FUNKCJONOWANIA ŚRODOWISKA OBSZARU OBJĘTEGO PROJEKTEM PLANU

1. Ogólna charakterystyka istniejącego stanu środowiska

Położenie

Teren przy ul. Okrężnej położony jest w południowej części miasta. Obejmuje działki ewidencyjne nr 44/1, 46/7, 48/3, 48/5, 48/6. Obszar analizowany ma dość regularny kształt prostokąta w dwoma odnogami długości ok 100, stanowiącymi ciągi komunikacyjne: pierwszy w kierunku północnym do ul. Okrężnej oraz drugi w kierunku zachodnim do ul. Generała Pruszyńskiego. Teren przylega bezpośrednio: od wschodu i północy do terenów produkcyjnych od zachodu zaś do terenów zieleni i terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Gleby

Analizowane obszary charakteryzują się korzystnymi warunkami geologiczno-gruntowymi. Gleby są pochodzenia mineralnego.

Użytkowanie gruntów

Działka nr 48/5 o pow. 3686 m² oraz działka Nr 48/6 o pow. 9978 m² stanowią zabudowany teren budynkami dawnej ciepłowni miejskiej oraz utwardzonymi w części placami składowymi, Obiektom towarzyszą drogą wewnętrzną, chodniki oraz zieleń.

Działki nr 44/1 i 48/3 o łącznej powierzchni 2949 m² to teren zajęty przez wewnątrzzakładową drogę dojazdową oraz pas zieleni średnio-piennej w formie zakrzewień od strony sąsiednich terenów mieszkaniowych. Przez ten teren przebiega naziemna sieć nieczynnego ciepłociągu. Większa część tego terenu znajduje się w strefach pasa technologicznego napowietrznych linii elektroenergetycznych 110kV i 15kV.

Działka nr 46/7 o powierzchni 813 m² stanowi w całości drogę publiczną – odnogę ulicy Generała Pruszyńskiego o tej samej nazwie.

Sieć hydrograficzna

Miasto jest zwodociągowane w 99%. Teren miasta znajduje się w wyznaczonej na terenie Polski jednolitej części wód podziemnych JCWPd 40. Teren nie jest zagrożony nie spełnieniem wymagań środowiskowych Ramowej Dyrektywy Wodnej Unii Europejskiej.

Na terenie planu nie znajdują się żadne elementy powierzchniowej sieci hydrograficznej. Tereny objęte projektem zmiany planu pod względem fizycznogeograficznym położone są w mezoregionie Pojezierze Chełmińskie. Teren charakteryzuje się korzystnymi warunkami geologiczno-gruntowymi dla zabudowy. Woda gruntowa występuje przeważnie na głębokości około 2-4 m poniżej powierzchni terenu. Nawet po intensywnych opadach i w czasie roztopów nie tworzą się tu zastoiska wody.

Spływ wód następuje w kierunku południowym – w kierunku rowu melioracyjnego. Analizowane obszary położone są poza zasięgiem głównych zbiorników wód podziemnych.

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.

Warunki akustyczne

W odległości około 500 m od terenu przebiegają: od pd- wsch droga wojewódzka nr 548 – południowa obwodnica miasta. W sąsiedztwie występują emitory hałasu związane z istniejącą strefą aktywności gospodarczej, głównie w zakresie hałasu komunikacyjnego. Z uwagi na dobre skomunikowanie sąsiednich baz logistycznych z obwodnicą miasta, uciążliwość ta jest minimalna i nie koliduje z pozostałymi funkcjami terenów sąsiednich.

Fauna i flora

Obszar posiada niskie walory przyrodnicze ze względu na znaczny stopień zabudowania terenu. Brak siedlisk przyrodniczych. Jedynym zbiorowiskiem roślinnym są zakrzewienia w ciągu wewnętrznej drogi dojazdowej stanowiące pas zieleni izolacyjnej. Pozostała zielen stanowią niewielkie trawniki urządzone wokół dawnego budynku ciepłowni.

2. Zalecenia do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

W oparciu o analizę uwarunkowań ekofizjograficznych wynikających z wykonanego dla terenu całego miasta Wąbrzeźna „Opracowania ekofizjograficznego” (Warszawa, lipiec 2003 r.) i własnych obserwacji podczas wizji terenowych, można sformułować zalecenia do projektu zmiany planu.

- Postuluje się wprowadzenie nieprzekraczalnej linii zabudowy oraz określenie parametrów dachu.
- Należy określić minimalną powierzchnię biologicznie czynną.
- Należy zachować istniejące pasy zieleni od strony terenów mieszkaniowych oraz wprowadzić drugi pas zieleni izolacyjnej w południowej części terenu oddzielający istniejący budynek mieszkalny.
- Należy uwzględnić ograniczenia wynikające z istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych.
- W celu ochrony wód oraz w związku z możliwością podłączenia do sieci kanalizacji sanitarnej, nie występuje potrzeba ustalenia tymczasowego rozwiązania tego problemu.

3. Potencjalne zmiany stanu środowiska w przypadku braku realizacji projektu planu

Zmiana planu jest w pełni uzasadniona. Teren obecnie przeznaczony jest wyłącznie pod ciepłownię miejską, która przestał istnieć na rzecz małych lokalnych kotłowni. Dotychczasowe przeznaczenie terenu ujęte w obowiązującym planie zagospodarowania przestrzennego nie przewiduje dla tego terenu innej funkcji. Nie podjęcie działań zmierzających do zmiany planu, to przede wszystkim strata dla budżetu gminy. Atrakcyjny inwestycyjnie teren w centrum miasta musi mieć możliwość jakiegokolwiek zagospodarowania. Wprowadzenie na przedmiotowy teren funkcji produkcyjnej i usługowej, podniesie wartość gruntu, teren stanie się z uwagi na swoją lokalizację atrakcyjną ofertą inwestycyjną miasta oraz docelowo będzie skutkowało powstaniem nowych miejsc pracy, a tym samym pośrednio do poprawy warunków bytowych mieszkańców Wąbrzeźna i okolic.

IV. OCENA UWARUNKOWAŃ ISTOTNYCH ZE WZGLĘDU NA REALIZACJĘ PROJEKTU PLANU

1. W zakresie ekofizjografii terenu

Analiza uwarunkowań ekofizjograficznych, w tym ocena walorów przyrodniczych i krajobrazowych obszarów objętych zmianą planu wskazuje, że:

Teren przy ul. Okrężnej jest predysponowany do planowanej funkcji produkcyjno – usługowej, ze względu na położenie, komunikację oraz kontynuację funkcji, jest również wyrazem polityki przestrzennej miasta wyrażonej w studium.

Jest to tereny o przeciętnych walorach ekologicznych posiada natomiast bardzo dobrą dostępność komunikacyjną i dostęp do podstawowych mediów infrastrukturalnych, co przekłada się na atrakcyjność terenu pod inwestycje. Ponadto teren ten jest predestynowany do zmian jako kontynuacja istniejącej zabudowy.

2. W zakresie wymogów ochrony środowiska

Omawiane tereny znajdują się poza obszarami ochrony wynikającej z ustawy o ochronie przyrody z dnia 16 kwietnia 2004r. Rezerwat Wronie znajduje się w odległości ponad 4km od centrum Wąbrzeźna. Nie występują zatem zasady dotyczące gospodarowania na terenach objętych tą formą ochrony. Na terenach działek objętych zmianą nie występują użytki ekologiczne ani pomniki przyrody. Z uwagi na położenie w granicach miasta nie jest to teren przeznaczony predysponowany do lokalizacji przedsięwzięć zaliczanych do mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko.

3. W zakresie innych uwarunkowań

Ze względu na bliskość obwodnicy miasta Wąbrzeźna oraz dobre skomunikowanie z drogami wojewódzkimi obszary objęte zmianą planu są terenami atrakcyjnymi pod inwestycje z zakresu produkcji. Położone są w niewielkiej odległości od dróg wojewódzkich 548, więc zapewniony jest dogodny dojazd do pracy z miasta jako okolicznych miejscowości oraz obsługi komunikacyjnej produkcji samochodami ciężarowymi.

Analizowany obszar oraz okoliczne działki określone zostały w Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego miasta Wąbrzeźna jako tereny predysponowane do rozwoju usług ponadpodstawowych o dominującej funkcji usługowo-produkcyjnej. Analizowany teren jest w pełni uzbrojony. Przez teren przebiegają elementy sieci elektroenergetycznej średniego i wysokiego napięcia, dla których należy wyznaczyć strefy pasów technologicznych. Składowanie i wywóz odpadów powinien uwzględniać segregację oraz umieszczanie odpadów komunalnych w pojemnikach służących do ich czasowego gromadzenia oraz odpowiednią utylizację odpadów poprodukcyjnych jeżeli takie wystąpią.

Na analizowanych terenach brak budynków wpisanych do wojewódzkiej ewidencji zabytków, dla których zostały ustalone specjalne zasady ochrony, nie stwierdzono również występowania stanowisk archeologicznych.

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 bioróżnorodności. Zanieczyszczenia powietrza związane są głównie z ogrzewaniem zakładów i domostw oraz ruchem komunikacyjnym. Zanieczyszczenie wód oraz skażenie gleb wiąże się przede wszystkim ze ściekami. Problem może również stanowić zanieczyszczenie metalami ciężkimi powodowane ruchem komunikacyjnym oraz produkcją. Degradacja bioróżnorodności jest zagrożeniem ze względu na rosnącą presję zabudowy, rozbudowy komunikacji oraz przekształceń terenów przyrodniczych w usługi, produkcję lub mieszkalnictwo.

Na analizowanym terenie zostały dopuszczone inwestycje zaliczane do mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w skutek czego obowiązkowo przeprowadzona zostanie dla tych inwestycji ocena oddziaływania na środowisko, której celem będzie przyjęcie właściwych rozwiązań zapobiegających ewentualnym zagrożeniom.

VI. OCENA PRZEWDYWANYCH ZNACZĄCYCH ODDZIAŁYWAŃ NA ŚRODOWISKO. MOŻLIWOŚCI I SPOSOBY ICH OGRANICZANIA, ZAPOBIEGANIA I KOMPENSACJI

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 wiązać się będzie z radykalnymi zmianami 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.

	Elementy środowiska
--	---------------------

Przeznaczenie terenu w planie miejscowym		Natura 2000	biologicznaRóżnorodność	Ludzie	Zwierzęta	Rośliny	Woda	Powietrze	ziemi Powierzchnia	Krajobraz	Klimat	naturalne Zasoby	Zabytki	materiałne Dobra
A	P	0	0	-1	0	1	0	-1	0	1	0	0	0	1
	KDD	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

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

Należy stwierdzić, że zmiana planu nie ingeruje znacząco w dotychczasową strukturę funkcjonalno-przestrzenną obszarów objętych zmianą planu i ich otoczenia.

Istotne jest to, że niniejsza Prognoza odnosi się do przedmiotu zmiany aktualnie obowiązującego planu miejscowego, 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 ani średnio znaczące. Małe negatywne oddziaływanie nastąpi jedynie w odniesieniu do ludzi i powietrza na terenie P oraz małą poprawę w zakresie roślinności, krajobrazu oraz dóbr materialnych. Nie zidentyfikowano oddziaływania na obszary Natura 2000, różnorodność biologiczną, zwierzęta, wodę, powierzchnię ziemi, klimat, zasoby naturalne i zabytki.

a. Wpływ na różnorodność biologiczną

Przekształcenia terenu nie spowodują zmian negatywnych w zakresie bioróżnorodności terenu. Wprowadzenie na tereny obecnie w pełni zagospodarowane nowych funkcji nie spowoduje zmniejszenia powierzchni biologicznie czynnej. Zurbanizowanie terenów nie spowoduje zmian w faunie środowiska. Z uwagi na położenie tego terenu w mieście wśród istniejącej zabudowy oraz z uwagi na to, że nie stwierdzono na tym terenie występowania siedlisk zwierząt i ptaków, nie stwierdza się znaczącego oddziaływania na zwierzęta.

b. Wpływ na zdrowie ludzi

Analiza oddziaływania na zdrowie i życie ludzi ustaleń projektu planu dla terenu P: projekt planu ustala zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, tym samym dopuszcza się lokalizację przedsięwzięć z grupy mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko. Teren znajduje się w strefie przemysłowej miasta Wąbrzeźno a ustalona funkcja stanowi kontynuację istniejącej. Realizowane na podstawie planu przedsięwzięcia mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w zależności od ich specyfiki, wymagać będą sporządzenia raportu oddziaływania na środowisko, uzyskania pozytywnej decyzji zgody na realizację przedsięwzięcia. Poddanie ich ocenom oddziaływania na środowisko, pozwoli wyeliminować potencjalne zagrożenia. Dla zminimalizowania ewentualnego oddziaływania terenu P w stosunku do terenów sąsiednich plan nakazał urządzenie pasa zieleni izolacyjnej – zimozielonych nasadzeń pełniących funkcję ochroną. Zastosowane systemy grzewcze będą musiały odpowiadać przepisom odrębnym, w tym w zakresie zaopatrzenia w ciepło (obowiązujących norm emisji zanieczyszczeń). Na terenie planu miejscowego występują źródła promieniowania elektromagnetycznego w postaci napowietrznych linii elektromagnetycznych średniego i wysokiego napięcia. Nie przewiduje się zatem oddziaływania na zdrowie ludzi. Nie przewiduje się również na tym etapie konfliktów społecznych z uwagi na wprowadzone zapisy dotyczące pasów zieleni izolacyjnej od strony terenów zabudowy mieszkaniowej. Pozytywnym aspektem w kontekście poprawy zadowolenia mieszkańców może okazać się możliwość prowadzenia działalności gospodarczej, w tym rozwoju istniejących zakładów oraz tworzenia nowych miejsc pracy dla mieszkańców. Oddziaływanie na ludzi będzie pośrednie, chwilowe i skumulowane.

c. Wpływ na faunę i florę

Pozytywne oddziaływania na roślinność związane będzie przede wszystkim z urządzeniem nowej zieleni towarzyszącej obiektom budowlanym oraz pasów zieleni izolacyjnej, w tym utrzymanie już istniejących zakrzewień w ciągu drogi wewnątrzzakładowej. Po realizacji zapisów planu pojawią się gatunki roślinności ruderalnej. Wprowadzone zostaną również gatunki obce charakterystyczne przy zagospodarowywaniu klombów. Na terenie objętym zmianą planu nie zaobserwowano

siedlisk zwierzęcych, więc realizacja planu nie będzie miała znaczącego wpływu. Oddziaływanie będzie pośrednie i długotrwałe.

d. Wpływ na wody

Planowane zmiany przeznaczenia terenów nie będą skutkowały pogorszeniem się oddziaływania na wodę. Zmiany te będą miały charakter lokalny, będą bezpośrednie, skumulowane, długoterminowe i stałe. Należy zauważyć, że w planie nakazano odprowadzenie ścieków sanitarnych do istniejącego systemu kanalizacji sanitarnej, co eliminuje w pełni zagrożenia związane z zanieczyszczeniami wód gruntowych i pozostanie bez wpływu na dla jednolitych części wód powierzchniowych (JCWP) oraz jednolitych części wód podziemnych (JCWPd). Ustalenia planu pozwalają w pełni spełnić wymagania ustawowe regulowane przez Prawo Wodne art. 83 ust 3 i 4 w zakresie realizacji infrastruktury ściekowej.

e. Wpływ na jakość powietrza i klimat akustyczny

Na skutek wprowadzenia nowych funkcji terenów nastąpi zmiana oddziaływania na powietrze. Skutkować to będzie większą emisją zanieczyszczeń atmosferycznych oraz emisją hałasu związaną głównie z ewentualną rozbudową w ramach istniejącego terenu. Oprócz emisji zanieczyszczeń energetycznych i komunikacyjnych do powietrza atmosferycznego prognozować należy emisję hałasu związaną z funkcjonowaniem zabudowy. Można przewidywać, że zasięg negatywnych oddziaływań nie będzie wykraczał poza granice określonych terenów i nie będzie negatywnie oddziaływał akustycznie na tereny sąsiednie. Dla poprawy warunków akustycznych w stosunku do terenów sąsiednich przyczyni się utrzymanie istniejących oraz wprowadzenie nowych pasów zieleni izolacyjnej. Zapisy zmiany planu zakazują lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, a dopuszczają lokalizację przedsięwzięć zaliczanych do mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko związanych z realizacją inwestycji celu publicznego w zakresie budowy i utrzymania urządzeń infrastruktury technicznej z zakresu łączności publicznej oraz związanych z przeznaczeniem terenu. W ten sposób ograniczono możliwość lokalizacji inwestycji mogących znacząco negatywnie oddziaływać również na stan powietrza. Oddziaływanie będzie miało charakter bezpośredni i trwały.

f. Wpływ na klimat

Skala nowych funkcji i wielkości obszarów pozwalają stwierdzić, że realizacja ustaleń planu nie wprowadzi negatywnego oddziaływania na klimat. Realizacja nowej zabudowy spowoduje emisję do atmosfery niewielkich ilości zanieczyszczeń energetycznych i znikomych ilości zanieczyszczeń komunikacyjnych. Zmiany te nie będą odczuwalne w kontekście stosunków klimatycznych.

Skutki zmian klimatu tzw. efektu cieplarnianego na planowane przedsięwzięcia. Planowane w ramach realizacji planu prace związane z budownictwem mieszkaniowym i produkcyjnym oraz infrastrukturalnym, mogą wymagać adaptacji na poszczególnych etapach inwestycji do zmieniających się czynników klimatycznych wywołanych efektem cieplarnianym. Są to m. in. wzrost średniej temperatury powietrza, wzrost opadów, wzrost intensywności wiatrów, wzrost częstotliwości występowania temperatur ekstremalnych (wysokich i niskich). Na poszczególnych etapach procesu budowlanego tj. projektowania, budowy i dalej utrzymania budynków, skutki zmian klimatycznych mogą wymagać konieczności wprowadzenia już na etapie projektu uwzględnienia systemów chłodzenia w budynkach, sposobu odpowiedniego posadowienia budynków z uwagi na osiadanie, przemarzanie czy dostosowania systemów odprowadzających wodę. Na etapie budowy może nastąpić wzrost kosztów inwestycyjnych wywołanych przede wszystkim wzrostem opadów oraz temperaturą, które to mogą przyczynić się do zalewania budów i osunięć, doboru droższych materiałów odpornych na ekstremalne temperatury, organizację odpowiednich zabezpieczeń dla składowanych materiałów budowlanych przed skutkami pogodowymi. Podczas użytkowania obiektów dodatkowe koszty mogą być związane z modernizacją systemów wentylacyjnych, usuwaniem zanieczyszczeń i szkód wynikających z szybkiego zużycia materiałów, również wzmocnień konstrukcyjnych oraz ubezpieczenia budynków.

Same ustalenia planu polegające na ustaleniu wyłącznie linii zabudowy dają możliwość projektantom na zlokalizowanie planowanych obiektów, (nie dotyczy to już istniejącej zabudowy) z uwzględnieniem warunków gruntowo-wodnych oraz kierunków geograficznych.

g. Wpływ na powierzchnię terenu

Planowane zmiany nie wywołają zmian związanych z przekształceniem terenu. W trakcie realizacji inwestycji, a zwłaszcza podczas wykonywania fundamentów pod budynki, wykopów pod parkingi i drogi dojazdowe oraz sieci i urządzenia infrastruktury technicznej nastąpi naruszenie i częściowe zniszczenie fizycznej i biologicznej struktury powierzchniowej warstwy gleby. Powstanie nowych zabudowań nie będzie się wiązać z niwelacją terenu.

h. Wpływ na krajobraz

Realizacja ustaleń zmiany planu nie spowoduje zmian w istniejącym już krajobrazie miasta. Dopuszczenie nowej zabudowy produkcyjnej pozwoli uzupełnić i uregulować istniejącą zabudowę. Aby zminimalizować negatywny wpływ zabudowy na krajobraz w planie określono gabaryty budynków, w tym ograniczenie wysokości zabudowy oraz kąt

nachylenia połaci dachowych. Prognozuje się, że planowana zmiana funkcji na terenie P będzie miała niewielki pozytywny wpływ na krajobraz. Będzie to oddziaływanie pośrednie i długotrwałe.

i. Wpływ na zasoby naturalne

Ze względu na brak istotnych zasobów naturalnych realizacja ustaleń planu nie spowoduje oddziaływania na zasoby naturalne. Na terenach objętych opracowaniem i w ich sąsiedztwie nie występują udokumentowane złoża kopalin ani inne zasoby naturalne.

j. Wpływ na zabytki

Na obszarze analizowanym nie znajdują się budynki ani inne elementy przestrzeni wpisane do wojewódzkiej ewidencji zabytków. Również w najbliższym otoczeniu nie stwierdzono takich obiektów. Nie odnotowano również występowania stanowisk archeologicznych. Ustalenia planu pozostają zatem bez wpływu na zabytki. Parametry projektowanej zabudowy wpisują projektowane budynki w istniejącą zabudowę i nie będą stanowić dominant krajobrazowych w stosunku do istniejących panoram miasta, z uwagi na jego ekspozycję.

k. Wpływ na dobra materialne

Realizacja projektu planu nie spowoduje znaczących oddziaływań na dobra materialne. Zapisy planu nie wpłyną na istniejące zabudowania. Pozytywnym aspektem w kontekście poprawy zadowolenia mieszkańców może okazać się możliwość prowadzenia działalności gospodarczej, w tym rozwoju istniejących zakładów oraz tworzenia nowych miejsc pracy dla mieszkańców.

l. Wpływ na obszary Natura 2000

Z uwagi na położenie terenu objętego projektem zmiany planu w znacznej odległości od obszarów Natura 2000 nie stwierdzono negatywnego oddziaływania na te obszary. Najbliższy obszar specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 znajduje się w odległości około 25 km (PLB 040003 „Dolina Dolnej Wisły”).

VII. ANALIZA MOŻLIWYCH ROZWIĄZAŃ ALTERNATYWNYCH

Przeprowadzona analiza możliwych rozwiązań alternatywnych w stosunku do rozwiązań przedstawionych w projekcie zmiany planu, w związku z małą skalą nowego zainwestowania na ograniczonych przestrzennie terenach pozwala na stwierdzenie, że rozwiązania przyjęte w projekcie zmiany planu są racjonalne z punktu widzenia ochrony środowiska. Jest to również najbardziej optymalne rozwiązanie pod względem środowiskowym, ekonomicznym i społecznym.

VIII. PROPOZYCJE DOTYCZĄCE PRZEWDYMYWANYCH METOD ANALIZY SKUTKÓW REALIZACJI POSTANOWIEŃ PROJEKTOWANEGO DOKUMENTU

Ze względu na niewielką powierzchnię podlegającą zmianom oraz rodzaj planowanej inwestycji nie zakłada się prowadzenia analizy skutków realizacji postanowień projektowanego planu. Wprowadzenie nowej funkcji terenu nie spowoduje znaczących, negatywnych oddziaływań na środowisko lokalne ani na obszary ochrony przyrody, obszary Natura 2000. Inwestycja nie wymaga prowadzenia szczegółowych pomiarów zanieczyszczenia środowiska, wykraczających poza monitoring stanu sanitarnego powietrza, wód powierzchniowych i podziemnych na poziomie regionalnym, chyba, że wynikać to będzie z przeprowadzonej oceny oddziaływania na środowisko dla przedsięwzięć zaliczanych do mogących potencjalnie oddziaływać na środowisko.

IX. 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.

X. 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 położonych na obszarze opracowania. Jak pokazuje analiza kolejnych komponentów środowiska: geologii, gleby, wody, powietrza, warunków akustycznych, fauny i flory oraz klimatu, stanu i funkcjonowanie środowiska nowa funkcja terenu 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 decydujące o możliwości zmiany przeznaczenia terenu. Stwierdzono, iż warunki ekofizjograficzne są korzystne dla planowanej zmiany sposobu użytkowania terenu po dawnej ciepłowni. Ustalono także wskazania do projektu w celu zminimalizowania mniej korzystnych cech środowiska. W zakresie ochrony środowiska przyrodniczego ustalono, iż teren nie jest obecnie prawnie

chroniony żadną formą ochrony. W zakresie innych uwarunkowań ustalono, iż planowana funkcja nie narusza ustaleń Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego miasta Wąbrzeźna.

Analizowane obszary posiadają dostęp do mediów: do sieci wodociągowej, sanitarnej, sieci kanalizacyjnej, możliwość podłączenia do sieci elektroenergetycznej i telekomunikacyjnej. Na analizowanym terenie nie ma zlokalizowanych obiektów objętych ochroną konserwatorską.

Dokonano oceny przewidywanych oddziaływań na środowisko. Przedstawiono również metody zapobiegania, ograniczania lub kompensacji skutków realizacji ustaleń planu. Ustalono, iż wprowadzana funkcja produkcyjna spowoduje niewielkie negatywne zmiany w zakresie ludzi i jakości powietrza. Oraz minimalna poprawę w zakresie roślinności, krajobrazu i dóbr materialnych. Dla oddziaływań w każdym zakresie wprowadza się zapisy mające na celu ograniczenie lub kompensację działań. Ustala się wskaźniki minimalnej powierzchni biologicznie czynnej, linie zabudowy oraz określa się gabaryty budynków. Przewiduje się, iż działania te w znaczny sposób ograniczą potencjalne zagrożenie dla środowiska. Natomiast lokalny charakter przekształceń nie spowoduje lub spowoduje w minimalnym stopniu negatywne oddziaływanie na pozostałe elementy środowiska. Zakazano lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko.

Skutkiem realizacji planu będzie zmiana funkcji terenu dawnej ciepłowni, na której obowiązujący plan nie przewidywał innych funkcji. Zmiana funkcji może spowodować wzrost produkcji zanieczyszczeń sanitarnych, odpadów oraz zanieczyszczeń lotnych związanych z emisją spalin.

Zastosowane ograniczenia będą polegały na określeniu minimalnego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej na działce. Jako rekompensatę wprowadza się ograniczenie możliwości lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, a także nakaz utrzymania istniejącej i wprowadzenia nowej zieleni izolacyjnej od strony terenów mieszkaniowych. Zapisy określają sposób zaopatrzenia planowanej zabudowy w media oraz wysokość, linię i gabaryty zabudowy.