

Toruń, GRUDZIEŃ 2018R./STYCZEŃ/KWIECIEŃ  
2019R.



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. 1 MAJA**

Opracowanie:  
mgr inż. arch. Aleksandra Lewna

## 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.	Ustalenia planu.....	5
IV.	Charakterystyka stanu i funkcjonowania środowiska obszaru objętego projektem planu	5
1.	Ogólna charakterystyka istniejącego stanu środowiska.....	8
a.	Budowa geologiczna.....	8
b.	Gleby.....	9
c.	Użytkowanie gruntów.....	9
d.	Sieć hydrograficzna.....	9
e.	Warunki klimatyczne.....	11
f.	Warunki akustyczne.....	11
g.	Fauna i flora.....	11
2.	Zalecenia do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego .	12
3.	Potencjalne zmiany stanu środowiska w przypadku braku realizacji projektu planu.....	12
V.	Ocena uwarunkowań istotnych ze względu na realizację projektu planu.....	13
1.	W zakresie ekofizjografii terenu.....	13
2.	W zakresie wymogów ochrony środowiska.....	13
3.	W zakresie innych uwarunkowań.....	13
VI.	Istniejące problemy, zagrożenia i cele ochrony środowiska istotne z punktu widzenia realizacji projektowanego dokumentu.....	13
VII.	Ocena przewidywanych znaczących oddziaływań na środowisko. możliwości i sposoby ich ograniczania, zapobiegania i kompensacji.....	14
1.	Wpływ na różnorodność biologiczną.....	15
2.	Wpływ na zdrowie ludzi.....	15
3.	Wpływ na faunę i florę.....	15
4.	Wpływ na wody.....	16
5.	Wpływ na jakość powietrza i klimat akustyczny.....	16
6.	Wpływ na klimat.....	16
7.	Wpływ na powierzchnię terenu.....	17
8.	Wpływ na krajobraz.....	17
9.	Wpływ na zasoby naturalne.....	17
10.	Wpływ na zabytki.....	17

11. Wpływ na dobra materialne.....	17
12. Wpływ na obszary Natura 2000.....	17
VIII. Analiza możliwych rozwiązań alternatywnych.....	18
IX. Propozycje dotyczące przewidywanych metod analizy skutków realizacji postanowień projektowanego dokumentu.....	18
X. Informacje o możliwym transgranicznym oddziaływaniu na środowisko.....	18
XI. Streszczenie w języku niespecjalistycznym.....	18

## **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 ze zm.).

Procedurę prawną rozpoczęła Uchwała Nr XL/245/18 z dnia 26 czerwca 2018r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Wąbrzeźna dla obszaru położonego przy ul. 1 Maja.

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 2018 r. poz. 799 ze zm.).
- Ustawa z dnia 27 marca 2004r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz.U. z 2018 poz.1945 ze zm.).
- Ustawa z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (tekst jednolity Dz. U. z 2018 r. poz. 1614 ze zm.).
- Ustawa z dnia 4 lutego 1994r. – Prawo geologiczne i górnicze (tekst jednolity Dz. U. z 2017 r. poz. 2126 ze zm.).
- Ustawa z dnia 18 lipca 2001r. – Prawo wodne (Dz. U. z 2018 r. poz. 2268; ze zm.).
- Ustawa z 1 lipca 2011 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (tekst jednolity - Dz.U. z 2018 r., poz. 1454 ze 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).

### **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 Ochrony Środowiska dla Gminy Miasto Wąbrzeźno na lata 2017-2020 z uwzględnieniem perspektywy do roku 2024 ( sierpień 2017).

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

### **1. Cel**

Celem opracowania jest określenie potencjalnych skutków środowiskowych realizacji ustaleń projektu zmiany 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. 2018 r. poz. 2081 ze zm.):

- 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 w przypadku 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:

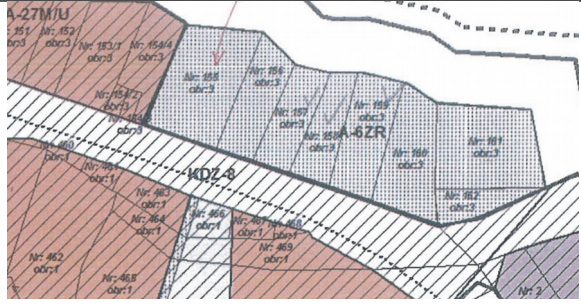
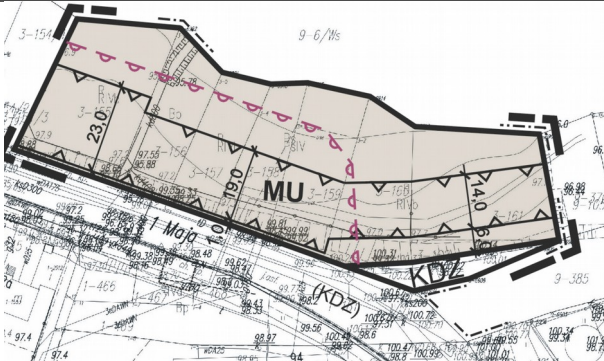
- Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w Wąbrzeźnie,
- Regionalną Dyrekcją Ochrony Środowiska w Bydgoszczy.

### **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 obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego przy ul. 1 Maja w Wąbrzeźnie związana jest z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowo-usługowej na terenie obecnie przeznaczonym w planie pod lokalizację zieleni nieurządzonej, łąk, pastwisk, nieużytków i zalesień z zakazem zabudowy kubaturowej. Planowane zmiany funkcji są zgodne z zapisami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Wąbrzeźna.

Analiza porównawcza ustaleń obowiązującego planu i jego planowanej zmiany mających wpływ na jakość środowiska:

Plan obowiązujący	Planowana zmiana
	
Przeznaczenie: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna zabudowa usługowa	Przeznaczenie: zabudowa mieszkaniowo-usługowa
Wskaźnik pow.zab/pow.działki: brak ustaleń (zakaz zabudowy)	Wskaźnik pow.zab/pow.działki: 0,2-1,45
Powierzchnia biologicznie czynna: brak ustaleń (zakaz zabudowy)	Powierzchnia biologicznie czynna: 40%
Wysokość zabudowy: brak ustaleń (zakaz zabudowy)	Wysokość zabudowy: max. 10,0m

### III. USTALENIA PLANU

Projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wprowadzają następujące ustalenia:

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

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) sposób sytuowania obiektów budowlanych w stosunku do granic przyległych nieruchomości: dopuszcza się lokalizowanie budynków przy oraz na wewnętrznych granicach nieruchomości wchodzących w skład terenu MU;
  - b) główne kalenice projektowanych dachów dwuspadowych projektować równoległe do ustalonej linii zabudowy;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- a) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem urządzeń infrastruktury technicznej,
- b) zakaz realizacji zabudowy dla tzw. usług niepożądanych społecznie, takich jak: blacharni, lakierni, stolarni i obiektów związanych z przechowywaniem zwłok (np. zakłady pogrzebowe),
- c) dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku: jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo - usługowej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- d) 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”.
- 4) zasady kształtowania krajobrazu: nie występuje potrzeba określenia;
- 5) 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 obszaru urbanistycznego miasta Wąbrzeźna ujęty w gminnej ewidencji zabytków, w którym obowiązuje:
- a) nakaz lokalizacji nowej zabudowy elewacjami frontowymi (z głównymi wejściami do budynków) do ulicy 1 Maja,
- b) nakaz sytuowania budynków równolegle do wyznaczonej wzdłuż ulicy 1 Maja nieprzekraczalnej linii zabudowy nawiązującej do historycznej kompozycji przestrzeni;
- c) projektowane budynki winny nosić znamiona architektury współczesnej oraz nawiązywać gabarytem i formą architektoniczną do budynków dwukondygnacyjnych o wartościach historyczno – kulturowych na działkach nr 151 i 153/1 lub do budynków trzykondygnacyjnych o wartościach historyczno – kulturowych na działkach nr 152, 149/1 i 440/3;
- 6) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie występuje potrzeba określenia;
- 7) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:
- a) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
- b) wysokość zabudowy: max. 10,0 m, (od 2 do 3 kondygnacji nadziemnych);
- c) geometrię dachów: dachy płaskie - max. kąt nachylenia połaci dachowych 12° lub dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowych: 25°÷35°,
- d) minimalna i maksymalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 0,2 – 1,45,
- e) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu: nie występuje potrzeba określenia,
- f) udział powierzchni biologicznie czynnej: min. 40% 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 zaopatrzonych 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;

- 8) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych:
- a) dla terenów przyległych do wód publicznych nakaz uwzględnienia zakazów i nakazów wynikających z przepisów odrębnych,
  - 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;
- 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 uwzględnienia kolizji z istniejącymi sieciami infrastruktury technicznej, w tym podziemnej linii kablowej 15kV oraz kanalizacji deszczowej kd800;
- 11) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
- a) zaopatrzenie 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,
  - c) zaopatrzenie w ciepło: z lokalnych urządzeń grzewczych,
  - d) zaopatrzenie w gaz: z istniejącej sieci gazowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - e) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych: do sieci kanalizacji deszczowej lub na grunt, 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, rozbudowę i przebudowę istniejących sieci infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - j) przewody sieci infrastruktury technicznej projektować jako podziemne, zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - k) obsługa komunikacyjna: z przyległej drogi gminnej;
- 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 %.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren drogi publicznej zbiorczej /poszerzenie istniejącej drogi/;
- 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: nie występuje potrzeba określenia;*
- 6) *wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie występuje potrzeba określenia;*
- 7) *zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu: szerokość poszerzenia 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 w wysokości: nie występuje potrzeba określenia.*

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

##### **1. Ogólna charakterystyka istniejącego stanu środowiska**

Teren objęty opracowaniem położony jest w centralno-wschodniej części miasta Wąbrzeźno na południowym brzegu Jeziora Sitno (Sicińskiego). Od południa graniczy z ulicą 1 Maja oraz drogą powiatową nr 1715C relacji Wąbrzeźno-Lębark wylotową w kierunku miejscowości Myśliwiec w gminie Ryńsk. Od zachodu teren przylega do terenów mieszkalno-usługowych z zabudową w formie pierzejowej, od wschodu zaś do terenów zurbanizowanych niezabudowanych na terenie gminy Gminy Ryńsk. Obszar objęty opracowaniem obejmuje osiem działek o nr 155÷162, w tym cztery działki stanowiące mienie komunalne (nr 156, 158÷160).

##### **a. Budowa geologiczna**

Tereny objęte projektem zmiany planu pod względem fizycznogeograficznym położone są w mezoregionie Pojezierze Chełmińskie. Obszar objęty zmianą znajduje się na południowym brzegu jeziora Sitno. Znajduje się zatem w zasięgu rynny wąbrzeskiej, powstałej wskutek erozyjnej działalności wód glacialnych. Formy te stanowią zdecydowany akcent krajobrazotwórczy. Zbocza rynny charakteryzują się dość dużym spadkiem terenu. Większa część terenu położona jest ok 3,0m poniżej poziomu istniejącej drogi i zaledwie ok 1,0m powyżej lustra wody Jeziora Sitno. Wzdłuż ulicy teren kształtuje się w postaci skarpy z gwałtownym spadkiem w kierunku jeziora. Pozostała część

terenu to płaski obszar o dominującej rzędnej terenu wynoszącej ok. 97,3 m.n.p.m. Obecne warunki gruntowo-wodne nie są korzystne dla zabudowy z uwagi na wysoki stan wód gruntowych.

#### **b. Gleby**

Analizowany obszar charakteryzuje się korzystnymi warunkami geologiczno-gruntowymi. Gleby są pochodzenia mineralnego. Dominują gleby płowe i deluwialne. Pozostałe to gleby słabo ukształtowane erozyjne i rdzawe typowe oraz gleby urbanoziemne. Gleby zbudowane są głównie z piasków gliniastych lekkich na glinie lub piasku luźnym.

#### **c. Użytkowanie gruntów**

Teren działki 155, 157, 159 i 160 zgodnie z ewidencją gruntów i budynków użytkowany jest jako grunty orne klasy IVb, działka 158 oznaczona jest jako pastwisko PsIV natomiast działka nr 156 to zurbanizowane tereny niezabudowane, na której znajduje się kolektor kD 800 odprowadzający wodę deszczową do jeziora Sitno. Pozostały teren obecnie użytkowany jako ogrody przydomowe, częściowo ogrodzony oraz niezabudowany, za wyjątkiem niewielkich obiektów architektury ogrodowej w postaci niewielkich altanek i składzików na narzędzia. Część działki nr 162 zajmuje chodnik oraz fragment jezdni.

#### **d. Sieć hydrograficzna**

Teren objęty planem przylega bezpośrednio do Jeziora Sitno. Większa część terenu charakteryzuje się niekorzystnymi warunkami gruntowo-wodnymi dla zabudowy. Teren charakteryzuje się korzystnymi warunkami geologiczno-gruntowymi dla zabudowy. Woda gruntowa występuje przeważnie na głębokości średnio 1,0 m poniżej powierzchni terenu. Po intensywnych opadach i w czasie roztopów w strefie przybrzeżnej tworzą się tu zastoiska wody.

Spływ wód następuje w kierunku północnym– w kierunku jeziora Sitno. Na obszarze objętym opracowaniem nie występują zasoby wód podziemnych chronione w ramach tzw. Głównych Zbiorników Wód Podziemnych. Ocena jakości wód jeziora Sitno wskazują na pozaklasowy charakter jego wód. Ponadto jezioro jest w niewielkim stopniu zagospodarowane dla potrzeb rekreacyjnych.

**Dane ogólne Jeziora Sicińskiego**

powierzchnia	48,3 ha
objętość	541,1 tys.m <sup>3</sup>
głębokość maksymalna	3,0 m
powierzchnia zlewni całkowitej	7,2 km <sup>2</sup>
powiat	wąbrzeski
gmina	Wąbrzeźno
zlewnia	Kanał Sitno-Lutryna-Osa-Wiśla
makroregion	Pojezierze Chełmińsko-Dobrzyńskie
mezoregion	Pojezierze Chełmińskie
formy ochrony	-

Ocena podatności jeziora na degradację podczas ostatniego cyklu badawczego wg Kudelska D., Cydzik D., Soszka H., 1994, Wytyczne Monitoringu podstawowego jezior, Państwowa Inspekcja Ochrony Środowiska – Warszawa

wskaźnik	wartość średnia	punktacja
głębokość średnia [m]	1,1	4
V jeziora [tys.m3] / L jeziora [m]	0,14	4
% stratyfikacji wód	0,0	4
P dna czynnego [m2] / V epilimnionu [m3]	0,89	4
% wymiany wody w ciągu roku	190	2
współczynnik Schindlera	13,3	3
zagospodarowanie zlewni bezpośredniej	zabudowa miejska	4
<b>sumaryczna wartość</b>	<b>3,57</b>	
<b>kategoria podatności</b>	<b>poza kategorią</b>	

System oceny podatności na degradację

<b>Wynik punktacji i sumaryczna klasa czystości wód</b>	<b>3,30 = poza klasą</b>	
Weryfikacja stanu czystości ze względu na miano coli typu kałowego	4,0	1
<b>Zweryfikowana klasa czystości</b>	<b>poza klasą*</b>	
* ze względu na obserwacje biol. i subst. toksyczne		

lata badań	klasa czystości wód
1981	-
1998	poza klasą

Najbliższy punkt objęty regionalnym monitoringiem wód podziemnych znajduje się w Wąbrzeźnie. Poniżej zaprezentowano jakość wód badanych w tym punkcie.

**Regionalny Monitoring Wód Podziemnych - punkt 17**

Dane ogólne punktu

numer WIOŚ	17
------------	----

współrzędne prostokątne w układzie współrzędnych 1992	X=601307
	Y=497886
nazwa punktu	Wąbrzeźno
powiat	wąbrzeski
gmina	Wąbrzeźno
stratygrafia warstwy ujmowanej	Q
GZWP (wg.Kleczkowskiego)	poza
użytkowanie terenu	obszar zabudowany
kryterium zakwalifikowania do RMWP	ujęcie dla miasta
RZGW	Gdańsk

#### Ocena ogólna jakości wody podziemnej w badanym punkcie RMWP (lata 2000-2004)

Według Klasyfikacji jakości zwykłych wód podziemnych dla potrzeb monitoringu środowiska (PIOŚ, 1993)

lata badań	klasa czystości wód
2000	III
2001	II
2002	II
2003	II
2004	II

Ponadto teren znajduje się w obszarze zlewni jednolitej części wód powierzchniowych o symbolu RW20001828929. W niedużej odległości terenu znajduje się rzeczna jednolita część wód o symbolu PLRW20001828929 „Struga z jeziorem Zamkowym”. Ocena stanu tej części określana jest jako zła, a ocena zagrożenia nieosiągnięcia celów środowiskowych określa się jako zagrożona.

Występująca na terenie jednolita jeziorna jednolita część wód powierzchniowych o symbolu PLLW20203 „jeziorno Zamkowe”, określana jest jako zła, natomiast ocenę zagrożenia nieosiągnięcia celów środowiskowych określa się jako zagrożona. Zły stan wód wynika głównie z dopływu zanieczyszczeń i substancji biogenych.

#### e. 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.

#### f. Warunki akustyczne

Teren ze względu na położenie posiada średnie warunki akustyczne. Południowa granica częściowo przebiega wzdłuż ul. 1 Maja, będącą drogą zbiorczą gminną stanowiącą główny ciąg komunikacyjny prowadzący przez centrum Wąbrzeźna. Ulica posiada w chodnik od strony północnej i ścieżkę rowerową od strony południowej. Ruch komunikacyjny charakterystyczny dla drogi zbiorczej w terenie zabudowanym jest jedynym emitorem hałasu na analizowanym terenie.

### g. Fauna i flora

Obszar objęty planem nie posiada szczególnych walorów przyrodniczych. Od północy graniczy z terenem Jeziora Sicińskiego. Z uwagi na niski stan wody w jeziorze Sitno i znaczne cofnięcie się linii brzegowej. Brzeg jest porośnięty roślinnością nadwodną w pasie dochodzącym nawet do 80,0m szerokości. Średnio to ok 65,0m.



Występujące skarpy przy południowej granicy porasta trawa, zieleń wysoką stanowią głównie drzewa owocowe i olszyny. Dominują krzewy owocowe. Na terenie objętym planem nie zaobserwowano korytarzy migracyjnych zwierząt.



## 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:

- wprowadzić nakaz stosowania proekologicznych systemów grzewczych o niskiej emisji zanieczyszczeń do powietrza lub bez emisji oraz określić sposób odprowadzania ścieków do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej;
- określić parametry dla nowej zabudowy w zakresie ochrony ładu przestrzennego w nawiązaniu do istniejącej zabudowy w ciągu ulicy 1 Maja;
- Określić wskaźniki miejsc parkingowych dla planowanej zabudowy wielorodzinnej i usługowej;
- Ograniczyć linią zabudowy teren od strony jeziora Sicińskiego;
- Z zabudowy wyłączyć tereny o najbardziej niekorzystnych warunkach gruntowo-wodnych;
- Wprowadzić nakaz utrzymania powierzchni biologicznie czynnej na poziomie min 40%.

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

Obecnie teren przeznaczony jest w planie pod zieleń nieurządzoną łąki i pastwiska z zakazem zabudowy. Pozostawienie terenu w funkcji ustalonej przez obecny plan miejscowy nie pozwoliłoby w pełni wykorzystać potencjału terenu. Teren położony jest w atrakcyjnym punkcie miasta, stanowi naturalne przedłużenie istniejących terenów mieszkalno- usługowych. Obecne zapisy nie dają możliwości realizacji założeń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego zakładającego wykorzystanie terenu pod zabudowę, a co za tym idzie znacznie większym wykorzystaniu potencjału terenu. Przedmiotem planu jest wprowadzenie zmian do ustaleń polegających zmianie przeznaczenia terenu przy jednoczesnej ochronie istniejących walorów przyrodniczych i historycznych terenów sąsiednich. Pozostawienie niezagospodarowanej zieleni wprowadziło niekontrolowane wykorzystanie części działek na ogródki, odgradzane płotami i zabudowywane w sposób dowolny i przypadkowy. Takie zagospodarowanie terenu wpłynęło niekorzystnie na krajobraz. Brak możliwości zabudowy na tym terenie ogranicza również możliwość rozwoju sąsiedniego podmiotu gospodarczego, który jest właścicielem terenu i o taką zmianę zawniósł.

## **V. 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. 1 Maja objęty opracowaniem jest predysponowany w znacznej części do rozwoju funkcji mieszkaniowo-usługowych. Jest to teren o dużej atrakcyjności z uwagi na sąsiedztwo terenów o wysokich walorach krajobrazowych (widok na Jezioro Sicińskie) i kulturowych (położenie w strefie historycznego układu urbanistycznego miasta). Teren ponadto posiada dobrą dostępność komunikacyjną. Położenie w centrum miasta umożliwia skorzystanie z pełniej infrastruktury społecznej i technicznej. Elementami niekorzystnymi, które należy uwzględnić podczas planowania jest wysoki stan wody gruntowej na części terenu, skarpa terenowa o znacznym spadku w ciągu ulicy 1 Maja, oraz istniejąca infrastruktura techniczna, w tym podziemna linia kablowa 15 kV zasilająca trakcję kolejową.

### **2. W zakresie wymogów ochrony środowiska**

Omawiany teren znajduje się poza obszarami ochrony wynikającej z ustawy o ochronie przyrody z dnia 16 kwietnia 2004r. Granica obszaru chronionego krajobrazu „Zgniłka-Wieczno-Wronie” znajduje się w odległości około 2,68km. Rezerwat Przyrody „Wronie” oddalony jest o ok 5,0km. Nie występują zatem zasady dotyczące gospodarowania na terenach objętych tą formą ochrony. Na terenie działki nie występują użytki ekologiczne ani pomniki przyrody. Sugeruje się zagospodarowanie terenu w sposób nawiązujący do specyfiki krajobrazu. Najbliższy obszar specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 znajduje się w odległości około 25 km (PLB 040003 „Dolina Dolnej Wisły”). Najbliższy specjalny obszar ochrony siedlisk PLH 280001 „Dolina Drwęcy” znajduje się w odległości około 18,5 km na południowy-wschód.

### **3. W zakresie innych uwarunkowań**

Analizowany teren posiada możliwość podłączeń do mediów: sieci wodociągowej, elektroenergetycznej, kanalizacyjnej oraz telekomunikacyjnej po rozbudowie. Składowanie i wywóz

odpadów powinien uwzględniać umieszczanie odpadów komunalnych w pojemnikach służących do ich czasowego gromadzenia.

Ogrzewanie odbywać się powinno w oparciu o urządzenia lokalne. Zaleca się stosowanie rozwiązań proekologicznych, urządzeń emitujących niewielkie ilości spalin oraz ekologicznych paliw.

Teren objęty opracowaniem położony jest w wyznaczonej strefie konserwatorskiej historycznego układu urbanistycznego miasta Wąbrzeźna ujętej w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków. Zgodnie z zaleceniami konserwatora należy lokalizować zabudowę elewacjami wejściowymi zwróconymi kierunku ul. 1 Maja zastosować dachy w nawiązaniu do istniejącej zabudowy sąsiedniej oraz nawiązać nową zabudowę do historycznej kompozycji przestrzeni.

## VI. ISTNIEJĄCE PROBLEMY, ZAGROŻENIA 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 budynków oraz ruchem komunikacyjnym. Zanieczyszczenie wód oraz skażenie gleb wiąże się przede wszystkim z intensywnym stosowaniem nawozów mineralnych i środków ochrony roślin oraz ściekami, w tym wód opadowych odprowadzanych z terenów komunikacyjnych bez podczyszczenia. Problem może również stanowić zanieczyszczenie metalami ciężkimi powodowane ruchem komunikacyjnym. Degradacja bioróżnorodności jest zagrożeniem ze względu na rosnącą presję zabudowy, rozbudowy komunikacji oraz przekształceń terenów przyrodniczych w usługi, produkcję lub mieszkalnictwo.

Dla analizowanego terenu zostały ustalone szczególne cele ochrony ze względu na obiekty historyczne, warunki gruntowo-wodne oraz bliskość strefy przybrzeżnej jeziora. Pozostałe elementy nie zostały objęte ochroną ze względu na niewielką skalę przedsięwzięcia oraz brak znaczących oddziaływań na środowisko wskutek zmiany funkcji terenu.

## VII. OCENA PRZEWIDYWANYCH 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.

Przeznaczenie terenu w planie miejscowym	Elementy środowiska												
	Natura 2000	Różnorodność biologiczna	Ludzie	Zwierzęta	Rośliny	Woda	Powietrze	ziemi Powierzchnia	Krajobraz	Klimat	naturalne Zasoby	Zabytki	materiałne Dobra
MU	0	-1	1	0	0	1	0	-1	1	0	0	1	1
KDZ	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 ingerencję w środowisko przyrodnicze.

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

Niniejsza Prognoza odnosi się do przedmiotu zmiany aktualnie obowiązującego planu miejscowego, oraz do obecnego lub tymczasowego sposobu użytkowania i zagospodarowania terenów. Nie prognozuje się skutków oddziaływań ustaleń dla terenu KDZ będącego zagospodarowanym fragmentem istniejącego pasa drogowego.

Z przeprowadzonej oceny wynika, że planowane zmiany będą mieć wpływ, w różnym zakresie, na większość komponentów środowiska, lecz nie będzie to oddziaływanie znaczące. Mało znaczące oddziaływanie nastąpi w odniesieniu do powierzchni terenu i bioróżnorodności biologicznej. Pozytywne oddziaływanie może nastąpić dla takich komponentów jak: krajobraz, ludzie (potencjalnych mieszkańców), woda oraz dobra materialne i zabytki. Nie zidentyfikowano oddziaływania na obszary Natura 2000, bioróżnorodność biologiczną, zwierzęta, rośliny, powietrze, klimat, zasoby naturalne, zabytki i dobra materialne.

### **1. Wpływ na różnorodność biologiczną**

Przekształcenia terenu spowodują lokalne, niewielkie zmiany w zakresie bioróżnorodności terenu. Docelowa zabudowa spowoduje miejscowe utwardzanie powierzchni terenu, zmniejszając powierzchnię terenów zielonych. Plan ustala procentowy udział powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 40%, co w części zrekompensuje negatywny wpływ bioróżnorodność biologiczną względem obecnego stanu zagospodarowania tego terenu. Zmiany będą miały charakter pośredni, skumulowany, stały.

### **2. Wpływ na zdrowie ludzi**

Oddziaływanie na zdrowie ludzi będzie pośrednie, skumulowane i stałe. Ustalenia nie przewidują budowy obiektów mogących znacząco oddziaływać na środowisko i stanowiących uciążliwość dla ludzi, w tym usług niepożądanych społecznie. Plan ustala przyłączenie terenu do systemu kanalizacji, które zapobiegnie niebezpieczeństwu skażenia gleb i wód bakteriami. Dla zdrowia ludzi istotny jest również poziom hałasu. 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. Ustala się normy akustyczne jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej. Realizacja projektu planu nie spowoduje negatywnego oddziaływania na zdrowie ludzi. Ze względu na pozytywne aspekty wynikające z położenia terenu prognozuje się pozytywny wpływ na ludzi z uwagi na wzrost jakości życia przyszłych mieszkańców.

### **3. Wpływ na faunę i florę**

Na terenie objętym planem nie zaobserwowano chronionych siedlisk zwierzęcych ani szlaków migracyjnych. Zmiany, które nastąpią w zakresie roślinności będą miały charakter lokalny, będą bezpośrednio, skumulowane, długoterminowe i stałe. Prognozuje się, że zmiany w zakresie roślinności będą miały obojętny wymiar. Dotychczasową roślinność zastąpi nowoprojektowana zieleń urządzona towarzysząca obiektom budowlanym, przy zachowaniu min 40% terenu jako terenu biologicznie czynnego.



#### **4. Wpływ na wody**

Utwardzenie terenu ogranicza infiltrację wody opadowej do gruntu. W konsekwencji zwiększa się skoncentrowany spływ powierzchniowy wód przy intensywnych opadach, którą zgodnie z ustaleniami planu przewiduje się odprowadzić na grunt lub do istniejącej sieci kanalizacji deszczowej zgodnie z przepisami odrębnymi. Powyższy zapis dotyczy nawierzchni komunikacyjnych, głównie niewielkich parkingów. Dodatkowo przewiduje się, iż budowa nowych obiektów odbywać się będzie w oparciu o nowoczesny, sprawny sprzęt oraz rozwiązania technologiczne zapobiegające niebezpieczeństwu skażenia wód (sorbenty, biopreparaty do neutralizacji i likwidacji rozlewów oleju itp.). Nie zakłada się również, iż realizacja przedsięwzięcia wpłynie na nieosiągnięcie celów środowiskowych ustalonych dla jednolitych części wód. Nie prognozuje się by zmiana funkcji analizowanego terenu przy zachowaniu wszelkich środków zapobiegawczych miała przyczynić się do zmiany stosunków wodnych, pogorszenia stanu jakościowego i ilościowego występujących na sąsiednim terenie jeziora. Konieczne zapotrzebowanie na wodę będzie zaspakajane poprzez wodociąg gminy. Zapisy planu przewidują utrzymanie 40% terenów biologicznie czynnych, co umożliwi swobodny odpływ wód do gruntu z terenów niezanieczyszczonych. Realizacja przedsięwzięcia spowoduje również wzrost produkcji zanieczyszczeń sanitarnych, które odprowadzane zostaną do projektowanej sieci kanalizacji sanitarnej. Realizacja ustaleń planu zapewnia zatem ochronę wód przed zanieczyszczeniami. Ustalenia planu pozwalają w pełni spełnić wymagania ustawowe regulowane przez Prawo Wodne art. 83 ust 3 i 4 w zakresie realizacji infrastruktury ściekowej. Oddziaływanie na wody będzie pośrednie, skumulowane, krótkoterminowe i stałe. Pozytywny wpływ na wody Jeziora Sitno będzie miało również likwidacja z bezpośredniej strefy jeziora terenów użytkowanych rolniczo – nawożonych, z których spływ powierzchniowy powoduje eutrofizację jezior. Zmiany te będą miały charakter długotrwały i pośredni.

#### **5. Wpływ na jakość powietrza i klimat akustyczny**

Planowane zmiany przeznaczenia terenów nie spowodują znacznych zmian w jakości powietrza oraz klimacie akustycznym. Zaopatrzenie w ciepło odbywać się będzie w oparciu o lokalne. Nie prognozuje się ponadnormatywnej emisji zanieczyszczeń w związku z przepisami odrębnymi regulującymi maksymalne wartości zanieczyszczeń pochodzących z systemów grzewczych. Ustalono również standardy akustyczne jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej. Można przewidywać, że zasięg negatywnych oddziaływań nie będzie wykraczał poza granice określonych terenów i nie będzie negatywnie oddziaływał akustycznie na tereny sąsiednie.

#### **6. Wpływ na klimat**

Skala zmian pozwala stwierdzić, że realizacja ustaleń planu nie spowoduje 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. Ponadto nie dopuszcza się realizacji uciążliwych inwestycji na terenach objętym zmianą planu, tym samym nie przewiduje się zmian w mikroklimacie terenu. Skutki zmian klimatu tzw. efektu cieplarnianego na planowane przedsięwzięcia. Planowane w ramach realizacji planu prace związane z budownictwem, 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 zapleśnień i szkód wynikających z szybkiego zużycia materiałów, również wzmocnień konstrukcyjnych oraz ubezpieczenia budynków.

## **7. Wpływ na powierzchnię terenu**

Planowane zmiany przeznaczenia terenu skutkować będą koniecznością przekształcenia powierzchni ziemi na terenach planowanej budowy ziemi. Znaczna część obszaru nie będzie mogła zostać utwardzona, ze względu na ustalenie wysokiego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej (40%). W trakcie realizacji inwestycji, a zwłaszcza podczas wykonywania fundamentów pod budynki oraz sieci i urządzenia infrastruktury technicznej nastąpi naruszenie i częściowe zniszczenie fizycznej i biologicznej struktury powierzchniowej warstwy gleby. Będą to zmiany bezpośrednie, czasowe, długoterminowe i stałe.

## **8. Wpływ na krajobraz**

Realizacja ustaleń zmiany planu spowoduje pozytywne zmiany w krajobrazie. Będą to zmiany bezpośrednie, długoterminowe i stałe. Przewiduje się poprawę krajobrazu ze względu na wprowadzenie zapisów nakazujących lokalizacji nowej zabudowy elewacjami wejściowymi do ulicy 1 Maja, sytuowania budynków równoległe do wyznaczonej wzdłuż ulicy nieprzekraczalnej linii zabudowy. Zmiana planu utrzymuje dopuszczalną wysokość projektowanych budynków na poziomie max. 10,0m.

## **9. Wpływ na zasoby naturalne**

Ze względu na brak istotnych zasobów naturalnych realizacja ustaleń planu nie spowoduje oddziaływania na zasoby naturalne. Nastąpi ubytek gruntów rolnych o niskiej przydatności rolniczej. Na terenach objętych opracowaniem i w ich sąsiedztwie nie występują udokumentowane złoża kopalin ani inne zasoby naturalne.

## **10. Wpływ na zabytki**

Plan chroni tereny o wartościach historyczno-kulturowych tj. tereny położone w strefie ochrony konserwatorskiej historycznego obszaru urbanistycznego miasta Wąbrzeźna ujętej w gminnej ewidencji zabytków wprowadzając szereg ustaleń dotyczących sposobu kształtowania nowej zabudowy. Prognozuje się, że planowa zmiana wpłynie pozytywnie na historyczny układ urbanistyczny miasta. Będą to zmiany bezpośrednie, czasowe, długoterminowe i stałe.

## **11. Wpływ na dobra materialne**

Realizacja projektu planu nie spowoduje znaczących oddziaływań na dobra materialne. Zapisy planu nie wpłyną na istniejące zabudowania. Prognozuje się korzystny wpływ na jakość życia potencjalnych mieszkańców oraz właścicieli gruntów. Zmiana prowadzić będzie również do wzrostu podatku od nieruchomości a tym samym wpływów do budżetu gminy.

## **12. 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”). Najbliższy specjalny obszar ochrony siedlisk PLH 280001 „Dolina Drwęcy” znajduje się w odległości około 18,5 km na południowy-wschód.

## **VIII. ANALIZA MOŻLIWYCH ROZWIĄZAŃ ALTERNATYWNYCH**

Przeprowadzona analiza możliwych rozwiązań alternatywnych w stosunku do rozwiązań przedstawionych w projekcie zmiany planu, w związku z charakterem nowego zainwestowania pozwala na stwierdzenie, że rozwiązania przyjęte w projekcie zmiany planu są racjonalne z punktu widzenia ochrony środowiska. Przedstawione rozwiązania ochronią cenne elementy historyczne i przyrodnicze. Jest to zatem najbardziej optymalne rozwiązanie pod względem środowiskowym, ekonomicznym i społecznym.

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

Ze względu na 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. W związku z tym inwestycja nie wymaga prowadzenia szczegółowych pomiarów zanieczyszczenia środowiska, wykraczających poza monitoring stanu sanitarnego powietrza, wód powierzchniowych i podziemnych na poziomie regionalnym.

## **X. 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.

## **XI. 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 gminie ze szczególną uwagą położoną na obszar opracowania. Jak pokazuje analiza kolejnych komponentów środowiska: geologii, gleby, wody, powietrza, warunków akustycznych, fauny i flory oraz klimat, 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 decydujące o możliwości zmiany przeznaczenia terenu. Stwierdzono, iż warunki ekofizjograficzne są proste i sprzyjają przekształceniu terenu pod nowe obiekty i drogi. 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, zgodnie ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego miasta teren zawiera się w jednostce urbanistycznej nr 7 tj. Obszarze produkcyjno-składowym wzdłuż ul. Macieja Rataja. Lokalizowanie zabudowy mieszkaniowej dopuszczone jest w studium we wszystkich jednostkach urbanistycznych na określonych zasadach uzupełnienia i regulacji istniejącej zabudowy, w zależności od kierunku przekształceń. Planowana zmiana uwzględnia zawarte w studium wytyczne.

Analizowany obszar posiada dostęp do mediów: do sieci wodociągowej, sanitarnej sieci kanalizacyjnej, sieci elektroenergetycznej i telekomunikacyjnej. Analizowany teren zlokalizowany jest w strefie ochrony konserwatorskiej historycznego obszaru urbanistycznego miasta Wąbrzeźna ujęty w gminnej ewidencji zabytków.

Dokonano oceny przewidywanych oddziaływań na środowisko. Przedstawiono również metody zapobiegania, ograniczania lub kompensacji skutków realizacji ustaleń planu. Ustalono, iż planowane

zmiany będą mieć wpływ, w różnym zakresie, na większość komponentów środowiska, lecz nie będzie to oddziaływanie znaczące. Mało znaczące oddziaływanie nastąpi w odniesieniu do powierzchni terenu i bioróżnorodności biologicznej. Pozytywne oddziaływanie może nastąpić dla takich komponentów jak: krajobraz, ludzie (potencjalnych mieszkańców), woda oraz dobra materialne i zabytki. Nie zidentyfikowano oddziaływania na obszary Natura 2000, bioróżnorodność biologiczną, zwierzęta, rośliny, powietrze, klimat, zasoby naturalne, zabytki i dobra materialne. Dla oddziaływań w każdym zakresie wprowadza się zapisy mające na celu ograniczenie lub kompensację działań. Określa się wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej, linie zabudowy zarówno od strony drogi jak i terenu jeziora Sitno oraz określa się gabaryty budynków. Określa się też standardy akustyczne oraz obejmuje ochroną ustaloną strefę konserwatorską o walorach kulturowych i historycznych. 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 środowisko.

Skutkiem realizacji planu będzie zmiana funkcji terenu. Ograniczone zostaną tereny powierzchni biologicznie czynnej zajęte pod budynki i elementy komunikacyjne utwardzone. Na terenie zostanie również ograniczona infiltracja wody, co spowoduje przyspieszony spływ powierzchniowy, jednak względem zapisów obowiązującego planu, sytuacja ulegnie poprawie. Zmiana funkcji spowoduje wzrost produkcji zanieczyszczeń sanitarnych, odpadów oraz zanieczyszczeń lotnych związanych z emisją spalin, jednak oddziaływanie to nie będzie znaczące. Skutkiem inwestycji będzie również poprawa krajobrazu.

Zastosowane ograniczenia będą polegały na określeniu nieprzekraczalnych linii zabudowy, a co za tym idzie skoncentrowania jej w ciągu ul. 1 Maja oraz drogi powiatowej w kierunku Myśliwca. Jako rekompensatę wprowadza się ograniczenie możliwości lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, a także wzbogacenie krajobrazu elementami zieleni urządzonej. Określa się sposób zaopatrzenia planowanej zabudowy w media oraz wysokość, linię i gabaryty zabudowy.