

WÓJT GMINY LUBICZ

PROGNOZA ODDZIAŁYWANIA NA ŚRODOWISKO

projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Grębocin

(tereny U/MN1, MN2, MN3, MN4, KD(D)1, KD(D)2, KDW1, KDW2, KDW3)

Toruń, marzec / wrzesień 2018 / marzec 2019

SPIS TREŚCI

I. PODSTAWA PRAWNA OPRACOWANIA	3
II. CEL, ZAKRES I METODY OPRACOWANIA	4
III. INFORMACJA O ZAWARTOŚCI, GŁÓWNYCH CELACH, POWIĄZANIACH Z INNYMI DOKUMENTAMI ORAZ CHARAKTERYSTYKA USTALEŃ PROJEKTU PLANU.....	7
IV. OCENA ZAGROŻEŃ I STANU ŚRODOWISKA ORAZ POTENCJALNE ZMIANY TEGO STANU W PRZYPADKU BRAKU REALIZACJI PROJEKTU PLANU	10
V. PROBLEMY ORAZ CELE OCHRONY ŚRODOWISKA ISTOTNE Z PUNKTU WIDZENIA REALIZACJI PROJEKTU PLANU	17
VI. OCENA PRZEWIDYWANYCH ZNACZĄCYCH ODDZIAŁYWAŃ NA ŚRODOWISKO, MOŻLIWOŚCI I SPOSOBY ICH OGRANICZANIA, ZAPOBIEGANIA LUB KOMPENSACJI ORAZ MOŻLIWE ROZWIĄZANIA ALTERNATYWNE.....	18
VII. PROPOZYCJE DOTYCZĄCE PRZEWIDYWANYCH METOD ORAZ CZĘSTOTLIWOŚCI ANALIZY SKUTKÓW REALIZACJI PROJEKTU PLANU .	26
VIII. INFORMACJE O MOŻLIWYM TRANSGRANICZNYM ODDZIAŁYWANIU PROJEKTU PLANU NA ŚRODOWISKO	27
IX. STRESZCZENIE W JĘZYKU NIESPECJALISTYCZNYM.....	27

I. PODSTAWA PRAWNA OPRACOWANIA

Prognozę oddziaływania na środowisko projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego opracowano na podstawie art. 46 pkt. 1 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (tekst jednolity Dz. U. z 2018 r., poz. 2081 z późniejszymi zmianami). Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego lub jego zmiany wymaga przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko.

Zgodnie z art. 51 ust. 2 pkt. 1 w/w ustawy prognoza oddziaływania na środowisko zawiera:

- informacje o zawartości, głównych celach projektowanego dokumentu oraz jego powiązaniach z innymi dokumentami,
- informacje o metodach zastosowanych przy sporządzaniu prognozy,
- propozycje dotyczące przewidywanych metod analizy skutków realizacji postanowień projektowanego dokumentu oraz częstotliwości jej przeprowadzania,
- informacje o możliwym transgranicznym oddziaływaniu na środowisko,
- streszczenie sporządzone w języku niespecjalistycznym.

Zakres i stopień szczegółowości prognozy uzgodniono z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska w Bydgoszczy (pismo WOO.411.222.2017.SŻ z dnia 30.11.2017 r.) oraz z Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w Toruniu (pismo N.NZ.40.0.8.17.2017 z dnia 3.11.2017 r.). Z wymienionych pism wynika, iż prognoza oddziaływania na środowisko projektu zmiany planu powinna zostać sporządzona zgodnie z wymaganiami określonymi w art. 51 ust. 2 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, szczegółowo przedstawiając:

- opis metod zastosowanych przy sporządzaniu prognozy,
- istniejący stan środowiska, w tym opis elementów przyrodniczych, zagrożenia środowiska i ich źródła,
- analiza wpływu na korytarze ekologiczne,
- rozwiązania mające na celu zapobieganie, ograniczanie lub kompensację przyrodniczą negatywnych oddziaływań na środowisko,
- analizę oddziaływań skumulowanych,
- uwarunkowania związane z realizacją infrastruktury ściekowej,
- analizę celów środowiskowych dla jednolitych części wód powierzchniowych (JCWP) oraz jednolitych części wód podziemnych (JCWPd),
- rozwiązania alternatywne.

Celem prognozy jest określenie przewidywanych skutków wpływu realizacji ustaleń projektu planu na środowisko, ewentualnych sposobów ich uniknięcia oraz rozważenie możliwych alternatyw.

Procedurę sporządzenia planu rozpoczęła uchwała XXXIV/428/2017 Rady Gminy Lubicz z dnia 26 maja 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Grębocin. Zgodnie ze złożonym wnioskiem, celem sporządzenia zmiany planu miejscowego będzie likwidacja funkcji usługowej na terenie działki nr 651/12.

Podstawę prawną dla proponowanych w prognozie działań ochronnych, rozwiązań i wskazań stanowi Ustawa z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (tekst jednolity Dz. U. z 2018 r., poz. 2081 z późniejszymi zmianami) oraz ustawy szczegółowe i przepisy wykonawcze w zakresie: prawa ochrony środowiska, ochrony przyrody, ochrony gruntów rolnych i leśnych, prawa wodnego, prawa geologicznego i górniczego, dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, odpadów, utrzymania czystości i porządku w gminach, ochrony zabytków, przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, warunków jakie należy spełnić przy wprowadzaniu ścieków do wód lub do ziemi.

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

II.CEL, ZAKRES I METODY OPRACOWANIA

Celem opracowania prognozy jest określenie i ocena przewidywanego oddziaływania na środowisko, które może wynikać z projektowanych zmian przeznaczenia obszaru pod: tereny: zabudowy usługowej, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (U/MN1), zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN2-4), dróg publicznych (KD(D)1, KD(D)2) i dróg wewnętrznych (KDW1-3), a także przedstawienie rozwiązań eliminujących lub ograniczających negatywny ich wpływ na środowisko.

Prognoza oddziaływania na środowisko projektu zmiany planu określa, analizuje i ocenia:

- istniejący stan środowiska oraz potencjalne zmiany tego stanu w przypadku braku realizacji projektowanego dokumentu,
- stan środowiska na obszarach objętych przewidywanym znaczącym oddziaływaniem,

- istniejące problemy ochrony środowiska istotne z punktu widzenia realizacji projektowanego dokumentu, w szczególności dotyczące obszarów podlegających ochronie na podstawie ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody,
- cele ochrony środowiska ustanowione na szczeblu międzynarodowym, wspólnotowym i krajowym, istotne z punktu widzenia projektowanego dokumentu, oraz sposoby, w jakich te cele i inne problemy środowiska zostały uwzględnione podczas opracowywania dokumentu,
- przewidywane znaczące oddziaływania, w tym oddziaływania bezpośrednie, pośrednie, wtórne, skumulowane, krótkoterminowe, średnioterminowe i długoterminowe, stałe i chwilowe oraz pozytywne i negatywne, na cele i przedmiot ochrony obszaru Natura 2000 oraz integralność tego obszaru, a także na środowisko, a w szczególności na: różnorodność biologiczną, ludzi, zwierzęta, rośliny, wodę, powietrze, powierzchnię ziemi, krajobraz, klimat, zasoby naturalne, zabytki, dobra materialne - z uwzględnieniem zależności między tymi elementami środowiska i między oddziaływaniami na te elementy.

Podstawę prawną dla proponowanych w Prognozie działań ochronnych, rozwiązań i wskazań stanowi art. 51 ust. 2 pkt. 3 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko. Prognoza przedstawia:

- rozwiązania mające na celu zapobieganie, ograniczanie lub kompensację przyrodniczą negatywnych oddziaływań na środowisko, mogących być rezultatem realizacji projektowanego dokumentu, w szczególności na cele i przedmiot ochrony obszaru Natura 2000 oraz integralność tego obszaru,
- biorąc pod uwagę cele i geograficzny zasięg dokumentu oraz cele i przedmiot ochrony obszaru Natura 2000 oraz integralność tego obszaru - rozwiązania alternatywne do rozwiązań zawartych w projektowanym dokumencie wraz z uzasadnieniem ich wyboru oraz opis metod dokonania oceny prowadzącej do tego wyboru albo wyjaśnienie braku rozwiązań alternatywnych, w tym wskazania napotkanych trudności wynikających z niedostatków techniki lub luk we współczesnej wiedzy.

Prognozę sporządzono głównie w oparciu o metody opisowe wpływu planowanego zainwestowania na środowisko, w stosunku do obecnego stanu środowiska obszaru i jego otoczenia, w stosunku do ustaleń obecnie obowiązującego planu miejscowego oraz obecnego sposobu jego użytkowania i związanych z tym zagrożeń.

Dokonano analizy planowanych zmian w zakresie przeznaczenia terenów, zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, zasad podziału nieruchomości oraz

zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

Uwzględniono stan i zagrożenia środowiska w zakresie poszczególnych elementów środowiska oraz projekcję tego stanu przy zachowaniu dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu na podstawie wykonanego wyprzedzająco na potrzeby projektu planu Opracowania ekofizjograficznego. Dokonano analizy dotychczasowych zagrożeń środowiska i zmian stanu środowiska na obszarze objętym opracowaniem i w jego otoczeniu w ostatnich latach. Uwzględniono położenie obszaru względem obiektów i terenów podlegających ochronie, w szczególności na mocy ustawy o ochronie przyrody i ustawy o ochronie zabytków.

Uwzględniono specyfikę obszaru objętego projektem planu, w tym jego funkcje, położenie względem wód powierzchniowych, istniejący układ komunikacyjny oraz sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, użytkowanie gruntów, wymogi ochrony przyrody i ochrony zabytków.

Przeprowadzono wywiad z miejscową ludnością. Wizja w terenie miała miejsce w styczniu 2018 r. podczas prac nad opracowaniem ekofizjograficznym i w marcu 2018 r.

Wzięto pod uwagę fakt, iż teren objęty opracowaniem położony jest w całości poza granicami obszarów objętych formami ochrony przyrody, chronionymi na podstawie przepisów ustawy o ochronie przyrody.

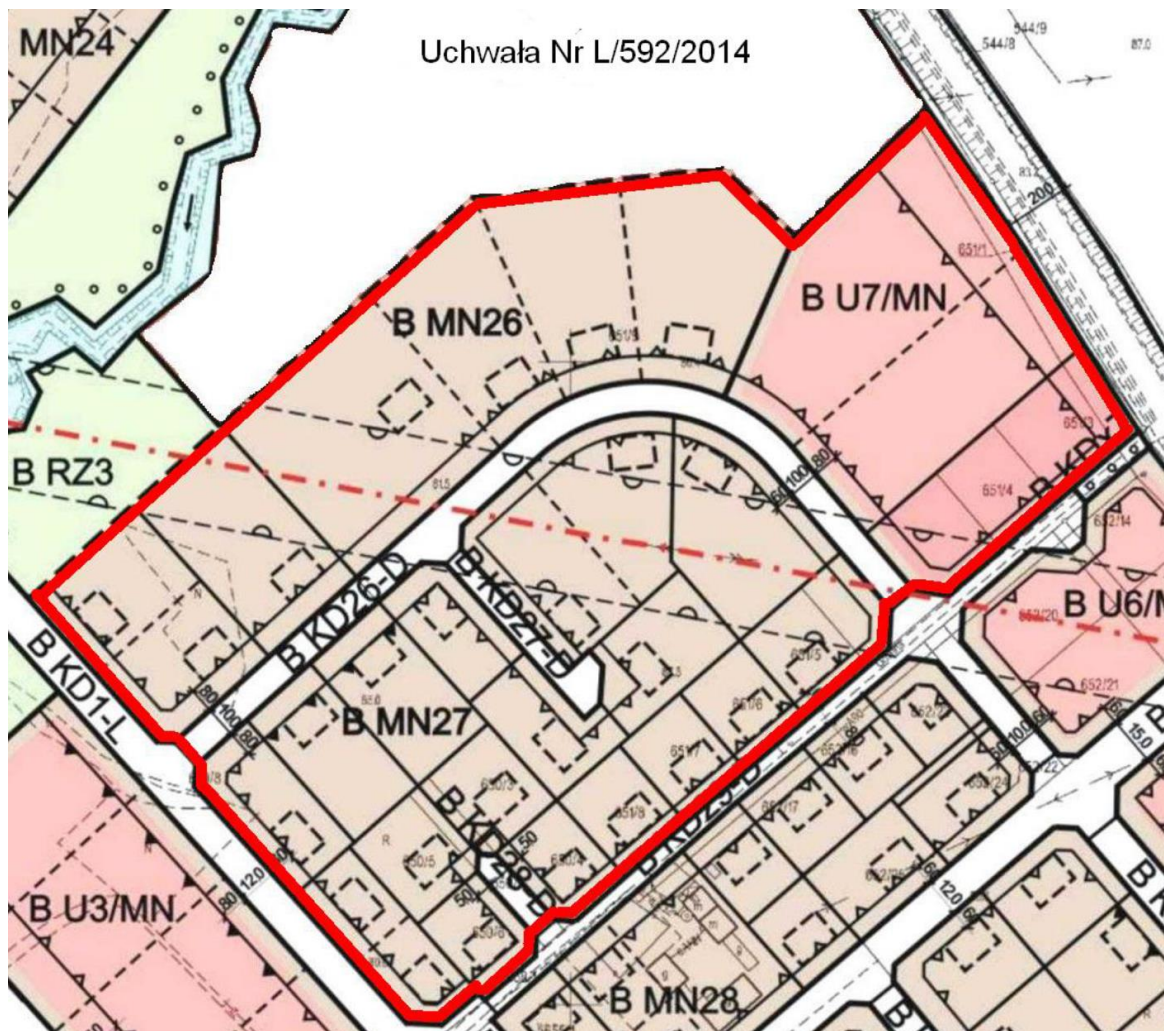
Szczególnie pomocne były następujące materiały:

- Projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Grębocin, Wójt Gminy Lubicz, marzec 2019 r.,
- Opracowanie ekofizjograficzne dla projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Grębocin, S. Flanz, J. Juńska, P. Szulc, Toruń styczeń 2018 r.,
- Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lubicz, zatwierdzone uchwałą Nr XV/176/2011 Rady Gminy Lubicz z dnia 11 października 2011 r.,
- Program ochrony środowiska gminy Lubicz na lata 2004-2010 z perspektywą na lata 2011-2020, przyjęty uchwałą Nr XXII/291/04 Rady Gminy Lubicz z dnia 30 czerwca 2004 r.,
- Literatura przedmiotu wykazana w „Opracowaniu ekofizjograficznym ...”,
- Materiały i obserwacje własne z wizji lokalnej w terenie.

III. INFORMACJA O ZAWARTOŚCI, GŁÓWNYCH CELACH, POWIĄZANIACH Z INNYMI DOKUMENTAMI ORAZ CHARAKTERYSTYKA USTALEŃ PROJEKTU PLANU

Celem opracowania projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania jest stworzenie podstaw do przeznaczenia obszaru pod tereny zabudowy usługowej, mieszkaniowej jednorodzinnej oraz tereny komunikacji, na średniej wielkości obszarze o powierzchni około 5,14 ha, położonym w miejscowości Grębocin, w środkowej części gminy Lubicz.

Obszar objęty opracowaniem posiada obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, przyjęty uchwałą Nr XLIV/465/10 Rady Gminy Lubicz z dnia 23 kwietnia 2010 r. (Dz. Urz. Woj. Kujawsko – Pomorskiego z 2010 r., nr 67 poz. 747).



Rys. 1 Lokalizacja obszaru opracowania na tle rysunku obecnego planu miejscowego

W oparciu o wytyczne z opracowania ekofizjograficznego, ustalenia Studium dla tego terenu oraz złożony wniosek o sporządzenie zmiany planu, wprowadzono następujące ustalenia.

Dla całego obszaru projektu planu ustalono w szczególności:

- zakaz lokalizacji usług kolidujących z funkcją mieszkaniową,
- zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych,
- zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej,
- zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej,
- odprowadzenie ścieków do sieci kanalizacyjnej,
- zaopatrzenie w energię ciepłą z urządzeń indywidualnych, w których zastosowano technologie bezemisyjne lub rozwiązania oparte na technologiach i paliwach, zapewniających minimalne wskaźniki emisyjne gazów i pyłów do powietrza, a tym samym ograniczające niską emisję.

Dla terenu zabudowy usługowej, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej U/MN1 ustalono w szczególności:

- przeznaczenie dopuszczalne: parkingi, drogi wewnętrzne, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej,
- dopuszcza się łączną realizację funkcji usługowej i mieszkaniowej w poszczególnych budynkach, a także samodzielną realizację funkcji mieszkaniowej bądź usługowej,
- forma zabudowy: wolnostojąca, dopuszcza się formę bliźniaczą na granicy działki budowlanej dla garaży i budynków gospodarczych,
- nakaz wprowadzenia zieleni urządzonej przy parkingach lokalizowanych na powierzchni terenu, w tym drzew, w ilości nie mniejszej niż 1 drzewo na 5 miejsc postojowych,
- obowiązuje minimalna wielkość nowo wydzielanych działek budowlanych: 1000 m.kw.,
- zakaz lokalizacji zapleczy gospodarczych i otwartych placów składowych od strony dróg publicznych,
- minimalna i maksymalna intensywność zabudowy - od 0,01 do 0,6,
- maksymalna powierzchnia zabudowy – 30% powierzchni działki budowlanej,
- minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej - 30% powierzchni działki budowlanej,
- maksymalna wysokość zabudowy – 2 kondygnacje nadziemne, nie więcej niż 10 m dla budynków mieszkalnych oraz 6 m dla wolno stojących garaży oraz budynków gospodarczych.

Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN2, MN3 i MN4 ustalono w szczególności:

- przeznaczenie dopuszczalne: drogi wewnętrzne, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej,
- forma zabudowy – wolnostojąca, dopuszcza się formę bliźniaczą na granicy działki budowlanej dla garaży i budynków gospodarczych,
- nakaz realizacji pasa zieleni izolacyjnej o minimalnej szerokości 3 m w postaci roślin średnio i wysokopiennych, gatunków charakteryzujących się dobrymi właściwościami pochłaniania zanieczyszczeń, w tym zimozielonych, wzdłuż północno – wschodniej i północno – zachodniej granicy terenu MN4,
- obowiązuje minimalna wielkość nowo wydzielanych działek budowlanych: 1000 m.kw.,
- dopuszcza się lokalizację 1 wolno stojącego garażu indywidualnego lub 1 wolno stojącego budynku gospodarczego dla każdej działki budowlanej,
- minimalna i maksymalna intensywność zabudowy - od 0,01 do 0,6,
- maksymalna powierzchnia zabudowy – 30% powierzchni działki budowlanej,
- minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej - 50% powierzchni działki budowlanej,
- maksymalna wysokość zabudowy – 2 kondygnacje nadziemne, nie więcej niż 10 m dla budynków mieszkalnych oraz 6 m dla wolno stojących garaży oraz budynków gospodarczych.

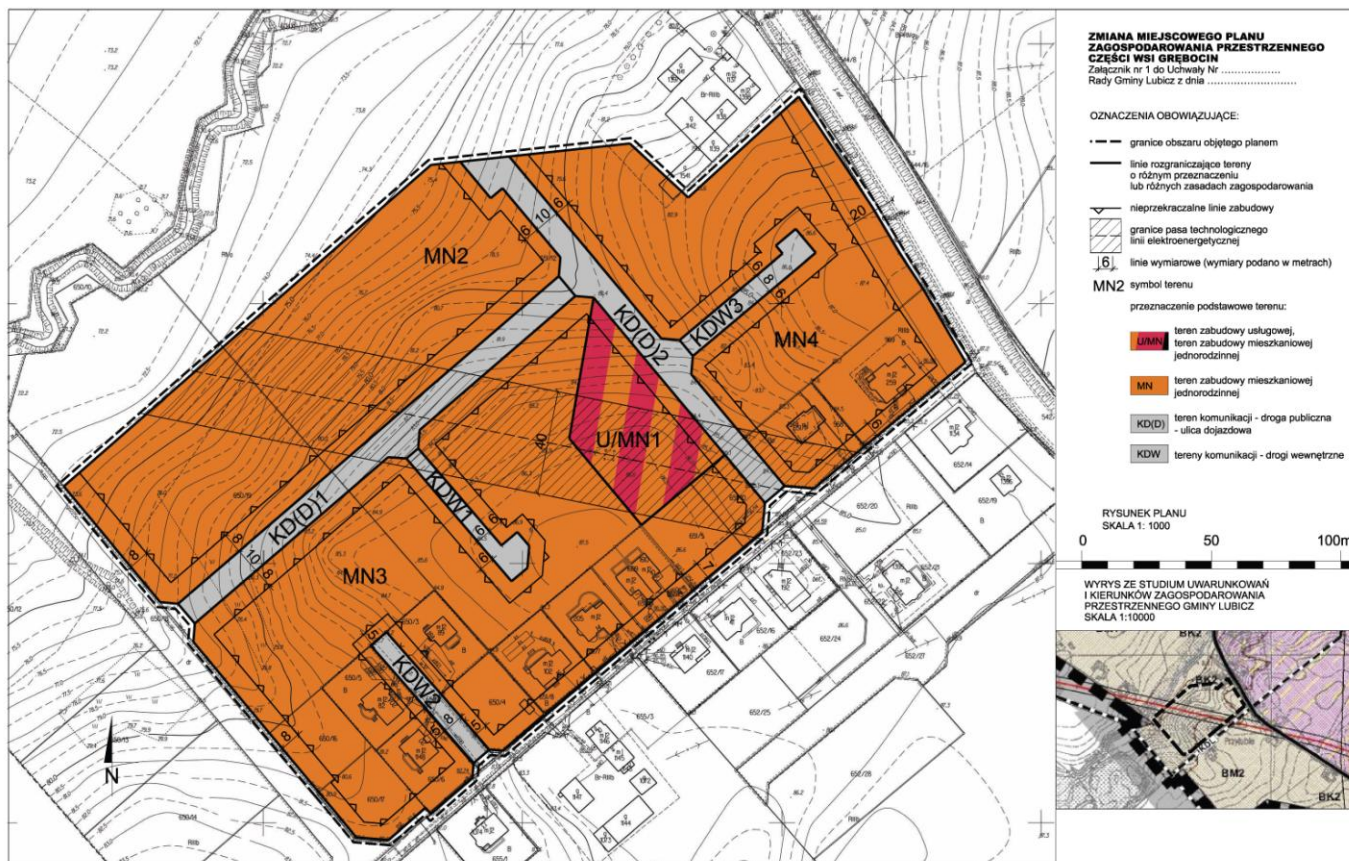
Dla terenów KD(D)1, KD(D)2 ustalono w szczególności:

- teren komunikacji – droga publiczna, dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej nie związanej z obsługą drogi,
- klasa drogi – ulica dojazdowa,
- szerokość w liniach rozgraniczających – 10 m, zgodnie z rysunkiem planu.

Dla terenów KDW1-3 ustalono w szczególności:

- teren komunikacji – droga wewnętrzna, dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej nie związanej z obsługą drogi,
- dopuszcza się realizację drogi w przekroju jednoprzestrzennym,
- szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu,

Ilustruje to rysunek projektu planu.



Ustalenia zawarte w projekcie zmiany planu nie naruszają ustaleń obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Lubicz. Powyższe ustalenia zapisane w projekcie zmiany planu i oznaczone na rysunku korespondują z wnioskami i wytycznymi, wynikającymi ze sporządzonego wyprzedzająco na potrzeby dokumentu, opracowania ekofizjograficznego.

IV. OCENA ZAGROZEŃ I STANU ŚRODOWISKA ORAZ POTENCJALNE ZMIANY TEGO STANU W PRZYPADKU BRAKU REALIZACJI PROJEKTU PLANU

Obszar objęty opracowaniem, który stanowi część terenu wsi Grębocin, położony jest w zachodniej części gminy Lubicz. Obejmuje zwarty przestrzennie teren o powierzchni około 5,14 ha. Ma nieregularny kształt, zbliżony do trapezu.

Obszar objęty opracowaniem jest ograniczony: od strony północnej – terenami rolnymi, od strony wschodniej – drogą wojewódzka nr 552, od strony południowej – drogą gminną gruntową (ul. Widokowa), od strony zachodniej – sąsiednimi działkami rolnymi. Granice obszaru opracowania są w większości czytelne w terenie. Słabo czytelna jest granica północno-zachodnia.

Otoczenie obszaru opracowania stanowią tereny o przeważającym rolniczym sposobie użytkowania ziemi. Jednocześnie sukcesywnie powstają nowe obiekty zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Według Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lubicz obszar objęty opracowaniem znajduje się w jednostce osadniczo-rolniczej (II), w strefie urbanizacji (B) oraz na terenach łąk i pastwisk (K2).



Obszar opracowania w całości budują osady czwartorzędowe. Położenie tego terenu w obrębie strefy peryferyjnej Pojezierza Chełmińskiego, powoduje, że budowa geologiczna i litologia osadów powierzchniowych jest mało zróżnicowana. Na całej powierzchni obszaru znajdują się osady czwartorzędowe. Ich miąższość sięga od 60 do 80 m. W serii czwartorzędowej występują głównie gliny zwałowe piaszczyste i piaski gliniaste pochodzenia glacialnego. Osady te były akumulowane przez stagnujący łądolód.

Analizowany obszar położony jest w rejonie o znacznym zróżnicowaniu hipsometrycznym. Charakterystyczną cechą tego rejonu jest wysoczyzna morenowa z wcinającą się w nią dość głęboką doliną Strugi Toruńskiej. Najniżej położona jest północno-zachodnia część obszaru – znajduje się około 75 m n.p.m. Teren wznosi się w kierunku ulicy Widokowej do maksymalnie 88 m n.p.m.

Z analizy materiałów geologicznych i glebowych wynika, że powierzchnię wysoczyzny w tym rejonie buduje seria osadów średnio- i słabo przepuszczalnych. Charakteryzują się raczej korzystnymi do zabudowy warunkami geotechnicznymi. Utwory budujące powierzchnię obszaru opracowania to w całości osady pochodzenia mineralnego. Ograniczenia dla zabudowy nie stanowi poziom wód gruntowych. Część obszaru w rejonie ulicy Widokowej jest już w części zabudowana i utwardzona.

Ze względu na budowę geologiczną i warunki hipsometryczne na obszarze istnieją pewne ograniczenia dla lokalizacji zabudowy. Z uwagi na słabe warunki infiltracyjne osadów powierzchniowych, podczas wiosennych roztopów i ulewnych opadów atmosferycznych, na

powierzchni mogą tworzyć się zastoiska wody, a warstwy powierzchniowe gleby mogą rozmiękać i utrudniać tym samym dostępność terenu. Z tego względu drogi dojazdowe i wewnętrzne należy wyznaczać w poprzek a nie wzdłuż stoku, powierzchnie działek powinny być jak największe, a odsetek powierzchni zabudowanych i utwardzonych możliwie jak najmniejszy.

Obszar objęty opracowaniem praktycznie w całości stanowią tereny użytków rolnych. W większości są to grunty orne III klasy bonitacyjnej. Należy zaznaczyć, że uzyskano zgodę na ich zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze w trybie procedury planu uchwalonego w 2010 roku. Na większości terenu prowadzona jest działalność rolnicza – uprawa zbóż.

Rodzaj wytworzonych gleb uwarunkowany jest budową geologiczną i litologią osadów powierzchniowych. W tej części obszaru występują gleby brunatne wytworzone z glin piaszczystych. Gleby te są urodzajne. Pod względem rolniczej przydatności gleb należą do 4. kompleksu żytniego bardzo dobrego. Miąższość poziomu próchnicznego jest znaczna i przekracza 30 cm. Na obszarze nie stwierdzono występowania gleb pochodzenia organicznego.

Gleby występujące na obszarze opracowania są podatne na procesy erozyjne ze względu na znaczne urozmaicenie hipsometryczne. Położenie obszaru w dużej części na zboczu doliny Strugi Toruńskiej powoduje, iż podczas ulewnych opadów atmosferycznych, w czasie braku pokrywy roślinnej, istnieje możliwość wymywania powierzchniowych cząstek gleby i przemieszczane w dół stoku.

Reasumując należy stwierdzić, że warunki glebowe nie stanowią ograniczenia dla rozwoju zabudowy na tym terenie.

Szata roślinna obszaru opracowania jest uboga. Na terenach niezabudowanych prowadzona jest uprawa ziemi. Na terenach zabudowanych przy ul. Widokowej występują ogrody i sady przydomowe, trawniki, zieleń ozdobna. Zieleń wysoka na obszarze praktycznie nie występuje.

Pod względem faunistycznym obszar opracowania jest mało atrakcyjny dla ptaków. Uprawy polowe są źródłem pożywienia dla ptaków i małych ssaków. Występują tu pospolite gatunki zwierząt. Nie ma tu korzystnych warunków dla migracji płazów. Latem bogaty jest świat owadów. Nie stwierdzono obecności nietoperzy. Obszar objęty opracowaniem leży poza korytarzami ekologicznymi migracji dużych ssaków.

Na obszarze nie występują żadne powierzchniowe elementy sieci hydrograficznej. Pod względem hydrograficznym obszar opracowania położony jest w dorzeczu Wisły, w zlewni Strugi Toruńskiej. Struga płynie w odległości około 40 m na północny-zachód od granic obszaru.

Pod względem podziału na jednolite części wód powierzchniowych, obszar objęty opracowaniem znajduje się w części wód PLRW2000172912 Struga Toruńska (stare koryto).

Jest to silnie zmieniona część wód, odznacza się złym stanem ekologicznym i jest zagrożona nie osiągnięciem celów środowiskowych.

Odpływ wód podziemnych generalnie następuje w kierunku północno-zachodnim w kierunku Strugi Toruńskiej, co jest zgodne z ukształtowaniem terenu i nachyleniem zwierciadła wód podziemnych.

W związku ze słabą przepuszczalnością osadów powierzchniowych, w lokalnych obniżeniach terenu, podczas wiosennych roztopów i intensywnych opadów atmosferycznych, mogą występować zastoiska wody.

Obszar objęty opracowaniem znajduje się poza granicami głównych zbiorników wód podziemnych. Obszar objęty analizą znajduje się poza granicami stref ochrony ujęć wody.

Za główne źródło zanieczyszczenia wód na terenie tej części wsi Grębocin uznać należy sferę gospodarki rolnej. Ścieki komunalne gromadzone są w zbiornikach bezodpływowych z okresowym ich wywozem do oczyszczalni lub unieszkodliwiane w oczyszczalniach przydomowych.

Zagrożenie związane z powodzią na terenie objętym opracowaniem nie występuje. Obszar leży poza zasięgiem obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, zarówno tzw. wody 100-letniej (1%) i 10-letniej (10%). Leży także poza terenami narażonymi na niebezpieczeństwo powodzi.

Wody podziemne występują na średniej głębokości. Pierwszy poziom wód gruntowych zalega na głębokości około 3-4 m poniżej powierzchni terenu. Z tego tytułu nie ma ograniczeń dla lokalizacji zabudowy.

Klimat tej części obszaru wsi Grębocin uznać należy za korzystny dla zagospodarowania na cele różnego rodzaju form zabudowy, w tym zagrodowej lub mieszkaniowej. Warunki topoklimatyczne, czyli tzw. klimatu lokalnego, uzależnione są od wielu czynników, do których przede wszystkim należą: ukształtowanie terenu, ekspozycja zboczy, użytkowanie i sposób zagospodarowania terenów oraz intensywność zabudowy. Jako najbardziej korzystne dla zabudowy należy uznać tereny płaskie lub nieznacznie nachylone w kierunku południowym i zachodnim zbocza. Na obszarze opracowania przeważa ekspozycja zbocza w kierunku północno-zachodnim.

Obszar opracowania znajduje się w strefie peryferyjnej wysoczyzny morenowej. Przeważa rolnicze użytkowanie ziemi, zieleni jest niewiele. Mogą tu rzadko występować lokalne mgły oraz nie istnieją tu sprzyjające warunki do gromadzenia się mas zimnego powietrza w okresie zimowym. Obszar odznacza się korzystnymi warunkami mikroklimatycznymi w szczególności dla lokalizacji zabudowy mieszkaniowej.

Na terenie opracowania i w jego bezpośrednim sąsiedztwie nie występują źródła emisji zanieczyszczeń do powietrza atmosferycznego. Część zanieczyszczeń pochodzi ze źródeł energetycznych (głównie paleniska domowe) i dotyczy istniejącej zabudowy,

korzystającej z tradycyjnych źródeł energii. Droga wojewódzka nr 552 jest źródłem emisji spalin.

Emitorem zanieczyszczeń do powietrza jest okresowo gospodarstwo rolne znajdujące się na działce nr 651/12.

Obszar objęty opracowaniem położony jest na terenach o raczej dobrych warunkach akustycznych ze względu na niewystępowanie źródeł emisji uciążliwego hałasu. Jak wspomniano wyżej w tym rejonie nie występują uciążliwe zakłady przemysłowe będące źródłem emisji hałasu.

Źródłem emisji hałasu jest droga wojewódzka nr 552, stanowiąca północno-wschodnią granicę obszaru. Jej uciążliwość sięga co najwyżej kilkadziesiąt metrów w głąb obszaru. Ulica Widokowa jest umiarkowanym źródłem hałasu. Natężenie ruchu pojazdów jest niewielkie, lecz uciążliwości stwarza zła jakość nawierzchni uniemożliwiająca płynne poruszanie się pojazdów.

W odległości około 500 m na południowy-wschód od granic obszaru opracowania prowadzi autostrada A1. Ruch pojazdów jest słyszalny, lecz nie jest to hałas uciążliwy. Autostrada znajduje się za niewielkim wzniesieniem, a dodatkowo hałas tłumią częściowo ekrany akustyczne.

Źródłem niewielkiego hałasu jest ponadto napowietrzna linia elektroenergetyczne wysokiego napięcia 110 kV.

Obszar objęty opracowaniem znajduje się poza formami ochrony przyrody. Najbliższy – Obszar Chronionego Krajobrazu Doliny Drwęcy znajduje się w odległości około 1,6 km na południowy-wschód. Z uwagi na wymogi ochrony przyrody nie ma więc tu specjalnych zakazów.

Na obszarze opracowania i w jego bezpośrednim otoczeniu nie znajdują się żadne pomniki przyrody i użytki ekologiczne. W najbliższym otoczeniu obszaru opracowania nie występują obszary objęte ochroną w ramach europejskiej sieci ekologicznej Natura 2000. W odległości około 4,6 km na południowy-zachód znajduje się obszar specjalnej ochrony ptaków Dolina Dolnej Wisły, a w odległości około 2,7 km na południowy-wschód projektowany specjalny obszar ochrony siedlisk Dolina Drwęcy, mający status obszaru mającego znaczenie dla Wspólnoty. Ochrona obszarów Natura 2000 wymaga, aby wszelka działalność nie prowadziła do zagrożeń dla ptaków i siedlisk ich bytowania oraz do degradacji chronionych siedlisk przyrodniczych oraz do pogarszania warunków bytowania chronionych gatunków roślin i zwierząt.

Na obszarze ani w najbliższym otoczeniu nie znajdują się żadne obiekty wpisane do rejestru zabytków ani obiekty o wartości kulturowej wpisane do ewidencji gminnej. Na obszarze opracowania i w jego sąsiedztwie nie odnotowano występowania stanowisk archeologicznych o wartości kulturowej. Ochrona stanowisk nieposiadających ekspozycji terenowej polega na ich dostępności na cele inwestycyjne pod warunkiem uprzedniego

przeprowadzenia wykopaliskowych badań archeologicznych albo prowadzenia wszelkich prac ziemnych, wchodzących w skład inwestycji, pod nadzorem archeologicznym. Zasady ochrony określają przepisy odrębne.

Szczegółową charakterystykę stanu i funkcjonowania środowiska terenu objętego opracowaniem i jego otoczenia przedstawiono w wykonanym wyprzedzająco na potrzeby projektu planu opracowaniu ekofizjograficznym, w którym zapisano szereg szczegółowych uwag i zaleceń do projektu planu, w tym:

- Obszar objęty opracowaniem znajduje się poza formami ochrony przyrody i z tego tytułu nie obowiązują żadne specjalne zakazy.
- Planowane zagospodarowanie obszaru nie jest zdeterminowane potrzebami ochrony środowiska kulturowego i zabytków.
- Na obszarze istnieją przestrzenne możliwości zachowania zasięgu linii zabudowy w stosunku do obecnego planu miejscowego.
- Na obszarze należy dopuścić zabudowę mieszkaniową, garażową i gospodarczą o niewielkiej intensywności i wysokości.
- Należy zapewnić udział różnorodnej zieleni i racjonalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej, co najmniej na poziomie 40%. Wielkość obszaru pozwala na racjonalne rozplanowanie nowej zabudowy oraz na zrealizowanie programu zieleni.
- Ze względu na brak kanalizacji sanitarnej, można dopuścić rozwiązania tymczasowe w tym zakresie.
- Nowoprojektowana zabudowa powinna cechować się wysokimi walorami architektonicznymi i estetycznymi, nie wprowadzając dysharmonii w krajobrazie.
- Wysokość nowej zabudowy mieszkaniowej nie powinna być większa niż 2 kondygnacje (w tym poddasze użytkowe) i 10 m wysokości od rzędnej poziomu terenu.
- Należy określić rodzaj i materiały ogrodzeń. W szczególności należy wykluczyć ogrodzenia pełne na rzecz lekkich i dekoracyjnych.
- Preferować należy zastosowanie niskoemisyjnych lub bezemisyjnych systemów grzewczych.
- Należy ograniczyć wprowadzanie dodatkowych funkcji uciążliwych dla środowiska, w tym zakazać lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko.

Analiza uwarunkowań ekofizjograficznych, w tym ocena walorów przyrodniczych i krajobrazowych obszaru objętego opracowaniem położonego w miejscowości Grębocin, wskazuje, że jest to teren o niskich walorach przyrodniczych, krajobrazowych i historyczno-kulturowych. W tej części Grębocina przeważa rolnicze użytkowanie ziemi, a wysoka rolnicza przydatność gleb jest jedynym godnym uwagi zasobem przyrodniczym. Oczywiście

walor krajobrazowy stanowią panoramy widokowe na dolinę Strugi Toruńskiej. Rozwój nowej zabudowy w tym rejonie obserwuje się głównie wzdłuż ulicy Widokowej.

Dla obszaru objętego opracowaniem obowiązuje obecnie miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w którym jest on przeznaczony na usługi komercyjne nieuciążliwe z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (tereny wzdłuż drogi wojewódzkiej), a także zabudowę mieszkaniową jednorodziną (przeważająca część obszaru).

Analiza uwarunkowań ekofizjograficznych wskazuje, że obszar objęty analizą jest predysponowany do rozwoju procesów urbanizacyjnych. Charakteryzuje się raczej dobrymi warunkami geologicznymi, gruntowymi i wodnymi do wprowadzenia zabudowy. Obszar jest już w części zabudowany i zagospodarowany, a powierzchnia częściowo utwardzona. W otoczeniu znajdują się tereny zabudowane i planowanej zabudowy.

Pozostawienie obszaru opracowania w dotychczasowym użytkowaniu, jako tereny zabudowy mieszkaniowej i tereny użytkowane rolniczo, nie prowadziłyby do powstawania żadnych nowych zagrożeń. Byłyby zatem realizowane nowe inwestycje zgodnie z obecnym planem. Skala i rodzaj planowanej zabudowy jest dostosowana do uwarunkowań ekofizjograficznych.

Realizacja obecnie obowiązującego planu nie stwarza zagrożeń dla jakości wód podziemnych i powierzchniowych, ani zagrożeń dla zasobów przyrody i krajobrazu.

Ocena walorów przyrodniczych i krajobrazowych obszaru opracowania i jego najbliższego otoczenia wskazuje, że teren ten jest atrakcyjny dla lokalizacji zabudowy zagrodowej. Rozwój zagospodarowania na obszarze objętym opracowaniem będzie odbywał się kosztem funkcji rolniczej.

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

Obszar objęty opracowaniem znajduje się poza obszarami form ochrony przyrody. Z tego tytułu nie obowiązują więc żadne określone zakazy. Planowane zagospodarowanie powinno być jednak zgodne z zasadą zrównoważonego rozwoju i wymaganiami ładu przestrzennego.

Podstawowym problem ekologicznym na obszarze objętym projektem planu jest brak kanalizacji sanitarnej. Ścieki gromadzone są w zbiornikach bezodpływowych z okresowym ich wywozem do oczyszczalni lub unieszkodliwiane w oczyszczalniach przydomowych.

Celem ochrony środowiska jest minimalizacja zagrożenia jakości wód powierzchniowych i podziemnych przed migracją zanieczyszczeń związanych z planowanym zainwestowaniem, ochrona powierzchni ziemi, w tym przed ruchami masowymi, ochrona jakości życia mieszkańców oraz ochrona walorów krajobrazowych.

Poza tym planowane zmiany przeznaczenia terenów spowodują powstanie nowych

źródeł emisji zanieczyszczeń do powietrza oraz spowodują ubytek powierzchni dotychczas aktywnej przyrodniczo.

Projekt zmiany planu nie narusza ustaleń przyjętego w 2011 r. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lubicz. Analizowany projekt planu realizuje zapisy Programu ochrony środowiska gminy Lubicz na lata 2004-2010 z perspektywą na lata 2011-2020, który w kontekście przedmiotu projektu planu zaleca realizację systemów kanalizacji sanitarnej, ochronę powietrza atmosferycznego, ochronę powierzchni ziemi i zasobów zieleni.

Realizacja ustaleń projektu planu nie pozostaje w sprzeczności z celami ochrony środowiska ustanowionymi na szczeblu międzynarodowym, wspólnotowym i krajowym istotnymi z punktu widzenia projektu dokumentu, w szczególności nie wywoła negatywnego wpływu na obszary Natura 2000.

VI. OCENA PRZEWIDYWANYCH ZNACZĄCYCH ODDZIAŁYWAŃ NA ŚRODOWISKO, MOŻLIWOŚCI I SPOSOBY ICH OGRANICZANIA, ZAPOBIEGANIA LUB KOMPENSACJI ORAZ MOŻLIWE ROZWIĄZANIA ALTERNATYWNE

Podstawą określenia potencjalnych zagrożeń i konfliktów, jakie może spowodować realizacja ustaleń projektu zmiany planu, była wnikliwa ocena dokonana podczas wizji terenowej oraz analiza wniosków wynikających z opracowania ekofizjograficznego dla przedmiotowego obszaru.

Przedmiotem oceny były następujące elementy środowiska: różnorodność biologiczna, ludzie, zwierzęta, rośliny, woda, powietrze, powierzchnia ziemi, krajobraz, klimat, zasoby naturalne, zabytki i dobra materialne, z uwzględnieniem zależności między tymi elementami środowiska i między oddziaływaniami na te elementy. Oceniono również wpływ na obszary Natura 2000, w tym chronione siedliska przyrodnicze oraz chronione gatunki roślin i zwierząt.

W ocenie zastosowano trzy stopnie zagrożenia, jakie mogą wyrzucić proponowane zmiany przeznaczenia terenów na poszczególne komponenty środowiska: mały (1), średni (2) i znaczący (3). W wyniku realizacji projektu planu może też nastąpić poprawa warunków środowiska (+) lub w wyniku braku oddziaływania warunki pozostają bez zmian (0).

Pod pojęciem zagrożenie małe rozumieć należy typowe zmiany i przekształcenia danego komponentu środowiska o niewielkich walorach, a także jakie spowoduje realizacja ustaleń projektu zmiany planu w terenie już zainwestowanym lub przewidzianym do zainwestowania w obowiązującym planie.

Zagrożenie średnie związane jest z przekształceniem poszczególnych komponentów o średnich walorach, jakie spowoduje realizacja ustaleń projektu planu w terenie niezainwestowanym lub zainwestowanym w niewielkim stopniu. Zmiany te wiązać się będą z

budową obiektów kubaturowych i infrastruktury, bądź z funkcjonowaniem inwestycji mogących w odczuwalny sposób negatywnie wpływać na środowisko i życie ludzi.

Zagrożenie znaczące wiązać się będzie z radykalnymi zmianami i przekształceniami poszczególnych komponentów środowiska o dużych walorach, a związanych z budową obiektów i infrastruktury, bądź z funkcjonowaniem inwestycji mogących w znaczący sposób trwale negatywnie wpływać na środowisko.

Poprawa warunków środowiska wiązać się będzie z sytuacjami, gdzie wprowadzone ustalenia sprzyjają bądź poprawiają dotychczasowe uwarunkowania i zapewniają ochronę jego walorów.

Warunki pozostają bez zmian w sytuacjach, gdy ustalenia projektu zmiany planu nie mają wpływu na elementy środowiska lub gdy są zgodne z dotychczasowymi zasadami i sposobami zagospodarowaniem terenu.

Szczegółową ocenę terenu, w ujęciu poszczególnych komponentów środowiska z uwzględnieniem opisanych kryteriów, zawiera poniższa tabela.

Symbole jednostek i terenów	Elementy środowiska												
	Natura 2000	Różnorodność biologiczna	Ludzie	Zwierzęta	Rośliny	Woda	Powietrze	Powierzchnia ziemi	Krajobraz	Klimat	Zasoby naturalne	Zabytki	Dobra materialne
U/MN1	0	1	+	1	1	1	1	2	1	0	0	0	0
MN2	0	1	+	1	1	2	1	2	1	0	0	0	0
MN3	0	1	+	1	1	1	1	1	1	0	0	0	0
MN3	0	1	+	1	1	1	1	1	1	0	0	0	0
KD(D)1	0	1	+	1	1	1	1	2	1	0	0	0	0
KD(D)2	0	1	+	1	1	1	1	2	1	0	0	0	0
KDW1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
KDW2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
KDW3	0	0	0	0	0	1	1	1	0	0	0	0	0

Analizując zanotowane w tabeli wyniki przeprowadzonej oceny wpływu realizacji projektu zmiany planu na poszczególne komponenty środowiska należy stwierdzić, że planowane zmiany funkcji i zagospodarowania na całym obszarze spowoduje ingerencję w środowisko. Planowane zmiany będą mieć wpływ na część komponentów środowiska. Nie odnotowano przewidywanego znaczącego oddziaływania na żaden z elementów środowiska. Negatywne zmiany nastąpią co najwyżej w małym lub średnim i dotyczyć będą niektórych elementów środowiska. Nie zidentyfikowano oddziaływania na obszary Natura 2000, klimat, zasoby naturalne, zabytki i dobra materialne. Nastąpią pozytywne zmiany w odniesieniu do ludzi.

Realizacja projektu zmiany planu nie spowoduje negatywnych oddziaływań na **obszary Natura 2000**. Jak wcześniej wspomniano w najbliższym otoczeniu nie występuje żaden z obszarów objętych ochroną w ramach europejskiej sieci ekologicznej Natura 2000. W odległości około 4,6 km na południowy-zachód znajduje się obszar specjalnej ochrony ptaków Dolina Dolnej Wisły, a w odległości około 2,7 km na południowy-wschód projektowany specjalny obszar ochrony siedlisk Dolina Drwęcy, mający status obszaru mającego znaczenie dla Wspólnoty. Ochrona obszarów Natura 2000 wymaga, aby wszelka działalność nie prowadziła do zagrożeń dla ptaków i siedlisk ich bytowania oraz do degradacji chronionych siedlisk przyrodniczych oraz do pogarszania warunków bytowania chronionych gatunków roślin i zwierząt. Zmiany przeznaczenia terenów nie będą miały żadnych negatywnych oddziaływań na cele i przedmioty ochrony obszarów Natura 2000 oraz ich spójność.

Planowane zmiany zagospodarowania obszaru objętego projektem zmiany planu spowodują w niewielkim stopniu negatywne zmiany **różnorodności biologicznej**. Zmiany te będą miały charakter lokalny, będą negatywne, pośrednie, skumulowane i długoterminowe. Niekorzystne zmiany w tym zakresie wystąpią jedynie w stopniu co najwyżej małym ze względu na to, iż tereny przeznaczone pod zabudowę i drogi mają już takie przeznaczenia w dotychczas obowiązującym planie.

Ustalenia projektu zmiany planu nakazujące udział powierzchni biologicznie czynnej do powierzchni działki budowlanej na terenie U/MN1 i na terenach MN2-4 nie mniej niż 30% zapewniają dla tego typu funkcji wystarczającą ochronę różnorodności biologicznej. W otoczeniu, poza terenami zabudowanymi znajdują się rozległe tereny użytków rolnych i różnego rodzaju zadrzewienia (np. w otoczeniu Strugi Toruńskiej), kształtujące w tym rejonie różnorodność biologiczną.

Realizacja ustaleń projektu zmiany planu spowoduje pozytywne oddziaływanie na **ludzi**. Będzie to oddziaływanie bezpośrednie i pośrednie, trwałe i skumulowane. Prognozuje się nawet poprawę stanu w tym zakresie ze względu na fakt, iż w miejsce terenu usług komercyjnych nieuciążliwych z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, ustalono teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN4. Natomiast na części terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wprowadzono teren U/MN1, na którym jest możliwa łączna bądź rozdzielna możliwość lokalizacji zabudowy usługowej i/lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Dodatkowo możliwości zainwestowania zostały poprawione przez określenie minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych 1000 m². Dotychczasowy plan określał te wartości na poziomie 800 m² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i 1000 m² dla zabudowy usługowej. Zostaną stworzone warunki do

wydzielenia kilku działek budowlanych na terenie U/MN1, po kilkanaście działek na terenach MN2, MN3 i MN4.

W celu zapobiegania ewentualnym negatywnym oddziaływaniom na mieszkańców wprowadzono zakaz lokalizacji usług kolidujących z funkcją mieszkaniową, zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych oraz zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej. Gwarantuje to, że nie powstanie żadne nowe zainwestowanie mogące stanowić znaczne uciążliwości dla mieszkańców. Jest to ustalenie pozytywne w kontekście zdrowia i jakości życia ludzi.

Również pozytywnym ustaleniem jest nakaz realizacji pasa zieleni izolacyjnej o minimalnej szerokości 3 m w postaci roślin średnio i wysokopiennych, gatunków charakteryzujących się dobrymi właściwościami pochłaniania zanieczyszczeń, w tym zimozielonych, wzdłuż północno – wschodniej i północno – zachodniej granicy terenu MN4, Zminimalizuje to zagrożenia dla mieszkańców od strony gospodarstwa rolnego i drogi wojewódzkiej.

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

Realizacja projektu zmiany planu spowoduje w niewielkim stopniu negatywne oddziaływania na **zwierzęta**. Powstanie nowej zabudowy, budowa ogrodzeń, budowa nowych dróg, utwardzenie części terenów spowodują utrudnienia dla fauny lądowej. Jednak stopień oddziaływań nie zmieni się w porównaniu z dotychczasowym planem. W miejsce dotychczasowych upraw polowych, które są źródłem pożywienia dla ptaków i małych ssaków powstaną tereny zabudowane i drogi. Zmieni się charakter fauny na antropogeniczną. Nie ma tu korzystnych warunków dla migracji płazów. Latem bogaty jest świat owadów. Nie stwierdzono obecności nietoperzy. Obszar objęty opracowaniem leży poza korytarzami ekologicznymi migracji dużych ssaków.

Negatywne oddziaływania na **rośliny** będą niewielkie i wynikać będą ze zmiany przeznaczenia części obszaru dotychczas stanowiącego powierzchnię aktywną przyrodniczo (użytki rolne) pod zabudowę. Zmiany te będą miały charakter lokalny, będą negatywne, skumulowane, bezpośrednie, długoterminowe i stałe. Już w obecnie obowiązującym planie wszystkie tereny były przeznaczone pod zabudowę.

Ze względu na fakt, iż maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy na terenach U/MN1, MN2-4 określono na 0,6, a wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowy na 30%, zabudowana zostanie mniej niż połowa powierzchni każdego terenu. Nie zmniejszy się

odsetek powierzchni aktywnej przyrodniczo w stosunku do ustaleń obecnego planu i obecnego stanu zagospodarowania terenu.

Na obszarze objętym analizą nie stwierdzono występowania siedlisk wymienionych w Rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 13 kwietnia 2010 r. w sprawie siedlisk przyrodniczych oraz gatunków będących przedmiotem zainteresowania Wspólnoty, a także kryteriów wyboru obszarów kwalifikujących się do uznania lub wyznaczenia jako obszary Natura 2000. Na obszarze poza zabudową występują głównie grunty orne. Z tego względu dopuszczenie zabudowy usługowej i mieszkaniowej jednorodzinnej na obszarze objętym projektem zmiany planu nie spowoduje utraty cennych siedlisk przyrodniczych ani degradacji roślin chronionych.

Planowane zmiany przeznaczenia terenów wywołają potencjalne negatywne oddziaływania na **wodę**. Zmiany te będą miały charakter ponadlokalny, będą bezpośrednie, skumulowane i stałe. Realizacja ustaleń projektu zmiany planu spowoduje powstanie nowych potencjalnych zagrożeń jakości wód. Jednak tereny te już w obecnym planie są przeznaczone pod zabudowę usług komercyjnych i mieszkaniową jednorodziną. Realizacja nowej zabudowy, którą stanowią będą obiekty zabudowy usługowej (usług nieuciążliwych) i mieszkaniowej jednorodzinnej, nie spowoduje wzrostu ilości wytwarzanych ścieków bytowych w porównaniu do obecnie obowiązującego planu. Wzrośnie natomiast ilość ścieków wytwarzanych na obszarze w porównaniu z obecnym stanem zagospodarowania obszaru.

Obszar objęty opracowaniem nie posiada jeszcze dostępu do sieci kanalizacyjnej. Obecnie na terenie gminy Lubicz, trwa sukcesywna rozbudowa sieci kanalizacyjnych, która w nieokreślonej jeszcze przyszłości obejmie również obszar objęty projektem zmiany planu, mimo iż obszar ten znajduje się poza zasięgiem aglomeracji „ściekowej” Lubicz oraz aglomeracji „ściekowej” Toruń.

W celu przeciwdziałaniu powstania zagrożeń wód podziemnych i powierzchniowych, projekt planu ustala nakaz podłączenia zabudowy do gminnego układu sieci kanalizacji sanitarnej, z dopuszczeniem rozwiązań tymczasowych w tym zakresie – do czasu realizacji sieci kanalizacyjnej dopuszcza się odprowadzenie ścieków do zbiorników szczelnych. Jest to rozwiązanie akceptowane, w dużym stopniu gwarantujące, że nie powstaną zagrożenia wód. Potencjalne zagrożenie głównie dla wód Strugi Toruńskiej wiąże się z ewentualną awarią urządzeń lub sieci kanalizacyjnych. Realizacja zmiany planu w niewielkim stopniu będzie miała wpływ na silnie zmienioną jednolitą część wód PLRW2000172912 Struga Toruńska (stare koryto) o złym stanie ekologicznym, zagrożona nieosiągnięciem celów środowiskowych.

Projekt zmiany planu nie zawiera żadnych ustaleń, których realizacja mogłaby powodować zagrożenie bakteriologiczne. W szczególności zaopatrzenie w wodę przewidziano z gminnej sieci wodociągowej.

Na skutek wprowadzenia nowej zabudowy na tereny U/MN1, MN2 i MN3 oraz budowy dróg dojazdowych KD(D)1, KD(D)2 nastąpi negatywne oddziaływanie na **powietrze**. Realizacja nowej zabudowy, którą stanowią będą obiekty zabudowy usługowej i mieszkaniowej jednorodzinnej będzie skutkować większą niż dotychczas emisją zanieczyszczeń powietrza i hałasu. Emisje te będą porównywalne lub nawet nieco mniejsze z wynikającymi z obecnego planu. Projekt planu przewiduje na wszystkich terenach średnio intensywny program realizacji nowej zabudowy na powierzchni około 5,14 ha.

Nowe inwestycje budowlane nie będą jednak emitować dużej ilości zanieczyszczeń energetycznych, gdyż projekt zmiany planu ustala zaopatrzenie w energię ciepłą z urządzeń indywidualnych, w których zastosowano technologie bezemisyjne lub rozwiązania oparte na technologiach i paliwach, zapewniających minimalne wskaźniki emisyjne gazów i pyłów do powietrza, a tym samym ograniczające niską emisję. Ze względu na określony rodzaj dozwolonej zabudowy – usługowa (nieuciążliwa) i mieszkaniowa jednorodzinna, nie przewiduje się emisji ponadnormatywnych ilości i stanów stężeń zanieczyszczeń. Działalność usługowa nie będzie istotnie negatywnie wpływać na jakość powietrza i poziomy hałas.

Ustalenia planu zapewniają dla terenów U/MN1 i MN2-4 zachowanie dopuszczalnych poziomów hałasu.

Planowane zmiany przeznaczenia terenów wywołają zmiany i przekształcenia **powierzchni ziemi**. Zmiany te będą negatywne, lokalne, bezpośrednie i stałe. Nastąpią one na skutek realizacji nowej zabudowy (obiektów zabudowy usługowej i mieszkaniowej jednorodzinnej), a także budowy dróg: dojazdowych i wewnętrznych.

Realizacja nowego zainwestowania na terenie MN2 oraz na częściach terenów U/MN1, MN3 i MN4 spowoduje wielkoskalowe przekształcenia rzeźby terenu. Ta część obszaru charakteryzuje się znacznym urozmaiceniem hipsometrycznym. Część obszaru projektu planu o znacznych spadkach nie została dotychczas zabudowana. Z uwagi na słabe warunki infiltracyjne osadów powierzchniowych, podczas wiosennych roztopów i ulewnych opadów atmosferycznych, na powierzchni mogą tworzyć się zastoiska wody, a warstwy powierzchniowe gleby mogą rozmiękać i utrudniać tym samym dostępność terenu. Budowa nowych dróg oraz realizacja zabudowy i powierzchni utwardzonych na stokach przyspieszy odpływ wód opadowych i roztopowych a nawet może prowadzić do powstania procesów erozji wodnej powierzchniowej. Negatywne oddziaływania wystąpią w stopniu nawet średnim.

Projekt zmiany planu określa zasięg przestrzenny możliwości realizacji nowej zabudowy. Wyznaczono nieprzekraczalne linie zabudowy w sposób racjonalny z zachowaniem odległości od strony dróg.

Ustalenia projektu zmiany planu zapewniające udział powierzchni biologicznie czynnej do powierzchni działki budowlanej na terenach U/MN1, MN2-4 nie mniej niż 30%, zapewniają częściową ochronę powierzchni ziemi. Ze względu na planowane przeznaczenia, uwarunkowania litologiczne i hipsometryczne wskaźnik ten na terenach o wysokich spadkach należy uznać za niewystarczający i przy zagospodarowywaniu działek niezbędne będzie stosowanie wskaźników wyższych w celu przeciwdziałania erozji gleb.

W trakcie realizacji inwestycji, a zwłaszcza podczas wykonywania wykopów pod fundamenty budynków, urządzenia infrastruktury technicznej oraz budowę dróg na części terenów dotychczas niezabudowanych, nastąpi naruszenie i częściowe zniszczenie fizycznej i biologicznej struktury powierzchniowej warstwy gleby. Zmiany te wiążące się z posadowieniem budynków, budowli i wykonaniem podbudowy pod drogi będą nieodwracalne.

Realizacja ustaleń projektu zmiany planu spowoduje zmiany **krajobrazu**. Będą to zmiany negatywne, bezpośrednie, skumulowane i długoterminowe. Na terenie dotychczas w niewielkiej części zabudowanym, powstaną nowe obiekty kubaturowe - zabudowy usługowej i mieszkaniowej jednorodzinnej. Zmianie ulegnie fizjonomia krajobrazu, gdyż powstaną nowe budynki w miejsce użytków rolnych. Jednak należy zaznaczyć, że już obecny plan przewidywał lokalizację zabudowy usługowej i mieszkaniowej jednorodzinnej.

Aby w pewnym stopniu zminimalizować negatywny wpływ nowo planowanej zabudowy na krajobraz projekt zmiany planu zawiera szereg ustaleń. W szczególności określono gabaryty budynków. Maksymalną wysokość nowej zabudowy na terenach U/MN1 i MN2-4 przy 2 kondygnacjach nadziemnych, określono na 10 m (tak jak w obecnym planie). Dopuszczono dachy spadowe o kącie nachylenia połaci dachowych 35-45 stopni.

Można stwierdzić, że zapisy zawarte w projekcie zmiany planu minimalizują negatywne oddziaływania na krajobraz i zabezpieczają wymagania kształtowania ładu przestrzennego.

Realizacja nowej zabudowy na terenach U/MN1 i MN2-4 oraz budowa nowych dróg, a także budowa sieci i urządzeń infrastruktury technicznej nie spowodują negatywnego oddziaływania na **klimat**. Ze względu na niewielką powierzchnię planu (około 5,14 ha) i mimo dopuszczenia średnio intensywnego planowanego programu nowej zabudowy, suma emisji zanieczyszczeń energetycznych i komunikacyjnych wraz z zabudową i drogami w sąsiedztwie nie wywoła zmian odczuwalnych w skali ponadlokalnej i nie wpłynie na efekt cieplarniany. Z kolei obserwowane zmiany klimatyczne, polegające na dużej zmienności

zjawisk pogodowych i wzroście średniej temperatury powietrza, częstszym występowaniu zjawisk typu: trąby powietrzne, silne ulewy, gradobicia, ale i również długie okresy bezopadowe, nie mają istotnego związku z planowanym przeznaczeniem analizowanego obszaru pod zabudowę usługową i mieszkaniową jednorodzinną. Przyjęte rozwiązania urbanistyczne pozytywnie adaptują obszar zmiany planu do postępujących zmian klimatycznych, w szczególności uwzględniają możliwe gwałtowne opady deszczu, lokalne podtopienia, ekstremalne upały i wichury, opracowania systemów odprowadzania deszczówki czy możliwości wchłaniania wód opadowych i roztopowych przez glebę. Przyjęte w zmianie planu proporcje pomiędzy terenami zabudowanymi i utwardzonymi, a terenami stanowiącymi powierzchnię biologicznie czynną, nie będą nasilać niekorzystnych skutków ekstremalnych zjawisk pogodowych.

Ze względu na występowanie na obszarze opracowania terenów urodzajnych gleb III i IV klasy, realizacja ustaleń projektu zmiany planu spowoduje negatywne oddziaływanie na **zasoby naturalne**. Tereny dotychczas użytkowane rolniczo zostaną zabudowane. Należy jednak zaznaczyć, że dla gruntów ornych uzyskano już wcześniej zgodę na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze w trybie poprzedniego planu miejscowego. Innych zasobów naturalnych na tych terenach nie ma. Na terenie objętym opracowaniem i w jego bezpośrednim sąsiedztwie nie występują udokumentowane złoża kopalin.

Ustalenia projektu zmiany planu nie będą oddziaływały negatywnie na **zabytki**. W rejonie terenu objętego projektem planu nie zidentyfikowano żadnych obiektów zabytkowych oraz nie stwierdzono występowania stanowisk archeologicznych. Obszary ewentualnych znalezisk archeologicznych objęte są ochroną konserwatorską i dostępne będą do celów inwestycyjnych pod warunkiem przeprowadzenia niezbędnego zakresu prac archeologicznych, zapewniających odpowiednie warunki ochrony konserwatorskiej.

Realizacja projektu zmiany planu nie spowoduje znaczących oddziaływań na **dobra materialne**. Budowa nowych inwestycji kubaturowych – zabudowy usługowej i mieszkaniowej jednorodzinnej, nie wpłynie negatywnie na już istniejące w sąsiedztwie obiekty zabudowy. Wartości nieruchomości nie ulegną zmianie w stosunku do ustaleń dotychczasowego planu.

Realizacja ustaleń projektu zmiany planu nie spowoduje zniszczenia lub degradacji żadnych dóbr materialnych w postaci budynków, dróg, linii kolejowych itp.

Przeprowadzona analiza możliwych **rozwiązań alternatywnych** w stosunku do rozwiązań przedstawionych w projekcie planu, w porównaniu z ustaleniami obecnie

obowiązującego planu i użytkowaniem terenu, pozwala na stwierdzenie, że rozwiązania przyjęte w projekcie zmiany planu są akceptowalne z punktu widzenia ochrony środowiska.

Można by oczywiście zalecić mniejszy zasięg przestrzenny terenów przeznaczonych pod zabudowę terenach U/MN1 i MN2-4, niższy wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy (niż przyjęte 0,6) oraz zwiększenie wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej (ponad przyjęte 30%), ale przyjęte w projekcie zmiany planu parametry są właściwe i porównywalne z podobnymi terenami przeznaczanymi pod tego typu funkcje.

Optymalne są przyjęte pozostałe parametry urbanistyczne, w tym wysokość nowo planowanej zabudowy oraz ustalenia dotyczące geometrii i pokrycia dachów.

Znacznie większy negatywny wpływ na środowisko miałyby miejsce w przypadku dopuszczenia zwiększenia wskaźnika maksymalnej intensywności zabudowy (ponad 0,6), dopuszczenie lokalizacji wszelkiego rodzaju usług czy dopuszczenie lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko.

Optymalne są ustalenia dotyczące zaopatrzenia w energię ciepłą oraz odprowadzania ścieków.

Należy zaznaczyć, że najlepszym z punktu widzenia ochrony środowiska rozwiązaniem byłoby maksymalne ograniczenie nowych inwestycji na terenach o wysokich spadkach, głównie w obrębie terenów MN2 i MN4 oraz przeznaczenie tych terenów pod zieleni urządzoną.

Biorąc jednak pod uwagę ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lubicz, przyjęte rozwiązanie jest prawidłowe.

Realizacja ustaleń projektu zmiany planu nie pozostaje w sprzeczności z celami ochrony środowiska ustanowionymi na szczeblu międzynarodowym, wspólnotowym i krajowym istotnymi z punktu widzenia projektu dokumentu.

VII. PROPOZYCJE DOTYCZĄCE PRZEWIDYWANYCH METOD ORAZ CZĘSTOTLIWOŚCI ANALIZY SKUTKÓW REALIZACJI PROJEKTU PLANU

Ze względu na planowane przeznaczenie obszaru projektu zmiany planu o średniej wielkości powierzchni (około 5,14 ha), pod tereny zabudowy usługowej i mieszkaniowej jednorodzinnej, można stwierdzić, że nie ma potrzeby monitorowania instytucjonalnie i w szerokim zakresie skutków realizacji ustaleń projektu zmiany planu.

Z dużym prawdopodobieństwem należy przypuszczać, że ewentualne uciążliwości ograniczą się do wydzielonych terenów i nie będą odczuwalne na terenach sąsiednich.

Ze względu na planowane przeznaczenie terenu i rodzaj planowanych inwestycji, nie wnioskuje się o przeprowadzanie szczególnych pomiarów stanu środowiska i poziomów zanieczyszczeń. Jedynie zasadne jest okresowe (np. co 5 lat) monitorowanie, czy zabudowa jest realizowana zgodnie z ustaleniami projektu zmiany planu, czy są przestrzegane wszystkie parametry urbanistyczne i czy nie są realizowane funkcje kolidujące z zabudową

mieszkaniową. Także zasadne jest monitorowanie czy negatywne oddziaływanie zabudowy i prowadzonej działalności nie wykracza poza granice działek, tj. czy nie notuje się tam przekroczeń wskaźników np. emisji hałasu, poziomów zanieczyszczeń powietrza atmosferycznego czy ewentualnie zanieczyszczenie wód podziemnych oraz czy przestrzegane są minimalne wskaźniki powierzchni biologicznie czynnej.

VIII. INFORMACJE O MOŻLIWYM TRANSGRANICZNYM ODDZIAŁYWANIU PROJEKTU PLANU NA ŚRODOWISKO

Pod pojęciem „transgraniczne oddziaływanie na środowisko” należy rozumieć, zgodnie z art. 104 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko: stwierdzenie możliwości znaczącego transgranicznego oddziaływania na środowisko w wyniku realizacji projektu planu, pochodzącego z terytorium Rzeczypospolitej Polskiej na teren innego państwa.

Z uwagi na geograficzne położenie analizowanego terenu (w środkowej części województwa kujawsko-pomorskiego – nie ma charakteru przygranicznego) nie występuje konieczność przeprowadzenia postępowania dotyczącego transgranicznego oddziaływania na środowisko.

IX. STRESZCZENIE W JĘZYKU NIESPECJALISTYCZNYM

Prognozę oddziaływania na środowisko projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego opracowano na podstawie art. 46 pkt. 1 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (tekst jednolity Dz. U. z 2018 r., poz. 2081 z późniejszymi zmianami). Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego lub jego zmiany wymaga przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko.

Celem opracowania prognozy oddziaływania na środowisko jest określenie i ocena przewidywanych skutków wpływu na środowisko, które mogą wyniknąć z realizacji projektu zmiany planu, a także przedstawienie rozwiązań alternatywnych eliminujących lub ograniczających negatywny wpływ planowanego zainwestowania na środowisko.

Celem opracowania projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania jest stworzenie podstaw do przeznaczenia obszaru pod tereny zabudowy usługowej i mieszkaniowej jednorodzinnej, na średniej wielkości obszarze o powierzchni 5,14 ha, położonym w miejscowości Grębocin, w zachodniej części gminy Lubicz. Obszar objęty opracowaniem posiada obowiązujący miejscowy planu zagospodarowania przestrzennego.

Obszar objęty opracowaniem pod względem użytkowania powierzchni i zagospodarowania stanowią przede wszystkim użytki rolne, głównie grunty orne. Zabudowę stanowi kilka działek mieszkalnych (zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna). Obszar posiada dostęp do gminnej sieci wodociągowej, ale nie jest skanalizowany. Ścieki bytowe w tej części gminy Lubicz gromadzone są w zbiornikach wybieralnych tzw. „szambach” i okresowo wywożone wozami asenizacyjnymi do punktu zlewnego oczyszczalni lub są unieszkodliwiane w przydomowych oczyszczalniach ścieków. Przedmiotowy teren nie posiada dostępu do sieci gazowej. Pewne ograniczenie dla lokalizacji zabudowy stanowi napowietrzna linia elektroenergetyczne wysokiego napięcia 110 kV.

Obszar znajduje się poza formami ochrony przyrody. Najbliższy – Obszar Chronionego Krajobrazu Doliny Drwęcy znajduje się w odległości około 1,6 km na południowy-wschód. Z uwagi na wymogi ochrony przyrody nie ma więc tu specjalnych zakazów. Na obszarze opracowania i w jego bezpośrednim otoczeniu nie znajdują się żadne pomniki przyrody i użytki ekologiczne. W najbliższym otoczeniu obszaru opracowania nie występują obszary objęte ochroną w ramach europejskiej sieci ekologicznej Natura 2000. W odległości około 4,6 km na południowy-zachód znajduje się obszar specjalnej ochrony ptaków Dolina Dolnej Wisły, a w odległości około 2,7 km na południowy-wschód projektowany specjalny obszar ochrony siedlisk Dolina Drwęcy, mający status obszaru mającego znaczenie dla Wspólnoty.

Analiza uwarunkowań ekofizjograficznych wskazuje, że obszar objęty analizą jest predysponowany do rozwoju procesów urbanizacyjnych. Charakteryzuje się raczej dobrymi warunkami geologicznymi, gruntowymi i wodnymi do wprowadzenia zabudowy. Pewne ograniczenia dla lokalizacji zabudowy występują na terenach o wysokich spadkach, gdzie lokalizacja zabudowy, budowa dróg i utwardzenie terenu może spowodować przyspieszony spływ wód opadowych i roztopowych a nawet nasilenie się procesów erozji gleb.

Obszar jest już w części zabudowany i zagospodarowany, a powierzchnia częściowo utwardzona. W otoczeniu znajdują się tereny zabudowane i planowanej zabudowy. Decyduje o tym stosunkowo bliskie sąsiedztwo miasta Torunia, dobre warunki klimatyczne i akustyczne, dość wysokie walory przyrodniczo-krajobrazowe otoczenia, dobra dostępność komunikacyjna oraz dostęp do podstawowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej. Dla obszaru objętego opracowaniem obowiązuje obecnie miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w którym jest on przeznaczony na cele usług komercyjnych i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Z przeprowadzonej oceny wynika, że planowana zmiana zagospodarowania na całym obszarze spowoduje ingerencję w środowisko. Planowane zmiany będą mieć wpływ na część komponentów środowiska. Nie odnotowano przewidywanego znaczącego oddziaływania na żaden z elementów środowiska. Negatywne zmiany nastąpią w małym i średnim stopniu dotyczyć będą niektórych elementów środowiska. Nie zidentyfikowano oddziaływania na

obszary Natura 2000, klimat, zasoby naturalne, zabytki i dobra materialne. Nastąpią pozytywne zmiany w odniesieniu do ludzi.

Projekt planu generalnie utrzymuje przeznaczenia terenów wynikające z obecnego planu, ograniczając funkcje usługowe oraz koryguje niektóre parametry urbanistyczne.

Ze względu na fakt, iż maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy na terenach U/MN1 i MN2-4 określono na 0,6, a wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowy na 30%, zabudowana zostanie mniej niż połowa powierzchni każdego terenu. Nie zmniejszy się odsetek powierzchni aktywnej przyrodniczo w stosunku do ustaleń obecnego planu i obecnego stanu zagospodarowania terenu.

Ustalenia projektu zmiany planu zapewniające udział powierzchni biologicznie czynnej do powierzchni działki budowlanej na terenach przeznaczonych pod zabudowę nie mniej niż 30% zapewniają dla tego typu funkcji wystarczającą ochronę różnorodności biologicznej.

W celu zapobiegania ewentualnym negatywnym oddziaływaniom na mieszkańców wprowadzono zakaz lokalizacji usług kolidujących z funkcją mieszkaniową, zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych oraz zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej. Gwarantuje to, że nie powstanie żadne nowe zainwestowanie mogące stanowić znaczne uciążliwości dla mieszkańców. Jest to ustalenie pozytywne w kontekście zdrowia i jakości życia ludzi.

Aby w pewnym stopniu zminimalizować negatywny wpływ nowo planowanej zabudowy na krajobraz projekt zmiany planu zawiera szereg ustaleń. W szczególności określono gabaryty budynków. Maksymalną wysokość nowej zabudowy na terenach U/MN1 i MN2-4 przy 2 kondygnacjach nadziemnych, określono na 10 m (tak jak w obecnym planie). Dopuszczono dachy spadowe o kącie nachylenia połaci dachowych 35-45 stopni.

Podstawowym problem ekologicznym na obszarze objętym projektem planu jest brak kanalizacji sanitarnej. Ścieki gromadzone są w zbiornikach bezodpływowych z okresowym ich wywozem do oczyszczalni lub unieszkodliwiane w oczyszczalniach przydomowych.

Przeprowadzona analiza możliwych rozwiązań alternatywnych w stosunku do rozwiązań przedstawionych w projekcie planu, w porównaniu z ustaleniami obecnie obowiązującego planu i użytkowaniem terenu, pozwala na stwierdzenie, że rozwiązania przyjęte w projekcie zmiany planu są akceptowalne z punktu widzenia ochrony środowiska. Można by oczywiście zalecić mniejszy zasięg przestrzenny terenów przeznaczonych pod zabudowę terenach U/MN1 i MN2-4, niższy wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy (niż przyjęte 0,6) oraz zwiększenie wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej (ponad przyjęte 30%), ale przyjęte w projekcie zmiany planu parametry są właściwe i porównywalne z podobnymi terenami przeznaczanymi pod tego typu funkcje. Optymalne są przyjęte pozostałe parametry urbanistyczne, w tym wysokość nowo planowanej zabudowy oraz

ustalenia dotyczące geometrii i pokrycia dachów. Znacznie większy negatywny wpływ na środowisko miałyby miejsce w przypadku dopuszczenia zwiększenia wskaźnika maksymalnej intensywności zabudowy (ponad 0,6), dopuszczenie lokalizacji wszelkiego rodzaju usług czy dopuszczenie lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko. Optymalne są ustalenia dotyczące zaopatrzenia w energię ciepłą oraz odprowadzania ścieków. Należy zaznaczyć, że najlepszym z punktu widzenia ochrony środowiska rozwiązaniem byłoby maksymalne ograniczenie nowych inwestycji na terenach o wysokich spadkach w obrębie terenów U/MN1 i MN2 oraz przeznaczenie tych terenów pod zielenią urządzone.



