



**BIURO URBANISTYKI I ARCHITEKTURY**  
87-100 Toruń Plac Św. Katarzyny 9, t/f 56-6522041, NIP956 160 76 49 buia@poczta.onet.pl

**PROGNOZA ODDZIAŁYWANIA  
NA ŚRODOWISKO  
ZMIANY MIEJSCOWEGO PLANU  
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**

---

**DLA TERENU POŁOŻONEGO W REJONIE MIEJSCOWOŚCI  
PLUSKOWĘSY**

mgr ochrony środowiska Anna Bartczak  
mgr inż. arch. Aleksandra Lewna  
Paweł Fryndt

Toruń, czerwiec 2012 r.

## SPIS TREŚCI

1. WSTĘP.....	2
1.1. Podstawa prawna opracowania.....	2
1.2. Powiązania opracowania z innymi dokumentami.....	2
2. CEL OPRACOWANIA.....	3
3. ZAKRES PROGNOZY.....	3
3.1. Zakres przestrzenny prognozy.....	3
3.2. Zakres przedmiotowy prognozy.....	3
4. INFORMACJE O METODACH ZASTOSOWANYCH PRZY SPORZĄDZANIU PROGNOZY.....	4
5. ISTNIEJĄCY STAN I FUNKCJONOWANIE ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO OBSZARU OBJĘTEGO PROJEKTEM PLANU.....	4
6. OKRESLENIE UWARUNKOWAŃ FIZJOGRAFICZNYCH .....	11
7. OGRANICZENIA W PEŁNIENIU FUNKCJI UŻYTKOWYCH.....	11
8. KIERUNKI ROZWOJU TERENU OBJĘTEGO PLANEM WEDŁUG STUDIUM UWARUNKOWAŃ I ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO.....	12
9. USTALENIA PROJEKTU PLANU.....	13
10. OCENA ZAGROŻEŃ DLA ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO I ZDROWIA LUDZI WYNIKAJĄCYCH Z PLANOWANEGO PRZEZNACZENIA I ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW.....	17
10.1. Wpływ ustaleń planu na stan czystości powietrza i emisję pól elektromagnetycznych.....	17
10.2. Wpływ ustaleń planu na klimat akustyczny.....	18
10.3. Wpływ ustaleń planu na jakość gleb.....	18
10.4. Wpływ ustaleń planu na rośliny i zwierzęta.....	18
10.5. Wpływ ustaleń planu na ukształtowanie terenu.....	19
10.6. Wpływ ustaleń planu na jakość wód.....	19
10.7. Wpływ ustaleń planu na zdrowie ludzi.....	19
11. WPŁYW USTALEŃ PROJEKTU PLANU NA POSZCZEGÓLNE ELEMENTY ŚRODOWISKA (oddziaływanie bezpośrednie, wtórne, skumulowane, krótkoterminowe, średnioterminowe i długoterminowe, stałe i chwilowe).....	20
12. OCENA ZGODNOŚCI PROJEKTOWANEGO UŻYTKOWANIA I ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW Z WYMOGAMI OCHRONY ŚRODOWISKA.....	21
13. OCENA ZGODNOŚCI PROJEKTOWANEGO UŻYTKOWANIA I ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW Z WYMOGAMI OCHRONY ŚRODOWISKA KULTUROWEGO.....	21
14. OCENA SKUTECZNOŚCI OCHRONY RÓŻNORODNOŚCI BIOLOGICZNEJ.....	22
15. OCENA ZMIAN W KRAJOBRAZIE.....	23
16. PROPOZYCJE DOTYCZĄCE PRZEWIDYWANYCH METOD ANALIZY SKUTKÓW REALIZACJI POSTANOWIEŃ PROJEKTOWANEGO DOKUMENTU.....	23
17. STRESZCZENIE W JĘZYKU NIESPECJALISTYCZNYM.....	23

Integralną część opracowania stanowi załącznik graficzny.

## **1. WSTĘP**

### **1.1 Podstawa prawna opracowania**

Podstawę prawną wykonania prognozy oddziaływania na środowisko stanowi 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 ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. u. Nr 199, poz. 1227 z późn. zm.).

Procedurę opracowania rozpoczęła Uchwała Nr XXIII/134/2011 Rady Gminy Chełmża z dnia 26 września 2011 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Chełmża dla miejscowości Pluskowęsy (dz. nr 64).

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

### **1.2 Powiązania opracowania z innymi dokumentami**

Projektowany dokument ma powiązania z niżej wymienionymi aktami prawnymi oraz opracowaniami:

- Ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska (tekst jednolity z 2008 r. Dz. U. Nr 25, poz. 150 z późn. zm.),
- Ustawa z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr. 80, poz. 717 z późn. zm.),
- Ustawa z dnia 16 kwietnia 2004 roku o ochronie przyrody (tekst jednolity z 2009 r. Dz. U. Nr 151, poz. 1220 z późn. zm.),
- Ustawa z dnia 3 lutego 1995 roku o ochronie gruntów rolnych i leśnych (tekst jednolity Dz.U. z 2004 r. Nr 121, poz. 1266 z późn. zm.),
- Ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 roku o odpadach (tekst jednolity – Dz. U. z 2005 r. Nr 228, poz 1947),
- Ustawa z dnia 18 lipca 2001 roku – Prawo wodne (tekst jednolity Dz. U. z 2005 r. Nr 239, poz. 2019 z późn. zm.),
- Ustawa z dnia 23 lipca 2003 roku o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. Nr 162, poz. 1568 z późn. zm.),
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2004 roku w sprawie określenia rodzajów przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz szczegółowych uwarunkowań związanych z kwalifikowaniem przedsięwzięcia do sporządzania raportu o oddziaływaniu na środowisko (Dz. U. Nr 257, poz. 2573 z późn. zm.),
- Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 roku w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz. U. Nr 120, poz. 826),
- Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 26 lipca 2006 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. Nr 137, poz. 984),

- Opracowanie ekofizjograficzne dla projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Chełmża dla miejscowości Pluskowęsy – dz. nr 64, (2011 r.),
- Środowisko przyrodnicze powiatu toruńskiego, 2000 r.,
- Uchwała Nr VI/106/11 Sejmiku Województwa Kujawsko-Pomorskiego z dnia 21 marca 2011r. w sprawie obszarów chronionego krajobrazu,
- Program Ochrony Środowiska Gminy Chełmża na lata 2004-2010 z perspektywą na lata 2011-2020 (2003 r.),
- Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Chełmża (2009 r.),
- Strategia Rozwoju Gminy Chełmża (2006 r.),
- Plan Gospodarki Odpadami Gminy Chełmża na lata 2004-2010 z perspektywą na lata 2011-2020, (2003 r.).

## **2. CEL OPRACOWANIA PROGNOZY**

Celem prognozy jest określenie i ocena wpływu ustaleń zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na środowisko. Celem prognozy jest również wskazanie rozwiązań alternatywnych umożliwiających eliminację lub ograniczenie rozpoznanych negatywnych oddziaływań na środowisko i zdrowie ludzi, mogących być rezultatem realizacji projektowanego dokumentu.

## **3. ZAKRES PROGNOZY**

### **3.1 Zakres przestrzenny prognozy**

Zmianą planu objęto działkę o numerze ewidencyjnym 64. Działka zlokalizowana jest w południowej części wsi Pluskowęsy.

### **3.2 Zakres przedmiotowy prognozy**

Prognoza została sporządzona w zakresie określonym w ustawie 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. nr 199, poz. 1227).

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

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

Zakres i stopień szczegółowości prognozy uzgodniono z:

- Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w Toruniu (pismo z dnia 6 grudnia 2011 r., znak N.NZ-401-Ch-34p-2011) ,
- Regionalną Dyrekcją Ochrony Środowiska w Bydgoszczy (pismo z dnia 15 grudnia 2011 r., znak WOO.411.159.2011.KB).

#### **4. INFORMACJE O METODACH ZASTOSOWANYCH PRZY SPORZĄDZANIU PROGNOZY**

Prognozę oddziaływania na środowisko sporządzono w oparciu o metodę **indukcyjno-opisową**, polegającą na szczegółowej analizie wszystkich komponentów środowiska a następnie wysuwaniu wniosków ogólnych i łączeniu w logiczną całość informacji o dotychczasowym funkcjonowaniu środowiska. Następnie porównano ustalone rozwiązania planistyczne z rozpoznanymi na obszarze opracowania uwarunkowaniami przyrodniczymi.

Jako uzupełnienie procesu prognozowania wykorzystano również **metodę analogii środowiskowych**. W metodzie tej, wychodząc z założenia o stałości praw przyrody, porównano wyniki ustaleń planistycznych do oddziaływań podobnego typu już zrealizowanych inwestycji.

#### **5. ISTNIEJĄCY STAN I FUNKCJONOWANIE ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO OBSZARU OBJĘTEGO PROJEKTEM PLANU**

Projektem zmiany planu objęto działkę położoną w miejscowości Pluskowęsy, która znajduje się w centralnej części gminy Chełmża. Graniczy z miejscowościami: Nowa Chełmża, Witkowo, Zelgno oraz Zalesie. Teren objęty opracowaniem obejmuje działkę geodezyjną o numerze 64, położona jest w południowej części wsi, między północną zatoką Jeziora Chełmżyńskiego i niewielkim zbiornikiem wodnym. Powierzchnia działki wynosi 5,54 ha. Sąsiedztwo obszaru stanowią:

- od strony północnej pola uprawne,
- od strony południowej rów melioracyjny, zadrzewienia oraz zabudowania dawnego folwarku,
- od strony wschodniej zatoka Jeziora Chełmżyńskiego,
- od zachodu rów melioracyjny, zadrzewienia oraz droga gruntowa.

Teren działki jest niezabudowany. Jedynie we wschodniej jej części znajdują się budynki obecnie niezamieszkałe i nieużytkowane. Pas terenu wzdłuż Jeziora Chełmżyńskiego porasta roślinność segetalna oraz szuwały. Pozostałą część działki stanowią grunty orne. W północno-wschodniej części tego terenu na podmokłym gruncie występują zadrzewienia oraz na niewielkim fragmencie w części południowej roślinność segetalna. Przez teren działki w kierunku północny-wschód – południowy-zachód prowadzi linia elektroenergetyczna niskiego napięcia. Działka posiada przyłącze do sieci wodociągowej. Brak dostępu do kanalizacji sanitarnej. Według obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Chełmża obszar objęty opracowaniem zlokalizowany jest w strefie funkcjonalnej Rekreacyjno-Ekologicznej RE. Strefa ta stanowi obszar wielofunkcyjnej zabudowy związanej z turystyką i wypoczynkiem oraz zabudowy mieszkaniowej (w tym inwestycji celu publicznego i usług komercyjnych) na terenach cennych przyrodniczo, o znaczeniu ponadlokalnych ciągów przyrodniczych.

**Rzeźba terenu** gminy Chełmża została w całości ukształtowana w okresie ostatniego zlodowacenia skandynawskiego i częściowo przekształcona w holocen. Charakteryzuje ją typowo

wysoczyznowo-morenowy krajobraz. Środkową część wysoczyzny przecina rynna subglacialna (Rynna Chełmżyńska) w głównej części zajęta przez wody Jeziora Chełmżyńskiego, Jeziora Grażyna, Jeziora Gradno oraz liczne mokradła. Wieś Pluskowęsy położona jest częściowo na ternie wysoczyzny morenowej a częściowo w dnie Rynny Chełmżyńskiej. Różnica wysokości względnych pomiędzy wysoczyzną a dnem rynny wynosi 7,0-8,0 m. Zbocza rynny są na ogół łagodne i mieszczą się w przedziale 5-10%. Rzędne terenu działki objętej opracowaniem oscylują w granicach: 83,2 – 91,2 m n.p.m.

Najstarsze zbadane utwory na terenie gminy należą do kredy i reprezentowane są przez mułowce, iłowce, piaskowce oraz węglanowe wapienie i margle z krzemieniami. Z trzeciorzędu pochodzą szarobrunatne mułowce, iłowce, mułki piaszczyste, ropy piaszczyste, piaski drobnoziarniste oraz węgiel brunatny częściowo piaszczysty. Czwartorzęd reprezentowany jest przez gliny zwałowe, żwiry, mułki zastoiskowe i piaski. Do osadów holocenów zalicza się kredę jeziorną i gytie występującą w zagłębieniach koło Jeziora Chełmżyńskiego. Wokół jezior występują również osady akumulacji jeziornej, jak mułki, mułki piaszczyste i piaski jeziorne, które występują również w części działki objętej opracowaniem.

Działka nr 64 znajduje się w rejonie występowania głównie **gleb** brunatnych wylugowanych oraz czarnych ziem. Na niewielkich fragmentach opracowania występują również gleby torfowo-mułowe oraz gleb murszowo-mineralne.

Gleby **brunatne** kształtowały się z udziałem roślinności wielogatunkowych lasów liściastych lub mieszanych. Skalami macierzystymi gleb brunatnoziemnych są przede wszystkim utwory akumulacji lodowcowej. Działka objęta projektem zmiany planu, znajduje się w zasięgu występowania gleb brunatnych wylugowanych. Gleby brunatne wylugowane wytworzyły się z analogicznego materiału co gleby brunatne właściwe. Różnią się od nich wymyciem węglanów poniżej głębokości 100 cm. Gleby brunatne wylugowane występują w północnej części działki objętej opracowaniem. Należą do kompleksu żyniego dobrego i VIa klasy bonitacji gruntów ornych. Pod względem składu granulometrycznego zbudowane są z piasków gliniastych mocnych przechodzących na głębokości do 50 cm w piaski słabo gliniaste.

**Czarne ziemie** występują pasem wzdłuż centralnej części działki. W genezie czarnych ziem istotną rolę odgrywało duże uwilgotnienie silnie zmineralizowanymi wodami gruntowymi oraz obecność w skale macierzystej pewnej ilości węglanów i minerałów ilastych, niezbędnych do tworzenia wraz z glebową materią organiczną czarno zabarwionych kompleksów próchniczno-ilastych (Cieśla, 1968). Czarne ziemie występujące na tym terenie pod względem rolniczej przydatności na gruntach ornych należą do kompleksu żyniego bardzo dobrego (kompleks pszenno-żytni). Stanowią IV klasę bonitacyjną gruntów ornych. Pod względem składu mechanicznego materiału glebowego składają się z piasków gliniastych mocnych, które na głębokości od 50 do 100 cm przechodzą w piaski słabogliniaste.

W południowej i południowo-zachodniej części działki objętej planem występują gleby **torfowo-mułowe** należące do IV klasy bonitacji gruntów. Pod względem przydatności rolniczej należą do kompleksu średniego na użytkach zielonych.

W północno-wschodniej części działki, na niewielkim fragmencie występują gleby **murszowo-mineralne** (piaski występują w całym profilu). Gleby te pod względem rolniczej przydatności na użytkach zielonych należą do kompleksu średniego. W ich składzie granulometrycznym występują piaski słabogliniaste przechodzące na głębokości do 50 cm w piaski luźne.

Gleby występujące na terenie objętym zmianą planu są narażone na procesy erozyjne. Nasilenie erozji wietrznej i wodnej zależy przede wszystkim od sposobu użytkowania gruntów oraz stopnia pokrycia ich roślinnością. Zagrożenie erozją wodną i wietrzną jest mniejsze na glebach nieodsloniętych, których powierzchnia stabilizowana jest przez roślinność. Teren objęty zmianą planu pozostaje w większości w użytkowaniu rolniczym. W okresach, gdy gleba pozbawiona jest pokrywy roślinnej występować tu może erozja wietrzna polegająca na wywiewaniu materii próchnicznej z gleby. Natomiast czynnikami sprzyjającymi procesowi erozji wodnej są znaczne spadki terenu, oraz orka prowadzona wzdłuż stoków. Ograniczenie procesów erozyjnych jest możliwe przez wprowadzenie różnopostaciowej zieleni.

Na działce objętej zmianą planu występują różnorodne zbiorowiska **roślinne** – monotonna agrocenoza pola uprawnego, roślinność segetalna, roślinność szuwarowa, zbiorowiska zaroślowe (z dominacją wierzby).

Brzegi jeziora Chełmżyńskiego posiadają stosunkowo silnie rozwinięty pas roślinności przybrzeżnej wynurzonej i zanurzonej. Na roślinność wynurzoną składają się przede wszystkim: turzyca brzegowa, sitowie jeziorne, trzcina pospolita i pałka wodna. Wśród roślinności litoralnej podwodnej występują: wywłócznik kłosowy, ramienice i rogatek.

**Fauna** na części działki użytkowanej rolniczo jest raczej uboga. Monotonność agrocenozy nie stwarza korzystnych warunków siedliskowych, a powszechnie stosowane w rolnictwie pestycydy, nawozy i inne środki chemiczne selekcionują gatunkowo drobną faunę. Większe bogactwo fauny występuje w sąsiedztwie Jeziora Chełmżyńskiego, rowu melioracyjnego oraz mniejszych zbiorników wodnych. Jeziora są miejscem bytowania i rozrodu wielu gatunków ptaków m.in. łyski, perkoza dwuczubego, krzyżówki, łabędzia niemego. Notowano występowanie nad Jeziorem Chełmżyńskim rybitwy czarnej – rzadkiego i chronionego gatunku. Ze względu na małą lesistość terenów gminy oraz występowanie otwartych terenów jezior gatunkiem powszechnie występującym w krajobrazie wsi jest również bocian biały. Jeziora Chełmżyńskie stanowią miejsce wodopoju niektórych ssaków m.in. saren, lisów. W pobliżu jezior licznie występują płazy oraz owady związane z wodami stojącymi.

Pod względem **hydrograficznym** obszar wsi Pluskowęsy należy do zlewni rzeki Fryby, która jest prawym dopływem Wisły. Powierzchnia zlewni Fryby wynosi 323,7 km<sup>2</sup>.

Na terenie objętym zmianą planu nie występują żadne wody powierzchniowe. Działka ta jest jednak położona w bezpośrednim sąsiedztwie jezior, które pośrednio oddziałują na jej teren. Największy wpływ na działkę nr 64 wywiera Jezioro Chełmżyńskie, które stanowi północno-zachodnią granicę terenu opracowania.

Jezioro Chełmżyńskie jest jeziorem typu rynnowego o przebiegu SE-NW i powierzchni 271,1 ha. Objętość wody w jeziorze wynosi 16452 tys. m<sup>3</sup>. Maksymalna długość jeziora wynosi 6125 m, a

szerokość 550 m. Długość linii brzegowej osiąga aż 20,9 km. Jezioro posiada liczne odnogi, zatoki i półwyspy. Jego średnia głębokość wynosi 6,0 m, a maksymalna sięga 27,1 m.

Południowo-wschodnią granicę działki wyznacza rów melioracyjny. Stanowi on połączenie między Jeziorem Chełmżyńskim, a mniejszym jeziorem usytuowanym na wschód od terenu opracowania. Przepływ wody w rowie następuje w kierunku Jeziora Chełmżyńskiego.

Na działce objętej zmianą planu występują deniwelacje terenu przekraczające 7 m. Warunkuje to stosunkowo agresywny odpływ powierzchniowy w kierunku naturalnych obniżzeń terenu (Jezioro Chełmżyńskie) i antropogenicznych (rowu melioracyjnego). Na obszarze działek nie zauważa się sprzyjających warunków do stagnacji wody i tworzenia się wielkoobszarowych zastoisk wody podczas długotrwałych, intensywnych opadów deszczu. Jedynie fragment terenu w południowo-wschodniej części działki odznacza się występowaniem okresowych zastoisk wody. Stan ten warunkowany jest poziomem lustra wody w Jeziorze Chełmżyńskim.

Występowanie **wód podziemnych** ściśle wiąże się z budową geologiczną terenu. Najgłębiej na terenie gminy występują wody w utworach kredowych i trzeciorzędowych jednak charakteryzują się one małą przydatnością gospodarczą. Podstawowe znaczenie dla zaopatrzenia ludności w wodę ma plejstocenijski poziom wodonośny występujący na głębokości 20,0-40,0 m.

Głębokość zalegania wód gruntowych na terenie w pobliżu jezior chełmżyńskich jest zróżnicowana. Tereny położone w dolinie rynny chełmżyńskiej charakteryzują się płytkim zaleganiem wód. W strefie zboczowej głębokość do wody wynosi najczęściej 2-5 m, a na wysoczyźnie morenowej 5-10m. Działka objęta zmianą planu położona jest w dolinie rynny, strefie zboczowej rynny, oraz na wysoczyźnie. Warunki hydrologiczne w jej obszarze kształtują się zatem według opisanego wyżej schematu - im bliżej do jeziora tym płycej zalega woda gruntowa.

Region Pojezierza Chełmińskiego wykazuje zarówno odmienność **klimatyczną** w stosunku do terenów sąsiednich, jak i wyraźne zróżnicowanie wewnętrzne uwarunkowane przede wszystkim cechami hipsometrycznymi.

Według regionizacji klimatycznej Gumińskiego znajduje się w dzielnicy „bydgoskiej” położonej między chłodniejszą i wilgotną dzielnicą „pomorską”, a cieplejszą i suchą dzielnicą „środkową”.

Średnia roczna temperatura wynosi 7,7°C. Najcieplejszym miesiącem jest lipiec ze średnią temperaturą 17,8°C, a najchłodniejszym luty ze średnią temperaturą ze średnią 3,2°C. Dni mroźnych notuje się około 39 rocznie, a dni gorących z temperaturą powyżej 25°C jest około 33. Okres wegetacyjny trwa 210-215 dni tj. od początku kwietnia do początku listopada. Pokrywa śnieżna utrzymuje się od 40 do 60 dni. Opady wynoszą średnio około 521,2 mm i w okresie wielolecia 1951-1990 wahały się od 310mm w 1989 r. do 845 mm w 1980 r. Najwyższe średnie sumy opadów występują w lipcu (85,1 mm), a najniższe w lutym (23,1 mm). Ogólnie stwierdzić można, że wielkość opadów atmosferycznych jest niekorzystnym parametrem, a roczne sumy opadów atmosferycznych są niższe niż średnia krajowa.

Przeważają wiatry z kierunku zachodniego. Układ rynny chełmżyńskiej nawiązującej do dominujących kierunków wiatru stwarza dogodne warunki do jej przewietrzania.

Warunki topoklimatyczne, czyli klimatu lokalnego (mikroklimatu) uzależnione są m.in. od ukształtowania terenu, ekspozycji zboczy, użytkowania terenów oraz intensywności zabudowy. Występowanie jezior i terenów podmokłych w pobliżu działki objętej zmianą planu podnosi wilgotność powietrza co może zwiększać częstotliwość występowania na tym terenie mgieł. Stoki terenu opracowania wykazują ekspozycję południową, południowo-zachodnią. Są dobrze nasłonecznione, co podnosi ich atrakcyjność dla lokalizacji zabudowy i użytkowania rekreacyjnego.

Na **stan aerosanitarny** bardzo duży wpływ mają warunki meteorologiczne, a szczególności temperatura powietrza w miesiącach sezonu grzewczego, prędkość i kierunek wiatru oraz liczba dni z pokrywą śnieżną.

Układ rynny chełmyńskiej o przebiegu SE-NW z jednej strony stwarza korzystne warunki do przewietrzania rynny z drugiej zaś powoduje napływ zanieczyszczeń wyemitowanych do powietrza na terenie miasta Chełmża. Na terenie gminy Chełmża nie występują groźne dla środowiska źródła zanieczyszczeń powietrza. Na jakość i stan powietrza negatywny wpływ mają jednak zakłady przemysłowe zlokalizowane w mieście Chełmża, a zwłaszcza „Nord Zucker” Cukrownia w Chełmży, których działanie jest potęgowane przy obecności wiatrów północno-zachodnich.

W strukturze emitowanych zanieczyszczeń powietrza dominują zanieczyszczenia gazowe, a wśród nich dwutlenek węgla, dwutlenek siarki, tlenek węgla i tlenek azotu. Średnie roczne stężenie dwutlenku siarki osiągnęło w 2005 r. poziom  $4,7\text{g/m}^3$  i nie przekraczało poziomu dopuszczalnego 1-godzinnego i dobowego. Wyraźny wzrost stężeń dwutlenkiem siarki w powietrzu atmosferycznym w okresie zimowym i spadek w okresie letnim wskazuje na jego związek z emisją niską - z kotłowni i palenisk indywidualnych w sezonie grzewczym. Z kolei stężenie dwutlenku azotu w powietrzu warunkowane jest głównie ruchem komunikacyjnym i na terenie objętym opracowaniem nie stwarza zagrożenia.

Zanieczyszczenia pyłowe emitowane na terenie gminy pochodzą niemal wyłącznie ze spalania paliw. Pomiary zanieczyszczeń powietrza pyłem zawieszonym na terenie gminy wykazały niekorzystny jego stan, pogarszający się w okresach sezonu grzewczego. Zanieczyszczenie to nie przekracza dopuszczalnych poziomów.

Na terenie objętym zmianą planu oraz w jego sąsiedztwie brak większych źródeł emisji zanieczyszczeń komunikacyjnych. Droga występująca w sąsiedztwie działki nr 64 odznacza się bardzo małym natężeniem ruchu, a tym samym nie przyczynia się do wprowadzania znaczących ilości zanieczyszczeń do powietrza atmosferycznego. Brak utwardzonej nawierzchni, umożliwia infiltrację wód opadowych w głąb ziemi i ogranicza niekorzystne zjawisko spływu powierzchniowego. Może jednak stwarzać uciążliwości w okresach bezopadowych związane są z pyleniem nawierzchni gruntowej.

W sąsiedztwie terenu objętego zmianą planu brak tras komunikacyjnych powodujących uciążliwości akustyczne. Droga przebiegająca w sąsiedztwie działki nr 64 to droga gruntowa, na której natężenie ruchu pojazdów jest znikome, a generowany hałas komunikacyjny nie przekracza tutaj dopuszczalnych poziomów hałasu określonych w przepisach odrębnych.

Zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz. U. Nr 120, poz. 826) dopuszczalny poziom hałasu  $L_{Aeq}$  od dróg i linii kolejowych dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wynosi 55 dB w porze dziennej (dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego oraz terenów zabudowy zagrodowej 60 dB) oraz 50 dB nocą.

Na terenie objętym zmianą planu ani w bliskim sąsiedztwie nie zidentyfikowano źródeł hałasu przemysłowego, które stwarzać by mogły uciążliwości akustyczne. Zabudowa wsi Pluskowęsy w tej części, w której lokalizuje się działka nr 64 jest ekstensywna i nie powoduje uciążliwości akustycznych.

Na terenie działki objętej zmianą planu oraz w jej sąsiedztwie brak znaczących źródeł promieniowania elektromagnetycznego.

Na terenie wsi Pluskowęsy, w niedalekim sąsiedztwie działki nr 64, lokalizuje się **zespół pałacowo-parkowy – park wiejski**. Znajdujące się tam **pomniki przyrody** są w rejestrze terenów i obiektów podlegających ochronie prawnej. Głównie są to skupienia drzew z przewagą gatunkową dębu szypułkowego:

- skupienie 10 drzew: 7 dębów szypułkowych, dąb czerwony, buk pospolity (odmiana czerwono listna), jesion wyniosły,
- skupienie 4 dębów szypułkowych.

Park z drugiej połowy XIX w. charakteryzuje się występowaniem przeszło 100-letnich rzadkich okazów egzotów. W drzewostanie występuje m.in. magnolia drzewiasta, tulipanowiec, amerykański, buk czerwono listny, choinka kanadyjska, miłorząb dwuklapowy.

Pałac oraz zespół pałacowo – parkowy położony w niedalekim sąsiedztwie terenu objętego opracowaniem jest wpisany do rejestru zabytków i podlega ochronie konserwatorskiej.

Na terenie działki objętej zmianą planu znajduje się **stanowisko archeologiczne** nieekspozowane w terenie. Stanowisko to podlega zasadom ochrony konserwatorskiej zgodnie z Ustawą o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami z dnia 23 lipca 2003 r. Ochrona stanowisk nieekspozowanych w terenie polega na ich dostępności do celów inwestycyjnych pod warunkiem przeprowadzenia niezbędnych prac archeologicznych zapewniających właściwe warunki ochrony konserwatorskiej. W razie odkrycia w czasie wykonywania inwestycji przedmiotu wobec którego istnieje podejrzenie, iż przedmiot spełnia cechy zabytku lub wykopaliska archeologicznego należy niezwłocznie powiadomić Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

Wartość przyrodniczą posiadają jeziora występujące we wsi Pluskowęsy – j. „pańskie”, j. „dworskie” ( o łącznej powierzchni ok. 15 ha) oraz brzeg Jeziora Chełmżyńskiego. Wody powierzchniowe stanowią siedlisko bytowania owadów i płazów oraz miejsce wodopoju dzikich ssaków. Przyczyniają się do zwiększenia różnorodności biologicznej okolicznych terenów. Jeziora te są utrwalonym elementem środowiska przyrodniczego Rynny Chełmżyńskiej w znacznym stopniu decydującym o jego homeostazie. Jezioro Chełmżyńskie wraz z przyległymi terenami wchodzi w skład korytarza ekologicznego Rynny Chełmżyńskiej. Rynna Chełmżyńska stanowi połączenie pomiędzy korytarzem ekologicznym o znaczeniu międzynarodowym, który stanowi dolina Wisły, a korytarzem

ekologicznym o znaczeniu krajowym, który stanowi dolina Drwęcy. Jest to jedyny na Pojezierzu Chełmińskim ciąg ekologiczny łączący wymienione doliny.

Szczegółową charakterystykę stanu i funkcjonowania środowiska przyrodniczego terenu objętego opracowaniem przedstawiono w opracowaniu ekofizjograficznym, w którym zapisano szereg wniosków do projektu planu:

- postuluje się odstąpienie od rolniczego przeznaczenia terenu w celu ochrony gleb przed erozją wietrzną i wodną oraz ochrony wód powierzchniowych przed eutrofizacją,
- zakazem zabudowy należy objąć zachodnią części działki przylegającą bezpośrednio do Jeziora Chełmżyńskiego z uwagi na występowanie ziem organicznych,
- urządzenia rekreacji nawodnej i przywodnej sytuować z możliwie najmniejszym naruszeniem strefy litoralnej jeziora, dla projektowanych plaż postuluje się nawierzchnie trawiaste,
- drogi dojazdowe do ewentualnie projektowanych terenów zagospodarowania turystycznego powinny posiadać nawierzchnię gruntową, zachować przepuszczalne nawierzchnie dla powierzchni wymagających utwardzenia,
- należy dążyć do zachowania drożności korytarza ekologicznego rynny chełmżyńskiej,
- należy wyznaczyć nieprzekraczalne linie zabudowy od strony dróg,
- w granicach opracowania mieści się stanowisko archeologiczne nieekspozowane terenowo, które podlega zasadom ochrony konserwatorskiej zgodnie z Ustawą o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami z dnia 23 lipca 2003 r.,
- przy realizacji planów inwestycyjnych należy dążyć do maksymalnego zachowania istniejącego ukształtowania terenu,
- dla terenów planowanego zainwestowania koniecznym jest określenie odpowiedniego do uwarunkowań przyrodniczych terenu wskaźnika powierzchni czynnej biologicznie jednak nie mniejszej niż 75%,
- niezbędna jest maksymalna ochrona istniejącej zieleni wzdłuż rowów melioracyjnych,
- należy przewidzieć podłączenie nowego zainwestowania do sieci kanalizacji sanitarnej i deszczowej,
- należy określić parametry ewentualnej nowej zabudowy takie jak: maksymalną wysokość, ilość kondygnacji, wskaźnik intensywności zabudowy, rodzaj i nachylenie połaci dachowych,
- należy ograniczyć wprowadzanie funkcji uciążliwych dla środowiska.

Biorąc pod uwagę m.in. warunki glebowe, strukturę gatunkową zbiorowisk roślinnych, biologiczne i chemiczne procesy zachodzące w biosferze oraz morfometrię terenu można stwierdzić, iż środowisko przyrodnicze terenu objętego zmianą planu wykazuje umiarkowaną odporność na obciążenia antropogeniczne oraz **zdolność do regeneracji** w północnej i centralnej części działki. Południowa część terenu, w bezpośrednim sąsiedztwie rowu melioracyjnego z lokalnie występującymi podmokłościami i roślinnością szuwarową wykazuje mniejszą zdolność do regeneracji. Siedlisko to uwarunkowane jest występowaniem terenu podmokłego i bardzo łatwo zaburzyć jego równowagę zmieniając warunki wodne podłoża. Najmniejszą zdolność do regeneracji wykazuje część zachodnia

działki na stoku z Jeziorem Chełmżyńskim. Teren ten stanowi częściowo roślinność litoralu jeziora, która uzależniona jest od jakości wody w zbiorniku wodnym. Należy pamiętać, że zmiany, które następują w ekosystemach jeziornych są bardzo trudne do odwrócenia lub niemożliwe. Jezioro to ekosystem, w którym wyjątkowo łatwo zaburzyć homeostazę.

## **6. OKREŚLENIE UWARUNKOWAŃ FIZJOGRAFICZNYCH**

Na obszarze objętym zmianą planu występują zróżnicowane warunki fizjograficzne dla zabudowy. Z uwagi na częściowe położenie działki na terenie wysoczyzny morenowej i częściowe w dnie Rynny Chełmżyńskiej różnica wysokości względnych pomiędzy północnym a południowym skrajem działki jest znaczna. Deniwelacje terenu sięgają 7 m. W północnej części działki występują twardoplastyczne grunty. Pierwszy poziom wód podziemnych zalega tu stosunkowo głęboko i nie stanowi przeszkody do wprowadzania zabudowy. Warunki te zmieniają się jednak w miarę zbliżania się do krawędzi Jeziora Chełmżyńskiego oraz rowu melioracyjnego. Głębokość do wody wynosi tu 0,5-2 m. Ponadto południowa i południowo-zachodnia część działki charakteryzuje się występowaniem gleb organicznych, które wykazują niekorzystne warunki do posadowienia zabudowy.

Teren objęty opracowaniem nie jest zlokalizowany w strefie potencjalnych sanów zagrożenia powodziowego. Nie występuje również zagrożenie osuwania się powierzchniowych mas litosfery. Bioklimat charakteryzuje się stosunkowo sprzyjającymi warunkami dla stałego pobytu ludzi.

## **7. OGRANICZENIA W PEŁNIENIU FUNKCJI UŻYTKOWYCH**

Pozytywna ocena fizjograficzna nie świadczy, iż określony teren bez zastrzeżeń może być przeznaczany na pożądaną cele inwestycyjne. Dodatkowe ograniczenia wprowadza również charakter sąsiedztwa, np. występowanie form ochrony przyrody i krajobrazu, obecność obiektów uciążliwych dla środowiska i zdrowia ludzi.

Na południowy-wschód od terenu objętego projektem zmiany planu lokalizuje się zespół pałacowo-parkowy z formami ochrony przyrody zgodnie z ustawą o ochronie przyrody z dnia 16 kwietnia 2004 r. W parku zarejestrowane są dwa pomniki przyrody: skupienie 10 drzew (7 dębów szypułkowych, dąb czerwony, buk pospolity, jesion wyniosły), oraz skupienie 4 dębów szypułkowych. W związku z powyższym na terenie opracowania nie należy wprowadzać usług uciążliwych dla środowiska a zwłaszcza tych związanych z emisją zanieczyszczeń do powietrza atmosferycznego. W projekcie zmiany planu nie przewiduje się żadnego zainwestowania, które mogłoby wykazywać oddziaływanie wielkoobszarowe.

Wschodnia część terenu objętego projektem planu znajduje się w strefie ochrony krajobrazu wyżej wymienionego zespołu pałacowo-parkowego. W granicach tej strefy obowiązują odrębne nakazy co do warunków zabudowy i zagospodarowania terenu. Między innymi obowiązuje zakaz wznoszenia obiektów wielkogabarytowych stanowiących dominantę krajobrazową oraz budynków wielokondygnacyjnych.

Teren objęty projektem planu znajduje się w bezpośrednim sąsiedztwie Jeziora Chełmżyńskiego. W projekcie zainwestowania tego terenu należy zatem uwzględnić przepisy ustawy Prawo Wodne z dnia 18 lipca 2001 r. (Dz. U. Nr 115, poz. 1229), a w szczególności art. 27, który zabrania grodzenia

nieruchomości przyległych do powierzchniowych wód publicznych w odległości mniejszej niż 1,5 m od linii brzegu.

Jezioro Chełmżyńskie wraz z przyległymi terenami wchodzi w skład korytarza ekologicznego Rynny Chełmżyńskiej. Na terenach stanowiących naturalne szlaki wędrówek oraz migracji zwierząt należy ograniczyć wprowadzanie nowej zabudowy i dążyć do zachowania drożności ciągu ekologicznego.

Uwzględnienie naturalnych predyspozycji użytkowych terenów objętych zmianą planu i kompromis między potrzebami postępującej cywilizacji a przyrodą pozwoli na optymalne i racjonalne wykorzystanie tego terenu z zachowaniem zasady zrównoważonego rozwoju.

## **8. KIERUNKI ROZWOJU TERENU WEDŁUG STUDIUM UWARUKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**

Działka objęta opracowaniem z uwagi na swoje częściowe usytuowanie w dnie rynny chełmżyńskiej wchodzi w skład systemu przyrodniczego gminy. Rynna chełmżyńska stanowi korytarz ekologiczny o znaczeniu regionalnym i jedyny w tej części regionu łącznik pomiędzy Doliną Dolnej Wisły a doliną Drwęcą.

Na obszarach tworzących system przyrodniczy Studium wprowadza zakaz:

- dokonywania trwałych zmian stosunków wodnych, a w szczególności prowadzenia odwodnień i innych robót powodujących trwałe obniżenie poziomu wód podziemnych lub ograniczenie zasilania poziomów wodonośnych, cieków i zbiorników wodnych, jeżeli służą innym celom niż ochrona przyrody i racjonalna gospodarka wodna jak i ochronie przeciwpożarowej,
- wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających naturalne formy rzeźby terenu i obniżających walory krajobrazowe, za wyjątkiem prac związanych z zabezpieczeniem przeciwpożarowym lub przeciwoświsiskowym, z utrzymaniem budową, odbudową i modernizacją urządzeń wodnych oraz przedsięwzięć infrastrukturalnych służących obsłudze mieszkańców

Studium dopuszcza:

- wprowadzanie zagospodarowania na terenie strefy Rekreacyjno-ekologicznej przy zachowaniu i adaptacji zadrzewień i roślinności naturalnej i półnaturalnej z warunkiem zachowania 50 m pasa od linii brzegowej jezior wolnego od zabudowy,
- budowę zbiorników małej retencji służących poprawie stosunków wodnych na terenach użytkowanych rolniczo.

Według Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Chełmża teren objęty opracowaniem znajduje się w strefie funkcjonalnej RE (strefa rekreacyjno-ekologiczna). Strefa ta stanowi obszar wielofunkcyjnej zabudowy związanej z turystyką i wypoczynkiem oraz zabudowy mieszkaniowej (w tym inwestycji celu publicznego i usług komercyjnych) na terenach cennych przyrodniczo, o znaczeniu ponadlokalnych ciągów przyrodniczych. Według Studium działka objęta opracowaniem znajduje się na terenie zainwestowanym ZP/U – zieleni urządzonej z usługami nieuciążliwymi. Na terenach tych przeznacza się przynajmniej 60% terenu działki budowlanej jako teren biologicznie czynny. Ustala się priorytet dla lokalizacji:

- zieleni urządzonej, z adaptacją wartościowych zadrzewień i roślinności naturalnej,
- usług turystyki, sportu i wypoczynku wraz z niezbędnymi inwestycjami celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej.

Studium dopuszcza lokalizację innych funkcji nie kolidujących z funkcjami priorytetowymi, z wyłączeniem aktywności gospodarczej i usług wymagających lub mogących wymagać sporządzenia raportu oddziaływania na środowisko.

Rozwój wsi Pluskowęsy musi zachodzić na zasadach rozwoju zrównoważonego. Jednym z podstawowych elementów w zakresie zagospodarowania przestrzennego gminy, polegającym na przeznaczaniu terenów na różne cele i ustalaniu zasad ich zagospodarowania powinien być zatem rozwój społeczny, gospodarczy oraz przestrzenny realizowany w harmonii ze środowiskiem, uwzględniający uwarunkowania przyrodnicze i zapewniający odnowę podstawowych procesów ekologicznych. Oznacza to konieczność określenia zasad zagospodarowania pozwalających na zachowanie zasobów środowiska przyrodniczego, w tym poprzez ochronę jego cennych zasobów, przy jednoczesnym racjonalnym wykorzystaniu jego walorów.

## 9. USTALENIA PROJEKTU PLANU

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ustala następujące przeznaczenia terenów:

- usługi sportu i turystyki – na rysunku projektu zmiany planu teren oznaczono symbolami **UT**,
- zabudowa pensjonatowa – na rysunku projektu zmiany planu tereny oznaczono symbolem **MP**,
- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna – na rysunku projektu zmiany planu tereny oznaczono symbolami **MN1÷2**,
- droga dojazdowa publiczna – na rysunku projektu zmiany planu teren oznaczono symbolem **KDD**,
- droga wewnętrzna – na rysunku projektu zmiany planu tereny oznaczono symbolem **KDW**,
- ciąg pieszy publiczny – na rysunku projektu zmiany planu tereny oznaczono symbolami **Kx1÷2**

Na potrzeby niniejszego opracowania wybrano ustalenia projektantów ważne z punktu widzenia ochrony środowiska przyrodniczego i kulturowego oraz ładu przestrzennego.

### Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **UT**, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: usługi turystyki i sportu (plaża, zieleni, urządzenia sportowe, ciągi piesze);
- 2) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:
  - a) nakaz wprowadzania zieleni urządzonej i elementów małej architektury,
  - b) zakaz lokalizowania reklam i nośników reklamowych,
  - c) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów usługowo-handlowych;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu: obowiązek pozostawienia 100% powierzchni terenu biologicznie czynnego;
- 4) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych: nakaz

- uwzględnienia zakazów i nakazów wynikających z przepisów odrębnych dla teren w przyległych do wód publicznych;
- 5) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu: obowiązuje zakaz zabudowy;
  - 6) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
    - a) nakaz umieszczania odpadów stałych w pojemnikach służących do ich czasowego gromadzenia z okresowym wywozem na wskazane przez władze gminy składowisko,
    - b) obsługa komunikacyjna: dojścia piesze z projektowanych ciągów pieszych wydzielonych, oraz projektowanym ciągiem pieszym niewydzielonym.

**Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MP, ustala się:**

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa pensjonatowa;
- 2) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
  - a) zakaz lokalizacji przedsięwzięć zaliczanych do mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko,
  - b) standardy akustyczne: jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych w rozumieniu przepisów odrębnych,
  - c) nakaz stosowania systemów grzewczych o niskiej emisji zanieczyszczeń do powietrza lub bez emisji,
  - d) zakaz przekształceń terenu w zakresie makroniwelacji z wyjątkiem prac związanych z budową układu komunikacyjnego, infrastruktury technicznej i rekultywacji terenów;
- 3) zasady ochrony zabytków i dziedzictwa kulturowego: ustala się strefę ochrony archeologicznej – zgodnie z rysunkiem planu, w granicach której teren jest dostępny do celów inwestycyjnych pod warunkiem przeprowadzenia niezbędnego zakresu badań archeologicznych, na przeprowadzenie których należy uzyskać pozwolenie wojewódzkiego konserwatora zabytków;
- 4) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:
  - a) nakaz wprowadzania zieleni urządzonej od strony drogi;
  - b) dopuszcza się lokalizowanie tablic informacyjnych, szyldów i witaczy związanych z przeznaczeniem terenu o max. powierzchni 1,5m<sup>2</sup> każdego z nich,
  - c) zakaz lokalizowania wolnostojących nośników reklamowych;
  - d) zakaz lokalizowania reklam na ogrodzeniach i obiektach małej architektury;
- 5) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) obowiązująca linia zabudowy – wg rysunku planu,
  - b) nieprzekraczalna linia zabudowy – wg rysunku planu,
  - c) forma projektowanej zabudowy: budynki wolnostojące,
  - d) wysokość zabudowy projektowanej: max. 10,0m ( do 2-kondygnacji nadziemnych),
  - e) geometria dachów: dowolna, o spadku nachylenia do 45° włącznie,
  - f) wskaźnik intensywności zabudowy: max. 0,1,
  - g) wskaźniki miejsc postojowych na samochody osobowe: obowiązek zapewnienia min. 5 miejsc postojowych na samochody osobowe w granicach każdej działki,
  - h) teren biologicznie czynny: min. 80% powierzchni działki;
- 6) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych: nie występuje potrzeba określenia.
- 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: nie występuje potrzeba określenia;
- 8) zasady podziału na działki budowlane:
  - a) linie podziału wewnętrznego projektować prostopadłe do osi drogi,
  - b) szerokość frontu działki min. 25,0m,
  - c) powierzchnia działki min. 1500m<sup>2</sup>;
- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: zakaz zabudowy w pasie 50m od brzegu jeziora Chełmżyńskiego – zgodnie z rysunkiem planu;
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
  - a) zaopatrzenie w wodę: rozbudowa istniejącego systemu sieci wodociągowej,
  - b) odprowadzanie ścieków sanitarnych: do projektowanego systemu kanalizacji sanitarnej,
  - c) odprowadzenie wód deszczowych: wody opadowe z utwardzonych nawierzchni po odpowiednim podczyszczeniu, odprowadzić poprzez istniejący rów melioracyjny do Jeziora Chełmżyńskiego,

- d) zaopatrzenie w ciepło: z urządzeń lokalnych;
- e) nakaz umieszczania odpadów stałych w pojemnikach służących do ich czasowego gromadzenia z okresowym wywozem na wskazane przez władze gminy składowisko,
- f) zasilanie w energię elektryczną: rozbudowa istniejącego systemu elektroenergetycznego,
- g) urządzenia infrastruktury technicznej projektować wyłącznie jako podziemne, zgodnie z wymogami określonymi w przepisach szczególnych,

**Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami MN1÷2, ustala się:**

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
  - a) nakaz stosowania systemów grzewczych o niskiej emisji zanieczyszczeń do powietrza lub bez emisji,
  - b) standardy akustyczne: jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w rozumieniu przepisów odrębnych,
  - c) zakaz przekształceń terenu w zakresie makroniwelacji z wyjątkiem prac związanych z budową układu komunikacyjnego, infrastruktury technicznej i rekultywacji terenów;
- 3) zasady ochrony zabytków i dziedzictwa kulturowego: ustala się strefę ochrony archeologicznej – zgodnie z rysunkiem planu, w granicach której teren jest dostępny do celów inwestycyjnych, pod warunkiem przeprowadzenia określonego decyzją konserwatora zakresu badań archeologicznych, na przeprowadzenie których należy uzyskać pozwolenie wojewódzkiego konserwatora zabytków - zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:
  - a) nakaz wprowadzania zieleni urządzonej od strony drogi,
  - b) obowiązuje zakaz lokalizowania reklam i nośników reklamowych;
- 5) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) obowiązująca linia zabudowy – wg rysunku planu,
  - b) nieprzekraczalna linia zabudowy – wg rysunku planu,
  - c) forma projektowanej zabudowy: budynki wolnostojące,
  - d) wysokość zabudowy projektowanej: max. 10,0m ( do 2-kondygnacji nadziemnych),
  - e) geometrię dachów: dowolna, o spadku nachylenia do 45° włącznie,
  - f) wskaźnik intensywności zabudowy: max. 0,2,
  - g) teren biologicznie czynny: min. 50% powierzchni działki
  - h) wskaźniki miejsc postojowych na samochody osobowe: obowiązek zapewnienia 2 miejsc postojowych na samochody osobowe w granicach każdej działki;
- 6) zasady podziału na działki budowlane: linie podziału wewnętrznego projektować prostopadle do drogi, szerokość frontu działki min. 25,0m, powierzchnia działki min. 1200m<sup>2</sup>;
- 7) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
  - a) na terenie MN2 zakaz zabudowy na terenach występowania gleb pochodzenia organicznego (gleby torfowo-mułowe),
  - b) ustala się strefę ograniczonego użytkowania od linii elektroenergetycznej 15kV w której, obowiązuje zakaz lokalizowania budynków przeznaczonych na stały pobyt ludzi oraz nasadzeń zieleni wysokiej;
- 8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
  - a) zaopatrzenie w wodę: z istniejącej sieci wodociągowej, po jej rozbudowie;
  - b) odprowadzanie ścieków sanitarnych: do projektowanego systemu kanalizacji sanitarnej,
  - c) zaopatrzenie w ciepło: z urządzeń lokalnych;
  - d) zaopatrzenie w sieć teletechniczną: projektowanym systemem infrastruktury telekomunikacyjnej;
  - e) nakaz umieszczania odpadów stałych w pojemnikach służących do ich czasowego gromadzenia z okresowym wywozem na wskazane przez władze gminy składowisko,
  - f) zasilanie w energię elektryczną: z istniejącego systemu elektroenergetycznego, po jego rozbudowie
  - g) oświetlenie wewnętrzne i zewnętrzne terenu z zachowaniem wymogów obrony cywilnej,
  - h) urządzenia infrastruktury technicznej projektować wyłącznie jako podziemne, zgodnie z wymogami określonymi w przepisach szczególnych,
  - i) obsługa komunikacyjna: z projektowanej drogi wewnętrznej;
- 9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: strefa ograniczonego użytkowania od napowietrznej linii elektroenergetycznej obowiązuje do czasu istnienia tej linii;

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

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) podstawowe: droga publiczna dojazdowa - poszerzenie istniejącej drogi,
  - b) dopuszczalne: lokalizacja liniowych sieci podziemnych infrastruktury technicznej;
- 2) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: zakaz lokalizowania reklam w pasie drogowym;
- 3) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
  - a) odprowadzenie wód deszczowych: wody opadowe z utwardzonych nawierzchni po odpowiednim podczyszczeniu, odprowadzić poprzez istniejący rów melioracyjny do Jeziora Chełmżyńskiego,
  - b) przewody sieci infrastruktury technicznej projektować jako podziemne.

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

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) podstawowe: droga publiczna dojazdowa - poszerzenie istniejącej drogi,
  - b) dopuszczalne: lokalizacja liniowych sieci podziemnych infrastruktury technicznej;
- 2) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: zakaz lokalizowania reklam w pasie drogowym;
- 3) wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) szerokości poszerzenia istniejącej drogi: 5,0m w liniach rozgraniczających,
  - b) należy wykonać odpowiednie ścieżki narożnika działki przy skrzyżowaniu dróg – zgodnie z rysunkiem planu,
  - c) ulica jednojezdniowa z jednostronnym chodnikiem po stronie zabudowy;
- 4) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 5) odprowadzenie wód deszczowych: wody opadowe z utwardzonych nawierzchni po odpowiednim podczyszczeniu, odprowadzić poprzez istniejący rów melioracyjny do Jeziora Chełmżyńskiego,
- 6) przewody sieci infrastruktury technicznej projektować jako podziemne;

**Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami KDx1÷2, ustala się:**

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) podstawowe: ciąg pieszy publiczny,
  - b) dopuszczalne: lokalizacja liniowych sieci podziemnych infrastruktury technicznej;
- 2) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: obowiązek wprowadzenia zieleni urządzonej i elementów małej architektury wzdłuż projektowanych ciągów pieszych;
- 3) zasady ochrony zabytków i dziedzictwa kulturowego: na terenie Kx2 ustala się strefę ochrony archeologicznej – zgodnie z rysunkiem planu, w granicach której teren jest dostępny do celów inwestycyjnych, pod warunkiem przeprowadzenia określonego decyzją konserwatora zakresu badań archeologicznych, na przeprowadzenie których należy uzyskać pozwolenie wojewódzkiego konserwatora zabytków - zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej: przewody sieci infrastruktury technicznej projektować jako podziemne.

**10. OCENA ZAGROZEŃ DLA ŚRODOWISKA I ZDROWIA LUDZI WYNIKAJĄCYCH Z PLANOWANEGO PRZEZNACZENIA I ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW**

Potencjalny wpływ realizacji mpzp	Duży	Średni	Mały	Brak
-----------------------------------	------	--------	------	------

<b>na:</b>				
Powierzchnia ziemi			<b>x</b>	
Gleby		<b>x</b>		
Wody			<b>x</b>	
Czystość powietrza			<b>x</b>	
Klimat				<b>x</b>
Klimat akustyczny			<b>x</b>	
Rośliny		<b>x</b>		
Zwierzęta		<b>x</b>		
Różnorodność biologiczna			<b>x</b>	
Krajobraz	<b>x</b>			
Wartości kulturowe				<b>x</b>
Tereny sąsiednie				<b>x</b>

Tab. 3. Potencjalny wpływ realizacji ustaleń planu na poszczególne komponenty środowiska.

#### 10.1. Wpływ ustaleń Planu na stan czystości powietrza i emisję pól elektromagnetycznych

Na terenie działki nr 64 nie proponuje się inwestycji, które mogłyby istotnie wpłynąć na stan czystości powietrza. W projekcie zmiany planu miejscowego nie ustalono możliwości realizacji przedsięwzięć zaliczanych do mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem ewentualnych, wynikających z potrzeby uzbrojenia terenu, realizacji infrastruktury technicznej będącymi inwestycjami celu publicznego. Na terenie zabudowy pensjonatowej, na którym dopuszczona jest realizacja usług hotelarskich, ustalono zakaz lokalizacji przedsięwzięć zaliczanych do mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko. Wykluczając w ten sposób możliwość realizacji usług hotelarskich, które umożliwiłyby pobyt nie mniejszej ilości niż 100 osób. Jedynym negatywnym oddziaływaniem może być emisja do atmosfery zanieczyszczeń uwalnianych przy zaopatrywaniu w ciepło planowanej zabudowy oraz potencjalne zwiększenie natężenia ruchu pojazdów. Dane z Narodowego Spisu Powszechnego wskazują, że dominującym medium używanym do ogrzewania w powiecie toruńskim są paliwa stałe - węgiel i drewno. Ustalenia zmiany planu wskazują sposób zaopatrywania w energię cieplną nowopowstałych budynków. Ogrzewanie budynków ma być prowadzone z zastosowaniem ekologicznych źródeł o niskiej emisji zanieczyszczeń do powietrza. Prognozuje się, że negatywne oddziaływanie nowego zainwestowania na powietrze będzie znikome, nie zagrażające procesowi samooczyszczania się środowiska, nie będzie również mieć znaczącego wielkoobszarowego charakteru.

Realizacja ustaleń planu nie wpłynie znacząco na emisję pól elektromagnetycznych.

#### 10.2. Wpływ ustaleń Planu na klimat akustyczny

Na terenie objętym zmianą planu nastąpi wzrost poziomu hałasu komunikacyjnego na skutek budowy systemu dróg dojazdowych do planowanych zabudowań. Potencjalnym źródłem hałasu są także usługi oraz obiekty związane ze sportem i rekreacją. Dla terenów oznaczonych na rysunku

planu symbolem MN1÷2 określa się dopuszczalny poziom hałasu jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz dla terenu MP jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowych określony w Rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku.

### **10.3. Wpływ ustaleń Planu na jakość gleb**

Realizacja ustaleń planu spowoduje zmianę sposobu użytkowania gleb rozpatrywanego terenu. Obszary stanowiące użytki rolne zostaną przeznaczone na cele rekreacyjno-wypoczynkowe oraz komunikację obsługującą planowane inwestycje.

O jakości gleby oraz jej funkcjonowaniu w biocenozie w istotnej mierze decydować będzie wartość ustalonego w projekcie planu wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej. Pokrycie gleby różnymi formami zabudowy wiąże się z jej osuszeniem, zaburzeniem stosunków powietrzno-wodnych a w konsekwencji zmniejszeniem aktywności biologicznej gleby lub całkowitym jej wyłączeniem z życia biologicznego. Pozostawienie terenów aktywnych przyrodniczo umożliwia penetrację gleby przez systemy korzeniowe roślin, drobną faunę, korzystnie wpływa na liczebność mikroorganizmów glebowych. Aktywna biologicznie gleba, tzn. wzbogacona w florę, faunę i mikroorganizmy odgrywa kluczową rolę w mineralizacji szczątków organicznych oraz krążeniu pierwiastków biogennych. Inną ważną funkcją gleby jest produkcja biomasy. Nie należy lekceważyć tych funkcji. Powszechny nadmiar CO<sub>2</sub> w atmosferze, eutrofizacja jezior to właśnie skutki zaburzeń krążenia i alokacji pierwiastków w przyrodzie, spowodowane nadmierną antropopresją środowiska. Projekt planu zakłada pozostawienie 100% terenu biologicznie czynnego na obszarze przeznaczonych pod usługi turystyki i sportu. Na terenach planowanych pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną wskaźnik ten ma wynieść nie mniej niż 50% powierzchni działki budowlanej lub 80% powierzchni działki w przypadku terenu oznaczonego symbolem MP. Przypuszczalnie pozostała część terenów zostanie pokryta różnymi formami zabudowy takimi jak budynki, chodniki, parkingi, ogrodzenia, osuszona i wyłączona z życia biologicznego. W związku z realizacją zabudowy mieszkaniowej oraz budową systemu dróg nie jest możliwe zupełne wyeliminowanie zmian w środowisku glebowym. Istnieje także ryzyko alkalizacji gleby na skutek stosowania materiałów budowlanych.

### **10.4. Wpływ ustaleń planu na rośliny i zwierzęta**

Przy realizacji ustaleń planu nie da się uniknąć strat w zieleni. Ubytki w powierzchni biologicznie czynnej będą jednak dotyczyć tylko terenów pól uprawnych. Plan nie ingeruje w najbardziej cenne ekosystemy terenu. Pozostawia roślinność szuwarową oraz tereny z występowaniem gleb organicznych w dotychczasowym funkcjonowaniu jednocześnie wprowadzając ustalenia służące ich ochronie. Dla pozostałej części terenu, na której realizowane będą inwestycje, plan określa minimalny udział powierzchni czynnej biologicznie.

Obszar objęty zmianą planu charakteryzuje się stosunkowo różnorodną strukturą siedliskową stwarzając korzystne warunki dla żerowania, rozrodu oraz migracji zwierząt. W bezpośrednim sąsiedztwie tego terenu występuje Jezioro Chełmżyńskie stanowiące ważny element strukturalny systemu przyrodniczego Rynny Chełmżyńskiej. Teren objęty planem współtworzy korytarz migracji

zwierząt oraz stabilizuje środowisko przyrodnicze m.in. poprzez kształtowanie lokalnych powiązań. Na terenach stanowiących szlaki wędrówek i migracji zwierząt należy dążyć do minimalizacji zabudowy oraz usuwania ewentualnie istniejących barier utrudniających migrację. Projekt planu wprowadza zakaz zabudowy wzdłuż brzegów Jeziora Chełmżyńskiego oraz przeznacza przyległe do niego tereny pod usługi sportu i turystyki ustalając wysoki wskaźnik powierzchni czynnej biologicznie. Ustalenia planu gwarantują drożność korytarza ekologicznego oraz utrzymanie łączności pomiędzy terenami cennymi przyrodniczo. W skutek realizacji ustaleń planu nastąpi jednak zmniejszenie powierzchni przyrodniczej mogącej służyć jako żerowisko czy miejsce odpoczynku migrującej fauny.

#### **10.5. Wpływ ustaleń Planu na ukształtowanie terenu**

Planowane zagospodarowanie terenu nie będzie naruszać podstawowego układu istniejącej rzeźby terenu. Niewielkie zmiany związane z wykonywaniem wykopów fundamentowych mogą nastąpić przy realizacji planowanej zabudowy. Projekt zmiany planu wprowadza zakaz przekształceń terenu w zakresie makroniwelacji z wyjątkiem prac związanych z budową układu komunikacyjnego, infrastruktury technicznej i rekultywacji terenów.

#### **10.6. Wpływ ustaleń Planu na jakość wód**

Realizacja ustaleń planu nie stwarza poważnego zagrożenia dla jakości wód gruntowych. Projektanci nakazali odprowadzanie ścieków sanitarnych do projektowanego systemu kanalizacji sanitarnej. Wody opadowe z utwardzonych nawierzchni po odpowiednim podczyszczeniu, nakazano odprowadzić poprzez istniejący rów melioracyjny do Jeziora Chełmżyńskiego. Woda opadowa z utwardzonych nawierzchni dróg i parkingów charakteryzuje się znacznym stopniem zanieczyszczenia zawiesiną i substancjami ropopochodnymi. Najlepszym rozwiązaniem byłoby zatem nakazanie odprowadzania wód opadowych do systemu kanalizacji deszczowej. Odprowadzanie deszczówki do Jeziora Chełmżyńskiego wino być rozwiązaniem jedynie tymczasowym.

Postuluje się, by budowa kanalizacji wyprzedziła zainwestowanie tego terenu. Brak uregulowanej gospodarki ściekowej na terenach zantropogenizowanych w przyszłości może stworzyć realne zagrożenie zanieczyszczenia wód.

Negatywnym skutkiem realizacji ustaleń zmiany planu będzie również uszczelnienie podłoża, przyspieszenie spływu powierzchniowego wód a tym samym zmniejszenie infiltracji wód opadowych do gruntu. Zjawisko to, z uwagi na przyjęcie stosunkowo wysokich wskaźników powierzchni biologicznie czynnej w zagospodarowaniu poszczególnych terenów, nie będzie mieć jednak rozległego charakteru.

#### **10.7. Wpływ ustaleń Planu na zdrowie ludzi**

Ustalenia zmiany planu nie generują zagrożeń dla zdrowia ludzi. W granicach zmiany planu nie ustala się realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko. Dopuszczono świadczenie usług hotelarskich na terenie zabudowy pensjonatowej, przy czym z zastrzeżeniem że nie będą to przedsięwzięcie zaliczane do mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko takie jak: ośrodki wypoczynkowe i hotele umożliwiające pobyt nie mniej niż 100 osób, poza obszarami miejskimi, Wyprodukowane ścieki sanitarne mają być odprowadzane do zbiorczej

kanalizacji sanitarnej. Nakaz uzbrojenia terenu w kanalizację sanitarną w znacznym stopniu ogranicza możliwość skażenia wód podziemnych i powierzchniowych bakteriami z grypy coli (wskaźnikami skażenia feralnego) oraz detergentami.

Część terenu objętego zmianą planu przeznaczona została na zabudowę usługową z zakresu sportu i turystyki. Docelowo można spodziewać się tu stworzenia korzystnych warunków środowiskowych dla rekreacji i wypoczynku ludzi. Ustalenia z zakresu kształtowania tego terenu stwarzają również możliwość rekreacyjnego wykorzystania brzegów Jeziora Chełmżyńskiego.

## 11. WPŁYW USTALEŃ PROJEKTU PLANU NA POSZCZEGÓLNE ELEMENTY ŚRODOWISKA

**(oddziaływanie bezpośrednie, wtórne, skumulowane, krótkoterminowe, średnioterminowe i długoterminowe, stałe i chwilowe)**

Zainwestowanie terenu dotychczas niezabudowanego generować będzie zmiany i zagrożenia w funkcjonowaniu środowiska przyrodniczego. Najczęściej oddziaływanie na środowisko przyrodnicze nowego zainwestowania wywiera wpływ na wszystkie jego komponenty. Może ono być zróżnicowane w zależności od charakteru zrealizowanych obiektów, stosowanych rozwiązań i świadomości ludzi. Wprowadzanie nowego zainwestowania na dany obszar wywołuje oddziaływanie nie tylko na etapie realizacji nowego przedsięwzięcia, ale przede wszystkim na etapie jego funkcjonowania i użytkowania. Konsekwencją wprowadzenia nowej zabudowy będzie przede wszystkim jej trwałe oddziaływanie na środowisko, tj. oddziaływanie długoterminowe, związane przede wszystkim z permanentną zmianą fizjonomii krajobrazu, generowaniem hałasu, itd.

ELEMENT ŚRODOWISKA	RODZAJ ODDZIAŁYWANIA	OCENA SKUTKÓW ODDZIAŁYWANIA
Ukształtowanie powierzchni ziemi	Punktowe przekształcenia związane z wykonywaniem wykopów fundamentowych. Stopień przekształcenia niski.	bezpośrednie, długoterminowe, stałe (stopień przekształcenia niski)
Gleby	Zmiana warunków glebowych.	bezpośrednie, długoterminowe, stałe
Wody	Przyspieszenie spływu powierzchniowego wód. Zmniejszenie infiltracji wód w głąb gruntu.	bezpośrednie, długoterminowe lub krótkoterminowe, (prawdopodobne)
Czystość powietrza	Zwiększenie emisji zanieczyszczeń związanych z ogrzewaniem budynków oraz ruchem samochodowym.	bezpośrednie, długoterminowe, sezonowe
Klimat	Brak	-
Klimat akustyczny	Emisja hałasu	bezpośrednie, długoterminowe,
Rośliny	Likwidacja roślinności w miejscu	bezpośrednie, długoterminowe, stałe

	posadowienia fundamentów, dróg dojazdowych.	
Zwierzęta	Wyemigrowanie na tereny sąsiednie, punktowa likwidacja fauny glebowej.	bezpośrednie, długoterminowe, stałe
Różnorodność biologiczna	Zmniejszenie różnorodności biologicznej.	bezpośrednie, długoterminowe, stałe (niewielki stopień oddziaływania)
Krajobraz	Teren straci charakter krajobrazu otwartego na skutek wprowadzenia zabudowy.	bezpośrednie, długoterminowe, stałe
Dobra kultury	Brak	-
Tereny sąsiednie	Brak	-

## 12. OCENA ZGODNOŚCI PROJEKTOWANEGO UŻYTKOWANIA I ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW Z WYMOGAMI OCHRONY ŚRODOWISKA

Na południowy-wschód od terenu objętego opracowaniem lokalizuje się zespół pałacowo-parkowy, w którym zarejestrowano dwa pomniki przyrody: skupienie 10 drzew (7 dębów szypułkowych, dąb czerwony, buk pospolity, jesion wyniosły), oraz skupienie 4 dębów szypułkowych.

Ustalenia projektu zmiany planu szczegółowo regulują warunki zainwestowania terenu działki. W projekcie zmiany planu określono udział zieleni w zagospodarowaniu poszczególnych terenów. Utrzymuje się zakaz wprowadzania usług uciążliwych dla środowiska. Nie wprowadza się również żadnych przedsięwzięć mogących wykazywać oddziaływanie wielkoobszarowe, wykraczające poza granice zmiany planu.

Projekt planu nakazuje uwzględnić przepisy ustawy Prawo Wodne z dnia 18 lipca 2001 r. (Dz. U. Nr 115, poz. 1229), a w szczególności art. 27, który zabrania grodzenia nieruchomości przyległych do powierzchniowych wód publicznych w odległości mniejszej niż 1,5 m od linii brzegu, a także zakazywania lub uniemożliwiania przechodzenia przez ten obszar.

W świetle obowiązujących przepisów prawnych można uznać, że ustalenia planu są zasadniczo zgodne z wymogami ochrony środowiska przyrodniczego.

## 13. OCENA ZGODNOŚCI PROJEKTOWANEGO UŻYTKOWANIA I ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW Z WYMOGAMI OCHRONY ŚRODOWISKA KULTUROWEGO

Na terenie wsi Pluskowęsy (na południowy-wschód od terenu objętego zmianą planu), lokalizuje się zespół pałacowo-parkowy z drugiej połowy XIX w. Obiekty te ujęte zostały w rejestrze zabytków i podlegają ochronie konserwatorskiej. Dla ochrony walorów kulturowych-krajobrazowych istniejącego pałacu oraz otaczającego go parku utworzono strefę ochrony krajobrazowej, której część znajduje się w granicach obszaru objętego zmianą planu. Strefa ta służy głównie zachowaniu dominacji i

harmonijnego nawiązania względem istniejących form kulturowych na zasadzie sąsiedztwa. W strefie tej obowiązuje nakaz podporządkowania i zharmonizowania nowej zabudowy z istniejącymi obiektami w wartościach kulturowo-zabytkowych w zakresie linii zabudowy, zasadniczych proporcjach wysokościowych i kubaturowych. Projekt planu szczegółowo konkretyzuje zapisy dotyczące wysokości zabudowy, linii zabudowy, gabarytów planowanych budynków. Dopuszczono zabudowę dwukondygnacyjną (do 9 m). Budynki mają posiadać dachy wysokie.

Na terenie działki objętej zmianą planu znajduje się stanowisko archeologiczne nieekspozowane w terenie. Stanowisko to podlega zasadom ochrony konserwatorskiej zgodnie z Ustawą o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami z dnia 23 lipca 2003 r. Ochrona stanowisk nieekspozowanych w terenie polega na ich dostępności do celów inwestycyjnych pod warunkiem przeprowadzenia niezbędnych prac archeologicznych zapewniających właściwe warunki ochrony konserwatorskiej. W razie odkrycia w czasie wykonywania inwestycji przedmiotu, wobec którego istnieje podejrzenie, iż przedmiot spełnia cechy zabytku lub wykopaliska archeologicznego należy niezwłocznie powiadomić Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

Ustalenia projektu zmiany planu regulują warunki zainwestowania terenów zajmowanych przez stanowisko archeologiczne. Tereny te są dostępne do celów inwestycyjnych pod warunkiem przeprowadzenia niezbędnego zakresu badań archeologicznych.

Nie ma zagrożenia ze strony ustaleń planistycznych i ich realizacji dla środowiska kulturowego wsi Pluskowęsy.

#### **14. OCENA SKUTECZNOŚCI OCHRONY RÓŻNORODNOŚCI BIOLOGICZNEJ**

Różnorodność biologiczna może ulec zubożeniu na skutek utraty siedlisk, wymierania gatunków oraz zmniejszenia zróżnicowania genowego w populacjach. Na terenie objętym zmianą planu występuje roślinność szuwarowa, zaroślowa oraz agrocenozy. Sąsiedztwo tego terenu stanowi litoral Jeziora Chełmżyńskiego. Wszystkie te ekosystemy współtworzą środowisko przyrodnicze terenu objętego zmianą planu, jednak za najbardziej cenne uważa się ekosystem jeziorny. Ustalenia planu zachowują wszystkie najwartościowsze siedliska terenu. Projekt planu nie ingeruje w brzeg Jeziora Chełmżyńskiego oraz uchodzący do niego kanał. Również teren gleb organicznych pozostawia w dotychczasowym funkcjonowaniu jednocześnie wprowadzając ustalenia służące ich ochronie. Dla pozostałej części terenu, na której realizowane będą inwestycje, projekt planu określa minimalny udział powierzchni czynnej biologicznie.

Planowane zainwestowanie tego obszaru spowoduje ubytek powierzchni biologicznie czynnej, jednak nie wpłynie istotnie na zmniejszenie różnorodności biologicznej obszaru objętego planem oraz obszarów sąsiednich. Duże znaczenie dla utrzymania istniejącej różnorodności biologicznej będzie mieć rozsądne użytkowanie terenów zieleni urządzonej. Należy uniknąć prowadzenia gatunków ekspansywnych i kosmopolitycznych gdyż może to zagrozić różnorodności biologicznej tego terenu.

#### **15. OCENA ZMIAN W KRAJOBRAZIE**

W związku z realizacją ustaleń planu nastąpią znaczące zmiany w krajobrazie działki objętej opracowaniem. Teren działki straci charakter krajobrazu otwartego, typowego dla terenu

niezabudowanego. W związku ze zmianą sposobu użytkowania i zagospodarowania terenu działki nie istnieje możliwość wyeliminowania zmian w krajobrazie. Realizacja ustaleń planu spowoduje wprowadzenie na ten teren zabudowy oraz infrastruktury technicznej. Na krajobraz będzie miała wpływ forma powstającej zabudowy, towarzyszącej jej zieleni urządzonej, a także przebieg ciągów ulicznych. W projekcie zmiany planu miejscowego ustalono zasady ochrony krajobrazu i wskaźniki kształtowania zabudowy. Wysokość zabudowy projektowanej ustalono maksymalnie na 2 – kondygnacje nadziemne. Ustalone w projekcie zmiany planu zasady kształtowania formy architektonicznej projektowanych budynków gwarantują zachowanie odpowiedniego standardu zabudowy i walorów estetycznych działki. Szczegółowe zapisy zmiany planu z zakresu kształtowania krajobrazu przyczynią się do zachowania ładu przestrzennego na nowozabudowanym terenie.

## **16. PROPOZYCJE DOTYCZĄCE PRZEWIDYWANYCH METOD ANALIZY SKUTKÓW REALIZACJI POSTANOWEŃ PROJEKTOWANEGO DOKUMENTU**

Ze względu na charakter i stosunkowo niewielką skalę zmian jakie niesie za sobą realizacja ustaleń planu nie przewiduje się konieczności szczegółowej analizy skutków realizacji dokumentu. Negatywne oddziaływanie na środowisko nawet przy zrealizowaniu wszystkich zapisów planu nie powinno być na tyle silne, by koniecznym stało się wprowadzanie nowych narzędzi i metod obserwacji środowiska. Sprawdzanie jakości środowiska odbywać się może na drodze monitoringu środowiska województwa kujawsko-pomorskiego czy ocen aktualności studium i planów.

## **17. STRESZCZENIE W JĘZYKU NIESPECJALISTYCZNYM**

Celem sporządzenia prognozy jest określenie i ocena przewidywanych zagrożeń dla środowiska przyrodniczego, które może przynieść realizacja założeń planu i ewentualne przedstawienie działań eliminujących lub ograniczających negatywny wpływ planowanego zainwestowania na środowisko.

Zarówno projekt zmiany planu miejscowego jak i prognoza obejmują swoim zasięgiem teren działki geodezyjnej nr 64 zlokalizowanej w miejscowości Pluskowęsy.

W procedurze rozpatrywania oddziaływania uwzględniono wszystkie komponenty środowiska przyrodniczego i oceniono jego funkcjonowanie w granicach opracowania przy uwzględnieniu zewnętrznych powiązań przyrodniczych. Dokonano ogólnej oceny stanu środowiska i jego odporności na degradację.

Ustalono, iż teren działki dotychczas użytkowanej rolniczo, w projekcie zmiany planu, wskazany został pod usługi turystyki i sportu, zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, usługi hotelarskie oraz komunikację.

Dokonano oceny oddziaływania ustaleń planu na środowisko przyrodnicze. Pomimo iż, projekt zawiera szereg ustaleń służących ochronie środowiska i minimalizujących negatywne skutki dla środowiska wynikające ze zmiany przeznaczenia terenu, realizacja jego założeń spowoduje pewne nieuniknione zmiany w środowisku. Prognozuje się, iż zmiany te będą o różnym charakterze i różnej intensywności. Oceniono skalę i siłę oddziaływania na poszczególne elementy środowiska. Średnio znaczące zmiany, nastąpią w środowisku glebowym. Realizacja ustaleń planu w niewielkim zakresie wpłynie na różnorodność biologiczną, powietrze, wody, tereny sąsiednie, powierzchnię ziemi i klimat

akustyczny. Nie zidentyfikowano oddziaływania na klimat, dobra kultury i tereny sąsiednie. Ustalono, iż najbardziej istotnym skutkiem realizacji ustaleń projektu planu będą zmiany w krajobrazie.

Na skutek realizacji ustaleń planu nastąpi przyspieszenie odpływu powierzchniowego wód opadowych, zubożenie gleby w systemy korzeniowe roślin oraz niektóre mikroorganizmy. Nastąpi wzrost produkcji ścieków sanitarnych. Realizacja ustaleń planu nie stwarza poważnego zagrożenia dla jakości wód gruntowych. Projektanci nakazali odprowadzanie ścieków sanitarnych do projektowanego systemu kanalizacji sanitarnej oraz odprowadzanie wód opadowych do Jeziora Chełmińskiego, po odpowiednim podczyszczeniu. Postuluje się, by budowa kanalizacji wyprzedziła zainwestowanie terenu. Brak uregulowanej gospodarki ściekowej stwarza potencjalne zagrożenie zanieczyszczenia wód.

Pewną rekompensatę dla środowiska może przynieść wprowadzanie większej ilości terenów zieleni urządzonej. Projekt zmiany planu wprowadza zieleni urządzonej wzdłuż większości istniejących i planowanych ciągów ulicznych oraz określa udział zieleni w zagospodarowaniu terenu. Określa również odpowiednio wysoki udział powierzchni biologicznie czynnej w kontekście podstawowego przeznaczenia poszczególnych terenów.

Projekt planu nie ustala lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko. Wprowadzono zakaz przekształceń istniejącego ukształtowania terenu z wyjątkiem prac związanych z budową układu komunikacyjnego i infrastruktury technicznej. Plan konkretyzuje również zapisy dotyczące wysokości zabudowy, linii zabudowy, gabarytów planowanych budynków.

Ustalenia projektu zmiany planu wskazują sposób zaopatrywania w energię ciepłą nowopowstałych budynków. Ogrzewanie budynków ma być prowadzone z zastosowaniem ekologicznych źródeł o niskiej emisji zanieczyszczeń do powietrza.

Uznano, iż założenia planu miejscowego są zasadniczo zgodne z wymogami ochrony środowiska przyrodniczego i realizacja jego ustaleń nie niesie poważnego zagrożenia dla poszczególnych komponentów środowiska ani nie zaburza jego funkcjonowania jako całości.

