



# **PROGNOZA ODDZIAŁYWANIA** **NA ŚRODOWISKO**

## **USTALEŃ**

**miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego**  
**w części wsi Nowa Chełmża, obejmującego teren**  
**przy drodze nr 100531C**  
**w Gminie Chełmża**

Autor: mgr inż. Marta Wiśniewska

A handwritten signature in blue ink, which appears to read "Magdalena Maltz".

## **SPIS TREŚCI:**

1. Przedmiot opracowania
2. Cel i zakres pracy
3. Podstawy prawne i materiały wyjściowe
4. Metody zastosowane przy sporządzaniu prognozy
5. Powiązania z innymi dokumentami
6. Istniejący stan środowiska oraz potencjalne zmiany tego stanu w przypadku braku realizacji projektowanego dokumentu
  - 6.1. Środowisko przyrodnicze
  - 6.2. Jakość środowiska i jego zagrożenia
  - 6.3. Flora i fauna
  - 6.4. Obszary prawnie chronione oraz formy ochrony przyrody
  - 6.5. Zagospodarowanie terenu
  - 6.6. Tendencje zmian w środowisku w przypadku braku mpzp
7. Opis projektowanego zagospodarowania
8. Ocena warunków zagospodarowania terenu określonych w projekcie mpzp wynikających z potrzeb ochrony środowiska
  - 8.1. Tworzenie warunków ochrony środowiska, w tym ochrona wód i gleby, powietrza, bioróżnorodności
  - 8.2. Ochrona walorów kulturowych i krajobrazowych
9. Ocena rozwiązań funkcjonalno-przestrzennych
  - 9.1. Zgodność z uwarunkowaniami określonymi w opracowaniu ekofizjograficznym
  - 9.2. Zgodności z przepisami prawa dotyczącymi ochrony środowiska
10. Ocena wpływu projektowanego zagospodarowania na środowisko przyrodnicze i zdrowie ludzi
11. Rozwiązania mające na celu zapobieganie, ograniczanie lub kompensację przyrodniczą negatywnych oddziaływań na środowisko
  - 11.1. Ochrona klimatu i adaptacja do zmian klimatu
  - 11.2. Realizacja celów środowiskowych dla jednolitych części wód
12. Przewidywane metody analizy skutków realizacji projektowanego dokumentu – częstotliwości jej przeprowadzania oraz rozwiązania alternatywne do projektu planu
13. Streszczenie sporządzone w języku niespecjalistycznym

## 1. PRZEDMIOT OPRACOWANIA

Przedmiotem oceny zawartej w niniejszej prognozie są ustalenia do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w części wsi Nowa Chełmża, obejmującego teren przy drodze nr 100531C w Gminie Chełmża, zgodnie z Uchwałą Nr XIII/93/25 Rady Gminy Chełmża z dnia 31 marca 2025 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w części wsi Nowa Chełmża, obejmującego teren przy drodze nr 100531C w Gminie Chełmża.

Podstawę prawną prognozy oddziaływania na środowisko ustaleń tegoż Planu stanowi ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 977 ze zm.) oraz 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 (Dz. U. z 2024 r. poz. 1112 ze zm.).

## 2. CEL I ZAKRES PRACY

Celem prognozy jest określenie i ocena skutków dla środowiska przyrodniczego i zdrowia ludzi, które mogą wynikać ze projektowanego przeznaczenia części wsi Strużał, gmina Chełmża, objętego projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Prognoza oddziaływania na środowisko do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w ramach strategicznej oceny na środowisko – stosownie do stanu współczesnej wiedzy i metod oceny – obejmuje analizę uwarunkowań naturalnych i antropogenicznych ustaleń zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego opracowaniem, a także potencjalny wpływ na środowisko (możliwe przekształcenia) wynikający z realizacji ustaleń w/w planu.

Prognoza oddziaływania na środowisko została opracowana zgodnie z art. 51 ust. 2 Ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku, jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko i zgodnie z powyższym artykułem zawiera, określa, analizuje i ocenia:

- informacje charakteryzujące projektowany dokument ze względu na jego zawartość, cel i powiązania z innymi dokumentami,
- informacje o stosowanych metodach sporządzania prognozy,
- propozycje dotyczące przewidywanych metod analizy skutków realizacji postanowień projektu z częstotliwością jej przeprowadzania,
- istniejący stan oraz potencjalne zmiany tego stanu w przypadku braku realizacji założeń projektowanego dokumentu,
- stan środowiska na obszarach objętych 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,
- przewidywane znaczące oddziaływania, w tym oddziaływania bezpośrednie, pośrednie, wtórne, skumulowane, krótkoterminowe, średnioterminowe i długoterminowe, stałe i chwilowe oraz pozytywne i negatywne na środowisko i zdrowie ludzi,
- streszczenie w języku niespecjalistycznym.

Prognoza oddziaływania na środowisko do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w miejscowości Strużał w Gminie Chełmża, składa się z części tekstowej i graficznej.

Zakres prognozy jest zgodny z warunkami określonymi przez Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Toruniu oraz Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Bydgoszczy. Ponadto w związku z koniecznością uzyskania niezbędnych opinii i uzgodnień oraz wyłożeniem projektu planu miejscowego wraz z niniejszą prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu zainteresowani mogą składać uwagi i wnioski, które będą rozpatrywane.

## 3. PODSTAWY PRAWNE I MATERIAŁY WYJŚCIOWE

1. Uchwała Nr XIII/93/25 Rady Gminy Chełmża z dnia 31 marca 2025 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w części

- wsia Nowa Chełmża, obejmującego teren przy drodze nr 100531C w Gminie Chełmża.
2. Uchwała Nr XXVIII/228/17 Rady Gminy Chełmża z dnia 30 marca 2017 r. w sprawie przyjęcia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Chełmża.
  3. Uchwała Nr 497/20 Rady Miasta Torunia z dnia 22 października 2020 r. w sprawie wyznaczenia obszaru i granic aglomeracji Toruń (Dz. Urz. z 2022, poz. 5860).
  4. Ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 647) wraz z wynikającymi z ustawy rozporządzeniami.
  5. Ustawa z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku, jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t. j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1112 z późn. zm.).
  6. Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2024, poz. 1130 z późn. zm.) wraz z wynikającymi z ustawy rozporządzeniami.
  7. Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t. j. Dz. U. z 2025 r. poz. 418).
  8. Ustawa z dnia 12 grudnia 2012 r. o odpadach (t. j. Dz. U. z 2023 r. poz. 1587 z późn. zm.) wraz z wynikającymi z ustawy rozporządzeniami.
  9. Ustawa z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t. j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1478 z późn. zm.) wraz z wynikającymi z ustawy rozporządzeniami.
  10. Ustawa z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t. j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1292).
  11. Ustawa z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 960) wraz z wynikającymi z ustawy rozporządzeniami.
  12. Ustawa z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t. j. Dz. U. z 2024 r. poz. 82).
  13. Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o ochronie zwierząt (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 1580),
  14. Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1130 z późn. zm.).
  15. Ustawa z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 1153),
  16. Ustawa z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 733),
  17. Ustawa z dnia 13 kwietnia 2007 r. o zapobieganiu szkodom w środowisku i ich naprawie (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 924 z późn. zm.).
  18. Ustawa z dnia 9 czerwca 2011 r. Prawo geologiczne i górnicze (t.j. Dz. U. 2024 r. poz.1290 z późn. zm.).
  19. Ustawa z dnia 28 września 1991 r. o lasach (t.j. Dz. U. 2025 r. poz. 567).
  20. Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 9 września 2002 r. w sprawie opracowań ekofizjograficznych (Dz. U. z 2002 r. nr 155 poz. 1298).
  21. Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (tj. Dz. U. z 2014 r. poz. 112),
  22. Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (tj. Dz. U. z 2019 r. poz. 1839),
  23. Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 30 marca 2010 r. w sprawie szczegółowych sposobów i form składania informacji o kompensacji przyrodniczej (Dz. U. z 2010 r. nr 64 poz. 402),
  24. Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 16 grudnia 2016 r. w sprawie ochrony gatunkowej zwierząt (Dz. U. 2016 poz. 2183 z późn. zm.),
  25. Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 9 października 2014 r. w sprawie ochrony gatunkowej grzybów (Dz. U. z 2014 r. poz. 1408),
  26. Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 9 października 2014 r. w sprawie ochrony gatunkowej roślin (Dz. U. z 2014 r. poz. 1409),
  27. Rozporządzenia Ministra Klimatu z dnia 2 stycznia 2020 r. w sprawie katalogu odpadów (Dz. U. z 2020 r. poz. 10),
  28. Rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 1 września 2016 r. w sprawie sposobu prowadzenia oceny zanieczyszczenia powierzchni ziemi (Dz. U. z 2016 r., poz. 1395),
  29. Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 24 sierpnia 2012 r. w sprawie poziomów

- niektórych substancji w powietrzu (Dz. U. z 2021 r. poz. 845).
30. Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 27 sierpnia 2014 r. w sprawie rodzajów instalacji mogących powodować znaczne zanieczyszczenie poszczególnych elementów przyrodniczych albo środowiska jako całości (Dz. U. z 2014 r. poz. 1169).
  31. Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 roku w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz. U. z 2014 r. poz. 112).
  32. Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 24 sierpnia 2012 r. w sprawie poziomów niektórych substancji w powietrzu (Dz. U. z 2012 r. poz. 1031).
  33. Rozporządzenie Ministra Rozwoju z dnia 29 stycznia 2016 r. w sprawie rodzajów i ilości znajdujących się w zakładzie substancji niebezpiecznych, decydujących o zaliczeniu zakładu do zakładu o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej (Dz. U. z 2016 r., poz. 138).
  34. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 4 listopada 2022 r. w sprawie Planu gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Wisły (Dz. U. z 2023 r. poz. 300)
  35. Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 6 listopada zmieniające rozporządzenie
  36. 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 (Dz. U. z 2013r. Poz. 1302).
  37. Uchwała Nr LXI/851/23 Sejmiku Województwa Kujawsko-Pomorskiego z dnia 25 września 2023 r. w sprawie audytu krajobrazowego dla województwa kujawsko-pomorskiego.
- Materiały planistyczne i publikacje:
1. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Chełmża przyjęte uchwałą Nr XXVIII/228/17 Rady Gminy Chełmża z dnia 30 marca 2017 r.
  2. Raporty o stanie środowiska województwa kujawsko – pomorskiego w latach 2010 – 2022 r. sporządzone przez Wojewódzki Inspektorat Środowiska w Bydgoszczy
  3. Kondracki J., Geografia Polski. Mezoneiony fizyczno – geograficzne. Wyd. PWN Warszawa 2011r.
  4. Szczegółowa mapa geologiczna Polski, Arkusz Toruń (321), skala 1:50 000 wraz z objaśnieniami, Wydawnictwa Geologiczne, Warszawa 1982,
  5. Plan zagospodarowania przestrzennego województwa kujawsko – pomorskiego, przyjęty Uchwałą Nr VIII/135/19 Sejmiku Województwa Kujawsko-Pomorskiego z dnia 24 czerwca 2019 r.
  6. Plan Gospodarki Odpadami Województwa Kujawsko-Pomorskiego na lata 2016-2022 z perspektywa na lata 2023-2028, Maj Załącznik do Uchwały Nr XXXII/545/17 Sejmiku Województwa Kujawsko-Pomorskiego z dnia 29 maja 2017 r.
  7. Główne Zbiorniki Wód Podziemnych Polski – A. Kleczkowski 1996 r.
  8. Zasoby bazy danych Urzędu Gminy Chełmża dotyczące m. in. granic własności, wypisy z rejestru gruntów.
  9. Program Ochrony Środowiska dla Gminy Chełmża na lata 2021-2030 z perspektywą do roku 2040.
  10. Główne Zbiorniki Wód Podziemnych Polski – A. Kleczkowski 1996r.
  11. Mapa geologiczna Polski, Arkusz Toruń (321), Szkic geologiczny odkryty
  12. Mapa geomorfologiczna, Arkusz Toruń (321), skala 1: 50 000.
  13. Mapa hydrogeologiczna, Arkusz Toruń (321),, skala 1: 50 000.
  14. Mapa glebowo-rolnicza, gmina Chełmża, skala 1: 5 000
  15. Założenia projektowe zmiany planu miejscowego
  16. „Strategiczny plan adaptacji dla sektorów i obszarów wrażliwych na zmiany klimatu do 2010 z perspektywą do roku 2030”, Ministerstwo Środowiska, październik 2013r.
  17. Krajowy Plan Gospodarki Odpadami 2028.
  18. Krajowy Program Oczyszczania Ścieków Komunalnych wraz z Aktualizacją.
  19. Mapa glebowo-rolnicza.
  20. [www.geoportal.gov.pl](http://www.geoportal.gov.pl)
  21. [www.mapy.mojregion.info/geoportal/](http://www.mapy.mojregion.info/geoportal/)
  22. [www.bdl.lasy.gov.pl](http://www.bdl.lasy.gov.pl)
  23. [www.mapa.korytarze.pl](http://www.mapa.korytarze.pl)

24. [www.geoserwis.gdos.gov.pl](http://www.geoserwis.gdos.gov.pl)
25. [www.karty.apgw.gov.pl](http://www.karty.apgw.gov.pl)
26. [www.mapy.isok.gov.pl](http://www.mapy.isok.gov.pl)
27. [www.klimada.mos.gov.pl](http://www.klimada.mos.gov.pl)
28. [www.geoportal.gov.pl](http://www.geoportal.gov.pl)
29. [www.ochronaklimatu.com](http://www.ochronaklimatu.com)
30. [www.rdw.org.pl](http://www.rdw.org.pl)
31. [www.wios.bydgoszcz.pl](http://www.wios.bydgoszcz.pl)
32. [www.atlas.kujawsko-pomorskie.pl](http://www.atlas.kujawsko-pomorskie.pl)
33. [www.edzienniki.bydgoszcz.uw.gov.pl](http://www.edzienniki.bydgoszcz.uw.gov.pl)

**Opracowanie poprzedzono analizą materiałów źródłowych oraz wizją w terenie.**

**Załączniki :**

1. Mapa sytuacyjno – wysokościowa w skali 1:1 000.
2. Oświadczenie autora prognozy.

**4. METODY ZASTOSOWANE PRZY SPORZĄDZANIU PROGNOZY**

W prognozie zastosowano metodę opisową. Podczas sporządzania prognozy punktem odniesienia był istniejący stan środowiska na terenie gminy Chełmża. W pierwszym etapie opisano elementy środowiska, które mogą być narażone na oddziaływania wskutek realizacji ustaleń zmiany planu.

W drugim etapie dokonano prognozy oddziaływań na środowisko. Opracowanie ma formę opisowo – kartograficzną i jest uzupełnione obserwacjami terenowymi. Wnioskowanie o wpływie prac na poszczególne składowe środowiska oparto na identyfikacji przyczyn i wzajemnych uwarunkowań, które wynikają zarówno z zakresu planowanych prac, jak i naturalnych warunków występujących na analizowanym terenie.

Przy opracowywaniu niniejszej prognozy skorzystano w dużej mierze z informacji i danych zawartych w *„Opracowanie ekofizjograficzne do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w części wsi Nowa Chełmża, obejmującego teren przy drodze nr 100531C w Gminie Chełmża, autor: mgr inż. Marta Wiśniewska, Grudziądz, maj 2025 r.”*

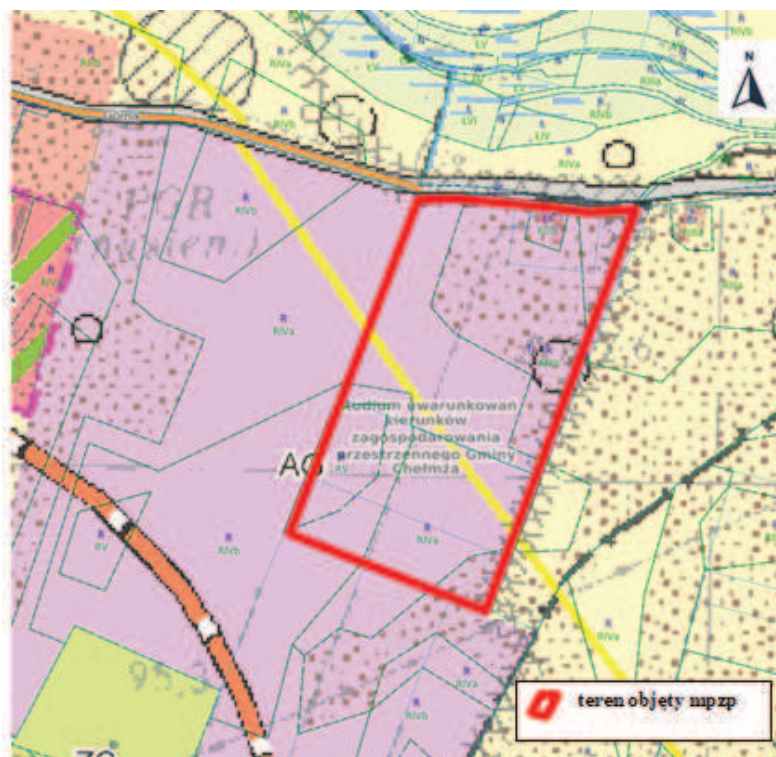
Prognoza była wykonywana w trakcie opracowania projektu mpzp bada i analizuje wpływ na środowisko i zdrowie ludzi ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

**5. POWIĄZANIA Z INNYMI DOKUMENTAMI**

Projekt ustaleń zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w części wsi Nowa Chełmża, obejmującego teren przy drodze nr 100531C w Gminie Chełmża, dla którego sporządzono niniejszą prognozę oddziaływania na środowisko, respektuje ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Chełmża w sferze dyspozycji przestrzennych i zasad oraz kierunków zagospodarowania terenów.

Zgodnie z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Chełmża przyjętego uchwałą Nr XXVIII/228/17 Rady Gminy Chełmża z dnia 30 marca 2017 r. dla obszaru objętego uchwałą Studium wyznacza następujące funkcje: strefa AG – aktywności gospodarczej.

Rysunek nr 1. Fragment rysunku Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Chełmża (obszar objęty projektem planu zaznaczono kolorem czerwonym).



Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych z <https://polska.e-mapa.net>.

**Przewidywane funkcje terenów w planie miejscowym nie są sprzeczne z obowiązującym studium.**

Ustalenia mpzp uwzględniają zapisy zawarte w aktualnym Planie zagospodarowania przestrzennego województwa kujawsko – pomorskiego oraz w Koncepcji Przestrzennego Zagospodarowania Kraju 2030.

Projekt mpzp w pełni nawiązuje do Krajowego Programu Oczyszczania Ścieków Komunalnych wraz z Aktualizacją odnośnie rozwiązań w gospodarce ściekowej oraz do Krajowego Planu Gospodarki Odpadami 2028 odnośnie gospodarki odpadami.

## **6. ISTNIEJĄCY STAN ŚRODOWISKA ORAZ POTENCJALNE ZMIANY TEGO STANU W PRZYPADKU BRAKU REALIZACJI PROJEKTOWANEGO DOKUMENTU**

### **6.1. ŚRODOWISKO PRZYRODNICZE**

#### **6.1.1. Ukształtowanie powierzchni terenu**

Według podziału Polski na jednostki fizjograficzne, dokonanego przez J. Kondrackiego (2009), obszar opracowania leży w obrębie makroregionu Pojezierze Chełmińsko-Dobrzyńskie mezoregionu Pojezierze Chełmińskie. Megaregion Pozaalpejska Europa Środkowa; Prowincja Niż Środkowoeuropejski; Podprowincja Pojezierza Południowobałtyckie; Makroregion Pojezierze Chełmińsko-Dobrzyńskie; Mezoregion Pojezierze Chełmińskie.

Ze względu na fakt położenia badanego terenu w obszarze Pojezierza Chełmińskiego posiada elementy charakterystyczne dla pojezierza. Rzeźba Pojezierza Chełmińskiego jest młoda i została ukształtowana w czasie zlodowacenia bałtyckiego. Pod względem geomorfologicznym dominuje morena denna płaska i falista, o wysokości na ogół nie przekraczającej 120,0 m n.p.m., na którą nakładają się formy wypukłe i wklęsłe. W części północnej regionu ciągną się trzy pasma pagórków moren czołowych: północno, środkowo i południowowąbrzeskie, zaliczane do subfazy krajeńskiej (krajeńsko – wąbrzeskiej) zlodowacenia wiślańskiego, o kulminacji wynoszącej 134,0 m n.p.m. Pagórkom morenowym towarzyszą sandry: wąbrzeski, chełmiński i jabłonowski. Z form wklęsłych występują rynny glacialne oraz liczne drobne formy wytopiskowe. Południowa część Pojezierza nosi cechy deglacji powierzchniowej. Występują tu moreny martwego lodu, kemy i ozy.



Obszar gminy Chełmża, pod względem geomorfologicznym, charakteryzuje wysoczyzna morenowa falista o wysokościach bezwzględnych najczęściej od 90,0 m n.p.m. do 100,0 m n.p.m, wysokościach względnych 2,0 - 5,0 m i nachyleniu stoków do 20. Z form wklęsłych w krajobrazie Chełmży wyraźnie zaznacza się rynna jeziora Chełmżyńskiego, przecinająca miasto z północnego - zachodu na południowy - wschód oraz poza południową granicą miasta - rynna jeziora Chełmżyńskiego Małego. Różnica wysokości względnych pomiędzy wysoczyzną a dnem rynien wynosi 7,0 – 8,0 m. Zbocza rynien są na ogół łagodne i tylko na niewielkich fragmentach spadki przekraczają 12 %, najczęściej wynoszą 5 – 10 %. Zbocza wysoczyzny przecinają boczne dolinki dochodzące do obu rynien jeziornych.

Litologiczne wykształcenie utworów powierzchniowych, piaski wodnolodowcowe o dobrej przepuszczalności, małej sorpcji, w sposób umiarkowany chronią wody gruntowe i wgłębne przed zanieczyszczeniami antropogenicznymi.

Obszar terenu objętego zmianą mpzp znajduje się w rymie subglacialnej, gdzie spływ wód podziemnych i powierzchniowych odbywa się w kierunku Jeziora Chełmżyńskiego.

Warunki geologiczno – inżynierskie, na terenie objętym planem, są korzystne dla budownictwa. Wysoczyzna morenowa zbudowana jest z glin zwałowych głównie piaszczystych, o konsystencji nadającej się do bezpośredniego posadowienia zabudowy. Występujące na powierzchni grunty spoiste posiadają dobrą nośność, wody gruntowe zalegają na głębokości większej niż 2,0 m, a spadki w terenie przeznaczonym pod zabudowę nie przekraczają 3 %. Cały obszar objęty mpzp jest stosunkowo płaski. Warunki budowlane dobre; pogarszają się w miarę wzrostu zawodnienia.

W granicach opracowania ani również w ich sąsiedztwie nie ma udokumentowanych złóż kopalin.

#### **6.1.2. Warunki glebowe**

Obszar objęty opracowaniem stanowią użytki rolne klasy RIIIa, RIIIb, RIVa, RV oraz Br- RIIIb (grunty rolne i grunty rolne zabudowane).

Rysunek nr 2. Struktura użytków obszaru objętego mpzp.

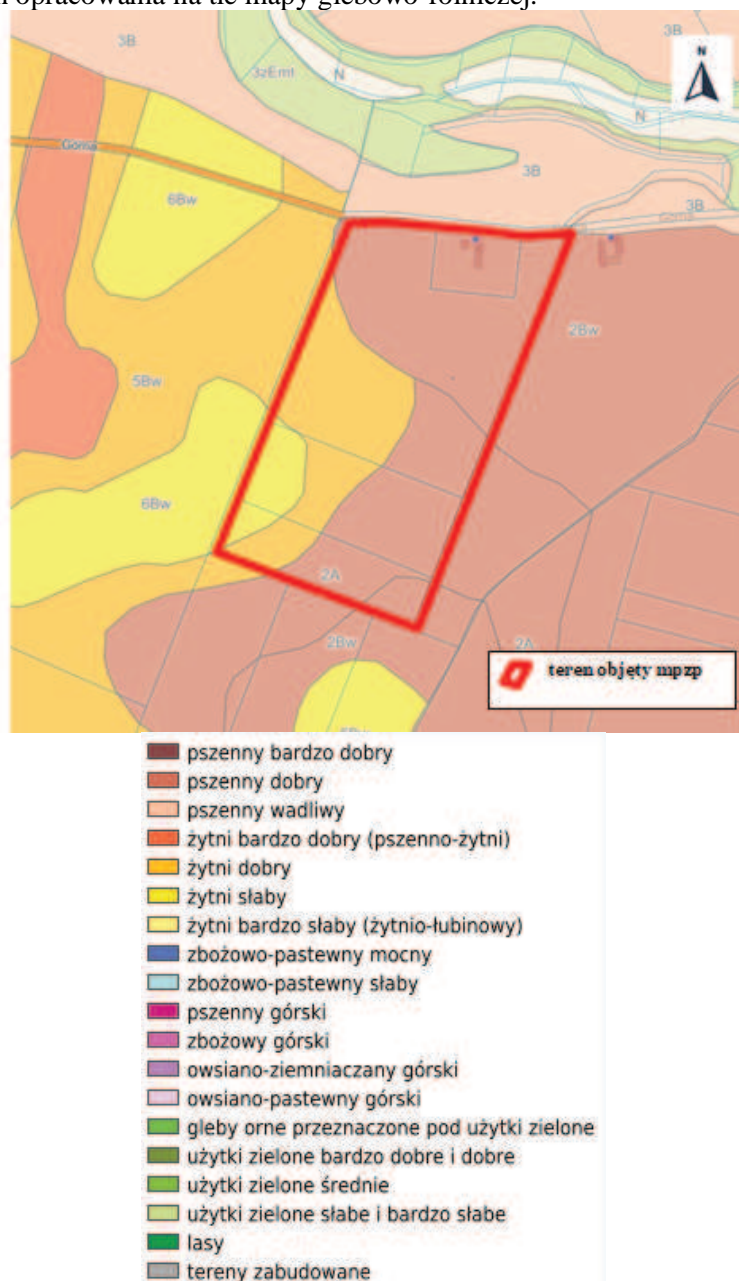


Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych z <https://polska.e-mapa.net>.

Według mapy glebowo – rolniczej na obszarze objętym opracowaniem występują gleby i brunatne właściwe. Pod względem składu mechanicznego materiału glebowego w przeważającej części występuje gatunek gleb piaszczystych (głina piaszczysta, piaski gliniaste mocne). Według kompleksów rolniczej przydatności są to gleby orne przeznaczone pod grunty orne oraz stanowią kompleks żytni i pszeniczny.



Rysunek nr 3. Teren opracowania na tle mapy glebowo-rolniczej.



Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych z <https://polska.e-mapa.net>.

### **6.1.3. Wody powierzchniowe i podziemne.**

#### **Wody**

Obszar gminy Chełmża jak i również badany teren leży w dorzeczu Wisły oraz w zlewniach jej dopływów: Strugi Toruńskiej i Browiny. Liczne są także jeziora, w tym największe Jezioro Chełmżyńskie usytuowane najbliżej badanego rejonu.

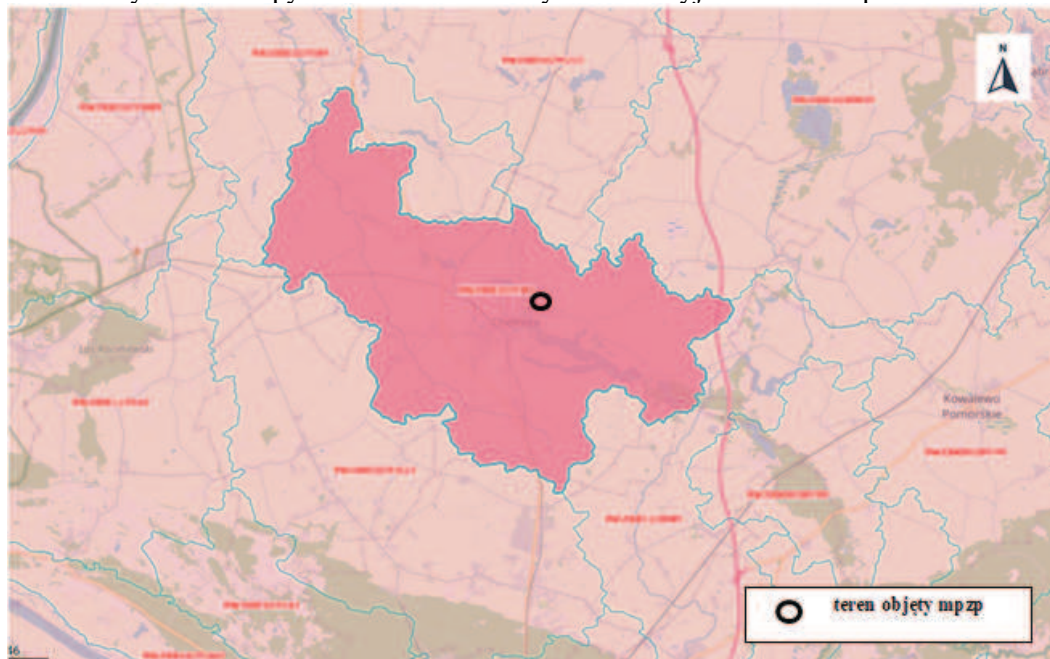
**Najbliższą jest rzeka Fryba (Browina) usytuowana w odległości 6 km na południowy zachód od terenu objętego mpzp.**

**W odniesieniu do JCWP według opracowania II aktualizacji planów gospodarowania wodami na obszarach dorzeczy wraz z dokumentami planistycznymi stanowiącymi podstawę do ich opracowania teren mpzp usytuowany jest w JCWP PLRW20001029383 Fryba do Dopływu z Bajerzy.**

Fryba jest jedną z większych rzek w pobliżu miasta Chełmża, powierzchnia jej zlewni wynosi 367 km<sup>2</sup>. Fryba bierze początek koło wsi Kuczwały na Wysoczyźnie Chełmińskiej na wysokości około 92 m. Rzeka ta oraz dwa jej dopływy wykorzystują rynnę subglacialną.

Opracowywany teren znajduje się poza obszarami zagrożonymi zalewaniem wodami napływowymi.

Rysunek nr 4. Wycinek z mapy JCWP z zaznaczonym orientacyjnie terenem opracowania.



Źródło: [www.karty.apgw.gov.pl](http://www.karty.apgw.gov.pl)

Pod względem hydrogeologicznym, rejon Chełmży, zgodnie z podziałem regionalnym zwykłych wód podziemnych Polski przedstawionym przez B. Paczyńskiego, należy do regionu mazowieckiego (I), do rejonu chełmińsko – dobrzyńskiego (I c).

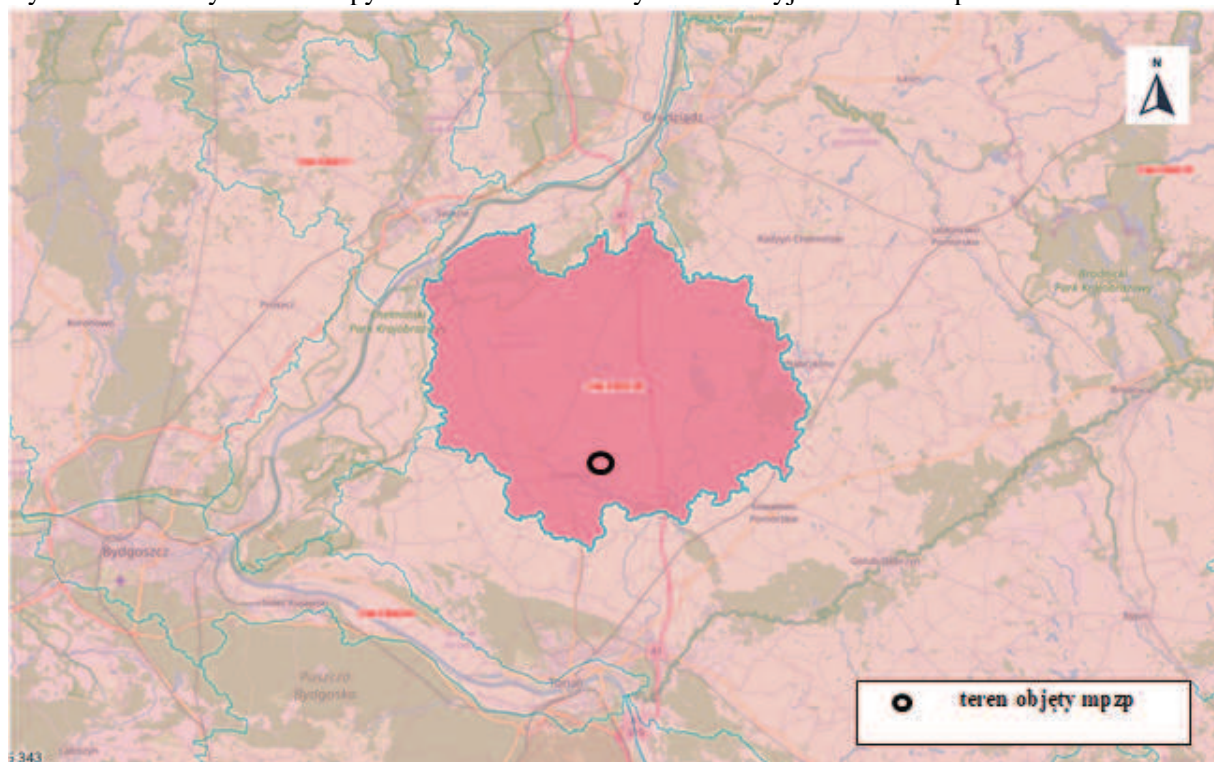
Obszar znajduje się w strefie czwartorzędowego poziomu wodonośnego, który cechuje duża zmienność uzależniona od warunków geomorfologicznych. Wody podziemne w tych utworach występują w: holocenских i plejstocenских piaskach i żwirach rzecznych oraz piaskach wodnolodowcowych, piaskach i żwirach rozdzielających gliny lodowcowe.

Według „Mapy obszarów głównych zbiorników wód podziemnych (GZWP) w Polsce, wymagających szczególnej ochrony”, opracowanej przez A. Kleczkowskiego, okolice Chełmży nie leżą w granicach żadnego wyznaczonego zbiornika. Najbliższym jest międzymorenowy zbiornik wód czwartorzędowych Chełmno, oznaczony nr 131.

W odniesieniu do jednolitych części wód podziemnych teren zmiany mpzp znajduje się w obszarze PLGW200038. W wydzielonych kompleksach i poziomach wodonośnych JCWPd 38 można wyodrębnić jeden spójny system krążenia wód podziemnych. Główną bazą drenażu wszystkich poziomów wodonośnych jest dolina Wisły. Z tego względu system wodonośny ma charakter tranzytowy i odprowadza wody podziemne poza granice jednostki. Płytkie wody gruntowe (dolinne i sandrowe) są zasilane przez infiltrację bezpośrednią. Bazą drenażu tych wód jest system hydrograficzny (dopływy Wisły i jeziora). Głównym obszarem zasilania jest Pojezierze Chełmińskie, a bazą drenażu stanowi Wisła. Część wód przesącza się do poziomu mioceńskiego. Udział wód gruntowych i poziomu mioceńskiego w bilansie obiegu wody jest niewielki i może być pomijany przy analizie wodno - gospodarczej.

Teren objęty opracowaniem znajduje się poza zasięgiem stref ochrony pośredniej i bezpośredniej dla ujęć wód.

Rysunek nr 5. Wycinek z mapy JCWPd z zaznaczonym orientacyjnie terenem opracowania.



Źródło: [www.karty.apgw.gov.pl](http://www.karty.apgw.gov.pl)

## 6.2. JAKOŚĆ ŚRODOWISKA I JEGO ZAGROŻENIA

### 6.2.1. Powietrze atmosferyczne

Klimat gminy Chełmża charakteryzuje się dużą zmiennością i przejściowością. Teren ten odznacza się występowaniem stosunkowo niskich wartości opadów atmosferycznych i dużą zmiennością temperatury powietrza. Gmina Chełmża wraz z całym Pojezierzem Chełmińskim leży w Dzielnicy Bydgoskiej (wg podziału R. Gumińskiego, zmodyfikowanego przez J. Kondrackiego w 1980 r.), która ma charakter przejściowy między chłodną i deszczową Dzielnicą Pomorską a cieplejszą i suchą Dzielnicą Środkową. Średnia roczna temperatura powietrza wynosi około 7,6 °C. Najcieplejszym miesiącem jest lipiec (17,3<sup>o</sup> - 18,0<sup>o</sup> C), a najzimniejszym styczeń (- 3,3 °C). Opady należą do najniższych w Polsce i wynoszą średnio około 484 mm rocznie (dla całej dzielnicy). W skali roku dominują wiatry zachodnie, związane z ogólną cyrkulacją atmosferyczną oraz południowo - zachodnie związane z ukierunkowaniem doliny Wisły. Z wiatrami z tych kierunków napływają wilgotne masy powietrza pochodzenia atlantyckiego, ciepłe w zimie, a chłodne w lecie. Natomiast z wiatrami wschodnimi wiąże się suchość pogody i małe opady. Duża zmienność pogody oraz wahania w wieloleciu spowodowane są napływem różnorodnych mas powietrza od podzwrotnikowego do arktycznego.

Jakość powietrza jest podstawowym elementem, który w sposób istotny decyduje o funkcjonowaniu ekosystemu i wpływa na warunki życia człowieka. Uważna obserwacja zachodzących zmian w powietrzu pomaga zapobiec jego degradacji, dlatego też monitorowanie stanu powietrza i dbałość o jego jakość są warunkiem świadomego korzystania ze środowiska.

Według badań WIOŚ w porównaniu do poprzednich lat wśród miast objętych monitoringiem, największe zanieczyszczenie powietrza dwutlenkiem siarki wystąpiło między innymi w Chełmży i gminie.

### 6.2.2. Hałas

Hałas jest jednym z najbardziej uciążliwych czynników determinujących jakość środowiska. Decydujący wpływ na stan klimatu akustycznego ma motoryzacja, ruch kolejowy oraz działalność przemysłowa. Hałas – zwłaszcza motoryzacyjny – wykazuje tendencję wzrostową. Do najważniejszych czynników mających wpływ na klimat akustyczny zaliczyć należy przede

wszystkim: komunikację drogową, ze szczególnym udziałem pojazdów ciężarowych. Hałas komunikacyjny występuje wzdłuż dróg oraz natężenia ruchu pojazdów, zwłaszcza samochodów ciężarowych, zajmujących się transportem towarów, jak związanych z działalnością budowlaną. Pozostałe źródła hałasu na terenie objętego mpzp mogą stanowić: mniejsze zakłady produkcyjne i usługi itp. Występujące na terenie źródła hałasu mają charakter lokalny.

Można stwierdzić, iż jednym z głównych zagrożeń dla środowiska może być wzrost poziomu hałasu spowodowany wzmoczoną urbanizacją badanego rejonu, a co związane jest bezpośrednio z motoryzacją na ulicach przy terenie objętym opracowaniem, Hałas na danym terenie objętym mpzp w obrębie drogi wojewódzkiej nr 599 może charakteryzować się ponadprzeciętnym natężeniem, gdyż drogą tą odbywa się nie tylko ruch samochodowy, ale również ze względu na rangę drogi, ruch tranzytowy, a także na występującą czynną linię kolejową.

Na analizowanym terenie planu w ostatnich latach nie dokonywano badań emisji hałasu.

### 6.2.3. Wody

#### Jakość wód powierzchniowych JCW i podziemnych

Tabela nr 1. Informacja na temat JCW rzecznej.

<i>Kod JCW</i>	<i>Nazwa</i>	<i>Czy JCW jest monitorowana?</i>	<i>Status JCW</i>	<i>Aktualny stan lub potencjał JCW</i>	<i>Ocena ryzyka nieosiągnięcia celów środowiskowych</i>
<b>PLRW20001029383</b>	<i>Fryba do Dopływu z Bajerzy</i>	<i>Monitorowana</i>	<i>SZCW</i>	<i>zły</i>	<i>zagrożona</i>
<b>Termin osiągnięcia dobrego stanu</b>	<i>2027</i>				
<b>Uzasadnienie odstępstwa</b>	<i>Odstępstwo polegające na złagodzeniu celów środowiskowych jest związane z tym, że nie są osiągnięte cele środowiskowe JCWP w zakresie wskaźników: benzo(a)piren(w). Jest to spowodowane czynnikami wskazanymi w zestawie kolumn pn. „Wskazanie dominującego rodzaju presji determinujących stan wód”, które trwale uniemożliwiają osiągnięcie celów środowiskowych. Presje trwale uniemożliwiające osiągnięcie celów środowiskowych zaspokajają ważne potrzeby społeczno-gospodarcze (określone w kolumnie pn. „Potrzeba społeczno-ekonomiczna zaspokajana przez źródło presji antropogenicznej determinującej na stan wód w stopniu zagrażającym osiągnięciu celów środowiskowych”) i na obecnym etapie stwierdza się brak alternatywnych opcji zaspokojenia tych potrzeb (zob. kolumna pn. „Uzasadnienie braku alternatywnych opcji”). Warunkiem odstępstwa jest pełne i terminowe wdrożenie programu działań (którego zakres i skuteczność określono w zestawach działań)</i>				

*Źródło: [www.karty.apgw.gov.pl](http://www.karty.apgw.gov.pl)*

#### Jakość wód podziemnych JCWPd

W gminie Chełmża nie prowadzono badań jakości zwykłej wody podziemnej ani w ramach monitoringu krajowego, ani regionalnego. Z badań wykonywanych przez właścicieli ujęć wód podziemnych wynika, że woda użytkowego poziomu wodonośnego jest zadowalającej jakości, kilka składników przekracza wartości dopuszczalne dla wody przeznaczonej do spożycia przez ludzi (żelazo, mangan, jon amonowy). Ocena biologiczna – stan dobry.

W wydzielonych kompleksach i poziomach wodonośnych JCWPd 38 można wyodrębnić jeden spójny system krążenia wód podziemnych. Główną bazą drenażu wszystkich poziomów wodonośnych jest dolina Wisły. Z tego względu system wodonośny ma charakter tranzytowy i odprowadza wody podziemne poza granice jednostki. Płytkie wody gruntowe (dolinne i sandrowe) są zasilane przez infiltrację bezpośrednią. Bazą drenaży tych wód jest system hydrograficzny (dopływy Wisły i jeziora). Głównym obszarem zasilania jest Pojezierze Chełmińskie, a bazę drenażu stanowi Wisła. Część wód przesącza się do poziomu mioceńskiego. Udział wód gruntowych i poziomu mioceńskiego w bilansie obiegu wody jest niewielki i może być pomijany przy analizie wodnogospodarczej.

Jakość Jednolitej Części Wód Podziemnych PLGW200038 Dorzecza Wisły Regionu wodnego Dolnej Wisły wykazuje stan chemiczny: dobry. Stan ilościowy: dobry. Ocena stanu: dobra. Osiągnięcie celów środowiskowych - niezagrożona.



#### **6.2.4. Pole elektroenergetyczne**

Na terenie gminy Chełmża głównymi źródłami promieniowania elektromagnetycznego są linie elektroenergetyczne i stacje bazowe telefonii komórkowej.

Przez teren objęty mpzp przebiegają linie elektroenergetyczne średniego napięcia.

*W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy ustala się:*

- 1) w pasie technicznym od napowietrznej linii elektroenergetycznej niskiego napięcia 15 kV występują ograniczenia w zagospodarowaniu terenu, wynikające z przepisów odrębnych (oś przebiegu linii oznaczono na rysunku planu).*

#### **6.3. FLORA I FAUNA**

Według regionalizacji przyrodniczo - leśnej, na podstawach ekologiczno – fizjograficznych (T. Trampler i inni, 1990), rejon Chełmży i gminy należy do Krainy Wielkopolsko – Pomorskiej (III), Dzielniczy Pojezierza Chełmińskiego – Dobrzyńskiego (III.3.), Mezoregionu Wysoczyzny Dobrzyńskiego – Chełmińskiej (III.3.c.). Region ten cechuje się korzystnymi warunkami do rozwoju lasów typu grąd subkontynentalny. Z uwagi na dobre gleby lesistość terenu jest bardzo mała.

Flora obszaru objętego opracowaniem wykazuje zróżnicowanie, zależne od zagospodarowania terenu występującego w otoczeniu. W granicach przedmiotowego terenu dominują użytki rolne, a strukturę przyrodniczą uzupełnia roślinność przydomowa.

Grunty orne zajęte są przez uprawy, którym towarzyszą pospolite gatunki segetalne, takie jak chaber bławatek *Centaurea cyanus*, mak polny *Papaver rhoeas* czy pokrzywa zwyczajna *Urtica dioica*.

Wzdłuż dróg gruntowych spotykana jest roślinność ruderalna taka jak m.in. bylica pospolita *Artemisia vulgaris*, krwawnik pospolity *Achillea millefolium*, mniszek lekarski *Taraxacum officinale*, babka zwyczajna *Plantago major*, ostrożeń polny *Cirsium arvense*, mlecz polny *Sonchus arvensis* oraz różne gatunki traw. Są to gatunki odporne na zmianę warunków siedliskowych, szybko się rozprzestrzeniające.

Inny charakter wykazuje roślinność towarzysząca zabudowie, mająca ściśle zaplanowany wygląd. Są to pojedyncze drzewa i krzewy ozdobne, a także regularnie pielęgnowane trawniki.

O składzie gatunkowym fauny decyduje urozmaicona rzeźba terenu, sieć wód powierzchniowych, szata roślinna i sposób zagospodarowania terenu. Świat kręgowców związany jest ze środowiskiem wodnym i leśnym i reprezentowany jest przez około 40 gatunków. Z gatunków ryb spotyka się okonia, karasia, lina, szczupaka, płoć oraz amura i tołpygę. Płazy i gady reprezentowane są przez gatunki spotykane na terenie całej Polski. Gady reprezentowane są przez: zaskrońca, jaszczurkę zwinkę i żmiję, a płazy przez: traszkę, żabę i ropuchę. Z ptaków osiadłych żyje wróbel, dzięcioł, z wędrownych: słonka, jeżyk, z koczowniczych: czeczotka, jemioluska, bojownik. W parkach i lasach spotyka się kosa, ziębę, słowika, a nad zbiornikami wodnymi czapłę, derkacza, perkoza i kaczki.

Teren gminy Chełmża jest położony w zasięgu faunistycznej krainy południowo-bałkańskiej. Jest to teren pozbawiony naturalnych barier zoogeograficznych, co ułatwia przenikanie elementów faunistycznych, a nie sprzyja wyodrębnieniu fauny lokalnej. Teren opracowania położony jest poza zasięgiem korytarzy ekologicznych. Teren położony jest w sąsiedztwie rowu melioracyjnego, dlatego też w wyniku lokalizacji wykopów mogą one stać się potencjalnym miejscem przebywania płazów. Podczas prowadzenia prac budowlanych w przypadku występowania płazów, plac budowy należy zabezpieczyć poprzez wykonanie tymczasowych ogrodzeń ochronnych i kontrolowanie wykopów w kierunku obecności w nich zwierząt. W momencie zaistnienia takiej sytuacji przed kontynuacją dalszych prac budowlanych należy usunąć osobniki znajdujące się w pułapce i przenieść je poza teren inwestycji, w miejsce dogodne dla kontynuacji ich wędrówki. Rolniczy charakter terenu sprawia, iż teren może być potencjalnym miejscem lęgowym pospolitych ptaków takich jak skowronki, potrzaszki. W związku z tym należy prace budowlane rozpocząć przed okresem lęgowym.

*Obszar objęty opracowaniem nie przedstawia korzystnych warunków pod względem stałego bytowania fauny. Warunki siedliskowe mogą być sprzyjające dla ptaków czy gryzoni, jednak nie ma tu terenów, które mogłyby zasiedlać na stałe większa zwierzyna. Na terenach rolnych można spodziewać się mniejszych zwierząt, takich jak niewielkie gryzonie prowadzące głównie tryb nocny np. mysz polna *Apodemus agrarius* czy drobne ssaki, np. zające *Lepus europaeus*.*

*Podczas wizji terenowej, nie stwierdzono występowania żadnych gatunków fauny oraz ich*

*siedlisk łęgowych. Jednakże nie wyklucza się ich potencjalnego występowania na danym terenie. W odniesieniu do istniejącej flory nie zauważono gatunków roślin cennych przyrodniczo, gdyż tereny działek objętej planu są w większości stopniowo przekształcane pod zabudowę. Zatem stwierdza się, że na terenie objętym mpzp na podstawie dostępnych danych i wizji lokalnych nie stwierdzono potencjalnego występowania gatunków chronionych i ich siedlisk (wymienionych w odpowiednich rozporządzeniach Ministra Środowiska dotyczących ochrony gatunkowej roślin, zwierząt i grzybów) oraz cennych siedlisk przyrodniczych, o których mowa w Rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 6 listopada zmieniające rozporządzenie 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 (Dz. U. z 2013r. Poz. 1302).*

**Według inwentaryzacji w terenie metodą wizji lokalnej dnia 10 maja 2025 r. nie stwierdzono występowania chronionych gatunków roślin i zwierząt oraz ich siedlisk.**

#### 6.4. OBSZARY PRAWNIE CHRONIONE ORAZ FORMY OCHRONY PRZYRODY

Obszar opracowania nie jest bezpośrednio objęty żadną formą ochrony prawnej w rozumieniu ustawy o ochronie przyrody. Nie jest również proponowany do włączenia do Natura 2000.

Najbliższe obszary chronione terenu objętego mpzp na podstawie powyższej ustawy to:

Rezerваты	
Nazwa	[km]
Las Piwnicki - otulina	13.66
Las Piwnicki	13.85
Rzeka Drwęca	17.60
Plutowo	18.80
Zbocza Plutowskie	19.48
Wronie	20.26
Kępa Bazarowa im. Bogdana Chrapkowskiego	20.56

Parki krajobrazowe	
Nazwa	[km]
Chelmiński Park Krajobrazowy	16.37
Nadwiślański Park Krajobrazowy	19.60

Obszary chronionego krajobrazu	
Nazwa	[km]
Doliny Drwęcy	6.89
Torfowiskowo-Jeziorno-Leśny Zgniłka-Wieczno-Wronie	7.77
Strefy Krawędziowej Kotliny Toruńskiej	13.11
Strefy Krawędziowej Doliny Wisły	17.49
Wydmy na południe od Torunia	23.86

Zespoły przyrodniczo-krajobrazowe	
Nazwa	[km]
Las Zamkowsko - Leszczyński	13.83
„Zespół Przyrodniczo – Krajobrazowy Wrzosey”	17.34
Jar przy Strudze Lubickiej	19.33

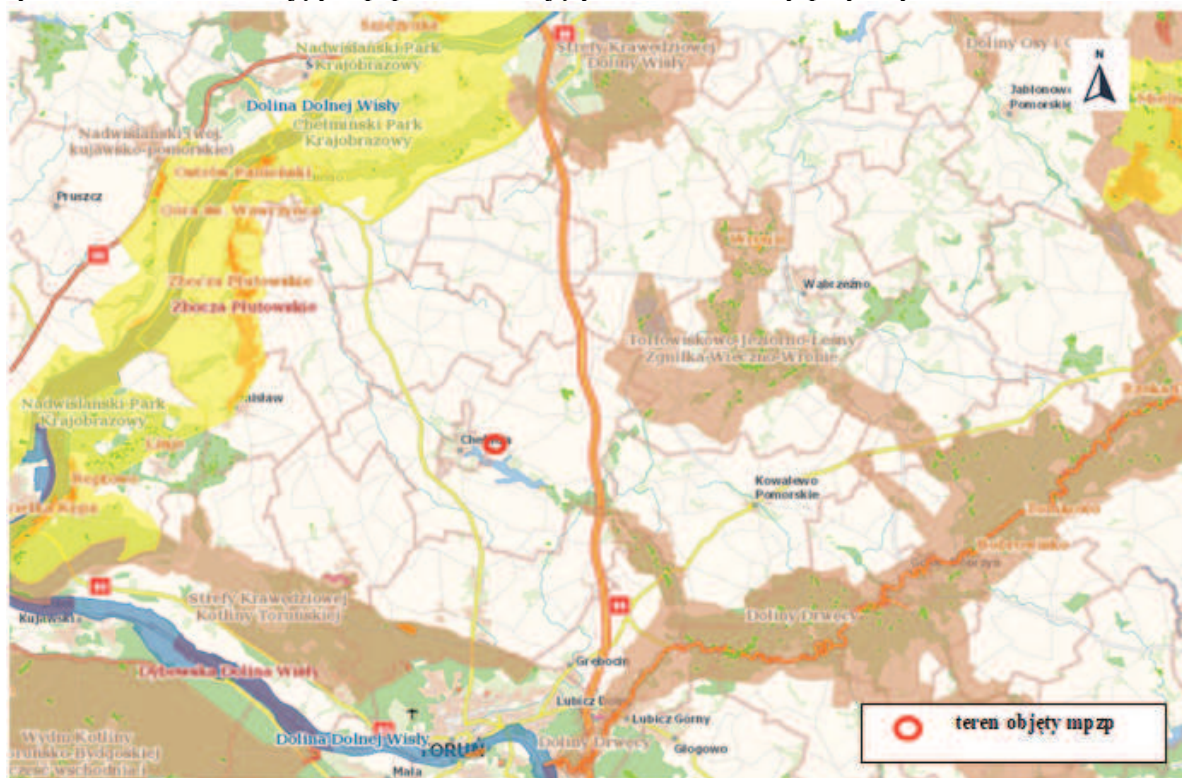
Natura 2000 Obszary specjalnej ochrony	
Nazwa	[km]
Dolina Dolnej Wisły PLB040003	18.89

Natura 2000 Specjalne obszary ochrony	
Nazwa	[km]
Leniec w Barbarce PLH040043	16.16
Zbocza Plutowskie PLH040040	16.38
Forty w Toruniu PLH040001	16.82
Dolina Drwęcy PLH280001	17.58
Nieszawska Dolina Wisły PLH040012	21.67

Użytek ekologiczny	
Nazwa	[km]
kępa drzew i krzewów	4.37
Bagno porośnięte roślinnością zaroślową	4.48
Bezodpływowe zagłębienie porośnięte	4.97
Bezodpływowe zagłębienie porośnięte	5.83
Bezodpływowe zagłębienie porośnięte roślinnością szuwarową	5.84

Pomnik przyrody	
Nazwa	[km]
Aleja Lipowa	1.42
Aleja Lipowa	1.43
Aleja Lipowa	1.43
Aleja Lipowa	1.43
Aleja Lipowa	1.44
Aleja Lipowa	1.44
Aleja Lipowa	1.44
Aleja Lipowa	1.45
Aleja Lipowa	1.45
Aleja Lipowa	1.45
Aleja Lipowa	1.45
Aleja Lipowa	1.46

Rysunek nr 6. Obszar objęty mpzp na tle istniejących form ochrony przyrody, skala 1:100 000.



Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych z [www.geoserwis.gdos.gov.pl](http://www.geoserwis.gdos.gov.pl)

#### 6.4.1. Korytarze ekologiczne

Korytarz ekologiczny (migracyjny) to obszar umożliwiający migrację roślin, zwierząt lub grzybów. Na terenie mpzp nie występują korytarze ekologiczne o znaczeniu ponadlokalnym.



Rysunek nr 7. Obszar objęty mpzp na tle istniejących korytarzy ekologicznych.



Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych z [www.mapa.korytarze.pl](http://www.mapa.korytarze.pl)

#### **6.4.2. Dobra kultury**

Na terenie objętym mpzp występują obszary objęte ochroną zgodnie z ustawą z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, w granicach obszaru objętego planem położony jest nieruchomy zabytek archeologiczny, ujęty w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków, objęty ochroną na podstawie planu miejscowego, dla którego wyznaczono strefę „OW”, ochronę zabytku archeologicznego należy uwzględnić na etapie projektowania i realizacji zabudowy terenu, zgodnie z wymaganiami przepisów odrębnych.

### **6.5. ZAGOSPODAROWANIE TERENU**

#### **6.5.1. Położenie terenu**

Teren objęty niniejszym opracowaniem położony jest we wsi Nowa Chełmża, w północnej części gmina Chełmża, powiat toruński, województwo kujawsko-pomorskie i obejmuje obszar przy drodze gminnej nr 100531C – ulicy Górnej, na północ od miasta Chełmża.

Gmina Chełmża położona jest w północnej części powiatu toruńskiego, na terenie województwa kujawsko - pomorskiego w odległości ok. 20 km na północ od miasta Toruń i ok. 40 km na wschód od miasta Bydgoszcz.

Analizowany obszar obejmuje teren wiejski z przewagą pól uprawnych oraz towarzyszącą im zabudową. W większości są to tereny otwarte w postaci użytków rolnych. Teren opracowania obejmuje działki o łącznej powierzchni 15,51 ha oznaczone w ewidencji gruntów i budynków numerami 81, 82/2, 82/3 i 82/5 obręb Nowa Chełmża i stanowią użytki rolne klasy RIIa, RIIb, RIVa, RV oraz Br- RIIb (grunty rolne i grunty rolne zabudowane).

Rysunek nr 7. Wycinek z ortofotomapy terenu objętego mpzp, skala 1:5 000.



*Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych z [www.geoportal.gov.pl](http://www.geoportal.gov.pl)*

Rysunek nr 8. Wycinek z mapy topograficznej terenu objętego mpzp skala 1:25 000.



*Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych z [www.geoportal.gov.pl](http://www.geoportal.gov.pl)*



Fotografia nr 1. Teren objęty mpzp – zabudowa mieszkaniowa.



Fotografia nr 2. Droga gminna nr 100531C.



Fotografia nr 3. Teren objęty mpzp – obszar rolniczy.



W najbliższym otoczeniu obszaru występują tereny otwarte, rolne, ale również zabudowane – z zabudową mieszkaniową jednorodzinną i zagrodową.

#### **6.5.2. Gospodarka wodno – ściekowa**

Zaopatrzenie w wodę na terenie objętym planem odbywa się za pomocą sieci wodociągowej, obsługiwanej przez Zakład Wodociągów i Kanalizacji w Chełmży.

Na terenie miasta Chełmża obowiązuje Uchwała Nr 497/20 Rady Miasta Torunia z dnia 22 października 2020 r. w sprawie wyznaczenia obszaru i granic aglomeracji Toruń (Dz. Urz. z 2022, poz. 5860). W związku z w/w uchwałą wyznaczono się aglomerację Toruń o równoważnej liczbie mieszkańców (RLM) 273 122 z Centralną Oczyszczalnią Ścieków zlokalizowaną na terenie miasta Torunia przy ulicy Szosa Bydgoska nr 49, której obszar obejmuje: części miasta Torunia, części miasta Chełmży oraz częściowo wsie: Przysiek, Stary Toruń, Rozgarty, Czarne Błoto, Górsk z terenu gminy Zławieś Wielka, Grzywna, Kończewice, Pluskowęsy, Nowa Chełmża, Browina i Głuchowo z terenu gminy Chełmża.

#### **Teren mpzp nie jest objęty w/w aglomeracją.**

Na terenie objętym mpzp ścieki wód opadowych i roztopowych odprowadzane są z powierzchni utwardzonych do zbiorczej sieci kanalizacyjnej oraz sieci ogólnospławnej.

#### **6.5.3. Gospodarka cieplna**

Na terenie gminy Chełmża zaopatrzenie w ciepło odbywa się z indywidualnych kotłowni spalających w większości węgiel i olej oraz z kotłowni lokalnych, które również opalane są węglem, a także wykorzystujące gaz i paliwa. Rejon objęty zmianą mpzp nie jest zgazyfikowany.

#### **6.5.4. Gospodarka odpadami**

W chwili obecnej odpady komunalne wytworzone na analizowanym obszarze są zagospodarowane przez Zakład Gospodarki Komunalnej Sp. z o.o. przy ul. Toruńskiej 1 w Chełmży.

### **6.6. Tendencje zmian w środowisku w przypadku BRAKU mpzp**

W przypadku braku zmiany mpzp pozostawienie przedmiotowego obszaru zgodnie z dotychczasowym zagospodarowaniem spowoduje, że nadal będzie możliwe określenie zasad kształtowania polityki przestrzennej i sposobu postępowania w sprawach przeznaczania terenu na określone cele oraz ustalania zasad ich zagospodarowania i zabudowy (zgodnie z art.1 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).

## **7. OPIS PROJEKTOWANEGO ZAGOSPODAROWANIA**

Projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w miejscowości Strużal w Gminie Chełmża, zawiera informacje dotyczące przeznaczenia terenu, zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego. Określa parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy. W projekcie mpzp wyszczególnione zostały również ustalenia odnoszące się do modernizacji, rozbudowy oraz budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, a także sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

*Planem objęto obszar o powierzchni około 2,81 ha oraz wyznaczono tereny o następującym przeznaczeniu, zgodnie z symbolami na rysunku planu:*

- 1) **RZM** – teren zabudowy zagrodowej,
- 2) **RNR** – teren gruntów ornych oraz upraw,
- 3) **PEF-PS** – teren elektrowni słonecznej lub składów i magazynów,
- 4) **KR** – teren komunikacji drogowej wewnętrznej.

## **8. OCENA WARUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA TERENU OKREŚLONYCH W PROJEKCIE MPZP WYNIKAJĄCYCH Z POTRZEB OCHRONY ŚRODOWISKA**

### **8.1. TWORZENIE WARUNKÓW OCHRONY ŚRODOWISKA, W TYM OCHRONA WÓD I GLEBY, POWIETRZA, BIORÓŻNORODNOŚCI**

#### **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:**

- 1) obszar objęty opracowaniem położony jest poza granicami obszarów chronionych na podstawie przepisów odrębnych;
- 2) nakaz ograniczenia zasięgu ewentualnej uciążliwości dla środowiska wynikającej z prowadzonej działalności w ramach zabudowy dla terenu **1PEF-PS** do granic terenu, do którego właściciel posiada tytuł prawny, oddziaływanie to nie może także negatywnie wpływać na stan środowiska w tym na grunt, wody podziemne oraz powietrze atmosferyczne - z wyłączeniem obiektów liniowych, obiektów infrastruktury technicznej oraz inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej;
- 3) nakaz wyznaczenia miejsc na pojemniki służące do czasowego gromadzenia odpadów stałych oraz prawidłowe zagospodarowanie odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) nakaz gromadzenia i usuwania odpadów komunalnych, na zasadach określonych w przepisach odrębnych oraz gminnych przepisach porządkowych, a odpadów innych niż komunalne, na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

#### **Dla terenów objętych uchwałą, zgodnie z ustaleniami ogólnymi projektu mpzp:**

W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem zapewnia się z drogi gminnej nr 100531C (ulica Górna), zlokalizowanej poza granicami opracowania planu;
- 2) miejsca do parkowania:
  - a) dla samochodów osobowych należy realizować w ilości minimum, dla zabudowy:
    - zagrodowej – 2 miejsca na mieszkanie,
    - elektrowni słonecznej – 1 miejsce,
    - składow i magazynów – 1 miejsce na 500 m<sup>2</sup> powierzchni składow i magazynów lub alternatywnie minimum 2 miejsca na 10 osób zatrudnionych;
  - b) obliczoną ilość miejsc parkingowych za pomocą wskaźników, należy realizować w przypadku nowo wybudowanego budynku, rozbudowy budynku lub zmiany sposobu użytkowania istniejącego budynku, ustalenie to nie dotyczy w przypadku przeprowadzenia remontu i przebudowy istniejącego budynku,
  - c) obliczoną ilość miejsc parkingowych za pomocą wskaźników, należy zaokrąglić w górę do liczby całkowitej,
  - d) do bilansu wlicza się także miejsca do parkowania dla samochodów osobowych w garażu,
  - e) dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – nie wystąpiła potrzeba określania;
- 3) możliwość utworzenia nowej drogi, bądź dojazdu celem zapewnienia dostępności komunikacyjnej do działek budowlanych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) dopuszczenie lokalizacji sieci infrastruktury technicznej niezwiązanej z funkcjonowaniem drogi, pod warunkiem spełnienia wymogów określonych w przepisach odrębnych;
- 5) dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę wszelkich sieci infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) w przypadku lokalizacji obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej obowiązuje nakaz udostępniania terenu do celów eksploatacji, konserwacji i w razie awarii;
- 7) w realizacji poszczególnych elementów układu komunikacyjnego uwzględniać obecne i przyszłe powiązania komunikacyjne ciągów jezdni, chodników oraz ścieżek rowerowych w wyznaczonych terenach komunikacyjnych;
- 8) dla potrzeb komunikacji oraz urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej dopuszcza się w terenach wydzielanie działek o powierzchniach niezbędnych dla ich prawidłowego funkcjonowania na warunkach wynikających z przepisów odrębnych;
- 9) zaopatrzenie w wodę;

- a) nakazuje się przyłączenie budynków do sieci wodociągowej przewodami o przekroju nie mniejszym niż  $\varnothing$  32 mm,
  - b) do zewnętrznego gaszenia pożaru należy zapewnić punkty poboru wody (hydranty) w odpowiedniej ilości zgodnie z przepisami odrębnymi, dopuszcza się także lokalizację zbiorników przeciwpożarowych;
- 10) odprowadzenie ścieków:
- a) nakazuje się przyłączenie budynków do sieci kanalizacji sanitarnej grawitacyjnej przewodami o przekroju nie mniejszym niż  $\varnothing$  160 mm, natomiast w przypadku kanalizacji tłocznej przewodami o przekroju nie mniejszym niż  $\varnothing$  63 mm,
  - b) w przypadku braku możliwości przyłączenia budynków do sieci kanalizacji sanitarnej, dopuszcza się możliwość ich odprowadzanie do bezodpływowych zbiorników wybieralnych lub przydomowych oczyszczalni ścieków do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej;
- 11) zaopatrzenie w energię elektryczną:
- a) z projektowanej sieci, w powiązaniu z siecią wewnętrzną i zewnętrzną nN (niskiego napięcia) – 0,4 kV oraz w powiązaniu z siecią wewnętrzną i zewnętrzną SN (średniego napięcia) – 15 kV,
  - b) z indywidualnych źródeł energii odnawialnej o łącznej mocy zainstalowanej elektrycznej jak dla mikroinstalacji, za wyjątkiem turbin wiatrowych – zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - c) w terenie objętym opracowaniem dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowej, słupowej lub wolnostojącej z zapewnieniem możliwości dostępności komunikacyjnej;
- 12) zaopatrzenie w gaz:
- a) z projektowanej sieci, w powiązaniu z siecią wewnętrzną i zewnętrzną o przekroju nie mniejszym niż PE  $\varnothing$  32 mm,
  - b) dopuszcza się instalacje z indywidualnymi zbiornikami oraz butlami gazowymi;
- 13) zaopatrzenie w energię cieplną – ogrzewanie budynków z indywidualnych niskoemisyjnych źródeł ciepła, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 14) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych:
- a) z dachów – powierzchniowo w granicach terenu inwestycji (do gruntu) lub do urządzeń wodnych lub zagospodarować na potrzeby gospodarcze i przeciwpożarowe ,
  - b) z powierzchni utwardzonych związanych z produkcją – zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi należy, po uprzednim podczyszczeniu w odpowiednim separatorze, odprowadzić wody do gruntu lub do urządzeń wodnych;
- 15) zaopatrzenie w infrastrukturę telekomunikacyjną – kanalizacja kablowa w postaci linii kablowych lub linii optotelekomunikacyjnych, w powiązaniu z siecią zewnętrzną;
- 16) w obszarze objętym planem dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej w rozumieniu przepisów odrębnych.

**Dla terenu oznaczonego w planie symbolem 1RZM, ustala się przeznaczenie – teren zabudowy zagrodowej:**

- 1) *Dopuszcza się budowę budynków mieszkalnych, inwentarskich oraz innych budynków i urządzeń służących wyłącznie produkcji rolnej oraz obsłudze rolnictwa.*
- 2) *Udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: minimalnie 40%.*

**Dla terenów oznaczonych w planie symbolami: 1RNR i 2RNR ustala się przeznaczenie – teren gruntów ornych oraz upraw:**

*Tereny rolnicze z przeznaczeniem wyłącznie do produkcji rolnej o charakterze roślinnym*

**Dla terenu oznaczonego w planie symbolem 1PEF-PS ustala się przeznaczenie – teren elektrowni słonecznej lub składów i magazynów:**

- 1) *minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla:*
    - a) *terenów elektrowni słonecznej – 10%,*
    - b) *terenów składów i magazynów – 20%;*
  - 2) *W terenie dopuszcza się realizację infrastruktury towarzyszącej związanej z funkcjonowaniem elektrowni słonecznej (panele fotowoltaiczne), w tym magazyny energii.*
- zakaz lokalizacji budynków;*
- 3) *W terenie ustala się zakaz lokalizacji biogazowni oraz elektrowni wiatrowych.*

**W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:**

- 1) maksymalną wysokość zabudowy do 30,0 m, za wyjątkiem budynków, dla których maksymalna wysokość została ustalona w ustaleniach szczegółowych niniejszej uchwały oraz inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 2) w zakresie wyznaczonych na rysunku planu linii zabudowy:
  - a) na rysunku planu określono nieprzekraczalne linie zabudowy,
  - b) odległość poszczególnej linii zabudowy w szczególności od linii rozgraniczającej komunikację drogową, została określona w formie cyfrowej i umieszczona na poszczególnej linii wymiarowania;
- 3) możliwość dokonywania podziałów w celu wydzielenia dróg wewnętrznych i dojazdów, dla terenów i obiektów budowlanych infrastruktury technicznej oraz w celu powiększenia sąsiedniej działki.

**W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa ustala się:**

- 1) na terenie objętym planem nie występują tereny lub obiekty podlegające ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, tereny górnicze, obszary szczególnego zagrożenia powodzią, obszary osuwania się mas ziemnych oraz krajobrazy priorytetowe określone w planach zagospodarowania przestrzennego województwa,
- 2) teren objęty planem położony jest w granicach krajobrazu priorytetowego (04-315.11-18) wskazanego w audycie krajobrazowym, w związku z tym należy przestrzegać rekomendacji i wniosków dotyczących kształtowania i ochrony krajobrazu priorytetowego.

**W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy ustala się:**

- 1) w pasie technicznym od napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV występują ograniczenia w zagospodarowaniu terenu, wynikające z przepisów odrębnych (oś przebiegu linii oznaczono na rysunku planu);
- 2) dopuszczenie skablowania lub demontażu napowietrznej linii elektroenergetycznej,
- 3) w strefie kontrolowanej o szerokości 6,0 m (czyli po 3,0 m od gazociągu DN300 - MOP 8,4 MPa) wybudowanym w 2012 roku, występują ograniczenia w zagospodarowaniu terenu wynikające z przepisów odrębnych.

## **8.2. OCHRONA WALORÓW KRAJOBRAZOWYCH I KULTUROWYCH**

Obszar opracowania nie jest bezpośrednio objęty formą ochrony prawnej w rozumieniu ustawy o ochronie przyrody.

Krajobraz to postrzegana przez ludzi otaczająca ich przestrzeń, zawierająca elementy przyrodnicze lub wytwory cywilizacji, ukształtowana w wyniku działania czynników naturalnych lub działalności człowieka. Z tego względu zasoby krajobrazu stanowią dobro ogólnospołeczne, a jego strukturę tworzą zarówno zasoby przyrodnicze, jak i wytwory kultury materialnej człowieka. Dlatego walory krajobrazowe podlegają ochronie jako zasoby środowiska i jednocześnie jako miejsce sprzyjające rozwojowi i integracji społeczności. Walory krajobrazu mają istotny wpływ na jakość życia mieszkańców i pośrednio także na zdrowie życia ludzi. Krajobraz warunkuje tożsamość lokalnych społeczności oraz decyduje o odrębności danego miejsca w przestrzeni np. gminy czy regionu. Samorząd województwa kujawsko-pomorskiego od wielu lat ustala i promuje działania na rzecz ochrony krajobrazu. Samorząd województwa kujawsko-pomorskiego przywiązuje ogromną rolę do zachowania oraz odtwarzania zieleni przydrożnej w postaci alei i szpalerów drzew. Poza niewątpliwymi walorami przyrodniczymi i krajobrazowymi, zieleń ta ma znaczenie mikroklimatyczne i wiatrochronne.

Audyt krajobrazowy jest opracowaniem o funkcji poznawczej i edukacyjnej sporządzanym na poziomie regionalnym. Pozwala uzyskać wiedzę o krajobrazach występujących na obszarze województwa, ich cechach charakterystycznych, ich wartościach i potrzebach ochrony.

Audyt krajobrazowy nie jest aktem prawa miejscowego, czyli nie obowiązuje powszechnie, jednakże idea ochrony krajobrazu zawarta w audycie będzie wdrażana poprzez ustalenia miejscowych

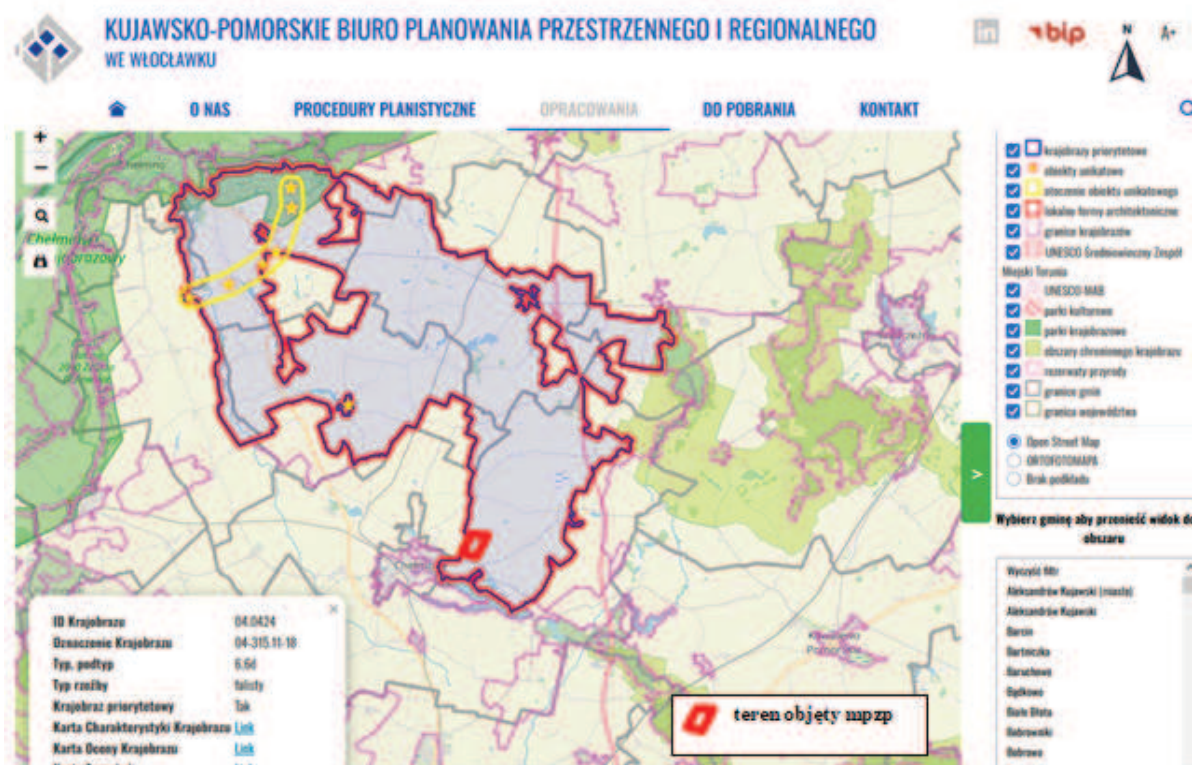


planów zagospodarowania przestrzennego oraz plany ogólne gmin, a także przez stanowione przez rady gmin tzw. „uchwały reklamowe”. Na poziomie regionalnym samorząd województwa będzie wdrażał wyniki audytu krajobrazowego na terenach parków krajobrazowych przez uchwalanie ich planów ochrony, które muszą uwzględnić wnioski i rekomendacje oraz przez tworzenie tzw. stref ochrony krajobrazu na obszarach chronionego krajobrazu. Poprzez sformułowane rekomendacje i wnioski w audycie krajobrazowym wskazuje się na sposoby kształtowania krajobrazów w celu przeciwdziałania utracie ich walorów.

**Obszar opracowania planu znajduje się w granicach krajobrazu priorytetowego o kodzie 04-315.11-18, gdzie objęte ochroną są elementy Zespołu Twierdzy Chełmno takie jak forty, schrony i baterie, ruiny zamku krzyżackiego w Lipienku gm. Lisewo, sieć kościołów w większości gotyckich, cmentarze różnych wyznań, miejsce pamięci narodowej w Małym Czystym gm. Stolno, zespoły dworców kolejowych, zespoły pałacowo i dworsko-parkowe w takich miejscowościach jak Bartlewo, Błachta, Kornatowo, Krusin, Linowiec, Lipienek i Wierzbowo gm. Lisewo, Dubielno, Kucborek, Jeleniec, Niemczyk, Wrocławki, Żygląd gm. Papowo Biskupie, Rybieniec gm. Stolno, Dziemiony, Grzegorz, Pluskowęsy i Witkowo gm. Chełmża, zabudowa mieszkaniowa oraz elementy małej architektury takie jak kapliczki i krzyże przydrożne.**

**Walory przyrodnicze to bogactwo przyrodnicze i gatunkowe tego terenu stanowi zieleń parkowa o różnym stopniu zachowania założen pałacowo i dworsko-parkowych. Uzupełnienie wartości przyrodniczych tego krajobrazu stanowi zieleń śródpolna, roślinność podmokłych obniżen oraz nasadzenia przydrożne.**

Rysunek nr 9. Teren objęty mpzp na tle zidentyfikowanych krajobrazów woj. kujawsko-pomorskiego.



Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych z [www.biuro-planowania.pl](http://www.biuro-planowania.pl)

W zakresie kierunków i zasad kształtowania zabudowy, zagospodarowania i użytkowania terenów, adekwatnie do charakterystyki, wartości i zagrożeń zidentyfikowanych dla możliwości zachowania wartości danego krajobrazu należy zastosować w mpzp rekomendacje dla przedmiotowego krajobrazu priorytetowego.

W zakresie zasad kształtowania krajobrazu ustala się:

- 1) teren objęty planem położony jest w granicach krajobrazu priorytetowego (04-315.11-18) wskazanego w audycie krajobrazowym, w związku z tym należy przestrzegać rekomendacji i wniosków dotyczących kształtowania i ochrony krajobrazu priorytetowego,
- 2) w związku z rekomendacjami i wnioskami wynikającymi z audytu krajobrazowego dla województwa kujawsko-pomorskiego, należy:
  - a) realizować budynki o stonowanej kolorystyce elewacji, tynki w barwach pastelowych, w szczególności odcienie: bieli, szarości i beżu,
  - b) stosować pokrycia dachowe o kolorystyce zbliżonej do barw naturalnych, w szczególności odcienie: terakoty, bordo, brązu, szarości i czerni z wykluczeniem stosowania barw intensywnych i jaskrawych.

Na terenie objętym mpzp występują obszary objęte ochroną zgodnie z ustawą z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej ustala się:

- 1) w granicach obszaru objętego planem położony jest nieruchomy zabytek archeologiczny, ujęty w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków, objęty ochroną na podstawie planu miejscowego, dla którego wyznaczono strefę „OW”,
- 2) ochronę zabytku archeologicznego należy uwzględnić na etapie projektowania i realizacji zabudowy terenu, zgodnie z wymaganiami przepisów odrębnych.

## **9. OCENA ROZWIĄZAŃ FUNKCJONALNO – PRZESTRZENNYCH**

### **9.1 ZGODNOŚĆ Z UWARUNKOWANIAMI OKREŚLONYMI W OPRACOWANIU EKOFIZJOGRAFICZNYM**

Rozpatrywany obszar, pod względem fizjograficznym, charakteryzuje się względnie dobrą przydatnością pod projektowane funkcje.

Na terenie objętym mpzp występują względnie dogodne warunki geologiczno – inżynierskie – grunty są o dobrej nośności, wody gruntowe występują na głębiej niż 2,0 m,

Teren mpzp jest stosunkowo płaski, poza nielicznymi spadkami terenu, które nie przekraczają 2%. Pod względem charakterystyki podłoża gruntowego są to grunty nośne, nadające się do posadowienia wszelkiego rodzaju obiektów budowlanych na fundamentach bezpośrednich.

W chwili obecnej, poszczególne komponenty środowiska naturalnego, z uwzględnieniem istniejącego sposobu zagospodarowania, nie wykazują wyraźnych zanieczyszczeń. Najbardziej narażonymi na zanieczyszczenia są następujące komponenty środowiska przyrodniczego: powietrze atmosferyczne (pyły, gazy z ogrzewania budynków, technologiczne oraz ruchu samochodów), klimat akustyczny (hałas komunikacyjny i komunalno-bytowy) i powierzchnia ziemi.

Zaprojektowane funkcje, przy zachowaniu wszystkich zakazów i nakazów dotyczących ochrony środowiska, nie powinny stwarzać zagrożeń dla środowiska przyrodniczego oraz zdrowia i życia ludzi.

Środowisko omawianego terenu jest zmieniane przez człowieka w sposób znaczny.

Stan środowiska określa się jako dobry. Najbliższe otoczenie odznacza się stopniową urbanizacją terenu, związaną z przeznaczeniem pod teren zabudowy lotniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren usług turystyki, teren komunikacji.

**Ocena w stosunku do aktualnego zagospodarowania terenu** – obecnie środowisko przyrodnicze analizowanego rejonu jest przekształcone przez człowieka i stopniowo ulega antropogenizacji z uwagi na docelowe przeznaczenie terenu.

Ocenia się, że poszczególne elementy środowiska przyrodniczego funkcjonują prawidłowo i są podatne na regenerację.

### **9.2. ZGODNOŚCI Z PRZEPISAMI PRAWA DOTYCZĄCYMI OCHRONY ŚRODOWISKA**

Ustalenia planu respektują wymogi określone w przepisach ogólnych i szczegółowych z zakresu ochrony środowiska.

## 10. OCENA WPLYWU PROJEKTOWANEGO ZAGOSPODAROWANIA NA ŚRODOWISKO PRZYRODNICZE I ZDROWIE LUDZI

Realizacja ustaleń planu nie może być przyczyną zupełnej degradacji wartości przyrodniczej obszaru, jednak każda zmiana sposobu zagospodarowania terenu z przeznaczeniem na cele antropogeniczne wiąże się z wpływem na środowisko przyrodnicze. Charakter i rozmiar oddziaływań zależy od przeznaczenia i wielkości elementu tworzącego zmianę.

*Prognozuje się, że realizacja ustaleń projektu mpzp nie będzie oddziaływała znacząco na obszary objęte ochroną na podstawie ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody, gdyż na terenie objętym mpzp na podstawie dostępnych danych i wizji lokalnych nie stwierdzono potencjalnego występowania gatunków chronionych i ich siedlisk (wymienionych w odpowiednich rozporządzeniach Ministra Środowiska dotyczących ochrony gatunkowej roślin, zwierząt i grzybów) oraz cennych siedlisk przyrodniczych, o których mowa w Rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 6 listopada zmieniające rozporządzenie 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 (Dz. U. z 2013r. Poz. 1302).*

### **Realizacja ustaleń planu nie będzie także skutkowała transgranicznym oddziaływaniem na środowisko.**

W związku z realizacją projektowanego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego we wsi Mirakowo obejmującego teren przy drodze nr 100530C w Gminie Chełmża, w środowisku przyrodniczym prognozuje się nieznaczne zmiany spowodowane wprowadzeniem terenu zabudowy mieszkaniowej oraz dróg wewnętrznych, wynikające z:

- powstawania dodatkowych miejsc wytwarzania ścieków i odpadów stałych;
- wzrostu poziomu hałasu przy drogach gminnych,
- zasadniczego zwiększenia liczby przebywającej na tym terenie na stały lub czasowy pobyt osób (mieszkańcy, pracownicy), z czym wiąże się zwiększony pobór wody podziemnej, zwiększenie ilości odpadów i ścieków komunalnych,
- wzrostu natężenia ruchu kołowego, co spowoduje zwiększenie natężenia hałasu komunikacyjnego, ilości spalin,
- powstanie hałasu bytowego (sąsiedzkiego),
- zmiana warunków mikroklimatycznych – zmniejszenie przewietrzania terenu przez wprowadzenie dodatkowej zabudowy, zwiększenie emisji ciepła do atmosfery, pochodzącego z ogrzewania budynków,
- zmniejszenia powierzchni biologicznie czynnej.

Z kolei do **pozytywnych** aspektów należy:

- lokalizacja terenów przeznaczonych pod zabudowę w rejonie, gdzie nie występują cenne gatunki fauny i flory oraz ich siedliska,
- udział powierzchni biologicznie czynnej w terenie – minimum od 10 % do 40 %,

Poniżej w formie tabelarycznej wskazano potencjalne zgeneralizowane oddziaływanie ustaleń planu na poszczególne komponenty środowiska, w tym na zdrowie ludzi, gdzie:

„ + ” oznacza występowanie oddziaływania,

„ - ” oznacza brak oddziaływania

Tabela nr 2. Oddziaływania na środowisko i zdrowie ludzi **ustaleń projektu planu**

KOMPONENT ŚRODOWISKA	ODDZIAŁYWANIE										
	rodzaj				czas					przestrzeń	
	bezpośrednie	pośrednie	wtórne	skumulowane	krótkoterminowe	średnioterminowe	długoterminowe	stałe	chwilowe	lokalne	ponadlokalne
Ludzie	+	+	+	+	-	-	+	+	-	+	-
Flora i fauna, różnorodność biologiczna	+	-	-	+	-	-	+	+	-	+	-
System przyrodniczy, (Natura 2000, pozostałe formy ochrony przyrody)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Wody	-	+	+	+	-	+	+	-	+	+	-
Powietrze	+	-	+	-	+	-	-	-	+	+	-
Gleby (powierzchnia ziemi)	+	-	-	+	-	-	+	+	-	+	-
Klimat	+	+	+	+	-	+	-	-	+	+	-
Zabytki i dobra materialne	-	+	+	-	-	+	-	-	+	+	-
Krajobraz	+	-	-	+	-	-	+	+	-	+	-

Analizując zanotowane w tabeli wyniki z przeprowadzonej oceny wpływu realizacji zmiany **mpzp** na poszczególne komponenty środowiska należy stwierdzić, że planowane funkcje będą powodować przekształcenia środowiska będą długoterminowe, skumulowane o minimalnym natężeniu.

Analiza ocen poszczególnych elementów środowiska pozwala stwierdzić, że w większości będą to zmiany mało znaczące.

Podsumowując – w przypadku przestrzegania ustaleń planu, nie powinny nastąpić znaczące zmiany w funkcjonowaniu środowiska przyrodniczego obszaru, a występowanie kolizji powinno być minimalizowane. Projekt planu zakłada restrykcyjne ustalenia w sposobie zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, mające na celu kształtowanie zamierzonego zagospodarowania w sposób planowy i racjonalny z punktu widzenia zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.

#### 11. ROZWIĄZANIA MAJĄCE NA CELU ZAPOBIEGANIE, OGRANICZANIE LUB KOMPENSACJĘ PRZYRODNICZĄ NEGATYWNYCH ODDZIAŁYWAŃ NA ŚRODOWISKO

Ustalane warunki zagospodarowania terenu, wynikają z potrzeb ochrony środowiska oraz prawidłowości gospodarowania zasobami przyrody, które zawarte zostały w przepisach ogólnych i szczegółowych tekstu planu.

Zgeneralizowane rozwiązania mające na celu zapobieganie, zmniejszanie lub kompensowanie szkodliwych oddziaływań na środowisko naturalne, w tym zdrowie ludzi w odniesieniu do terenu objętego mpzp zestawiono poniżej:

- kompleksowo chronić środowisko przyrodnicze na całym terenie;
- zakaz realizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie i zawsze znacząco oddziaływać

- na środowisko;
- powierzchnie wolne od zabudowy zagospodarować odpowiednio dobraną zielenią, tworząc lokalne systemy ekologiczne;
- przy realizacji ustaleń planu miejscowego uwzględnić przepisy odrębne dotyczące wycinki drzew i krzewów - dopuszcza się usunięcie drzew i krzewów nie stanowiących wartościowego drzewostanu chronionego w niezbędnym zakresie dla celów realizacji przedsięwzięć i prac budowlanych dopuszczonych ustaleniami planu.
- wszystkie nowe obiekty podłączyć do sieci wodociągowej i kanalizacyjnej.

*Na terenie objętym mpzp, jak i w najbliższym położeniu nie przewiduje się w najbliższym czasie sytuowania zakładów o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej zakwalifikowanych zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju z dnia 29 stycznia 2016 r. w sprawie rodzajów i ilości znajdujących się w zakładzie substancji niebezpiecznych, decydujących o zaliczeniu zakładu do zakładu o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej (Dz. U. z 2016 r., poz. 138).*

### **11.1. Ochrona klimatu**

Wzrost m. in. niekontrolowanej emisji zanieczyszczeń pochodzących z ogrzewania budynków, głównie przy zastosowaniu konwencjonalnych nośników energii może przyczyniać się do powstawania nadmiernego „efektu cieplarnianego”, a dłuższej perspektywie w skali globalnej może doprowadzić do niebezpiecznych skutków zmian klimatycznych.

Należy w tym względzie wprowadzać w życie projekty technologiczne, a także ustawy i rozporządzenia, które są w zgodzie z wymaganiami ochrony klimatu i poszanowania zasobów naturalnych.

W związku z nasilającym się efektem cieplarnianym oraz w dalszej perspektywie zmian klimatu należy zastosować działania prewencyjne w mpzp, które będą miały na celu ograniczenie wprowadzenia gazów i pyłów do powietrza (zwłaszcza z uwagi na fakt, że na teren predysponuje pod zabudowę mieszkaniową) – w **planie ustalono:** zaopatrzenie w energię ciepłą – ogrzewanie budynków z indywidualnych niskoemisyjnych źródeł ciepła, zgodnie z przepisami odrębnymi;.

### **11.2. Adaptacja do zmian klimatu**

*Skutki zmieniającego się klimatu, zwłaszcza wzrost temperatury, częstotliwości i nasilenia zjawisk ekstremalnych, występujące w ostatnich kilku dekadach pogłębiają się stanowiąc zagrożenie dla społecznego i gospodarczego rozwoju wielu krajów na świecie w tym także dla Polski. Konieczne jest zatem podjęcie działań na rzecz dostosowania się do prognozowanych skutków zmian klimatu, które powinny być realizowane jednocześnie z działaniami ograniczającymi emisję gazów cieplarnianych. W odpowiedzi na tę potrzebę w Ministerstwie Środowiska powstał „Strategiczny Plan Adaptacji dla sektorów i obszarów wrażliwych na zmiany klimatu do roku 2020 z perspektywą do roku 2030.*

Rekomendowane kierunki działań adaptacyjnych na obszarze województwa kujawsko – pomorskiego, w tym na terenie mpzp:

- **ochrona przeciwpowodziowa obszarów położonych na terenach zalewowych** – omawiany rejon mpzp nie znajduje się w żadnej wyznaczonej strefie narażonej na niebezpieczeństwo powodzi,
- **ochrona gleb przed suszą i erozją, szczególnie na obszarach użytkowanych rolniczo** – teren mpzp przeznaczony jest **pod** teren zabudowy zagrodowej oraz OZE , tereny sąsiednie stanowią podobną funkcję;
- **przygotowanie programów zabezpieczenia w wodę dobrej jakości w warunkach dłuższych okresów suszy i niedoborów wody, zwłaszcza na mniejszych rzekach** – rzeka Fryba (usytuowana w odległości 6 km na południowy zachód od terenu objętego mpzp od terenu objętego mpzp)
- **kształtowanie sieci osadniczej i eksponowanie roli miast (Bydgoszcz, Toruń, Inowrocław, Włocławek) z uwzględnieniem w ich planach zwiększenia obszarów zieleni i wodnych zapewnienie przewietrzania miast, rozwój systemu odbioru i gromadzenia wód opadowych i roztopowych, poprawę stanu sanitarnego powietrza** – teren objęty mpzp znajduje się

w obszarze wiejskim gminy Chełmża;

- **zabezpieczenie urządzeń energetyki wiatrowej przed oczekiwanym wzrostem zagrożeń wynikających z większej częstotliwości występowania oblodzenia łopat wirnika oraz przedłużających się okresów bezwietrznych** – w terenie mpzp ani w najbliższej okolicy nie jest planowana inwestycja z zakresu energetyki wiatrowej;
- **rozpoznanie możliwości uprawy roślin ciepłolubnych, takich jak kukurydza czy sorgo w celu zwiększenia możliwości przygotowania wysokowydajnych pasz dla zwierząt** – obszar mpzp przeznacza się częściowo na cele rolnicze;

### **11.3. Realizacja celów środowiskowych dla jednolitych części wód (JCW):**

Ramowa Dyrektywa Wodna 2000/60/WE (RDW) z dnia 23 października 2000 r. ustanawiająca ramy wspólnotowego działania w dziedzinie polityki wodnej zmierzających do lepszej ochrony wód poprzez wprowadzenie wspólnej europejskiej polityki wodnej, opartej na przejrzystych, efektywnych i spójnych ramach legislacyjnych. Zobowiązuje do racjonalnego wykorzystywania i ochrony zasobów wodnych w myśl zasady zrównoważonego rozwoju.

Cel wynika z wprowadzenia do polityki zasady zrównoważonego rozwoju i dotyczy:

- zaspokojenia zapotrzebowania na wodę ludności, rolnictwa i przemysłu,
- promowania zrównoważonego korzystania z wód,
- ochrony wód i ekosystemów znajdujących się w dobrym stanie ekologicznym,
- poprawy jakości wód i stanu ekosystemów zdegradowanych działalnością człowieka,
- zmniejszenia zanieczyszczenia wód podziemnych,
- zmniejszenia skutków powodzi i suszy.

Zapisy RDW wprowadzają system planowania gospodarowania wodami w podziale na obszary dorzeczy. Dla potrzeb osiągnięcia dobrego stanu wód opracowywane zostaną plany gospodarowania wodami na obszarach dorzeczy oraz program wodno-środowiskowy kraju..

## **12. PRZEWIDYWANE METODY ANALIZY SKUTKÓW REALIZACJI PROJEKTOWANEGO DOKUMENTU – CZĘSTOTLIWOŚCI JEJ PRZEPROWADZANIA ORAZ ROZWIĄZANIA ALTERNATYWNE DO PROJEKTU PLANU**

Metoda analizy realizacji projektowanego dokumentu (projektu mpzp) polega na ocenie potencjalnego oddziaływania oraz skuteczności przewidywanych w ustaleniach projektu planu działań zapobiegających, ograniczających, kompensujących ewentualne negatywne oddziaływanie na środowisko przyrodnicze i zdrowie ludzi.

System monitorowania zmian zachodzących w omawianej przestrzeni opierać się powinien na okresowej ocenie przeglądu i rejestracji zmian w zagospodarowaniu przestrzennym tego obszaru. Monitorowaniem stanu środowiska zajmują się powołane do tego instytucje (WIOŚ, WSSE i inne).

W niniejszym opracowaniu stan i funkcjonowanie środowiska analizowanego rejonu gminy Chełmża przedstawia się na podstawie danych zawartych w rocznych „Raportach o stanie środowiska w województwie kujawsko – pomorskim”, opracowanych przez Wojewódzki Inspektorat Ochrony Środowiska w Bydgoszczy.

Za najistotniejsze z punktu widzenia ochrony środowiska, należy uznać monitorowanie w zakresie:

- poziomów hałasu w zasięgu dróg (według przepisów odrębnych);
- stanu powierzchni biologicznie czynnej (wg przepisów odrębnych);
- stanu jakości powietrza i wód podziemnych (zgodnie z przepisami odrębnymi).

Zaproponowane w projekcie mpzp rozwiązania w zakresie przeznaczenia terenu, sposobu jego zagospodarowania, warunków dla projektowanej zabudowy oraz zasad obsługi technicznej i komunikacyjnej, gwarantują prawidłowe funkcjonowanie omawianego obszaru.

Nie istnieje potrzeba wskazania alternatywnego w stosunku do przedstawionego w projekcie planu rozwiązania w zakresie zagospodarowania obszaru.

### **13. STRESZCZENIE SPORZĄDZONE W JĘZYKU NIESPECJALISTYCZNYM**

Prognoza oddziaływania na środowisko jest sporządzana obowiązkowo dla miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Przedmiotem oceny zawartej w niniejszej prognozie są ustalenia projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w miejscowości Strużał w Gminie Chełmża, zgodnie z Uchwałą Nr XIII/93/25 Rady Gminy Chełmża z dnia 31 marca 2025 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w części wsi Nowa Chełmża, obejmującego teren przy drodze nr 100531C w Gminie Chełmża.

Projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zawiera informacje dotyczące przeznaczenia terenu, zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.

W projekcie mpzp teren przeznacza się pod teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren usług turystyki, teren komunikacji drogowej, teren komunikacji pieszo-rowerowej, parkingu, teren kanalizacji, teren elektroenergetyki, teren zieleni naturalnej.

Obszar opracowania nie jest bezpośrednio objęty formą ochrony prawnej w rozumieniu ustawy o ochronie przyrody. Teren objęty planem położony jest w granicach krajobrazu priorytetowego (04-315.11-18) wskazanego w audycie krajobrazowym, w związku z tym należy przestrzegać rekomendacji i wniosków dotyczących kształtowania i ochrony krajobrazu priorytetowego.

Na terenie objętym mpzp występują obszary objęte ochroną zgodnie z ustawą z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

Opracowanie poddaje analizie stan środowiska przyrodniczego obszaru, jego zagrożenia i potencjalne zmiany w wyniku realizacji ustaleń planu. Stan środowiska przyrodniczego na omawianym obszarze jest dobry. Stopień zmian w środowisku wywołany przez ingerencję człowieka określa się jako umiarkowany.

Celem planu jest określenie zasad kształtowania polityki przestrzennej i sposobu postępowania w sprawach przeznaczania terenu na określone cele oraz ustalania zasad ich zagospodarowania i zabudowy. Projekt planu wskazuje ponadto zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.