

Opracowanie:



**BIURO URBANISTYKI I ARCHITEKTURY**  
87-100 Toruń Plac Św. Katarzyny 9, t/f 56-6522041, NIP 956 160 76 49 buia@poczta.onet.pl

mgr Joanna Dokurno  
mgr inż. arch. Aleksandra Lewna

# **PROGNOZA ODDZIAŁYWANIA NA ŚRODOWISKO**

## **ZMIANY MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**

---

# **GMINY ALEKSANDRÓW KUJAWSKI**

## **OBRĘB EWIDENCYJNY ŁAZIENIEC**

Aktualizacja:



Planowanie przestrzenne  
Joanna Dokurno

ul. Wąska 12/4 87-100 Toruń  
urbiteka@gmail.com

Toruń  
styczeń 2016/ maj 2016/ październik 2016/  
styczeń 2017  
AKTUALIZACJA : lipiec/grudzień 2023

## Spis treści

1. Wstęp .....	3
1.1. Podstawa prawna .....	3
1.2. Powiązania opracowania z innymi dokumentami .....	3
2. Cel, zakres i metody opracowania .....	4
2.1. Cel .....	4
2.2. Zakres .....	4
2.3. Metoda .....	4
3. Charakterystyka stanu i funkcjonowania środowiska obszaru objętego projektem planu .....	5
3.1. Ogólna charakterystyka terenu .....	5
a. Geologia, warunki gruntowe, rzeźba terenu .....	5
a. Gleby .....	6
b. Sieć hydrograficzna .....	6
c. Warunki klimatyczne, akustyczne i stan jakości powietrza .....	8
d. Fauna i flora .....	8
4. Potencjalne zmiany stanu środowiska w przypadku braku realizacji projektu planu .....	9
5. Istniejące problemy i cele ochrony środowiska istotne z punktu widzenia realizacji projektowanego dokumentu .....	10
a. Strategia rozwoju województwa kujawsko-pomorskiego .....	10
b. Dokumenty o znaczeniu międzynarodowym: .....	10
c. Dokumenty o znaczeniu krajowym: .....	10
d. Dokumenty o znaczeniu regionalnym: .....	11
6. Przewidywane znaczące oddziaływania na obszar Natura 2000 oraz na środowisko .....	14
a. Obszary Natura 2000 .....	14
b. Rezerwat przyrody .....	14
c. Obszar chronionego krajobrazu .....	14
d. Pomniki przyrody i użytki ekologiczne .....	15
7. Ocena uwarunkowań istotnych ze względu na realizację projektu planu .....	16
8. Ustalenia planu .....	17
9. Ocena przewidywanych znaczących oddziaływań na środowisko. możliwości i sposoby ich ograniczania, zapobiegania i kompensacji. ....	24
a. Wpływ na różnorodność biologiczną .....	25
b. Wpływ na zdrowie ludzi .....	26
c. Wpływ na faunę i florę .....	27
d. Wpływ na wody .....	28
e. Wpływ na jakość powietrza .....	28
f. Wpływ na klimat .....	28
g. Wpływ na powierzchnię terenu .....	29
h. Wpływ na krajobraz .....	29
i. Wpływ na zasoby naturalne .....	30
j. Wpływ na zabytki .....	30
k. Wpływ na dobra materialne .....	30
l. Wpływ na obszary Natura 2000 .....	30
10. Rodzaje przewidywanego oddziaływania .....	30
11. Analiza możliwych rozwiązań alternatywnych .....	31
12. Ograniczanie wpływu i kompensacja działań .....	32
13. Propozycje dotyczące przewidywanych metod analizy skutków realizacji postanowień projektowanego dokumentu .....	32
14. Informacje o możliwym transgranicznym oddziaływaniu na środowisko .....	32
15. Streszczenie w języku niespecjalistycznym .....	32

## **1. WSTĘP**

### **1.1. Podstawa prawna**

Opracowanie prognozy oddziaływania na środowisko wynika z przepisów Ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz.U. nr 199, poz. 1227).

Procedurę prawną rozpoczęła Uchwała Nr XXXVIII/344/14 Rady Gminy Aleksandrów Kujawski z dnia 4 listopada 2014r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w obrębie ewidencyjnym Łazieniec, gmina Aleksandrów Kujawski oraz zmieniająca w/w uchwałę Uchwała Nr XII/75/15 Rady Gminy Aleksandrów Kujawski z dnia 11 września 2015r.

Dodatkowo, prognoza została sporządzona w oparciu o przepisy:

- Ustawa z dnia 27 kwietnia 2001r. Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 2556 z późn. zm)
- Ustawa z dnia 27 marca 2004r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz.U. z 2023 poz.977)
- Ustawa z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (tekst jednolity Dz. U. z 2022 r. poz. 916 z późn. zm)
- Ustawa z dnia 4 lutego 1994r. – Prawo geologiczne i górnicze (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz.633)
- Ustawa z dnia 18 lipca 2001r. – Prawo wodne (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 2625 z późn. zm)
- Ustawa z 1 lipca 2011 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 1297)
- Ustawa z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 2409.)
- Ustawa z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii (t.j. Dz. U. z 2022r., poz. 1378 z późn.zm.),
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko. (Dz.U.2019.1839).
- Rozporządzenie Ministra Środowiska z 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz. U. z 2014, poz. 112)
- Rozporządzenie Ministra Środowiska z 9 października 2014 r. w sprawie ochrony gatunkowej roślin (Dz. U. z 2014 r., poz. 1409)
- Rozporządzenie Ministra Środowiska z 9 października 2014 r. w sprawie ochrony gatunkowej grzybów (Dz. U. z 2014 r., poz. 1408)
- Rozporządzenie Ministra Środowiska z 6 października 2014 r. w sprawie ochrony gatunkowej zwierząt (Dz. U. z 2016 r., poz. 2183)
- Rozporządzenie Ministra Środowiska z 24 sierpnia 2012 r., w sprawie poziomów niektórych substancji w powietrzu (Dz. U. z 2021 r., poz. 845)

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

Analiza skutków środowiskowych realizacji zapisów planu została przygotowana w oparciu o:

- Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Aleksandrów Kujawski
- Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego dla obszaru położonego w obrębie ewidencyjnym Łazieniec, gmina Aleksandrów Kujawski (uchwała Nr VIII/71/11 z dnia 6 lipca 2011r.)
- Ekofizjografia do Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego dla obszaru położonego w obrębie ewidencyjnym Łazieniec, gmina Aleksandrów Kujawski

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

### **2.1. Cel**

Celem opracowania jest określenie potencjalnych skutków środowiskowych realizacji ustaleń projektu miejscowego planu zagospodarowania. Prognoza obejmuje również wskazanie rozwiązań alternatywnych oraz działań mających na celu eliminację, ograniczenie lub kompensację negatywnego wpływu na środowisko.

### **2.2. Zakres**

Zakres opracowania obejmuje elementy ujęte w art. 51 i 52 ustawy z dnia 3 października 2008r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz.U. nr 199, poz. 1227):

- informacje dotyczące zawartości, celach opracowania oraz powiązania z innymi dokumentami
- informacje o metodach zastosowanych przy sporządzania prognozy
- informacje dotyczące metod i częstotliwości przeprowadzania analizy skutków realizacji ustaleń planu
- informacje o możliwym transgranicznym oddziaływaniu na środowisko
- streszczenie w języku niespecjalistycznym

Ponadto opracowanie analizuje i prognozuje stan środowiska w przypadku braku realizacji ustaleń planu oraz możliwość i wielkość oddziaływania na środowisko realizacji zapisów. Analizie poddano wpływ ustaleń na poszczególne komponenty środowiska: powietrze, klimat, wodę, powierzchnię terenu, faunę i florę, warunki akustyczne oraz pod kątem wpływu na bioróżnorodność, ludzi, krajobraz dobra materialne, zasoby naturalne oraz zabytki. Zbadano także oddziaływanie na obszary Natura 2000 oraz określono inne uwarunkowania z zakresu fizjografii, ochrony środowiska i innych barier. Określono również przewidywane znaczące oddziaływania, w tym oddziaływania bezpośrednie, pośrednie, wtórne, skumulowane, krótkoterminowe, średnioterminowe i długoterminowe, stałe i chwilowe. W opracowaniu uwzględniono problemy i cele ochrony środowiska istotne z punktu widzenia realizacji planu, a także przedstawiono alternatywne rozwiązania dotyczące sposobu zagospodarowania terenu.

Zakres i stopień szczegółowości prognozy uzgodniono z:

- Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w Toruniu
- Regionalną Dyрекcją Ochrony Środowiska w Bydgoszczy

### **2.3. Metoda**

Prognozę przygotowano w oparciu o metody polegające na szczegółowej analizie potencjalnego wpływu poszczególnych zapisów planu na środowisko. Analizowano zapisy dotyczące projektowanego przeznaczenia terenów, sposobu zagospodarowania i zasad ochrony środowiska przyrodniczego i kulturowego z uwzględnieniem stanu i zagrożeń dla środowiska oraz uwarunkowań fizjograficznych terenu. Ocena przewidywanego oddziaływania na środowisko, wynikająca z wyżej wymienionych zapisów, została dokonana poprzez prognozowanie zmian w poszczególnych elementach środowiska. W prognozie dokonano określenia rodzaju, okresu trwania i znaczenia oddziaływania.

### 3. CHARAKTERYSTYKA STANU I FUNKCJONOWANIA ŚRODOWISKA OBSZARU OBJĘTEGO PROJEKTEM PLANU

#### 3.1. Ogólna charakterystyka terenu

Obszar opracowania obejmuje obszar wsi Łazieniec położonej w gminie Aleksandrów Kujawski. Teren graniczy od zachodu z miastem Aleksandrów Kujawski. Pozostałe granice wyznaczają: od zachodu- granica działki 13/6 oraz fragment ul. Edwarda Stachury, od północy- granica z obrębem ewidencyjnym Odolion, od wschodu- granica z obrębem Stawki, od południa- droga wojewódzka nr 266. Obszar podzielony jest przez tereny kolejowe linii Aleksandrów Kujawski- Ciechocinek na dwa fragmenty. Analizowany stanowi obecnie tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy zagrodowej, tereny rolne i usług. Istniejący system komunikacyjny składa się z sieci dróg lokalnych, dojazdowych i wewnętrznych. Obszar skomunikowany jest bezpośrednio poprzez drogę wojewódzką nr 266 Radziejów- Ciechocinek.



Rysunek 1 Lokalizacja terenu objętego opracowaniem, oprac. własne

Obszar gminy Aleksandrów Kujawski sąsiaduje z gminami: Ciechocinek od wschodu, Raciążek od południowego-wschodu, Koneck i Dąbrowa Biskupia od południa, Gniewkowo od zachodu oraz Wielka Nieszawka i Obrowo od północy. Ponadto gmina otacza miasto powiatowe Aleksandrów Kujawski stanowiące odrębną jednostkę administracyjną. Zgodnie z podziałem fizycznogeograficznym Polski J. Kondrackiego (1998) obszar Gminy Aleksandrów Kujawski położony jest w obrębie dwóch mezoregionów: Kotliny Toruńskiej z odcinkiem doliny Wisły zwanym Niziną Ciechocińską i Równiny Inowrocławskiej. Kotlina Toruńska jest częścią makroregionu Pradoliny Toruńsko-Eberswaldzkiej natomiast Równina Inowrocławska należy do makroregionu Pojezierzy Południowobałtyckich.

#### a. Geologia, warunki gruntowe, rzeźba terenu

Gmina Aleksandrów Kujawski jest zróżnicowana pod względem cech gruntowych. Najbardziej korzystne warunki występują w centralnej części gminy. Tereny te charakteryzują się spójnymi gruntami o niewielkim nachyleniu terenu (do 20%), brakiem zjawisk geodynamicznych i niskim poziomem wód gruntowych. Tereny te w większości zbudowane są z piasków i glin tworzących wysoczyznę morenową. Pozostałe tereny, charakteryzujące się mniej korzystnymi warunkami, występują głównie w sąsiedztwie

Tążyny lub innych cieków i zbiorników wodnych. Tereny te budują torfy, mułki, kreda jeziorna i inne gleby organiczne, które cechuje słaba spoiistość.

Ukształtowanie gminy jest typowe dla krajobrazu moreny dennej- głównie płaskie lub faliste. Występującymi formami różnicującymi teren są wydmy osiągające wysokość względną do 10m. Ponadto wysoczyznę urozmaicają pagórki akumulacji lodowcowej z pokrywami osadów wodnolodowcowych osiągających do kilku metrów wysokości. Przez gminę przebiega krawędź wysoczyzny. Krawędź przyjmuje formę stromej skarpy o wysokości około 20m, ponacinanej wcięciami erozyjnymi, wytopiskami polodowcowymi. Na terenie gminy występują tereny predestynowane do ruchów masowych i tworzenia się osuwisk.

Analizowany teren charakteryzuje się dużą zmiennością rzeźby terenu. W granicach opracowania teren jest głównie falisty, występują wyniesienia i obniżenia terenowe. W części środkowej oraz północnej występują dwie doliny o stromych zboczach i podłużnym przebiegu. W obu obniżeniach występują zbiorniki wodne. Strome skarpy występują również wzdłuż istniejących dróg w środkowej i wschodniej części opracowania. Obszary te narażone są na występowanie ruchów masowych- osuwania się i spleźywania mas ziemnych. Część północną stanowią głównie grunty gliniaste, na których utworzyły się piaski gliniaste lekkie i mocne pylaste. Część centralną tworzą głównie piaski na pyłe zwykłym. W części południowej występują zarówno piaski, pyły i gliny. Pyły występują na zboczach skarp oraz na wyniesieniu w części południowej. Ze względu na nachylenie terenu oraz rolniczą przydatność tych terenów nie zaleca się wprowadzać na nie zabudowy. Nie niewielkich terenach występują również gliny ciężkie pylaste i żwiry.

#### **a. Gleby**

Na terenie gminy można wskazać kilka typów obszarów ze względu na rodzaj występujących tam gleb. Pierwszy typ to glina zwałowa i piaski gliniaste występujące w obszarze wysoczyzny morenowej. Drugi teren to lasy i bory porastające północną część gminy. Występujące tam gleby to piaski luźne. Trzecim typem są gleby organiczne i torfowiska występujące w dolinach rzecznych oraz w zagłębieniach bezodpływowych. Lokalnie występują też czarne ziemie (na południe od miasta Aleksandrowa), płowe (na zachód od miasta Aleksandrowa), mady (na najniższych terasach rzecznych Wisły) oraz sołonczaki (wschodnia część gminy).

Na analizowanym terenie dominują gleby klas IVa i IVb. Gleby wyższych klas bonitacyjnych występują w części północnej i północno-zachodniej. Przeważają gleby brunatne kwaśne i brunatne. Licznie występują również gleby bielcowe. Najliczniej występują gleby należące do kompleksu: żytniego bardzo dobrego, żytniego dobrego i żytniego słabego. Miejscami występuje również kompleks: żytni bardzo słaby i pszenno-dobry i wadliwy. Gleby klas RIIIa i RIIIb o łącznej powierzchni 31,066ha uzyskały zgodę Ministra Rolnictwa na wyłączenie z produkcji rolniczej.

#### **b. Sieć hydrograficzna**

Pod względem hydrograficznym gmina Aleksandrów należy do zlewni Wisły. Podstawowymi ciekami wodnymi gminy są Wisła i Tążyna. Stan wód Wisły badany jest w jednym punkcie, Nieszawie. Stan jakości wód oceniono na IV klasę (2006 rok). Wody w Kanale Parchańskim badano w trzech punktach: poniżej i powyżej Aleksandrowa Kujawskiego oraz powyżej Służewa. Dla dwóch pierwszych punktów stan wód zakwalifikowano jako „poza klasą”. Wody powyżej Służewa oceniono na III klasę czystości. Badano również stan Małej Tążynie w punktach poniżej i powyżej Konecka, poniżej Straszewa, poniżej Łowiczka oraz ujście do Tążyny. We wszystkich punktach jakość wód zakwalifikowano jako „poza klasą”. Stan jakości wód Tążyny badano w jednym punkcie, powyżej Straszewa. Wody zakwalifikowano jako „poza klasą”. Za zły stan wód odpowiedzialne są nieoczyszczone ścieki z Aleksandrowa i Służewa, a także ścieki dostające się z nieskanalizowanych wsi poprzez system melioracyjny.

Część gminy znajduje się w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 141. Gmina została objęta Regionalnym Monitorowaniem Wód Podziemnych, a badania prowadzone są w 4 punktach. W Ciechocinku oceniono jakość wód jako II klasa czystości, w Nieszawie klasa Ib, w Służewie klasa III. Wyniki pomiarów dokonanych w Aleksandrowie Kujawskim przedstawiono poniżej.

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

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

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

### Jakość zwykłych wód podziemnych w (2005-2006)

Według Rozporządzenia Ministra Środowiska (Dz.U. nr 32, poz. 284) w sprawie klasyfikacji...

lata badań	klasa czystości wód
2005	IV
2006	II

Główny Zbiornik Wód Podziemnych GZWP nr 141 na terenie gminy Aleksandrów Kujawski jest silnie narażony na zanieczyszczenia antropogeniczne ze względu na swój „odkryty” charakter –intensywna wymiana pomiędzy wodami infiltracyjnymi a podziemnymi. Z uwagi na brak ciągłej warstwy izolującej cały obszar zbiornika jest obszarem najwyższej ochrony (ONO).

W obszarze gminy występują trzy poziomy wodonośne. Pierwszy poziom zalega lokalnie w piaskach i żwirach fluwiogłacjalnych i utworach sandrowych. Zaopatrzuje on gospodarstwa rolne nie mające dostępu do wodociągów. Drugi poziom występuje w piaskach pod glinami na głębokości 1025m p.p.t. Trzeci poziom zalega pod gliną ilastą i jest związany z wodami Dolnej Wisły.

Analizowany teren znajduje się na terenach wysoczyznowych, z czym związane są złożone warunki hydrologiczne. W granicach opracowania występują dwie warstwy wodonośne o zmiennej miąższości i zmiennym rozprzestrzenianiu. Ich miąższość wynosi od kilku do kilkunastu metrów, a w strefach obniżień łączna miąższość zawodnionych utworów dochodzi do kilkunastu metrów. Pośród typów wód podziemnych na terenie łązieńca najpowszechniejsze są wody gruntowe występujące na niewielkich głębokościach i oddzielone od powierzchni ziemi przepuszczalną strefą aeracji. Ich zasilanie odbywa się poprzez opad atmosferyczny. Część obszaru znajduje się również granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 141. Ponadto na terenie objętym opracowaniem znajdują się 4 zbiorniki wodne. Zbiornik znajdujący się na południu jest w fazie zaniku spowodowanego osuszeniem terenu i silnym zarastaniem. Istniejące zbiorniki pełnią funkcje przyrodnicze i rekreacyjne. Analizowany teren należy do zlewni rzecznej jednolitej części wód powierzchniowych oznaczonej symbolem RW200010279689 „Kanał Opaskowy” (dawniej RW200017279689 „Dopływ z Ciechocinka”). Stan wód (Ocena stanu jednolitych części wód przejściowych i wód przybrzeżnych w latach 2014-2019r., GIOŚ) określa się jako zły, potencjał ekologiczny jest umiarkowany, nie badano stanu chemicznego. JCWP jest zagrożona nieosiągnięciem celów środowiskowych- osiągnięciem umiarkowanego potencjału ekologiczny ( przy złagodzonych wskaźnikach: [przewodność elektrolityczna właściwa w 20°C (maksymalna dopuszczalna wartość w wodzie: do 2740  $\mu\text{S}/\text{cm}$ ), IO, MMI]; pozostałe wskaźniki - II klasa jakości); zapewnieniem drożności cieku dla migracji ichtiofauny o ile jest monitorowany wskaźnik diadromiczny oraz osiągnięciem dobrego stanu chemicznego.

Analizowany obszar znajduje się również w jednolitej części wód podziemnych oznaczonej symbolem GW240045. Stan ilościowy i chemiczny określa się jako dobry (Monitoring jakości wód podziemnych GIOŚ, 2019r.). Nie występuje zagrożenie nie spełnienia celów środowiskowych dla w/w JCWPd.

### **c. Warunki klimatyczne, akustyczne i stan jakości powietrza**

Klimat Gminy charakteryzuje się dużą zmiennością i przejściowością warunków temperatury, opadów, ciśnienia, wiatru i zachmurzenia. Według regionalizacji klimatycznej R. Gumińskiego gmina Aleksandrów Kujawski położona jest w obrębie VIII Dzielnicy Środkowej. Średnia roczna suma opadów nieznacznie przekracza 500mm. Jest to średnia niższa niż dla całej Polski ilość opadów. Najniższe opady występują w sierpniu, wrześniu i październiku. Średnia długość okresu wegetacyjnego wynosi od 205 do 210 dni, a średni okres zalegania pokrywy śnieżnej wynosi od 50 do 80 dni w roku. Średnia roczna temperatura wynosi 8,4°C. Najchłodniej jest w styczniu (-2,7 °C), a najcieplej w lipcu (18,2°C). Dominują wiatry zachodnie ze średnią prędkością 3,3 m/s. Najsilniejsze wiatry wieją w kwietniu i styczniu, natomiast najłagodniejsze przypadają na lipiec, wrzesień i luty.

Zgodnie z badaniami przeprowadzonymi przez regionalny GIOŚ (Roczna ocena jakości powietrza za 2021 rok) Aleksandrów Kujawski (strefa kujawsko – pomorska) znalazł się w klasie C pod względem ochrony zdrowia ludzi z powodu przekroczeń wartości normatywnych PM10 i B(a)P. Ze względu na ochronę roślin Aleksandrów Kujawski znajduje się w klasie A. Skutkuje to koniecznością sporządzenia programów ochrony powietrza albo w przypadku, gdy takie programy już wcześniej uchwalono, a standardy jakości powietrza nadal są przekraczane - aktualizacji programów ochrony powietrza.

W dolinach mogą występować negatywne warunki klimatyczne w postaci inwersji temperatur i stagnacji chłodnego powietrza. Sytuację mikroklimatyczną łązieńca pogarsza otoczenie terenu kompleksem leśnym oraz nasypem pod tory kolejowe, które ograniczają warunki dla wymiany mas powietrza. Częstym zjawiskiem jest zaleganie porannych mgieł.

Dla obszaru objętego opracowaniem nie badano oddziaływania akustycznego dróg. W sąsiedztwie znajduje się jednak droga o dużym natężeniu ruchu – droga wojewódzka nr 266, która stanowi istotny emitor hałasu. Tereny opracowania dzieli teren kolejowy. Ze względu na marginalne znaczenie tej linii kolejowej, nie stanowi ona nadmiernej uciążliwości dla mieszkańców. W granicach znajduje się obecnie głównie zabudowa mieszkaniowa i zagrodowa. Zabudowa produkcyjna znajdująca się na południu obszaru może generować uciążliwości akustyczne.

### **d. Fauna i flora**

Gmina Aleksandrów jest gminą rolniczą, zatem przeważają pola uprawne i towarzysząca im roślinność. Zadrzewienia śródpolne mają zazwyczaj charakter olsów. Wzdłuż cieków i w miejscach o zwiększonej wilgotności gruntu występują zbiorowiska olsowe, olsowo-jesionowe i wiązowo-jesionowe. Często jest również roślinność segetalna. Gatunkiem azonalnym występującym na terenie gminy są halofity, przystosowane do rozwoju w silnie zasolonym środowisku. Występują one w rejonie Ciechocinka i Słońska, stanowią ważny walor przyrodniczy regionu. Ze względu na swoją specjalizację halofity są wrażliwe na przekształcenia warunków siedliskowych.

Na terenie gminy wyznaczono specjalny korytarz „Toruńskiej Dolnej Wisły”. Jest to korytarz ekologiczny o znaczeniu międzynarodowym. Na terenie gminy wyróżniamy także lokalny korytarz ekologiczny, który wyznaczony został wzdłuż osi rzeki Tążyny oraz drugi korytarz ekologiczny tzw. Ciechociński, który przebiega południowo zachodniej części gminy Aleksandrów Kujawski.

#### **Lokalne uwarunkowania przyrodnicze:**

Roślinność występująca w obszarze opracowania to głównie agrokultury oraz roślinność związana z siedliskami mieszkalnymi. Należy tu wymienić sady, przydomowe ogrody i uprawy sezonowe. Powszechna jest również roślinność synantropijna. Znaczna część zieleni, poza obszarami upraw, stanowi zieleń urządzoną w postaci trawników, krzewów i drzew ozdobnych. Największymi walorami przyrodniczymi charakteryzuje się obszar obniżenia rynnowego w środkowej części opracowania, okolice istniejących zbiorników wodnych oraz tereny częściowo zalesione porastające skarpe w północnej części terenu. Tereny w obniżeniach porastają głównie murawy traw różnogatunkowych oraz zakrzaczenia i



zadrzewienia typowe dla wilgotnych terenów m.in. roślinność szuwarowa, wierzba, olsza. Część rowu melioracyjnego biegnącego w obniżeniu jest uregulowana, część pozostaje w stanie bliskim do naturalnego. Roślinność charakteryzuje się małym stopniem przekształcenia i degradacji i są wartościowe pod względem bioróżnorodności. Podobnie w stanie naturalnym pozostają zbiorniki wodne, te jednak ulegają procesom eutrofizacji. Omawiane obszary cechuje największe urozmaicenie i wartościowy krajobraz. Zauważalne są również gatunki chronione- lilia wodna.

Tereny skarpy na północy, będące również wartościowe pod względem przyrodniczym i krajobrazowym, porastają sosny pospolite z domieszką brzozy, dębu, olchy i jesionu. Silnie rozwinięta jest warstwa podszycia z kruszyną i jarzębiną. Ze względu na strome zbocza oraz intensywność roślin są to tereny trudno dostępne dla inwestycji, dzięki czemu zachowały duży stopień naturalności. Wyróżniającym się terenem są tory kolejowe oraz towarzysząca im roślinność. Dominuje tam roślinność ruderalna, związana z glebami zdegradowanymi, m.in. żmijowiec zwyczajny, nostrzyk biały oraz bez czarny.

Pomijając wyżej omówione tereny skarp i zagłębień terenowych teren jest znacznie przekształcony, zabudowany zabudową mieszkaniową, zagrodową lub stanowi pola uprawne i charakteryzuje się niską bioróżnorodnością. Brakuje zadrzewień i zakrzewień śródpolnych wśród pól uprawnych mogących stanowić ostoje dla zwierząt i przyczyniających się do zwiększenia bioróżnorodności. Wyjątkiem są nieliczne wierzby, które ze względu na dziuple mogą stanowić miejsce bytowania niektórych gatunków bezkręgowców. Nie zauważono gatunków objętych ochroną. Brak jest istotnych szlaków migracyjnych i korytarzy ekologicznych o znaczeniu ponadlokalnym. Kluczowe szlaki dla migracji znajdują się poza analizowanymi obszarami- głównie w kompleksie leśnym graniczącym z łązieńcem od północy. Na analizowanym terenie występują jednak miejsca bytowania i przemieszczania się zwierząt o znaczeniu lokalnym, skoncentrowane głównie w obniżeniach terenów przy zbiornikach wodnych i wzdłuż skarpy na północy. Brzeg jeziora posiada stosunkowo silnie rozwinięty pas roślinności przybrzeżnej wynurzonej i zanurzonej. Na roślinność wynurzoną składają się przede wszystkim: turzyca brzegowa, sitowie jeziorne, trzcina pospolita, pałka wodna, lilia wodna. Licznie występują tu wilgociolubne gatunki zwierząt: mniejsze gady i płazy (żaby, ropuchy, jaszczurki), owady, a także ptactwo nadwodne, wykorzystujące zbiorniki wodne jako miejsca gniazdowania i żerowania. Na terenie łązieńca zaznacza się również obecność awifauny bytującej okresowo, charakterystycznej dla siedlisk podmiejskich. Bytować mogą gatunki mazurka, wróbla, szpaka, jeżyka, gołębia, synogarlicy i jaskółki. Ponadto pojawiać się mogą zwierzęta związane z siedliskami mieszkaniowymi w otoczeniu obszarów rolnych, takie jak szczury, myszy i krety. W obszarach rolniczych należy się spodziewać drobnej fauny, owadów i płazów, a także ślimaków. W związku z sąsiedztwem kompleksu leśnego znajdującego się na północ od obszaru analizy, okresowo mogą się pojawiać drobne zwierzęta leśne m.in. króliki, zające, lisy, kuny. Czasowo w części północnej pojawią się również większe zwierzęta m.in. sarny.

#### **4. POTENCJALNE ZMIANY STANU ŚRODOWISKA W PRZYPADKU BRAKU REALIZACJI PROJEKTU PLANU**

Zakłada się, iż pozostawienie obecnej funkcji terenu, zgodnie z obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, nie przyczyniłoby się do znacznego pogorszenia stanu środowiska. Wprowadzane zmiany w projekcie planu dotyczą usprawnienia funkcjonowania terenu oraz mają za zadanie uatrakcyjnić i chronić obszary przyrodnicze. Niekorzystne przeobrażenia mogłyby jednakże wystąpić w krajobrazie w związku z postępującą zabudową terenów w oparciu o chaotyczne rozwiązania komunikacyjne. Przy realizacji założeń komunikacyjnych ustalonych w obowiązującym planie, degradacji uległby także teren niecki znajdujący się w środkowej części opracowania. Zaprojektowane w obowiązującym planie drogi przecinają otwarte, aktywne przyrodniczo tereny oraz mogłyby doprowadzić do naruszenia stabilności gruntu skarpy. Zagrożenie to dotyczy zarówno terenów w części środkowej jak północnej. Teren charakteryzuje się również nadmiarem dróg, których przebieg jest nieuzasadniony, a przyczynia się do przekształceń gleby oraz rzeźby terenu, a także do ubytku terenów biologicznie czynnych.

## **5. ISTNIEJĄCE PROBLEMY I CELE OCHRONY ŚRODOWISKA ISTOTNE Z PUNKTU WIDZENIA REALIZACJI PROJEKTOWANEGO DOKUMENTU**

Do istotnych problemów ochrony środowiska zaliczyć należy emisję zanieczyszczeń powietrza, skażenie gleb, zanieczyszczenie wód powierzchniowych i podziemnych, przekształcenia rzeźby terenu, oraz degradację bioróżnorodności. Zanieczyszczenia powietrza związane są głównie z ogrzewaniem domostw oraz ruchem komunikacyjnym. Zanieczyszczenie wód oraz skażenie gleb wiąże się przede wszystkim z intensywnym stosowaniem nawozów mineralnych i środków ochrony roślin oraz ściekami. Problem może również stanowić zanieczyszczenie metalami ciężkimi powodowane ruchem komunikacyjnym. Przekształcenia terenu, wyrównywanie terenu, terasowanie skarp lub tworzenie nasypów, przyczyni się do zmiany rzeźby, stosunków wodnych oraz utraty walorów krajobrazowych terenu. Może również prowadzić do zaburzenia stabilności gruntu. Degradacja bioróżnorodności jest zagrożeniem ze względu na rosnącą presję zabudowy, rozbudowy komunikacji oraz przekształceń terenów przyrodniczych w usługi, produkcję lub mieszkalnictwo.

### **a. Strategia rozwoju województwa kujawsko-pomorskiego**

### **b. Dokumenty o znaczeniu międzynarodowym:**

- dyrektywa Rady nr 91/271/EWG, z 21 maja 1991 r. w sprawie oczyszczania ścieków komunalnych
- dyrektywa nr 96/62/WE Rady z 27 września 1996 r. w sprawie oceny i zarządzania jakością otaczającego powietrza
- dyrektywa nr 2002/49/WE Parlamentu Europy i Rady z 25 czerwca 2002 r. w sprawie oceny i zarządzania poziomem hałasu w środowisku (Dz. U. nr 189 z 18 lipca 2002 r.)

### **c. Dokumenty o znaczeniu krajowym:**

- Strategia Rozwoju Kraju. Polska 2030.  
Główne cele środowiskowe:
  - Zapewnienie bezpieczeństwa energetycznego oraz ochrona i poprawa stanu Środowiska poprzez modernizację infrastruktury i bezpieczeństwo energetyczne, sieci elektroenergetycznych i ciepłowniczych, realizację programu inteligentnych sieci w elektroenergetyce, wzmocnienie roli odbiorców finalnych w zarządzaniu zużyciem energii, stworzenie zachęt przyspieszających rozwój zielonej gospodarki, zwiększenie poziomu ochrony środowiska,
  - Wzmocnienie mechanizmów terytorialnego równoważenia rozwoju dla rozwijania i pełnego wykorzystania potencjałów regionalnych poprzez rewitalizację obszarów problemowych w miastach, stworzenie warunków sprzyjających tworzeniu pozarolniczych miejsc pracy na wsi i zwiększaniu mobilności zawodowej na linii obszary wiejskie – miasta, zrównoważony wzrost produktywności i konkurencyjności sektora rolno-spożywczego zapewniający bezpieczeństwo żywnościowe oraz stymulujący wzrost pozarolniczego zatrudnienia i przedsiębiorczości na obszarach wiejskich, wprowadzenie rozwiązań prawno-organizacyjnych stymulujących rozwój miast,
  - Zwiększenie dostępności terytorialnej Polski poprzez udrożnienie obszarów miejskich i metropolitarnych poprzez utworzenie zrównoważonego, spójnego i przyjaznego użytkownikom systemu transportowego

Plan realizuje założenia strategii poprzez równoważenie rozwoju poprzez wykorzystanie potencjału regionalnego, stworzenie warunków sprzyjających tworzeniu pozarolniczych miejsc pracy na wsi, zwiększenie poziomu ochrony środowiska.

- Zintegrowane Strategie o charakterze horyzontalnym m.in.:
  - Polityka ekologiczna Państwa 2030

- Poprawa jakości środowiska i bezpieczeństwa ekologicznego
- Zrównoważone gospodarowanie zasobami środowiska
- Łagodzenie zmian klimatu i adaptacja do nich oraz zapobieganie ryzyku klęsk żywiołowych
- Rozwijanie kompetencji (wiedzy, umiejętności i postaw) ekologicznych społeczeństwa
- Poprawa efektywności funkcjonowania instrumentów ochrony środowiska

Plan realizuje politykę w zakresie poprawy jakości środowiska, zrównoważonego gospodarowania zasobami oraz adaptacji do zmian klimatycznych.

- Bezpieczeństwo Energetyczne i Środowisko
  - Zrównoważone gospodarowanie zasobami środowiska
  - Zapewnienie gospodarce krajowej bezpiecznego i konkurencyjnego zaopatrzenia w energię
  - Poprawa stanu środowiska

Plan realizuje założenia strategii poprzez gospodarowanie wodami dla ochrony przed powodzią, suszą i deficytem wody, racjonalne gospodarowanie odpadami, ochrona powietrza.

- Polityka energetyczna Polski do 2040 roku
  - poprawa efektywności energetycznej
  - wzrost bezpieczeństwa dostaw paliw i energii
  - rozwój wykorzystania odnawialnych źródeł energii, w tym biopaliw
  - ograniczenie oddziaływania energetyki na środowisko

Plan realizuje politykę poprzez ochronę lasów przed nadmiernym eksploatowaniem, zmianę struktury wytwarzania energii w kierunku technologii niskoemisyjnych.

- Dokumenty sektorowe m.in.:
  - Krajowy Program Ochrony Powietrza do 2025 (realizowany m.in. poprzez ograniczenie emisji zanieczyszczeń lotnych)
  - Aktualizacja krajowego programu oczyszczania ścieków komunalnych (realizowana m.in. poprzez określenie sposobu odprowadzania ścieków komunalnych)
  - Krajowy plan gospodarki odpadami 2022 (realizowany m.in. poprzez wprowadzenie zasad gospodarowania odpadami)
  - Strategiczny plan adaptacji dla sektorów i obszarów wrażliwych na zmiany klimatu do roku 2020 (realizowany m.in. poprzez wprowadzenie rozwiązań adaptujących do zmian klimatu oraz ograniczających oddziaływanie na klimat)
  - Program wodno-środowiskowy (realizowany m.in. poprzez ustalenie zasad pobierania i odprowadzania wód i ścieków)

#### **d. Dokumenty o znaczeniu regionalnym:**

- Strategia Rozwoju Województwa kujawsko-pomorskiego do 2030 roku – Strategia Przyspieszenia 2030+

Cel nadrzędny: „Jakość życia typowa dla wysokorozwiniętych regionów europejskich”

Cele główne:

- 1) Skuteczna edukacja
- 2) Zdrowe, aktywne i zamożne społeczeństwo
- 3) Konkurencyjna gospodarka
- 4) Dostępna przestrzeń i czyste środowisko
- 5) Spójne i bezpieczne województwo

W ramach poszczególnych celów głównych, formułuje się następujące cele operacyjne:

Cel główny: 1. Skuteczna edukacja

Cele operacyjne:

- Podniesienie jakości kształcenia i wychowania
- Edukacja dla gospodarki opartej na wiedzy i nowoczesnych technologiach
- Kształtowanie środowiska edukacyjnego
- Rozwój szkolnictwa wyższego

Cel główny: 2. Zdrowe, aktywne i zamożne społeczeństwo

Cele operacyjne:

- Aktywność społeczna i rozwój społeczeństwa obywatelskiego
- Rozwój wrażliwy społecznie
- Zdrowie
- Kultura, sztuka i dziedzictwo narodowe
- Sport i aktywność fizyczna

Cel główny: 3. Konkurencyjna gospodarka

Cele operacyjne:

- Odbudowa gospodarki po COVID-19
- Innowacyjna gospodarka – nauka, badania i wdrożenia
- Rozwój przedsiębiorczości
- Rozwój sektora rolno-spożywczego
- Rozwój turystyki
- Internacjonalizacja gospodarki
- Nowoczesny rynek pracy

Cel główny: 4. Dostępna przestrzeń i czyste środowisko

Cele operacyjne:

- Infrastruktura rozwoju społecznego
- Środowisko przyrodnicze
- Przestrzeń kulturowa
- Przestrzeń dla gospodarki
- Infrastruktura transportu
- Infrastruktura techniczna
- Czysta energia i bezpieczeństwo energetyczne
- Potencjały endogeniczne

Cel główny: 4. Dostępna przestrzeń i czyste środowisko

Cele operacyjne:

- Transport publiczny
- Cyfryzacja
- Bezpieczeństwo
- Współpraca dla rozwoju regionu

– Plan zagospodarowania przestrzennego województwa

W ramach PZPW ustalono cele:

- Kształtowanie miast – ośrodków rozwoju i ich powiązań funkcjonalnych poprzez kształtowanie potencjału poszczególnych miast stosownie do ich miejsc w hierarchii sieci osadniczej województwa oraz rozwój powiązań społecznych i gospodarczych pomiędzy miastami w regionie
- Kształtowanie przestrzeni w obszarach wiejskich poprzez zapewnianie atrakcyjnego miejsca do zamieszkania będzie się odbywać poprzez prawidłowe kształtowanie przestrzeni w obszarach wiejskich, o zróżnicowanych funkcjach, nie tylko o funkcji rolniczej.
- Przeciwdziałanie suburbanizacji i niwelowanie jej skutków poprzez propagowanie polityki przestrzennej opartej na organizowaniu przestrzeni w sposób planowy i skoordynowany,

zgodny z wymaganiami ładu przestrzennego, ograniczający degradację krajobrazu oraz racjonalny ekonomicznie

- Kształtowanie przestrzennych warunków rozwoju gospodarczego poprzez planowanie przestrzeni, które pozwala zachować równowagę pomiędzy prowadzeniem działalności gospodarczych, a jakością życia ludności i akceptowanym poziomem oddziaływań na środowisko.
- Wykorzystanie walorów środowiska przyrodniczego i kulturowego dla rozwoju funkcji turystycznej i rekreacyjnej poprzez zaspokojenie potrzeb poznawczych zasobów dziedzictwa przyrodniczego i bogactwa kulturowego województwa jak również wzbogacenie oferty pozostałych form działalności turystycznej dla wzmocnienia konkurencyjności regionu
- Racjonalne korzystanie z zasobów naturalnych poprzez m.in. zabezpieczanie wody dla rolnictwa, kontrolowanego i bezpiecznego przepływu wód w rzekach, zachowanie w maksymalnym stopniu powierzchni leśnej, racjonalne korzystanie z gleb
- Wykorzystanie potencjału rolniczego i rozwój przemysłu rolno-spożywczego poprzez m.in. zachowanie równowagi pomiędzy rozwojem intensywnej działalności rolniczej a zachowaniem wielokierunkowości produkcji, która pozytywnie wpływa na jakość, odporność i różnorodność biologiczną środowiska naturalnego.
- Rozwój turystyki zdrowotnej, medycznej, rehabilitacyjnej oraz typu wellness, zachowanie i ochrona przestrzeni o zasobach i walorach uzdrowiskowych, z równoczesnym stałym działaniem na rzecz poprawy jakości lokalnego środowiska oraz racjonalnego wykorzystywania potencjału uzdrowiskowego
- Kształtowanie spójnych systemów transportowych
- Kształtowanie systemów infrastruktury technicznej poprzez m.in. dążenie do minimalizacji jej oddziaływania na środowisko poprzez koncentrację energetycznych przedsięwzięć liniowych i węzłowych, wspieranie inwestycji wykorzystujących energię odnawialną, utworzenie sprawnego systemu sieci połączeń telefonii stacjonarnej i komórkowej oraz szerokopasmowej sieci dostępu do Internetu.
- Kształtowanie spójnego przestrzennie systemu obszarów chronionych poprzez dążenie do utrzymania łączności ekologicznej tych obszarów, w tym obejmowanie ich ochroną lub rozszerzenie granic istniejących form ochrony przyrody w taki sposób, aby osiągnąć maksymalną ciągłość przestrzenną systemu obszarów chronionych
- Poprawa stanu funkcjonowania zasobów środowiska przyrodniczego
- Ochrona i funkcjonowanie zasobów środowiska kulturowego poprzez zachowanie zasobów dziedzictwa kulturowego i wykorzystanie potencjału dziedzictwa kulturowego dla celów dydaktycznych, kulturotwórczych
- Kształtowanie przestrzeni z uwzględnieniem terenów zamkniętych i potrzeb obronności kraju
- Kształtowanie przestrzeni z uwzględnieniem zagrożeń naturalnych poprzez m.in. przeciwdziałanie występowaniu zagrożeń naturalnych, minimalizowanie negatywnych skutków zjawisk naturalnych, możliwości sprawnego reagowania w sytuacji wystąpienia zagrożeń naturalnych.
- Minimalizowanie zagrożeń i konfliktów przestrzennych

Przedstawione w projekcie planu przeznaczenie jest zgodne z ustaleniami dokumentów nadrzędnych (regionalnych, krajowych i międzynarodowych). Proponowane rozwiązania realizowane są poprzez kształtowanie potencjału, organizowaniu przestrzeni w sposób planowy i skoordynowany, zgodny z wymaganiami ładu przestrzennego, planowanie przestrzeni, które pozwala zachować równowagę pomiędzy prowadzeniem działalności gospodarczych, a jakością życia ludności i akceptowanym poziomem oddziaływań na środowisko, minimalizowanie zagrożeń i konfliktów przestrzennych.

## **6. PRZEWIDYWANE ZNACZĄCE ODDZIAŁYWANIA NA OBSZAR NATURA 2000 ORAZ NA ŚRODOWISKO**

### **a. Obszary Natura 2000**

Analizowany teren nie znajduje się w obszarach ochrony Natura 2000. Najbliższe obszary objęte ochroną to „Dolina Dolnej Wisły” (PLB040003), „Nieszawska Dolina Wisły” (PLH040012) i „Wydm Kotliny Toruńskiej”.

Teren Doliny Dolnej Wisły (oddalony o ok. 6,6km) stanowi bardzo ważną ostoję dla ptaków migrujących i zimujących (m.in. zimowisko bielika). W okresie wędrówek ptaki wodno-błotne występują w obrębie obszaru w bardzo dużych koncentracjach - do 50 000 osobników. Występują tu co najmniej 44 gatunki ptaków wymienione w Załączniku I Dyrektywy Ptasiej. Szczególne znaczenie mają populacje gatunków takich jak: bielik, gęś, nurogęś, ohar, rybitwa białoczarna, rybitwa rzeczna, zimorodek, ostrygojad, bielaczek. W stosunkowo wysokim zagęszczeniu występuje także derkacz, mewa czarnogłowa, sieweczka rzeczna. Bogata fauna innych zwierząt kręgowych, bogata flora roślin naczyniowych (ok.1350 gatunków) z licznymi gatunkami zagrożonymi i prawnie chronionymi, silnie zróżnicowane zbiorowiska roślinne, w tym zachowane różne typy łągów, a także cenne murawy kserotermiczne wskazuje na bardzo wysoką wartość przyrodniczą tego obszaru.

Na terenie Nieszawskiej Doliny Wisły (oddalony o ok. 6,6km) zanotowano obecność 10 rodzajów siedlisk z załącznika I Dyrektywy Siedliskowej, 12 gatunków z załącznika II tej Dyrektywy (szczególnie bogata fauna ryb z minogiem rzecznym i introdukowanym łososiem atlantyckim) oraz 35 gatunków ptaków z załącznika I Dyrektywy Ptasiej. Na tym terenie stwierdzono szereg chronionych gatunków roślin. Utrzymują się tu reliktove stanowiska psammofitów. Na terenach zalewowych ale już poza wałem przeciwpowodziowym znajdują się najbogatsze w Polsce stanowiska halofitów w Ciechocinku wokół tężni i zasolonych cieków. Obszar ten jest miejscem gniazdowania wielu rzadkich i zagrożonych wyginięciem w Polsce i Europie środkowej gatunków ptaków, związanych z dolinami dużych nieuregulowanych rzek. Obecność wielu piaszczystych wysp i pływów w korycie powoduje, że teren ten stanowi ważne miejsce żerowania i odpoczynku dla ptaków migrujących.

Na obraz morfologiczny „Wydm Kotliny Toruńskiej” (oddalony o ok. 6,7km) składają się przede wszystkim, poza terasami i krawędziami różnego wieku, liczne pagórkowate formy, podłużne wały, najczęściej łukowatego kształtu pochodzenia eolicznego. Na tym obszarze można wyróżnić zarysowujące się pola wydmowe o kształtach zbliżonych do elipsy, ściętej od strony zachodniej. Obszar jest ważnym ogniwem naturalnego korytarza ekologicznego o znaczeniu międzynarodowym. W północnej Polsce jest to jeden z dwóch najważniejszych szlaków przemieszczeń dużych ssaków drapieżnych i ssaków kopytnych.

### **b. Rezerwat przyrody**

Na obszarze gminy występuje rezerwat przyrody „Ciechocinek”. Rezerwat słonoroślowy utworzony w celu ochrony rzadkich gatunków: astra solnego, solirodu zielonego, muchotrzewu solniskowego. Jest to rezerwat częściowy zakładający możliwość prowadzenia zabiegów w celu zachowania gatunków chronionych, głównie poprzez eliminację gatunków konkurencyjnych czy zapewnienie odpowiednich warunków hydrologicznych. Źródłem zasolenia rezerwatu jest m.in. solanka - woda przenikająca do gleb podczas eksploatacji tężni.

### **c. Obszar chronionego krajobrazu**

Analizowany teren znajduje się w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Niziny Ciechocińskiej. Położony jest on w obrębie Kotliny Toruńskiej, stanowiącej fragment pradoliny Wisły. Ukształtowanie powierzchni tego obszaru charakteryzuje się niewielkimi spadkami, jedynie rejony przykrawędziowe Wysoczyzny Kujawskiej oraz fragmenty wydmowe w północno-zachodniej części obszaru charakteryzują się dużą malowniczością wynikającą z deniwelacji terenu. Trwałym i bardzo ważnym składnikiem szaty roślinnej Niziny Ciechocińskiej są lasy. Są to przede wszystkim bory sosnowe wpływające na specyficzny mikroklimat Ciechocinka. Celem utworzonego Obszaru Chronionego Krajobrazu Niziny Ciechocińskiej jest przede wszystkim ochrona mikroklimatu uzdrowiska Ciechocinek i jego okolic oraz ochrona piękna

nadwiślańskiego krajobrazu, posiadającego cechy bardzo zbliżone do naturalnych. W Obszaru Chronionego Krajobrazu Niziny Ciechocińskiej obowiązują zakazy:

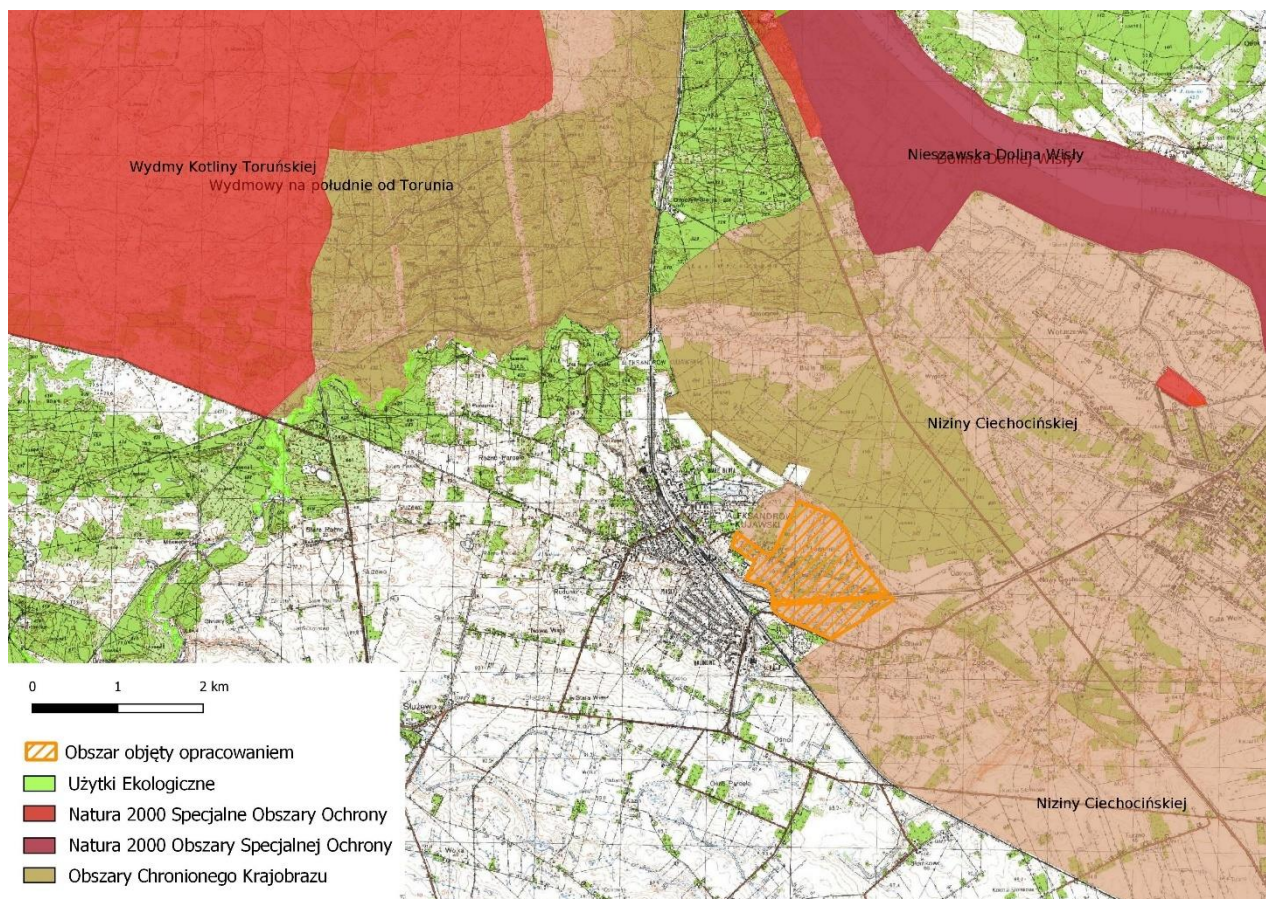
- 1) 1) zabijania dziko występujących zwierząt, niszczenia ich nor, legowisk, innych schronień i miejsc rozrodu oraz tarlisk, złożonej ikry, z wyjątkiem amatorskiego połowu ryb oraz wykonywania czynności związanych z racjonalną gospodarką rolną, leśną, rybacką i łowiecką;
- 2) realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko;
- 3) likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych, jeżeli nie wynikają one z potrzeby ochrony przeciwpowodziowej i zapewnienia bezpieczeństwa ruchu drogowego lub wodnego lub budowy, odbudowy, utrzymania, remontów lub naprawy urządzeń wodnych;
- 4) wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, z wyjątkiem prac związanych z zabezpieczeniem przeciwsztormowym, przeciwpowodziowym lub przeciwośuwiskowym lub utrzymaniem, budową, odbudową, naprawą lub remontem urządzeń wodnych;
- 5) dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli służą innym celom niż ochrona przyrody lub zrównoważone wykorzystanie użytków rolnych i leśnych oraz racjonalna gospodarka wodna lub rybacka;
- 6) likwidowania naturalnych zbiorników wodnych, starorzeczy i obszarów wodno-błotnych;
- 7) budowania nowych obiektów budowlanych w pasie szerokości 100 m od:
  - a) linii brzegów rzek, jezior i innych naturalnych zbiorników wodnych,
  - b) zasięgu lustra wody w sztucznych zbiornikach wodnych usytuowanych na wodach płynących przy normalnym poziomie piętrzenia określonym w pozwoleniu wodnoprawnym, o którym mowa w art. 389 pkt 1 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. - Prawo wodne- z wyjątkiem urządzeń wodnych oraz obiektów służących prowadzeniu racjonalnej gospodarki rolnej, leśnej lub rybackiej.

W granicach obszaru objętego planem występują wyłączenia w granicach których nie obowiązują zakazy o których mowa w § 5 pkt 3, 7.

#### **d. Pomniki przyrody i użytki ekologiczne**

Na obszarze gminy występuje 8 pomników przyrody. Drzewa pomnikowe zlokalizowane są na cmentarzu w miejscowości Służewo. Na terenie gminy znajdują się 15 użytków ekologicznych, zajmujących łącznie powierzchnię ok. 23,87 ha.





Rysunek 2 Obszar objęty opracowaniem na tle form ochrony przyrody, źródło: geoserwis. gov.pl

## 7. OCENA UWARUNKOWAŃ ISTOTNYCH ZE WZGLĘDU NA REALIZACJĘ PROJEKTU PLANU

Obszary objęte opracowaniem charakteryzują się dużą zmiennością rzeźby. Występują tereny płaskie, faliste, obniżenia i strome skarpy. Część terenów predestynowana jest do występowania ruchów masowych. Mogą wystąpić złożone lub skomplikowane warunki gruntowe. W tych obszarach zamiast wprowadzania zabudowy należy utrzymać dotychczasowe przyrodnicze i rolnicze użytkowanie. Wolne od zabudowy należy zachować również tereny o dużym spadku terenu przekraczającym 5° oraz tereny, gdzie woda gruntowa zalega głębiej niż 1m p.p.t. Uwarunkowania ekofizjograficzne dla niektórych fragmentów terenu stanowią barierę dla rozwoju i należy uwzględnić je w projekcie planu.

Teren znajduje się w obszarach chronionych wymienionych w ustawie z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody - Obszarze Chronionego Krajobrazu Nizina Ciechocińska. Niewielka część terenu stanowi las. Uwarunkowania przyrodnicze w zakresie wymogów ochrony środowiska stwarzają zatem pewne ograniczenia odnośnie realizacji projektu planu.

Analizowany teren posiada uzbrojenie w infrastrukturę techniczną. Duża część terenu ma możliwość odprowadzania ścieków do systemu kanalizacji sanitarnej. Nie występują tu obiekty objęte ochroną konserwatorską. Zmiany wprowadzane w projekcie planu wynikają z konieczności poprawy obecnie obowiązującego planu w zakresie wyznaczenia funkcji terenu oraz skomunikowania poszczególnych terenów, a także ochrony elementów przyrodniczych. Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego gminy Aleksandrów Kujawski pozwala na zmiany w zagospodarowaniu przestrzennym.

### Zalecenia do projektu planu na podstawie analizy obszaru:

1. Należy uwzględnić zakazy obowiązujące w Obszarze Chronionego Krajobrazu Niziny Ciechocińskiej.



2. Nie należy wprowadzać zabudowy na terenach predestynowanych do występowania ruchów masowych.
3. Wprowadzenie nowej zabudowy powinno stanowić uzupełnienie istniejących zabudowań, nawiązywać do otoczenia formą i wysokością.
4. Postuluje się wprowadzenie nieprzekraczalnej linii zabudowy gwarantującej ład przestrzenny.
5. Należy tereny o największej przydatności rolniczej przeznaczyć na tereny rolne.
6. Należy określić minimalną powierzchnię biologicznie czynną w celu ochrony bioróżnorodności oraz umożliwienia swobodnego odpływu wód deszczowych do gruntu.
7. Należy maksymalnie chronić i wzbogacać istniejącą zieleń oraz zbiorniki wodne.
8. Nie należy dopuścić lokalizacji obiektów mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko.
9. Zaleca się, by ogrzewanie budynków odbywało się w oparciu o niskoemisyjne źródła i wysokosprawne urządzenia grzewcze.
10. Ze względu na występowanie na terenie napowietrznej linii elektroenergetycznej należy wprowadzić zapisy ustalające strefę ograniczonego użytkowania.
11. W celu ochrony wód oraz z związku z możliwością podłączenia do sieci kanalizacji sanitarnej, przydomowe oczyszczalnie oraz szczelne zbiorniki powinny być tylko tymczasowym rozwiązaniem.

## 8. USTALENIA PLANU

### Dział II

#### Przeznaczenie terenów

§ 4. W obrębie obszaru objętego planem ustala się następujące przeznaczenia terenów:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku symbolami: A/MN 1 – A/MN 49 i B/MN 1 – B/MN -10;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami, oznaczone na rysunku symbolami: A/MNU 1 – AMNU 5 i B/MNU1- B/MNU4;
- 3) tereny zabudowy usługowo - mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone na rysunku symbolami: A/UM 1 – A/UM 18;
- 4) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczone na rysunku symbolami: A/MW 1 – A/MW 4;
- 5) teren zabudowy usługowo - mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczony na rysunku symbolem: A/UMW;
- 6) tereny zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku symbolami: A/U1 – A/U4 i B/U1 - B/U5;
- 7) tereny usług publicznych, oznaczony na rysunku symbolem: A/UP;
- 8) tereny zieleni urządzonej i usług z zakresu rekreacji oznaczone na rysunku symbolami: A/ZPU1 - A/ZPU2 i B/ZPU1-B/ZPU2
- 9) tereny zieleni urządzonej, oznaczone na rysunku symbolami: A/ZP1 – A/ZP4 i B/ZP;
- 10) tereny zieleni ochronnej, oznaczone na rysunku symbolami: A/ZN1 – A/ZN13 i B/ZN1-B/ZN6;
- 11) teren lasów, oznaczony na rysunku symbolem: B/ZL;
- 12) tereny wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczone na rysunku symbolami: A/WS i B/WS;
- 13) teren infrastruktury technicznej elektroenergetyki oznaczony na rysunku symbolem: A/E;
- 14) tereny parkingów oznaczone na rysunku symbolem: A/KP1 i A/KP2;
- 15) tereny dróg lokalnych publicznych, oznaczone na rysunku symbolami: A/KDL i B/KDL;

- 16) tereny dróg dojazdowych publicznych, oznaczone na rysunku symbolami: A/KDD 1 – A/KDD16 i B/KDD;
- 17) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku symbolami: A/KDW1 – A/KDW41 i B/KDW1-B/KDW6;
- 18) teren ciągu pieszo rowerowego, oznaczony na rysunku symbolami: A/KDx1-A/KDx6 i B/KDx1-B/KDx8.

### Dział III

#### Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 5. 1. Na obszarze objętym planem kształtowanie i ochronę ładu przestrzennego należy realizować poprzez przestrzeganie zasad zabudowy określonych niniejszą uchwałą w tym usytuowanie budynków w obrębie linii zabudowy z uwzględnieniem szczegółowych zapisów § 13-27, zachowanie określonych gabarytów budynków oraz zachowanie minimalnej i maksymalnej intensywności zabudowy.

2. W obrębie wyznaczonych planem linii zabudowy prawo lokalizacji zabudowy bezpośrednio na granicy działki.

3. Na obszarze objętym planem budynki projektować równoległe lub prostopadłe do najbliższej zlokalizowanej linii zabudowy w stosunku do projektowanego budynku lub do istniejących budynków na działce budowlanej

### Dział IV

#### Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

§ 6. 1. Na obszarze objętym planem ochronę środowiska, przyrody i krajobrazu należy realizować poprzez zakaz lokalizacji inwestycji mogących potencjalnie oraz zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyłączeniem infrastruktury technicznej oraz z uwzględnieniem pkt 2.

2. W granicach terenu A/U4 dopuszcza się realizację warsztatu samochodowego wraz z lakiernią.

3. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem MN ustala się dopuszczalny poziom hałasu odpowiednio jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo jednorodzinnej zgodnie z przepisami odrębnymi.
4. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem MW ustala się dopuszczalny poziom hałasu odpowiednio jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego zgodnie z przepisami odrębnymi.
5. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem MNU, MWU, UM, UMW i U ustala się dopuszczalny poziom hałasu odpowiednio jak dla terenów mieszkaniowo - usługowych zgodnie z przepisami odrębnymi.
6. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem UP ustala się dopuszczalny poziom hałasu odpowiednio jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży zgodnie z przepisami odrębnymi.

### **Dział V**

#### **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej**

- § 7.** 1. Na obszarze objętym planem nie występują budynki ujęte w Rejestrze Zabytków, Gminnej Ewidencji Zabytków oraz Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków.
2. Na obszarze objętym planem nie występują krajobrazy kulturowe oraz dobra kultury współczesnej.
3. Na obszarze objętym planem znajduje się ujęte w Gminnej Ewidencji Zabytków oraz Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków stanowisko archeologiczne nr 87 na obszarze AZP 43-44.
4. Na obszarze objętym planem ochrona zabytków obejmuje teren stanowiska archeologicznego AZP 43-44/87 zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu:
5. W celu ochrony archeologicznego dziedzictwa kulturowego, inwestycje wymagające prac ziemnych w obrębie stanowisk archeologicznych należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony konserwatorskiej.
6. Dla wartościowego kulturowo budynku domu rodzinnego Edwarda Stachury położonego w obrębie terenu A-UM5 obowiązuje nakaz zachowania wyglądu budynku w zakresie gabarytu i kształtu dachu, kompozycji elewacji tzn. zachowania rozmieszczenia, wielkości, kształtu oraz proporcji otworów okiennych i drzwiowych.

### **Dział VI**

#### **Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych**

- § 8.** Na obszarze objętym planem przestrzeń publiczną stanowią drogi lokalne publiczne (KDL); drogi dojazdowe publiczne (KDD), tereny ciągów pieszo rowerowych (KDx) i teren zieleni urządzonej (B-ZP) nie występują zarazem obszary przestrzeni publicznej, w rozumieniu ustawy.

### **Dział VII**

#### **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym**

- § 9.1.** Na obszarze objętym planem nie wyznacza się terenów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości.
2. Dopuszcza się scalanie i podział zgodnie z warunkami szczegółowymi oraz przepisami odrębnymi.
  3. Na obszarze objętym planem określa się następujące zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
    - 1) minimalna szerokość frontu działki 22m;

- 2) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 85° do 95°;
- 3) minimalne powierzchnie działek 480m<sup>2</sup>.

### **Dział VIII**

#### **Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy**

- § 10.** 1. Nakaz zachowania odległości od istniejących i projektowanych sieci infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi i pozostałymi ustaleniami planu.
2. Na rysunku planu oznaczono pasy technologiczne od istniejących linii elektroenergetycznych średniego napięcia (SN) o szerokości 7,0 m od osi tej linii w obrębie której ustala się w zakaz lokalizacji budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi oraz nasadzeń zieleni wysokiej z zachowaniem przepisów odrębnych.
  3. Dla budynków istniejących położonych poza wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy dopuszcza się przebudowę i nadbudowę z jednoczesnym zakazem ich rozbudowy.

### **Dział IX**

#### **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów**

- § 11.** Na obszarze planu nie dopuszcza się tymczasowego zagospodarowania i nie określa się sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

### **Dział X**

#### **Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym 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**

- §12.** 1. Nakaz uwzględnienia ograniczeń wynikających z przepisów odrębnych dla całego obszaru objętego planem wynikający z położenia w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Niziny Ciechocińskiej.
2. Nakaz uwzględnienia ograniczeń wynikających z przepisów odrębnych dla terenów położonych w obrębie:
- a) udokumentowanego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP) nr 141 „Zbiornik rzeki Dolna Wisła”,
  - b) granic terenów zamkniętych ustalonych przez Ministra do spraw Transportu,
  - c) strefy ochronnej od terenów zamkniętych położonych w granicach oraz poza granicami planu.
3. W związku z brakiem występowania w obszarze objętym planem pozostałych terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów w tym terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa nie zachodzi potrzeba określenia ich granic i sposobów zagospodarowania.

### **Dział XI**

#### **Warunki szczegółowe zabudowy i zagospodarowania terenów, w tym zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki**

**zagospodarowania terenu, maksymalna i minimalna intensywność zabudowy, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej, maksymalna wysokość zabudowy, minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji, gabaryty obiektów**

**§13.** Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych na rysunku planu symbolami **A/MN 1 – A/MN 49** oraz **B/MN 1 – B/MN-10** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: usługi nieuciążliwe dla środowiska, wbudowane;
- 3) dopuszczenie lokalizacji:
  - a) wolnostojących budynków mieszkalnych jednorodzinnych,
  - b) budynków gospodarczych i garażowych,
  - c) wiat,
  - d) zieleni urządzonej,
  - e) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 4) dopuszczenie przebudowy, rozbudowy i zmiany sposobu użytkowania istniejących budynków;
- 5) dopuszczenie realizacji zabudowy bliźniaczej i szeregowej na terenach A/MN15-A/MN23, A/MN33-A/MN36 i A/MN39-A/MN41;
- 6) maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych: II;
- 7) maksymalną wysokość budynku mieszkalnego 10,0m;
- 8) maksymalną wysokość budynków gospodarczych, garażowych i wiat: 6,0m;
- 9) krycie dachem płaskim lub dachem dwuspadowym i wielospadowym o nachyleniu połaci dachowych 20° – 45°;
- 10) maksymalna wysokość budowli 10,0m od poziomu terenu;
- 11) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy - 0,01;
- 12) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy - 1,20;
- 13) maksymalny udział powierzchni zabudowy dla terenów od A/MN1-A/MN9 - 50%,
- 14) maksymalny udział powierzchni zabudowy dla pozostałych terenów - 35%,
- 15) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla terenów od A/MN1-A/MN9 - 35%
- 16) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla pozostałych terenów - 50%;
- 17) minimalną liczbę miejsc do parkowania - 1 stanowisko parkingowe na każdy lokal mieszkalny, w obrębie budynków garażowych, wiat lub w obrębie stanowisk parkingowych naziemnych, oraz 1 stanowisko parkingowe na każde 30 m<sup>2</sup> powierzchni usług w obrębie stanowisk parkingowych naziemnych;
- 18) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej w obrębie terenów:
  - A/MN 1 – 750m<sup>2</sup>,
  - A/MN 2 – 800m<sup>2</sup>,
  - A/MN 3 – 850m<sup>2</sup>,
  - A/MN 4 - A/MN 8 – 1000m<sup>2</sup>,
  - A/MN 9 – 1300m<sup>2</sup>,
  - A/MN 10 – 850m<sup>2</sup>,
  - A/MN 11 – 1100m<sup>2</sup>,
  - A/MN 12 – 900m<sup>2</sup>,
  - A/MN 13 i A/MN 14 – 1400m<sup>2</sup>,
  - A/MN 15 – A/MN 23 – 490m<sup>2</sup>,
  - A/MN 24 – 1300m<sup>2</sup>,

- A/MN 25 – A/MN 26 – 750m<sup>2</sup>,
- A/MN 27 – 1000m<sup>2</sup>,
- A/MN 28 – 800m<sup>2</sup>,
- A/MN 29 – 900m<sup>2</sup>,
- A/MN 30 – 700m<sup>2</sup>,
- A/MN 31 – 650m<sup>2</sup>,
- A/MN 32 – 700m<sup>2</sup>,
- A/MN 33 – 900m<sup>2</sup>,
- A/MN 34 – A/MN 36 – 450m<sup>2</sup>,
- A/MN 37 – 800m<sup>2</sup>,
- A/MN 38 – 950m<sup>2</sup>,
- A/MN 39 – 360m<sup>2</sup>,
- A/MN 40 – 380m<sup>2</sup>,
- A/MN 41 – 350m<sup>2</sup>,
- A/MN 42 – 900m<sup>2</sup>,
- A/MN 43 – 750m<sup>2</sup>,
- A/MN 44 – 800m<sup>2</sup>,
- A/MN 45 – 850m<sup>2</sup>,
- A/MN 46 – 950m<sup>2</sup>,
- A/MN 47 – 1000m<sup>2</sup>,
- A/MN 48 – 1100m<sup>2</sup>,
- A/MN 49 – 1000m<sup>2</sup>,
- B/MN2 – 500m<sup>2</sup>,
- B/MN3 i B/MN4 – 1000m<sup>2</sup>,
- B/MN5 – 1800m<sup>2</sup>,
- B/MN6 – 1000m<sup>2</sup>,
- B/MN7 – 2000m<sup>2</sup>,
- B/MN8 i B/MN9 – 900m<sup>2</sup>,
- B/MN10 – 1000m<sup>2</sup>.

**§14.** Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami, oznaczonych na rysunku planu symbolami **A/MNU 1 – AMNU 5** oraz **B/MNU1- B/MNU4** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: usługi nieuciążliwe dla środowiska, wbudowane lub wolnostojące do maksymalnie 45% powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego;
- 3) dopuszczenie lokalizacji:
  - a) wolnostojących budynków mieszkalnych jednorodzinnych,
  - b) wolnostojących budynków mieszkalno - usługowych,
  - c) wolnostojących budynków usługowych,
  - d) budynków gospodarczych i garażowych;
  - e) wiat,
  - f) zieleni urządzonej,
  - g) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 4) dopuszczenie przebudowy, rozbudowy i zmiany sposobu użytkowania istniejących budynków;
- 5) maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych: II;
- 6) maksymalną wysokość budynku przeznaczenia podstawowego: 10,0m;
- 7) maksymalną wysokość budynków gospodarczych, garażowych, wiat: 6,0m;
- 8) krycie dachem płaskim lub dachem dwuspadowym i wielospadowym o nachyleniu połaci dachowych 20° – 45°;
- 9) maksymalna wysokość budowli 15,0m od poziomu terenu;
- 10) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy - 0,01;
- 11) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy - 1,20;

- 12) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 50%;
- 13) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 30%;
- 14) nakaz zachowania istniejących urządzeń melioracji wodnych z dopuszczeniem ich rozbudowy i przebudowy zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 15) minimalną liczbę miejsc do parkowania - 2 stanowiska parkingowe na każdy lokal mieszkalny, w obrębie budynków garażowych, wiat lub w obrębie stanowisk parkingowych naziemnych, oraz 1 stanowisko parkingowe na każde 30 m<sup>2</sup> powierzchni usług w obrębie stanowisk parkingowych naziemnych;
- 16) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej w obrębie terenów:
  - A/MNU 1 – 700m<sup>2</sup>,
  - A/MNU 2 – 850m<sup>2</sup>,
  - A/MNU 3 i A/MNU 4 – 1000m<sup>2</sup>,
  - A/MNU 5 – 1000m<sup>2</sup>,
  - B/MNU 1– 850m<sup>2</sup>,
  - B/MNU 2-B/MNU4 – 4000m<sup>2</sup>.

**§ 15.** Dla terenów zabudowy usługowo - mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **A/UM 1 – A/UM 18** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa nieuciążliwa dla środowiska,
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: zabudowa usługowo – mieszkaniowa, zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, lokale mieszkalne wbudowane w budynek usługowy;
- 3) dopuszczenie lokalizacji:
  - a) wolnostojących budynków usługowych,
  - b) wolnostojących budynków mieszkalnych jednorodzinnych,
  - c) wolnostojących budynków mieszkalno - usługowych,
  - d) wolnostojących budynków gospodarczych i garażowych;
  - e) wiat,
  - f) zieleni urządzonej,
  - g) dojazdów i parkingów,
  - h) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 4) dopuszczenie przebudowy, rozbudowy i zmiany sposobu użytkowania istniejących budynków;
- 5) zakaz lokalizacji zabudowy usługowej, dla której występują ograniczenia w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, określone przepisami odrębnymi;
- 6) maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych: II;
- 7) maksymalną wysokość budynku przeznaczenia podstawowego: 10,0m;
- 8) maksymalną wysokość budynków gospodarczych, garażowych, wiat: 6,0m;
- 9) krycie dachem płaskim lub dachem dwuspadowym i wielospadowym o nachyleniu połaci dachowych 20° – 45°;
- 10) maksymalną wysokość budowli 15,0m od poziomu terenu;
- 11) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy - 0,01;
- 12) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy - 0,50;
- 13) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 35%;
- 14) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 30%;
- 15) minimalną liczbę miejsc do parkowania - 1 stanowisko parkingowe na każdy lokal mieszkalny,

w obrębie garażu, wiaty lub w obrębie stanowisk parkingowych naziemnych, oraz 1 stanowisko parkingowe na każde 30 m<sup>2</sup> powierzchni usług w obrębie wiat i stanowisk parkingowych naziemnych;

- 16) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej w obrębie terenów:
  - A/UM1 – A/UM3 - 1000m<sup>2</sup>,
  - A/UM4 - 1500m<sup>2</sup>,
  - A/UM5 - 1200m<sup>2</sup>,
  - A/UM6 - 800m<sup>2</sup>,
  - A/UM7 - A/UM8 - 1000m<sup>2</sup>,
  - A/UM9 - 1500m<sup>2</sup>,
  - A/UM10 - 2000m<sup>2</sup>,
  - A/UM11 - 1500m<sup>2</sup>,
  - A/UM12 - 1000m<sup>2</sup>,
  - A/UM13 - 1300m<sup>2</sup>,
  - A/UM14 - 1300m<sup>2</sup>,
  - A/UM15 – A/UM16 - 1000m<sup>2</sup>,
  - A/UM17 – A/UM18 – 850m<sup>2</sup>.

**§ 16.** Dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **A/MW 1 – A/MW 4** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: usługi nieuciążliwe dla środowiska wbudowane w parter budynek mieszkalnego wielorodzinnego;
- 3) dopuszczenie lokalizacji:
  - a) wolnostojących budynków mieszkalnych wielorodzinnych,
  - b) wolnostojących budynków mieszkalno - usługowych,
  - c) wiat,
  - d) zieleni urządzonej,
  - e) placów zabaw,
  - f) dojazdów i parkingów,
  - g) garaży wbudowanych,
  - h) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 4) dopuszczenie przebudowy, rozbudowy i zmiany sposobu użytkowania istniejących budynków;
- 5) zakaz lokalizacji budynków gospodarczych i garażowych;
- 6) maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych: III;
- 7) maksymalną wysokość budynku mieszkalnego i mieszkalno – usługowego: 12,0m;
- 8) maksymalną wysokość wiat: 6,0m;
- 9) krycie dachem płaskim lub dachem dwuspadowym i wielospadowym o nachyleniu połaci dachowych 20° – 45°;
- 10) maksymalną wysokość budowli 15,0m od poziomu terenu;
- 11) zakaz przystaniania ekspozycji ze wskazanego na terenie MW1 punktu widokowego,
- 12) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy - 0,01;
- 13) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy - 1,20;
- 14) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 35%;
- 15) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 30%;
- 16) na terenach MW3 i MW4 nakaz zachowania istniejącej zieleni nadwodnej oraz zadarnionego pasa od istniejącego rowu na szerokości minimum 10,0m od linii brzegowej;

- 17) minimalną liczbę miejsc do parkowania - 1,5 stanowiska parkingowe na każdy lokal mieszkalny, w obrębie wbudowanego w budynek garażu, wiaty lub w obrębie stanowisk parkingowych naziemnych, oraz 1 stanowisko parkingowe na każde 30 m<sup>2</sup> powierzchni usług w obrębie wiat i stanowisk parkingowych naziemnych;
- 18) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej w obrębie terenów:
- A/MW1 – A/MW 3 - 2200m<sup>2</sup>,
  - A/MW4 - 3000m<sup>2</sup>.

**§ 17.** Dla terenu zabudowy usługowo - mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczonego na rysunku planu symbolem: **A/UMW** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa nieuciążliwa dla środowiska,
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: zabudowa usługowo - mieszkaniowa, zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, lokale mieszkalne wbudowane w budynek usługowy;
- 3) dopuszczenie lokalizacji:
  - a) wolnostojących budynków usługowych,
  - b) wolnostojących budynków mieszkalnych wielorodzinnych,
  - c) wolnostojących budynków mieszkalno - usługowych,
  - d) wolnostojących budynków gospodarczych i garażowych;
  - e) wiat,
  - f) zieleni urządzonej,
  - g) dojazdów i parkingów,
  - h) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 4) dopuszczenie przebudowy, rozbudowy i zmiany sposobu użytkowania istniejących budynków;
- 5) zakaz lokalizacji zabudowy usługowej, dla której występują ograniczenia w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, określone przepisami odrębnymi;
- 6) zakaz realizacji zabudowy dla tzw. usług niepożyczanych społecznie, takich jak: blacharni, lakierni, stolarni, warsztatów mechaniki pojazdowej oraz zakładów pogrzebowych,
- 7) maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych: III;
- 8) maksymalną wysokość budynku przeznaczenia podstawowego: 14,0m;
- 9) maksymalną wysokość budynków gospodarczych, garażowych, wiat: 6,0m;
- 10) krycie dachem płaskim lub dachem dwuspadowym i wielospadowym o nachyleniu połaci dachowych 20° – 45°;
- 11) maksymalną wysokość budowli 15,0m od poziomu terenu;
- 12) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy - 0,01;
- 13) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy - 1,20;
- 14) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 35%;
- 15) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 30%;
- 16) minimalną liczbę miejsc do parkowania - 1 stanowisko parkingowe na każdy lokal mieszkalny, w obrębie garażu, wiaty lub w obrębie stanowisk parkingowych naziemnych, oraz 1 stanowisko parkingowe na każde 30 m<sup>2</sup> powierzchni usług w obrębie wiat i stanowisk parkingowych naziemnych;

- 17) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej w obrębie terenu - 2500m<sup>2</sup>.

**§ 18.** Dla terenów zabudowy usługowej, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **A/U1 – A/U4 i B/U1 - B/U5** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenów: zabudowa usługowa nieuciążliwa dla środowiska
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: budynek mieszkalny jednorodzinny właściciela,
  - a) wolnostojących budynków usługowych,
  - b) wolnostojącego budynku mieszkalnego jednorodzinnego,
  - c) wolnostojących budynków gospodarczych, garażowych i wiat,
  - d) zieleni urządzonej,
  - e) dojazdów i parkingów,
  - f) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) zakaz lokalizacji zabudowy usługowej, dla której występują ograniczenia w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, określone przepisami odrębnymi;
- 4) maksymalną liczbę kondygnacji budynku usługowego: II kondygnacje nadziemne;
- 5) maksymalną wysokość budynku usługowego: 12,0m;
- 6) maksymalną wysokość wiat: 6,0m;
- 7) krycie dachem płaskim lub dwu i wielospadowym, o nachyleniu połaci dachowych do 45° ;
- 8) maksymalną wysokość budowli 9,0m od poziomu terenu;
- 9) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy - 0,01;
- 10) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy - 1,2;
- 11) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 60%;
- 12) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 30%;
- 13) nakaz urządzenia pasa zieleni izolacyjnej o szerokości minimum 3,0m w obrębie terenu BU4 i BU5 od strony przyległych terenów, w granicach których dopuszczono lokalizację funkcji mieszkaniowej;
- 14) minimalną liczbę miejsc do parkowania - 1 stanowisko parkingowe na każde 30 m<sup>2</sup> powierzchni usług w obrębie wiat lub stanowisk parkingowych naziemnych;
- 15) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej w obrębie terenów:
  - A/U1 – 2000m<sup>2</sup>,
  - A/U2 – 900m<sup>2</sup>,
  - A/U3 – 1500m<sup>2</sup>,
  - A/U4 – 1700m<sup>2</sup>,
  - B/U1 – 1500m<sup>2</sup>,
  - B/U2 – B/U5 – 2000m<sup>2</sup>.

**§ 19.** Dla terenu usług publicznych, oznaczonego na rysunku planu symbolem: **A/UP** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: usługi nieuciążliwe dla środowiska, usługi oświaty, kultury, administracji, sportu, biurowe;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
  - a) wolnostojących budynków usługowych,
  - b) obiektów sportu i rekreacji,
  - c) wiat,
  - d) zieleni urządzonej,
  - e) dojazdów i parkingów,
  - f) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;

- 3) maksymalną liczbę kondygnacji budynku: II kondygnacje nadziemne;
- 4) maksymalną wysokość budynku usługowego: 10,0m;
- 5) maksymalną wysokość wiat: 6,0m;
- 6) krycie dachem płaskim, dwu i wielospadowym o nachyleniu połaci dachowych 20<sup>0</sup>-45<sup>0</sup>;
- 5) maksymalną wysokość budowli 15,0m od poziomu terenu;
- 6) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy - 0,01;
- 7) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy - 0,6;
- 8) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 40%;
- 9) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 40%;
- 10) minimalną liczbę miejsc do parkowania - 2 stanowiska parkingowe na każde 50 m<sup>2</sup> powierzchni usług w obrębie wiat lub stanowisk parkingowych naziemnych.

**§ 20.** Dla terenów zieleni urządzonej i usług z zakresu rekreacji, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **A/ZPU1 - A/ZPU2 i B/ZPU1 - B/ZPU2** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: zabudowa związana z usługami turystycznymi nieuciążliwymi;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne terenu: zabudowa usługowa z zakresu kultury, nauki, sportu i gastronomii, funkcja mieszkalna na terenie A/ZPU2;
- 3) dopuszczenie lokalizacji:
  - a) wolnostojących budynków usługowych,
  - b) wolnostojącego budynku mieszkalnego jednorodzinnego na terenie A/ZPU2,
  - c) ciągów pieszych i rowerowych,
  - d) urządzeń rekreacyjno-sportowych,
  - e) zieleni urządzonej,
  - f) wolnostojących budynków gospodarczych i wiat,
  - g) dojazdów i parkingów,
  - h) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 4) maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych: II;
- 5) maksymalną wysokość budynków i wiat: 8,0m;
- 6) krycie dachem płaskim lub dwu i wielospadowym, o nachyleniu połaci dachowych 25<sup>0</sup> -45<sup>0</sup>;
- 7) maksymalną wysokość budowli 10,0m od poziomu terenu;
- 8) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy - 0,01;
- 9) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy - 0,5;
- 10) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 20%;
- 11) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 60%;
- 12) lokalizację na działce budowlanej minimalnie 1 stanowiska parkingowego na każde 30 m<sup>2</sup> powierzchni usług w obrębie wiat lub stanowisk parkingowych naziemnych;
- 13) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej w obrębie terenu - 3000m<sup>2</sup>.

**§ 21.** Dla terenów zieleni urządzonej, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **A/ZP1 – A/ZP4 i B-ZP** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: zieleni urządzonej;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:

- a) wiat,
- b) ogrodów jordanowskich;
- c) boisk, urządzeń sportowych;
- d) klombów, fontann,
- e) dróg pieszych i rowerowych;
- f) pomników,
- g) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) zakaz lokalizacji budynków;
- 4) obowiązek przeznaczenia min. 80% powierzchni działki budowlanej jako powierzchni biologicznie czynnej;
- 5) maksymalna wysokość budowli - 10,0 m;
- 6) maksymalna wysokość wiat - 6,0 m;
- 7) krycie dachem płaskim lub dwuspadowym, o nachyleniu połaci dachowych do 45<sup>0</sup> ;
- 8) maksymalna wysokość obiektów małej architektury - 2,5 m.

**§ 22.** Dla terenów zieleni ochronnej, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **A/ZN1–A/ZN13 i B/ZN1-B/ZN6** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: zieleni śródpolna i nadwodna;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: ogrody;
- 3) dopuszczenie lokalizacji:
  - a) zieleni urządzonej i nieurządzonej,
  - b) wiat,
  - c) dróg pieszych i rowerowych;
  - d) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2) zakaz lokalizacji budynków;
- 3) obowiązek przeznaczenia min. 85% powierzchni działki budowlanej jako powierzchni biologicznie czynnej;
- 4) maksymalna wysokość budowli - 10,0 m;
- 5) maksymalna wysokość wiat - 6,0 m;
- 6) krycie dachem płaskim lub dwuspadowym, o nachyleniu połaci dachowych do 45<sup>0</sup>.

**§ 23.** Dla terenu lasów, oznaczonego na rysunku symbolem: **B/ZL** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny lasów;
- 2) możliwość prowadzenia gospodarki leśnej zgodnie z odrębnymi przepisami.

**§ 24.** Dla terenów wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczonych na rysunku symbolami: **A/WS i B/WS** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny wód powierzchniowych;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
  - a) mostów i pomostów,
  - b) kładek pieszych i rowerowych,
  - c) infrastruktury technicznej pod warunkiem nie ograniczania realizacji podstawowego przeznaczenia, z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 3) maksymalna wysokość budowli 2,0m.

**§ 25.** Dla terenu infrastruktury technicznej elektroenergetyki, oznaczonego na rysunku symbolem: **A/E** ustala się:

- 1) lokalizację obiektu wolnostojącej stacji transformatorowej;
- 2) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) maksymalna wysokość obiektu stacji transformatorowej - 4,0m,
- 4) krycie dachem płaskim;

- 5) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy - 0,2;
- 6) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy - 0,8;
- 7) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 80%;
- 8) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 10%.

§ 26. Dla terenów parkingów, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **A/KP1 i A/KP 2** ustala się:

- 1) przeznaczenie: tereny parkingów;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
  - a) zieleni urządzonej,
  - b) dojazdów,
  - c) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) procentowy udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 10% powierzchni działki budowlanej.

## **Dział XII**

### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową**

§27. 1. Układ komunikacyjny na obszarze objętym planem, stanowią drogi publiczne lokalne, oznaczone na rysunku planu symbolami **A/KDL i B/KDL**, drogi publiczne dojazdowe, oznaczone na rysunku planu symbolami **A/KDD 1 – A/KDD 16 i B/KDD**, drogi wewnętrzne oznaczone na rysunku planu symbolami **A/KDW 1 – A/KDW 41 i B/KDW1-B/KDW6** oraz ciągi pieszo rowerowe oznaczone symbolami **A/KDx1-A/KDx6 i B/KDx1-B/KDx8**.

2. Dla terenów dróg lokalnych publicznych oznaczonych na rysunku planu symbolami **A/KDL i B/KDL**, dróg dojazdowych publicznych oznaczonych na rysunku planu symbolami **A/KDD 1 – A/KDD 16 i B/KDD** oraz terenów dróg wewnętrznych, oznaczonych na rysunku planu symbolami **A/KDW 1 – A/KDW40 i B/KDW1-B/KDW6**, ustala się:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 2) prawo realizacji jezdni, chodników, ścieżek rowerowych, miejsc parkingowych i zieleni w obrębie linii rozgraniczających,
- 3) prawo realizacji infrastruktury technicznej.

3. Dla terenów ciągów pieszo rowerowych oznaczonych na rysunku planu symbolem **A/KDx1-A/KDx6 i B/KDx1-B/KDx8**, ustala się:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 2) prawo realizacji chodników, ścieżek rowerowych i zieleni w obrębie linii rozgraniczających;
- 3) prawo realizacji infrastruktury technicznej.

§28. Na obszarze objętym planem ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) obsługa komunikacyjna z przyległych dróg publicznych i wewnętrznych z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 2) dla terenów dróg publicznych, stref zamieszkania i stref ruchu należy zapewnić realizację miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 3) dla pozostałych terenów należy zapewnić realizację miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości minimum jednego na każde 5 realizowanych stanowisk postojowych;
- 4) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem sieci zewnętrznych posiadających swój przebieg poza granicami planu;
- 5) dopuszcza się możliwość rozbudowy, przebudowy, remontu i modernizacji istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 6) dopuszcza się likwidację istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 7) zaopatrzenie w gaz zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) minimalne przekroje sieci gazowych 25mm;
- 9) zasilanie w energię elektryczną z istniejących i projektowanych stacji transformatorowych, liniami kablowymi zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 10) dopuszcza się rozbudowę, uzupełnienie i likwidację istniejących sieci telekomunikacyjnych z możliwością sukcesywnej przebudowy istniejących linii napowietrznych na linie telefoniczne kablowe podziemne;
- 11) dla istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych prawo do ich skablowania lub przełożenia, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 12) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do istniejących rowów, cieków wodnych oraz do gruntu z zachowaniem przepisów odrębnych i z uwzględnieniem obowiązku podczyszczenia przed odprowadzeniem tych wód do odbiornika;
- 13) dopuszcza się gromadzenie, magazynowane i wykorzystywane wód opadowych i roztopowych w obrębie własnej działki z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 14) minimalne przekroje sieci kanalizacji deszczowej 100mm;
- 15) docelowo odprowadzenie ścieków bytowych i innych niż bytowe do systemu kanalizacji sanitarnej;
- 16) do czasu realizacji zbiorczego systemu kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzenie ścieków do szczelnych zbiorników wybieralnych;
- 17) minimalne przekroje sieci kanalizacji sanitarnej 150mm;
- 18) zaopatrzenie w wodę z gminnej sieci wodociągowej;
- 19) minimalne przekroje sieci wodociągowej 80mm;
- 20) zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych systemów grzewczych z zastrzeżeniem by celów grzewczych i grzewczo - technologicznych należy stosować paliwa płynne i gazowe charakteryzujące się niskimi wskaźnikami emisji z wykorzystaniem urządzeń o wysokiej sprawności;
- 21) dopuszcza się realizację urządzeń służących wykorzystaniu alternatywnych, odnawialnych źródeł energii, z wyłączeniem elektrowni wiatrowych;
- 22) moc urządzeń służących wykorzystaniu alternatywnych, odnawialnych źródeł energii jak dla mikroinstalacji zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 23) zagospodarowanie odpadów zgodnie z ustawą o utrzymaniu czystości i porządku w gminie oraz przepisami odrębnymi z uwzględnieniem selektywnej zbiórki odpadów.

## 9. OCENA PRZEWIDYWANYCH ZNACĄCYCH ODDZIAŁYWAŃ NA ŚRODOWISKO. MOŻLIWOŚCI I SPOSOBY ICH OGRANICZANIA, ZAPOBIEGANIA I KOMPENSACJI.

W ramach oceniania możliwego oddziaływania na środowisko należało rozważyć wpływ realizacji poszczególnych ustaleń projektu planu na środowisko. Wprowadzenie zmian ustaleń przebadano dla kolejnych elementów środowiska: różnorodność biologiczną, zdrowie ludzi, zwierzęta, rośliny, jakość wód, jakość powietrza, powierzchnię terenu, krajobraz, zasoby naturalne, zabytki i dobra materialne oraz obszary Natura 2000.

Analizę i ocenę oddziaływań przeprowadzono określając skalę wpływu. Wyróżniono wpływ negatywny mały (-1), średni (-2) i znaczący (-3), wpływ pozytywny (1) lub brak wpływu (0). Poprzez wpływ negatywny mały należy rozumieć typowe, nieznaczące w skali lokalnej przekształcenia badanych komponentów środowiska. Poprzez wpływ negatywny średni należy rozumieć zagrożenie, które wpłynie na pogorszenie komponentów środowiska i wiązać się będzie z dość znacznymi przekształceniami w terenie. Znaczący wpływ spowoduje radykalne zmiany w środowisku, które wiązać się będą z istotnym pogorszeniem środowiska. Wpływ pozytywny oznaczać będzie poprawę warunków środowiskowych, natomiast brak wpływu oznacza, iż zapisy planu nie spowodują zmian w elementach środowiska.

Przeznaczenie terenu w planie miejscowym	Elementy środowiska												
	Natura 2000	Różnorodność biologiczna	Ludzie	Zwierzęta	Rośliny	Woda	Powietrze	Powierzchnia ziemi	Krajobraz	Klimat	Zasoby naturalne	Zabytki	Dobra materialne
UM	0	-1	-1	-1	-1	-1	-1	-1	-1	-1	0	0	0
UMW	0	-1	-1	-1	-1	-1	-1	-1	-1	-1	0	0	0
U	0	-2	-2	-1	-1	-1	-1	-1	-2	-1	0	0	0
UP	0	-2	-2	-1	-1	-1	-1	-1	-2	-1	0	0	0
MN/U	0	-2	-1	-1	-1	-1	-1	-1	-1	-1	0	0	0
MN	0	-2	0	-1	-1	-1	-1	-1	-1	-1	0	0	0
MW	0	-2	0	-1	-1	-1	-1	-1	-1	-1	0	0	0
WS	0	1	1	1	1	1	1	0	1	1	1	0	0
ZP/U	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
ZP	0	1	1	1	1	0	1	0	1	1	0	0	0
ZN	0	1	1	0	0	0	1	0	1	1	0	0	0
ZL	0	1	0	1	1	0	1	0	1	1	1	0	0
KDL	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
KDD	0	-1	-1	-1	-1	-1	-1	-1	0	0	0	0	0
KDW	0	-1	-1	-1	-1	-1	-1	-1	0	0	0	0	0
KDX	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
KP	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
E	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Analizując zanotowane w tabeli wyniki przeprowadzonej oceny wpływu realizacji projektu planu na poszczególne komponenty środowiska przyrodniczego należy stwierdzić, że planowane zmiany funkcji i zagospodarowania terenu na obszarach objętych projektem zmiany planu nie spowodują znacznej ingerencji w środowisko przyrodnicze. Co ważne, należy wziąć pod uwagę, iż na obecnym terenie obowiązuje plan miejscowy, którego zapisy również oddziałują na środowisko. Należy także stwierdzić, że zmiana planu nie



ingeruje znacząco w dotychczasową strukturę funkcjonalno-przestrzenną obszarów objętych zmianą planu i ich otoczenia.

Z przeprowadzonej oceny wynika, że planowane zmiany będą mieć wpływ, w różnym zakresie, na niektóre komponenty środowiska, lecz nie będzie to oddziaływanie znaczące. Nie prognozuje się negatywnego wpływu na obszary Natura 2000 i zabytki czy dobra materialne. Ze względu na specyfikę i wielkość obszaru każde działanie planistyczne będzie miało w różnych zakresach jednocześnie pozytywne jak małe i średnie negatywne oddziaływanie.

#### **a. Wpływ na różnorodność biologiczną**

Analizowany obszar jest bardzo zróżnicowany pod względem bioróżnorodności. Występują tereny silnie narażone na degradację bioróżnorodności- obszar skarpy na północy porośnięty borem, tereny rynny w środkowej części Łazieńca, okolice zbiorników wodnych- oraz tereny mniej narażone na biodegradację- tereny zabudowy mieszkaniowej, usługowej i zagrodowej. W celu ochrony siedlisk plan ustala w obszarach najbardziej narażonych na niekorzystne zmiany tereny wód, zieleni urządzonej lub zieleni śródpolnej i nadwodnej, na których wyklucza się wprowadzenie zabudowy (poza rekreacyjną na terenie zieleni urządzonej). Ponadto dla całego obszaru opracowania obowiązują przepisy dotyczące Obszaru Chronionego Krajobrazu Niziny Ciechocińskiej. Oznacza to, iż w terenach dla których nie wyznaczono odstępstwa od zakazów ochronie podlegają wszelkie zadrzewienia śródpolne, przydrożne i nadwodne, w tym las porastający skarpy i teren przy torach, dziuplaste wierzby oraz zadrzewienia otaczające zbiorniki wodne, ocenione jako najbardziej wartościowe. Nie dozwolone jest również prowadzenie działań wpływających na zniekształcenie rzeźby terenu oraz zmianę stosunków wodnych. Spod ochrony wyłączone są naturalne zbiorniki wodne, wokół których dopuszcza się możliwość lokalizowania obiektów budowlanych bliżej niż 100m od lustra wody, zgodnie z odstępstwami. Przepisy zabraniają również zabijania dziko występujących zwierząt, niszczenia ich nor, legowisk, innych schronień. Wprowadzone ograniczenia dla zagospodarowania pozwolą utrzymać bioróżnorodność terenu i uniknąć ingerencji w siedliska, zapewnią ciągłość korytarza ekologicznego, jakim jest rów melioracyjny przecinający obszar z zachodu na wschód. Odsunięcie zabudowy umożliwi wymianę gatunkową w obrębie siedliska oraz możliwość przemieszczania się zwierząt związanych ze środowiskiem wodnym. Na analizowanym terenie nie występują przyrodnicze połączenia pomiędzy zbiornikami wodnymi znajdującymi się w północnej części Łazieńca, zatem wprowadzenie na tym terenie zabudowy mieszkaniowej nie wpłynie znacząco negatywnie na wymianę gatunkową. Na obszarze brakuje również zadrzewień i zakrzewień śródpolnych. W częściach, gdzie planowana jest zabudowa mieszkaniowa, ograniczona zostanie możliwość przemieszczania się zwierząt. Jednak obecnie obowiązujący plan zakłada na większości terenów zmianę funkcji rolnej na zabudowę mieszkaniową, zatem projekt planu nie wprowadza w tym zakresie znaczących zmian. Negatywny wpływ na bioróżnorodność może mieć realizacja drogi lokalnej łączącej Łazieniec z Odolionem. Projektowana droga znajduje się w wąwozie o dużych walorach przyrodniczych. Zapis jest jednak następstwem wyznaczenia tej drogi w Studium gminy, dla którego przeprowadzono prognozę oddziaływania na środowisko. Przebieg drogi wynika również z faktu, iż jest to jedyne możliwe pod względem praktycznym miejsce do przeprowadzenia inwestycji. Plan zakłada rekompensatę w postaci ochrony pozostałych terenów skarpy. Utrzymuje się istniejący las we wschodniej części Łazieńca. Wprowadza się tereny zieleni śródpolnej i nadwodnej respektującej istniejącą roślinność. Plan nie zakłada ingerencji w siedliska dziko występujących roślin i grzybów oraz dziko żyjących zwierząt, w tym gniazd i legowisk. Ponadto plan ustala minimalny współczynnik powierzchni biologicznie czynnej dla poszczególnych terenów. Sugeruje się również wprowadzenie zieleni towarzyszącej na terenach zabudowy usługowej i mieszkaniowej. Trwałość procesów przyrodniczych zależy od równowagi ekologicznej i odporności środowiska na zmiany. Utrzymanie ciągłości procesów nie musi oznaczać zakazu użytkowania gruntów przyrodniczych lub ingerowania w ekosystemy. Istotą jest regulowanie relacji pomiędzy uwarunkowaniami przyrodniczymi a rozwiązaniami urbanistycznymi. Ingerencja nie może jednak przekraczać zdolności do samooczyszczania się i regeneracji środowiska oraz zapewniad wymianę gatunkową. Przyjęte w planie rozwiązania mogą w pewnym stopniu utrudniać zachowanie trwałości procesów przyrodniczych, zwłaszcza w kontekście migracji zwierząt, roślin i grzybów. Zaleca się stosowanie zabiegów, które będą minimalizować ingerencję i wspierać możliwość regeneracji środowiska. Nie wprowadza się ustaleń mogących mieć negatywny wpływ na trwałość procesów przyrodniczych poza terenami objętymi planem.

## **b. Wpływ na zdrowie ludzi**

Ustalenia, zgodnie z zakazami wynikającymi z położenia w Obszarze Chronionego Krajobrazu Niziny Ciechocińskiej, nie przewidują budowy obiektów mogących znacząco oddziaływać na środowisko i stanowiących uciążliwość dla ludzi (wyjątek stanowi istniejący już obiekt usługowy na terenie A/U4). Na terenach usługowych wzdłuż drogi wojewódzkiej dopuszcza się możliwość lokalizowania inwestycji które mogą stwarzać uciążliwość. Obecnie na analizowanym terenie zlokalizowane jest składowisko gruzu i elementów betonowych ze sprzedażą kruszywa, serwis opon „Jacek”, hurtownia opakowań, obiekt agroturystyczny z ofertą noclegową. Ze względu na położenie przy drodze, oddzielenie skarpią od terenów przyrodniczych, oddalenie od większych skupisk domów jednorodzinnych, tereny są predestynowane do rozwoju funkcji usług lokalnych i ponadlokalnych. W terenach tych dopuszcza się jedynie zabudowę mieszkaniową dla właściciela.

Wprowadzenie w projekcie planu terenów usługowych jest potencjalnym źródłem zanieczyszczeń lotnych, odpadów i pól magnetycznych. Należy spodziewać się emisji hałasu, związanej z pracą urządzeń technicznych oraz zwiększonym ruchem pojazdów obsługujących przedsiębiorstwa. Ze względu na bliskość drogi wojewódzkiej oraz obecne użytkowanie terenu prognozuje się, iż natężenie hałasu nie będzie znacząco większe. Sugeruje się, by hałas pochodzący z terenów usługowych minimalizowany był poprzez używanie materiałów budowlanych o dużej izolacyjności oraz stosowanie urządzeń o niskie mocy akustycznej. Nawierzchnie utwardzone dróg, parkingów oraz placów składowych należy projektować jako nieprzepuszczalne. Zapobiegnie to ryzyku skażenia gleb i wód bakteriami. Pozostałe tereny usługowe i mieszkaniowo-usługowe w jednostce strukturalnej B położone są pomiędzy terenami zabudowy mieszkaniowej. Tereny te zostały wydzielone drogami i ustalono dla nich dopuszczalne poziomy hałasu jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo- usługowej. Ograniczy to możliwość prowadzenia działalności generującej uciążliwy hałas dla sąsiedniej zabudowy. Tereny usługowe i mieszkaniowo-usługowe w jednostce A zlokalizowane zostały wzdłuż drogi lokalnej- ul. Stachury. Prognozuje się, że projektowane przeznaczenie usługowe ze względu na niewielką skalę oraz charakter dopuszczonych funkcji nie będą stanowiły uciążliwości dla sąsiednich budynków. Dla tych terenów określono dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo-jednorodzinnej. Ograniczy to możliwość prowadzenia działalności generującej uciążliwy hałas dla sąsiedniej zabudowy. Nie przewiduje się, by funkcja usługowa dopełniająca zabudowę mieszkaniową znacząco wpływała na zdrowie i komfort mieszkańców sąsiednich budynków. Nie przewiduje się emisji odorów, mogących stanowić uciążliwość dla mieszkańców sąsiednich zabudowań. Jedynym przedsięwzięciem dopuszczonym w ramach terenów mieszanych, które może stanowić uciążliwość dla funkcji mieszkaniowej jest warsztat samochodowy z lakiernią. Działalność ta wiąże się z dużą emisją hałasu, natężeniem ruchu pojazdów i uciążliwościami zapachowymi. Sugeruje się wprowadzenie przegród izolacyjnych np. w postaci zieleni izolacyjnej od strony zabudowań mieszkalnych. Należy również zauważyć, iż budowa nowych obiektów stworzy miejsca pracy, przyczyniając się do poprawy jakości życia mieszkańców gminy. Umożliwi również budowę obiektów centrotwórczych, zaspokajających podstawowe potrzeby okolicznych mieszkańców.

Na terenach zabudowy usługowej miejsca składowania środków ochrony roślin oraz produktów naftowych powinny być zabezpieczone przed przenikaniem do gruntu. Zapobiegnie to przedostawaniu się substancji ropopochodnych do gruntu. Właściwe postępowanie pozwoli uniknąć lub w znacznym stopniu ograniczyć negatywne skutki działania substancji.

Powstanie nowych zabudowań mieszkalnych oraz dróg dojazdowych przyczyni się do zwiększenia ruchu komunikacyjnego zarówno w trakcie jak po budowie obiektów. Skutkować będzie zwiększeniem natężenia hałasu oraz zanieczyszczeń lotnych. Projekt planu w większej części utrzymuje zapisy obowiązującego planu w zakresie lokalizowania zabudowy mieszkaniowej. Konieczne jest zatem zaprojektowanie systemu komunikacyjnego zapewniającego bezpieczeństwo ruchu i dojazd do działek budowlanych. Istotny jest fakt, iż projekt planu zmniejszył liczbę i szerokość projektowanych dróg względem obowiązującego planu. Ponadto wyklucza się możliwość zabudowy w terenach, gdzie występuje ryzyko osuwania się mas ziemnych.

Dla wszystkich terenów, na których projektowana jest zabudowa, określono docelowo nakaz odprowadzania ścieków do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej. Do czasu realizacji sieci, plan dopuszcza odprowadzanie ścieków z istniejących budynków do zbiorników wybieralnych. Zapobiegnie to ryzyko skażenia gruntów ściekami i bakteriami. Ustalono również nakaz stosowania systemów grzewczych z

zastrzeżeniem by do celów grzewczych i grzewczo - technologicznych stosować paliwa płynne i gazowe charakteryzujące się niskimi wskaźnikami emisji z wykorzystaniem urządzeń o wysokiej sprawności. Przyczyni się to do ochrony jakości powietrza. Dla zdrowia i bezpieczeństwa określono także nakaz uwzględnienia ograniczeń w użytkowaniu terenu w pasie technologicznym napowietrznej linii elektroenergetycznej SN. Nie przewiduje się konfliktów społecznych ze względu na obecny charakter terenu i zapisy obowiązującego planu.

Pozostałe funkcje terenu wprowadzane przez plan nie przyczynią się do zagrożenia zdrowia ludzi.

### **c. Wpływ na faunę i florę**

Negatywne oddziaływanie na roślinność związane będzie przede wszystkim z zabudowaniem i utwardzeniem części terenu. Po realizacji zapisów planu pojawią się gatunki roślinności ruderalnej. Na analizowanym terenie zaobserwowano kilka miejsc o szczególnych walorach przyrodniczych, które są siedliskiem lokalnych zwierząt. Plan wprowadza ochronę tych miejsc poprzez ustalenie przeznaczenia terenów pod wody, tereny zieleni urządzonej, śródpolnej i nadwodnej, na których wyklucza się wprowadzenie zabudowy. Wprowadza się również tereny z zakresu rekreacji ze względu na duży potencjał turystyczny tych terenów. Zakłada się, iż stopień przekształceń i charakter zabudowy nie będzie znacząco wpływał na warunki bytowe zwierząt. Zgodnie z nakazami i zakazami, w obszarach niewyłączonych z zakazów, w Obszarze Chronionego Krajobrazu Niziny Ciechocińskiej, chroni się wszelkie zadrzewienia śródpolne, przydrożne i nadwodne. Zachowane zostaną drzewa porastające skarpy, drzewa śródpolne (m.in. wartościowe wierzby). Prognozuje się, iż tereny nadwodne, najbardziej narażone na degradację, zostaną jedynie w niewielkim stopniu zagospodarowane w kierunku rekreacyjnym. Zabiegi pielęgnacyjne oraz ustalona ochrona przyczynią się do zachowania rodzimych gatunków roślinności nadbrzeżnej, m.in. chronionej lilii wodnej. Ograniczenie na terenie objętym planem upraw rolniczych zapobiegnie przedostawaniu się do zbiorników substancji azotowych i dalszej eutrofizacji. Plan chroni również tereny leśne- w północnej i wschodniej części. Zachowanie naturalnej roślinności przyczyni się do zachowania drożności korytarzy migracyjnych zwierząt. Wprowadzenie zabudowy na tereny dotychczas użytkowane rolniczo nie pozostanie obojętne dla bytującej flory. W trakcie prowadzenia robót budowlanych może nastąpić oddziaływanie na faunę związane z hałasem. Będzie to jednak oddziaływanie czasowe. Nie prognozuje się, by dalsze użytkowanie generowało hałas istotny dla zwierząt. Kluczowe dla możliwości przemieszczania się zwierząt będzie gradzenie nieruchomości. Przepisy obowiązujące w obszarze chronionego krajobrazu zabraniają również zabijania dziko występujących zwierząt, niszczenia ich nor, legowisk, innych schronień. Plan nie zakłada ingerencji w siedliska zwierząt. Negatywna ingerencja planu wiązać się będzie z przeprowadzeniem drogi lokalnej w wąwozie znajdującym się w północnej części łązieńca. Jako rekompensatę niezbędnej wycinki roślinności plan zakłada urządzenie zieleni towarzyszącej nowej zabudowie oraz urządzenie terenów zieleni publicznej. Przy odpowiednim doborze roślin możliwe jest zwiększenie różnorodności gatunkowej i zwiększenie odporności roślinności na szkodliwe czynniki. Po realizacji zapisów planu pojawią się gatunki roślinności ruderalnej. Zaleca się utrzymanie flory zbliżonej do naturalnej przy minimalnym stopniu przekształceń lub wprowadzenie bogatej, zróżnicowanej roślinności zgodnej z obecnym siedliskiem.

W odniesieniu do obowiązującego planu, projekt daje większe możliwości ochrony wartościowych siedlisk oraz uatrakcyjnienie miejsc przyrodniczych. Tereny nowej zabudowy mieszkaniowej zostają wyznaczone w miejscach, w których obowiązujący plan przewidywał taką funkcję. Poprzez nieprzekraczalną linię zabudowy ogranicza się jednak swobodne lokalizowanie zabudowy w sąsiedztwie terenów o dużych walorach przyrodniczych.

### **Zgodność założeń projektu w z obowiązującymi formami ochrony przyrody**

Obszar objęty planem znajduje się w Obszarze Chronionego Krajobrazu Niziny Ciechocińskiej. Zapisy planu zostały dostosowane do zakazów obowiązujących w/w formie ochrony przyrody, uwzględniając obszary wyłączone z zakazów, o których mowa w uchwale sejmiku. Na terenie zabrania się lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (za wyjątkiem infrastruktury technicznej oraz inwestycji celu publicznego oraz inwestycji na terenie A/UM4). Ponadto w projekcie planu nakazuje się uwzględnienie zakazów wynikających z położenia w chronionym obszarze- nie zachodzi konieczności powtarzania poszczególnych zapisów w planie. Ustalenia polegają m.in. na: uwzględnieniu gruntów

oznaczonych w ewidencji jako W poprzez ujęcie ich w terenach o przeznaczeniu przyrodniczym (ZN) lub odsunięcie nieprzekraczalnej linii zabudowy od zasięgu wód w sposób gwarantujący ich ochronę.

Ze względu na znaczne oddalenie od pozostałych form ochrony przyrody nie prognozuje się oddziaływania projektu planu.

#### **d. Wpływ na wody**

Plan nie wprowadza ustaleń mogących przyczynić się do zmiany stosunków wodnych, co mogłoby doprowadzić do przeobrażenia środowisk wodnych. Plan ustala nakaz odprowadzania ścieków do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej. Do czasu realizacji sieci kanalizacji dopuszcza się odprowadzenie ścieków do zbiorników wybieranych okresowo. Ustalenia planu pozwalają w pełni spełnić wymagania ustawowe regulowane przez Prawo Wodne art. 82 w zakresie realizacji infrastruktury ściekowej. Dodatkowo, w związku z przepisami obowiązującymi w Obszarze Chronionego Krajobrazu Niziny Ciechocińskiej, zabrania się dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli służą innym celom niż ochrona przyrody lub zrównoważone wykorzystanie użytków rolnych i leśnych. Plan ustala tereny pod wody, chroniąc w ten sposób naturalne zbiorniki wodne. Dla terenów usługowych zaleca się projektowanie nawierzchni utwardzonych dróg, parkingów oraz placów składowych jako nieprzepuszczalne. Zapobiegnie to przedostawaniu się substancji ropopochodnych do gruntu. Zmiany jakie wystąpią w zakresie wód to zwiększenie spływu powierzchniowego związane z utwardzeniem części terenu. Powiększenie terenów przeznaczonych pod zabudowę wiązać się będzie ze zwiększeniem zapotrzebowania na wodę. Zostanie ona dostarczona gminną siecią wodociągową. Plan wprowadza zapis, iż zaopatrzenie w wodę musi odbywać się w oparciu o system dostosowany do zewnętrznego gaszenia pożarów. W częściach terenu przyległych do wód obowiązuje nakaz uwzględnienia ograniczeń w użytkowaniu terenu, zgodnie z przepisami odrębnymi. Oznacza to swobodny dostęp do lustra wody, prowadzenie prac konserwacyjno-remontowych. Realizacja projektu planu nie stanowi zagrożenia dla spełnienia celów środowiskowych jednolitych części wód podziemnych. Zapisy planu nie przyczynią się do pogorszenia stanu jednolitych części wód, w dalszym ciągu jednak występuje zagrożenie niespełnienia celów środowiskowych. Ograniczenie użytkowania rolniczego może przyczynić się do poprawy jakości wód zbiorników wodnych, gdyż zapobiegnie przedostawaniu się substancji azotowych do wód. Pośrednio może to przyczynić się do oczyszczania wód w JCWP.

#### **e. Wpływ na jakość powietrza**

Nie prognozuje się znacznych zmian w oddziaływaniu na jakość powietrza po realizacji planu. Największy wpływ dla czystości powietrza będzie związany z ruchem komunikacyjnym na drogach i terenach nowoprojektowanej zabudowy. Nie będzie to jednak liczba, która miałyby znacząco wpłynąć na obniżenie jakości powietrza. Utwardzenie dróg zapobiegnie ryzyku pylenia. Ustalono nakaz stosowania systemów grzewczych z zastrzeżeniem by do celów grzewczych i grzewczo - technologicznych stosować paliwa płynne i gazowe charakteryzujące się niskimi wskaźnikami emisji z wykorzystaniem urządzeń o wysokiej sprawności. Zapobiegnie to zanieczyszczaniu powietrza, które przy ukształtowaniu terenu łązieńca, mogłoby prowadzić do tworzenia zastoisk zanieczyszczeń. Plan nie zakłada możliwości lokalizowania przedsięwzięć mogących stanowić ryzyko dla czystości atmosfery. Zachowanie istniejących terenów zieleni wraz z roślinnością wysoką będzie sprzyjać możliwości samooczyszczania się powietrza.

#### **f. Wpływ na klimat**

Skala i charakter projektowanych funkcji pozwalają stwierdzić, że realizacja ustaleń planu nie wprowadzi negatywnego oddziaływania na klimat. Realizacja nowej zabudowy spowoduje emisję do atmosfery niewielkich ilości zanieczyszczeń energetycznych i komunikacyjnych. Zmiany te nie będą odczuwalne w kontekście stosunków klimatycznych. Nie stanowią one zagrożenia dla bioróżnorodności oraz gatunków roślin występujących na analizowanym terenie i w jego sąsiedztwie.

Planowane w ramach realizacji planu prace związane z budownictwem usługowym lub mieszkaniowym oraz infrastrukturalnym, mogą wymagać adaptacji na poszczególnych etapach inwestycji do zmieniających się czynników klimatycznych. Są to m. in. wzrost średniej temperatury powietrza, wzrost opadów, wzrost intensywności wiatrów, wzrost częstotliwości występowania temperatur ekstremalnych (wysokich i niskich). Na poszczególnych etapach procesu budowlanego tj. projektowania, budowy i dalej utrzymania budynków,

skutki zmian klimatycznych mogą wymagać konieczności wprowadzenia już na etapie projektu uwzględnienia systemów chłodzenia w budynkach, sposobu odpowiedniego posadowienia budynków z uwagi na osiadanie, przemarzanie czy dostosowania systemów odprowadzających wodę. Na etapie budowy może nastąpić wzrost kosztów inwestycyjnych wywołanych przede wszystkim wzrostem opadów oraz temperaturą, które to mogą przyczynić się do zalewania budów i osunięć, doboru droższych materiałów odpornych na ekstremalne temperatury, organizację odpowiednich zabezpieczeń dla składowanych materiałów budowlanych przed skutkami pogodowymi. Podczas użytkowania obiektów dodatkowe koszty mogą być związane z modernizacją systemów wentylacyjnych, usuwaniem zapleśnień i szkód wynikających z szybkiego zużycia materiałów, również wzmocnień konstrukcyjnych oraz ubezpieczenia budynków. W ramach adaptacji do zmian klimatu korzystne byłoby tworzenie zielonej infrastruktury oraz wykorzystanie lokalnych, alternatywnych źródeł energii bezpiecznych dla środowiska.

Nie przewiduje się by zmiany klimatu miały znacząco wpłynąć na postanowienia planu. W analizowanym terenie zachodzi ryzyko wystąpienia ekstremalnych sytuacji pogodowych, m.in. trąb powietrznych, suszy powodującej zagrożenie pożarowe, gradobicia, ulewnych deszczy. W tych sytuacjach można jedynie ograniczać skutki zjawiska pogodowego adaptując projekt budynku do tendencji zmian klimatu i poprawnie wykonując prace budowlane z zastosowaniem materiałów wysokiej jakości uwzględniające ekstremalne obciążenie wiatrem, obciążenie śniegiem, różnice temperatury oraz wahania poziomu wód gruntowych. W przypadku zagrożenia wystąpienia zagrożenia trąbą powietrzną lub pożarem lasu rozwiązaniem jest przygotowanie pomieszczeń zapewniających mieszkańcom bezpieczeństwo.

Zjawiskami zagrażającymi obiektom budowlanych i życiu mieszkańców łązieńca są ulewne deszcze mogące powodować osuwanie się gruntu. Szczególnie narażone są istniejące zabudowania usytuowane w pobliżu skarp o dużym nachyleniu. Zaleca się stosowanie działań mających na celu profilaktyczne wzmocnienie gruntów. Dla projektowanych budynków plan wprowadza odsunięcie linii zabudowy od skarp.

Ze względu na rozmiar przedsięwzięcia nie prognozuje się, by realizacja planu miała w sposób znaczący łagodzić lub zaostrzać zmiany klimatyczne. Utrzymanie przyrodniczego charakteru terenów zieleni oraz uzupełnienie zadrzewień, a także zachowanie i wspieranie ekosystemu może sprzyjać łagodzeniu klimatu. Zachowanie zadrzewień wpłynie m.in. na obniżanie temperatury i wzrost wilgoci powietrza. Przyczyni się to również do pochłaniania gazów cieplarnianych emitowanych przez projektowaną zabudowę. Podobnie ochrona zbiorników wodnych przyczyni się do poprawy mikroklimatu łązieńca. Nie planuje się realizacji inwestycji, które mogłyby pośrednio zwiększać emisję gazów cieplarnianych. Plan nie przewiduje również lokalizacji budowy w bezpośrednim sąsiedztwie torów kolejowych, stanowiącym klin przewietrzający dla łązieńca oraz miasta Aleksandrów Kujawski.

#### **g. Wpływ na powierzchnię terenu**

Planowane zmiany mogą spowodować czasowe negatywne oddziaływanie i przekształcenia powierzchni ziemi. W trakcie realizacji inwestycji, a zwłaszcza podczas wykonywania fundamentów pod nowe budynki, wykopów pod parkingi i drogi dojazdowe oraz sieci i urządzenia infrastruktury technicznej przekształcona zostanie wierzchnia powierzchnia ziemi. Powstanie nowych zabudowań wiązać się może z niewielką, lokalną niwelacją terenu. Projektowane zagospodarowanie terenu nie tworzy jednak zagrożeń dla stabilności gruntu. Nie planuje się wprowadzać zabudowy na tereny predestynowane do ruchów masowych. Tereny o złożonych lub skomplikowanych warunkach pozostawia się do zagospodarowania zielenią przydomową i jako tereny zieleni urządzonej lub śródpolnej i nadwodnej. W związku z zakazami obowiązującymi w Obszarze Chronionego Krajobrazu zabrania się dokonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, z wyjątkiem prac związanych z zabezpieczeniem przeciwpowodziowym lub przeciwsuwiskowym lub utrzymaniem, budową, odbudową, naprawą lub remontem urządzeń wodnych.

#### **h. Wpływ na krajobraz**

Realizacja ustaleń projektu planu nie będzie miała istotnego, negatywnego wpływu na krajobraz. Krajobraz przekształci się, zwłaszcza w terenach dotychczas użytkowany rolniczo, na krajobraz charakterystyczny dla przedmieść z ukierunkowaniem na funkcję mieszkaniową i rekreacyjną. Zabudowaniu ulegną tereny dotychczas otwarte. W celu ujednoczenia terenu plan wyznacza system dróg, określa nieprzekraczalne linie zabudowy, wysokość budynków, urządzeń budowlanych i obiektów małej architektury,

a także kąt nachylenia dachu. Ochronie krajobrazu służy również ochrona terenów zieleni, zbiorników wodnych i skarp przed przekształceniami. Ze względu na walory krajobrazowe i ukształtowanie łązieniec, po określeniu zasad zagospodarowania przestrzeni, stanowić będzie miejsce atrakcyjne do lokalizowania funkcji mieszkaniowej i turystycznej. Zachowane zostaną walory chronione poprzez ustalenie Obszaru Chronionego Krajobrazu Niziny Ciechocińskiej.

#### **i. Wpływ na zasoby naturalne**

Prognozuje się, iż przeznaczenie części terenu dotychczas rolnego na cele pozarolnicze będzie skutkowało ubytkiem zasobów naturalnych, jakimi są grunty dobrej i średniej przydatności rolniczej. Ze względu na obowiązujący plan miejscowy, który przekształcił grunty rolne w mieszkaniowe, zapisy projektu nie wprowadzą zmian. Plan wprowadza zasady ochrony terenów leśnych i zasobów wodnych, zatem nie prognozuje się negatywnego wpływu planu w tym zakresie.

#### **j. Wpływ na zabytki**

Na obszarze objętym projektem planu znajduje się stanowisko archeologiczne objęte ochroną konserwatorską. Plan ustala się strefę ochrony archeologicznej stanowiska archeologicznego w granicach której teren dostępny jest do celów inwestycyjnych – zgodnie z przepisami odrębnymi. Nie prognozuje się zatem wpływu realizacji założeń planu w tym zakresie. Na terenie łązieńca zlokalizowany jest dom lokalnego poety, Edwarda Stachury, w którym planuje się urządzić muzeum. Projekt planu przewiduje utworzenie muzeum i parkingu dla zwiedzających, który przyczyni się do poprawy atrakcyjności sołectwa.

#### **k. Wpływ na dobra materialne**

Realizacja projektu planu nie spowoduje oddziaływania na dobra materialne. Zapisy planu nie wpłyną negatywnie na istniejącą zabudowę.

#### **l. Wpływ na obszary Natura 2000**

Z uwagi na położenie terenu objętego projektem zmiany planu poza obszarami i dość dużej odległości od obszarów Natura 2000 nie stwierdzono negatywnego oddziaływania na te obszary.

### **10. RODZAJE PRZEWIDYWANEGO ODDZIAŁYWANIA**

W prognozie oddziaływania na środowisko określono rodzaj wpływu:

- oddziaływań bezpośrednich rozumianych jako konsekwencja konkretnego zapisu;
- oddziaływań pośrednich rozumianych jako skutek zapisu, ale nie będący jego celem;
- oddziaływań wtórnych rozumianych jako konsekwencja odsunięta w czasie realizacji innych zapisów;
- oddziaływań skumulowanych rozumianych jako suma skutków różnych zapisów;
- oddziaływań krótkoterminowych rozumianych jako konsekwencji zadań występujących tylko w czasie realizacji i ustępujących po ich zakończeniu lub wynikających z przeznaczenia terenu, na którym jego funkcja jest realizowana przez krótki okres czasu
- oddziaływań średnioterminowych rozumianych jako rodzące skutki ustępujące po realizacji wszystkich elementów koniecznych do ich ustania;
- oddziaływań długoterminowych rozumianych jako rodzących skutki utrzymujące się przez długi okres po zakończeniu realizacji planu
- oddziaływań stałych rozumianych jako rodzących skutki nie ustępujących po realizacji zapisów planu,
- oddziaływań chwilowych rozumianych jako utrzymujących się w bardzo krótkim czasie

Charakter oddziaływania	Elementy środowiska												
	Natura 2000	Różnorodność biologiczna	Ludzie	Zwierzęta	Rośliny	Woda	Powietrze	Powierzchnia ziemi	Krajobraz	Klimat	Zasoby naturalne	Zabytki	Dobra materialne
Bezpośrednie		x	x	x	x	x		x	x	x			
Pośrednie		x	x	x	x	x	x			x	x		
Wtórne													
Skumulowane							x			x			
Krótkoterminowe		x	x	x	x								
Średnioterminowe													
Długoterminowe		x		x			x			x			
Stałe		x	x	x	x	x		x	x		x		
Chwilowe			x	x	x		x						

**oddziaływania bezpośrednie** - związane będzie z wprowadzeniem zabudowy na tereny niezagospodarowane, urządzeniem terenów wokół zabudowy oraz realizacją infrastruktury technicznej

**oddziaływania pośrednie** - zmiany polegać będą przede wszystkim na zmianie powierzchni ziemi, składu gatunkowego obszaru, pogorszeniu warunków infiltracji oraz zmniejszeniu powierzchni biologicznie czynnej, wycince drzew i zakrzewień, zmianie klimatu akustycznego oraz aerosanitarne

**oddziaływanie stałe**- dotyczyć będzie przekształceń w powierzchni biologicznie czynnej oraz zmianie charakteru wiejskiego na charakter podmiejski

**oddziaływania długo- i średnioterminowe** - to głównie zmiany w bioróżnorodności i składzie gatunkowym obszaru, zmiany w infiltracji wody, zmianie klimatu akustycznego i aerosanitarne,

**oddziaływania krótkoterminowe i chwilowe** - dotyczyć będą głównie przekształceń powierzchni i hałasu w wyniku prowadzenia prac budowlanych

Oddziaływania w każdym zakresie będą minimalizowane poprzez ograniczanie, zapobieganie i rekompensowanie działań. W przypadku stwierdzenia wystąpienia przekroczeń dopuszczalnych poziomów substancji lub ponadnormatywnego oddziaływania hałasu należy wprowadzić rozwiązania techniczne, technologiczne lub organizacyjne służące ograniczeniu niekorzystnego oddziaływania powodowanego emisją substancji do powietrza lub hałasu.

## 11. ANALIZA MOŻLIWYCH ROZWIĄZAŃ ALTERNATYWNYCH

Przeprowadzona analiza możliwych rozwiązań alternatywnych w stosunku do rozwiązań przedstawionych w projekcie zmiany planu, pozwala na stwierdzenie, że rozwiązania przyjęte w projekcie zmiany planu są racjonalne. Przyjęte rozwiązania są odpowiedzią na problemy pojawiające się przy realizacji zapisów obowiązującego planu. Proponowane zapisy zapewniają odpowiednią ochronę terenów o znaczeniu przyrodniczym przed degradacją. Wyznacza się tereny mieszkaniowe oraz usługowe w terenach do tego predestynowanych w oparciu o efektywny system dróg i ciągów pieszych oraz ład przestrzenny. Ogranicza się również ryzyko związane z osuwiskami. Tereny ze względu na bliskość intensywnej zabudowy mieszkaniowej (jedno i wielorodzinnej) oraz usługowej w granicach miasta Aleksandrów Kujawki są predestynowane do przekształceń we wskazanym kierunku. O potrzebie zmiany planu miejscowego w kierunku zabudowy mieszkaniowej, mieszkaniowo-usługowej świadczą liczne wnioski mieszkańców sołectwa oraz popyt na działki budowlane. Ze względu na walory przyrodnicze i krajobrazowe projekt zmiany planu uszczegóławia i wzmacnia ochronę terenów najbardziej wartościowych względem obowiązującego planu miejscowego. Proponowany projekt jest optymalny pod względem środowiskowym, ekonomicznym i społecznym.

## **12. OGRANICZANIE WPŁYWU I KOMPENSACJA DZIAŁAŃ**

Projekt planu i prognoza wprowadzają lub zalecają działania mające na celu ograniczenie lub kompensację negatywnego oddziaływania. Ustalono m.in.:

- konieczność nawiązania nowej zabudowy do otoczenia formą i wysokością,
- wprowadzenie nieprzekraczalnej linii zabudowy, określenie parametrów dachu,
- określenie minimalnej powierzchni biologicznie czynnej w celu ochrony bioróżnorodności oraz umożliwienia swobodnego odpływu wód deszczowych do gruntu.
- wyznaczenie terenów zieleni urządzonej śródpolnej i nadwodnej,
- ochronę istniejących terenów zalesionych,
- stosowanie do celów grzewczych systemów opartych o rozwiązania proekologiczne,
- zasady ochrony stanowisk archeologicznych i obiektów zabytkowych,
- ustalenie zasad ochrony warunków wodnych oraz zapobieganiem przedostawania się zanieczyszczeń do wód gruntowych,
- zalecenie urządzania zieleni towarzyszącej,
- ochronę terenów nadwodnych i terenów o dużym nachyleniu stoku,
- ograniczanie skutków zjawiska pogodowego adaptując budynek do tendencji zmian klimatu.
- retencjonowanie wód opadowych w celu ponownego wykorzystania,
- sposób odprowadzania ścieków oraz usuwania odpadów, w sposób niezagrażający jakości wód,
- zakaz lokalizacji obiektów mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
- uwzględnienie strefy ograniczonego użytkowania przy liniach elektroenergetycznych,
- obowiązek uwzględnienia nakazów i zakazów wynikających z położenia w Obszarze Chronionego Krajobrazu Niziny Ciechocińskiej
- utrzymanie flory zbliżonej do naturalnej lub wprowadzanie bogatej i zróżnicowanej roślinności zgodnej z obecnym siedliskiem,
- zalecenie nawierzchni utwardzonych dróg, parkingów i placów składowych jako nieprzepuszczalne,
- stosowanie działań mające na celu profilaktyczne wzmocnienie gruntów.

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

Wprowadzenie zmian nie spowoduje znaczących, negatywnych oddziaływań na środowisko lokalne ani na obszary ochrony przyrody i obszary Natura 2000. Proponuje się prowadzenie analizy skutków realizacji postanowień, łącznie z wpływem na środowisko, równoległe do analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym zgodnie z art. 32 ust. 1 Ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Monitoring ten powinien dotyczyć zarówno zgodności realizacji inwestycji z ustaleniami zawartymi w projekcie Planu, jak również nieprzewidzianego wpływu przedsięwzięcia na środowisko. Analizę skutków postanowień planu należy oprzeć o monitoring stanu sanitarnego powietrza, wód powierzchniowych i podziemnych na poziomie regionalnym, prowadzony przez Główny Inspektorat Ochrony Środowiska.

## **14. INFORMACJE O MOŻLIWYM TRANSGRANICZNYM ODDZIAŁYWANIU NA ŚRODOWISKO**

Obszar objęty projektem planu nie znajduje się w pobliżu granic administracyjnych kraju. Nie występuje więc potrzeba przeprowadzania analiz możliwych transgranicznych oddziaływań.

## **15. STRESZCZENIE W JĘZYKU NIESPECJALISTYCZNYM**

Rozdział 1. Podstawą prawną sporządzenia niniejszej prognozy jest 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. Przedmiotem opracowania jest prognoza oddziaływania na środowisko ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru dla obszaru



położonego w obrębie ewidencyjnym Łazieniec, gmina Aleksandrów Kujawski, wynikającego z Uchwały Nr XXXVIII/344/14 Rady Gminy Aleksandrów Kujawski z dnia 4 listopada 2014r. oraz zmieniającej w/w uchwałę Uchwały Nr XII/75/15 Rady Gminy Aleksandrów Kujawski z dnia 11 września 2015r. W rozdziale przedstawiono również powiązania z innymi dokumentami.

Rozdział 2. Wskazano cel, zakres i metodę opracowania prognozy. Prognozę oddziaływania na środowisko sporządzono w celu analizy i oceny możliwych skutków realizacji projektu planu miejscowego. Prognoza obejmuje również wskazanie rozwiązań alternatywnych oraz działań mających na celu eliminację, ograniczenie lub kompensację negatywnego wpływu na środowisko. Zakres opracowania obejmuje elementy ujęte w art. 51 i 52 ustawy z dnia 3 października 2008r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko oraz elementy wskazane przez organy uzgadniające zakres. Prognozę przygotowano w oparciu o metody polegające na szczegółowej analizie potencjalnego wpływu poszczególnych zapisów planu miejscowego na środowisko.

Rozdział 3. W rozdziale przedstawiono istniejący stan i funkcjonowanie środowiska ze szczególną uwagą położoną na obszar opracowania. Jak pokazuje analiza kolejnych komponentów środowiska: geologii, gleby, wody, powietrza, warunków akustycznych, fauny i flory oraz klimat, stan i funkcjonowanie środowiska nie stanowi problemu.

Obszar opracowania obejmuje obszar wsi Łazieniec położonej w gminie Aleksandrów Kujawski. Obszar gminy Aleksandrów Kujawski sąsiaduje z gminami: Ciechocinek od wschodu, Raciążek od południowego-wschodu, Koneck i Dąbrowa Biskupia od południa, Gniewkowo od zachodu oraz Wielka Nieszawka i Obrowo od północy. Ponadto gmina otacza miasto powiatowe Aleksandrów Kujawski stanowiące odrębną jednostkę administracyjną.

Teren graniczy od zachodu z miastem Aleksandrów Kujawski. Pozostałe granice wyznaczają: od zachodu- granica działki 13/6 oraz fragment ul. Edwarda Stachury, od północy- granica z obrębem ewidencyjnym Odolion, od wschodu- granica z obrębem Stawki, od południa- droga wojewódzka nr 266. Obszar podzielony jest przez tereny kolejowe linii Aleksandrów Kujawski- Ciechocinek na dwa fragmenty. Analizowany stanowi obecnie tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy zagrodowej, tereny rolne i usług. Istniejący system komunikacyjny składa się z sieci dróg lokalnych, dojazdowych i wewnętrznych. Obszar skomunikowany jest bezpośrednio poprzez drogę wojewódzką nr 266 Radziejów- Ciechocinek.

Rozdział 4. Opisano potencjalne zmiany w przypadku braku realizacji planu miejscowego. Zakłada się, iż pozostawienie obecnej funkcji terenu, zgodnie z obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, nie przyczyniłoby się do znacznego pogorszenia stanu środowiska. Wprowadzane zmiany w projekcie planu dotyczą usprawnienia funkcjonowania terenu oraz mają za zadanie uatrakcyjnić i chronić obszary przyrodnicze. Niekorzystne przeobrażenia mogłyby jednakże wystąpić w krajobrazie w związku z postępującą zabudową terenów w oparciu o chaotyczne rozwiązania komunikacyjne. Przy realizacji założeń komunikacyjnych ustalonych w obowiązującym planie, degradacji uległby także teren niecki znajdujący się w środkowej części opracowania. Zaprojektowane w obowiązującym planie drogi przecinają otwarte, aktywne przyrodniczo tereny oraz mogłyby doprowadzić do naruszenia stabilności gruntu skarpy. Zagrożenie to dotyczy zarówno terenów w części środkowej jak północnej. Teren charakteryzuje się również nadmiarem dróg, których przebieg jest nieuzasadniony, a przyczynia się do przekształceń gleby oraz rzeźby terenu, a także do ubytku terenów biologicznie czynnych.

Rozdział 5. W rozdziale określono istniejące problemy i cele środowiskowe występujące w granicach analizowanego terenu. Do istotnych problemów ochrony środowiska zaliczyć należy emisję zanieczyszczeń powietrza, skażenie gleb, zanieczyszczenie wód powierzchniowych i podziemnych, przekształcenia rzeźby terenu, oraz degradację bioróżnorodności. Zanieczyszczenia powietrza związane są głównie z ogrzewaniem domostw oraz ruchem komunikacyjnym. Zanieczyszczenie wód oraz skażenie gleb wiąże się przede wszystkim z intensywnym stosowaniem nawozów mineralnych i środków ochrony roślin oraz ściekami. Problem może również stanowić zanieczyszczenie metalami ciężkimi powodowane ruchem komunikacyjnym.

Przekształcenia terenu, wyrównywanie terenu, terasowanie skarp lub tworzenie nasypów, przyczyni się do zmiany rzeźby, stosunków wodnych oraz utraty walorów krajobrazowych terenu. Może również prowadzić do zaburzenia stabilności gruntu. Degradacja bioróżnorodności jest zagrożeniem ze względu na rosnącą presję zabudowy, rozbudowy komunikacji oraz przekształceń terenów przyrodniczych w usługi, produkcję lub mieszkalnictwo.

Rozdział 6. W rozdziale opisano dokumenty nadrzędne i spełnienie ich celów i zadań na poziomie projektowanego dokumentu. Analizowano dokumenty na tworzone na poziomie międzynarodowym, krajowym i regionalnym.

Rozdział 7. W rozdziale opisano najbliższej zlokalizowane obszary podlegające ochronie na podstawie ustawy o ochronie przyrody. Opisano charakterystykę i zagrożenia „Dolina Dolnej Wisły” (PLB040003), „Nieszawska Dolina Wisły” (PLH040012) i „Wydmy Kotliny Toruńskiej”, rezerwatu „Ciechocinek”, Obszaru Chronionego Krajobrazu Niziny Ciechocińskiej, pomników przyrody.

Rozdział 8. Oceniono uwarunkowania terenu oraz zalecenia do projektu. Obszary objęte opracowaniem charakteryzują się dużą zmiennością rzeźby. Występują tereny płaskie, faliste, obniżenia i strome skarpy. Część terenów predestynowana jest do występowania ruchów masowych. Mogą wystąpić złożone lub skomplikowane warunki gruntowe. W tych obszarach zamiast wprowadzania zabudowy należy utrzymać dotychczasowe przyrodnicze i rolnicze użytkowanie. Wolne od zabudowy należy zachować również tereny o dużym spadku terenu przekraczającym 5° oraz tereny, gdzie woda gruntowa zalega płycej niż 1m p.p.t. Uwarunkowania ekofizjograficzne dla niektórych fragmentów terenu stanowią barierę dla rozwoju i należy uwzględnić je w projekcie planu.

Teren znajduje się w obszarach chronionych wymienionych w ustawie z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody - Obszarze Chronionego Krajobrazu Nizina Ciechocińska. Niewielka część terenu stanowi las. Uwarunkowania przyrodnicze w zakresie wymogów ochrony środowiska stwarzają zatem pewne ograniczenia odnośnie realizacji projektu planu.

Analizowany teren posiada uzbrojenie w infrastrukturę techniczną. Duża część terenu ma możliwość odprowadzania ścieków do systemu kanalizacji sanitarnej. Nie występują tu obiekty objęte ochroną konserwatorską. Zmiany wprowadzane w projekcie planu wynikają z konieczności poprawy obecnie obowiązującego planu w zakresie wyznaczenia funkcji terenu oraz skomunikowania poszczególnych terenów, a także ochrony elementów przyrodniczych. Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego gminy Aleksandrów Kujawski pozwalana zmiany w zagospodarowaniu przestrzennym.

Rozdział 9. Przedstawiono ustalenia planu dla poszczególnych terenów.

Rozdział 10. W rozdziale przedstawiono ocenę przewidywanych oddziaływań. W ramach oceniania możliwego oddziaływania na środowisko należało rozważyć wpływ realizacji ustaleń dokumentu na środowisko: różnorodność biologiczną, zdrowie ludzi, zwierzęta, rośliny, stan i jakość wód, jakość powietrza, klimat akustyczny, klimat i mikroklimat, powierzchnię terenu, krajobraz, zasoby naturalne, zabytki i dobra materialne oraz obszary Natura 2000. Analizę i ocenę oddziaływań przeprowadzono określając rodzaj wpływu na poszczególne komponenty i skalę wpływu. Wyróżniono wpływ negatywny mały (-1), średni (-2) i znaczący (-3), wpływ pozytywny (1) lub brak wpływu (0). Poprzez wpływ negatywny mały należy rozumieć typowe, nieznaczące w skali lokalnej przekształcenia badanych komponentów środowiska. Poprzez wpływ negatywny średni należy rozumieć zagrożenie, które wpłynie na pogorszenie komponentów środowiska i wiązać się będzie z dość znacznymi przekształceniami w terenie. Znaczący wpływ spowoduje radykalne zmiany w środowisku, które wiązać się będą z istotnym pogorszeniem środowiska. Wpływ pozytywny oznaczać będzie poprawę warunków środowiskowych, natomiast brak wpływu oznacza, iż zapisy planu nie spowodują zmian w elementach środowiska.

Rozdział 10. Określono charakter i czas trwania oddziaływania z podziałem na oddziaływanie bezpośrednie, pośrednie, skumulowane, średnioterminowe, długoterminowe, stałe i chwilowe.

Rozdział 11. Przeprowadzono analizę możliwych rozwiązań alternatywnych w stosunku do rozwiązań przedstawionych w projekcie zmiany planu. Przeprowadzona analiza możliwych rozwiązań alternatywnych w stosunku do rozwiązań przedstawionych w projekcie zmiany planu, pozwala na stwierdzenie, że rozwiązania przyjęte w projekcie zmiany planu są racjonalne. Przyjęte rozwiązania są odpowiedzią na problemy pojawiające się przy realizacji zapisów obowiązującego planu. Proponowane zapisy zapewniają odpowiednią ochronę terenów o znaczeniu przyrodniczym przed degradacją. Wyznacza się tereny mieszkaniowe oraz usługowe w terenach do tego predestynowanych w oparciu o efektywny system dróg i ciągów pieszych oraz ład przestrzenny. Ogranicza się również ryzyko związane z osuwiskami. Tereny ze względu na bliskość intensywnej zabudowy mieszkaniowej (jedno i wielorodzinnej) oraz usługowej w granicach miasta Aleksandrów Kujawki są predestynowane do przekształceń we wskazanym kierunku. O potrzebie zmiany planu miejscowego w kierunku zabudowy mieszkaniowej, mieszkaniowo-usługowej świadczą liczne wnioski mieszkańców sołectwa oraz popyt na działki budowlane. Ze względu na walory przyrodnicze i krajobrazowe projekt zmiany planu uszczegóławia i wzmacnia ochronę terenów najbardziej wartościowych względem obowiązującego planu miejscowego. Proponowany projekt jest optymalny pod względem środowiskowym, ekonomicznym i społecznym.

Rozdział 12. W rozdziale wskazano sposoby na ograniczenie negatywnego wpływu realizacji planu miejscowego na środowisko oraz metody kompensacji przyrodniczej. W planie miejscowym i prognozie Ustalono m.in.: konieczność nawiązania nowej zabudowy do otoczenia formą i wysokością, wprowadzenie nieprzekraczalnej linii zabudowy, określenie parametrów dachu, określenie minimalnej powierzchni biologicznie czynnej w celu ochrony bioróżnorodności oraz umożliwienia swobodnego odpływu wód deszczowych do gruntu, wyznaczenie terenów zieleni urządzonej śródpolnej i nadwodnej, ochronę istniejących terenów zalesionych, stosowanie do celów grzewczych systemów opartych o rozwiązania proekologiczne, zasady ochrony stanowisk archeologicznych i obiektów zabytkowych, ustalenie zasad ochrony warunków wodnych oraz zapobieganiem przedostawania się zanieczyszczeń do wód gruntowych, zalecenie urządzania zieleni towarzyszącej, ochronę terenów nadwodnych i terenów o dużym nachyleniu stoku, ograniczanie skutków zjawiska pogodowego adaptując budynek do tendencji zmian klimatu, retencjonowanie wód opadowych w celu ponownego wykorzystania, sposób odprowadzania ścieków oraz usuwania odpadów, w sposób niezagrażający jakości wód, zakaz lokalizacji obiektów mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, uwzględnienie strefy ograniczonego użytkowania przy liniach elektroenergetycznych, obowiązek uwzględnienia nakazów i zakazów wynikających z położenia w Obszarze Chronionego Krajobrazu Niziny Ciechocińskie, utrzymanie flory zbliżonej do naturalnej lub wprowadzanie bogatej i zróżnicowanej roślinności zgodnej z obecnym siedliskiem, zalecenie nawierzchni utwardzonych dróg, parkingów i placów składowych jako nieprzepuszczalne, stosowanie działań mające na celu profilaktyczne wzmacnianie gruntów.

Rozdział 13. Przedstawiono propozycje dotyczące przewidywanych metod analizy skutków realizacji postanowień projektowanego dokumentu. Proponuje się prowadzenie analizy skutków realizacji postanowień, łącznie z wpływem na środowisko, równoległe do analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym zgodnie z art. 32 ust. 1 Ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Rozdział 12. Przedstawiono informacje o możliwym transgranicznym oddziaływaniu na środowisko. Obszar objęty projektem planu nie znajduje się w pobliżu granic administracyjnych kraju. Nie występuje więc potrzeba przeprowadzania analiz możliwych transgranicznych oddziaływań.

Toruń, 15.12.2023r.

### **Oświadczenie autora prognozy oddziaływania na środowisko**

Oświadczam, że jestem osobą uprawnioną do sporządzania prognoz oddziaływania na środowisko, raportów o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko oraz raportów o oddziaływaniu przedsięwzięcia na obszar Natura 2000 na podstawie art. 74a ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 3 października 2008r. (Dz. U. z 2023 r. poz. 1094 z późn.zm.) o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko.

Jestem świadoma odpowiedzialności karnej za złożenie fałszywego oświadczenia.



Toruń, 07.12.2016r.

### **Oświadczenie autora prognozy oddziaływania na środowisko**

Oświadczam, że jestem osobą uprawnioną do sporządzania prognoz oddziaływania na środowisko, raportów o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko oraz raportów o oddziaływaniu przedsięwzięcia na obszar Natura 2000 na podstawie art. 74a ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 3 października 2008r. (Dz.U. nr 199, poz. 1227) o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko.

Jestem świadoma odpowiedzialności karnej za złożenie fałszywego oświadczenia.



Aleksandra Lewna  
Biuro Urbanistyki i  
Architektury  
W Toruniu