



BIURO URBANISTYKI I ARCHITEKTURY

87-100 Toruń ul. Długa 44, t/f 56-6522041, NIP 956 160 76 49 buia@poczta.onet.pl

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

---

**GMINY CIEHOCIN**  
CZĘŚCI WSI ELGISZEWO

Opracowanie:  
mgr Joanna Dokurno  
mgr inż. arch. Aleksandra Lewna

TORUŃ  
LUTY/ LISTOPAD 2020/ STYCZEŃ 2021

## Spis treści

1. Wstęp .....	3
1.1. Podstawa prawna .....	3
1.2. Powiązania opracowania z innymi dokumentami .....	3
2. Cel, zakres i metody opracowania .....	3
2.1. Cel .....	3
2.2. Zakres .....	3
2.3. Metoda .....	4
3. Charakterystyka stanu i funkcjonowania środowiska obszaru objętego projektem planu .....	4
a. Ogólna charakterystyka terenu .....	4
b. Geologia i rzeźba terenu .....	5
c. Warunki glebowe .....	6
d. Sieć hydrograficzna .....	6
e. Warunki klimatyczne .....	6
f. Stan aerosanitarny i akustyczny .....	6
g. Fauna i flora .....	6
h. Zabytki i dziedzictwo kultury .....	7
i. Krajobraz .....	7
j. Surowce naturalne .....	7
4. Potencjalne zmiany stanu środowiska w przypadku braku realizacji projektu planu .....	7
5. Istniejące problemy i cele ochrony środowiska istotne z punktu widzenia realizacji projektowanego dokumentu .....	8
6. Powiązania z dokumentami nadrzędnymi istotne z punktu widzenia projektowanego dokumentu .....	8
a. Dokumenty o znaczeniu międzynarodowym: .....	8
b. Dokumenty o znaczeniu krajowym: .....	8
7. Przewidywane znaczące oddziaływania na obszar Natura 2000 oraz na środowisko .....	11
a. Obszary Natura 2000 .....	11
b. Rezerwat przyrody .....	11
c. Obszar Chronionego Krajobrazu .....	12
d. Użytki ekologiczne .....	13
e. Pomniki przyrody .....	13
f. Korytarze ekologiczne .....	13
8. Zalecenia do projektu planu .....	13
9. Ustalenia planu .....	14
10. Ocena przewidywanych znaczących oddziaływań na środowisko. możliwości i sposoby ich ograniczania, zapobiegania i kompensacji. ....	29
10.1. Wpływ na różnorodność biologiczną .....	30
10.2. Wpływ na zdrowie ludzi .....	30
10.3. Wpływ na faunę i florę .....	31
10.4. Wpływ na wody .....	31
10.5. Wpływ na jakość powietrza .....	32
10.6. Wpływ na klimat .....	32
10.7. Wpływ na powierzchnię terenu .....	32
10.8. Wpływ na krajobraz .....	33
10.9. Wpływ na zasoby naturalne .....	33
10.10. Wpływ na zabytki .....	33
10.11. Wpływ na dobra materialne .....	33
10.12. Wpływ na obszary Natura 2000 .....	33
11. Rodzaje przewidywanego oddziaływania .....	33
12. Analiza możliwych rozwiązań alternatywnych .....	34
13. Ograniczanie wpływu i kompensacja działań .....	34
14. Propozycje dotyczące przewidywanych metod analizy skutków realizacji postanowień projektowanego dokumentu .....	35
15. Informacje o możliwym transgranicznym oddziaływaniu na środowisko .....	35
16. Streszczenie w języku niespecjalistycznym .....	35

## **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 XXVII/123/2016 z dnia 28 grudnia 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Ciechocin w części wsi Elgiszewo.

Dodatkowo, prognoza została sporządzona w oparciu o przepisy:

- Ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2020 r. poz. 1219 z późn. zm.)
- Ustawa z dnia 27 marca 2004 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U z 2020 poz. 293 z późn. zm.)
- Ustawa z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 55 z późn. zm.)
- Ustawa z dnia 4 lutego 1994 r. Prawo geologiczne i górnicze ( t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 1064 z późn. zm.)
- Ustawa z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo wodne (t.j. Dz.U z 2020 poz. 310 z późn. zm. )
- Ustawa z 1 lipca 2011 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (t.j. Dz.U z 2020 poz. 1439 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 dnia 18 listopada 2014 r. w sprawie warunków, jakie należy spełnić przy wprowadzaniu ścieków do wód lub do ziemi, oraz w sprawie substancji szczególnie szkodliwych dla środowiska wodnego. (Dz.U.2019.1311)
- Ustawa z dnia 20 maja 2016 r. o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 981 z późn. zm.)
- 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 2014 r., poz. 1348)

### **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 Ciechocin
- Raporty o stanie środowiska województwa Kujawsko-Pomorskiego,
- Dostępne materiały kartograficzne,
- Program ochrony powietrza dla strefy kujawsko-pomorskiej
- Strategiczny plan adaptacji dla sektorów i obszarów wrażliwych na zmiany klimatu do roku 2020 z perspektywą do roku 2030
- uchwała nr XXX/138/98 zmiana planu miejscowego gminy Ciechocin w części wsi Elgiszewo obejmującej tereny pod usługi turystyki

## **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 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):

- 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 Golubiu-Dobrzyniu
- Regionalną Dyрекcją Ochrony Środowiska w Bydgoszczy

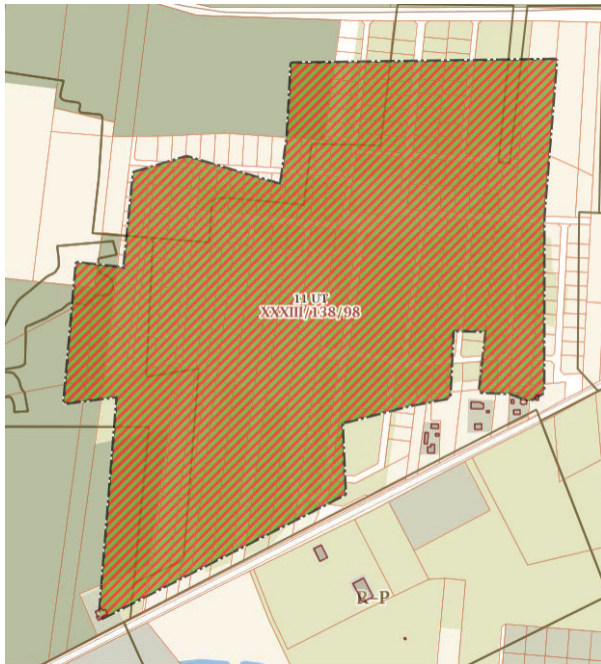
### **2.3. Metoda**

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**

### **a. Ogólna charakterystyka terenu**

Obszar opracowania obejmuje działki nr 403/0, 403/3, 403/4, 403/5, 403/7, 404/17, 404/18,. Teren zajmuje powierzchnię około 16,8 ha. Granice terenu od wschodu wyznaczają działki nr 197/3, 197/2, 197/1, od południa- droga wojewódzka nr569, od zachodu- działki nr 176/11, 5310/3, 174/11, 174/10, 174/9, 5282/2, od północy- droga gminna nr 110401C. Otoczenie terenu stanowi kopalnia odkrywkowa (żwirownia) wraz ze zbiornikami poeksploatacyjnymi, lasy, zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. W dalszym otoczeniu znajduje się Jezioro Okonin, zabudowa turystyczna i zabudowa zagrodowa. Teren opracowania przylega do drogi wojewódzkiej jest zatem dobrze skomunikowany. Analizowany obszar stanowi w przewadze użytki rolne, las, nieużytki, wody i tereny zabudowane. Na fragmencie analizowanego terenu obowiązuje plan miejscowy uchwalony uchwałą nr XXX/138/98 Zmiana planu miejscowego gminy Ciechocin w części wsi Elgiszewo obejmującej tereny pod usługi turystyki.



Plan z 1998r.	Projekt planu
<p><b>Przeznaczenie</b>  <b>UT</b> (pola namiotowe, biwakowe i parkingi, zbiornik wodny, budynki i budowle związane z usługami rekreacyjno-usługowymi i infrastrukturą techniczną, tymczasowa eksploatacja złóż)  <b>Powierzchnia biologicznie czynna:</b> UT 30%</p>	<p><b>Przeznaczenie</b>            UT (Usługi turystyczne)            UH (Usługi handlu)            US (Usługi sportu i rekreacji)            UO (Usługi oświaty)            UZ (Usługi zdrowia)            MU (Zabudowa mieszkalno-usługowa)            MN (Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna)            ZP (Zieleń parkowa publiczna)            WS (Wód śródlądowych powierzchniowych)  <b>Powierzchnia biologicznie czynna:</b> U 40%, UH 30%, US 60%, UO 50%, UZ 60%, MU 40-60%, MN 50%,</p>

### b. Geologia i rzeźba terenu

Gmina Ciechocin znajduje się na terenie makroregionu Pojezierze Chełmińsko-Dobrzyńskie, an pograniczu mezoregionów: Pojezierza Dobrzyńskiego oraz Doliny Drwęcy. Budowa geologiczna gminy związana jest z pobytem i działalnością lodowcową. Na wysoczyźnie przeważają gleby pseudobielicowe, brunatne właściwe i wylugowane. W części dolinnej przeważają gleby piaszkowe różnych typów genetycznych, a lokalnie występują także czarnoziemy i mady.

Na terenie gminy dominują dwa podstawowe typy rzeźby: morenowa wysoczyzna polodowcowa oraz dolina Drwęcy. Wysoczyznę buduje glina zwałowa, glina piaszczysta i piaski gliniaste. Wysoczyznę urozmaicają niewielkie rynny polodowcowe o niewielkiej szerokości i głębokości, o nieregularnym przebiegu. Wysoczyzna oddzielona jest od doliny Drwęcy wyraźnym załomem o wysokości 30-40m i nachyleniu 40 stopni. Dno doliny stanowią stopnie terasowe o zróżnicowanej genezie, zbudowane głównie z piasków i żwirów. W północnej części gminy znajduje się nieregularne rozszerzenie doliny Drwęcy, tzw. Kotlina Elgiszewska. Część północna kotliny rozszerza się do kilku metrów, natomiast część południowa jest bardzo wąska.

Analizowany teren znajduje się w obszarze doliny Drwęcy. Teren ma nieregularną rzeźbę, co jest m.in. wynikiem prac odkrywkowych prowadzonych w celu eksploatacji piasku. Generalne nachylenie terenu przebiega ku centrum terenu. Od strony drogi gminnej nachylenie jest niewielkie, od strony drogi wojewódzkiej spadek jest duży i krótki. W powstałym zagłębieniu stagnuje woda.

### **c. Warunki glebowe**

Na analizowanym terenie występują gleby brunatne wylugowane. Gleby te wykształciły się na piasku słabogliniastym zalegającym na piasku luźnym. Są to tereny rolne klasy VI należące do kompleksu żytniego bardzo słabego. Gleby te charakteryzują się nadmiernym przesuszaniem, co przekłada się na niską przydatność do rolnictwa.

### **d. Sieć hydrograficzna**

Obszar gminy znajduje się w przeważającej części w zlewni Drwęcy. Ciechocin jest stosunkowo ubogi w wody powierzchniowe. Obszar gminy jest odwadniany przez mniejsze cieki uchodzące do Drwęcy: Strugę Ciechocińską, Kowalewską oraz Lubiankę. Przepływy w ciekach są niewielkie, około 20 m<sup>3</sup>/s.

Badanie jakości Drwęcy w najbliższym punkcie pomiarowym (Drwęca ujście do Wisły, Złotoria i Młyniec) prowadzone były w 2016r. Ocenę stanu wód rzeki pod względem stanu fizykochemicznego jako poniżej dobrego, pod względem elementów biologicznych do klasy 3, stan chemiczny poniżej dobrego. Stan ekologiczny jest umiarkowany a ogólna stan oceniona jako zły („Klasyfikacja i ocena jednolitych części wód płynących w latach 2011-2016” WIOŚ Bydgoszcz). Plan gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Wisły dla analizowanej JCWP wyznacza cele: dobry stan ekologiczny, możliwość migracji organizmów wodnych na odcinku cieku istotnego Brda od ujścia do Zbiornika Smykała. Ustalono przedłużenie terminu osiągnięcia celów do 2021r. ze względu na brak możliwości technicznych.

Na terenie gminy występują dwa zbiorniki wodne o znacznej wielkości: jeziora (Okonin zajmujące około 37,4 ha oraz Piotrowskie o powierzchni około 18,3ha). Badaniem jakości wód objęto jezioro Okonin (PLLW 20532) w 2011r. i zakwalifikowano do klasy II pod względem elementów biologicznych, I klasy pod względem elementów fizykochemicznych. Ogólny stan wód zaliczony do 2 klasy, stan ekologiczny jest dobry („Klasyfikacja i ocena jednolitych części wód stojących badanych w latach 2011-2016” WIOŚ Bydgoszcz).

Analizowany teren znajduje się w zlewni JCWPd nr 39 PLGW200039. Stan wód badany był w 2016r. (Raport o stanie jednolitych części wód podziemnych w dorzeczach – stan na rok 2016 WIOŚ Bydgoszcz). Badania wykazały dobry stan wód pod względem ilościowym i złym stan chemiczny. Zły stan wynika z przekroczeń azotanów i rosnący trend substancji B, Na, HCO<sub>3</sub>. Ogólna ocena stanu wód słaba.

Na obszarze objętym terenem poziom wód w centralnej części jest niski, w centralno-wschodniej części okresowo stagnuje woda.

### **e. Warunki klimatyczne**

Klimat Gminy charakteryzuje się dużą zmiennością i przejściowością warunków temperatury, opadów, ciśnienia, wiatru i zachmurzenia. Średnia roczna suma opadów nieznacznie przekracza 500 mm i jest jedną z najniższych w kraju. W okresie wegetacyjnym, w roku wilgotnym występuje nadmiar wody, a niedobór podczas występowania roku suchego. Dominują wiatry z kierunku zachodniego. Klimat ten charakteryzuje się także dużymi wahaniami temperatur. Średnia roczna temperatura powietrza wynosi 7,4°C. Najchłodniej jest w styczniu (3,2°C), najcieplej jest w lipcu (18°C). Teren otoczony jest lasami oraz znajduje się w niedalekiej odległości od rzeki Drwęcy i Jeziora Okonińskiego, co przekłada się na specyficzny mikroklimat- siła wiatru jest wyciszona, wilgotność jest stosunkowo duża, a powietrze oczyszczone. Mikroklimat jest korzystny.

### **f. Stan aerosanitarny i akustyczny**

Zgodnie z badaniami przeprowadzonymi przez regionalny WIOŚ („Roczna ocena jakości powietrza za 2017 rok”) Ciechocin (strefa kujawsko – pomorska) znalazła się w klasie C pod względem ochrony zdrowia ludzi. 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. O zaliczeniu do klasy C zadecydowały ponadnormatywne stężenie roczne średnie bezo(a)piranu oraz ponadnormatywne stężenia pyłu PM<sub>10</sub>. Pod względem ochrony roślin, poza przekroczeniami ozonu, strefa została zaliczona do klasy A.

Na warunki aerosanitarny i akustyczny analizowanych terenów największy wpływ ma prowadzona działalność kopalniana w sąsiedztwie, ruch drogowy i hałas związany z ruchem turystycznym w sezonie letnim. Istotnym emitorem hałasu jest droga wojewódzka. Pozostałe źródła hałasu są pomijalne. Dodatkowo na poprawę klimatu aerosanitarnego i akustycznego wpływ ma obecność dużych powierzchni leśnych okalających analizowany teren.

### **g. Fauna i flora**

Znaczną część gminy stanowią agrocenozy pól uprawnych oraz murawy z roślinnością zielną na powierzchniach nieużytkowanych rolniczo. Około 36,5% powierzchni gminy stanowią lasy. Kompleksy leśne rozmieszczone są bardzo

nierównomiernie. Południowa część gminy jest w dużej części bezleśna, wykorzystywana rolniczo. Północna część, zwłaszcza Kotlina Elgiszewska, jest silnie zadrzewiona. Zdecydowana część lasów jest w zarządzie Nadleśnictwa Golub-Dobrzyń. Przeważają lasy na siedliskach boru świeżego oraz w mniejszym stopniu boru mieszanego świeżego. Wśród drzewostanu dominuje sosna młodszych klas wiekowych z niewielkim udziałem gatunków liściastych, takich jak brzoza, dąb czy olcha. Poszycie lasu stanowią głównie jałowiec, grab, leszczyna, dąb, trzmielina brodawkowata, mchy, paprocie, maliny, borówki i czarne jagody. Roślinność łąkowa, bagienna i torfowiskowa z kolei jest reprezentowana przez rdest, grzybień biały, osokę aleosowatą, moczarkę kanadyjską i wywłocznik kłosowy.

Na terenie gminy występuje rezerwat przyrody „Rzeka Drwęca”. Ochroną objęto koryto rzeki wraz z pasem przybrzeżnym. Celem rezerwatu jest ochrona występujących w nim pstrąga, łososia, troci i certy. Występują tam również boleń, głowacz białopłetwy, koza, łosoś atlantycki, minóg rzeczny, piskorz, różanka, świnka, lipień, miętus. Okolice rzeki również zamieszkiwane są przez różnorodne gatunki zwierząt, m.in.: bobra, wydrę, łosia, sarnę, jelenia, popielicę, zającą, ryjówkę. Występują tu również populacje płazów i gadów m.in.: kumak nizinny, traszka ropucha, żaba. Ekosystem rzeki stwarza dogodne warunki do występowania licznych gatunków ptactwa wodno błotnego. Ponadto znajdują się tu także pomniki przyrody: jesion wyniosły, dąb szypułkowy oraz grupa 7 topól białych.

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

Analizowany obszar znajduje się w terenach o dużych walorach środowiskowych. Otaczają go tereny leśne, a w niedalekiej odległości występuje jezioro. Sąsiednie lasy należą do zasobów państwowych. Lasy rosnące na północ to w większości lasy mieszane świeże z dominacją sosny, dębu i brzozy. W południowej części tereny porastają głównie bory świeże z przewagą sosny i domieszką brzozy. Są to lasy gospodarcze. W bezpośrednim sąsiedztwie po stronie wschodniej rośnie 46 i 36-letni las sosnowy bukiem i dębem w podsyciu. Od północy teren sąsiaduje z fragmentem lasu o dominacji brzozy brodawkowej z domieszką sosny, modrzewia i dębu czerwonego. Po przeciwnej stronie drogi rośnie 58 i 31-letni las z przewagą sosny i dębu, domieszką modrzewia, brzozy i miejscowo występującym dębem czerwonym. W podsyciu występuje grab pospolity, leszczyna i dąb. Od zachodu teren graniczy z 28-letnim lasem z dominacją sosny i brzozy oraz terenem bagiennym, który porasta brzoza, sosna, modrzew, topola i wierzba biała. Lasy te są wilgotne lub silnie świeże. W granicach terenu objętego opracowaniem nie występują lasy państwowe, jednak w strefach przyleśnych zauważalne są podrosty zgodne z siedliskiem. W zachodniej części występują zgrupowania młodych sosen, w południowo-wschodniej sosny i brzozy. Wzdłuż drogi gminnej rosną brzozy w formie szpaleru. Centralna część terenu jest odkryta lub porośnięta trawami, co stanowi pozostałość po prowadzonej żwirowni. Część centralno-południowa jest podmokła i porośnięta wysokimi trawami. Tereny w pobliżu zabudowań mieszkalnych charakteryzują się śladami przekształceń- dominuje zieleń urządzona, krzewy i kwiaty ozdobne, świerki i bez lilak. W sąsiedztwie jednego z budynków zlokalizowany jest staw.

Fauna na analizowanym terenie jest zróżnicowana i związana z przemieszczaniem się zwierząt pomiędzy ekosystemami. Teren znajduje się w granicach korytarza ekologicznego Dolina Drwęcy KPnC-13E wyznaczonym przez Instytut Biologii Ssaków w Białowieży oraz na terenach kształtowania korytarzy ekologicznych o znaczeniu krajowym i regionalnym wg projektu planu zagospodarowania przestrzennego województwa kujawsko-pomorskiego. Potencjalnie występujące zwierzęta to ssaki związane z kompleksami leśnymi m.in. sarny, jelenie, zające, dziki. Pojawiać się również mogą gatunki ptactwa związanego z Drwcą lub jeziorem Okonin.

#### **h. Zabytki i dziedzictwo kultury**

Na analizowanym terenie występują zabytki: obiekt o wartościach historyczno-kulturowych tj. budynek mieszkalny z przełomu XIX/XX w., zlokalizowany w Elgiszewie 44 na działce nr 193/4.

#### **i. Krajobraz**

Teren posiada walory krajobrazowe- znajduje się w otoczeniu lasów i niedalekiej odległości od rzeki Drwęcy i jeziora Okonin. Sam teren nie prezentuje wartości krajobrazowych. Tereny są w większości pozbawione roślinności wysokiej. Stanowią środowisko powyrobowiskowe po eksploatacji piasków.

#### **j. Surowce naturalne**

Na terenie znajdują się dwa udokumentowane złoża surowca ilastego ceramiki budowlanej, rozpoznane w kategorii C1 tj. złożo ELGISZEWO XVI (id złoża 10665) oraz złożo ELGISZEWO (id złoża 4944).

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

Pozostawienie obecnej funkcji nie spowodowałoby negatywnego oddziaływania na środowisko. Obecnie w granicach opracowania obowiązuje plan miejscowy przeznaczający całość pod usługi turystyki. Brak szczegółowych zapisów dotyczących parametrów zabudowy oraz rozwiązań chroniących środowisko mogłoby przyczynić się do

zwiększenia zagrożenia dla walorów obszaru. W przypadku braku realizacji zapisów planu należy założyć, iż teren uległby stopniowemu zarastaniu roślinnością leśną.

## **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 oraz degradację bioróżnorodności.

Istotnym problemem w przypadku realizacji omawianego projektu planu miejscowego jest degradacja bioróżnorodności, naruszenie szlaków migracyjnych oraz zmiana warunków wodnych w granicach planu. Zagrożeniem jest również zmiana składu gatunkowego w przypadku usunięcia istniejącej roślinności i pojawiania się roślinności ruderalnej. Mniejsze ryzyko związane jest ze zwiększeniem ruchu komunikacyjnego na drodze wojewódzkiej, co przyczyni się do zwiększenia emisji zanieczyszczeń lotnych i hałasu. Zanieczyszczenie wód podziemnych oraz skażenie gleb wiąże się przede wszystkim z przedostawaniem się zanieczyszczeń z nieszczelnych szamb.

## **6. POWIĄZANIA Z DOKUMENTAMI NADRZĘDNymi ISTOTNE Z PUNKTU WIDZENIA PROJEKTOWANEGO DOKUMENTU**

### **a. 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.)

### **b. 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 tworzenie pozarolniczych miejsc pracy na wsi, tworzenie bezpiecznego i efektywnego systemu transportowego, równoważenie rozwoju i wykorzystanie potencjału.

- Strategia Rozwoju Kraju 2020  
Główne cele:



- Sprawne i efektywne państwo poprzez zapewnienie ładu przestrzennego, wzmocnienie warunków sprzyjających realizacji indywidualnych potrzeb i aktywności obywatela, zwiększenie bezpieczeństwa obywatela
- Konkurencyjna gospodarka poprzez wzrost wydajności gospodarki, zwiększenie konkurencyjności i modernizacja sektora rolno-spożywczego, bezpieczeństwo energetyczne i środowisk, zwiększenie efektywności transportu
- Spójność społeczna i terytorialna poprzez wzmocnienie mechanizmów terytorialnego równoważenia rozwoju oraz integracja przestrzenna dla rozwijania i pełnego wykorzystania potencjałów regionalnych poprzez wzmocnienie mechanizmów terytorialnego równoważenia rozwoju oraz integracja przestrzenna dla rozwijania i pełnego wykorzystania potencjałów regionalnych

Plan realizuje założenia strategii poprzez zapewnienie ładu przestrzennego, tworzenie warunków do realizacji potrzeb indywidualnych, racjonalne gospodarowanie zasobami, adaptację do zmian klimatu, wzmacniania potencjału obszarów wiejskich.

- Zintegrowane Strategie o charakterze horyzontalnym m.in.:
- 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.

- Strategia zrównoważonego rozwoju wsi, rolnictwa i rybactwa na lata 2012–2020
  - Poprawa warunków życia na obszarach wiejskich oraz poprawa ich
  - dostępności przestrzennej
  - Bezpieczeństwo żywnościowe
  - Ochrona środowiska i adaptacja do zmian klimatu na obszarach wiejskich

Plan realizuje strategię poprzez rozbudowę i modernizację lokalnej infrastruktury drogowej, tworzenie powiązań lokalnej sieci drogowej z siecią dróg regionalnych, ochronę różnorodności biologicznej, ochronę jakości wód.

- Polityka energetyczna Polski do 2030 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 wzrost udziału odnawialnych źródeł energii, zmianę struktury wytwarzania energii w kierunku technologii niskoemisyjnych.

- Dokumenty sektorowe m.in.:
  - Krajowy Program Ochrony Powietrza do 2020 (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 2014 ( realizowany m.in. poprzez wprowadzenie zasad gospodarowania odpadami)
  - Program Operacyjny Infrastruktura i Środowisko 2014-2020
  - 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)

- Plan gospodarowania na obszarze dorzecza Odry (realizowany m.in. poprzez określenie zasad gospodarowania wodą i ściekami)

#### **Dokumenty o znaczeniu regionalnym:**

- Strategia rozwoju województwa kujawsko-pomorskiego  
Nadrzędnym celem strategii jest poprawa jakości przestrzeni województwa, systemu edukacji, rynku pracy, gospodarki oraz sfery społecznej skutkująca wzrostem poziomu życia mieszkańców. Zapisy strategii odzwierciedlone zostały w Planie zagospodarowania przestrzennego województwa.
- 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.

## 7. PRZEWIDYWANE ZNACZĄCE ODDZIAŁYWANIA NA OBSZAR NATURA 2000 ORAZ NA ŚRODOWISKO

### a. Obszary Natura 2000

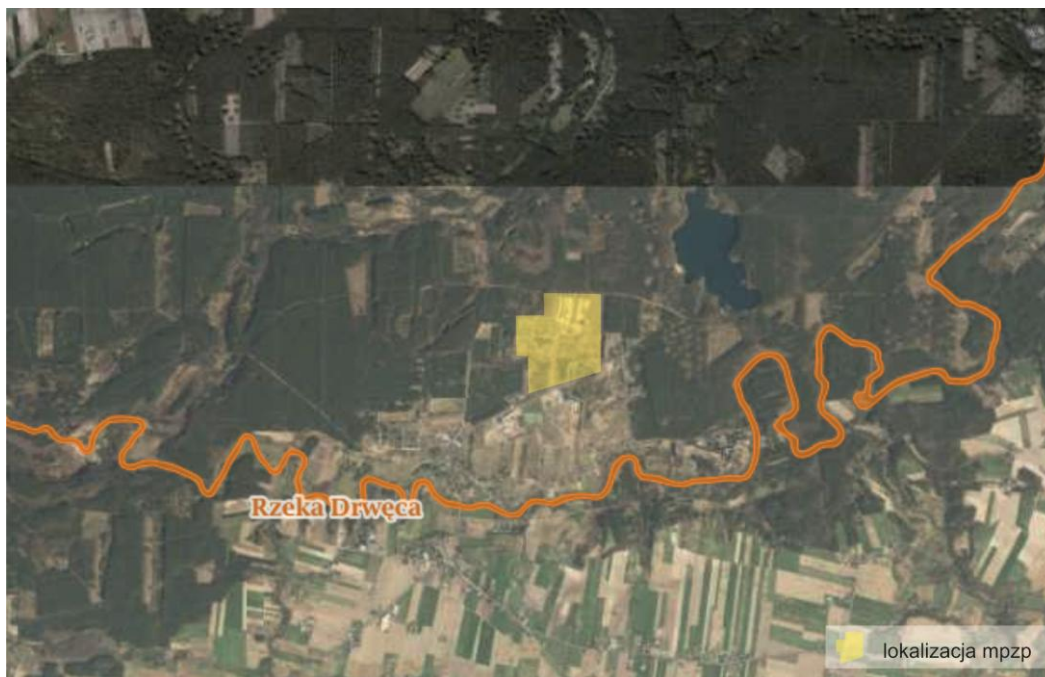
Analizowany teren nie znajduje się w obszarach Natura 2000. Najbliższy obszar objęty ochroną to specjalny obszar siedliskowy Dolina Drwęcy, oddalony o około 670m. Obejmują on rzekę Drwęcę wraz z dopływami. Obszar stanowiący mozaikę siedlisk z różnego typu zbiornikami wodnymi (jeziora, starorzecza), torfowiskami wysokimi i przejściowymi, lasami bukowymi, grądowymi, łągowymi i borami bagiennymi ekstensywnie użytkowanymi łąkami w dolinie rzeki, niżowymi nadrzeczными zbiorowiskami okrajkowymi. Rzeką Drwęca i jej dorzecze objęte jest krajowym programem restytucji ryb wędrownych.



Rysunek 1 Lokalizacja mpzp na tle obszarów chronionych w sieci Natura 2000, na podst. Geoserwis GDOŚ

### b. Rezerwat przyrody

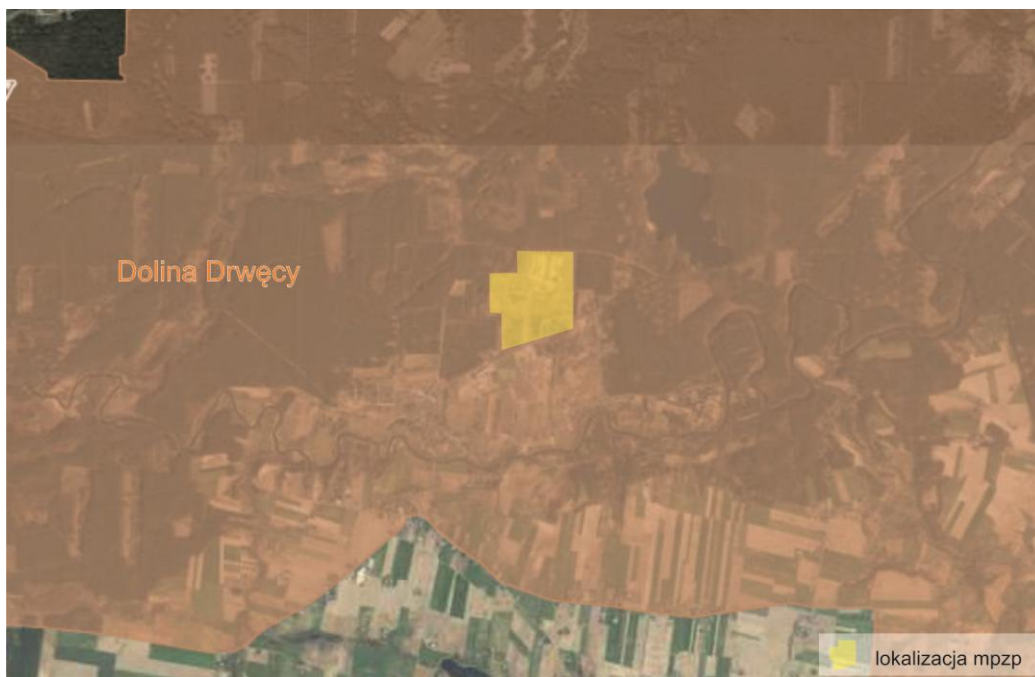
Na obszarze gminy występuje rezerwat przyrody „Rzeka Drwęca”. Ochroną objęto koryto rzeki wraz z pasem przybrzeżnym. Celem rezerwatu jest ochrona występujących w nim pstrąga, łososia, troci i certy. Występują tam również boleń, głowacz białopłetwy, koza, łosoś atlantycki, minóg rzeczny, piskorz, różanka, świnka, lipień, miętus. Okolice rzeki również zamieszkiwane są przez różnorodne gatunki zwierząt, m.in.: bobra, wydrę, łosia, sarnę, jelenia, popielicę, zająca, ryjówkę. Występują tu również populacje płazów i gadów m.in.: kumak nizinny, traszka ropucha, żaba. Analizowany obszar znajduje się w oddaleniu 670m od rezerwatu i nie obejmują go zasady zagospodarowania.



Rysunek 2 Lokalizacja mpzp na tle obszarów chronionych- rezerwatu przyrody, na podst. Geoserwis GDOŚ

### c. Obszar Chronionego Krajobrazu

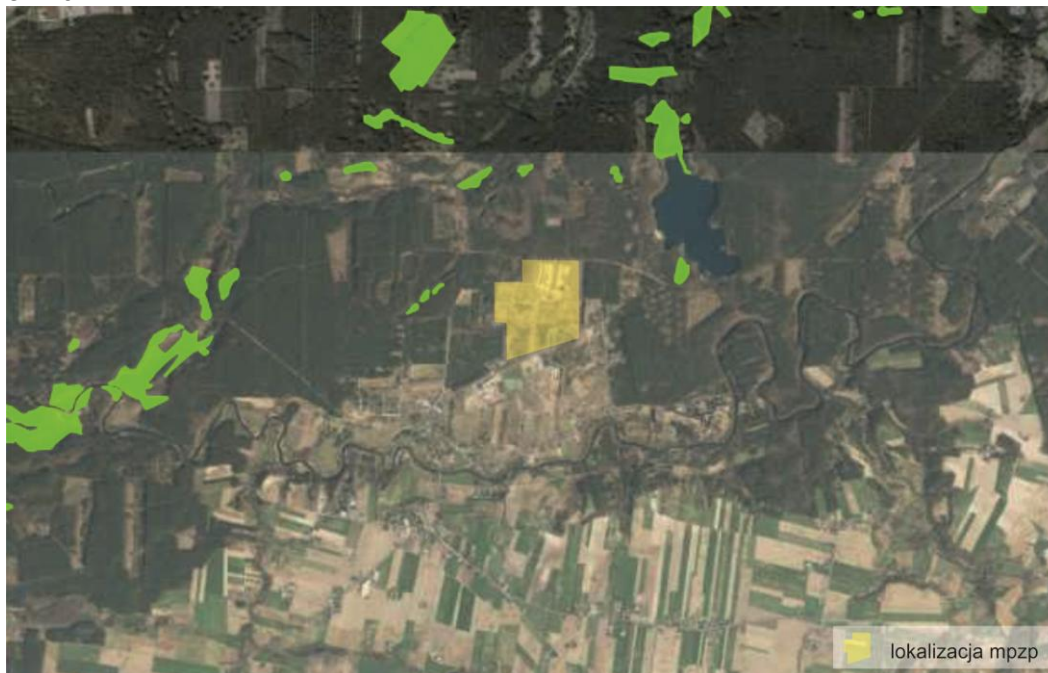
Gmina Ciechocin znajduje się w zasięgu Obszaru Chronionego Krajobrazu Dolina Drwęcy. Obszar obejmuje dolinę Drwęcy, fragment rynny brodnickiej z jeziorami Wysokie i Niskie Brodno, rynnę Skarlanki z jeziorem Bachotek oraz rynnę jabłonowską z jeziorami Chojno, Oleczno, Wądryńskie. Dolina Drwęcy pełni rolę jednej z głównych osi ekologicznych kraju (korytarz ekologiczny o znaczeniu krajowym) łączący Pradolinę Toruńsko-Eberswaldzką z obszarami węzłowymi, biocentrami i strefami buforowymi Pojezierza Mazurskiego. Rzeka Drwęca stanowi ichtiologiczny rezerwat przyrody, utworzony dla ochrony ryb łososiowatych. Analizowany teren znajduje się w granicach obszaru chronionego.



Rysunek 3 Lokalizacja mpzp na tle obszarów chronionych - obszaru chronionego krajobrazu, na podst. Geoserwis GDOŚ

#### **d. Użytki ekologiczne**

Na obszarze gminy występuje wiele użytków ekologicznych. Najbliżej zlokalizowane są bezodpływowe oczka wodne- 470m.



Rysunek 4 Lokalizacja mpzp na tle obszarów chronionych- użytki ekologiczne, na podst. Geoserwis GDOŚ

#### **e. Pomniki przyrody**

Na obszarze gminy występują 3 pomniki przyrody. Ochroną objęty jest jesion wyniosły, dąb szypułkowy i grupa 7 topól białych. Obowiązuje ochrona polegająca na stosowaniu zakazów niszczenia, wycinania i uszkodzenia drzew, zanieczyszczania terenu w pobliżu drzew. Na analizowanym obszarze nie występują pomniki przyrody.

#### **f. Korytarze ekologiczne**

Przedmiot opracowania znajduje się w granicach korytarza ekologicznego ustanowionego przez Instytut Biologii Ssaków w Białowieży - Dolina Drwęcy KPnC-13E oraz na terenach kształtowania korytarzy ekologicznych o znaczeniu krajowym i regionalnym wg projektu planu zagospodarowania przestrzennego województwa kujawsko-pomorskiego.

### **8. ZALECENIA DO PROJEKTU PLANU**

- Wprowadzenie nowej zabudowy powinno stanowić uzupełnienie istniejących zabudowań, nawiązywać do otoczenia formą i wysokością.
- Należy określić minimalną powierzchnię biologicznie czynną w celu ochrony bioróżnorodności oraz umożliwienia swobodnego odpływu wód deszczowych do gruntu.
- W zależności od sposobu zagospodarowania konieczne może okazać się wykonanie nasypu oraz stworzenie systemu rowów melioracyjnych.
- Projektować zagospodarowanie nieingerujące w otaczające tereny turystyczno-rekreacyjne.
- Należy maksymalnie chronić i wzbogacać istniejącą zielenią.
- Nie należy dopuścić lokalizacji obiektów mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko.
- W przypadku realizacji zabudowy należy tworzyć rozwiązania o wysokich walorach estetycznych.
- Należy zaprojektować rozwiązania opierające się o zieloną infrastrukturę.
- Ustalić system odprowadzania wód w sposób niezagrażający jakości wód gruntowych.

## 9. USTALENIA PLANU

### USTALENIA DOTYCZĄCE POSZCZEGÓLNYCH TERENÓW

§ 5. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami UT, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: tereny zabudowy usług turystyki;
  - 2) przeznaczenie dopuszczalne: usługi z zakresu handlu, gastronomii, kultury, zdrowia i urody, administracji, usługi publiczne, urządzenia infrastruktury technicznej, parking ogólnodostępny, funkcja mieszkalna dla właściciela, urządzenia infrastruktury technicznej, zieleń parkowa,
  - 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
    - a) budynki sytuować równolegle lub prostopadle do nieprzekraczalnych linii zabudowy;
    - b) dopuszcza się realizację funkcji mieszkalnej dla właściciela w formie lokalu mieszkalnego w budynku usługowym lub w formie wolnostojącego budynku jednorodzinnego,
    - c) zakaz lokalizacji wolnostojących budynków magazynowych oraz placów składowych;
  - 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
    - a) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem urządzeń infrastruktury technicznej,
    - b) dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku: jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
    - c) nakaz stosowania systemów grzewczych opartych o technologie bezemisyjne lub o rozwiązania oparte na technologiach i paliwach zapewniających minimalne wskaźniki emisyjne gazów i pyłów do powietrza, ograniczające tzw. „niską emisję”,
      - d) **nakaz ochrony udokumentowanego złoża kopalin ujawnionego na rysunku planu - zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony środowiska;**
  - 5) zasady kształtowania krajobrazu: nie występuje potrzeba określenia;
  - 6) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej: nie występuje potrzeba określenia;
  - 7) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie występuje potrzeba określenia;
  - 8) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:
    - a) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
    - b) wysokość zabudowy:
      - budynki: max.12,0m,
      - wiaty i altany: max.6,0m,
    - urządzenia budowlane wolnostojące i na budynkach: max. 30,0m licząc od poziomu terenu,
  - c) geometria dachów: dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych: 25°- 40°, lub płaskie o max. kącie nachylenia połaci dachowych 12°.
  - d) minimalna i maksymalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 0,05 – 1,2,
  - e) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu: max. 0,5,
  - f) udział powierzchni biologicznie czynnej: min. 40% powierzchni działki budowlanej,
  - g) min. liczba miejsc do parkowania oraz sposób ich realizacji:
    - min. 1 miejsce postojowe/ 3 zatrudnionych,
    - min. 1 miejsce postojowe/ 1 mieszkanie,
    - min. 2 miejsca postojowe/50m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług, w tym min 1 miejsce na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
    - miejsca parkingowe realizować w granicach terenu jako naziemne lub w garażach wbudowanych– zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - h) gabaryty obiektów: nie występuje potrzeba określenia;
- 9) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych:
  - a) nakaz uwzględnienia zakazów wynikających z położenia w Obszarze Chronionego Krajobrazu Doliny Drwęcy,
  - b) nie występuje potrzeba określania granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 10) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: nie występuje potrzeba określenia;
- 11) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
  - a) nakaz uwzględnienia konieczności wykonania nasypu do rzędnej min.1,0m powyżej poziomu wody gruntowej,
  - b) przy posadowieniu budynków nakaz uwzględnienia występowania gruntów nasypowych – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 12) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- a) zaopatrzenie w wodę: z projektowanego systemu sieci wodociągowej, który należy dostosować do zewnętrznego gaszenia pożarów zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) odprowadzanie ścieków sanitarnych: do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej po jej rozbudowie,
  - c) zaopatrzenie w ciepło: z lokalnych urządzeń grzewczych,
  - d) zaopatrzenie w gaz: zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - e) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych: na grunt, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - f) składowanie i wywóz odpadów: zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - g) zasilanie w energię elektryczną: z istniejącego systemu elektroenergetycznego, po jego rozbudowie - zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - h) zaopatrzenie w sieć teletechniczną: projektowanym systemem infrastruktury telekomunikacyjnej,
  - i) dopuszcza się budowę, rozbudowę i przebudowę istniejących sieci infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - j) przewody sieci infrastruktury technicznej projektować jako podziemne, zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - k) obsługa komunikacyjna: z projektowanej drogi gminnej KDL oraz drogi KDD2 i KDW12;
- 13) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie występuje potrzeba określenia;
- 14) stawka procentowa służąca naliczeniu opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości: 30 %.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: tereny zabudowy usług handlu;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: usługi z zakresu gastronomii, kultury, zdrowia i urody, administracji, usługi publiczne, urządzenia infrastruktury technicznej, parking ogólnodostępny;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) budynki sytuować równolegle lub prostopadle do nieprzekraczalnych linii zabudowy;
  - b) zakaz lokalizacji wolnostojących budynków magazynowych oraz placów składowych;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
  - a) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem urządzeń infrastruktury technicznej,
  - b) dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku: jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- c) nakaz stosowania systemów grzewczych opartych o technologie bezemisyjne lub o rozwiązania oparte na technologiach i paliwach zapewniających minimalne wskaźniki emisyjne gazów i pyłów do powietrza, ograniczające tzw. „niską emisję”,
- 5) zasady kształtowania krajobrazu: nie występuje potrzeba określenia;
- 6) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej: nie występuje potrzeba określenia;
- 7) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie występuje potrzeba określenia;
- 8) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) wysokość zabudowy:
    - budynki: max.12,0m,
    - wiaty i altany: max.6,0m,
    - urządzenia budowlane wolnostojące i na budynkach: max. 30,0m licząc od poziomu terenu,
- c) geometria dachów: dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych: 25° - 40°, lub płaskie o max. kącie nachylenia połaci dachowych 12°.
- d) minimalna i maksymalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 0,05 – 1,2,
- e) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu: max. 0,7,
- f) udział powierzchni biologicznie czynnej: min. 30% powierzchni działki budowlanej,
- g) min. liczba miejsc do parkowania oraz sposób ich realizacji:
  - min. 1 miejsce postojowe/ 3 zatrudnionych,
  - min. 2 miejsca postojowe/50m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług, w tym min 2 miejsca na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
  - miejsca parkingowe realizować w granicach terenu jako naziemne,
- h) gabaryty obiektów: nie występuje potrzeba określenia;
- 9) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych:
  - a) nakaz uwzględnienia zakazów wynikających z położenia w Obszarze Chronionego Krajobrazu Doliny Drwęcy,
  - b) nie występuje potrzeba określania granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie

krajobrazowym oraz planach zagospodarowania przestrzennego województwa;

- 10) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: nie występuje potrzeba określenia;
- 11) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
  - a) nakaz uwzględnienia konieczności wykonania nasypu do rzędnej min.1,0m powyżej poziomu wody gruntowej,
  - b) przy posadowieniu budynków nakaz uwzględnienia występowania gruntów nasypowych – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 12) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
  - a) zaopatrzenie w wodę: z projektowanego systemu sieci wodociągowej, który należy dostosować do zewnętrznego gaszenia pożarów zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) odprowadzanie ścieków sanitarnych: do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej po jej rozbudowie,
  - c) zaopatrzenie w ciepło: z lokalnych urządzeń grzewczych,
  - d) zaopatrzenie w gaz: zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - e) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych: na grunt, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - f) składowanie i wywóz odpadów: zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - g) zasilanie w energię elektryczną: z istniejącego systemu elektroenergetycznego, po jego rozbudowie - zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - h) zaopatrzenie w sieć teletechniczną: projektowanym systemem infrastruktury telekomunikacyjnej,
  - i) dopuszcza się budowę, rozbudowę i przebudowę istniejących sieci infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - j) przewody sieci infrastruktury technicznej projektować jako podziemne, zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - k) obsługa komunikacyjna:
    - a) z projektowanej drogi gminnej KDL oraz drogi KDD6;
- 13) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie występuje potrzeba określenia;
- 14) stawka procentowa służącą naliczeniu opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości: 30 %.

**§ 7. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem US, ustala się:**

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: tereny zabudowy usług sportu i rekreacji;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: usługi z zakresu gastronomii, kultury, zdrowia i urody, turystyki i handlu, urzędzenia infrastruktury technicznej, zieleń parkowa publiczna, zbiorniki wodne;

3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: budynki sytuować równoległe lub prostopadłe do nieprzekraczalnych linii zabudowy;

4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- a) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem urządzeń infrastruktury technicznej,
- b) nakaz stosowania systemów grzewczych opartych o technologie bezemisyjne lub o rozwiązania oparte na technologiach i paliwach zapewniających minimalne wskaźniki emisyjne gazów i pyłów do powietrza, ograniczające tzw. „niską emisję”,

**c) nakaz ochrony udokumentowanego złoża kopalni ujawnionego na rysunku planu - zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony środowiska;**

5) zasady kształtowania krajobrazu: nie występuje potrzeba określenia;

6) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej: nie występuje potrzeba określenia;

7) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie występuje potrzeba określenia;

8) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,

b) wysokość zabudowy:

- budynki: max.12,0m,

- wiaty i altany: max.6,0m,

- urządzenia budowlane wolnostojące i na budynkach: max. 30,0m licząc od poziomu terenu,

c) geometria dachów: dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych: 25°- 40°, lub płaskie o max. kącie nachylenia połaci dachowych 12°.

d) minimalna i maksymalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 0,05 – 0,8,

e) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu: max. 0,4,

f) udział powierzchni biologicznie czynnej: min. 60% powierzchni działki budowlanej,

g) min. liczba miejsc do parkowania oraz sposób ich realizacji:

- min. 1 miejsce postojowe/ 3 zatrudnionych,

- min. 2 miejsca postojowe/50m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług, w tym min 2 miejsca na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,

- miejsca parkingowe realizować w granicach terenu jako naziemne,

h) gabaryty obiektów: nie występuje potrzeba określenia;



9) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych:

- a) nakaz uwzględnienia zakazów wynikających z położenia w Obszarze Chronionego Krajobrazu Doliny Drwęcy,
- b) nie występuje potrzeba określania granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz planach zagospodarowania przestrzennego województwa;

10) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: nie występuje potrzeba określenia;

11) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- a) nakaz uwzględnienia konieczności wykonania nasypu do rzędnej min.1,0m powyżej poziomu wody gruntowej,
- b) przy posadowieniu budynków nakaz uwzględnienia występowania gruntów nasypowych – zgodnie z przepisami odrębnymi;

12) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- a) zaopatrzenie w wodę: z projektowanego systemu sieci wodociągowej, który należy dostosować do zewnętrznego gaszenia pożarów zgodnie z przepisami odrębnymi,
- b) odprowadzanie ścieków sanitarnych: do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej po jej rozbudowie,
- c) zaopatrzenie w ciepło: z lokalnych urządzeń grzewczych,
- d) zaopatrzenie w gaz: zgodnie z przepisami odrębnymi,
- e) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych: na grunt, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- f) składowanie i wywóz odpadów: zgodnie z przepisami odrębnymi,
- g) zasilanie w energię elektryczną: z istniejącego systemu elektroenergetycznego, po jego rozbudowie - zgodnie z przepisami odrębnymi,
- h) zaopatrzenie w sieć teletechniczną: projektowanym systemem infrastruktury telekomunikacyjnej,
- i) dopuszcza się budowę, rozbudowę i przebudowę istniejących sieci infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi,
- j) przewody sieci infrastruktury technicznej projektować jako podziemne, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- k) obsługa komunikacyjna: z projektowanej drogi lokalnej KDL, oraz z projektowanej drogi wewnętrznej KDW6;

13) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie występuje potrzeba określenia;

14) stawka procentowa służąca naliczeniu opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości: 10 %.

**§ 8. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem UO, ustala się:**

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: tereny zabudowy usług oświaty;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: usługi z zakresu kultury i zdrowia, sportu i rekreacji, urządzenia infrastruktury technicznej, zieleń parkowa publiczna,
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: budynki sytuować równolegle lub prostopadle do nieprzekraczalnych linii zabudowy;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
  - a) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem urządzeń infrastruktury technicznej,
  - b) dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku: jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - c) nakaz stosowania systemów grzewczych opartych o technologie bezemisyjne lub o rozwiązania oparte na technologiach i paliwach zapewniających minimalne wskaźniki emisyjne gazów i pyłów do powietrza, ograniczające tzw. „niską emisję”,
- 5) zasady kształtowania krajobrazu: nie występuje potrzeba określenia;
- 6) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej: nie występuje potrzeba określenia;
- 7) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie występuje potrzeba określenia;
- 8) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) wysokość zabudowy:
    - budynki: max.12,0m,
    - wiaty i altany: max.6,0m,
    - urządzenia budowlane wolnostojące i na budynkach: max. 30,0m licząc od poziomu terenu,
  - c) geometria dachów: dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych: 25°- 40°, lub płaskie o max. kącie nachylenia połaci dachowych 12°.
  - d) minimalna i maksymalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 0,05 – 1,2,
  - e) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu: max. 0,4,
  - f) udział powierzchni biologicznie czynnej: min.50% powierzchni działki budowlanej,
  - g) min. liczba miejsc do parkowania oraz sposób ich realizacji:
    - min. 1 miejsce postojowe/ 3 zatrudnionych,

- min. 2 miejsca postojowe/50m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług, w tym min 2 miejsca na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
  - miejsca parkingowe realizować w granicach terenu jako naziemne,
- h) gabaryty obiektów: nie występuje potrzeba określenia;
- 9) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych:
- a) nakaz uwzględnienia zakazów wynikających z położenia w Obszarze Chronionego Krajobrazu Doliny Drwęcy,
  - b) nie występuje potrzeba określania granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 10) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: nie występuje potrzeba określenia;
- 11) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
- a) nakaz uwzględnienia konieczności wykonania nasypu do rzędnej min.1,0m powyżej poziomu wody gruntowej,
  - b) przy posadowieniu budynków nakaz uwzględnienia występowania gruntów nasypowych – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 12) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
- a) zaopatrzenie w wodę: z projektowanego systemu sieci wodociągowej, który należy dostosować do zewnętrznego gaszenia pożarów zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) odprowadzanie ścieków sanitarnych: do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej po jej rozbudowie,
  - c) zaopatrzenie w ciepło: z lokalnych urządzeń grzewczych,
  - d) zaopatrzenie w gaz: zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - e) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych: na grunt, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - f) składowanie i wywóz odpadów: zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - g) zasilanie w energię elektryczną: z istniejącego systemu elektroenergetycznego, po jego rozbudowie - zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - h) zaopatrzenie w sieć teletechniczną: projektowanym systemem infrastruktury telekomunikacyjnej,
  - i) dopuszcza się budowę, rozbudowę i przebudowę istniejących sieci infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - j) przewody sieci infrastruktury technicznej projektować jako podziemne, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- k) obsługa komunikacyjna: z projektowanej drogi lokalnej KDL i drogi dojazdowej KDD6.
- 13) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie występuje potrzeba określenia;
- 14) stawka procentowa służąca naliczeniu opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości: 10 %.
- § 9. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem UZ, ustala się:**
- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: teren zabudowy usług zdrowia;
  - 2) przeznaczenie dopuszczalne: usługi turystyki, sportu i rekreacji, urody, kultury, gastronomii, urządzenia infrastruktury technicznej, zieleni parkowa,
  - 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: budynki sytuować równoległe lub prostopadłe do nieprzekraczalnych linii zabudowy;
  - 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
    - a) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem urządzeń infrastruktury technicznej,
    - b) dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku: jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
    - c) nakaz stosowania systemów grzewczych opartych o technologie bezemisyjne lub o rozwiązania oparte na technologiach i paliwach zapewniających minimalne wskaźniki emisyjne gazów i pyłów do powietrza, ograniczające tzw. „niską emisję”,
  - 5) zasady kształtowania krajobrazu: nie występuje potrzeba określenia;
  - 6) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej: nie występuje potrzeba określenia;
  - 7) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie występuje potrzeba określenia;
  - 8) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:
    - a) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
    - b) wysokość zabudowy:
      - budynki: max.10,0m,
      - wiaty i altany: max.6,0m,
      - urządzenia budowlane wolnostojące i na budynkach: max. 30,0m licząc od poziomu terenu,
    - c) geometria dachów: dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych: 25°- 40°, lub płaskie o max. kącie nachylenia połaci dachowych 12°.
    - d) minimalna i maksymalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 0,05 – 1,0,

- e) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu: max. 0,4,
- f) udział powierzchni biologicznie czynnej: min.60% powierzchni działki budowlanej,
- g) min. liczba miejsc do parkowania oraz sposób ich realizacji:
- min. 1 miejsce postojowe/ 3 zatrudnionych,
  - min. 2 miejsca postojowe/50m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług, w tym min 4 miejsca na parkowanie pojazdów zaopatrzone w kartę parkingową,
  - miejsca parkingowe realizować w granicach terenu jako naziemne,
- h) gabaryty obiektów: nie występuje potrzeba określenia;
- 9) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych:
- a) nakaz uwzględnienia zakazów wynikających z położenia w Obszarze Chronionego Krajobrazu Doliny Drwęcy,
  - b) nie występuje potrzeba określania granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 10) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: nie występuje potrzeba określenia;
- 11) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
- a) nakaz uwzględnienia konieczności wykonania nasypu do rzędnej min.1,0m powyżej poziomu wody gruntowej,
  - b) przy posadowieniu budynków nakaz uwzględnienia występowania gruntów nasypowych – zgodnie z przepisami odrębnymi,
- c) nakaz uwzględnienia ograniczeń w użytkowaniu terenu w pasie ochronnym napowietrznej linii elektroenergetycznej w zakresie:**
- zapewnienia dostępu dla utrzymania bezpieczeństwa eksploatacji linii tj. tworzenia hałd, nasypów oraz sadzenia roślinności wysokiej pod linią i w odległości 6,0m od rzutu poziomego skrajnego przewodu fazowego linii w świetle koron,
  - spełnienia dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku, w tym zakaz realizacji budynków mieszkalnych oraz obiektów budowlanych przeznaczonych na stały pobyt ludzi – zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - zapewnienia bezpieczeństwa i higieny pracy podczas wykonywania robót budowlanych – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 12) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
- a) zaopatrzenie w wodę: z projektowanego systemu sieci wodociągowej, który należy dostosować do zewnętrznego gaszenia pożarów zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) odprowadzanie ścieków sanitarnych: do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej po jej rozbudowie,
  - c) zaopatrzenie w ciepło: z lokalnych urządzeń grzewczych,
  - d) zaopatrzenie w gaz: zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - e) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych: na grunt, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - f) składowanie i wywóz odpadów: zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - g) zasilanie w energię elektryczną: z istniejącego systemu elektroenergetycznego, po jego rozbudowie - zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - h) zaopatrzenie w sieć teletechniczną: projektowanym systemem infrastruktury telekomunikacyjnej,
  - i) dopuszcza się budowę, rozbudowę i przebudowę istniejących sieci infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - j) przewody sieci infrastruktury technicznej projektować jako podziemne, zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - k) obsługa komunikacyjna: z projektowanej drogi gminnej KDD8 oraz z projektowanej drogi wewnętrznej KDW9;
- 13) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie występuje potrzeba określenia;
- 14) stawka procentowa służąca naliczeniu opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości: 30 %.
- § 10. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MU1, ustala się:**
- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: tereny zabudowy mieszkaniowo – usługowej;
  - 2) przeznaczenie dopuszczalne: zabudowa usługowa; stawy rybne,
  - 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
    - a) budynki sytuować równolegle lub prostopadle do nieprzekraczalnych linii zabudowy,
    - b) dopuszczoną funkcję usługową realizować w formie lokali użytkowych w budynkach przeznaczenia podstawowego lub w budynkach usługowych wolnostojących,
    - c) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem urządzeń infrastruktury technicznej,
  - 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
    - a) dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku: jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej, zgodnie z przepisami odrębnymi,

- b) nakaz stosowania systemów grzewczych opartych o technologie bezemisyjne lub o rozwiązania oparte na technologiach i paliwach zapewniających minimalne wskaźniki emisyjne gazów i pyłów do powietrza, ograniczające tzw. „niską emisję”,
  - c) nawierzchnie dla ruchu pojazdów projektować jako utwardzone z odwodnieniem do gruntu po odpowiednim podczyszczeniu – zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - d) zakaz lokalizacji wolnostojących budynków magazynowych oraz placów składowych;
  - e) zakaz realizacji zabudowy dla tzw. usług niepożądanych społecznie, takich jak: blacharni, lakierni, stolarni, pól campingowych i namiotowych oraz obiektów związanych z przechowywaniem zwłok (np. zakłady pogrzebowe),
  - f) **nakaz ochrony udokumentowanego złoża kopalin ujawnionego na rysunku planu - zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony środowiska;**
- 5) zasady kształtowania krajobrazu: nie występuje potrzeba określenia;
  - 6) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej: obiekt o wartościach historyczno-kulturowych chroniony ustaleniami planu, tj. budynek mieszkalny z przełomu XIX/XX w., zlokalizowany w Elgiszewie 44 na działce nr 193/4, kształtować zgodnie z ustaleniami:
    - a) nakaz zachowania historycznych budynków w zakresie gabarytu, kształtu i pokrycia dachu, oraz kompozycji elewacji, tzn. zachowania detalu architektonicznego, rozmieszczenia, wielkości, kształtu oraz proporcji otworów okiennych i drzwiowych;
    - b) zakaz tynkowania i ocieplania ceglanych elewacji;
  - 7) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie występuje potrzeba określenia;
  - 8) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:
    - a) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
    - b) wysokość zabudowy:
      - budynki: max.10,0m,
      - wiaty i altany: max.6,0m,
      - urządzenia budowlane wolnostojące i na budynkach: max. 30,0m licząc od poziomu terenu,
    - c) geometria dachów:
      - dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych: 25°- 40°, lub płaskie o max. kącie nachylenia połaci dachowych 12°.
      - geometria dachu budynku o wartościach historyczno – kulturowych zgodnie z pkt 6;
  - d) minimalna i maksymalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 0,05 – 0,9,
  - e) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu: nie występuje potrzeba określenia;
  - f) udział powierzchni biologicznie czynnej: min.50% powierzchni działki budowlanej,
  - g) min. liczba miejsc do parkowania oraz sposób ich realizacji:
    - min. 1 miejsce postojowe/ 1 mieszkanie,
    - nie występuje potrzeba określenia ilości miejsc na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
    - miejsca parkingowe realizować w granicach terenu jako naziemne,
  - h) gabaryty obiektów: nie występuje potrzeba określenia;
- 9) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych:
    - a) nakaz uwzględnienia zakazów wynikających z położenia w Obszarze Chronionego Krajobrazu Doliny Drwęcy,
    - b) nie występuje potrzeba określania granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
  - 10) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: nie występuje potrzeba określenia;
  - 11) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie występuje potrzeba określenia;
  - 12) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
    - a) zaopatrzenie w wodę: z projektowanego systemu sieci wodociągowej, który należy dostosować do zewnętrznego gaszenia pożarów zgodnie z przepisami odrębnymi,
    - b) odprowadzanie ścieków sanitarnych: do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej po jej rozbudowie,
    - c) zaopatrzenie w ciepło: z lokalnych urządzeń grzewczych,
    - d) zaopatrzenie w gaz: zgodnie z przepisami odrębnymi,
    - e) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych: na grunt, zgodnie z przepisami odrębnymi,
    - f) składowanie i wywóz odpadów: zgodnie z przepisami odrębnymi,
    - g) zasilanie w energię elektryczną: z istniejącego systemu elektroenergetycznego, po jego rozbudowie - zgodnie z przepisami odrębnymi,

- h) zaopatrzenie w sieć teletechniczną: projektowanym systemem infrastruktury telekomunikacyjnej,
  - i) dopuszcza się budowę, rozbudowę i przebudowę istniejących sieci infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - j) przewody sieci infrastruktury technicznej projektować jako podziemne, zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - k) obsługa komunikacyjna: z przyległej drogi wojewódzkiej nr 569;
- 13) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie występuje potrzeba określenia;
- 14) stawka procentowa służąca naliczeniu opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości: 30 %.

**§ 11. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MU2, ustala się:**

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy mieszkalno-usługowej /z zakresu turystyki, gastronomii, sportu i rekreacji, zdrowia i urody, handlu detalicznego i administracji biurowej/;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) budynki sytuować równolegle lub prostopadle do nieprzekraczalnych linii zabudowy,
  - b) funkcję usługową realizować w formie lokali użytkowych w budynkach mieszkalnych lub mieszkaniowo-usługowych,
  - c) zabudowę mieszkaniową wielorodzinną dopuszcza się w formie wolnostojących budynków mieszkalnych o maksymalnie czterech lokalach,
  - d) **zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem urządzeń infrastruktury technicznej.**
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
  - a) dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku: jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) nakaz stosowania systemów grzewczych opartych o technologie bezemisyjne lub o rozwiązania oparte na technologiach i paliwach zapewniających minimalne wskaźniki emisyjne gazów i pyłów do powietrza, ograniczające tzw. „niską emisję”,
  - c) zakaz lokalizacji wolnostojących budynków magazynowych oraz placów składowych;
  - d) **nakaz ochrony udokumentowanego złoża kopalin ujawnionego na rysunku planu - zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony środowiska;**
- 5) zasady kształtowania krajobrazu: nie występuje potrzeba określenia;
- 6) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej: nie występuje potrzeba określenia;
- 7) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie występuje potrzeba określenia;
- 8) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) wysokość zabudowy:
    - budynki: max.12,0m,
    - wiaty i altany: max.6,0m,
    - urządzenia budowlane wolnostojące i na budynkach: max. 30,0m licząc od poziomu terenu,
  - c) geometria dachów: dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych: 25°- 40°, lub płaskie o max. kącie nachylenia połaci dachowych 12°.
  - d) minimalna i maksymalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 0,05 – 2,0,
  - e) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu: max. 0,4,
  - f) udział powierzchni biologicznie czynnej: min.40% powierzchni działki budowlanej,
  - g) min. liczba miejsc do parkowania oraz sposób ich realizacji:
    - min. 1 miejsce postojowe/ 3 zatrudnionych,
    - min 1,5 miejsca postojowego /1 lokal mieszkalny,
    - min. 2 miejsca postojowe/50m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług, w tym min 1 miejsce na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
    - miejsca parkingowe realizować w granicach terenu jako naziemne,
  - h) gabaryty obiektów: nie występuje potrzeba określenia;
- 9) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych:
  - a) nakaz uwzględnienia zakazów wynikających z położenia w Obszarze Chronionego Krajobrazu Doliny Drwęcy,
  - b) nie występuje potrzeba określania granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 10) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: nie występuje potrzeba określenia;
- 11) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: przy posadowieniu budynków nakaz uwzględnienia występowania gruntów nasypanych – zgodnie z przepisami odrębnymi;

12) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- a) zaopatrzenie w wodę: z projektowanego systemu sieci wodociągowej, który należy dostosować do zewnętrznego gaszenia pożarów zgodnie z przepisami odrębnymi,
- b) odprowadzanie ścieków sanitarnych: do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej po jej rozbudowie,
- c) zaopatrzenie w ciepło: z lokalnych urządzeń grzewczych,
- d) zaopatrzenie w gaz: zgodnie z przepisami odrębnymi,
- e) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych: na grunt, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- f) składowanie i wywóz odpadów: zgodnie z przepisami odrębnymi,
- g) zasilanie w energię elektryczną: z istniejącego systemu elektroenergetycznego, po jego rozbudowie - zgodnie z przepisami odrębnymi,
- h) zaopatrzenie w sieć teletechniczną: projektowanym systemem infrastruktury telekomunikacyjnej,
- i) dopuszcza się budowę, rozbudowę i przebudowę istniejących sieci infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi,
- j) przewody sieci infrastruktury technicznej projektować jako podziemne, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- k) obsługa komunikacyjna: z projektowanych dojazdowych KDD1 i KDD2 oraz drogi wewnętrznej KDW12;

13) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie występuje potrzeba określenia;

14) stawka procentowa służącą naliczeniu opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości: 30 %.

**§ 12. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MU3÷5, ustala się:**

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy mieszkalno-usługowej;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) budynki sytuować równolegle lub prostopadle do nieprzekraczalnych lub obowiązujących linii zabudowy,
  - b) funkcję usługową realizować w formie lokali użytkowych w parterach budynków,
  - c) sposób sytuowania obiektów budowlanych w stosunku do granic przyległych nieruchomości: dopuszcza się lokalizowanie budynków przy oraz na wewnętrznych granicach nieruchomości dla budynków bliźniaczych i szeregowych;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
  - a) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem urządzeń infrastruktury technicznej,

b) dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku: jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej, zgodnie z przepisami odrębnymi,

c) nakaz stosowania systemów grzewczych opartych o technologie bezemisyjne lub o rozwiązania oparte na technologiach i paliwach zapewniających minimalne wskaźniki emisyjne gazów i pyłów do powietrza, ograniczające tzw. „niską emisję”,

d) zakaz lokalizacji wolnostojących budynków magazynowych oraz placów składowych;

5) zasady kształtowania krajobrazu: nie występuje potrzeba określenia;

6) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej: nie występuje potrzeba określenia;

7) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie występuje potrzeba określenia;

8) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) ustala się obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,

b) wysokość zabudowy:

- budynki: max.10,0m,

- wiaty i altany: max.6,0m,

- urządzenia budowlane wolnostojące i na budynkach: max. 15,0m licząc od poziomu terenu,

c) geometria dachów: dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych: 25°- 40°, lub płaskie o max. kącie nachylenia połaci dachowych 12°.

d) minimalna i maksymalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 0,05 – 1,2,

e) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu: max. 0,4,

f) udział powierzchni biologicznie czynnej: min.40% powierzchni działki budowlanej,

g) min. liczba miejsc do parkowania oraz sposób ich realizacji:

- min. 2 miejsca postojowe/ 1 mieszkanie,

- min. 1 miejsce postojowe/ 3 zatrudnionych,

- min. 2 miejsca postojowe/50m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług, w tym min 1 miejsce na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,

- miejsca parkingowe realizować w granicach terenu jako naziemne,

h) gabaryty obiektów: nie występuje potrzeba określenia;

9) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych:

- a) nakaz uwzględnienia zakazów wynikających z położenia w Obszarze Chronionego Krajobrazu Doliny Drwęcy,
- b) nie występuje potrzeba określania granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 10) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: nie występuje potrzeba określenia;
- 11) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
- a) na terenach nakaz uwzględnienia konieczności wykonania nasypu do rzędnej min.1,0m powyżej poziomu wody gruntowej,
- b) przy posadowieniu budynków nakaz uwzględnienia występowania gruntów nasypowych – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- c) na terenie MU4 nakaz uwzględnienia ograniczeń w użytkowaniu terenu w pasie ochronnym napowietrznej linii elektroenergetycznej w zakresie:
- zapewnienia dostępu dla utrzymania bezpieczeństwa eksploatacji linii tj. tworzenia hałd, nasypów oraz sadzenia roślinności wysokiej pod linią i w odległości 6,0m od rzutu poziomego skrajnego przewodu fazowego linii w świetle koron,
  - spełnienia dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku, w tym zakaz realizacji budynków mieszkalnych oraz obiektów budowlanych przeznaczonych na stały pobyt ludzi – zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - zapewnienia bezpieczeństwa i higieny pracy podczas wykonywania robót budowlanych – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 12) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
- a) zaopatrzenie w wodę: z projektowanego systemu sieci wodociągowej, który należy dostosować do zewnętrznego gaszenia pożarów zgodnie z przepisami odrębnymi,
- b) odprowadzanie ścieków sanitarnych: do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej po jej rozbudowie,
- c) zaopatrzenie w ciepło: z lokalnych urządzeń grzewczych,
- d) zaopatrzenie w gaz: zgodnie z przepisami odrębnymi,
- e) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych: na grunt, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- f) składowanie i wywóz odpadów: zgodnie z przepisami odrębnymi,
- g) zasilanie w energię elektryczną: z istniejącego systemu elektroenergetycznego, po jego rozbudowie - zgodnie z przepisami odrębnymi,
- h) zaopatrzenie w sieć teletechniczną: projektowanym systemem infrastruktury telekomunikacyjnej,
- i) dopuszcza się budowę, rozbudowę i przebudowę istniejących sieci infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi,
- j) przewody sieci infrastruktury technicznej projektować jako podziemne, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- k) obsługa komunikacyjna: z projektowanej drogi lokalnej KDZ, z projektowanych dojazdowych KDD5 i KDD6 oraz z dróg wewnętrznych KDW9 i KDW10;
- 13) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie występuje potrzeba określenia;
- 14) stawka procentowa służąca naliczeniu opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości: 30 %.
- § 13. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami MN1÷19, ustala się:**
- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
- a) budynki sytuować równoległe lub prostopadłe do ustalonych linii zabudowy,
- b) sposób sytuowania obiektów budowlanych w stosunku do granic przyległych nieruchomości: dopuszcza się lokalizowanie budynków przy oraz na wewnętrznych granicach nieruchomości dla budynków bliźniaczych i szeregowych;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
- a) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem urządzeń infrastruktury technicznej,
- b) dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku: jak dla terenów zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- c) nakaz ochrony udokumentowanego złoża kopalin ujawnionego na rysunku planu - zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony środowiska;
- d) nakaz stosowania systemów grzewczych opartych o technologie bezemisyjne lub o rozwiązania oparte na technologiach i paliwach zapewniających minimalne wskaźniki emisyjne gazów i pyłów do powietrza, ograniczające tzw. „niską emisję”,
- c) na terenach MN 1÷4, MN7, MN13÷18 nakaz ochrony udokumentowanego złoża kopalin ujawnionego na rysunku planu - zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony środowiska;
- 5) zasady kształtowania krajobrazu: nie występuje potrzeba określenia;
- 6) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej: nie występuje potrzeba określenia;
- 7) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie występuje potrzeba określenia;

8) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) ustala się obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,

b) wysokość zabudowy:

- budynki: max.10,0m,

- wiaty i altany: max.4,0m,

- urządzenia budowlane wolnostojące i na budynkach: max. 30,0m licząc od poziomu terenu,

c) geometria dachów: dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych: 25°- 40°,

d) minimalna i maksymalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 0,05 – 1,0,

e) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu: nie występuje potrzeba określenia;

f) udział powierzchni biologicznie czynnej: min.50% powierzchni działki budowlanej,

g) min. liczba miejsc do parkowania oraz sposób ich realizacji:

- min. 1 miejsce postojowe/ 3 zatrudnionych,

- min. 2 miejsca postojowe/50m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług, w tym min 2 miejsca na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,

- miejsca parkingowe realizować w granicach terenu jako naziemne,

h) gabaryty obiektów: nie występuje potrzeba określenia;

9) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych:

a) nakaz uwzględnienia zakazów wynikających z położenia w Obszarze Chronionego Krajobrazu Doliny Drwęcy,

b) nie występuje potrzeba określania granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz planach zagospodarowania przestrzennego województwa;

10) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: nie występuje potrzeba określenia;

11) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

a) na terenach MN1-7 i MN12÷19 nakaz uwzględnienia konieczności wykonania nasypu do rzędnej min.1,0m powyżej poziomu wody gruntowej,

b) przy posadowieniu budynków nakaz uwzględnienia występowania gruntów nasypowych – zgodnie z przepisami odrębnymi;

c) na terenach MN19 i MN10÷11 nakaz uwzględnienia odległości p.poż od lasu;

d) na terenach MN7, MN9 i MN11 nakaz uwzględnienia ograniczeń w użytkowaniu terenu w pasie ochronnym napowietrznej linii elektroenergetycznej w zakresie:

– zapewnienia dostępu dla utrzymania bezpieczeństwa eksploatacji linii tj. tworzenia hałd, nasypów oraz sadzenia roślinności wysokiej pod linią i w odległości 6,0m od rzutu poziomego skrajnego przewodu fazowego linii w świetle koron,

– spełnienia dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku, w tym zakaz realizacji budynków mieszkalnych oraz obiektów budowlanych przeznaczonych na stały pobyt ludzi – zgodnie z przepisami odrębnymi,

– zapewnienia bezpieczeństwa i higieny pracy podczas wykonywania robót budowlanych – zgodnie z przepisami odrębnymi;

12) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

a) zaopatrzenie w wodę: z projektowanego systemu sieci wodociągowej, który należy dostosować do zewnętrznego gaszenia pożarów zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) odprowadzanie ścieków sanitarnych: do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej po jej rozbudowie,

c) zaopatrzenie w ciepło: z lokalnych urządzeń grzewczych,

d) zaopatrzenie w gaz: zgodnie z przepisami odrębnymi,

e) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych: na grunt, zgodnie z przepisami odrębnymi,

f) składowanie i wywóz odpadów: zgodnie z przepisami odrębnymi,

g) zasilanie w energię elektryczną: z istniejącego systemu elektroenergetycznego, po jego rozbudowie - zgodnie z przepisami odrębnymi,

h) zaopatrzenie w sieć teletechniczną: projektowanym systemem infrastruktury telekomunikacyjnej,

i) dopuszcza się budowę, rozbudowę i przebudowę istniejących sieci infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi,

j) przewody sieci infrastruktury technicznej projektować jako podziemne, zgodnie z przepisami odrębnymi;

k) obsługa komunikacyjna: z projektowanych przyległych dróg gminnych i wewnętrznych;

13) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie występuje potrzeba określenia;

14) stawka procentowa służąca naliczeniu opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości: 30 %.

**§ 14. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem WS1, ustala się:**



- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: teren wód śródlądowych powierzchniowych /teren zbiornika retencyjnego/;
  - 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: nie występuje potrzeba określenia;
  - 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: **nakaz ochrony udokumentowanego złoża kopalin ujawnionego na rysunku planu - zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony środowiska;**
  - 4) zasady kształtowania krajobrazu: nie występuje potrzeba określenia;
  - 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej: nie występuje potrzeba określenia;
  - 6) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie występuje potrzeba określenia;
  - 7) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu: nie występuje potrzeba określenia;
  - 8) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych:
    - a) nakaz uwzględnienia zakazów wynikających z położenia w Obszarze Chronionego Krajobrazu Doliny Drwęcy,
    - b) nie występuje potrzeba określania granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
  - 9) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: nie występuje potrzeba określenia;
  - 10) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie występuje potrzeba określenia;
  - 11) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej: nie występuje potrzeba określenia;
  - 12) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie występuje potrzeba określenia;
  - 13) stawka procentowa służąca naliczeniu opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości: 30%.
- § 15. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami WS2÷9, ustala się:**
- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: tereny wód śródlądowych powierzchniowych /tereny rowów melioracyjnych/;
  - 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: nie występuje potrzeba określenia;
  - 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: **na terenach WS2÷8 nakaz ochrony udokumentowanego**
- złoża kopalin ujawnionego na rysunku planu - zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony środowiska;**
- 4) zasady kształtowania krajobrazu: nie występuje potrzeba określenia;
  - 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej: nie występuje potrzeba określenia;
  - 6) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie występuje potrzeba określenia;
  - 7) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu: nie występuje potrzeba określenia;
  - 8) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych:
    - a) nakaz uwzględnienia zakazów wynikających z położenia w Obszarze Chronionego Krajobrazu Doliny Drwęcy,
    - b) nie występuje potrzeba określania granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
  - 9) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: nie występuje potrzeba określenia;
  - 10) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie występuje potrzeba określenia;
  - 11) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej: dopuszcza się przebudowę rowów, w tym realizację przejść i przejazdów oraz przepustów.
  - 12) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie występuje potrzeba określenia;
  - 13) stawka procentowa służąca naliczeniu opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości: 30%.
- § 16. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami ZP1÷3, ustala się:**
- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: tereny zieleni parkowej publicznej;
  - 2) przeznaczenie dopuszczalne terenu: urządzenia infrastruktury technicznej;
  - 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: nie występuje potrzeba określenia;
  - 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: nie występuje potrzeba określenia;
  - 5) zasady kształtowania krajobrazu: nie występuje potrzeba określenia;
  - 6) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej: nie występuje potrzeba określenia;

- 7) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie występuje potrzeba określenia;
- 8) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu: nie występuje potrzeba określenia;
- 9) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych:
  - a) nakaz uwzględnienia zakazów wynikających z położenia w Obszarze Chronionego Krajobrazu Doliny Drwęcy,
  - b) nie występuje potrzeba określania granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 10) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: nie występuje potrzeba określenia;
- 11) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nakaz uwzględnienia konieczności wykonania nasypu do rzędnej min.1,0m powyżej poziomu wody gruntowej,
- 12) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej: przewody sieci infrastruktury technicznej projektować jako podziemne, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 13) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie występuje potrzeba określenia;
- 14) stawka procentowa służąca naliczeniu opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości: 30%.

**§ 17. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KDG, ustala się:**

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: teren drogi publicznej głównej - /poszerzenie/;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: nie występuje potrzeba określenia;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: nie występuje potrzeba określenia;
- 5) zasady kształtowania krajobrazu: nie występuje potrzeba określenia;
- 6) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej: nie występuje potrzeba określenia;
- 7) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie występuje potrzeba określenia;
- 8) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu: **szerokość poszerzenia drogi jak w stanie istniejącym;**

- 9) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych:
  - a) nakaz uwzględnienia zakazów wynikających z położenia w Obszarze Chronionego Krajobrazu Doliny Drwęcy,
  - b) nie występuje potrzeba określania granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 10) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: nie występuje potrzeba określenia;
- 11) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie występuje potrzeba określenia;
- 12) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej: przewody sieci infrastruktury technicznej projektować jako podziemne, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 13) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie występuje potrzeba określenia;
- 14) stawka procentowa służąca naliczeniu opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości: nie występuje potrzeba określenia.

**§ 18. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KDL, ustala się:**

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: teren drogi publicznej lokalnej;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: nie występuje potrzeba określenia;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: **nakaz ochrony udokumentowanego złoza kopalni ujawnionego na rysunku planu - zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony środowiska;**
- 5) zasady kształtowania krajobrazu: nie występuje potrzeba określenia;
- 6) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej: nie występuje potrzeba określenia;
- 7) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie występuje potrzeba określenia;
- 8) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu: szerokość drogi - zgodnie z rysunkiem planu;
- 9) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych:

- a) nakaz uwzględnienia zakazów wynikających z położenia w Obszarze Chronionego Krajobrazu Doliny Drwęcy,
- b) nie występuje potrzeba określania granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 10) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: nie występuje potrzeba określenia;
- 11) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
- a) nakaz uwzględnienia konieczności wykonania nasypu do rzędnej 62,0 m n.p.m., - zgodnie z rysunkiem planu,
- b) nakaz uwzględnienia występowania gruntów nasypowych – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- d) **nakaz uwzględnienia ograniczeń w użytkowaniu terenu w pasie ochronnym napowietrznej linii elektroenergetycznej w zakresie:**
- **zapewnienia dostępu dla utrzymania bezpieczeństwa eksploatacji linii tj. tworzenia hałd, nasypów oraz sadzenia roślinności wysokiej pod linią i w odległości 6,0m od rzutu poziomego skrajnego przewodu fazowego linii w świetle koron,**
  - **zapewnienia bezpieczeństwa i higieny pracy podczas wykonywania robót budowlanych – zgodnie z przepisami odrębnymi;**
- 12) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej: przewody sieci infrastruktury technicznej projektować jako podziemne, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 13) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie występuje potrzeba określenia;
- 14) stawka procentowa służąca naliczeniu opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości: nie występuje potrzeba określenia.
- § 19. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami KDD1÷8, ustala się:**
- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: tereny dróg publicznych dojazdowych;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: nie występuje potrzeba określenia;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: **nakaz ochrony udokumentowanego złoza kopalin ujawnionego na rysunku planu - zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony środowiska;**
- 5) zasady kształtowania krajobrazu: nie występuje potrzeba określenia;
- 6) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej: nie występuje potrzeba określenia;
- 7) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie występuje potrzeba określenia;
- 8) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu: szerokość drogi - zgodnie z rysunkiem planu;
- 9) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych:
- a) nakaz uwzględnienia zakazów wynikających z położenia w Obszarze Chronionego Krajobrazu Doliny Drwęcy,
- b) nie występuje potrzeba określania granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 10) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: nie występuje potrzeba określenia;
- 11) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
- a) na części terenów KDD1÷4, KDD6÷8 nakaz uwzględnienia konieczności wykonania nasypu do rzędnej 62,0 m n.p.m., - zgodnie z rysunkiem planu,
- b) nakaz uwzględnienia występowania gruntów nasypowych – zgodnie z przepisami odrębnymi,
- c) **na terenach KDD5 i KDD8 nakaz uwzględnienia ograniczeń w użytkowaniu terenu w pasie ochronnym napowietrznej linii elektroenergetycznej w zakresie:**
- **zapewnienia dostępu dla utrzymania bezpieczeństwa eksploatacji linii tj. tworzenia hałd, nasypów oraz sadzenia roślinności wysokiej pod linią i w odległości 6,0m od rzutu poziomego skrajnego przewodu fazowego linii w świetle koron,**
  - **zapewnienia bezpieczeństwa i higieny pracy podczas wykonywania robót budowlanych – zgodnie z przepisami odrębnymi;**
- 12) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej: przewody sieci infrastruktury technicznej projektować jako podziemne, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 13) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie występuje potrzeba określenia;
- 14) stawka procentowa służąca naliczeniu opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości: nie występuje potrzeba określenia.

**§ 20. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami KDW1÷12, ustala się:**

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: tereny dróg wewnętrznych;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: nie występuje potrzeba określenia;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: **nakaz ochrony udokumentowanego złoża kopalin ujawnionego na rysunku planu - zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony środowiska;**
- 5) zasady kształtowania krajobrazu: nie występuje potrzeba określenia;
- 6) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej: nie występuje potrzeba określenia;
- 7) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie występuje potrzeba określenia;
- 8) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu: szerokość drogi - zgodnie z rysunkiem planu;
- 9) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych:
  - a) nakaz uwzględnienia zakazów wynikających z położenia w Obszarze Chronionego Krajobrazu Doliny Drwęcy,
  - b) nie występuje potrzeba określania granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 10) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: nie występuje potrzeba określenia;
- 11) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
  - a) na części terenów KDW1÷9 i KDW12 nakaz uwzględnienia konieczności wykonania nasypu do rzędnej 62,0 m n.p.m., - zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) nakaz uwzględnienia występowania gruntów nasypanych – zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - c) **na terenie KDW9÷10 nakaz uwzględnienia ograniczeń w użytkowaniu terenu w pasie ochronnym napowietrznej linii elektroenergetycznej w zakresie:**
    - **zapewnienia dostępu dla utrzymania bezpieczeństwa eksploatacji linii tj. tworzenia hałd, nasypów oraz sadzenia roślinności wysokiej pod linią i w odległości 6,0m od rzutu poziomego skrajnego przewodu fazowego linii w świetle koron,**

– **zapewnienia bezpieczeństwa i higieny pracy podczas wykonywania robót budowlanych – zgodnie z przepisami odrębnymi;**

- 12) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej: przewody sieci infrastruktury technicznej projektować jako podziemne, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 13) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie występuje potrzeba określenia;
- 14) stawka procentowa służąca naliczeniu opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości: 30%.

**§ 21. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami KDx1÷6, ustala się:**

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: tereny ciągów pieszych;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: nie występuje potrzeba określenia;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: nie występuje potrzeba określenia;
- 5) zasady kształtowania krajobrazu: nie występuje potrzeba określenia;
- 6) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej: nie występuje potrzeba określenia;
- 7) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie występuje potrzeba określenia;
- 8) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu: szerokość ciągu - zgodnie z rysunkiem planu;
- 9) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych:
  - a) nakaz uwzględnienia zakazów wynikających z położenia w Obszarze Chronionego Krajobrazu Doliny Drwęcy,
  - b) nie występuje potrzeba określania granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 10) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: nie występuje potrzeba określenia;
- 11) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
  - a) na części terenów KDx1÷2 nakaz uwzględnienia konieczności wykonania nasypu do rzędnej 62,0 m n.p.m., - zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) nakaz uwzględnienia występowania gruntów nasypanych – zgodnie z przepisami odrębnymi;

12) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej: przewody sieci infrastruktury technicznej projektować jako podziemne, zgodnie z przepisami odrębnymi;

13) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów: nie występuje potrzeba określenia;

14) stawka procentowa służąca naliczeniu opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości: 30%

## 10. OCENA PRZEWIDYWANYCH ZNACZĄCYCH 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
UT UH UO UZ	0	-1	-1	-1	-1/1	-1	-1	-2	-1	-1	0	0	0
US	0	0	0	0	0	0	0	-1	0	0	0	0	0
MU	0	-1	-1	-1	-1/1	-1	-1	-2	-1	-1	0	1	1
MN	0	-1	0	-1	-1/1	-1	-1	-2	-1	-1	0	0	0
ZP	0	1	0	0	1	0	0	0	1	0	0	0	0
WS1	0	1	0	1	1	1	0	0	1	1	0	0	0
WS	0	1	0	1	0	1	0	0	0	0	0	0	0
KDZ	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
KDL KDD	0	-1	-1	-1	-1	-1	-1	-2	-1	-1	0	0	0
KDW KDX	0	0	0	0	0	-1	-1	-2	0	-1	0	0	0

Analizując zanotowane w tabeli wyniki przeprowadzonej oceny wpływu realizacji projektu zmiany planu na poszczególne komponenty środowiska przyrodniczego należy stwierdzić, że planowane zmiany funkcji i zagospodarowania terenu na obszarach objętych projektem planu nie spowodują znaczącej ingerencji w środowisko przyrodnicze.

**Istotne jest to, że niniejsza Prognoza odnosi się do przedmiotu zmiany aktualnie obowiązującego planu miejscowego, a nie tylko do obecnego lub tymczasowego sposobu użytkowania i zagospodarowania terenów.**

Z przeprowadzonej oceny wynika, że planowane zmiany będą mieć wpływ, w różnym zakresie, na niektóre komponenty środowiska, lecz nie będzie to oddziaływanie znaczące. Nieznaczne negatywne oddziaływanie można spodziewać się w zakresie bioróżnorodności, fauny i flory, w kontekście ograniczenia powierzchni biologicznie czynnej i zmiany składu gatunkowego, powietrza, wody i mikroklimatu. Plan będzie nieznacznie oddziaływać na zdrowie i komfort ludzi. Silniejsze oddziaływanie będzie związane z koniecznością wykonania nasypu w celu ograniczenia kontaktu z wodą gruntową. Nie zidentyfikowano oddziaływania na obszary podlegające ochronie, w tym obszary Natura 2000 i zasoby naturalne. Realizacja zapisów planu będzie miała szereg pozytywnych oddziaływań i przyczyni się do uporządkowania przestrzeni, ochrony wód i powietrza uzupełniając obecne zapisy o sposoby ograniczania oddziaływań. Umożliwi

również realizację zamierzeń wnioskodawcy oraz uatrakcyjni miejsce pod względem turystycznym i krajobrazowy. Przełoży się to również na wzrost cen nieruchomości.

### **10.1. Wpływ na różnorodność biologiczną**

Różnorodność biologiczna tereny związana jest z sąsiadującymi systemami przyrodniczymi: jeziorem, lasami i rzeką Drwęca. Sam obszar stanowi ekoton pomiędzy biocenozami leśnymi i rzeką. Na wzrost bioróżnorodności wpływ mają podrosty drzew, rów melioracyjny oraz fragment terenu ze stagnującą wodą porośnięty różnogatunkowymi trawami. Projekt zmiany planu również dopuszcza zabudowanie znacznej powierzchni terenów dotychczas przyrodniczo aktywnych i otwartych. Stworzy to bariery fizyczne i behawioralne dla zwierząt. Ograniczona zostanie możliwość migracji zwierząt i wymiana gatunkowa. W celu ograniczenia negatywnego wpływu zabudowy, zaleca się, by przy groźdzeniu terenów zabudowy mieszkaniowej stosować ogrodzenia ażurowe z niskim podmurowaniem, umożliwiające przemieszczanie się mniejszych zwierząt. Negatywne oddziaływanie na bogactwo ekosystemu może zostać znacznie ograniczone lub wręcz zniwelowane poprzez odpowiedni dobór roślin przy urządzeniu ogródków przydomowych i terenów zieleni urządzonej. Plan wprowadza wysoki wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – od 30 do 60% oraz wprowadza tereny zieleni urządzonej w pasie przy drodze wojewódzkiej. Ponadto pozostawia bez zmian przebieg rowu melioracyjnego. Wzbogaceniu bioróżnorodności przysłuży się stworzenie zbiornika wodnego w centrum terenu. Nie przewiduje się, by projekt planu znacząco ingerował w siedliska dziko występujących roślin i grzybów oraz dziko żyjących zwierząt. 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 zapewniać wymianę gatunkową. Obowiązujący plan miejscowy przeznacza większość terenu objętego opracowaniem pod zabudowę o funkcji turystycznej. Wprowadzane zmiany nie będą zatem skutkować zwiększeniem oddziaływania przewidzianego w przypadku realizacji obowiązującego planu.

### **10.2. Wpływ na zdrowie ludzi**

Ustalenia nie przewidują budowy obiektów mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko i stanowiących uciążliwość dla ludzi.

#### W zakresie akustyki

Zakłada się, że projekt planu nie wpłynie znacząco na stan akustyczny. W przypadku budowy lub rozbudowy budynków na etapie prac budowlanych należy spodziewać się emisji hałasu, związanej z pracą urządzeń technicznych oraz zwiększonym ruchem pojazdów dowożących materiały budowlane. Będzie to jednak oddziaływanie czasowe, oddziaływające na teren i sąsiednie budynki. Dla terenów usługowych i mieszkaniowo-usługowych ustala się dopuszczalne poziomy hałasu jak dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej a dla terenów mieszkaniowych jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Nie zakłada się, by eksploatacja budynków usługowych miała stanowić znaczącą, długotrwałą uciążliwość. Plan przewiduje wprowadzenie nowych dróg, co może przełożyć się na zwiększoną emisję hałasu i zanieczyszczeń komunikacyjnych. Sugeruje się tworzenie spowalniaczy na projektowanych drogach dojazdowych, wymuszających zmniejszenie prędkości pojazdów. Tereny położone bezpośrednio przy drodze wojewódzkiej, na której występuje natężony ruch komunikacyjny, mogą być narażone na nadmierny hałas.

#### W zakresie jakości powietrza i wód

Źródłem zanieczyszczeń lotnych jest istniejąca i projektowana zabudowa. Do celów grzewczych i grzewczo - technologicznych należy stosować technologie bezemisyjne lub o rozwiązania oparte na technologiach i paliwach zapewniających minimalne wskaźniki emisyjne gazów i pyłów do powietrza, ograniczające tzw. „niską emisję”. W wyniku realizacji ustaleń planu powstaną nowe drogi i zabudowania. Wpłynie to na zwiększenie ruchu samochodowego z czym wiąże się wzrost spalin i hałasu, a w przypadku dróg nieutwardzonych również pylenia. W celu ochrony zdrowia plan ustala zasady odprowadzania ścieków bytowych i komunalnych do projektowanego systemu kanalizacji sanitarnej. Nie dopuszcza się możliwości stosowania przydomowych oczyszczalni i szczelnych zbiorników wybieralnych. Zapobiegnie to ryzyku skażenia gleb i wód bakteriami. Wody opadowe i roztopowe należy odprowadzać na grunt. Dokonanie nasypu i utworzenie zbiornika wodnego w centrum terenu zmieni lokalne warunki wodne.

#### W zakresie konfliktu funkcji

Nie zakłada się występowania konfliktu funkcji ze względu na obowiązujący plan miejscowy dopuszczający zabudowę oraz projektowane funkcje o charakterze nieuciążliwym. Nie przewiduje się emisji odorów, mogących stanowić uciążliwość dla mieszkańców sąsiednich zabudowań. Należy również zauważyć, iż budowa nowych obiektów stworzy miejsca pracy, przyczyniając się do poprawy jakości życia mieszkańców gminy.

Względem obowiązującego planu miejscowego pozytywny wpływ na zdrowie i komfort życia będzie miało wprowadzenie zasad ochrony powietrza i wód oraz utworzenie zbiornika wodnego otoczonego terenami usług sportowych w centrum terenu. Lokalizacja terenów usługowych przyczyni się do zwiększenia liczby miejsc pracy oraz dostępności podstawowych usług o znaczeniu lokalnym. Przełoży się to na polepszenie jakości życia mieszkańców wsi.

### 10.3. Wpływ na faunę i florę

Negatywne oddziaływanie na roślinność związane będzie przede wszystkim z zabudowaniem i utwardzeniem części terenu. Po realizacji zapisów planu pojawiają się gatunki roślinności ruderalnej. Przy odpowiednim doborze roślin możliwe jest zwiększenie różnorodności gatunkowej i zwiększenie odporności roślinności na szkodliwe czynniki. Zaleca się nasadzenia zieleni wysokiej zimnozielonej w terenach zieleni parkowej publicznej. Sugeruje się pozostawienie istniejącej zieleni wysokiej, wycinkę ograniczając jedynie do niezbędnej do wykonania budynków. W trakcie prowadzenia robót budowlanych może nastąpić oddziaływanie na faunę związane z hałasem. Będzie to jednak oddziaływanie czasowe i ustanie po zakończeniu prac. Nie prognozuje się, by dalsze użytkowanie ze względu na charakter generowało hałas istotny dla zwierząt. Teren znajduje się w korytarzu ekologicznym o znaczeniu ponadlokalnym. Zabudowanie znaczącej części terenu może przyczynić się do ograniczenia możliwości przemieszczania się zwierząt i przeniesienia lokalnych szlaków migracyjnych w tereny leśne. Kluczowe dla możliwości przemieszczania się zwierząt będzie grodzenie nieruchomości. Dotychczas otwarte przestrzenie zostaną ogrodzone. Zaleca się stosowanie ażurowych ogrodzeń umożliwiających wędrówki mniejszych zwierząt.

#### Położenie w granicach obszarów chronionych

Teren objęty opracowaniem znajduje się w zasięgu obszarów chronionego krajobrazu Dolin Drwęcy. Zgodnie z uchwałą sejmiku dotyczącą ochrony OCHK:

§ 4. Ustalenia dotyczące czynnej ochrony ekosystemów na terenie OChK Doliny Drwęcy polegają na:

- 1) zachowaniu różnorodności biologicznej siedlisk;
- 2) ochronie doliny rzeki Drwęcy wraz z pasem roślinności okalającej;
- 3) propagowaniu nasadzeń rodzimych gatunków drzew i krzewów liściastych;
- 4) prowadzeniu racjonalnej gospodarki leśnej, polegającej na zachowaniu różnorodności biologicznej siedlisk w obrębie doliny rzeki Drwęcy.

§ 5. Na obszarze OChK Doliny Drwęcy, wprowadza się następujące zakazy:

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; 1 Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2016 r. poz. 2249 i 2260 oraz z 2017 r. poz. 60, 132, 1074, 1566 i 1595;

4) wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, z wyjątkiem prac związanych z zabezpieczeniem przeciwsztorowym, przeciwpowodziowym lub przeciwosuwiskowym 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. 122 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 18 lipca 2001 r. - Prawo wodne - z wyjątkiem urządzeń wodnych oraz obiektów służących prowadzeniu racjonalnej gospodarki rolnej, leśnej lub rybackiej.

Dla działek nr 179/3, 180/3, 181/3, 182/3, 183/3, 184/3, 185/3, 186/3 wyznaczono odstępstwo od zakazów wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, z wyjątkiem prac związanych z zabezpieczeniem przeciwsztorowym, przeciwpowodziowym lub przeciwosuwiskowym lub utrzymaniem, budową, odbudową, naprawą lub remontem urządzeń wodnych, 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, 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, dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli służą innym celom niż ochrona przyrody lub zrównoważone wykorzystanie użytków rolnych i leśnych oraz racjonalna gospodarka wodna lub rybacka.

### 10.4. Wpływ na wody

Plan ustala nakaz odprowadzania ścieków do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej. Nie dopuszcza się odprowadzenia ścieków do zbiorników wybieranych okresowo i przydomowych oczyszczalni. Wody opadowe i roztopowe w ramach

terenu, odprowadzane będą do gruntu, z zachowaniem przepisów odrębnych. Ustalenia planu pozwalają w pełni spełnić wymagania ustawowe regulowane przez Prawo Wodne art. 42 ust 3 i 4 w zakresie realizacji infrastruktury ściekowej. Zaleca się retencjonować wodę opadową w celu ponownego wykorzystania do celów gospodarczych. Plan zachowuje rów melioracyjny, który występuje na analizowanym terenie. Zakres ingerencji jest niewielki - dopuszcza się jedynie lokalizację infrastruktury technicznej. Po realizacji nasypu, zbiornika wodnego i projektowanych rowów melioracyjnych zmianie ulegną lokalne warunki wodne. Obecnie wody gruntowe zalegają płytko pod ziemią lub stagnują na powierzchni. Realizacja planu ma na celu uregulowanie poziomu wód poprzez odwodornienie terenów przeznaczonych pod zabudowę. Realizacja planu wiązać się będzie ze zwiększeniem zapotrzebowania na wodę. Zostanie ona dostarczona gminną siecią wodociągową. Nie prognozuje się, by realizacja projektu planu miała stanowić zagrożenia dla spełnienia celów środowiskowych jednolitych części wód powierzchniowych i podziemnych.

#### **10.5. Wpływ na jakość powietrza**

Największy wpływ dla czystości powietrza będzie związany z ogrzewaniem projektowanej zabudowy oraz wzrostem ruchu komunikacyjnego na projektowanych drogach. Wzrośnie również ruch na drodze wojewódzkiej. Obowiązujący plan wprowadzał tereny zabudowy, jednak nie wprowadzał zasad ochrony powietrza. Projekt zmiany planu nakazuje do celów grzewczych i grzewczo - technologicznych stosować technologie bezemisyjne lub o rozwiązaniach oparte na technologiach i paliwach zapewniających minimalne wskaźniki emisyjne gazów i pyłów do powietrza, ograniczające tzw. „niską emisję”. Ograniczy to negatywny wpływ na emisję zanieczyszczeń w okresie zimowym. Nie przewiduje się emisji substancji złośliwych.

#### **10.6. Wpływ 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 przewiduje się, by inwestycja powodowała obniżenie poziomu wód w rzekach lub wyższą temperaturę. Zmianie ulegnie zdolność retencji powierzchniowej i przyspieszenie spływu powierzchniowego. Nie występuje zagrożenie zanieczyszczenia wód. Zmianie uleg może mikroklimat wskutek ograniczania terenów biologicznie czynnych.

Planowane w ramach realizacji planu prace 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, dostosowania systemów odprowadzających i retencjonujących 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, prowadzonej działalności i ochrony zwierząt przed skutkami pogodowymi przed skutkami pogodowymi. Podczas użytkowania należy przewidzieć prace 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. Pożądane jest również retencjonowanie wody w celu ponownego użycia. Same ustalenia planu polegające na ustaleniu wyłączonej linii zabudowy dają możliwość projektantom na zlokalizowanie planowanych obiektów (nie dotyczy to już istniejącej zabudowy) z uwzględnieniem warunków gruntowo- wodnych oraz kierunków geograficznych. Wprowadzenie zabudowy na tereny otwarte wiąże się jednak z możliwością niewielkich zmian w zakresie warunków termicznych, wilgotnościowych i anemometrycznych. Intensyfikacja zabudowy będzie przyczyniać się do lokalnego podnoszenia temperatury, spadku wilgotności i przyspieszenia wiatrów. Z kolei uzupełnienie zieleni, utrzymanie wód powierzchniowych i tworzenie zielonej infrastruktury przyczyni się do zachowania warunków aersanitarnych, oczyszczania powietrza i wzrostu wilgotności.

#### **10.7. Wpływ na powierzchnię terenu**

Planowane zmiany mogą spowodować czasowe i stałe negatywne oddziaływanie i przekształcenia powierzchni ziemi. Plan uwzględnia potrzebę wykonania nasypu, który przystosuje tereny o zbyt niskim poziomie występowania wód gruntowych do zabudowy. Ze względu na wcześniej prowadzoną działalność kopalnianą (żwirownia) należy uwzględnić konieczność niwelacji terenu. 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. Oddziaływanie na powierzchnię będzie również związane z realizacją zbiornika wodnego oraz rowów melioracyjnych regulujących poziom wód gruntowych w granicach obszaru opracowania.



### **10.8. Wpływ na krajobraz**

Realizacja ustaleń projektu planu nie przyczyni się do nieznacznych zmian w krajobrazie. Teren dotychczas otwarty, przyrodniczy zostanie zagospodarowany w kierunku zabudowy mieszkaniowej, mieszkaniowo- usługowej i usługowej z terenami komunikacji drogowej. Plan zapewnia ujednoczenie projektowanej zabudowy, harmonię pomiędzy istniejącą a projektowaną zabudową i ład przestrzenny. Przy realizacji zabudowy zaleca się stosownie stonowanych barw elewacji oraz elementów o wysokich walorach estetycznych. Na poprawę krajobrazu wpływ będzie miało zrealizowanie terenów zieleni urządzonej i zbiornika wodnego. Zaleca się utrzymanie flory zbliżonej do naturalnej przy minimalnym stopniu przekształceń lub wprowadzenie bogatej, zróżnicowanej roślinności zgodnej z obecnym siedliskiem. Zagwarantuje to możliwość zachowania charakterystycznych cech krajobrazu.

### **10.9. Wpływ na zasoby naturalne**

Na analizowanym obszarze nie ma obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów górniczych, obszarów osuwania się mas ziemnych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią. Nie ma również gruntów rolniczych o wysokich klasach bonitacyjnych, ani gruntów leśnych. Nie zakłada się negatywnego wpływu w tym zakresie.

### **10.10. Wpływ na zabytki**

Na analizowanym terenie występują zabytki: obiekt o wartościach historyczno-kulturowych tj. budynek mieszkalny z przełomu XIX/XX w. W celu ochrony obiektu plan wprowadza nakaz zachowania historycznych budynków w zakresie gabarytu, kształtu i pokrycia dachu, oraz kompozycji elewacji, tzn. zachowania detalu architektonicznego, rozmieszczenia, wielkości, kształtu oraz proporcji otworów okiennych i drzwiowych oraz zakaz tynkowania i ocieplania ceglanych elewacji.

### **10.11. Wpływ na dobra materialne**

Realizacja projektu planu nie spowoduje negatywnego oddziaływania na dobra materialne. W związku z uzupełnieniem zabudowy mieszkaniowej i usługowej oraz możliwości rozbudowy istniejących budynków może nastąpić wzrost cen nieruchomości.

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

Obszar objęty projektem planu miejscowego znajduje się poza zasięgiem obszarów chronionych w sieci Natura 2000. Nie przewiduje się, by ustalenia planu miały wpływać na przekształcenia środowiska w obszarach chronionych. Analizowany obszar nie jest kluczowy dla utrzymania trwałości procesów przyrodniczych i równowagi ekologicznej w w/w obszarach. Nie prognozuje się, by skala przedsięwzięcia miała negatywny wpływ na istniejące w gminie obszary ochrony siedliskowej i ptasiej.

## **11. 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 niebędący 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 nieustępujących 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	
Pośrednie		x	x	x	x	x	x	x		x			x
Wtórne													
Skumulowane										x			
Krótkoterminowe			x					x					
Średnioterminowe													
Długoterminowe		x	x	x	x	x	x					x	x
Stałe								x	x				
Chwilowe				x			x	x					

**oddziaływania bezpośrednie** - związane będzie z wprowadzeniem zabudowy na tereny niezagospodarowane, przekształceniem rzeźby terenu, realizacją infrastruktury komunikacyjnej i technicznej, wprowadzeniem zasad ochrony powietrza, wód i zabytków,

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

**oddziaływanie skumulowane**- może występować w postaci emisji zanieczyszczeń lotnych oraz hałasu

**oddziaływanie stałe**- dotyczyć będzie przekształceń w rzeźbie terenu, powierzchni biologicznie czynnej oraz zmianie krajobrazu,

**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.

## 12. ANALIZA MOŻLIWYCH ROZWIĄZAŃ ALTERNATYWNYCH

Przeprowadzona analiza możliwych rozwiązań alternatywnych w stosunku do rozwiązań przedstawionych w projekcie planu, pozwala na stwierdzenie, że rozwiązania przyjęte w projekcie zmiany planu są racjonalne. Rozważano inne rozwiązania drogowe oraz rozkładu potencjalnych działek budowlanych. Przyjęte rozwiązanie uznano jednak za optymalne pod względem środowiskowym, gospodarczym i społecznym. Analizowane tereny znajdują wzdłuż drogi wojewódzkiej oraz drogi lokalnej i stanowią atrakcyjne miejsce lokalizowania zabudowy mieszkaniowej. Ponadto umożliwią dostęp mieszkańców gminy do usług o charakterze lokalnym i ponadlokalnym.

## 13. OGRANICZANIE WPŁYWU I KOMPENSACJA DZIAŁAŃ

Projekt planu wprowadza działania mające na celu ograniczenie lub kompensację negatywnego oddziaływania. W planie i prognozie ustalono m.in.:

- minimalną powierzchnię biologicznie czynną w celu ochrony bioróżnorodności oraz umożliwienia swobodnego odpływu wód deszczowych do gruntu,
- wskaźnik intensywności zabudowy i parametry zabudowy dotyczące gabarytów,
- sposób odprowadzania ścieków oraz usuwanie odpadów, w sposób niezagrożający jakości wód,

- wskazanie stosowania do celów grzewczych i grzewczo - technologicznych stosować technologie bezemisyjne lub o rozwiązania oparte na technologiach i paliwach zapewniających minimalne wskaźniki emisyjne gazów i pyłów do powietrza, ograniczające tzw. „niską emisję”,
- wprowadzenie terenów zieleni urządzonej,
- zachowanie rowu melioracyjnego,
- zasady ochrony obiektu walorach historycznych.

Ponadto w prognozie zalecono szereg działań ograniczających i rekompensujących wpływ, m.in.:

- stosowanie ażurowych ogrodzeń
- odpowiedni dobór roślin przy urządzeniu ogródków przydomowych i terenów zieleni urządzonej,
- utrzymanie zieleni zbliżonej do naturalnej na terenach zieleni urządzonej,
- stosownie stonowanych barw elewacji oraz elementów o wysokich walorach estetycznych,
- adaptowanie projektowanych budynków do tendencji zmian klimatu i stosowanie materiałów wysokiej jakości uwzględniające ekstremalne obciążenie wiatrem, obciążenie śniegiem, różnice temperatury oraz wahania poziomu wód gruntowych,
- nasadzenia zieleni wysokiej zimnozielonej w terenach zieleni parkowej publicznej
- retencjonowanie wody opadowej w celu ponownego wykorzystania do celów gospodarczych
- tworzenie spowalniaczy na projektowanych drogach dojazdowych, wymuszających zmniejszenie prędkości pojazdów.
- pozostawienie istniejącej zieleni wysokiej, wycinkę ograniczając jedynie do niezbędnej do wykonania budynków.

#### **14. 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, w ramach analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym zgodnie z art. 32 ust. 1 Ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dokonywanej raz na 8 lat. 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 Wojewódzki Inspektorat Ochrony Środowiska. Do czasu przyłączenia terenu do systemu kanalizacji sanitarnej konieczne jest prowadzenie ewidencji zbiorników bezodpływowych i prowadzenie kontroli ich eksploatacji przez samorząd.

#### **15. 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.

#### **16. STRESZCZENIE W JĘZYKU NIESPECJALISTYCZNYM**

Prognozę oddziaływania na środowisko sporządzono w celu analizy i oceny możliwych skutków realizacji projektu planu. Analizowany teren znajduje się w miejscowości Elgiszewo, w gminie Ciechocin, w województwie kujawsko-pomorskim. Teren zajmuje powierzchnię około 16,8 ha i skomunikowany jest poprzez drogę gminną i wojewódzką. Część terenu objęta jest obowiązującym planem miejscowym uchwalonym uchwałą nr XXX/138/98 Zmiana planu miejscowego gminy Ciechocin w części wsi Elgiszewo obejmującej tereny pod usługi turystyki. W dokumencie przedstawiono istniejący stan i funkcjonowanie środowiska w gminie ze szczególną uwagą położoną na obszar opracowania. Jak pokazuje analiza kolejnych komponentów środowiska: geologii, gleby, wody, powietrza, warunków akustycznych, fauny i flory oraz klimat, stan i funkcjonowanie środowiska nie stanowi problemu. W zakresie ochrony środowiska przyrodniczego ustalono, iż teren nie znajduje się w zasięgu terenów chronionych ustawą o ochronie przyrody. Stwierdzono występowanie linii elektroenergetycznej, wysokiego stanu wód gruntowych, sąsiedztwa gruntów leśnych, przebiegu korytarza ekologicznego. Elementy te będą stanowić ograniczenia dla zagospodarowania terenu. Dokonano oceny przewidywanych oddziaływań na środowisko. Przedstawiono również metody zapobiegania,

ograniczania lub kompensacji skutków realizacji ustaleń planu. Przeprowadzono analizę wpływu projektowanych rozwiązań na środowisko.

Z przeprowadzonej oceny wynika, że planowane zmiany będą mieć wpływ, w różnym zakresie, na niektóre komponenty środowiska, lecz nie będzie to oddziaływanie znaczące. Nieznaczne negatywne oddziaływanie można spodziewać się w zakresie bioróżnorodności, fauny i flory, w kontekście ograniczenia powierzchni biologicznie czynnej i zmiany składu gatunkowego, powietrza, wody i mikroklimatu. Plan będzie nieznacznie oddziaływać na zdrowie i komfort ludzi. Silniejsze oddziaływanie będzie związane z koniecznością wykonania nasypu w celu ograniczenia kontaktu z wodą gruntową. Nie zidentyfikowano oddziaływania na obszary podlegające ochronie, w tym obszary Natura 2000 i zasoby naturalne. Realizacja zapisów planu będzie miała szereg pozytywnych oddziaływań i przyczyni się do uporządkowania przestrzeni, ochrony wód i powietrza uzupełniając obecne zapisy o sposoby ograniczania oddziaływań. Umożliwi również realizację zamierzeń wnioskodawcy oraz uatrakcyjni miejsce pod względem turystycznym i krajobrazowy. Przełoży się to również na wzrost cen nieruchomości. Istotne jest to, że niniejsza Prognoza odnosi się do przedmiotu zmiany aktualnie obowiązującego planu miejscowego, a nie tylko do obecnego lub tymczasowego sposobu użytkowania i zagospodarowania terenów.

Określono oddziaływania na środowisko m.in.: ograniczenie możliwości migracji i wymiany gatunkowej zwierząt i roślin, emisja hałasu na etapie prac budowlanych, wzrost hałasu i spalin pochodzenia komunikacyjnego, zwiększenie spływu powierzchniowego i ograniczenie zdolności retencyjnych, wzrost zapotrzebowania na wodę, zmiany w mikroklimacie, naruszenie wierzchniej warstwy gleb oraz rzeźby terenu, ochrona obiektów o wartościach historycznych, wprowadzenie ładu przestrzennego, wzrost wartości nieruchomości, stworzenie efektywnego systemu komunikacyjnego. Następnie określono rodzaj oddziaływań: oddziaływania bezpośrednie związane będzie z wprowadzeniem zabudowy na tereny niezagospodarowane, przekształceniem rzeźby terenu, realizacją infrastruktury komunikacyjnej i technicznej, wprowadzeniem zasad ochrony powietrza, wód i zabytków, oddziaływania pośrednie polegać będą na zmianie powierzchni ziemi, składu gatunkowego obszaru, pogorszeniu warunków infiltracji oraz zmniejszeniu powierzchni biologicznie czynnej, zmianie lokalnych warunków wodnych, zmianie klimatu akustycznego oraz aerosanitarne, oddziaływanie skumulowane może występować w postaci emisji zanieczyszczeń lotnych oraz hałasu, oddziaływanie stałe dotyczyć będzie przekształceń w rzeźbie terenu, powierzchni biologicznie czynnej oraz zmianie krajobrazu, 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. Przeprowadzono analizę rozwiązań alternatywnych. Rozważano inne rozwiązania drogowe oraz rozkładu potencjalnych działek budowlanych. Przyjęte rozwiązanie uznano jednak za optymalne pod względem środowiskowym, gospodarczym i społecznym.

Dla oddziaływań w każdym zakresie wprowadza się zapisy mające na celu ograniczenie lub kompensację działań, m.in.: minimalną powierzchnię biologicznie czynną w celu ochrony bioróżnorodności oraz umożliwienia swobodnego odpływu wód deszczowych do gruntu, wskaźnik intensywności zabudowy i parametry zabudowy dotyczące gabarytów, sposób odprowadzania ścieków oraz usuwanie odpadów, w sposób niezagrażający jakości wód, wskazanie stosowania do celów grzewczych i grzewczo - technologicznych stosować technologie bezemisyjne lub o rozwiązania oparte na technologiach i paliwach zapewniających minimalne wskaźniki emisyjne gazów i pyłów do powietrza, ograniczające tzw. „niską emisję”, wprowadzenie terenów zieleni urządzonej, zachowanie rowu melioracyjnego, zasady ochrony obiektu o walorach historycznych. Ponadto w prognozie zalecono szereg działań ograniczających i rekompensujących wpływ, m.in.: stosowanie ażurowych ogrodzeń, odpowiedni dobór roślin przy urządzeniu ogródków przydomowych i terenów zieleni urządzonej, utrzymanie zieleni zbliżonej do naturalnej na terenach zieleni urządzonej, stosownie stonowanych barw elewacji oraz elementów o wysokich walorach estetycznych, adaptowanie projektowanych budynków do tendencji zmian klimatu i stosowanie materiałów wysokiej jakości uwzględniające ekstremalne obciążenie wiatrem, obciążenie śniegiem, różnice temperatury oraz wahania poziomu wód gruntowych, nasadzenia zieleni wysokiej zimnozielonej w terenach zieleni parkowej publicznej, retencjonowanie wody opadowej w celu ponownego wykorzystania do celów gospodarczych, tworzenie spowalniaczy na projektowanych drogach

dojazdowych, wymuszających zmniejszenie prędkości pojazdów, pozostawienie istniejącej zieleni wysokiej, wycinke ograniczając jedynie do niezbędnej do wykonania budynków.

Przewiduje się, iż działania te w znaczny sposób ograniczą potencjalne zagrożenie dla środowiska. 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, w ramach analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym zgodnie z art. 32 ust. 1 Ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dokonywanej raz na 8 lat. Obszar objęty projektem planu nie znajduje się w pobliżu granic administracyjnych kraju. Nie prognozuje się by analizowane oddziaływania miały zasięg trans graniczny.

Toruń, 12.11.2020r.

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

Oświadczam, że jestem osobą uprawnioną do sporządzania prognoz oddziaływania na środowisko, raportów przedsięwzięcia na środowisko oraz raportów o oddziaływaniu przedsięwzięcia na obszar Natura 2000 na podstawie art. 74 ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 3 października 2008r. (tj. Dz. U z 2020 r. poz. 28 z późn. zm.) o udostępnianiu informacji o środowisku jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko.

Jestem świadoma odpowiedzialności karnej za złożenie fałszywego oświadczenia



Joanna Dokurno  
Biuro Urbanistyki i Architektury  
W Toruniu

Toruń, 12.11.2020r.

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

Oświadczam, że jestem osobą uprawnioną do sporządzania prognoz oddziaływania na środowisko, raportów przedsięwzięcia na środowisko oraz raportów o oddziaływaniu przedsięwzięcia na obszar Natura 2000 na podstawie art. 74 ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 3 października 2008r. (tj. Dz. U z 2020 r. poz. 28 z późn. zm.) o udostępnianiu informacji o środowisku jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko.

Jestem świadoma odpowiedzialności karnej za złożenie fałszywego oświadczenia



Aleksandra Lewna

Biuro Urbanistyki i  
Architektury

W Toruniu