PREZYDENT MIASTA TORUNIA

PROGNOZA ODDZIAŁYWANIA NA ŚRODOWISKO PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

dla obszaru położonego w rejonie ulic:

Szosa Chełmińska, Hurynowicz i św. Józefa

w Toruniu

Opracowanie:

Pracownia Projektowo-Konsultingowa
EKO-PLAN
Sławomir Flanz
ul. Słoneczna 2, 87-162 Kopanino

Miejska Pracownia Urbanistyczna
Toruń, grudzień 2020 r. - kwiecień 2021 r.

SPIS TREŚCI

I. PODSTAWA PRAWNA OPRACOWANIA 3

II. CEL, ZAKRES I METODY OPRACOWANIA 5

III. INFORMACJA O ZAWARTOŚCI, GŁÓWNYCH CELACH , POWIĄZANIACH Z INNYMI DOKUMENTAMI ORAZ CHARAKTERYSTYKA USTALEŃ PROJEKTU PLANU..... 7

IV. OCENA ZAGROŻEŃ I STANU ŚRODOWISKA ORAZ POTENCJALNE ZMIANY TEGO STANU W PRZYPADKU BRAKU REALIZACJI PROJEKTU PLANU 12

V. PROBLEMY ORAZ CELE OCHRONY ŚRODOWISKA ISTOTNE Z PUNKTU WIDZENIA REALIZACJI PROJEKTU PLANU 25

VI. OCENA PRZEWIDYWANYCH ZNACZĄCYCH ODDZIAŁYWAŃ NA ŚRODOWISKO MOŻLIWOŚCI I SPOSOBY ICH OGRANICZANIA, ZAPOBIEGANIA LUB KOMPENSACJI ORAZ MOŻLIWE ROZWIĄZANIA ALTERNATYWNE..... 28

VII. PROPOZYCJE DOTYCZĄCE PRZEWIDYWANYCH METOD ORAZ CZĘSTOTLIWOŚCI ANALIZY SKUTKÓW REALIZACJI PROJEKTU PLANU. 38

VIII. INFORMACJE O MOŻLIWYM TRANSGRANICZNYM ODDZIAŁYWANIU PROJEKTU PLANU NA ŚRODOWISKO 39

IX. STRESZCZENIE W JĘZYKU NIESPECJALISTYCZNYM 39

I. PODSTAWA PRAWNA OPRACOWANIA

Prognozę oddziaływania na środowisko projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego opracowano na podstawie art. 46 pkt. 1 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (tekst jednolity Dz. U. z 2020 r., poz. 283 z późniejszymi zmianami). Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wymaga przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko.

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

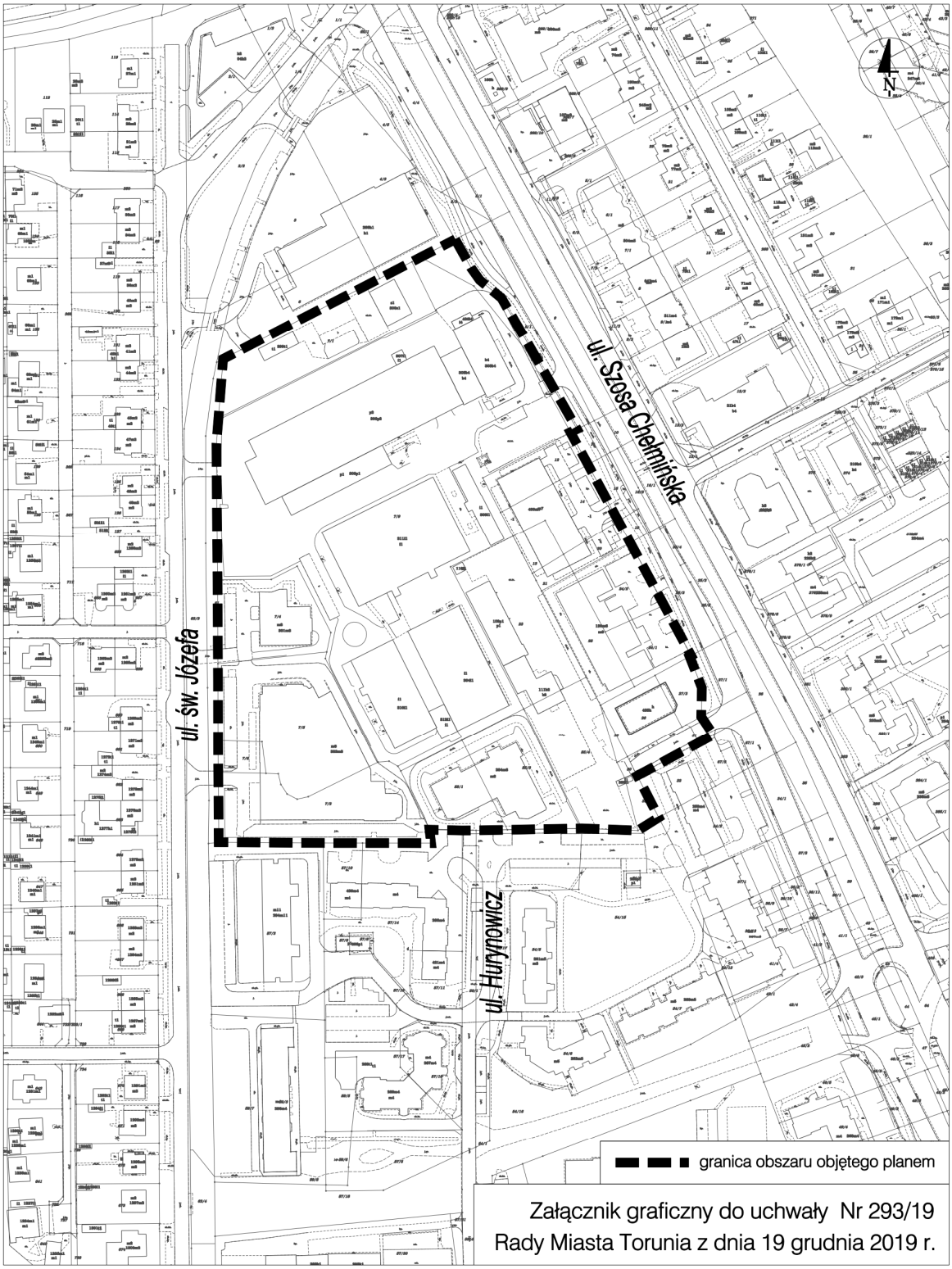
- informacje o zawartości, głównych celach projektowanego dokumentu oraz jego powiązaniach z innymi dokumentami,
- informacje o metodach zastosowanych przy sporządzaniu prognozy,
- propozycje dotyczące przewidywanych metod analizy skutków realizacji postanowień projektowanego dokumentu oraz częstotliwości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

Procedurę opracowania rozpoczęła uchwała Nr 293/19 Rady Miasta Torunia z dnia 19 grudnia 2019 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ulic: Szosa Chełmińska, Hurynowicz i św. Józefa w Toruniu. Plan ten będzie w części zmianą obecnie obowiązujących dwóch miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego

1) części miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla odcinka ulicy Szosa Chełmińska, pomiędzy ul. Wodociągową a ul. Polną w Toruniu (Uchwała Nr 102/07 Rady Miasta Torunia z dnia 14 czerwca 2007 r., Dz. Urz. Woj. Kujawsko - Pomorskiego Nr 103 poz. 1553 z dnia 24 sierpnia 2007 r.);
2) części miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ulic Szosa Chełmińska, Żwirki i Wigury oraz św. Józefa (Uchwała Nr 63/15 Rady Miasta Torunia z dnia 16 kwietnia 2015 r., Dz. Urz. Woj. Kujawsko - Pomorskiego poz. 1389 z dnia 23 kwietnia 2015 r.).

Jak wynika z uzasadnienia do uchwały „intencyjnej" celem opracowania projektu planu jest zaktualizowanie obowiązujących ustaleń w stosunku do obecnych uwarunkowań przestrzennych, funkcjonalnych i ekonomicznych z uwzględnieniem ładu przestrzennego oraz określenie zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenu w odniesieniu do planowanych zamierzeń inwestycyjnych (zmiana m.in. linii zabudowy, ilości miejsc parkingowych).

Ilustruje to załącznik graficzny do w/w uchwały.



Rys. 1 Lokalizacja obszaru opracowania na tle załącznika graficznego z uchwały „intencyjnej”

Podstawę prawną dla proponowanych w prognozie działań ochronnych, rozwiązań i wskazań stanowi Ustawa z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (tekst jednolity Dz. U. z 2020 r., poz. 283 z późniejszymi zmianami) oraz ustawy szczegółowe i przepisy wykonawcze w zakresie: prawa ochrony środowiska, ochrony przyrody, prawa wodnego, prawa geologicznego i górniczego, dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, odpadów, utrzymania czystości i porządku w gminach, ochrony zabytków, przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, warunków jakie należy spełnić przy wprowadzaniu ścieków do wód lub do ziemi.

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

II.CEL, ZAKRES I METODY OPRACOWANIA

Celem opracowania prognozy oddziaływania na środowisko jest określenie i ocena przewidywanych skutków wpływu na środowisko, które mogą wyniknąć z wprowadzenia zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów oraz ustaleń dla terenów o następujących przeznaczeniach podstawowych:

1) MW1 – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
2) MW/U2 – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, usługi,
3) MW/U3 – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, usługi,
4) KDW4 – komunikacja – droga wewnętrzna.

W prognozie zostaną przedstawione rozwiązania alternatywne eliminujące lub ograniczające negatywny wpływ planowanego zainwestowania na środowisko, jak również rozwiązania alternatywne o możliwym większym lub mniejszym oddziaływaniu na środowisko niż projekt planu.

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

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

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

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

Prognoza przedstawia:

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

W niniejszej prognozie uwzględniono zapisy zawarte w piśmie Regionalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska w Bydgoszczy (pismo WOO.411.10.2020.KB z dnia 17 lutego 2020 r.) oraz opinii sanitarnej Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Toruniu (pismo N.NZ.40.0.0.3.2020 z dnia 3 lutego 2020 r.). Zakres i stopień szczegółowości prognozy został określony jako zakres przewidziany w art. 51 ust 2 i art. 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.

Prognozę sporządzono w oparciu o metody polegające na analizie istniejącego i planowanego zainwestowania, w tym zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, usług i drogi wewnętrznej, w odniesieniu do obecnego stanu środowiska obszaru planu i jego otoczenia oraz obecnie obowiązującego planu miejscowego.

Uwzględniono stan i zagrożenia środowiska w zakresie poszczególnych elementów środowiska oraz projekcję tego stanu przy zachowaniu dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu na podstawie wykonanego wyprzedzająco na

potrzeby opracowania ekofizjograficznego. Dokonano analizy dotychczasowych zagrożeń środowiska i zmian stanu środowiska na obszarze opracowania i w jego otoczeniu w ostatnich kilku latach. Uwzględniono położenie obszaru opracowania względem obiektów i terenów podlegających ochronie, w szczególności na mocy ustawy o ochronie przyrody i ustawy o ochronie zabytków.

Ocena zawiera identyfikację przewidywanych typowych zmian i przekształceń na terenie dotychczas już przekształconym antropogenicznie.

Szczególnie pomocne były następujące materiały:

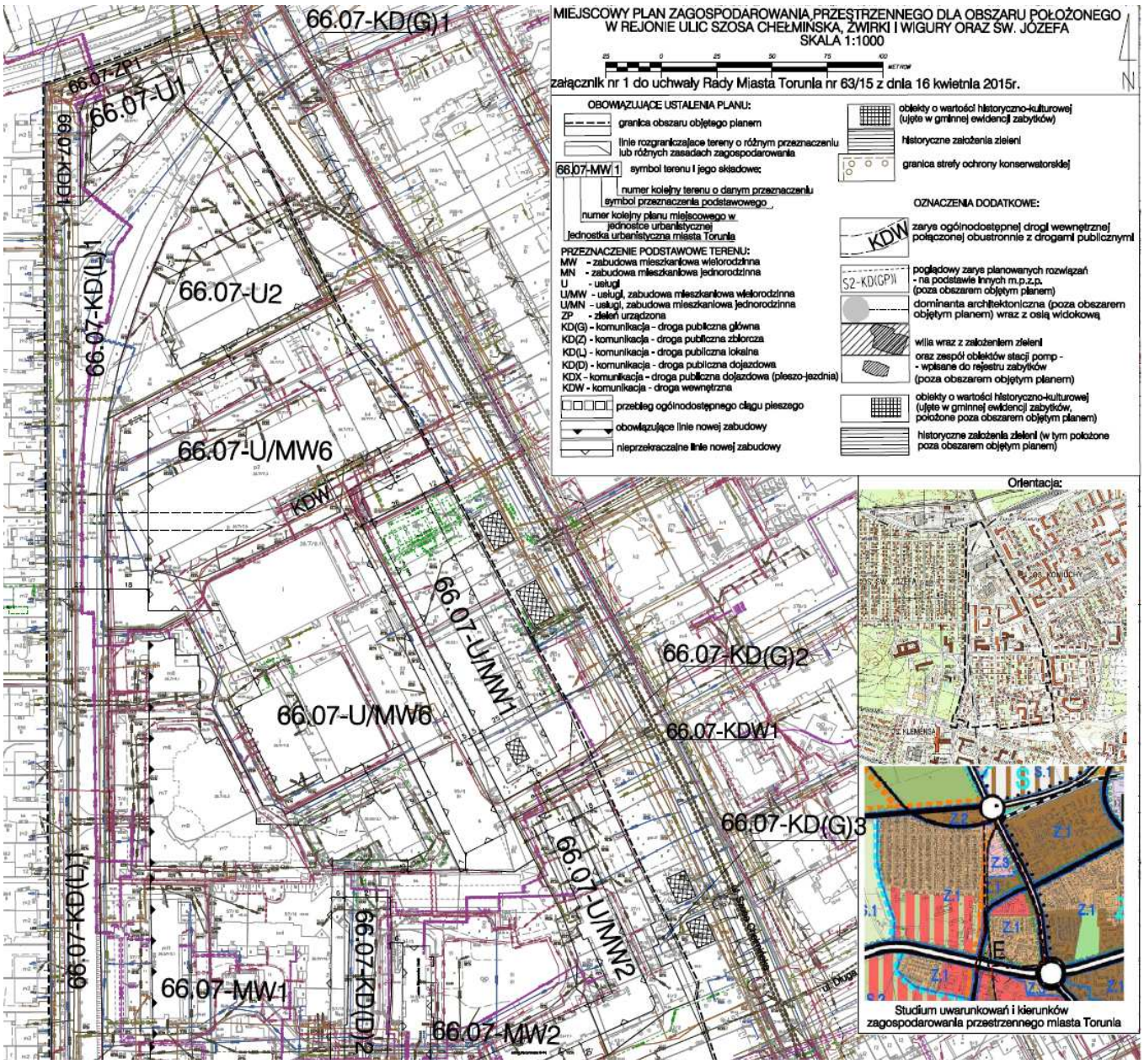
- Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Torunia, uchwalone Uchwałą Nr 805/18 Rady Miasta Torunia z dnia 25 stycznia 2018 r.,
- Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ulic: Szosa Chełmińska, Hurynowicz i św. Józefa w Toruniu, Miejska Pracowania Urbanistyczna, Toruń grudzień 2020 r.,
- Opracowanie ekofizjograficzne dla obszaru objętego projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ulic: Szosa Chełmińska, Hurynowicz i św. Józefa w Toruniu, MPU Toruń marzec 2020 r.,
- Raporty o stanie środowiska województwa kujawsko-pomorskiego, Bibl. Monit. Środ. Bydgoszcz 2001 - 2018 r.,
- Informacje o stanie środowiska przyrodniczego miasta Torunia i sprawozdania z badań monitoringowych, WIOŚ w Bydgoszczy Delegatura w Toruniu, Toruń 2008-2019 r.,
- Mapa akustyczna Torunia, Urząd Miasta Torunia,
- Toruń i jego okolice, Monografia przyrodnicza, UMK Toruń 2006 r.,
- Literatura zawarta w „Opracowaniu ekofizjograficznym ...”.

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

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ulic: Szosa Chełmińska, Hurynowicz i św. Józefa w Toruniu jest częściową zmianą dwóch miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Przeważająca część obszaru objętego opracowaniem znajduje się w granicach miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ulic Szosa Chełmińska, Żwirki i Wigury oraz św. Józefa (Uchwała Nr 63/15 Rady Miasta Torunia z dnia 16 kwietnia 2015 r., Dz. Urz. Woj. Kujawsko - Pomorskiego poz. 1389 z dnia 23 kwietnia 2015 r.). Tereny objęte opracowaniem przeznaczone są pod usługi, zabudowę mieszkaniową wielorodzinną.

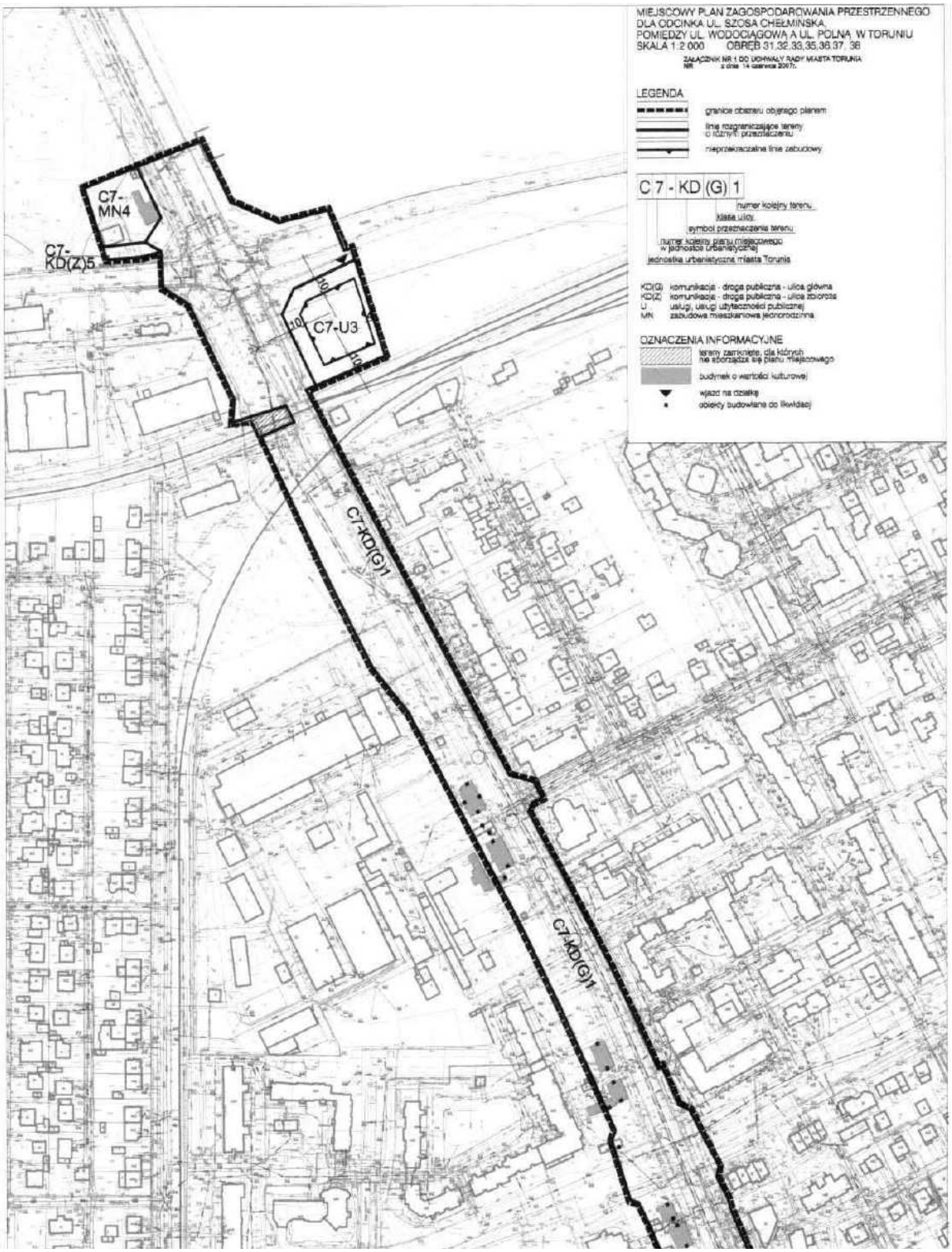
Ilustruje to rysunek w/w planu z 2015 r.



Rys. 2 Rysunek obecnie obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z 2015 r.

Ponadto niewielki fragment terenu w północno-wschodniej części analizowanego obszaru znajduje się w granicach miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla odcinka ulicy Szosa Chełmińska, pomiędzy ul. Wodociągową a ul. Polną w Toruniu (Uchwała Nr 102/07 Rady Miasta Torunia z dnia 14 czerwca 2007 r., Dz. Urz. Woj. Kujawsko - Pomorskiego Nr 103 poz. 1553 z dnia 24 sierpnia 2007 r.). Ten niewielki fragment terenu jest przeznaczona pod drogę publiczną - ulicę główną.

Ilustrują to rysunek w/w planu z 2007 r.



Rys. 3 Rysunek obecnie obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z 2007 r

Analizowany projekt planu wprowadza częściowe modyfikacje ustaleń dotychczas obowiązujących planów miejscowych.

Projekt planu dla terenu 148.07-MW1 zawiera ustalenia (wybór):

- przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
- przeznaczenie dopuszczalne: usługi, drogi wewnętrzne, zieleń urządzona, infrastruktura techniczna;
- nakaz stosowania rozwiązań o wysokim standardzie architektonicznym,
- obowiązek wprowadzenia zieleni izolacyjnej - od strony ul. św. Józefa,
- intensywność zabudowy: maksymalna - 5, minimalna - 0,1,
- maksymalna powierzchnia zabudowy - 50% powierzchni działki budowlanej,
- maksymalna wysokość zabudowy - 27 m, do rzędnej 92,88 m,, maksymalnie 8 kondygnacji nadziemnych,
- maksymalna wysokość urządzeń– 29 m (licząc od poziomu terenu),
- geometria dachów – dachy płaskie, nachylenie połaci dachowych - do 20°,
- minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 25% powierzchni działki budowlanej.

Dla terenu 148.07-MW/U2 ustalono (wybór):

- przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, usługi
- przeznaczenie dopuszczalne: drogi wewnętrzne, infrastruktura techniczna, zieleń urządzona;
- nakaz stosowania rozwiązań o wysokim standardzie architektonicznym,
- zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (nie dotyczy infrastruktury technicznej i parkingów) oraz usług kolidujących z funkcją mieszkaniową,
- obowiązek wprowadzenia zieleni izolacyjnej,
- intensywność zabudowy: maksymalna – 4,8, minimalna - 0,1,
- maksymalna powierzchnia zabudowy - 50% powierzchni działki budowlanej,
- maksymalna wysokość zabudowy - 26 m, do rzędnej 92,07 m n.p.m.,
- minimalna wysokość nowej zabudowy w pasie terenu przy ul. Szosa Chełmińska (zgodnie z obowiązującą linią zabudowy) - 12 m, minimum 3 kondygnacje nadziemne,
- maksymalna wysokość nowych budowli i urządzeń – 28 m (licząc od poziomu terenu),
- geometria dachów – dachy płaskie, nachylenie połaci dachowych - do 20°, dopuszcza się zachowanie innych nachyleń na istniejących budynkach w przypadku ich przebudowy, itp.,
- minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 15% powierzchni działki budowlanej.

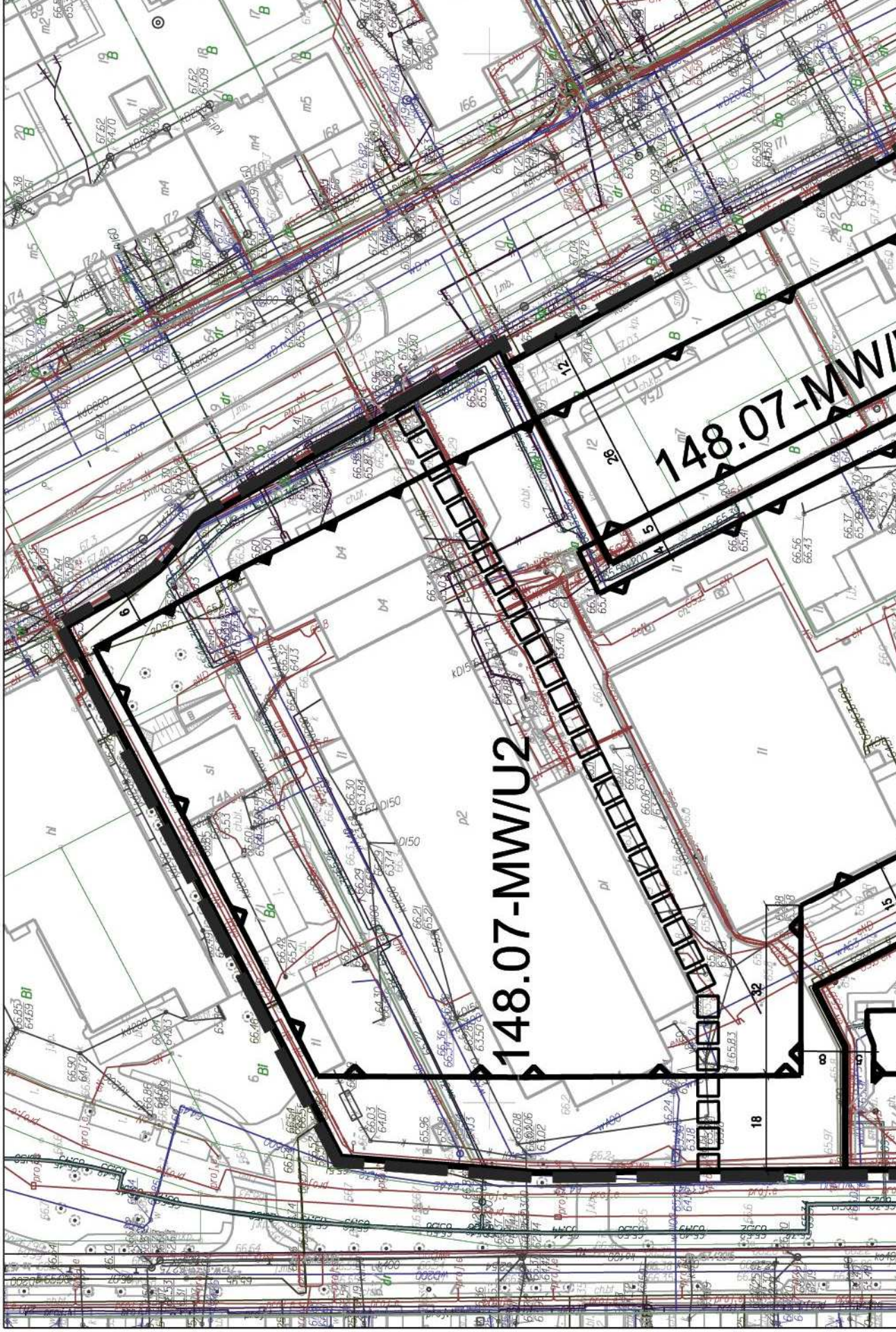
-
-
-
-
-
-
-
-
-

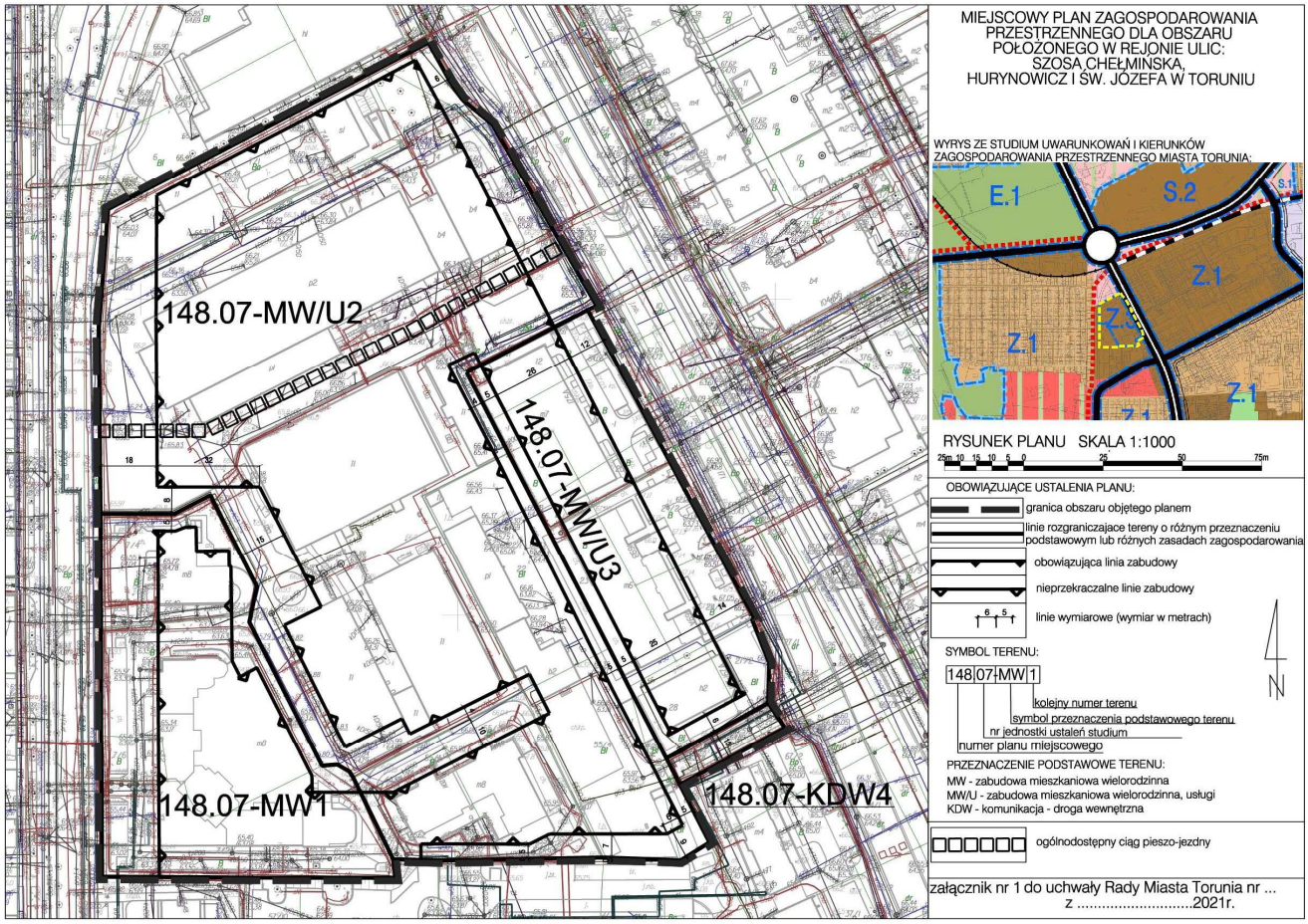
Dla w
rozbu

-
-
-

Dla t
przezr
szpale
jezdni

Powy
wynik





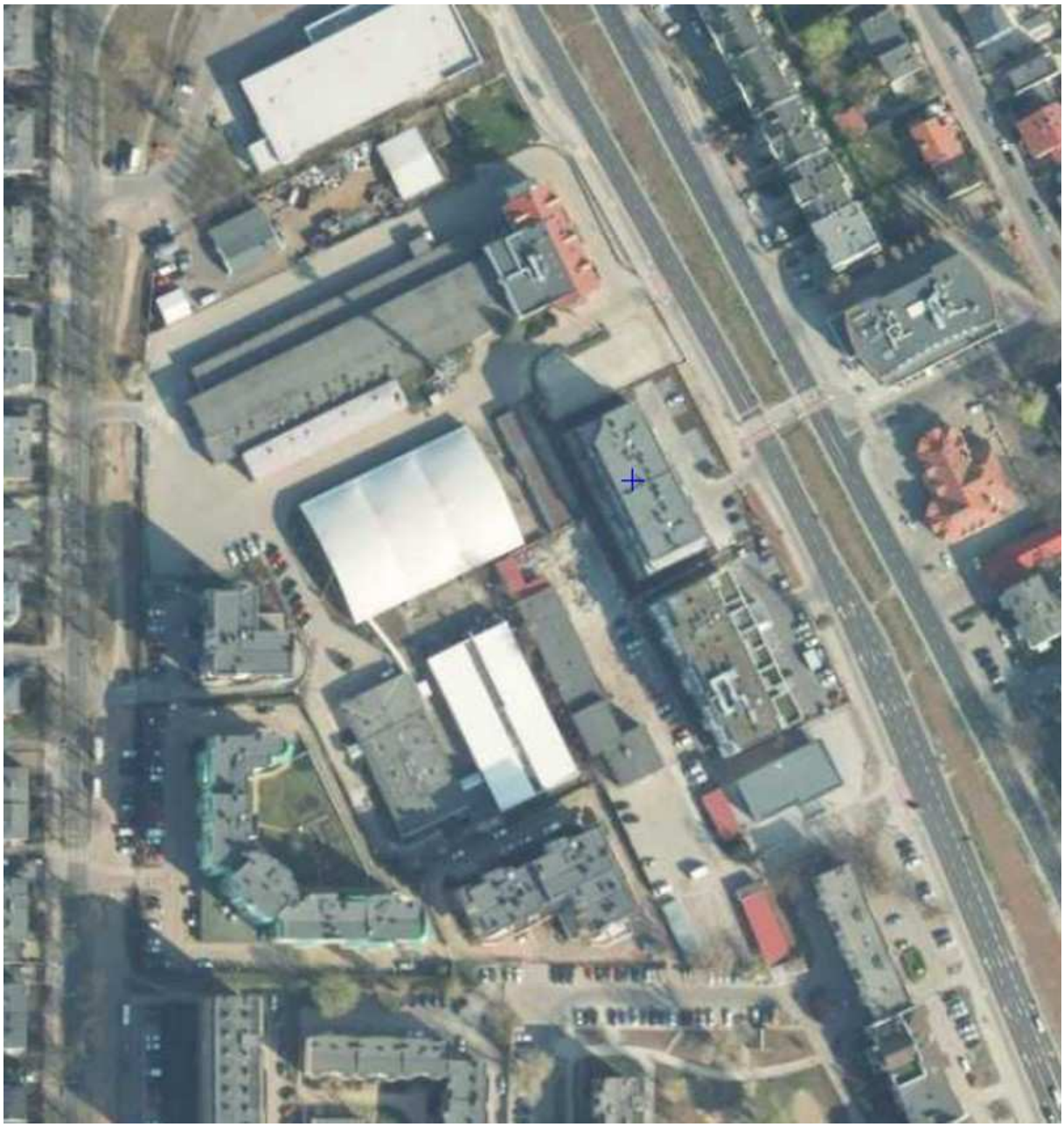
Rys. 4 Rysunek projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

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

Obszar objęty projektem planu położony jest w północno-zachodniej części Torunia - na osiedlu Chełmińskie Przedmieście. Według Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Torunia, w granicach jednostki urbanistycznej VII - Chełmińskie Przedmieście, w strefie polityki przestrzennej Z (zurbanizowanej), podstrefie Z1 (zachowania istniejącego układu przestrzennego) i podstrefie Z3 (modernizacji i uzupełnień), w obszarze strukturalnym zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

Obszar ma zwarty lecz nieregularny kształt, zbliżony do trapezu o bokach około 120 m x 210 m x 240 m i 240 m o powierzchni około 4,2 ha. Rozciągłość południkowa obszaru wynosi maksymalnie około 250 m, a równoleżnikowa około 220 m.

Granice obszaru stanowią: od zachodu - ulica św. Józefa, od wschodu - ulica Szosa Chełmińska, od południa - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, a od północy - tereny zabudowy usługowej sklepu Lidl. Wszystkie granice są czytelne w topografii terenu. Lokalizację obszaru na tle ortofotomapy ilustruje niżej zamieszczona rycina.



Rys. 5 Lokalizacja obszaru opracowania na tle ortofotomapy (geoportal.gov.pl)

Obszar projektu planu jest zabudowany i przekształcony antropogenicznie. Obejmuje kwartały zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, tereny usługowe, tereny komunikacyjne oraz niewielkie powierzchnie terenów zieleni. Zabudowa mieszkaniowa reprezentowana jest przez pięć obiektów mieszkaniowych wielorodzinnych (7-8 kondygnacyjnych), usytuowanych w dużym zagęszczeniu na niewielkich w stosunku do ich gabarytów działkach. Należą do spółdzielni mieszkaniowych (Młodzieżowa Spółdzielnia Mieszkaniowa) lub do wspólnot mieszkaniowych („Calor" sp z o.o., „Daglezja", „Chełmińskie Tarasy"). Poszczególne jednostki są wygrodzone, otoczone pasami utwardzonych powierzchni komunikacji wewnętrznej i bardzo skromnymi powierzchniami zieleni urządzonej. W ich obrębie znajdują się też wbudowane lub podziemne powierzchnie (miejsca) parkingowe lub

garaże. Jednakże część mieszkańców (ul. św. Józefa 72) parkuje samochody w pasie terenu po rozebranej linii kolejowej (o nawierzchni gruntowej) wzdłuż ul. św. Józefa. Każdy z obiektów mieszkalnych dysponuje oddzielnym wjazdem od ul. św. Józefa lub od ul. Szosa Chełmińska („Daglezja", „Chełmińskie Tarasy"). Poszczególne obiekty mieszkalne zróżnicowane są pod względem form architektonicznych i gabarytów. Wspólną cechą omawianych terenów zabudowy mieszkaniowej jest duże zagęszczenie obiektów, niewielkie powierzchnie aktywne przyrodniczo i ubóstwo zieleni.

W parterze obiektów zabudowy mieszkaniowej wzdłuż ulicy Szosa Chełmińska wbudowane są różnorakie punkty usługowe i handlowe, w tym m.in. MOULI i EIDOS (odzież), GLAM HOME (dywany, lampy, meble), ZEBRA (studio mebli), RED BUTTON (włóczki), gabinet kosmetologiczny, usługi stomatologiczne i fryzjerskie. Przed nimi usytuowane są parkingi powierzchniowe z ograniczoną ilością miejsc, co często stwarza problemy komunikacyjne. W jednym z obiektów (ul. św. Józefa 72) zlokalizowany jest też gabinet neurologiczny.

Duże powierzchnie zajmują tereny z zabudową usługową. Przy ul. Szosa Chełmińska znajduje się hurtowania sprzętu p. poż. i bhp „Strażak" oraz Przedsiębiorstwo Usług Komunalnych USKOM (centrum pogrzebowe). Do tego ostatniego prowadzi droga wewnętrzna od ul. Szosa Chełmińska. Największe powierzchnie zajmują obiekty Centrum Sportowego Mentor Sport. Usytuowane są w północnej i środkowej części opracowania w bezpośrednim sąsiedztwie terenów mieszkaniowych. Cześć z nich usytuowana jest w adaptowanych obiektach po zakładach POLON LABOR. W obiektach sportowych znajdują się: kryte lodowisko, kryte korty (hala o powierzchni 2 tys. m^2 z 3 pełnowymiarowymi kortami), siłownie typu cross oraz sale fitness. Ponadto usytuowane są tutaj wypożyczalnie sprzętu łyżwiarskiego i tenisowego, sklepik tenisowy, usługi naciągania rakiet tenisowych i ostrzenia łyżew. Obiekty świadczą usługi przez cały tydzień, również w godzinach późnowieczornych. W ich otoczeniu znajduje się bezpłatny parking z wjazdem od ul. św. Józefa i wyjazdem w ul. św. Józefa i ul. Szosa Chełmińska. W części obiektu (od ul. Szosa Chełmińska) usytuowane są usługi administracyjne oraz Mentor Broker.

W części północno-zachodniej obszaru usytuowane są usługi motoryzacyjne (Auto-serwis i Auto-myjnia „Krystek") oraz skup złomu i makulatury.

Cechą charakterystyczną omawianego obszaru jest bardzo duży udział powierzchni zabudowanych i utwardzonych oraz skąpy - powierzchni aktywnych przyrodniczo. Te ostatnie występują wąskimi pasami wzdłuż budynków i granic działek oraz wzdłuż ul. Szosa Chełmińska i reprezentowane są głównie przez trawniki, pasy krzewów i pojedyncze nowo nasadzone drzewa.

Stan zagospodarowania obszaru ilustrują poniże fotografie wykonane przez autora opracowania.

Pod względem własnościowym około 95% obszaru jest własnością prywatną, a pozostałe - Skarbu Państwa i Województwa Kujawsko-Pomorskiego.

Środowisko przyrodnicze obszaru opracowania zostało w całości przekształcone antropogenicznie na etapie realizacji zabudowy mieszkaniowej i usługowej, a wcześniej budowy i funkcjonowania zakładów Polon Labor oraz sieci infrastrukturalnych i rozbudowy ul. Szosa Chełmińska. Całość obszaru przedstawia mało korzystny obraz estetyczny oraz niekorzystny układ funkcjonalny, gdzie „mieszanie" funkcji mieszkaniowej i usługowej generować może konflikty przestrzenne i społeczne.

Obszar opracowania posiada dostęp do wszystkich mediów infrastruktury technicznej. Dostępność komunikacyjną zewnętrzną zapewniają ulice Szosa Chełmińska (od wschodu) i ul. św. Józefa (od zachodu). Wnętrze obszaru posiada drogi wewnętrzne. Na wysokości analizowanego obszaru w pasie ul. Szosa Chełmińska usytuowany jest chodnik, droga rowerowa i przystanek autobusowy komunikacji miejskiej.

W sąsiedztwie analizowanego obszaru znajdują się: od zachodu - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna Osiedla św. Józefa, od północy - market handlowy Lidl, od wschodu - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z usługami, a od południa - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna.

Na obszarze miasta Torunia i w sąsiedztwie granic miasta nie znajdują się żadne zakłady o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej ani zakłady o zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej. Znajdujący się w odległości około 3,5 km na południowy-zachód od obszaru opracowania zakład Nomet sp. z o.o. został wykreślony z listy zakładów o zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.

Pod względem fizycznogeograficznego podziału Polski na regiony fizycznogeograficzne J. Kondrackiego, zmodyfikowanego w 2018 r. przez zespół pod kierunkiem J. Solona i J. Borzyszkowskiego obszar objęty projektem planu położony jest w makroregionie Pradolina Toruńsko-Eberswaldzka, w północnej części dolinnego rozszerzenia Wisły, w granicach mezoregionu Kotliny Toruńskiej, na prawym brzegu Wisły. Najbardziej charakterystyczną cechą rzeźby terenu Kotliny Toruńskiej jest występowanie systemu teras rzecznych. Analizowany obszar położony jest w poziomie wysokiej terasy erozyjno-akumulacyjnej IXa, wznoszącej się około 30 - 35 m ponad poziom Wisły. Szacuje się, że powierzchnia terasowa nadbudowana jest przez eoliczne piaski pokrywowe o miąższości do 2,5 m (poza wydmami).

Powierzchnia analizowanego obszaru jest płaska i wznosi się na wysokość 65,4 - 67,4 m n.p.m. i łagodnie nachyla się generalnie z północy w kierunku na południe. Maksymalne wysokości znajdują się w części północno-wschodniej, a najniższe - w części południowej. Takie lub zbliżone wartości rzędnych występują również w bezpośrednim otoczeniu. Rzeźba terenu została przekształcona antropogenicznie na etapie realizacji zespołów zabudowy, sieci infrastrukturalnych, parkingów i ulic. W granicach rozpatrywanego obszaru występuje tzw. równia niwelacyjna. Elementem rzeźby antropogenicznej jest nieznacznie wyniesiony (do 0,5 m) nasyp dawnego torowiska wzdłuż zachodniej granicy obszaru.

W tej części Torunia utwory mezozoiczne nawiercono na głębokości 65 - 90 m (spękane margle kredy górnej), nad nimi zalegają warstwą 30 - 60 m utwory trzeciorzędowe. Są to w części dolnej mułki ilaste, a strop trzeciorzędu stanowią iły pylaste plioceńskie, nawiercone na głębokości około 8,0 - 11,0 m, a lokalnie nawet powyżej 14,0 m. Miąższość osadów trzeciorzędowych miejscami przekracza 50 m. Na iłach plioceńskich zalegają utwory czwartorzędowe o zmiennej miąższości (do 10 do 30 m). Holocen w tym rejonie reprezentują nasypy piaszczyste niebudowlane o miąższości od 0,8 do 2,1 m. Rozpatrywany obszar leży w strefie, gdzie powierzchniowo (do 2,0 m) mogły zalegać utwory biogeniczne. Na etapie realizacji zabudowy utwory biogeniczne zastąpione zostały gruntami nasypowymi. Poniżej występują plejstoceńskie osady akumulacji rzeczno-lodowcowej i lodowcowej. Są to piaski

drobne oraz piaski średnie, które na głębokości 5,2 - 6,0 m przechodzą w pospółki. Osady te leżą na piaszczystych glinach zwałowych, których strop nawiercono na głębokościach od 6,1 do 7,2 m. Lokalnie stwierdzone są grunty zastoiskowe wykształcone w postaci glin pylastych i pyłów.

Powyższa charakterystyka litologiczna wskazuje, że są to utwory o dobrej przepuszczalności, charakteryzujące się na ogół korzystnymi do zabudowy warunkami geotechnicznymi. Nasypy piaszczyste niebudowlane przed zainwestowaniem wymagają stabilizacji i badań geotechnicznych. Generalnie należy stwierdzić, że warunki geologiczno-gruntowe i morfometryczne nie powinny stanowić ograniczeń dla celów inwestycyjnych.

Jednorodny charakter litologiczny obszaru objętego opracowaniem rzutuje na charakter warunków glebowych terenu i jego otoczenia. Na osadach piaszczystych i żwirowych wykształciły się w przeszłości słabe gleby bielicowe i rdzawe. Pod względem składu mechanicznego materiału glebowego są to piaski luźne. Obecnie są to gleby przekształcone antropogeniczne - tzw. gleby kulturoziemne. Niewielkie powierzchnie wolne od zabudowy zajęte są przez różne formy zieleni urządzonej. Tereny zieleni występują najczęściej w postaci wąskich pasów wzdłuż wygrodzeń i ścian budynków. Stanowią je trawniki, krzewy w postaci żywopłotowej i w skupinach oraz nieliczne zadrzewienia (z reguły młode nasadzenia). Często przy ogrodzeniach nasadzone są pnącza. Wzdłuż zachodniego ogrodzenia występuje szpaler śliwowiśni (często wielopniowe). Dość licznie występują tuje i cyprysiki. Przy drodze dojazdowej do PUK „USKOM" (bezpośrednio poza granicą obszaru) występuje szpaler drzew złożony z dorodnych lip (5) i kasztanowców (2). Przed „Rezydencją Daglezja" rośnie pojedynczy okaz daglezji. Drzewo to zostało przesadzone na etapie realizacji inwestycji mieszkaniowej. Po przebudowie ul. Szosa Chełmińska znajduje się bardzo blisko jezdni, co może stwarzać bezpośrednie zagrożenie dla egzystencji tego drzewa. Bardzo estetycznie zagospodarowany i utrzymany skwer (trawnik, krzewy, drzewa) znajduje się przy ul. Szosa Chełmińska (przy firmie Mentor). Na granicy obszaru z marketem Lidl występuje podwójny szpaler gęsto nasadzonych młodych lip. Nowe założenia zieleni powstały w środkowym i zewnętrznych pasach rozbudowanej ulicy Szosa Chełmińska.

Bogate w różnorodne formy dobrze utrzymanej zieleni są sąsiadujące od zachodu tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej Osiedla św. Józefa. Bardzo cennym obiektem przyrodniczym jest obustronny szpaler kasztanowców rosnących wzdłuż ul. św. Józefa. Drzewa łącząc się koronami tworzą swoisty „zielony tunel". Jednak z uwagi na wiek drzew (około 90 - 100 lat), gradację szkodników i antropopresję, kondycja zdrowotna drzew jest zła. Obserwuje się obumieranie konarów i „wypadanie" kasztanowców. Proces ten będzie postępował.

Fauna omawianego obszaru jest uboga (jedynie nieliczne ptaki) i pomijalna w analizach. Nie występują tu płazy i gady. Nie ma tu sprzyjających warunków do żerowania

nietoperzy. Bogaty jak na warunki miejskie jest stan fauny (zwłaszcza ornitofauny) na terenie pobliskiego lasu komunalnego znajdującego się w odległości ponad 300 m na północ.

W granicach analizowanego obszaru i w jego otoczeniu nie występują elementy powierzchniowej sieci hydrograficznej. Pod względem hydrograficznym obszar położony jest w bezpośrednim przyrzeczu Wisły, nie posiadając z nią bezpośrednich związków hydrograficznych. Wisła płynie w odległości około 3 km na południe. Przy średnim stanie wody jej lustro znajduje się około 35,7 m n.p.m., a więc ponad 30 m poniżej analizowanego terenu. Z tego względu obszar opracowania położony jest poza obszarami szczególnego zagrożenia powodzią i poza obszarami narażonymi na niebezpieczeństwo powodzi. Nie występują tutaj lokalne podtopienia i nie ma możliwości występowania tego typu zagrożeń.

Analizowany obszar zlokalizowany jest w regionie wodnym Dolnej Wisły w granicach jednolitej części wód powierzchniowych (JCWP) „Wisła od dopływu z Sierzchowa do Wdy" o kodzie RW2000212939, o umiarkowanym stanie ekologicznym. Zagrożone jest nieosiągnięcie celów środowiskowych Ramowej Dyrektywy Wodnej.

Kilkaset metrów na wschód od analizowanego obszaru przebiega dział wodny - dorzecza Strugi Toruńskiej.

Aktualne stosunki wodne w tej części miasta są przekształcone w stosunku do historycznych, przede wszystkim w wyniku procesów urbanizacyjnych (osiedla mieszkaniowe, trasy komunikacyjne, podziemne sieci infrastruktury technicznej itp.).

Z dostępnych materiałów hydrogeologicznych wynika, że w analizowanym rejonie miasta Torunia występuje jeden czwartorzędowy poziom wodonośny o swobodnym zwierciadle. Warstwę wodonośną tworzy seria utworów piaszczystych. Poziom wodonośny zasilany jest wodami opadowymi. Swobodne zwierciadło wody występuje na głębokości od 2,80 do 3,06 m, tj. na rzędnych od 63,46 m n.p.m. do 63,58 m n.p.m. Lustro wody jest nieznacznie nachylone w kierunku na południe - ku Wiśle, która jest regionalną bazą drenażu. W 2009 roku lustro wody znajdowało się o około 0,5 m wyżej niż obecnie.

Obszar objęty opracowaniem położony jest poza, ale w bliskim sąsiedztwie czwartorzędowego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 141 „Zbiornik Dolnej Wisły". Na obszarze opracowania i w jego bliskim sąsiedztwie nie występują ujęcia wód podziemnych z tego poziomu.

Omawiany teren znajduje się w granicach JCWPd 200039 w regionie wodnym „Dolnej Wisły", w której aktualny stan ilościowy i chemiczny określa się jako dobry, a ryzyko nieosiągnięcia celów środowiskowych RDW nie występuje. Wyniki monitoringu wód podziemnych wskazują na II klasę jakości.

Odpływ wód podziemnych generalnie następuje w kierunku południowym w kierunku do Wisły, co jest zgodne z ukształtowaniem terenu i nachyleniem zwierciadła wód podziemnych.

Objęty opracowaniem obszar jest zwodociągowany i skanalizowany. Sieć wodociągowa i kanalizacyjna przebiega w ulicach Szosa Chełmińska i św. Józefa. Wzdłuż ulicy Szosa Chełmińska przebiega główny kolektor kanalizacji sanitarnej i kanalizacji deszczowej, doprowadzający ścieki do Miejskiej Oczyszczalni Ścieków przy ulicy Szosa Bydgoska.

Warto zaznaczyć, że przedmiotowy obszar położony jest w zasięgu tzw. aglomeracji Toruń, wyznaczonej Uchwałą Nr XXI/378/12 Sejmiku Województwa Kujawsko-Pomorskiego z dnia 28 maja 2012 r. w sprawie wyznaczenia aglomeracji Toruń (Dziennik Urzędowy Województwa Kujawsko-Pomorskiego poz. 1321 z 19 czerwca 2012 r.).

Na stan aerosanitarny obszaru bardzo duży wpływ wywierają warunki meteorologiczne, a w szczególności warunki anemometryczne. W Toruniu najczęstsze są wiatry zachodnie (19,4%), południowo-zachodnie (13,8%), południowo-wschodnie (12,0%) i wschodnie (11,8%). Najrzadziej wieją wiatry południowe (9,2%), północne i północno-wschodnie (po 8,2%). Na kierunek północno-zachodni przypada 11,4% częstości. Cisze stanowią 6,0% wszystkich częstości.

Obszar objęty projektem planu cechują słabe warunki przewietrzania, wynikające z gęstej zabudowy osiedli mieszkaniowych, co sprzyja koncentracji potencjalnych zanieczyszczeń. W wschodnim i południowym otoczeniu znajdują się tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej, zaopatrywane są w ciepło z miejskiej sieci ciepłowniczej. W zachodnim sąsiedztwie, na kierunku dominujących wiatrów znajduje się Osiedle św. Józefa o dużej koncentracji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Mimo dostępu do sieci ciepłowniczej i gazowej, ogrzewanie zdecydowanej większości lokali odbywa się z wykorzystaniem własnych tradycyjnych źródeł ciepła, bazujących na paliwie stałym. Właśnie emisja niska z palenisk domowych, zwłaszcza w okresie sezonu grzewczego i podczas dni o niekorzystnych warunkach rozprzestrzeniania zanieczyszczeń, wpływa niekorzystnie na jakość powietrza na osiedlu Chełmińskie Przedmieście.

Przeprowadzona inwentaryzacja źródeł niskiej emisji wykazała, że w jednostce Chełmińskie Przedmieście znajduje się ponad 900. indywidualnych urządzeń centralnego ogrzewania na paliwo stałe.

Czynnikiem wpływającym na jakość powietrza w tym rejonie są też emisje komunikacyjne. Emitorami pyłów i gazów są zwłaszcza pojazdy poruszające się ulicą Szosa Chełmińska. Średniodobowy ruch pojazdów na drodze wojewódzkiej nr 553 na odcinku Toruń - Łubianka w 2015 roku wynosił 5546 pojazdów na dobę, ze znacznym udziałem pojazdów ciężarowych. Na odcinku przebiegającym przez Osiedle Chełmińskie Przedmieście średniodobowe natężenie ruchu wynosiło w 2014 roku ok. 23600 pojazdów, a prognoza na 2025 rok wskazuje na ok. 25000 pojazdów.

W rozpatrywanym rejonie miasta nie jest prowadzony monitoring jakości powietrza. Żadna z trzech stacji automatycznych w mieście nie jest w pełni rezprezentatywna dla danego

obszaru. Dla zobrazowania warunków aerosanitarnych przyjąć można z bardzo dużym przybliżeniem wyniki ze stacji zlokalizowanej przy ul. Przy Kaszowniku. W 2018 roku nie zanotowano tam przekroczeń poziomu dopuszczalnego pyłu zawieszonego PM 10 dla roku kalendarzowego (27,6 $\mu g/m^3$ przy normie dopuszczalnej 40,0 $\mu g/m^3$). Nie odnotowano również przekroczenia poziomu 24h (34 dni ze stężeniami 24h wyższych od 50 $\mu g/m^3$ przy dopuszczalnej liczbie 35). Również stężenia dwutlenku siarki, dwutlenku azotu, tlenku węgla i benzenu dalekie były od dopuszczalnych norm. Wartości dopuszczalne od wielu lat przekracza stężenie benzo(a)pirenu w pyle zawieszonym (w 2017 roku 2,28 ng/m^3 przy poziomie docelowym 1,0 ng/m^3). Analiza danych z wielolecia wskazuje jednak na wzrost stężeń zanieczyszczeń typowych dla emisji zanieczyszczeń komunikacyjnych.

Prowadzone pomiary zanieczyszczenia powietrza dwutlenkiem siarki metodą pasywną na ul. Agrestowej (wewnątrz pobliskiego Osiedla św. Józefa) wskazują na niekorzystną na tle miasta sytuację aerosanitarną. Stężenia średnie roczne dwutlenku siarki, chociaż daleko niższe od dopuszczalnych i z tendencją malejącą, należą jednak do jednych z wyższych w Toruniu. Stężenia średnie roczne dwutlenku azotu nie są wysokie i nie odbiegają wartościami od rejestrowanych w innych częściach miasta.

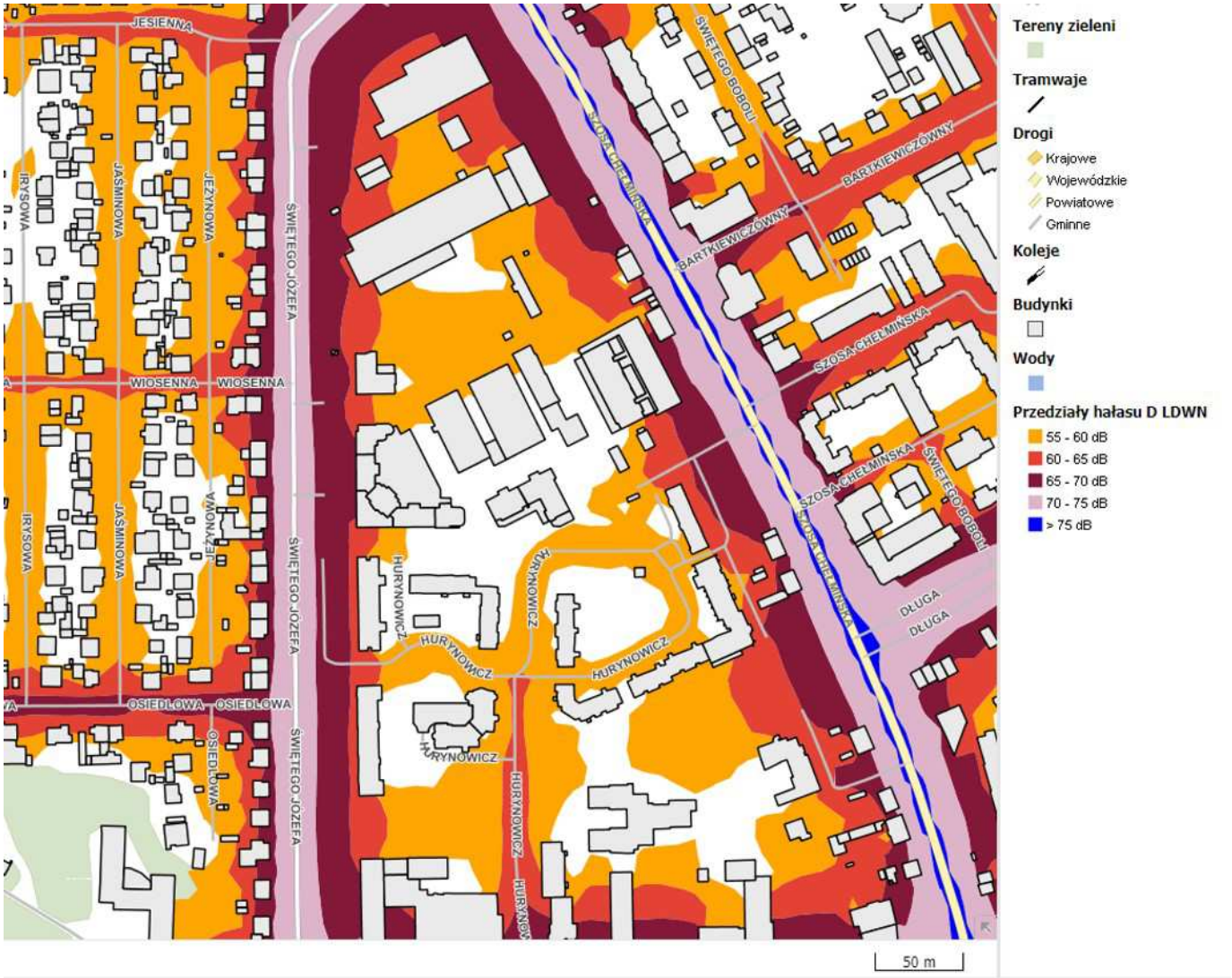
Jak wynika z obowiązującego Programu ochrony powietrza dla miasta Torunia, jednostka urbanistyczna Chełmińskie Przedmieście położona jest w obszarze przekroczeń poziomu docelowego benzo(a)pirenu (tak jak prawie cały obszar miasta) oraz poziomu dopuszczalnego PM 10 24h (za 2016 rok).

Duże znaczenie dla kształtowania warunków aerosanitarnych obszaru odgrywają wszelkie formy terenów zieleni - element, który wymaga maksymalnej ochrony i kształtowania.

O klimacie akustycznym omawianej części obszaru Osiedla Chełmińskie Przedmieście decyduje emisja hałasu komunikacyjnego z ulicy Szosa Chełmińska oraz w mniejszym stopniu z ulicy św. Józefa.

Jak wynika z mapy akustycznej miasta Torunia (mapa wrażliwości) terenami ochrony akustycznej są tereny strefy śródmiejskiej zlokalizowane w części północno-wschodniej obszaru oraz zabudowa mieszkaniowo-usługowa w części południowo-zachodniej. Z mapy obrazującej hałas w rozpatrywanej części Osiedla Chełmińskie Przedmieście wynika, że hałas drogowy L_{DWN} powyżej 70 dB rejestrowany jest jedynie w obrębie pasów drogowych ul. Szosa Chełmińska i ul. św. Józefa, a w przedziale 65 - 70 dB sięga do przyległych do ulicy obiektów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej („Rezydencja Daglezja", „Chełmińskie Tarasy"). Podobna sytuacja występuje wzdłuż ul. św. Józefa. Wnętrze terenów zabudowy mieszkaniowej charakteryzuje się korzystnymi pod tym względem warunkami akustycznymi. Funkcję ekranującą hałas dla wnętrza osiedla mieszkaniowego pełnią wysokie budynki zlokalizowane wzdłuż ulic.

Z mapy akustycznej wynika też, że hałas drogowy L_N przed frontem budynków przyległych do ww. ulic osiąga maksymalne wartości poziomu dźwięku w przedziale 55 - 60 dB, przekraczając nieznacznie dopuszczalny dla strefy zabudowy mieszkaniowo-usługowej poziom w pasie terenu przyległym do ul. św. Józefa.
Poziomy hałasu drogowego ilustruje niżej zamieszczona mapa.



Rys. 6 Mapa wielkości występujących poziomów hałasu drogowego (http://mapaakustyczna.um.torun.pl/Torun)

Źródłem hałasu przemysłowego są też instalacje obiektów Centrum Sportowego Mentor, otaczające je parkingi oraz market Lidl z przyległym parkingiem. Zgodnie z mapą akustyczną w otoczeniu Centrum Sportowego (do 30 m w głąb terenu) zarejestrowany jest hałas L_{DWN} w poziomie 55 - 60 dB, a w rejonie parkingu przed marketem Lidl 60 - 65 dB.
Poziomy hałasu przemysłowego ilustruje niżej zamieszczona mapa.

Rys. 7 Mapa wielkości występujących poziomów hałasu przemysłowego (http://mapaakustyczna.um.torun.pl/Torun)

Pomiary równoważnego poziomu hałasu dokonane przez Główny Inspektorat Ochrony Środowiska w 2020 roku wykazały przekroczenie dopuszczalnych wartości poziomu hałasu w terenie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego, emitowanego przez instalacje chłodnicze lodowiska Mentor. Stwierdzono równoważny poziom dźwięku L_{AeqN} 47,2 dB (przy normie wynoszącej dla pory nocnej 45 dB).

Program ochrony przed hałasem nie formułuje żadnych zadań w stosunku do analizowanego obszaru, jak również dla ulic go obrzeżających.

Obszar objęty opracowaniem znajduje się poza terenami objętymi prawną ochroną przyrody i krajobrazu np. rezerwatami przyrody, parkami krajobrazowymi, obszarami chronionego krajobrazu itp. W związku z tym na obszarze opracowania nie obowiązują szczególne reżimy ochronne i zasady gospodarowania związane z zapewnieniem ochrony walorów przyrodniczych i krajobrazowych. Na terenie opracowania i w jego bezpośrednim sąsiedztwie nie ma też żadnych uznanych pomników przyrody, użytków ekologicznych, itp.

Najbliższy obszar chronionego krajobrazu „Strefa Krawędziowa Kotliny Toruńskiej” znajduje się w odległości 3,8 km na północ.

Analizowany teren znajduje się w północnej części Osiedla Chełmińskie Przedmieście o przekształconej strukturze środowiska przyrodniczego, co związane było z budową układu komunikacyjnego, zabudowy mieszkaniowej i użyteczności publicznej. Generalnie Osiedle Chełmińskie Przedmieście jest ubogie w tereny zieleni. Jedynymi elementami przyrodniczymi rozpatrywanego obszaru są wszelkie formy zieleni, a zwłaszcza nieliczne tutaj zadrzewienia. Zieleń oprócz funkcji typowo estetycznych, przyrodniczych i krajobrazowych, pełni rolę swoistego izolatora, chroniącego tereny mieszkaniowe przed uciążliwymi emisjami.

Rozpatrywany obszar położony jest też z dala od obszarów Natura 2000. Najbliższym, leżącym 2,0 km na północny wschód (Fort V) jest specjalny obszar ochrony siedlisk Natura 2000 PLH 040001 „Forty w Toruniu”. Istniejące zagospodarowanie i użytkowanie analizowanego terenu nie będą więc negatywnie oddziaływały na populację nietoperzy i ich siedliska.

W odległości około 3,1 km na północ znajduje się obszar specjalnej ochrony siedlisk PLH 040043 „Leniec w Barbarce”, z którym analizowany obszar nie posiada żadnych związków funkcjonalno-przestrzennych.

W podobnej odległości (na południe) znajduje się obszar specjalnej ochrony ptaków PLB 040003 „Dolina Dolnej Wisły”. Ze względu na odległość i brak związków funkcjonalno-przestrzennych z obszarem Natura 2000 ustalenia projektu planu nie spowodują negatywnych oddziaływań na chronione gatunki ptaków i ich siedliska.

W Planie Zarządzania Krajobrazem (LMP) analizowany obszar usytuowany jest w „Systemie Zieleni Terenów Zurbanizowanych” w 18 jednostce krajobrazowej „Tereny zabudowy mieszkaniowej wielo- i jednorodzinnej”, gdzie z wytycznych odnoszących się dla omawianego obszaru za najbardziej istotne uznać należy ochronę i uzupełnienie zieleni przyulicznej wzdłuż ul. św. Józefa, pielęgnację zieleni towarzyszącej zabudowie mieszkaniowej i obiektom użyteczności publicznej.

Elementem dominującym w krajobrazie obszaru i rozpatrywanej części Osiedla Chełmińskie Przedmieście jest wysoki komin (po dawnej kotłowni) z antenami telefonii komórkowej.

Położenie obszaru objętego projektem planu względem obszarów ochrony przyrody i krajobrazu ilustruje niżej zamieszczona mapa.

*Rys. 8 Położenie obszaru planu na tle przyrodniczych obszarów chronionych (*http://geoserwis.gdos.gov.pl/mapy/)

Na obszarze projektu planu nie odnotowano występowania stanowisk archeologicznych oraz obiektów o wartościach historyczno-kulturowych.

Szczegółową charakterystykę stanu i funkcjonowania środowiska przedmiotowego obszaru oraz jego otoczenia przedstawiono w opracowaniu ekofizjograficznym, nie podlegającym procedurze strategicznej oceny oddziaływania na środowisko, w którym zapisano szereg uwag, zaleceń i wniosków, a w tym m.in.:

- Obszar opracowania odznacza się ubóstwem walorów przyrodniczych. Jest przekształcony antropogenicznie, intensywnie zabudowany, położony w otoczeniu terenów komunikacyjnych, zabudowy mieszkaniowej i usługowej, o zakończonym już procesie urbanizacyjnym i o uporządkowanej strukturze funkcjonalno-własnościowej.
- Na obszarze opracowania nie występują ograniczenia zagospodarowania i użytkowania w związku z położeniem w terenie przyrodniczo chronionym na podstawie przepisów szczególnych. W związku z brakiem w sąsiedztwie zakładów dużego (ZDR) oraz zwiększonego (ZZR) ryzyka wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, nie będzie występował obowiązek opiniowania przez Wojewódzki

Inspektorat Ochrony Środowiska i Straż Pożarną projektu przedmiotowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

- Z uwagi na uwarunkowania środowiskowe i funkcjonalno-przestrzenne, aktualne funkcje obszaru - mieszkaniową i usługową uznać można za właściwe i nienaruszające ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Torunia.
- Niekorzystne jest „mieszanie" przestrzenne funkcji mieszkaniowej i uciążliwych usług, co generuje problemy społeczne i środowiskowe.
- Pasy zieleni izolacyjnej rozgraniczające tereny o różnych funkcjach mogłyby przyczynić się do likwidacji lub ograniczenia pól konfliktów.
- Nie należy zwiększać wskaźnika intensywności zabudowy na terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.
- Należy zapewnić maksymalnie wysokie wskaźniki powierzchni biologicznie czynnej.
- Konieczne jest wprowadzenie zakazu realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, a na terenach o funkcji mieszkaniowej również mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.
- Z uwagi na wyeksponowane położenie obszaru w sąsiedztwie drogi wojewódzkiej oraz cennej pod względem przyrodniczym i kulturowym ul. św. Józefa, w otoczeniu zabudowy mieszkaniowej, należy zachować reprezentacyjną oprawę przestrzeni publicznej, w szczególności poprzez jego estetykę, głównie z wykorzystaniem rozbudowanych różnopostaciowych form zieleni.
- Niezbędna jest estetyzacja północnej części obszaru, zajętego przez obiekty usługowe, a punkt skupu surowców wtórnych przewidzieć należy do dyslokacji.
- Niezbędna jest maksymalna dbałość o zachowanie żywotności i prawidłowy wzrost roślinności, a w szczególności okazu dorodnej daglezji i szpaleru drzew wzdłuż drogi dojazdowej do dawnego PUK USKOM.
- Zwiększenie powierzchni terenów zieleni będzie elementem realizacji planu adaptacji terenu miasta Torunia do zmian klimatu oraz planu zarządzania krajobrazem.

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

Analiza uwarunkowań funkcjonalno-przestrzennych, ekofizjograficznych i ekologicznych wskazuje, że obszar opracowania charakteryzuje się dużym stopniem przekształceń antropogenicznych. Pod względem sposobu użytkowania gruntów, występują głównie tereny zabudowane i utwardzono ze szczątkowo występującą zielenią.

Obszar jest w całości przekształcony antropogenicznie. Dużą część powierzchni zajmują tereny utwardzone. Uzupełnienie stanowią zdegradowane murawy. Pod względem przyrodniczym obszar ma znikome wartości.

Obszar posiada dostęp do mediów infrastruktury technicznej tj. wody wodociągowej, sieci kanalizacyjnej, energii elektrycznej, miejskiej sieci ciepłowniczej i gazu przewodowego. Istnieją zatem możliwości zaopatrzenia we wszystkie media infrastrukturalne.

Występuje tutaj wyraźna dwudzielność obszaru pod względem funkcjonalnym. Część północną stanowi zespół obiektów (w tym adaptowanych po dawnych zakładach Polon Labor) o funkcji sportowo-rekreacyjnej (lodowisko, korty, fitness, siłownie itp.) oraz punkt skupu surowców wtórnych i usługi motoryzacyjne. Funkcja usługowa kontynuowana jest w kierunku na północ od granic obszaru (market Lidl, Infocomp, stacja paliw). W części południowej występują odizolowane względem siebie (wygrodzone) obiekty zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Zabudowa jest gęsta, wysoka, na niewielkich działkach, z drogami wewnętrznymi, z nikłym udziałem powierzchni aktywnej biologicznie i zieleni. W parterze budynków przy ul. Szosa Chełmińska zlokalizowane są liczne usługi, z niewielkimi przyległymi do nich parkingami, co wywołuje problemy komunikacyjne zarówno dla stałych mieszkańców, jak i dla klientów. Wewnątrz zespołu zabudowy mieszkaniowej znajduje się teren i obiekty dawnego zakładu pogrzebowego USKOM.

Współwystępowanie i bezpośrednie sąsiedztwo funkcji mieszkaniowych i usługowych (skup złomu, myjnia samochodowa) powodują pewien dysonans oraz mogą stwarzać potencjalne uciążliwości i zagrożenia dla mieszkańców. Potwierdzona pomiarami jest uciążliwość akustyczna instalacji chłodzących krytego lodowiska Mentor. Nałożona na zakład decyzja o dopuszczalnej emisji hałasu doprowadzić powinna do dotrzymania odpowiednich dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej standardów akustycznych.

Obsługę komunikacyjną zapewnia droga gminna - ul. św. Józefa, łącząca się z ulicą Szosa Chełmińska, stanowiącej odcinek drogi wojewódzkiej nr 553. Ulica Szosa Chełmińska została w 2018 roku rozbudowana do dwujezdniowej z drogą rowerową, chodnikami i przystankami autobusowymi. W 2019 roku ulica została uzupełniona o tzw. zawrotki. Jedna z nich znajduje się w sąsiedztwie obszaru objętego projektem planu. Warunki komunikacyjne w otoczeniu ulegną korzystnej zmianie po zakończeniu realizacji przedłużenia ul. Długiej do ul. św. Józefa (na południe od obszaru opracowania). Usprawni to w dużym stopniu ruch drogowy w tym rejonie miasta. Prognozować należy zmniejszenie natężenia ruchu pojazdów, zwłaszcza na przyległym do obszaru opracowania odcinku ul. św. Józefa. Realizacja nowej linii tramwajowej do osiedla JAR, której odcinek przebiegać będzie w pobliskiej ul. Szosa Chełmińska i ul. Długa, spowodować może zmniejszenie ruchu samochodów na przyległym do analizowanego obszaru odcinku ulicy Szosa Chełmińska. Może się też dzięki temu zmniejszyć obciążenie niewielkich powierzchniowo parkingów przy punktach usługowych wbudowanych w obiekty mieszkalne „Daglezja” i „Chełmińskie Tarasy”. Projektowana jest również rozbudowa ul. św. Józefa (w tym m.in. budowa drogi rowerowej i urządzenie pasów zieleni przydrożnej).

Obszar analiz wyposażony jest lub posiada dostęp do pełnej sieci infrastruktury technicznej (wodociąg, sieć kanalizacji sanitarnej i deszczowej, sieć gazowa, energia elektryczna i cieplna) i należy zakładać, że jest to ustalony układ docelowy.

Jak wynika z przeprowadzonych wyżej analiz, dotychczasowe użytkowanie obszaru nie generuje żadnych uciążliwości na zewnętrzne otoczenie. Również otoczenie nie powoduje istotnych negatywnych oddziaływań na analizowany obszar. Oddziaływanie hałasu komunikacyjnego z pobliskich ulic Szosa Chełmińska i św. Józefa sięga do linii zabudowy budynków mieszkalnych i nie dociera do wnętrza osiedla. Jedynym poważnym problemem, dotyczącym jednak całego obszaru Osiedla Chełmińskie Przedmieście, są niekorzystne warunki aerosanitarne, spowodowane emisją niską zanieczyszczeń ze skoncentrowanych palenisk domowych na paliwo stałe. Jednakże na tle całej jednostki na rozpatrywanym obszarze spodziewać się należy zdecydowanie korzystniejszych warunków, co wynika z położenia w sąsiedztwie rozległego terenu leśnego i uciepłowionych budynków wielorodzinnych i usługowych.

Prognozować też należy systematyczne obniżanie poziomu niskiej emisji energetycznej z palenisk indywidualnych na Osiedlu św. Józefa. Miasto Toruń jest regionalnym liderem w realizacji programu likwidacji niskiej emisji, m.in. poprzez dofinansowywanie od ponad 20 lat przedsięwzięć związanych z likwidacją palenisk węglowych. Spowodować to powinno istotną poprawę jakości powietrza w tej części miasta.

Pod względem estetycznym zagospodarowanie i funkcjonowanie obszaru nie odbiegają istotnie od standardów otoczenia i nie wprowadzają istotnych dysharmonii w krajobrazie tej części miasta.

Elementem dysfunkcyjnym jest punkt skupu surowców wtórnych (makulatury i złomu) i obiekt myjni samochodowej, a negatywną dominantą krajobrazową - komin po nieczynnej kotłowni.

Przedstawione powyżej analizy stanu i zagrożeń środowiska wykazały, że urbanizacja, a tym samym antropopresja obszaru opracowania jest znaczna, lecz nie stwarza znaczących uciążliwości dla środowiska i jakości życia mieszkańców. Sporządzenie planu miejscowego i jego ustalenia dążyć powinny do ograniczenia występujących uciążliwości i przyczynić się do poprawy funkcjonalności obszaru i jakości życia jego użytkowników.

Brak kompleksowego zagospodarowania może spowodować zaistnienie nowych działalności o większej niż obecnie uciążliwości i powstanie nowych ognisk konfliktów. Sprzyja temu atrakcyjne położenie, bardzo dobra dostępność komunikacyjna i rezerwy terenowe w północnej części obszaru.

Projekt zmiany planu przyczynić się może przede wszystkim do uporządkowania przestrzeni, zwłaszcza północnej części obszaru, podniesienia jego estetyki oraz wprowadzenia nowych form terenów zieleni.

Problemem ochrony środowiska, w kontekście złożonych wniosków o rozszerzenie możliwości inwestowania na obszarze, jest ochrona ładu przestrzennego (intensywność i gabaryty zabudowy), powietrza i klimatu akustycznego oraz wód.

Realizacja ustaleń projektu planu nie pozostaje w sprzeczności z celami ochrony środowiska ustanowionym na szczeblu międzynarodowym wspólnotowym i krajowym istotnym z punktu widzenia projektu planu. Nie wywoła także znaczących negatywnych zmian na obszary Natura 2000.

Projekt planu nawiązuje do ustaleń zawartych w programie ochrony środowiska województwa kujawsko-pomorskiego oraz w programie ochrony środowiska dla miasta Torunia. Zachowana zostanie spójność założeń wyżej wymienionych dokumentów z aktem prawa miejscowego jakim jest projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ulic: Szosa Chełmińska, Hurynowicz i św. Józefa w Toruniu.

W sumie należy ocenić, że omawiany projekt planu (148.07) jest tylko niewielką zmianą dotychczas obowiązujących planów miejscowych i spowoduje co najwyżej małe zagrożenia środowiska. Zwrócić należy uwagę na niewielkie zmiany (zwiększenie) zasięgu przestrzennego możliwości zabudowy (zasięg nieprzekraczalnych linii zabudowy) i niewielkie korekty niektórych parametrów urbanistycznych. Wprowadzenie niektórych ustaleń planu o charakterze ochronnym, chroniących ład przestrzenny, krajobraz, zieleń, powietrze i wody może przyczynić się do zminimalizowania negatywnych oddziaływań. Na taką ocenę wpływ mają zarówno obecny stan obszaru, analiza ustaleń obecnie obowiązujących planów, obecne zagospodarowanie obszaru, jak również wrażliwość obszaru na zagrożenia

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

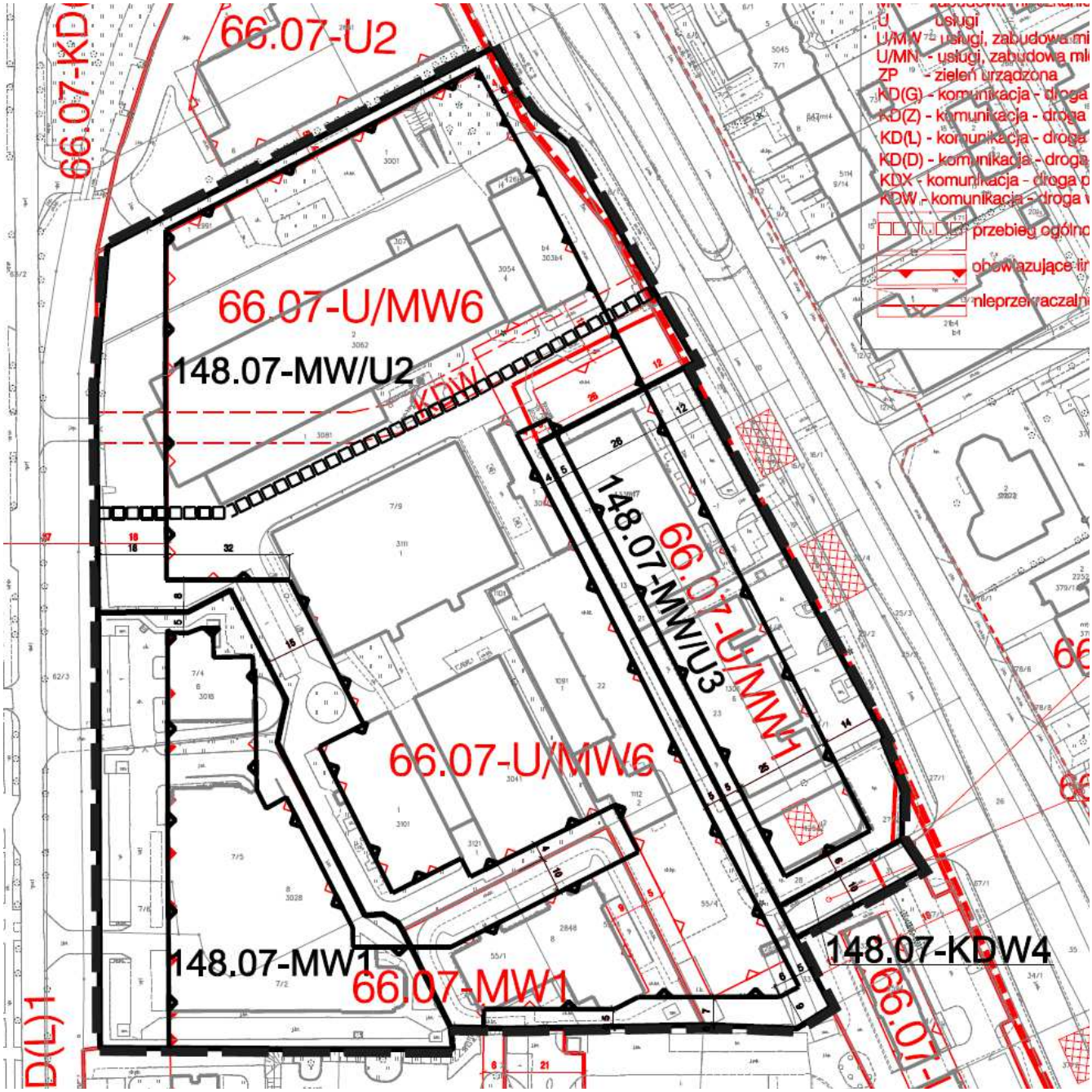
Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ulic: Szosa Chełmińska, Hurynowicz i św. Józefa w Toruniu związany jest przede wszystkim z utrzymaniem w zdecydowanej większości dotychczasowych przeznaczeń terenów tj. zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług (przy zmianie niektórych ustaleń) oraz z wyodrębnieniem niewielkiego fragmentu terenu pod drogę wewnętrzną. Wprowadzone zmiany mają na celu dostosowanie obecnego przeznaczenia terenu do zmieniających się potrzeb inwestycyjnych oraz ustalenie parametrów zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenu odpowiednie dla przestrzeni i rangi terenu położonego w eksponowanym miejscu.

Poniżej w tabeli dla terenów przeznaczonych pod zabudowę zestawiono podstawowe parametry i wskaźniki dla porównania ustaleń dotychczasowego planu miejscowego z 2015 i projektu planu. Pominięto ustalenia planu miejscowego z 2007 r. dotyczące terenu drogi głównej.

Teren / parametr	Dotychczasowy plan	Projekt planu
148.07-MW1 (d. 66.07-MW1)		
Maksymalna wysokość zabudowy	27 m	27 m
Maksymalna ilość kondygnacji	8	8
Maksymalna wysokość budowli i urządzeń	29 m	29 m
Maksymalna intensywność zabudowy	nie określono	5,0
Maksymalna powierzchnia zabudowy	50%	50%
Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej	25%	25%
148.07-MW/U2 (d. 66.07-U/MW6 i 66.07-MW1)		
Maksymalna wysokość zabudowy	26 / 27 m	26 m
Maksymalna ilość kondygnacji	7 / 8	-
Maksymalna wysokość budowli i urządzeń	28 / 29 m	28 m
Maksymalna intensywność zabudowy	nie określono	4,8
Maksymalna powierzchnia zabudowy	50%	50%
Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej	15% / 25%	15%
148.07-MW/U3 (d. 66.07-U/MW1)		
Maksymalna wysokość zabudowy	26 m	26 m
Maksymalna ilość kondygnacji	7	7
Maksymalna wysokość budowli i urządzeń	28 m	28 m
Maksymalna intensywność zabudowy	nie określono	4,5
Maksymalna powierzchnia zabudowy	50%	50%
Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej	15%	15%

Na całym obszarze objętym projektem planu nie obowiązują wprost określone przepisami szczególnymi reżimy ochronne wynikające z istnienia chronionych prawnie terenów przyrodniczych i historyczno-kulturowych. Jednak mimo to projekt planu zapewnia ochronę zasobów przyrodniczych, w szczególności kształtowanie zieleni.

Porównanie projektu planu z planami dotychczasowymi ilustruje rysunek projektu planu (oznaczenia pokazane kolorem czarnym) „nałożony” na plany dotychczas obowiązujące (oznaczenia kolorem czerwonym).



Rys. 9 Porównanie rysunku projektu planu i planów dotychczasowych (MPU w Toruniu)

Realizacja projektu planu nie spowoduje zmiany oddziaływania na cele i przedmioty ochrony obszarów **Natura 2000.** W stosunku do ustaleń dotychczasowych planów, realizacja projektu planu nie wywoła zagrożeń dla chronionych gatunków roślin i zwierząt, dla ptaków i ich siedlisk oraz dla spójności obszarów Natura 2000. W szczególności na skutek realizacji planowanych zamierzeń inwestycyjnych tj. zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług,

przy przyjętej intensywności zabudowy i gabarytach budynków, nie nastąpi zmiana oddziaływania na najbliżej położony obszar specjalnej ochrony ptaków Dolina Dolnej Wisły PLB 040003, który znajduje się w odległości około 3 km m na południe. Dla tego obszaru Natura 2000, Zarządzeniem Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Gdańsku i Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Bydgoszczy z dnia 31 marca 2015 r. został ustanowiony plan zadań ochronnych (Dz. Urz. Woj. Kuj.-Pom. poz. 1184 ze zm.). W kontekście ustaleń projektu planu nie istnieją ani nie wystąpią potencjalne zagrożenia, które definiuje plan zadań ochronnych tj. zmiana sposobów uprawy, intensywne koszenie, zmniejszenie lub utrata określonych cech siedliska, powódź, produkcja energii wiatrowej, usuwanie trawy pod grunty orne, zalesianie terenów otwartych, modyfikowanie funkcjonowania wód, zasypywanie terenu, melioracje i osuszanie, penetracja i inne. Nie stwierdzono żadnego istniejącego ani potencjalnego zagrożenia spośród wymienionych w załączniku nr 3 do w/w Zarządzeniu.
Analiza celów działań ochronnych, w kontekście realizacji ustaleń projektu planu, nie wykazuje negatywnego wpływu na żaden z tych celów dla wszystkich wymienionych przedmiotów ochrony, które zostały wymienione w załączniku nr 4 do w/w Zarządzenia, np. zachowanie istniejących siedlisk lęgowych i żerowych w obecnym stanie FV, utrzymanie liczebności populacji lęgowej, utrzymanie liczebności populacji korzystającej z żerowisk, zachowanie siedlisk lęgowych w dotychczasowym stanie, itp.

W dalszym sąsiedztwie od północnego-wschodu (w odległości około 2 km) znajduje się jeden z fortów Twierdzy Toruń (Fort V im. Karola Chodkiewicza) wchodzący w skład specjalnego obszaru ochrony siedlisk Natura 2000 Forty w Toruniu PLH040001. Analiza planowanej zabudowy i zagospodarowania obszaru nie wykazała oddziaływań na cele i przedmioty ochrony tego obszaru. Nie pozostaje także w kolizji z wyznaczonym poza obszarem planu „Obszarem utrzymania funkcjonalnych korytarzy migracji". Nie wystąpią również negatywne oddziaływania na cele i przedmioty ochrony położonego w odległości około 3 km na północ specjalnego obszaru ochrony siedlisk PLH 040043 „Leniec w Barbarce".

W odniesieniu do **różnorodności biologicznej** projekt planu nie wprowadza istotnych zmian w porównaniu z dotychczas obowiązującymi planami. W porównaniu z istniejącym stanem różnorodność biologiczna nie zostanie zubożona. Roślinność obszaru jest uboga, stanowią ją nieliczne formy zieleni urządzonej: trawniki, pnącza, krzewy, kępy i szpalery drzew. W porównaniu z dotychczasowym planem nie nastąpi ubytek różnorodności biologicznej na wszystkich terenach. Niewielkie korekty nieprzekraczalnych linii zabudowy nie spowodują istotnych zmian różnorodności biologicznej.

Obecny plan dla terenów U/MW wyznacza minimalną powierzchnię biologicznie czynną na poziomie 15% powierzchni działki budowlanej, a dla terenów MW na poziomie

25% powierzchni działki budowlanej. Projekt planu utrzymuje te ustalenia. Pozwoli to w ograniczonym zakresie na kształtowanie zasobów różnopostaciowej zieleni.

Analiza załącznika graficznego – rysunku projektu planu wskazuje, że kształtowanie zieleni na terenie MW/U2 jest możliwe na jego obrzeżach (głównie zachodnim i wschodnim). Wprowadzona zieleń będzie miała antropogeniczny charakter, a więc i różnorodność biologiczna nie będzie miała dużego znaczenia przyrodniczego, lecz będzie miała znaczenie retencyjne, fizjonomiczne i mikroklimatyczne.

Realizacja ustaleń projektu planu nie wymaga, aby nakazywać działania kompensacyjne w zakresie wzbogacania różnorodności biologicznej na obszarze planu.

Na całym obszarze projektu planu nie ma siedlisk naturalnych lub zbliżonych do naturalnych.

Skutki oddziaływania projektu planu na różnorodność biologiczną będą bezpośrednie, skumulowane i stałe.

Planowane zmiany przeznaczenia terenów nie powinny spowodować istotnych negatywnych oddziaływań na **ludzi**. Generalnie należy zauważyć, że nie nastąpi zwiększenie zakresu przestrzennego i funkcjonalnego funkcji usługowej w porównaniu z ustaleniami dotychczas obowiązującego planu miejscowego z 2015. Nie nastąpi ograniczenie funkcji usługowych, a tym samym pogorszenie warunków życia mieszkańców. W tym rejonie Chełmińskiego Przedmieścia oferta usług jest bogata i różnorodna.

Na części terenu MW/U2 (działka przy ul. Hurynowicz 9) nastąpi zmniejszenie dopuszczalnej maksymalnej wysokości zabudowy o 1 m, co nie wpłynie na ograniczenie zakresu funkcji mieszkaniowej.

W bezpośrednim sąsiedztwie obszaru planu nie znajdują się tereny mieszkaniowe, na które ustalenia projektu planu mogłyby oddziaływać negatywnie w stopniu znaczącym. Projekt planu, w porównaniu z planem dotychczasowym, praktycznie zachowuje program zabudowy i dopuszcza rozwój funkcji mieszkaniowej i usugowej.

Dla całego obszaru objętego planem w celu ochrony zdrowia i życia ludzi wprowadzono zakaz lokalizacji usług kolidujących z funkcją mieszkaniową i przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (nie dotyczy infrastruktury technicznej i parkingów). Zakazano ponadto lokalizacji usług kolidujących z funkcją mieszkaniową.

Ponadto w celu minimalizacji negatywnych oddziaływań projekt planu ustala zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych. Zapewniono także ogólnodostępne przejście piesze łączące ul. Szosa Chełmińska z ul. św. Józefa.

Skutki oddziaływania projektu planu na ludzi będą bezpośrednie, skumulowane i stałe.

Warunki egzystowania **fauny** na terenach przeznaczonych pod zabudowę usługowa i mieszkaniową wielorodzinną nie ulegną pogorszeniu w porównaniu z dotychczas

obowiązującymi planami. W obecnym stanie zagospodarowania obszar jest mało atrakcyjny dla fauny. Występowanie gatunków fauny charakterystycznej dla terenów zurbanizowanych świadczy o tym, że na skutek realizacji ustaleń projektu planu nie wystąpią negatywne znaczące oddziaływania na faunę. W nielicznych zadrzewieniach na obszarze bytują gatunki ptaków charakterystyczne dla terenów zabudowanych oraz małe ssaki np. gryzonie. Na całym obszarze nie stwierdzono jednak występowania gniazd ptaków chronionych. Nie ma tu dogodnych warunków do zakładania gniazd m.in. z uwagi na sąsiedztwo ruchliwych traktów komunikacyjnych oraz penetrację terenu przez ludzi. Na obszarze objętym opracowaniem nie stwierdzono obecności płazów. Nie ma tu warunków dogodnych do żerowania nietoperzy.

Realizacja planowanej zabudowy i zagospodarowania terenu nie pogorszy warunków bytowania fauny. Teren już obecnie jest w większości ogrodzony przez co utrudniona będzie migracja fauny lądowej, lecz nie będą to istotne utrudnienia.

Ochronie zwłaszcza ornitofauny sprzyja zapewnienie wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej na racjonalnym poziomie 25% i 15%.

Niewątpliwie na obszarze będą istniały warunki dla bytowania fauny. Jednak będą to głównie gatunki, zwłaszcza ptaków, przystosowane do obecności człowieka.

Należy zauważyć, że obszar projektu planu położony jest w dalszej odległości od obszarów „ptasich" Natura 2000. Nie wystąpią negatywne oddziaływania na chronione gatunki ptaków i ich siedliska. Obszar nie znajduje się w zasięgu korytarzy migracji nietoperzy.

Skutki oddziaływania projektu planu na faunę będą bezpośrednie i stałe.

Planowane zmiany przeznaczenia terenów spowodują mało istotne zmiany w zakresie oddziaływania na **rośliny**. Obszar opracowania to teren obecnie w większości zabudowany i utwardzony z ubogimi zasobami zieleni (trawniki, krzewy, pnącza, nieliczne drzewa). Jest praktycznie w całości przekształcony antropogenicznie. Jest przeznaczony pod zabudowę już w dotychczas obowiązującym planie z 2015 r.

Obecny plan dla wszystkich terenów U/MW wyznacza minimalną powierzchnię biologicznie czynną na poziomie 15% powierzchni działki budowlanej, a dla terenów MW na poziomie 25% powierzchni działki budowlanej. Projekt planu utrzymuje te ustalenia. Pozwoli to w ograniczonym zakresie na kształtowanie zasobów różnopostaciowej zieleni.

Projekt planu w sposób adekwatny do uwarunkowań ekofizjograficznych i do usytuowania obszarze w strukturze miejskiej, zabezpiecza kształtowanie części powierzchni jako biologicznie czynnej, głównie na terenach poza liniami zabudowy w zachodniej i wschodniej części obszaru.

Realizacja ustaleń projektu planu nie spowoduje bezpowrotnej utraty cennej przyrodniczo roślinności na terenach przeznaczanych pod zabudowę, gdyż praktycznie cały obszar to obszary już przekształcone i utwardzone.

Na terenie drogi wewnętrznej KDW projekt planu dopuszcza wprowadzenie zieleni przydrożnej.

Na całym obszarze projektu planu nie ma siedlisk naturalnych lub zbliżonych do naturalnych.

Skutki oddziaływania projektu planu na rośliny będą bezpośrednie, długoterminowe i stałe.

Ustalenia projektu planu nie spowodują powstania nowych negatywnych oddziaływań na **wodę**. Powstaną co prawda, w porównaniu ze stanem obecnym, nowe źródła emisji ścieków komunalnych przez zwiększenie intensywności zabudowy, lecz ustalenia projektu planu ograniczają ich negatywne skutki do minimum. Projekt planu nakazuje odprowadzenie ścieków do sieci miejskiej, zgodnie z przepisami odrębnymi. Są to rozwiązania optymalne i w największym możliwym stopniu chronią wody przed zanieczyszczeniem. Są to rozwiązania powszechnie stosowane w Toruniu w tego typu terenach zabudowy. Jednocześnie projekt planu dla wszystkich terenów przeznaczonych pod zabudowę ustala odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z uwzględnieniem zrównoważonego gospodarowania tymi wodami – zgodnie z przepisami odrębnymi.

Przez pojęcie „zrównoważone gospodarowanie wodami opadowymi i roztopowymi" według ustaleń projektu planu należy rozumieć: zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w miejscu ich powstawania poprzez: wykorzystanie do nawadniania terenów zielonych, w tym zielonych dachów, zielonych ścian oraz ogrodów deszczowych, zasilania oczek wodnych oraz do celów użytkowych w celu ograniczenia poboru wody z miejskiej sieci, stosowanie urządzeń do infiltracji wód opadowych i roztopowych do gruntu, np. skrzynek rozsączających, studni chłonnych, niecek i rowów chłonnych, stosowanie urządzeń do magazynowania wód opadowych i roztopowych, np. w zbiornikach retencyjnych, stawach hydrofilowych, stosowanie w zagospodarowaniu terenu nawierzchni przepuszczalnych lub półprzepuszczalnych, stosowanie urządzeń służących do spowolnienia spływu wód opadowych i roztopowych do odbiornika w przypadku konieczności ich odprowadzenia do sieci kanalizacji deszczowej. Jest to rozwiązanie bardzo korzystne dla retencji wód, adaptujące projekt planu do postępujących zmian klimatycznych.

Przyjęte sposoby postępowania ze ściekami oraz wodami opadowymi i roztopowymi nie będą miały wpływu na realizację celów środowiskowych dla jednolitych części wód powierzchniowych i podziemnych. Planowane zainwestowanie nie będzie miało wpływu na stan jednolitej części wód powierzchniowych rzecznych PLRW2000212939 Wisła od dopływu z Sierzchowa do Wdy i nie wpłynie na zagrożenie nieosiągnięcia celów środowiskowych. Jest to silnie zmieniona część wód, o złym stanie wód, zagrożona nieosiągnięciem celów środowiskowych. W porównaniu z dotychczasowym planem nie zwiększy się istotnie ilość wytwarzanych ścieków komunalnych.

Skutki oddziaływania projektu planu na wodę będą bezpośrednie, skumulowane i stałe.

Realizacja nowych inwestycji budowlanych na obszarze projektu planu spowoduje w niewielkim stopniu negatywne oddziaływania na **powietrze i klimat akustyczny.** Zwrócić należy uwagę, że obecnie na obszarze objętym projektem planu znajdują się źródła emisji hałasu (parkingi, drogi wewnętrzne, dojazdy, urządzenia Centrum Sportowego Mentor). Źródłem emisji zanieczyszczeń powietrza i hałasu jest sąsiadująca bezpośrednio od wschodu ul. Szosa Chełmińska – droga wojewódzka. Droga ta jest obecnie bardzo obciążona ruchem pojazdów i stanowi źródło emisji hałasu, spalin i drgań. Największe uciążliwości notuje się podczas porannego i popołudniowego szczytu komunikacyjnego.

Analiza oddziaływania projektu planu na powietrze i klimat akustyczny z uwzględnieniem ustaleń dotychczasowych planów pozwala na stwierdzenie, że warunki akustyczne obszaru nie zmienią się istotnie po realizacji ustaleń projektu planu.

W projekcie planu ustalono zaopatrzenie w energię cieplną z cieci cieplnej zgodnie z przepisami odrębnymi. Jest to optymalne ustalenie minimalizujące potencjalny problem zanieczyszczenia powietrza, ograniczające niską emisję.

Skutki oddziaływania projektu planu w tym zakresie będą bezpośrednie, skumulowane, długoterminowe i stałe.

Planowane prace ziemne związane z realizacji nowej zabudowy i nowego zagospodarowania na obszarze projektu planu, jak również budowa nowej drogi wewnętrznej i nowych parkingów spowodują pewne negatywne oddziaływania na **powierzchnię ziemi**. Będą to oddziaływania zbliżone do ustaleń dotychczas obowiązujących planów. Warto zaznaczyć, że obecnie powierzchnia ziemi na obszarze jest przekształcona. Znaczna część obszaru jest już zabudowana i utwardzona.

Na obszarze nie nastąpi wzrost intensywności zabudowy. Ustalono maksymalne wskaźniki intensywności zabudowy na poziomie 5,0, 4,8 i 4,5. Możliwe będzie realizowanie zabudowy do 50% powierzchni działki budowlanej na całym obszarze wyznaczonym przebiegiem nieprzekraczalnych linii zabudowy, tak w dotychczasowym planie.

Negatywne oddziaływanie na powierzchnię ziemi zostało w projekcie planu zminimalizowane poprzez zapewnienie powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 25% i 15%. Miejsca do parkowania będą realizowane jako terenowe lub wbudowane. Dopuszczenie bilansowania części miejsc do parkowania na sąsiednich terenach pozwoli na ograniczenie ich sumarycznej liczby i zmniejszy ruch pojazdów.

Skutki oddziaływania projektu planu na powierzchnię ziemi będą bezpośrednie, długoterminowe i stałe.

Realizacja ustaleń projektu planu nie spowoduje znaczących zmian **krajobrazu** obszaru opracowania i jego bezpośredniego otoczenia. Projekt planu wprowadza możliwość rozwoju programu zabudowy i zainwestowania, pod względem kubatury.

Możliwe będzie uzupełnianie istniejącej zabudowy, jak i wprowadzenie nowej zabudowy na tereny dotychczas niezabudowane np. na części terenu MW/U2. Docelowo będzie to zabudowa o dużej intensywności (maksymalnie do 5,0) i wysokości. Na terenach MW1 i MW/U3 nie przewiduje się zwiększenia wysokości zabudowy, natomiast na części terenu MW/U2 planuje się zmniejszenie wysokości zabudowy o 1 m w porównaniu z dotychczasowym planem z 2015 r. Nie dopuszczono do zwiększenia ilości kondygnacji nadziemnych. Utrzymano wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowy na poziomie 50%.

Realizacja ustaleń projektu planu nie spowoduje powstania nowych dominant krajobrazowych. W celu minimalizacji negatywnych oddziaływań na krajobraz, dla planowanej zabudowy ustalono wysokości takie jak w dotychczasowym planie miejscowym z 2015 r., a nawet na części terenu MW/U2 zezwolono na lokalizację zabudowy o wysokości o 1 m niższej. Ponadto na wszystkich terenach przeznaczonych pod zabudowę ustalono m.in.: nakaz stosowania rozwiązań o wysokim standardzie architektonicznym – przez co należy rozumieć rozwiązania architektoniczno-budowlane z zastosowaniem: podziałów elewacji uwzględniających zróżnicowanie materiałowe lub bryłowe, przeszkleń (okien, witryn), detalu architektonicznego. W celu kształtowania ładu przestrzennego na terenie MW/U2 wyznaczono obowiązującą linię zabudowy od strony ul. Szosa Chełmińska. Pozwoli to na realizację zabudowy pierzejowej. Opisane ustalenia niewątpliwie ograniczą negatywny wpływ na krajobraz nowych inwestycji budowlanych.

Analiza ustaleń projektu planu upoważnia do stwierdzenia, iż negatywne oddziaływanie na krajobraz nastąpi w stopniu co najwyżej małym. Skutki oddziaływania projektu planu na krajobraz będą bezpośrednie, długoterminowe i stałe.

Skala planowanych funkcji i wielkość obszaru pozwala stwierdzić, że realizacja ustaleń projektu planu na analizowanym obszarze wprowadzi co najwyżej małe negatywne oddziaływanie na **klimat**. Program zabudowy spowoduje emisję do atmosfery stosunkowo niewielkich ilości zanieczyszczeń energetycznych i komunikacyjnych. Zmiany te nie będą odczuwalne w kontekście stosunków klimatycznych w skali ponadlokalnej. Przyjęte sposoby zaopatrzenia w ciepło minimalizują negatywne oddziaływania na klimat. Realizacja nowej zabudowy i nowego zagospodarowania nie będzie miała wpływu na efekt cieplarniany. Przyjęte rozwiązania urbanistyczne pozytywnie adaptują obszar planu do postępujących zmian klimatycznych. Zmiany te, polegające na dużej zmienności zjawisk pogodowych i wzroście średniej temperatury powietrza, częstszym występowaniu zjawisk typu: trąby powietrzne, silne ulewy, gradobicia, ale i również długie okresy bezopadowe, nie mają istotnego związku z planowanym przeznaczeniem analizowanego obszaru pod tereny

zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, usług oraz komunikacji drogowej. Przyjęte rozwiązania urbanistyczne uwzględniają możliwe gwałtowne opady deszczu, lokalne podtopienia, ekstremalne upały i wichury, opracowania systemów odprowadzania deszczówki czy możliwości wchłaniania wód opadowych i roztopowych przez glebę. Przyjęte w planie proporcje pomiędzy terenami zabudowanymi i utwardzonymi a terenami stanowiącymi powierzchnię biologicznie czynną, mogą jednak w skali lokalnej nasilać niekorzystne skutki ekstremalnych zjawisk pogodowych. Istotne jest w tym kontekście wyznaczenie niskiego udziału powierzchni biologicznie czynnej na przeważającej części obszaru planu na poziomie 15% powierzchni działki budowlanej.

Realizacja ustaleń projektu planu nie spowoduje oddziaływania na **zasoby naturalne**. Nie nastąpi utrata żadnych zasobów przyrodniczych, a zapisy planu pozwalają na ich kształtowanie na wszystkich terenach. Ponadto nie zostaną uszczuplone ani zdegradowane żadne inne zasoby przyrodnicze. Warto podkreślić, że chronione będą zasoby wód podziemnych.

Na obszarze planu nie występują **zabytki i walory kulturowe**. Stąd projekt planu nie zawiera ustaleń w tym zakresie.

Analiza oddziaływania na **dobra materialne** została przeprowadzona w stosunku do obecnego stanu zagospodarowania obszaru i ustaleń dotychczas obowiązujących planów miejscowych. Realizacja ustaleń projektu planu nie powinna wpłynąć negatywnie na już istniejące w sąsiedztwie obiekty, w tym zabudowę mieszkaniową wielorodzinną. Nie spowoduje ponadto zniszczenia lub degradacji żadnych dóbr materialnych w postaci budynków, dróg, obiektów użyteczności publicznej itp.

Przeprowadzona analiza możliwych **rozwiązań alternatywnych** w stosunku do rozwiązań przedstawionych w projekcie planu pozwala na stwierdzenie, że planowana skala przekształceń na wszystkich terenach przeznaczonych pod zabudowę jest zbliżona do ustalonych w dotychczas obowiązującym planie miejscowym z 2015 r.

Planowane zamierzenia inwestycyjne na obszarze objętym projektem planu, będą stanowić niewielką ingerencję w walory środowiskowe i krajobrazowe obszaru i jego otoczenia. W znacznej części plan ogranicza się do adaptacji istniejącej zabudowy.

Pozostawienie obszaru w dotychczasowym użytkowaniu i realizacji przedsięwzięć w oparciu o dotychczas obowiązujące plany miejscowe, nie prowadziłoby do powstawania znaczących niekorzystnych zmian środowiska.

Podkreślić należy fakt, że projekt planu jest ograniczony wariantowaniem rozwiązań planistycznych ze względu na wymogi ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu

przestrzennym, która nakazuje brak sprzeczności zapisów przeznaczeń i zagospodarowania terenów w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta.

Większy negatywny wpływ na środowisko miałby miejsce w przypadku dopuszczenia możliwości lokalizacji zabudowy o większej wysokości, na przykład do 35-40 m, na większym udziale powierzchni działki budowlanej niż przyjęte 50%. Większy negatywny wpływ na środowisko miałby także miejsce gdyby na terenach przeznaczonych pod zabudowę nie zakazano lokalizacji usług kolidujących z funkcją mieszkaniową oraz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko.

Można by oczywiście zalecić mniejszy zasięg przestrzenny obszaru przeznaczonego pod zabudowę zwłaszcza na terenie MW/U2, a także ograniczyć maksymalną intensywność zabudowy niż przyjęte wskaźniki 5,0, 4,8 i 4,5.

Nie realizowanie ustaleń projektu planu utrzymało by możliwość powstawania nowych inwestycji i nowego zagospodarowania (zbliżonego do przewidzianego w projekcie planu) zgodnie z dotychczas obowiązującymi planami miejscowymi.

Należy zaznaczyć, że najlepszym z punktu widzenia ochrony środowiska rozwiązaniem byłoby ograniczenie zabudowy na obszarze, w tym na terenie MW/U2, ograniczenie na tym obszarze maksymalnej wysokości nowej zabudowy np. do 18-20 m oraz zwiększenie udziału powierzchni biologicznie czynnej na poziomie większym niż przyjęte 15% powierzchni działki budowlanej. Biorąc jednak pod uwagę położenie obszaru, potrzeby inwestycyjne oraz przyjęte ustalenia minimalizujące negatywne oddziaływania, takie rozwiązanie byłoby nieuzasadnione ekonomicznie.

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

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

Ze względu na planowane przeznaczenie obszaru w szczególności pod tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług oraz komunikacji, można stwierdzić, że nie istnieje potrzeba specjalnego monitorowania w szerokim zakresie skutków realizacji ustaleń projektu planu.

Przyjęte parametry i wskaźniki urbanistyczne z dużym prawdopodobieństwem pozwalają przypuszczać, że ewentualne istotne uciążliwości związane z zagospodarowaniem terenów dotyczyć będą jedynie niewielkiej utraty części zieleni o niskich walorach przyrodniczych, utwardzenia powierzchni, zmian warunków klimatu akustycznego, zmian krajobrazu na skutek lokalizacji nowej zabudowy. Negatywne oddziaływania w odniesieniu

do niektórych komponentów środowiska wystąpią w stopniu co najwyżej małym. Nie należy jednak przewidywać wystąpienia negatywnych znaczących oddziaływań.

Jedynie zasadne jest okresowe (np. po realizacji inwestycji i co 5 lat) monitorowanie, czy zagospodarowanie terenów jest realizowane zgodnie z ustaleniami projektu planu, czy są przestrzegane wszystkie parametry urbanistyczne i czy nie są realizowane obiekty kolidujące z funkcja mieszkaniowa i z wymaganiami ochrony walorów przyrodniczych i ładu przestrzennego.

Także zasadne jest monitorowanie czy negatywne oddziaływanie prowadzonej działalności nie wykracza poza granice działek, tj. czy nie notuje się tam przekroczeń wskaźników np. emisji hałasu, poziomów zanieczyszczeń powietrza atmosferycznego czy ewentualnie zanieczyszczenia wód podziemnych. Niezbędne jest również monitorowanie czy przestrzegane są minimalne wskaźniki powierzchni biologicznie czynnej, a także maksymalna wysokość i intensywność zabudowy.

VIII.INFORMACJE O MOŻLIWYM TRANSGRANICZNYM ODDZIAŁYWANIU PROJEKTU PLANU NA ŚRODOWISKO

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

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

IX. STRESZCZENIE W JĘZYKU NIESPECJALISTYCZNYM

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

Sporządzenie projektu miejscowego planu zagospodarowania ma na celu zaktualizowanie obowiązujących ustaleń w stosunku do obecnych uwarunkowań przestrzennych, funkcjonalnych i ekonomicznych z uwzględnieniem ładu przestrzennego oraz określenie zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenu w odniesieniu do planowanych zamierzeń inwestycyjnych (zmiana m.in. linii zabudowy, ilości

miejsc parkingowych).

Obszar objęty projektem planu położony jest w północno-zachodniej części Torunia - na osiedlu Chełmińskie Przedmieście. Według Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Torunia, w granicach jednostki urbanistycznej VII - Chełmińskie Przedmieście, w strefie polityki przestrzennej Z (zurbanizowanej), podstrefie Z1 (zachowania istniejącego układu przestrzennego) i podstrefie Z3 (modernizacji i uzupełnień), w obszarze strukturalnym zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

Obszar ma zwarty lecz nieregularny kształt, zbliżony do trapezu o bokach około 120 m x 210 m x 240 m i 240 m o powierzchni około 4,2 ha. Rozciągłość południkowa obszaru wynosi maksymalnie około 250 m, a równoleżnikowa około 220 m.

Obszar projektu planu jest zabudowany i przekształcony antropogenicznie. Obejmuje kwartały zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, tereny usługowe, tereny komunikacyjne oraz niewielkie powierzchnie terenów zieleni. Zabudowa mieszkaniowa reprezentowana jest przez pięć obiektów mieszkaniowych wielorodzinnych (7-8 kondygnacyjnych), usytuowanych w dużym zagęszczeniu na niewielkich w stosunku do ich gabarytów działkach. Należą do spółdzielni mieszkaniowych (Młodzieżowa Spółdzielnia Mieszkaniowa) lub do wspólnot mieszkaniowych („Calor”, „Daglezja”, „Chełmińskie Tarasy”). Poszczególne jednostki są wygrodzone, otoczone pasami utwardzonych powierzchni komunikacji wewnętrznej i bardzo skromnymi powierzchniami zieleni urządzonej. W ich obrębie znajdują się też wbudowane lub podziemne powierzchnie (miejsca) parkingowe lub garaże. Jednakże część mieszkańców (ul. św. Józefa 72) parkuje samochody w pasie terenu po rozebranej linii kolejowej (o nawierzchni gruntowej) wzdłuż ul. św. Józefa. Każdy z obiektów mieszkalnych dysponuje oddzielnym wjazdem od ul. św. Józefa lub od ul. Szosa Chełmińska („Daglezja”, „Chełmińskie Tarasy”). Poszczególne obiekty mieszkalne zróżnicowane są pod względem form architektonicznych i gabarytów. Wspólną cechą omawianych terenów zabudowy mieszkaniowej jest duże zagęszczenie obiektów, niewielkie powierzchnie aktywne przyrodniczo i ubóstwo zieleni.

Pod względem przyrodniczym obszar opracowania przedstawia niewielkie wartości. Pod względem estetycznym zagospodarowanie i funkcjonowanie obszaru nie odbiegają istotnie od standardów otoczenia i nie wprowadzają istotnych dysharmonii w krajobrazie tej części miasta.

Problemem ochrony środowiska, w kontekście złożonych wniosków o rozszerzenie możliwości inwestowania na obszarze, jest ochrona ładu przestrzennego (intensywność i gabaryty zabudowy), powietrza i klimatu akustycznego oraz wód.

Projekt planu jest związany jest przede wszystkim z utrzymaniem dotychczasowych przeznaczeń terenów tj. zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług (przy zmianie niektórych ustaleń i nieznacznej korekcie zasięgu przestrzennego) oraz drogi wewnętrznej. Wprowadzone zmiany mają na celu dostosowanie obecnego przeznaczenia terenu do

zmieniających się potrzeb inwestycyjnych oraz ustalenie parametrów zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenu

Na całym obszarze objętym projektem planu nie obowiązują wprost określone przepisami szczególnymi reżimy ochronne wynikające z istnienia chronionych prawnie terenów przyrodniczych i kulturowych.

Projekt planu, w porównaniu z planami dotychczasowymi, praktycznie zachowuje program zabudowy i podstawowe parametry urbanistyczne. Dla całego obszaru w celu ochrony zdrowia i życia ludzi wprowadzono zakaz lokalizacji usług kolidujących z funkcją mieszkaniową i przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (nie dotyczy infrastruktury technicznej i parkingów).

Roślinność obszaru jest uboga, stanowią ją nieliczne formy zieleni urządzonej: trawniki, pnącza, krzewy, kępy i szpalery drzew. W porównaniu z dotychczasowym planem z 2015 r. nie nastąpi ubytek różnorodności biologicznej oraz zieleni na wszystkich terenach. Niewielkie korekty nieprzekraczalnych linii zabudowy nie spowodują istotnych negatywnych zmian. Warto jednak zwrócić uwagę, iż na niewielkiej części terenu MW/U2 nastąpi zmniejszenie udziału powierzchni biologicznie czynnej z 25% do 15% powierzchni działki budowlanej (na części położonej na dawnym terenie 66.07-MW1). Takie ustalenie nie pogorszy jednak istotnie różnorodności biologicznej i zasobów zieleni na tym terenie.

Projekt planu nakazuje odprowadzenie ścieków do sieci miejskiej, zgodnie z przepisami odrębnymi. Są to rozwiązania optymalne i w największym możliwym stopniu chronią wody przed zanieczyszczeniem. Jednocześnie projekt planu dla wszystkich terenów przeznaczonych pod zabudowę ustala odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z uwzględnieniem zrównoważonego gospodarowania tymi wodami – zgodnie z przepisami odrębnymi.

W projekcie planu ustalono zaopatrzenie w energię cieplną z cieci cieplnej zgodnie z przepisami odrębnymi. Jest to optymalne ustalenie minimalizujące potencjalny problem zanieczyszczenia powietrza, ograniczające niską emisję.

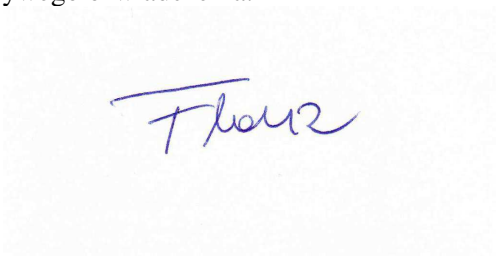
Na obszarze nie nastąpi wzrost powierzchni zabudowy. Utrzymany zostanie wskaźnik powierzchni zabudowy na poziomie do 50% powierzchni działki budowlanej na całym obszarze wyznaczonym przebiegiem nieprzekraczalnych linii zabudowy.

Realizacja ustaleń projektu planu nie spowoduje powstania nowych dominant krajobrazowych. W celu minimalizacji negatywnych oddziaływań na krajobraz, dla planowanej zabudowy ustalono wysokości takie jak w dotychczasowym planie miejscowym z 2015 r., a nawet na części terenu MW/U2 zezwolono na lokalizację zabudowy o wysokości o 1 m niższej. Ponadto na wszystkich terenach przeznaczonych pod zabudowę ustalono m.in.: nakaz stosowania rozwiązań o wysokim standardzie architektonicznym.

Przeprowadzona analiza możliwych rozwiązań alternatywnych w stosunku do rozwiązań przedstawionych w projekcie planu pozwala na stwierdzenie, że planowana skala

przekształceń na wszystkich terenach przeznaczonych pod zabudowę jest zbliżona do ustalonych w dotychczas obowiązującym planie miejscowym z 2015 r. Planowane zamierzenia inwestycyjne na obszarze objętym projektem planu, będą stanowić niewielką ingerencję w walory środowiskowe i krajobrazowe obszaru i jego otoczenia. W znacznej części plan ogranicza się do adaptacji istniejącej zabudowy. Większy negatywny wpływ na środowisko miałby miejsce w przypadku dopuszczenia możliwości lokalizacji zabudowy o większej wysokości, na przykład do 35-40 m, na większym udziale powierzchni działki budowlanej niż przyjęte 50%. Większy negatywny wpływ na środowisko miałby także miejsce gdyby na terenach przeznaczonych pod zabudowę nie zakazano lokalizacji usług kolidujących z funkcją mieszkaniową oraz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko. Można by oczywiście zalecić mniejszy zasięg przestrzenny obszaru przeznaczonego pod zabudowę zwłaszcza na terenie MW/U2, a także ograniczyć maksymalną intensywność zabudowy niż przyjęte wskaźniki 5,0, 4,8 i 4,5. Brak przyjęcia projektu planu spowodowałby powstawanie nowych inwestycji i nowego zagospodarowania (zbliżonego do przewidzianego w projekcie planu) zgodnie z dotychczas obowiązującymi planami miejscowymi. Należy zaznaczyć, że najlepszym z punktu widzenia ochrony środowiska rozwiązaniem byłoby ograniczenie zabudowy na obszarze, w tym na terenie MW/U2, ograniczenie na tym obszarze maksymalnej wysokości nowej zabudowy np. do 18-20 m oraz zwiększenie udziału powierzchni biologicznie czynnej na poziomie większym niż przyjęte 15% powierzchni działki budowlanej. Biorąc jednak pod uwagę położenie obszaru, potrzeby inwestycyjne oraz przyjęte ustalenia minimalizujące negatywne oddziaływania, takie rozwiązanie byłoby nieuzasadnione ekonomicznie.

Oświadczenie

Oświadczam, że spełniam wymagania dotyczące autorów prognoz oddziaływania na środowisko o których mowa w art. 74a ust. 2 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (tekst jednolity Dz. U. z 2020 r., poz. 283 z późniejszymi zmianami).

Jestem świadomy odpowiedzialności karnej za złożenie fałszywego oświadczenia.