

# **PROGNOZA ODDZIAŁYWANIA NA ŚRODOWISKO PROJEKTU ZMIANY MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO części wsi Grębocin**

organ sporządzający:

**Wójt Gminy Lubicz**

wykonawca:

**GEOECOM Jakub Makarewicz**  
**urbanistyka, ochrona środowiska**

Paulina Matecka  
uprawniona do wykonywania ocen  
oddziaływania na środowisko  
na podstawie art. 74a ustawy  
z dnia 3 października 2008  
o ocenach oddziaływania na środowisko

**czerwiec – październik 2025**



|      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |    |
|------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 1.   | <b>WSTĘP</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 5  |
| 2.   | <b>OPIS ZAWARTOŚCI OCENIANEGO DOKUMENTU PLANISTYCZNEGO ZE SZCZEGÓLNYM UWZGLĘDNIENIEM ZAWARTYCH W NIM CELÓW</b>                                                                                                                                                                                  | 6  |
| 3.   | <b>OCENA I DEFINICJA PROBLEMÓW ŚRODOWISKOWYCH OBSZARU ZMIANY PLANU.</b>                                                                                                                                                                                                                         | 9  |
| 4.   | <b>CELE OKREŚLONE W INNYCH DOKUMENTACH DOTYCZĄCYCH OBSZARU ZMIANY MIEJSCOWEGO PLANU</b>                                                                                                                                                                                                         | 10 |
| 5.   | <b>OPIS I OCENA STANU ŚRODOWISKA OBSZARU ZMIANY PLANU</b>                                                                                                                                                                                                                                       | 11 |
| 5.1. | Położenie obszaru opracowania                                                                                                                                                                                                                                                                   | 11 |
| 5.2. | Klimat i zjawiska atmosferyczne                                                                                                                                                                                                                                                                 | 12 |
| 5.3. | Rzeźba terenu                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 12 |
| 5.4. | Budowa geologiczna                                                                                                                                                                                                                                                                              | 12 |
| 5.5. | Wody podziemne                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 13 |
| 5.6. | Wody powierzchniowe                                                                                                                                                                                                                                                                             | 14 |
| 5.7. | Walory przyrodnicze                                                                                                                                                                                                                                                                             | 14 |
| 5.8. | Obiekty kultury materialnej                                                                                                                                                                                                                                                                     | 15 |
| 6.   | <b>OCHRONA ZASOBÓW PRZYRODY</b>                                                                                                                                                                                                                                                                 | 15 |
| 6.1. | Ochrona prawna zasobów przyrodniczych i walorów krajobrazowych przed antropopresją                                                                                                                                                                                                              | 15 |
| 6.2. | Ocena zachowania walorów krajobrazowych terenu                                                                                                                                                                                                                                                  | 16 |
| 6.3. | Ocena zgodności dotychczasowego użytkowania i zagospodarowania obszaru z cechami i uwarunkowaniami przyrodniczymi                                                                                                                                                                               | 17 |
| 6.4. | Przydatność terenu do rozwoju funkcji użytkowych                                                                                                                                                                                                                                                | 17 |
| 7.   | <b>CHARAKTERYSTYKA PROBLEMÓW OCHRONY ŚRODOWISKA ISTOTNYCH Z PUNKTU WIDZENIA REALIZACJI ZMIANY PLANU, W TYM SZCZEGÓLNIIE DOTYCZĄCYCH OBSZARÓW CHRONIONYCH</b>                                                                                                                                    | 17 |
| 7.1. | Degradacja powietrza atmosferycznego                                                                                                                                                                                                                                                            | 17 |
| 7.2. | Degradacja gleb i degradacja powierzchni ziemi                                                                                                                                                                                                                                                  | 18 |
| 7.3. | Degradacja wód powierzchniowych i podziemnych                                                                                                                                                                                                                                                   | 19 |
| 7.4. | Hałas                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 19 |
| 7.5. | Oddziaływanie w zakresie pola elektromagnetycznego                                                                                                                                                                                                                                              | 19 |
| 7.6. | Zagrożenie ryzykiem poważnej awarii przemysłowej                                                                                                                                                                                                                                                | 19 |
| 8.   | <b>CHARAKTERYSTYKA POTENCJALNYCH ZMIAN ŚRODOWISKA W PRZYPADKU BRAKU REALIZACJI USTALEŃ OCENIANEGO DOKUMENTU</b>                                                                                                                                                                                 | 20 |
| 9.   | <b>PRZEWIDYWANE ZNACZĄCE ODDZIAŁYWANIA BEZPOŚREDNIE, POŚREDNIE, WTÓRNE, SKUMULOWANE, KRÓTKOTERMINOWE, ŚREDNIOTERMINOWE I DŁUGOTERMINOWE, STAŁE I CHWIŁOWE ORAZ POZYTYWNE I NEGATYWNE, NA CELE I PRZEDMIOT OCHRONY OBSZARU NATURY 2000 ORAZ INTEGRALNOŚĆ TEGO OBSZARU, A TAKŻE NA ŚRODOWISKO</b> | 20 |
| 10.  | <b>OPIS STANU ŚRODOWISKA NA OBSZARACH OBJĘTYCH PRZEWIDYWANYMI ZNACZĄCYMI SKUTKAMI DLA ŚRODOWISKA I OBSZARÓW NATURA 2000</b>                                                                                                                                                                     | 27 |
| 11.  | <b>PROPOZYCJE ROZWIĄZAŃ MAJĄCYCH NA CELU ZAPOBIEGANIE, OGRANICZANIE LUB KOMPENSACJĘ PRZYRODNICZĄ NEGATYWNYCH ODDZIAŁYWAŃ NA ŚRODOWISKO, A SZCZEGÓLNIIE NA CELE I PRZEDMIOT OCHRONY ORAZ INTEGRALNOŚĆ I SPÓJNOŚĆ OBSZARÓW NATURA 2000</b>                                                        | 27 |
| 12.  | <b>INFORMACJE O STOSOWANYCH METODACH SPORZĄDZANIA PROGNOZY</b>                                                                                                                                                                                                                                  | 28 |
| 13.  | <b>PROPOZYCJE METOD ANALIZY SKUTKÓW REALIZACJI USTALEŃ OCENIANEGO DOKUMENTU</b>                                                                                                                                                                                                                 | 28 |
| 14.  | <b>OCENA PRZEWIDYWANYCH ZNACZĄCYCH ODDZIAŁYWAŃ NA CELE I PRZEDMIOT OCHRONY ORAZ INTEGRALNOŚĆ I SPÓJNOŚĆ OBSZARÓW NATURA 2000</b>                                                                                                                                                                | 29 |
| 15.  | <b>ANALIZA WARIANTOWA</b>                                                                                                                                                                                                                                                                       | 29 |
| 16.  | <b>WNIOSKI</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 30 |
| 17.  | <b>STRESZCZENIE SPORZĄDZONE W JĘZYKU NIESPECJALISTYCZNYM</b>                                                                                                                                                                                                                                    | 31 |
| 18.  | <b>OŚWIADCZENIE</b>                                                                                                                                                                                                                                                                             | 32 |
| 19.  | <b>DOKUMENTACJA FOTOGRAFICZNA</b>                                                                                                                                                                                                                                                               | 33 |
| 20.  | <b>LITERATURA I WYKORZYSTANE MATERIAŁY</b>                                                                                                                                                                                                                                                      | 35 |



## 1. WSTĘP

Niniejsza prognoza jest częścią procedury strategicznej oceny oddziaływania na środowisko projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie Uchwały nr IX/108/24 Rady Gminy Lubicz z dnia 18 grudnia 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Grębocin. Strategiczna ocena oddziaływania na środowisko opiera się o przepisy 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 (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1112 ze zm.) – zwanej dalej „ustawą ooś”.

Całość prac wykonanych w celu sporządzenia niniejszego opracowania spoczywała po stronie autorów - Pauliny Mateckiej, Jakuba Makarewicza. W opracowaniu Prognozy wykorzystano materiały źródłowe, których wykaz zamieszczono na końcu opracowania.

Obligatoryjny zakres prognozy oddziaływania na środowisko opracowywanej na potrzeby miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego precyzuje art. 51 ustawy ooś. Zakres ten został uzgodniony z Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym oraz z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska. Organy nie wniosły zmian w zakresie prognozy w przedmiotowej sprawie, w stosunku do zakresu zawartego w ustawie ooś.

Prognoza sporządzona została według zaleceń zawartych w podręczniku „Natura 2000 w planowaniu przestrzennym – rola korytarzy ekologicznych” M. Kistowskiego i M. Pchałka (2009). Obejmuje ona cztery części podstawowe i piątą – podsumowującą, na które składają się:

- Część dokumentacyjno-analityczna, polegająca na określeniu metod sporządzania prognozy, omówieniu treści ocenianego projektu dokumentu planistycznego oraz celów sformułowanych w innych przyjętych lub wcześniej przygotowanych dokumentach dotyczących przestrzeni przedmiotowego obszaru, a także na charakterystyce stanu środowiska oraz problemów ochrony środowiska (szczególnie odnoszących się do obszarów i obiektów chronionych w świetle u.o.p.) w obszarze objętym opracowaniem.
- Część dotycząca oceny zgodności z innymi dokumentami, polegająca na ocenie wewnętrznej zgodności dokumentu, sposobu uwzględnienia w analizowanym dokumencie celów (w szczególności dotyczących ochrony środowiska) sformułowanych w innych dokumentach dotyczących opracowywanego obszaru, a także ocenie sposobu uwzględnienia w ocenianym dokumencie problemów ochrony środowiska występujących na analizowanym obszarze, szczególnie dotyczących ochrony przyrody.
- Część oceny oddziaływania na środowisko, która obejmuje określenie przewidywanych znaczących oddziaływań na poszczególne komponenty środowiska przyrodniczego, ludzi oraz wybrane elementy środowiska „zbudowanego” oraz na cele i przedmiot ochrony, jak i integralność oraz spójność obszarów Natura 2000.
- Część konkluzji i wskazań dotyczących zmian projektu dokumentu, stanowiących kluczowe wnioski z przeprowadzonej oceny, zawierające w szczególności charakterystykę oddziaływań i ich istotności (w tym dla gatunków i siedlisk o znaczeniu priorytetowym) oraz propozycje: 1) działań łagodzących, 2) rozwiązań alternatywnych w stosunku do zawartych w ocenianym dokumencie, w tym odrębnie dla działań mogących powodować znaczące negatywne skutki dla celów i przedmiotów ochrony oraz integralności i spójności obszarów N2000, 3) działań kompensujących negatywne skutki dla środowiska, a szczególnie dla obszarów N2000, 4) metod monitorowania skutków realizacji ustaleń ocenianego dokumentu planistycznego dla środowiska.
- Część podsumowująca, zawierająca wnioski z wcześniej przeprowadzonych etapów.

Główną częścią prognozy jest identyfikacja źródeł zagrożeń oraz określenie przewidywanych znaczących oddziaływań, w tym oddziaływań bezpośrednich, pośrednich, wtórnych, skumulowanych, krótkoterminowych, średnioterminowych i długoterminowych, stałych i chwilowych oraz pozytywnych i negatywnych, na środowisko i jego poszczególne elementy z uwzględnieniem zależności między nimi.

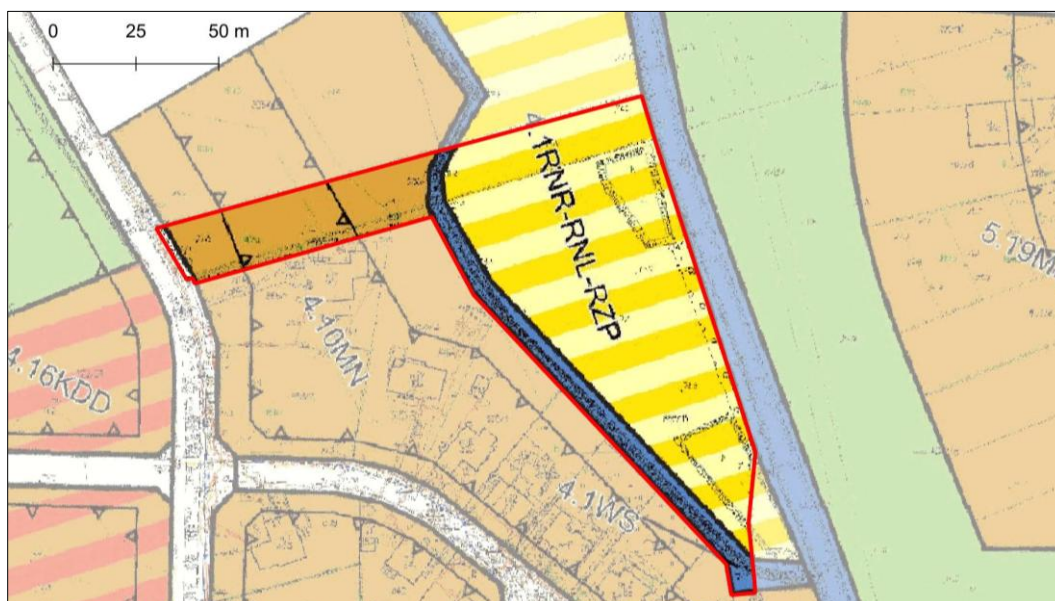
Prognoza jest wysoko specjalistycznym instrumentem posiadającym wszystkie cechy analizy systemowej. Jako taka stosuje metody otwarte, dostosowane do rodzaju i charakteru analizowanego dokumentu - tj. projektu zmiany planu. Jej zadaniem jest wskazywanie i przedstawianie skutków środowiskowych związanych z przyszłym uchwaleniem przez decydentów projektu zmiany planu oraz sposobów uniknięcia niepożądanych skutków działań.

Prognoza do projektu zmiany planu nie jest dokumentem, który w sposób ilościowy wskazuje presje i oddziaływania, wynikające z realizacji zapisów planu, a pokazuje, na przykładzie konkretnych przykładów, ogólny kierunek, w którym zmierzać będą przyszłe problemy środowiskowe wynikające z realizacji dokumentu. Jest to wynikiem stosunkowo ogólnych danych o przyszłych inwestycjach, szczególnie w odniesieniu do szczegółów technicznych, które mogą mieć istotne znaczenie dla wielkości wywieranych presji środowiskowych. Skupiono się zatem na określeniu jakościowym kierunków przemian oraz poddano charakterystyce cechy poszczególnych oddziaływań

## 2. OPIS ZAWARTOŚCI OCENIANEGO DOKUMENTU PLANISTYCZNEGO ZE SZCZEGÓLNYM UWZGLĘDNIENIEM ZAWARTYCH W NIM CELÓW

Obszar opracowania obejmuje działki ewidencyjne nr 855/15, 855/10 oraz 338/1, zlokalizowane w miejscowości Grębocin, w gminie Lubicz, przy Strudze Toruńskiej. W chwili obecnej obszar pozostaje niezabudowany, choć w jego zachodniej części widoczne są ślady wcześniejszych przekształceń terenu, wskazujące na podjęte działania przygotowawcze pod przyszłą zabudowę. Teren porasta głównie roślinność ruderalna i trawiasta, a zieleń wysoka rozwija się w wyniku sukcesji wtórnej, szczególnie wzdłuż rowu melioracyjnego oraz w otoczeniu dwóch niewielkich zbiorników wodnych zlokalizowanych we wschodniej części analizowanego obszaru.

Obecnie na obszarze objętym opracowaniem obowiązują zapisy uchwały nr VI/65/24 Rady Gminy Lubicz z dnia 3 października 2024 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Grębocin, przeznaczające obszar pod teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (4.10MN), teren gruntów ornych oraz upraw lub łąk i pastwisk lub produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych (4.1RNR-RNL-RZP), teren wód powierzchniowych śródlądowych (4.1WS), terenów dróg lokalnych (4.2KDL).

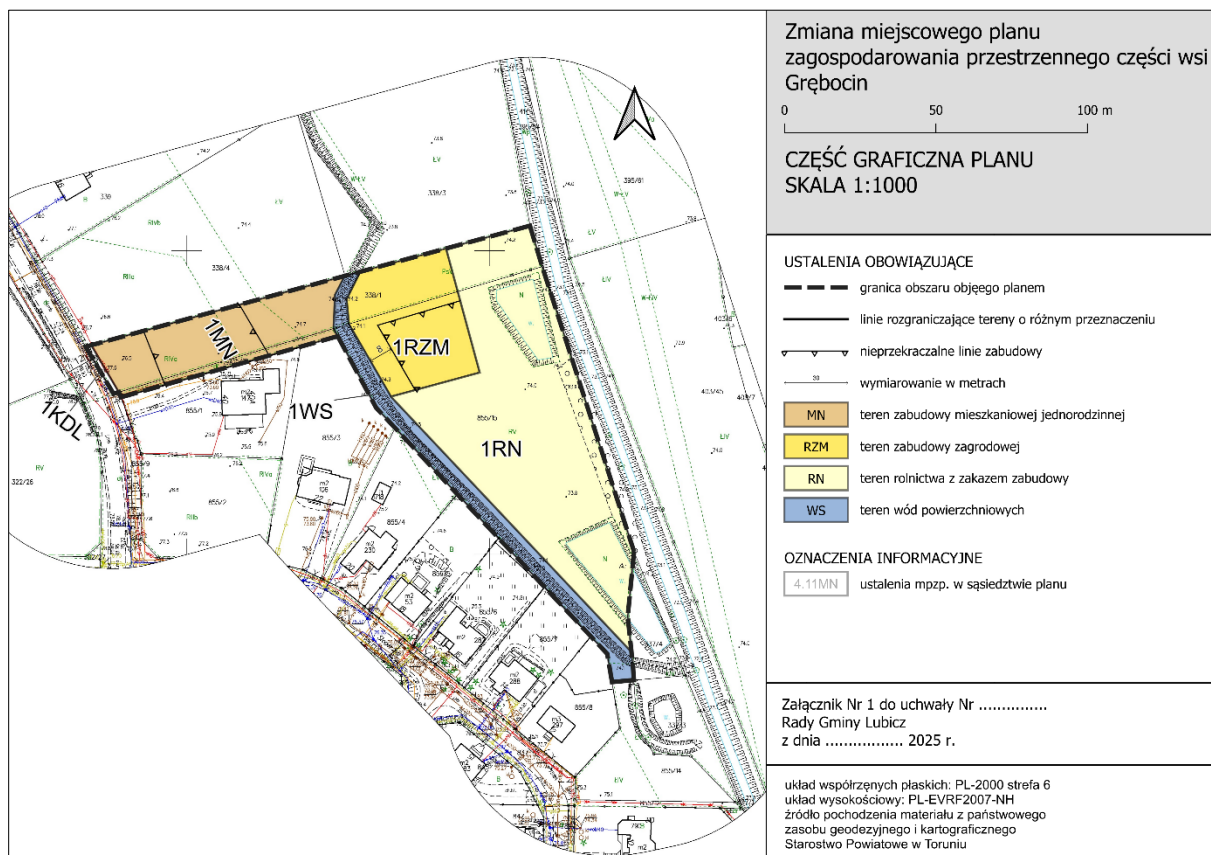


Rysunek 1. Obszar objęty projektem zmiany planu (czerwona linia) na tle rysunku obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (źródło: lubicz.e-mapa.net)

Zgodnie z uchwałą nr IX/108/24 Rady Gminy Lubicz z dnia 18 grudnia 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Grębocin, procedura planistyczna została zainicjowana na wniosek właściciela działek objętych przedmiotową uchwałą. Celem sporządzenia zmiany planu jest dostosowanie dotychczasowych ustaleń planistycznych do aktualnych potrzeb inwestycyjnych właściciela nieruchomości i zmieniających się uwarunkowań przestrzennych i funkcjonalnych miejscowości. Projekt zmiany planu przewiduje przeznaczenie części obszaru pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i zagrodową, natomiast na pozostałych terenach ustala funkcję rolniczą z zakazem lokalizacji zabudowy. Ponadto ustalono zasady obsługi komunikacyjnej oraz rozwiązania w zakresie infrastruktury technicznej.

Biorąc pod uwagę uwarunkowania fizyczne, przyrodnicze oraz wynikające z dotychczasowego zagospodarowania przestrzeni, obszar zmiany planu został podzielony na tereny funkcjonalnoprzestrzenne, charakteryzujące się odmiennymi warunkami, wpływającymi na ich obecne i docelowe przeznaczenie, zagospodarowanie i użytkowanie. Jednostki te są wyraźnie zdefiniowane w strukturze przestrzennej. W granicach projektu zmiany miejscowego planu wyznaczono tereny:

- **MN** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- **RZM** – teren zabudowy zagrodowej,
- **RN** – teren rolnictwa z zakazem zabudowy,
- **WS** – teren wód powierzchniowych śródlądowych,
- **KDL** – teren drogi lokalnej.



**Rysunek 2. Projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Grębocin – część graficzna w pomniejszeniu**

## Rozwiązania przyjęte w ocenianym dokumencie

W bilansie powierzchni terenów projektu największy udział zajmuje obszar przeznaczony pod funkcję rolniczą z zakazem zabudowy (1RN). Podobnie jak w obowiązującym planie, w projekcie utrzymano przeznaczenie części terenu pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną (1MN) oraz wody powierzchniowe śródlądowe (1WS). Nowym elementem w strukturze funkcjonalnej jest teren zabudowy zagrodowej (1RZM). Obsługę komunikacyjną obszaru zapewnia droga lokalna (1KDL), powiązana z istniejącym układem drogowym.

Projekt zmiany planu miejscowego zawiera szereg ustaleń istotnych z punktu widzenia ochrony środowiska oraz ładu przestrzennego. Na terenach 1MN oraz 1RZM wprowadzono zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko. W obrębie terenu 1RZM (zabudowa zagrodowa) ustalono nakaz ograniczenia potencjalnych uciążliwości prowadzonej działalności do granic nieruchomości, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej. Dodatkowo wprowadzono zakaz lokalizacji budynków inwentarskich przeznaczonych dla chowu i hodowli zwierząt w liczbie powyżej 5 DJP, co pozwala ograniczyć potencjalne negatywne oddziaływania na otoczenie. Wzdłuż zachodniej granicy terenu 1RZM, przylegającej do obszaru 1MN, przewidziano pas zieleni izolacyjnej, który stanowi barierę ochronną przed ewentualnymi uciążliwościami związanymi z działalnością rolniczą, w tym emisją zapachów i hałasu. Ponadto, w zakresie ochrony przed hałasem, ustalono, że na terenie 1MN obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu zgodne z przepisami odrębnymi. Zapisy te stanowią dodatkową gwarancję zachowania odpowiedniego komfortu akustycznego dla mieszkańców i ograniczenia ryzyka wystąpienia ponadnormatywnych oddziaływań.

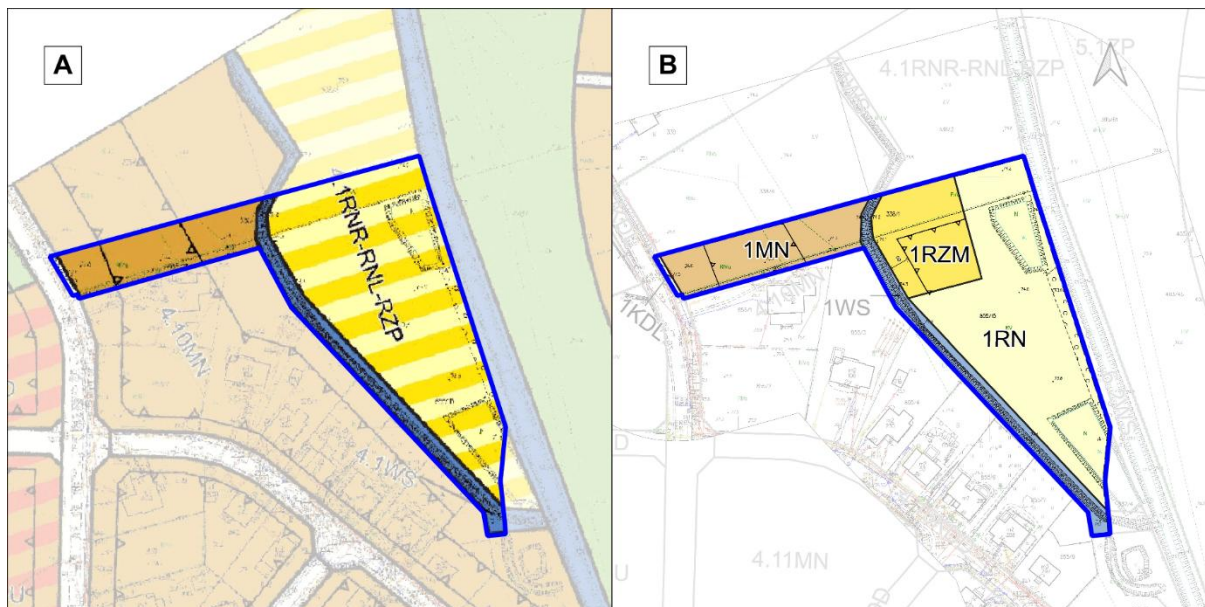
Przeważająca część obszaru zachowuje charakter rolniczy z zakazem zabudowy (1RN), co wspiera utrzymanie ciągłości przyrodniczej i ogranicza presję urbanizacyjną. Wzdłuż linii rozgraniczających terenu 1RN przewidziano obowiązek zachowania istniejących zadrzewień, co dodatkowo podnosi walory przyrodnicze i krajobrazowe obszaru. W planie przewidziano również zachowanie istniejącego rowu melioracyjnego (1WS). Ustalono obowiązek utrzymania jego drożności oraz funkcji odwadniającej, co ma kluczowe znaczenie dla ochrony lokalnych stosunków wodnych, ograniczania ryzyka podtopień oraz wspierania retencji wód opadowych na obszarze objętym zmianą planu. Z uwagi na specyficzne uwarunkowania geotechniczne, w tym złożone warunki gruntowe oraz wysoki poziom wód gruntowych, plan wprowadza obowiązek uwzględniania tych warunków przy projektowaniu inwestycji na terenie 1RZM.

Zapisy zawarte w dokumencie określają zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego. W celu zapewnienia spójnego charakteru zabudowy, wprowadzono nakaz harmonijnego zagospodarowania działek, obejmujący stosowanie jednolitej kolorystyki elewacji i dachów nowo projektowanych budynków oraz wiat. Jednocześnie zakazano stosowania jaskrawej kolorystyki, co pozwala ograniczyć wizualną dysharmonię i wspiera estetykę przestrzeni. Na terenie 1MN przewidziano możliwość realizacji wolnostojących budynków mieszkalnych jednorodzinnych o wysokości do 10 m, nie więcej niż dwie kondygnacje nadziemne. Na tym terenie obowiązuje również nakaz zagospodarowania działek z udziałem zieleni urządzonej, rozumianej jako kompozycje roślin ozdobnych – zarówno nasadzenia stałe (drzewa, krzewy i trawniki), jak i sezonowe (rabaty, kwietniki). Na terenie 1RZM dopuszczono zabudowę o wysokości do 15 m, przy czym same budynki mogą osiągać maksymalnie 10 m. Na terenie 1RZM wprowadzono zakaz podpiwniczania budynków. Zarówno dla terenów 1MN, jak i 1RZM ustalono minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 50% powierzchni działki budowlanej.

W zakresie infrastruktury technicznej określono zasady zaopatrzenia w wodę, gaz, energię elektryczną i ciepłą, a także odprowadzania ścieków bytowych, wód opadowych i roztopowych oraz gromadzenia odpadów. Obsługa komunikacyjna obszaru realizowana będzie z drogi publicznej (1KDL), z możliwością urządzenia wewnętrznych dróg, zgodnie z przepisami odrębnymi.



W odniesieniu do obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego należy zauważyć, że projektowana zmiana wprowadza modyfikacje dotychczasowych ustaleń. Najważniejszą zmianą jest wprowadzenie nowego przeznaczenia – terenu zabudowy zagrodowej (1RZM), zlokalizowanego na części obszaru, który w obowiązującym planie oznaczono jako teren gruntów ornych, użytków zielonych oraz produkcji rolniczej, hodowlanej i ogrodniczej (4.1RNR-RNL-RZP). Pozostałe ustalenia planistyczne zostały utrzymane w zbliżonym zakresie do dotychczas obowiązujących zapisów. Projektowana zmiana ma na celu dostosowanie przeznaczenia terenów do aktualnych potrzeb inwestycyjnych właścicieli nieruchomości, z zachowaniem zasad ładu przestrzennego oraz uwzględnieniem lokalnych uwarunkowań środowiskowych i funkcjonalnych.



Rysunek 3. Porównanie części graficznych obowiązującego planu miejscowego (A) oraz projektu zmiany planu (B)

### 3. OCENA I DEFINICJA PROBLEMÓW ŚRODOWISKOWYCH OBSZARU ZMIANY PLANU

Stan środowiska w opisywanym obszarze odpowiada środowiskom terenów wiejskich, otwartych, niezabudowanych. Projekt zmiany planu ma dwojaki charakter – rozwojowy, dzięki umożliwieniu rozwoju zabudowy zagrodowej i mieszkaniowej w północno-zachodniej części obszaru, z drugiej strony konserwujący przestrzeń, poprzez zachowanie istniejącego rowu melioracyjnego oraz wyznaczenie terenu rolnictwa z zakazem zabudowy. Stan środowiska na analizowanym obszarze jest stosunkowo dobry, a wpływ powszechnych problemów środowiskowych, takich jak emisja zanieczyszczeń z powierzchniowych i punktowych źródeł, nie mają tu znaczącego wpływu.

Analizowany obszar położony jest w zasięgu oddziaływania drogi gminnej (ul. Owocowa) o niskim natężeniu ruchu pojazdów. Nie przewiduje się zatem by wzdłuż ww. drogi dochodziło do przekroczenia dopuszczalnych norm w zakresie oddziaływania na jakość powietrza czy też hałas. Obszar pozostaje niezabudowany, natomiast w jego bezpośrednim sąsiedztwie znajduje się zabudowa mieszkaniowa, która poprzez emisję napływową może wpływać na jakość powietrza na tym terenie. W kontekście dalszego rozwoju miejscowości zaleca się promowanie stosowania nisko- lub bezemisyjnych źródeł energii do celów grzewczych, co przyczyni się do ograniczenia tzw. niskiej emisji oraz utrzymania korzystnych warunków aerosanitarnych w otoczeniu.

W kontekście obecnego użytkowania terenu, a także potencjalnych zmian w przyszłości, ważna jest m.in. litologia osadów powierzchniowych obszaru. Budowa geologiczna obszaru nie zapewnia ochrony przed zanieczyszczeniem wód podziemnych, dlatego też należy podejmować działania mające na celu niedopuszczenie do pogorszenia jakości środowiska wodno-gruntowego.

Analizowany obszar obejmuje obecnie tereny otwarte, niezabudowane, stanowiące rezerwę pod potencjalne inwestycje. Głównym ograniczeniem dla możliwości ich zagospodarowania, w tym wprowadzenia zabudowy, jest występowanie gruntów organicznych i organiczno-mineralnych oraz niski poziom wód gruntowych na części obszaru. Czynniki te determinują niekorzystne warunki geotechniczne we wschodniej części obszaru. Jednocześnie są to obszary o najwyższych wartościach przyrodniczych w granicach opracowania. W połączeniu z istniejącymi zbiornikami wodnymi oraz przebiegającą w sąsiedztwie Strugą Toruńską tworzą one lokalny korytarz ekologiczny. Wskazana jest zatem jak najmniejsza ingerencja w istniejący ekosystem, a w przypadku lokalizacji zabudowy należy dopuścić zabudowę o niskiej intensywności i małym wpływie na środowisko.

#### 4. CELE OKREŚLONE W INNYCH DOKUMENTACH DOTYCZĄCYCH OBSZARU ZMIANY MIEJSCOWEGO PLANU

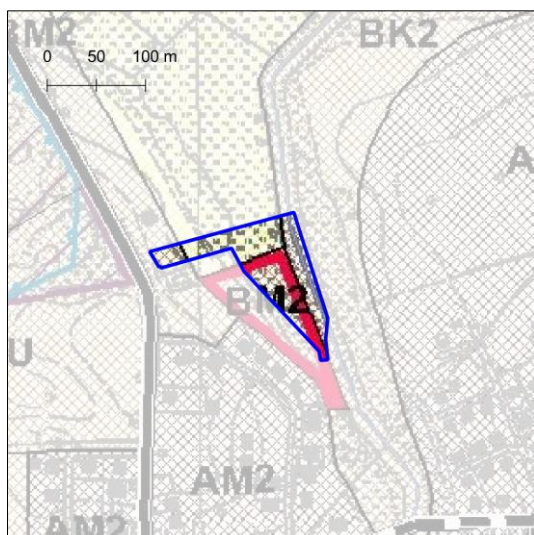
##### Ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Lubicz

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Lubicz zostało przyjęte uchwałą nr XV/176/2011 Rady Gminy Lubicz z dnia 11 października 2011 r. Obszar objęty zmianą planu położony jest w granicach jednostki osadniczo-rolniczej (II), wskazanej w Studium jako obszar o korzystnych warunkach fizjograficznych, sprzyjających zarówno rozwojowi funkcji mieszkaniowej, jak i kontynuacji działalności rolniczej. Jednostka obejmuje tereny zlokalizowane głównie w północno-zachodniej części gminy, w tym sołectwo Grębocin i stanowi obszar o przewadze użytkowania rolniczego, z możliwością rozwoju układu osadniczego w wyznaczonych strefach.

W granicach jednostki wyróżniono m.in. strefę urbanizacji „B” oraz strefę rolniczej przestrzeni produkcyjnej „D”, w których znajdują się przedmiotowe tereny:

- strefa urbanizacji „B” to obszar otwarty, w znacznej części niezabudowany, wskazany jako rezerwa terenów rozwojowych. Umożliwia lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej oraz usług towarzyszących, przy zachowaniu ładu przestrzennego i ochrony walorów przyrodniczych. Urbanizacja powinna być kontynuowana w sposób harmonijny z istniejącą strukturą zabudowy.
- strefa rolniczej przestrzeni produkcyjnej „D” przeznaczona jest do prowadzenia intensywnej działalności rolniczej i hodowlanej. Dopuszcza się modernizację i rozbudowę istniejących zagród, natomiast lokalizacja nowej zabudowy jest ograniczona, aby chronić wysokiej klasy grunty rolne. Na tych terenach wskazane jest zachowanie rolniczego charakteru użytkowania, bez wprowadzania nowych funkcji osadniczych.

W granicach opracowania planuje się realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej, natomiast pozostałe tereny przeznacza się pod użytkowanie rolne bez możliwości lokalizacji zabudowy. Ustalenia projektu zmiany planu są zgodne z kierunkami wyznaczonymi w Studium.



**Rysunek 4. Fragment rysunku Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lubicz (obszar objęty projektem zmiany planu zaznaczono kolorem niebieskim)**



## 5. OPIS I OCENA STANU ŚRODOWISKA OBSZARU ZMIANY PLANU

### 5.1. Położenie obszaru opracowania

Obszar opracowania obejmuje działki ewidencyjne nr 855/15, 855/10 oraz 338/1, zlokalizowane w miejscowości Grębocin, w zachodniej części gminy Lubicz. Obszar charakteryzuje się nieregularnym, wydłużonym kształtem i zajmuje powierzchnię około 0,9 ha. Wschodnią granicę wyznacza Struga Toruńska (zwana Bachą). Pozostałe granice przylegają do terenów z zabudową mieszkaniową jednorodzinną oraz otwartych, niezabudowanych przestrzeni.

W granicach obszaru nie występuje zabudowa, natomiast w jego zachodniej części widoczne są ślady przekształceń powierzchni, świadczące prawdopodobnie o przygotowaniu gruntu pod przyszłe inwestycje (wyrównanie terenu, usunięcie roślinności). Obszar opracowania obejmuje nieużytkowane tereny rolne, porośnięte spontanicznie rozwijającą się roślinnością trawiastą i ruderalną, z lokalnie występującymi skupiskami roślinności wysokiej. Zadrzewienia i zakrzewienia koncentrują się głównie wzdłuż rowu melioracyjnego przebiegającego przez obszar, a także w bezpośrednim sąsiedztwie dwóch nieużytków – niewielkich zbiorników wodnych zlokalizowanych w części północnej i południowej. Obsługę komunikacyjną obszaru zapewnia ulica Owocowa, przylegająca do jego zachodniej granicy. W pasie drogowym tej ulicy przebiegają elementy sieci infrastruktury technicznej, w tym: sieć wodociągowa, kanalizacja sanitarna, telekomunikacyjna oraz elektroenergetyczna.

Otoczenie obszaru charakteryzuje się zróżnicowanym zagospodarowaniem. Na północ od analizowanych działek rozciągają się tereny otwarte – łąki i nieużytki położone w dolinie Strugi Toruńskiej, a dalej grunty orne. Po stronie południowej i zachodniej zlokalizowane są tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, stanowiące część rozwijającego się osiedla. W odległości niespełna 200 metrów na północny zachód od analizowanego obszaru znajdują się dawne wyrobiska gliny, obecnie częściowo wypełnione wodą, które tworzą niewielkie zbiorniki o różnej wielkości.



Rysunek 5. Ortofotomapa wraz z podziałem katastralnym przedstawiająca obszar projektu zmiany planu (czarna linia przerywana) i tereny przyległe (źródło: geoportal.gov.pl)

## 5.2. Klimat i zjawiska atmosferyczne

Obszar objęty opracowaniem zgodnie z regionalizacją klimatyczną wg. Wosia (1994) znajduje się w granicach regionu IX - Chełmińsko-Toruńskiego, który charakteryzuje się stosunkowo korzystnymi warunkami klimatycznymi. Podając za Programem Ochrony Środowiska dla Gminy Lubicz na lata 2021-2026 z perspektywą do roku 2030, średnia roczna temperatura na obszarze gminy wynosi 7,9°C. Styczeń jest najchłodniejszym miesiącem (-2,5°C), a lipiec najcieplejszym (18,1°C). Średni opad roczny wynosi około 520 mm. Dominują wiatry z sektora zachodniego.

Powyższa charakterystyka elementów klimatu odnosi się w sposób ogólny do obszaru całej gminy i jej okolic. Klimat lokalny kształtuje wiele czynników naturalnych jak obecność wód powierzchniowych, głębokość zalegania wód gruntowych, szata roślinna, występowanie terenów otwartych czy też rzeźba terenu oraz wynikających z działalności człowieka – zagospodarowanie terenu, w tym rodzaj i intensywność zabudowy, które łącznie wpływają na warunki atmosferyczne w danym obszarze.

Na przedmiotowym obszarze występuje topoklimat charakterystyczny dla terenów otwartych i płaskich, odznaczający się na ogół korzystnymi warunkami termicznymi i wilgotnościowymi oraz dobrą cyrkulacją powietrza. Lokalny mikroklimat jest jednak modyfikowany przez obecność Strugi Toruńskiej, rowu melioracyjnego oraz niewielkich zbiorników wodnych, które zwiększają wilgotność powietrza i mogą sprzyjać powstawaniu porannych mgieł. Dodatkowo, w dolinie Strugi Toruńskiej istnieją dogodne warunki do występowania inwersji termicznych, lokalnych zastojów chłodnego powietrza oraz akumulacji zanieczyszczeń atmosferycznych, szczególnie w okresach bezwietrznych i chłodnych. Obszar, z wyjątkiem terenów przylegających do wód powierzchniowych, posiada generalnie korzystne predyspozycje do rozwoju zabudowy.

## 5.3. Rzeźba terenu

Biorąc pod uwagę zaktualizowaną regionalizację fizycznogeograficzną (Solon, Borzyszkowski, i in., 2019) przedmiotowy obszar znajduje się w mezoregionie Pojezierza Chełmińskiego, charakteryzującego się rzeźbą młodoglacjalną. Pod względem geomorfologicznym obszar opracowania znajduje się w obrębie równiny sandrowej, do której nawiązuje bieg Strugi Toruńskiej.

Wysokości bezwzględne w granicach opracowania wahają się od około 78 m n.p.m. w zachodniej części (w rejonie ul. Owocowej) do około 73–74 m n.p.m. na południu, w sąsiedztwie oczka wodnego. Obszar objęty opracowaniem charakteryzuje się łagodnym nachyleniem terenu w kierunku koryta Strugi Toruńskiej, a więc z zachodu na wschód. Średni spadek dla całego obszaru nie przekracza 3%. Za wschodnią granicą obszaru, w obrębie doliny Strugi Toruńskiej, teren obniża się znacznie wyraźniej – zbocza doliny są bardziej strome i charakteryzują się większym nachyleniem.

Zmiany rzeźby terenu wynikają głównie z przekształceń antropogenicznych związanych z realizacją rowu melioracyjnego. W związku z niewielkim naturalnym urozmaicheniem rzeźby, nie występują tam tereny o znacznym nachyleniu, które byłyby zagrożone uruchomieniem ruchów masowych. Cały obszar jest wolny od osuwisk. Warunki morfometryczne są korzystne pod względem rozwoju inwestycji.

## 5.4. Budowa geologiczna

Ogólnych informacji na temat budowy geologicznej, rodzaju utworów powierzchniowych analizowanego obszaru dostarcza arkusz "Toruń" Geologicznej Polski (SGMP) w skali 1:50 000, wydanej przez Państwowy Instytut Geologiczny. W zachodniej części obszaru dominują piaski i żwiry sandrowe na glinach zwałowych, co jest typowe dla form sandrowych powstałych w strefie odpływu wód roztopowych. W części wschodniej, w bezpośrednim sąsiedztwie doliny Strugi Toruńskiej, utwory powierzchniowe mają charakter bardziej zróżnicowany – występują tu grunty pochodzenia organicznego i namuły, związane z podwyższonym poziomem wód gruntowych.



**Rysunek 6. Obszar opracowania (czerwona linia) na tle wydzieleni Szczegółowej Mapy Geologicznej Polski 1:50000**

### Warunki geotechniczne posadawiania obiektów

Oceniając właściwości geotechniczne analizowanego obszaru, należy stwierdzić, że charakteryzuje się zróżnicowanymi warunkami podłoża gruntowego. W części zachodniej dominują grunty o korzystnych parametrach fizyko-mechanicznych – piaski i żwiry sandrowe, które zapewniają dobrą nośność i sprzyjają lokalizacji zabudowy. Wschodnia część terenu, przylegająca do Strugi Toruńskiej, cechuje się występowaniem gruntów słabonośnych, takich jak torfy i namuły, a także płytkim poziomem wód gruntowych, co wiąże się z ograniczoną przydatnością dla zabudowy i zwiększonym ryzykiem deformacji posadowienia. Ze względu na te uwarunkowania, wskazane jest zachowanie tej strefy w formie terenu biologicznie czynnego, pełniącego funkcje retencyjne i buforowe, co pozwoli również na zachowanie naturalnych walorów przyrodniczych doliny Strugi Toruńskiej.

Należy podkreślić, że przytoczone dane mają charakter ogólny i nie zastępują szczegółowego rozpoznania. Przed rozpoczęciem jakiegokolwiek inwestycji konieczne jest przeprowadzenie badań geotechnicznych, które pozwolą na ocenę warunków posadowienia dla poszczególnych działek i odpowiednie dostosowanie technologii budowy.

### Złoża, tereny i obszary górnicze

Zgodnie z Systemem Gospodarki i Ochrony Bogactw Mineralnych MIDAS w granicach obszaru opracowania i jego najbliższym otoczeniu nie stwierdzono występowania udokumentowanych złóż kopalin, a także obszarów i terenów górniczych.

## **5.5. Wody podziemne**

Obszar objęty opracowaniem znajduje się poza granicami Głównych Zbiorników Wód Podziemnych.

Zgodnie z podziałem Polski na 174 jednolite części wód podziemnych (JCWPd) obszar zlokalizowany jest w obrębie JCWPd nr 39 (PLGW200039). W danym rejonie występuje jeden poziom wodonośny. Ma on charakter ośrodka porowego, który tworzą przepuszczalne piaski i żwiry. Lokalnie zaznacza się obecność poziomu plicieńskiego. Poziom czwartorzędowy nie posiada kontaktu hydraulicznego z piętnem kredowym, gdzie wody mają charakter szczelinowy i występują w utworach węglanowych.

Warunki hydrogeologiczne analizowanego obszaru są zróżnicowane i pozostają w ścisłym związku z ukształtowaniem terenu oraz obecnością Strugi Toruńskiej, która pełni funkcję lokalnej bazy drenażu. Głębokość zalegania wód podziemnych waha się od około 2-3 m p.p.t. w części zachodniej do 1 m i mniej w bezpośrednim sąsiedztwie Strugi Toruńskiej. Z uwagi na płytkie zaleganie wód gruntowych w rejonie Strugi Toruńskiej, tereny te nie powinny być przeznaczone pod zabudowę.

Budowa geologiczna determinuje, poza występowaniem poziomów wodonośnych, również odporność układu hydrogeologicznego na przedostawanie się zanieczyszczeń z powierzchni terenu do wód podziemnych. Układ odporności osadów powierzchniowych w obrębie obszaru jest słaby – wody nie posiadają zabezpieczenia przed zanieczyszczeniami powstającymi na powierzchni ziemi,

ponieważ nie występuje warstwa utworów nieprzepuszczalnych zabezpieczających pierwszy poziom wodonośny.

Na analizowanym obszarze nie występują ujęcia wód podziemnych. Nie znajduje się on również w granicach stref ochronnych ujęć z obszaru gminy.

### **5.6. Wody powierzchniowe**

Analizowany obszar znajduje się w granicach Jednolitej Części Wód Powierzchniowych Bacha od Zgniłki do ujścia (RW20001128989) o statusie naturalnej części wód.

W systemie hydrograficznym analizowanego obszaru dominującym elementem jest Struga Toruńska, której zlewnia zgodnie z Mapą podziału Hydrograficznego obejmuje cały obszar opracowania. Struga Toruńska (Bacha) przepływa przy wschodniej granicy obszaru. To typowa rzeka pojezierna, o zmiennym biegu i naturalnie meandrującym charakterze. Bieg Strugi Toruńskiej uległ znacznym przekształceniom w wyniku działalności człowieka – już w XIII wieku Krzyżacy rozdzielili jej wody, kierując część do Torunia sztucznym kanałem, który zasilał fosy zamkowe i młyny. Obecnie w Grębocinie (poza granicami opracowania) następuje podział cieków na Strugę Toruńską uchodzącą do Wisły oraz Strugę Lubicką, płynącą dawnym korytem do Drwęcy.

W granicach opracowania zlokalizowane są również dwa niewielkie zbiorniki wodne – jeden w części północnej, drugi w południowej. Zbiorniki te są silnie porośnięte roślinnością hydrofilną, krzewiastą, co świadczy o postępującej sukcesji roślinnej. Przez zachodnią część obszaru przebiega rów melioracyjny, który odprowadza wody w kierunku południowym, uchodząc do Strugi Toruńskiej poza granicami opracowania. Zarówno zbiorniki, jak i rów melioracyjny stanowią istotne elementy lokalnego systemu wodnego, wpływają na bilans wodny i warunki wilgotnościowe obszaru oraz wspierają retencję wód opadowych. Ich obecność podnosi również wartość przyrodniczą obszaru, zapewniając potencjalne siedliska dla fauny i flory związanej ze środowiskami wilgotnymi.

Zgodnie z danymi Krajowego Zarządu Gospodarki Wodnej przedmiotowe tereny znajdują się poza wyznaczonym obszarem zagrożenia powodziowego.

### **5.7. Walory przyrodnicze**

#### **Flora**

Analizowany obszar obejmuje nieużytkowane tereny rolne, co sprzyja rozwojowi spontanicznej roślinności oraz zachowaniu lokalnych wartości przyrodniczych. Dominującą formą pokrycia są zbiorowiska roślinności trawiastej, z udziałem gatunków ruderalnych i segetalnych, takich jak perz właściwy, pokrzywa zwyczajna, komosa biała, bylica pospolita oraz inne rośliny synantropijne typowe dla terenów nieużytków.

Poza zbiorowiskami roślinności niskiej, w wielu miejscach rozwija się również spontaniczna roślinność wysoka i krzewiasta, która tworzy niewielkie zadrzewienia kępowe i liniowe. Zieleń wysoka koncentruje się głównie wzdłuż rowu melioracyjnego, Strugi Toruńskiej oraz wokół zbiorników wodnych. Reprezentowana jest przez gatunki takie jak wierzba, olsza czarna, topola osika, brzoza oraz liczne krzewy.

W sąsiedztwie zbiorników wodnych i rowu obserwuje się również roślinność złożoną z traw oraz hydrofitów. Obszary te, mimo że nieobjęte ochroną prawną, pełnią funkcje retencyjne, wspierają lokalną bioróżnorodność i mogą stanowić potencjalne siedliska dla owadów zapylających, płazów oraz drobnych ptaków i ssaków.

Pomimo braku gatunków chronionych czy rzadkich o szczególnej wartości przyrodniczej, zieleń występująca na analizowanym obszarze pełni istotną rolę ekologiczną i krajobrazową. Jej zachowanie, zwłaszcza wzdłuż cieków i zbiorników, poprawia retencję oraz podnosi jakość przestrzeni w otoczeniu rozwijającej się zabudowy mieszkaniowej.

## Fauna

Na przedmiotowym obszarze występują gatunki fauny, powszechnie spotykane zarówno w skali lokalnej, jak i regionalnej, posiadające zdolność adaptacji do przekształconych ekosystemów i szeroką tolerancję ekologiczną na różne czynniki środowiskowe.

Dotychczasowy sposób zagospodarowania terenu tj. nieużytkowane tereny rolne, nieużytki w połączeniu z brakiem większych kompleksów leśnych, sprzyja występowaniu drobnej zwierzyny, takiej jak zając szarak, mysz polna, kret czy lis. Teren nie stwarza warunków do stałego bytowania większej zwierzyny – jej obecność może mieć wyłącznie charakter incydentalny.

Obecność wód powierzchniowych, takich jak zbiorniki wodne, rów melioracyjny oraz Struga Toruńska, stwarza dogodne warunki dla występowania pospolitych gatunków entomofauny, a także drobnych przedstawicieli herpetofauny – zwłaszcza płazów, które wykorzystują wilgotne środowisko oraz roślinność przybrzeżną jako miejsce schronienia i rozrodu.

Znaczny udział niezabudowanych powierzchni, porośniętych spontanicznie rozwijającą się roślinnością w połączeniu z obecnością wód powierzchniowych, sprzyja również licznej obecności ptaków. Wśród gatunków obserwowanych na analizowanym obszarze wymienić można m.in.: łyskę, kaczkę krzyżówkę, trzcinniczkę, szpakę, sikorę bogatkę oraz wróbla zwyczajnego.

W kontekście dynamicznego rozwoju zabudowy mieszkaniowej w sąsiedztwie obszaru, Struga Toruńska wraz z towarzyszącą roślinnością i siedliskami wilgotnymi zyskuje na znaczeniu jako lokalny korytarz ekologiczny, wspierający bytowanie licznych gatunków fauny.

### **5.8. Obiekty kultury materialnej**

W granicach opracowania nie występują obiekty zabytkowe, takie jak zabytki kultury materialnej wpisane do rejestru zabytków. Nie stwierdzono występowania stanowisk ochrony archeologicznej i konserwatorskiej.

## **6. OCHRONA ZASOBÓW PRZYRODY**

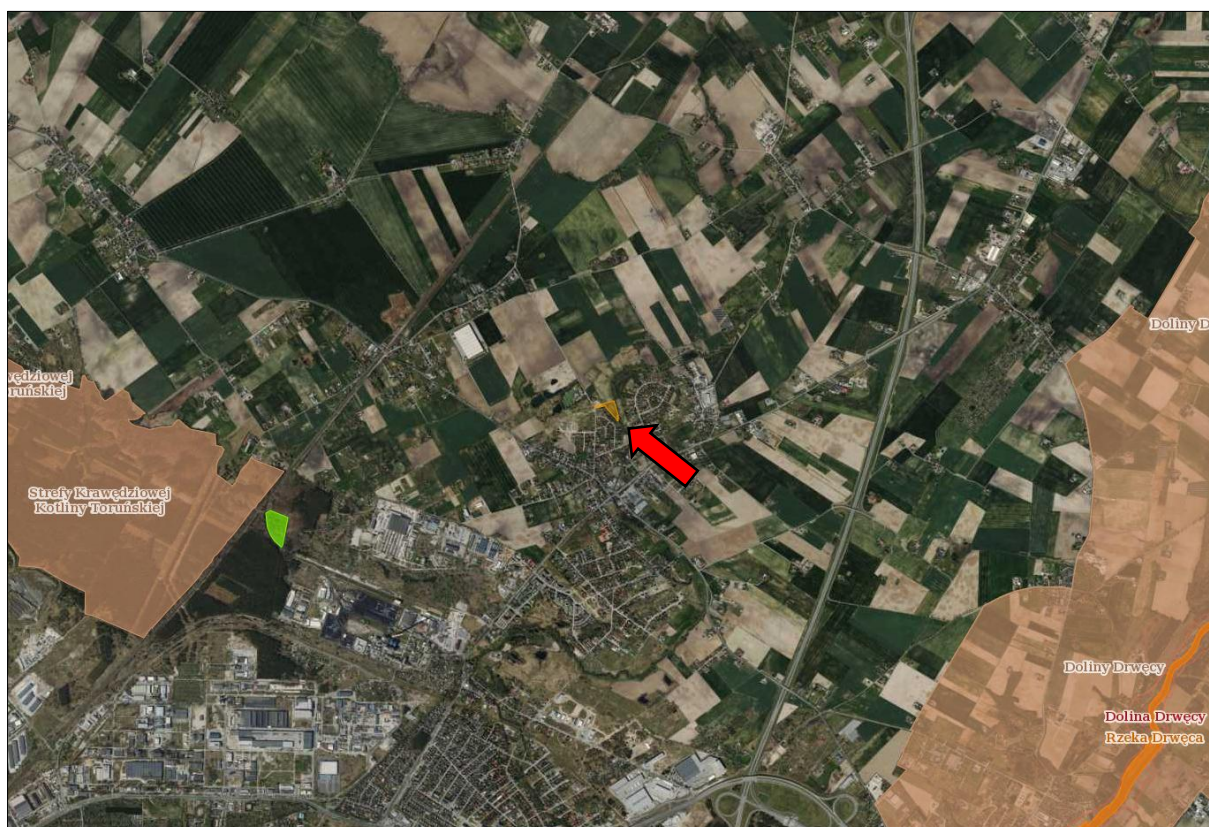
### **6.1. Ochrona prawna zasobów przyrodniczych i walorów krajobrazowych przed antropopresją**

Biorąc pod uwagę formy ochrony przyrody wskazane przez ustawę o ochronie przyrody (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 1478 ze zm.) w granicach obszaru nie znajduje się żadna ze wskazanych form. Analizowane tereny położone są poza korytarzami ekologicznymi wyznaczonymi przez Instytut Biologii Ssaków PAN.

W najbliższym otoczeniu obszaru objętego opracowaniem znajdują się:

- Obszar Chronionego Krajobrazu Doliny Drwęcy – około 3,6 km na SE;
- Obszar Chronionego Krajobrazu Strefy Krawędziowej kotliny Toruńskiej – około 2,5 km na SW;
- Obszar Natura 2000 Dolina Drwęcy – około 4,55 km na SE;
- Rezerwat przyrody rzeka Drwęca – około 4,8 km na SE;
- użytek ekologiczny (bagno) – około 2,5 km na SW.





**Rysunek 7. Obszar objęty projektem zmiany planu (kolor pomarańczowy, wskazany strzałką) na tle form ochrony przyrody (źródło: Geoserwis GDOŚ)**

Mimo iż analizowany obszar sam w sobie nie stanowi terenu cennego pod względem bioróżnorodności, jego znaczenie ekologiczne wynika przede wszystkim z położenia w bezpośrednim sąsiedztwie Strugi Toruńskiej, pełniącej funkcję lokalnego korytarza ekologicznego oraz obecności niewielkich zbiorników wodnych, rowu melioracyjnego i towarzyszącej im roślinności. Elementy te tworzą lokalne ostoje bioróżnorodności w otoczeniu intensywnie rozwijającej się zabudowy mieszkaniowej. Biorąc powyższe pod uwagę należy zadbać, by przyszłe zagospodarowanie obszaru nie wpłynęło negatywnie na funkcjonowanie istniejącego korytarza. Szczególnie istotne jest by nie dopuścić do zanieczyszczenia wód Strugi Toruńskiej.

## **6.2. Ocena zachowania walorów krajobrazowych terenu**

Analizowany obszar obejmuje tereny wiejskie, będące w trakcie przekształceń. Ocena walorów krajobrazowych terenu, wprowadzie subiektywnie, ale odnosi się do szeroko rozumianego pojęcia estetyki krajobrazu i zrównoważonego zagospodarowania terenów.

Analizowany obszar nie wyróżnia się szczególnie pod względem walorów krajobrazowych. W strukturze użytkowania obszaru dominują nieużytkowane tereny rolne, zajęte przez trawy oraz zieleń wysoką i zakrzewienia. Istotnym elementem urozmaicającym krajobraz obszaru są dwa zbiorniki wodne oraz rów melioracyjny, a także przebiegająca w sąsiedztwie Struga Toruńska wraz z towarzyszącą roślinnością hydrofilną i wysoką, które nadają przestrzeni naturalny charakter. W krajobrazie obszaru nie występują elementy znacząco obniżające jego wartość estetyczną. W otoczeniu występują osiedla mieszkaniowe, które nadają krajobrazowi wyraźnie zurbanizowany charakter. W tym kontekście obszar opracowania pełni funkcję buforową pomiędzy terenami otwartymi, rolnymi na obrzeżach miejscowości, a zabudowanymi, co podnosi jego znaczenie ekologiczne i krajobrazowe. W ogólnym odbiorze obszar charakteryzuje się jednak przeciętnymi walorami krajobrazowymi.



### **6.3. Ocena zgodności dotychczasowego użytkowania i zagospodarowania obszaru z cechami i uwarunkowaniami przyrodniczymi**

Obszar opracowania zlokalizowany jest na zachodzie gminy Lubicz, w miejscowości Grębocin. W jego otoczeniu występują zarówno osiedla mieszkaniowe, jak i tereny otwarte, niezainwestowane. Obszar położony jest w zasięgu terenów o widocznej presji budowlanej, a jednocześnie zachowuje istotne wartości przyrodnicze na poziomie lokalnym. Środowisko analizowanego obszaru zostało częściowo przekształcone, głównie w wyniku przeprowadzonych zabiegów melioracyjnych, które wpłynęły na pierwotne stosunki wodne. Mimo to, zmiany te nie doprowadziły do istotnego pogorszenia stanu środowiska. Obszar obejmuje obecnie tereny otwarte, niezagospodarowane, zajęte przez roślinność trawiastą o niskich wymaganiach siedliskowych. Urozmaicenie stanowią wody powierzchniowe i towarzysząca im zieleń wysoka i krzewy. Aktualne użytkowanie terenu można uznać za zgodne z zasadami zrównoważonego rozwoju. Wprowadzenie nowego zagospodarowania, głównie w zachodniej części obszaru, pod warunkiem dostosowania go do funkcji oraz estetyki otaczającej zabudowy, nie powinno znacząco naruszyć stanu środowiska ani doprowadzić do jego degradacji. Należy jednak zaznaczyć, że istotną barierą dla zagospodarowania części obszaru są niekorzystne warunki geotechniczne - obecność torfów i namulów w podłożu oraz płytkie zaleganie wód gruntowych. Czynniki te ograniczają możliwości lokalizacji zabudowy i wymagają szczególnej ostrożności przy planowaniu inwestycji.

### **6.4. Przydatność terenu do rozwoju funkcji użytkowych**

Obszar objęty opracowaniem posiada zróżnicowany potencjał zagospodarowania. Część zachodnia i północna, z korzystnymi warunkami geotechnicznymi (głównie grunty mineralne – piaski i żwiry), stwarza dobre możliwości lokalizacji zabudowy i infrastruktury. Brak stwierdzonej chronionej fauny i flory pozwala na realizację inwestycji bez konieczności uzyskiwania dodatkowych uzgodnień środowiskowych. Teren ten jest dobrze skomunikowany i uzbrojony w podstawową infrastrukturę techniczną, co dodatkowo sprzyja jego rozwojowi. Odmienne uwarunkowania posiada część wschodnia, zlokalizowana w pobliżu Strugi Toruńskiej, gdzie występują płytkie wody gruntowe oraz grunty organiczno-mineralne, ograniczające możliwość trwałej zabudowy. Jednocześnie teren ten pełni istotne funkcje przyrodnicze i retencyjne, stanowiąc fragment lokalnego ciągu ekologicznego. Rekomendowane jest jego zagospodarowanie w formie terenów zieleni lub rolniczych, z zachowaniem istniejącej roślinności oraz minimalizacją ingerencji w środowisko. Podsumowując, analizowany obszar wykazuje korzystne warunki fizjograficzne dla rozwoju zabudowy w części zachodniej, przy jednoczesnej konieczności zachowania przyrodniczego charakteru części wschodniej. Dalsze przekształcenia terenu powinny uwzględniać zasady zrównoważonego rozwoju oraz ochrony lokalnych wartości środowiskowych.

## **7. CHARAKTERYSTYKA PROBLEMÓW OCHRONY ŚRODOWISKA ISTOTNYCH Z PUNKTU WIDZENIA REALIZACJI ZMIANY PLANU, W TYM SZCZEGÓLNIIE DOTYCZĄCYCH OBSZARÓW CHRONIONYCH**

Obniżenie jakości poszczególnych komponentów środowiska niemal zawsze oznacza pojawienie się konkretnego, sparametryzowanego i możliwego do rozwiązania problemu środowiskowego. Poniżej przedstawiono dominujące i potencjalne zagrożenia stanu środowiska w odniesieniu do wymienionych powyżej źródeł zagrożeń. Podjęto próbę oceny tendencji, intensywności oraz dynamiki zmian procesów w środowisku obszaru opracowania.

### **7.1. Degradacja powietrza atmosferycznego**

Na degradację powietrza atmosferycznego ma wpływ głównie emisja gazów i pyłów. Ze względu na rodzaj i zasięg wyróżnia się trzy rodzaje emisji: punktową pochodzącą ze źródeł przemysłowych, technologicznych i energetycznych, powierzchniową pochodzącą z niskiej emisji z ogrzewania mieszkań i domów oraz liniową związaną z transportem drogowym.

W granicach analizowanego obszaru nie występują zakłady przemysłowe ani produkcyjne, co oznacza brak emisji punktowej, a tym samym brak zagrożenia dla powietrza z tego źródła.

Na analizowanym obszarze nie występuje zabudowa mieszkaniowa, co eliminuje bezpośrednie źródła tzw. niskiej emisji, związanej z indywidualnym ogrzewaniem budynków. Należy jednak zwrócić uwagę na zjawisko emisji napływowej z sąsiednich osiedli mieszkaniowych, w których część budynków ogrzewana jest paliwami stałymi. Szczególnie w sezonie grzewczym może to mieć wpływ na lokalne warunki aerosanitarne. Warto jednak zaznaczyć, że w sąsiedztwie obszaru, poza zwartymi zabudowaniami, występują również tereny otwarte, niezabudowane, w obrębie których ilość generowanych zanieczyszczeń jest znikoma, a istotne źródła emisji są praktycznie nieobecne.

Również emisja zanieczyszczeń komunikacyjnych nie jest znacząca. Obszar graniczy z osiedlową drogą gminną (ul. Owocowa). Natężenie ruchu pojazdów w tym miejscu nie generuje istotnych ilości zanieczyszczeń komunikacyjnych, takich jak pyły zawieszone (PM10, PM2.5), tlenki azotu czy spaliny.

Na potrzeby określenia jakości powietrza atmosferycznego na obszarze opracowania wykorzystano informacje publikowane przez Wojewódzkiego Inspektora Ochrony Środowiska, zawarte w *Rocznej ocenie jakości powietrza w województwie kujawsko-pomorskim za rok 2024*. Analizowany obszar znajduje się w granicach strefy kujawsko-pomorskiej, w odniesieniu do której stwierdzono przekroczenia poziomu docelowego benzo(a)pirenu zawartego w pyłe PM10. W związku z powyższym strefa kujawsko-pomorska, a tym samym analizowany obszar, została zaklasyfikowana do strefy C ze względu na ochronę zdrowia ludzi. Jako główną przyczynę przekroczeń wskazano oddziaływanie emisji z sektora komunalno-bytowego. Pozostałe parametry poddawane ocenie rocznej pozwoliły na zakwalifikowanie strefy kujawsko-pomorskiej do klasy A. Strefa została zaliczona również do niekorzystnej klasy D2 ze względu na przekroczenie poziomu celu długoterminowego dla ozonu.

Zaliczenie obszaru do strefy C nakłada obowiązek opracowania lub aktualizacji programu ochrony powietrza (POP), jeśli poprzednie działania nie przyniosły oczekiwanych rezultatów. Zgodnie z uchwałą nr LIX/804/23 z dnia 26 czerwca 2023 r., Sejmik Województwa Kujawsko-Pomorskiego zatwierdził nowy Program ochrony powietrza w zakresie pyłu zawieszonego PM10, PM2,5 oraz benzo(a)pirenu dla strefy kujawsko-pomorskiej – aktualizacja. W programie przedstawiono podstawowe kierunki działań niezbędnych do przywracania standardów jakości środowiska wraz z harmonogramem rzeczowo-finansowym planowanych działań i wykazem podmiotów, do których te obowiązki są skierowane.

## **7.2. Degradacja gleb i degradacja powierzchni ziemi**

Rzeźba terenu, a także budowa geologiczna uwarunkowała występowanie w granicach obszaru określonych typów gleb. Na piaskach i żwirach sandrowych wykształciły się gleby bielcowe, z kolei na torfach i namułach gleby pochodzenia organicznego.

Pojęcie degradacji gleby obejmuje wszystkie negatywne zmiany w środowisku glebowym skutkujące zmniejszeniem jego aktywności chemicznej, biologicznej i fizycznej, a co za tym idzie żyzności i produktywności. Degradacja może być skutkiem zarówno działalności antropogenicznej, jak i zjawisk naturalnych. W granicach analizowanego obszaru gleby nie wykazują znaczących oznak degradacji. Jedynymi przekształceniami, jakie miały miejsce, są lokalne prace ziemne związane z wyrównaniem terenu w zachodniej części oraz wykonanie urządzeń melioracyjnych. Największym ograniczeniem dla ich użytkowania pozostaje występowanie płytko zalegających wód gruntowych, które wpływają na podmokły charakter niektórych fragmentów terenu.

Obecnie, zarówno na analizowanym obszarze, jak i w jego najbliższym sąsiedztwie, nie obserwuje się aktywnych procesów prowadzących do degradacji gleb. W związku z występowaniem terenów niezagospodarowanych, w przyszłości powierzchnia terenu może zostać tam częściowo zmieniona w wyniku posadawiania nowej zabudowy czy prowadzenia dróg.

### **7.3. Degradacja wód powierzchniowych i podziemnych**

Obszar objęty opracowaniem znajduje się w strefie niskiej podatności na degradację wód podziemnych, a co za tym idzie, również wód powierzchniowych. Podłoże budują głównie piaski, żwiry oraz osady organiczne, które nie stanowią skutecznej bariery izolacyjnej dla wód podziemnych, przez co są one potencjalnie narażone na migrację zanieczyszczeń. Obecnie, na obszarze objętym opracowaniem nie zidentyfikowano punktowych ognisk zanieczyszczeń środowiska wodno-gruntowego, poza opadem pyłu wzdłuż ul. Owocowej.

Zgodnie z danymi Państwowej Służby Hydrogeologicznej, stan JCWPd nr 39 oceniono jako dobry, zarówno pod względem chemicznym, jak i ilościowym. Cele środowiskowe wyznaczone dla tej JCWP obejmują utrzymanie tego poziomu. Jednocześnie wskazano na ryzyko (chemiczne) nieosiągnięcia celów Ramowej Dyrektywy Wodnej.

O ile wody podziemne wykazują stan zadowalający, jakość wód powierzchniowych przedstawia się nieco inaczej. Zgodnie z danymi Krajowego Zarządu Gospodarki Wodnej stan JCWP Bacha od Zgniłki do ujścia określono jako zły. Wskazano również, że istnieje zagrożenie nieosiągnięcia celów środowiskowych określonych w Ramowej Dyrektywy Wodnej. Za cel dla tej JCWP przyjęto osiągnięcie umiarkowanego stanu ekologicznego oraz dobrego stanu chemicznego (dla złączonych wskaźników [związki tributyllocyny(w)] poniżej stanu dobrego). Termin osiągnięcia dobrego stanu dla JCWP ustanowiono na 2027 r. (lub rok 2039 - dla substancji priorytetowych wprowadzonych dyrektywą 2013/39/UE). Na zły stan wód Strugi Toruńskiej wpływają głównie zanieczyszczenia obszarowe, wynikające z intensywnego użytkowania rolniczego zlewni oraz spływu zanieczyszczonych wód opadowych z terenów zabudowanych i ciągów komunikacyjnych. Skumulowany charakter tych oddziaływań może istotnie utrudniać osiągnięcie wymaganych celów środowiskowych w przyszłości.

### **7.4. Hałas**

W przypadku analizowanego obszaru nie zidentyfikowano istotnych źródeł hałasu. Ze względu na lokalny, dojazdowy charakter dróg gminnych znajdujących się w bezpośrednim sąsiedztwie oraz stosunkowo niewielkie natężenie ruchu drogowego, należy uznać, że nie występują tu przekroczenia dopuszczalnych poziomów hałasu. Ponadto, brak obecności infrastruktury przemysłowej, usługowej czy innych źródeł hałasu punkowego dodatkowo potwierdza korzystne warunki akustyczne tego obszaru. W związku z powyższym, warunki akustyczne należy ocenić jako dobre i niesprawiające zagrożenia dla zdrowia lub komfortu mieszkańców sąsiednich terenów.

### **7.5. Oddziaływanie w zakresie pola elektromagnetycznego**

Podstawowymi aktami prawnymi regulującymi zagadnienia związane z niejonizującym promieniowaniem elektromagnetycznym (w zakresie częstotliwości od 0 do 300 GHz) jest obecnie ustawa Prawo ochrony środowiska (tj. Dz. U. z 2025 r. poz. 647.) oraz rozporządzenie Ministra Zdrowia z dnia 17 grudnia 2019 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku (Dz. U. z 2019 r. poz. 2448). Na analizowanym obszarze nie występują obiekty mogące powodować ponadnormatywną emisję pola elektromagnetycznego.

### **7.6. Zagrożenie ryzykiem poważnej awarii przemysłowej**

Zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju z dnia 29 stycznia 2016 r. w sprawie rodzajów i ilości znajdujących się w zakładzie substancji niebezpiecznych, decydujących o zaliczeniu zakładu do zakładu o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej (Dz. U. z 2016 r. poz. 138) na analizowanym obszarze ani w jego pobliżu nie zlokalizowano zakładów o zwiększonym ryzyku i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.

## **8. CHARAKTERYSTYKA POTENCJALNYCH ZMIAN ŚRODOWISKA W PRZYPADKU BRAKU REALIZACJI USTALEŃ OCENIANEGO DOKUMENTU**

Na analizowanym obszarze obowiązują obecnie ustalenia uchwały nr VI/65/24 Rady Gminy Lubicz z dnia 3 października 2024 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Grębocin, przeznaczające obszar pod teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (4.10MN), teren gruntów ornych oraz upraw lub łąk i pastwisk lub produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych (4.1RNR-RNL-RZP), teren wód powierzchniowych śródlądowych (4.1WS), terenów dróg lokalnych (4.2KDL). W przypadku kontynuacji zagospodarowania zgodnie z obowiązującym planem, należy liczyć się z potencjalną realizacją nowej zabudowy, zarówno mieszkaniowej, jak i rolniczej, a także towarzyszącej jej infrastruktury technicznej, co będzie skutkowało przede wszystkim oddziaływaniami na powierzchnię ziemi, warunki gruntowo-wodne, szatę roślinną oraz krajobraz. Mając na uwadze niekorzystne warunki wodno-gruntowe występujące w bezpośrednim sąsiedztwie Strugi Toruńskiej, zasadne byłoby pozostawienie tych terenów w obecnym użytkowaniu lub formie zieleni nieurządzonej lub zagospodarowanie ich pod funkcje rekreacyjne o niewielkim stopniu ingerencji w podłoże, co pozwoliłoby zachować ich przyrodniczy charakter oraz ograniczyć ryzyko negatywnego oddziaływania na stosunki wodne. Przystąpienie do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego związane jest z wnioskiem właściciela analizowanych działek. Zmiana planu powinna uwzględnić racjonalne i zrównoważone zagospodarowanie tego obszaru, z poszanowaniem zarówno interesu właściciela gruntów, jak i uwarunkowań środowiskowych oraz krajobrazowych obszaru.

## **9. PRZEWIDYWANE ZNACZĄCE ODDZIAŁYWANIA BEZPOŚREDNIE, POŚREDNIE, WTÓRNE, SKUMULOWANE, KRÓTKOTERMINOWE, ŚREDNIOTERMINOWE I DŁUGOTERMINOWE, STAŁE I CHWILOWE ORAZ POZYTYWNE I NEGATYWNE, NA CELE I PRZEDMIOT OCHRONY OBSZARU NATURY2000 ORAZ INTEGRALNOŚĆ TEGO OBSZARU, A TAKŻE NA ŚRODOWISKO**

Jak już wspomniano wcześniej, celem sporządzenia zmiany planu jest dostosowanie dotychczasowych ustaleń planistycznych do aktualnych potrzeb inwestycyjnych właściciela nieruchomości i zmieniających się uwarunkowań przestrzennych i funkcjonalnych miejscowości. Zidentyfikowane źródła oddziaływań na środowisko w kontekście projektu zmiany planu dotyczą głównie możliwości powstania zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej z towarzyszącą infrastrukturą.

### **Wprowadzanie gazów lub pyłów do atmosfery**

Projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przewiduje możliwość realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (1MN) oraz zabudowy zagrodowej (1RZM). Ewentualny wpływ planowanej zabudowy na jakość powietrza będzie wynikał przede wszystkim z emisji niskiej, związanej z indywidualnymi źródłami ogrzewania. Plan ustala jednak, że źródła ciepła powinny opierać się na rozwiązaniach bezemisyjnych lub niskoemisyjnych, z dopuszczeniem odnawialnych źródeł energii, z wyłączeniem elektrowni wiatrowych oraz z zachowaniem przepisów odrębnych w tym zakresie. Takie zapisy ograniczają ryzyko występowania ponadnormatywnej emisji zanieczyszczeń do atmosfery, co pozwala na utrzymanie jakości powietrza w granicach dopuszczalnych standardów środowiskowych.

Udział w emisji mogą mieć również pojazdy poruszające się po drogach obsługujących projektowaną zabudowę. Ze względu jednak na zachowanie istniejącego układu drogowego, a także dopuszczenie realizacji nowych dróg wewnętrznych, nie prognozuje się wzrostu emisji komunikacyjnej w skali mogącej wpływać na pogorszenie jakości powietrza.

Planowana zabudowa zagrodowa może wiązać się z występowaniem okresowych uciążliwości środowiskowych, takich jak zapachy związane z hodowlą zwierząt czy lokalny wzrost emisji

zanieczyszczeń. Jednak ze względu na skalę i charakter dopuszczanej zabudowy, a także ograniczenia zapisane w planie m.in. ograniczenia uciążliwości do granic działki, zakaz lokalizacji budynków inwentarskich przeznaczonych dla chowu i hodowli zwierząt w liczbie powyżej 5DJP oraz zachowanie pasa zieleni izolacyjnej wzdłuż granicy z zabudową mieszkaniową, nie przewiduje się wystąpienia ponadnormatywnego wpływu na warunki aerosanitarne.

Wśród istotnych zapisów zmiany planu sprzyjających ochronie warunków aerosanitarnych należy wskazać także: zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz obowiązek zachowania istniejących pasów zadrzewień na granicach terenu 1RN. Zieleń ta pełni funkcję filtracyjną i osłonową, wpływając korzystnie na mikroklimat, jakość powietrza oraz estetykę przestrzeni. W związku z powyższym nie przewiduje się wystąpienia oddziaływań, które mogłyby pogorszyć warunki aerosanitarne na obszarze objętym planem.

### **Analiza zmian klimatycznych oraz negatywnych skutków z nich wynikających, dla obszaru opracowania**

Realizacja ustaleń zmiany planu będzie wiązała się ze zmianami przestrzenno-funkcjonalnymi wynikającymi z lokalizacji nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zagrodowej oraz towarzyszącej jej infrastruktury technicznej i komunikacyjnej. W konsekwencji dojdzie do zmiany pokrycia terenu, uszczelnienia powierzchni oraz usunięcia części obecnej roślinności, w tym roślinności wysokiej pochodzenia sukcesyjnego (samosiewy). Tego typu przekształcenia mogą wpłynąć na lokalne warunki przewietrzania, bilans wodny oraz mikroklimat, prowadząc do nieznacznego wzrostu temperatury podłoża w obrębie powierzchni utwardzonych oraz ograniczenia parowania i retencji wody w glebie. Jednak z uwagi na ograniczoną skalę inwestycji, zmiany te nie będą miały istotnego wpływu na klimat lokalny, a tym bardziej regionalny czy globalny.

Plan zawiera szereg zapisów, które sprzyjają adaptacji obszaru do zmian klimatycznych oraz ograniczeniu potencjalnych skutków tych zmian. W szczególności, ustalono obowiązek zachowania co najmniej 50% powierzchni biologicznie czynnej na terenach przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową (1MN) i zagrodową (1RZM), a także wprowadzono nakaz zagospodarowania terenu 1MN z udziałem zieleni urządzonej, obejmującej nasadzenia roślin ozdobnych, drzew, krzewów oraz elementów zieleni sezonowej. W planie utrzymano znaczny udział powierzchni rolniczych bez prawa zabudowy (1RN), co pozwala zachować naturalne właściwości retencyjne gruntu, sprzyja infiltracji wód opadowych i ogranicza efekt uszczelnienia terenu. Dodatkowo, zachowanie istniejących zadrzewień wzdłuż granic terenu 1RN oraz wprowadzenie zieleni izolacyjnej wspiera przewietrzanie terenu, ogranicza przegrzewanie przestrzeni i poprawia mikroklimat. Plan zawiera również zapisy promujące stosowanie indywidualnych lub zbiorowych źródeł energii opartych na technologiach bezemisyjnych i niskoemisyjnych, z uwzględnieniem odnawialnych źródeł energii, co pozwala ograniczyć emisję gazów cieplarnianych. Ponadto, wprowadzony zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko przyczynia się do ograniczenia potencjalnych źródeł emisji przemysłowych oraz nadmiernej presji inwestycyjnej.

Podsumowując, ustalenia zawarte w projekcie zmiany planu sprzyjają łagodzeniu skutków zmian klimatycznych oraz wzmacniają odporność obszaru na ich konsekwencje, w tym na występowanie ekstremalnych zjawisk pogodowych, takich jak fale upałów, krótkotrwałe intensywne opady czy susze. Plan zapewnia racjonalne pogodzenie rozwoju funkcji osadniczej z potrzebami ochrony środowiska oraz zachowania równowagi przyrodniczej.

### **Wytwarzanie odpadów**

Na analizowanym obszarze generowane odpady będą miały głównie charakter odpadów komunalnych i rolniczych. W strumieniu odpadów komunalnych będą mogły znajdować się także niewielkie ilości odpadów niebezpiecznych (np. zużyte baterie, lekarstwa, zużyty sprzęt elektryczny i elektroniczny). Oszacowanie ich rodzaju i ilości jest niemożliwe na etapie projektu zmiany planu, wiadomo jednak, że ilość odpadów wzrośnie, z uwagi na planowany rozwój zabudowy.



Zgodnie z ustaleniami projektu zmiany planu gromadzenie odpadów stałych komunalnych ma się odbywać się w zamykanych, przenośnych pojemnikach do czasowego gromadzenia tych odpadów, w ilości dostosowanej do potrzeb, zlokalizowanych z zachowaniem estetyki i izolacji, z zapewnieniem odpowiedniego dostępu dla ich wywozu, z zachowaniem przepisów odrębnych. W zakresie gospodarowania odpadami innymi niż komunalne plan odwołuje się do obowiązujących przepisów odrębnych. W związku z tym nie przewiduje się negatywnego oddziaływania na środowisko w kontekście odpadów.

**Uwarunkowania związane z ochroną środowiska wynikające z realizacji infrastruktury ściekowej w kontekście wymogów określonych w art. 83 ust. 3 i 4 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1087 ze zm.)**

W kontekście realizacji infrastruktury ściekowej na analizowanym obszarze należy wskazać, że zgodnie z art. 83 ust. 3 i 4 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne, planowana zabudowa powinna zostać wyposażona w system kanalizacji zbiorczej, jeżeli istnieją możliwości techniczne i ekonomiczne jej realizacji. Dla gminy Lubicz wyznaczono aglomerację ściekową Lubicz o równoważnej liczbie mieszkańców (RLM) 8570 z oczyszczalnią ścieków zlokalizowaną na terenie miejscowości Lubicz Górny. Sieć kanalizacji sanitarnej funkcjonuje m.in. w pasie drogowym ul. Owocowej i ul. Słonecznej, co umożliwia techniczne włączenie projektowanej zabudowy do systemu zbiorczego.

Przewidywane zwiększenie ilości ścieków komunalnych, wynikające z powstania nowej zabudowy, nie będzie miało istotnego wpływu na środowisko wodno-gruntowe. Zgodnie z ustaleniami zmiany planu ścieki sanitarne będą odprowadzane docelowo do sieci kanalizacyjnej, z dopuszczeniem tymczasowych rozwiązań, w tym odprowadzania ścieków do zbiorników szczelnych, z zachowaniem przepisów odrębnych. Prawdopodobieństwo pojawienia się zagrożeń dla środowiska wodno-gruntowego wynikających z nieprawidłowości w zakresie prowadzenia gospodarki ściekowej jest znikome. W tym zakresie nie przewiduje się negatywnego oddziaływania na środowisko.

**Emisja hałasu**

Obecnie na analizowanym obszarze nie występują istotne źródła hałasu, a klimat akustyczny należy uznać za korzystny. Teren objęty planem położony jest w znacznej odległości od głównych tras komunikacyjnych, takich jak drogi wojewódzkie czy krajowe. W bezpośrednim sąsiedztwie przebiegają jedynie drogi gminne, które obsługują istniejącą zabudowę jednorodzinną i nie generują ponadnormatywnych emisji hałasu.

Planowana realizacja zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (1MN) oraz zabudowy zagrodowej (1RZM) może wiązać się z niewielkim wzrostem natężenia ruchu pojazdów, głównie osobowych, obsługujących nową zabudowę. Jednak ze względu na ograniczoną skalę inwestycji oraz lokalny charakter wyznaczonej drogi (1KDL), nie prognozuje się istotnego pogorszenia warunków akustycznych w obrębie obszaru objętego planem. W przypadku potencjalnego przekroczenia dopuszczalnych poziomów hałasu lub zanieczyszczeń powietrza wzdłuż ciągów komunikacyjnych, dopuszcza się zastosowanie odpowiednich środków technicznych i organizacyjnych, które zapewnią sprawność ruchu oraz ograniczą uciążliwości dla terenów sąsiednich. Z uwagi na specyfikę zabudowy zagrodowej (1RZM), która może być związana z prowadzeniem działalności rolniczej i generować określone uciążliwości, wprowadzono dodatkowe zapisy ograniczające jej negatywny wpływ na otoczenie. Przewidziano m.in. nakaz ograniczenia oddziaływania (co dotyczy również emisji hałasu) do granic nieruchomości, na której prowadzona jest działalność, a także obowiązek wykonania pasa zieleni izolacyjnej od strony terenów mieszkaniowych (1MN). Takie rozwiązanie pełni funkcję naturalnej bariery akustycznej i zmniejsza ryzyko wystąpienia konfliktów przestrzennych. Dla terenu 1MN obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu zgodnie z przepisami odrębnymi. W rezultacie, choć możliwy jest niewielki wzrost poziomu hałasu, nie przewiduje się wystąpienia ponadnormatywnych uciążliwości akustycznych, które mogłyby negatywnie oddziaływać na środowisko lub jakość życia mieszkańców.

## **Emisja pól elektromagnetycznych**

W projekcie zmiany planu określono zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej. W ramach takiego przeznaczenia mogą mieścić się obiekty i urządzenia emitujące promieniowanie elektromagnetyczne do środowiska. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustalono zasilanie z istniejących i projektowanych linii kablowych. Dopuszczono budowę stacji transformatorowych oraz pozyskanie energii ze źródeł energii odnawialnej, z wyłączeniem lokalizacji elektrowni wiatrowych. Zaproponowane w planie rozwiązania technologiczne gwarantują, że emisja pól elektromagnetycznych pozostanie w granicach obowiązujących norm, co wyklucza potencjalne zagrożenia dla zdrowia ludzi oraz środowiska.

## **Ryzyko wystąpienia poważnych awarii**

W obecnym i projektowanym stanie zainwestowania obszaru nie ma ryzyka wystąpienia nadzwyczajnych awarii ani na obszarze projektu zmiany planu, ani w bezpośrednim jego sąsiedztwie.

## **Oddziaływanie na powierzchnię ziemi i glebę**

Zgodnie z ustaleniami planu, zmiany w dotychczasowym zagospodarowaniu i użytkowaniu terenów, które wpłyną na powierzchnię ziemi, będą dotyczyć lokalizacji nowej zabudowy oraz towarzyszącej infrastruktury komunikacyjnej i technicznej. Zmiany te będą miały charakter lokalny i ograniczony do wyznaczonych terenów. Na etapie realizacji nowych inwestycji mogą powstać chwilowe zmiany w przypowierzchniowej warstwie gruntu, obejmujące m.in. wyrównywanie terenu oraz wykopy pod fundamenty, jednak presje ustaną wraz z zakończeniem robót budowlanych.

W wyniku realizacji ustaleń zmiany planu nastąpi częściowe uszczelnienie powierzchni, związane z lokalizacją zabudowy i utwardzeniem nawierzchni, jednakże plan zawiera zapisy minimalizujące to oddziaływanie m.in. obowiązek zachowania powierzchni biologicznie czynnej na poziomie co najmniej 50% na terenach MN i RZM. Rozwiązanie to pozwoli na częściowe utrzymanie naturalnych zdolności infiltracyjnych gleby oraz ograniczenie odpływu powierzchniowego, co ma istotne znaczenie w kontekście istniejących stosunków wodnych. Na terenie 1RZM wprowadzono dodatkowy obowiązek uwzględnienia złożonych warunków gruntowych oraz wysokiego poziomu wód gruntowych przy projektowaniu zabudowy, co ma na celu ograniczenie potencjalnych problemów związanych z podmakaniem lub niestabilnością podłoża. Dla tego terenu wprowadzono również zakaz podpiwniczania budynków, co stanowi środek ochrony przed ewentualnym oddziaływaniem wysokiego zwierciadła wód gruntowych na zabudowę. Wyznaczenie nieprzekraczalnych linii zabudowy oraz ograniczenie wysokości i intensywności zabudowy na terenach 1MN i 1RZM sprzyja utrzymaniu korzystnych warunków gruntowo-wodnych i pozwala uniknąć nadmiernej presji urbanizacyjnej. Istotnym elementem obszaru jest teren 1RN, który zachowuje funkcję rolniczą z zakazem zabudowy. Obszar ten od dłuższego czasu pozostaje niezagospodarowany i porasta roślinnością sukcesyjną oraz ruderalną. Urozmaicenie stanowią tam dwa zbiorniki wodne. Choć nie zostały one formalnie wyodrębnione jako teren wód powierzchniowych, ich potencjalne zachowanie nie jest całkowicie wykluczone, zwłaszcza w przypadku utrzymania obecnego użytkowania tego terenu. Należy jednak zaznaczyć, że plan nie wprowadza szczególnych zapisów gwarantujących ich ochronę, co może skutkować ich przekształceniem lub likwidacją w toku ewentualnych prac związanych z przywracaniem użytkowania rolniczego.

Opisywany obszar nie posiada walorów w postaci ukształtowania terenu wymagającego zabiegów ochronnych, dlatego też nie przewiduje się, aby realizacja projektu wpłynęła negatywnie na rzeźbę terenu.

## **Różnorodność biologiczna, flora i fauna**

Obszar opracowania obejmuje tereny nieużytkowane rolniczo, porośnięte spontanicznie rozwijającą się roślinnością trawiastą i ruderalną, a także zadrzewieniami i zakrzewieniami towarzyszącymi rowowi melioracyjnemu i dwóm zbiornikom wodnym (oczkom wodnym) zlokalizowanym w części

północnej i południowej terenu 1RN. Zieleń ta nie jest objęta ochroną prawną, jednak pełni istotną rolę ekologiczną i retencyjną, stanowiąc lokalne siedlisko dla drobnych ssaków, ptaków, płazów i owadów związanych z siedliskami wilgotnymi.

Plan dopuszcza realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (1MN) oraz zabudowy zagrodowej (1RZM), co wiąże się z ingerencją w środowisko, w tym z częściowym usunięciem istniejącej szaty roślinnej oraz uszczelnieniem gruntu. Dla zminimalizowania wpływu na środowisko przyrodnicze, wprowadzono obowiązek zachowania co najmniej 50% powierzchni biologicznie czynnej na terenach zabudowy, a dodatkowo w przypadku terenu 1MN obowiązek zagospodarowania z użyciem zieleni urządzonej. Teren zabudowy zagrodowej objęto wymogiem realizacji pasa zieleni izolacyjnej, który będzie pełnić rolę bufora środowiskowego, ograniczając presję na otoczenie i tworząc miejsce dla fauny synantropijnej oraz lokalnych gatunków roślinności. Przeznaczenie znacznej części obszaru pod teren rolnictwa z zakazem zabudowy ogranicza presję inwestycyjną. Istotnym elementem ochronnym jest zawarty w planie nakaz zachowania istniejących zadrzewień wzdłuż granic tego terenu (1RN), co sprzyja utrzymaniu ciągłości ekologicznej obszaru. Zachowanie tych struktur zieleni wpływa również korzystnie na retencję wody, poprawę lokalnego mikroklimatu oraz zapobieganie erozji gleby. Zbiorniki wodne występujące w obrębie 1RN nie zostały objęte zapisami planistycznymi gwarantującymi ich zachowanie. Ich charakter nie wskazuje jednak na występowanie gatunków chronionych lub siedlisk priorytetowych, a wartość przyrodnicza tych zbiorników ma charakter uzupełniający względem korytarza ekologicznego Strugi Toruńskiej. Obecnie teren 1RN nie jest użytkowany rolniczo, co umożliwiło rozwój naturalnej sukcesji i utrwalenie warunków sprzyjających funkcjonowaniu zbiorników. Choć plan miejscowy dopuszcza zagospodarowanie rolnicze bez prawa zabudowy, to skala i charakter dopuszczalnych działań nie muszą automatycznie prowadzić do ich likwidacji. W związku z tym, mimo braku obowiązku ich zachowania, istnieje realna szansa, że przy kontynuacji dotychczasowego sposobu użytkowania zbiorniki te pozostaną elementem lokalnego krajobrazu, wzbogacając jego bioróżnorodność w skali mikroregionalnej. W szerszym kontekście należy podkreślić, że w sąsiedztwie obszaru przebiega dolina Strugi Toruńskiej, pełniąc rolę lokalnego korytarza ekologicznego. Ustalenia zmiany planu, w tym utrzymanie części obszaru jako terenu rolnictwa z zakazem zabudowy (1RN) oraz zachowanie zadrzewień granicznych, pozwalają zachować ciągłość ekologiczno-krajobrazową i nie stanowią zagrożenia dla funkcjonowania doliny. Nie przewiduje się zatem, by realizacja ustaleń zmiany planu mogła prowadzić do fragmentacji siedlisk lub istotnego ograniczenia migracji fauny w obrębie istniejącego ciągu ekologicznego.

Realizacja ustaleń zmiany planu nie powinna prowadzić do istotnego ograniczenia różnorodności biologicznej na analizowanym obszarze. Wprowadzone ograniczenia w zagospodarowaniu, ochrona zadrzewień oraz umiarkowana skala przekształceń sprzyjają zachowaniu walorów przyrodniczych i zapewniają zgodność z zasadą zrównoważonego rozwoju.

### **Wody powierzchniowe i podziemne**

Realizacja ustaleń zmiany planu miejscowego wiązać się będzie z częściowym przekształceniem powierzchni terenu i wzrostem udziału powierzchni nieprzepuszczalnych. Może to prowadzić do ograniczenia naturalnej infiltracji wód opadowych do gruntu oraz wzrostu spływu powierzchniowego. Zjawisko to, przy braku odpowiednich rozwiązań technicznych, mogłoby negatywnie wpłynąć na stosunki wodno-gruntowe oraz stan wód powierzchniowych i podziemnych.

Plan przewiduje jednak szereg rozwiązań minimalizujących potencjalne negatywne oddziaływania. Wprowadzono obowiązek zachowania co najmniej 50% powierzchni biologicznie czynnej na terenach przeznaczonych pod zabudowę (1MN i 1RZM), co umożliwi częściowe utrzymanie naturalnych zdolności infiltracyjnych gleby. Na terenach RZM dodatkowo wprowadzono obowiązek uwzględnienia złożonych warunków gruntowo-wodnych oraz wysokiego poziomu wód gruntowych, co stanowi istotny środek zapobiegający występowaniu np. lokalnych podtopień czy podmakania. W zakresie gospodarki wodno-ściekowej ustalono docelowe odprowadzanie ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej, co minimalizuje ryzyko zanieczyszczeń wód powierzchniowych i podziemnych.

Zaopatrzenie w wodę będzie pochodzić z sieci wodociągowej, co eliminuje ryzyko nadmiernej eksploatacji wód podziemnych.

Na obszarze opracowania, jak w obowiązującym planie, przewidziano zachowanie istniejącego rowu melioracyjnego, który został wyodrębniony jako teren 1WS – wód powierzchniowych śródlądowych. Ustalenia zmiany planu jednoznacznie wskazują na obowiązek jego ochrony, w tym zachowania drożności, funkcjonalności oraz dostępu serwisowego zgodnie z przepisami odrębnymi. Rów ten odgrywa istotną rolę w lokalnym systemie odwodnienia, wspierając naturalny odpływ wód opadowych z terenów 1MN, 1RZM oraz 1RN. Jego obecność i zachowanie przyczyniają się do utrzymania lokalnego bilansu wodnego, ograniczenia nadmiernego spływu powierzchniowego z terenów zabudowy oraz funkcjonowania siedlisk przyrodniczych związanych z siedliskami wilgotnymi. Dopuszczenie możliwości jego częściowego przekrycia lub skanalizowania ma wyłącznie charakter funkcjonalny i ogranicza się do niezbędnych przekroczeń dla celów komunikacyjnych i technicznych, co nie stanowi zagrożenia dla spójności systemu hydrologicznego.

Na terenie 1RN występują dwa niewielkie zbiorniki wodne (oczka wodne), które nie zostały objęte ochroną pianistyczną, co oznacza, że ich zachowanie pozostaje uzależnione od przyszłego sposobu zagospodarowania tego terenu. Potencjalne przekształcenia tych zbiorników, mogące wystąpić w przypadku przywrócenia użytkowania rolniczego, mogłyby wpłynąć na lokalne warunki wodne oraz częściowo ograniczyć wartość siedliskową tego fragmentu terenu. Niemniej, ze względu na ich niewielki rozmiar i brak szczególnych cech siedliskowych, oddziaływanie to nie powinno być uznane za istotne w skali ponadlokalnej. Należy dodać, że obszar ten od dłuższego czasu nie jest użytkowany rolniczo, co sprzyja rozwojowi sukcesji roślinnej oraz utrzymaniu elementów środowiska półnaturalnego. W praktyce możliwe jest więc dalsze funkcjonowanie tych zbiorników, zwłaszcza przy kontynuacji dotychczasowego sposobu użytkowania. Ich zachowanie, choć nie obligatoryjne, byłoby korzystne z punktu widzenia zachowania lokalnej bioróżnorodności i retencji wodnej.

W projekcie zmiany planu przyjęto rozwiązania, które sprzyjają ochronie zasobów wodnych oraz poprawie ich stanu fizykochemicznego i ekologicznego. Kluczowe znaczenie ma docelowy obowiązek odprowadzania ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej, co w połączeniu z ustaleniami dotyczącymi zarządzania wodami opadowymi i roztopowymi znacząco ogranicza ryzyko przedostawania się zanieczyszczeń do środowiska wodno-gruntowego. Zaproponowane działania są zgodne z zasadą zrównoważonego gospodarowania wodami i wspierają realizację celów środowiskowych dla jednolitych części wód podziemnych (JCWPd) i powierzchniowych (JCWPrz), określonych w Ramowej Dyrektywie Wodnej. W tym kontekście nie przewiduje się negatywnego wpływu na wody powierzchniowe lub podziemne, w tym na zlewnie jednolitych części wód z obszaru.

### **Krajobraz**

Obszar objęty projektem zmiany planu obejmuje obecnie tereny otwarte, niezagospodarowane, porośnięte zielenią wysoką pochodzącą z samosiewu oraz zadrzewieniami towarzyszącymi rowowi melioracyjnemu i zbiornikom wodnym. Wprowadzenie zabudowy w granicach terenów oznaczonych symbolami 1MN (zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna) oraz 1RZM (zabudowa zagrodowa) spowoduje lokalne przekształcenia krajobrazu, jednak będą one ograniczone przestrzennie do północno-zachodniej części obszaru i nie wpłyną na utratę jego otwartego charakteru w skali całego opracowania.

Plan przewiduje szereg rozwiązań minimalizujących wpływ zabudowy na krajobraz. Wśród nich znajdują się: ustalenie nieprzekraczalnych linii zabudowy, ograniczenie intensywności zabudowy oraz maksymalnej powierzchni zabudowanej (do 20%), wymóg zachowania co najmniej 50% powierzchni biologicznie czynnej, jednolita i stonowana kolorystyka elewacji oraz zakaz jaskrawych barw, co pozwoli na harmonijne wkomponowanie nowych obiektów w istniejący krajobraz wiejski. Zabudowa zagrodowa, ze względu na potencjalną realizację obiektów o większych gabarytach (do 15 m), może silniej oddziaływać na krajobraz niż zabudowa mieszkaniowa. Niemniej, dzięki precyzyjnym regulacjom dotyczącym lokalizacji zabudowy, jej formy i skali,

a także wprowadzeniu obowiązkowego pasa zieleni wzdłuż zachodniej granicy terenu 1RZM, graniczącej z terenem mieszkaniowym, wpływ ten zostaje skutecznie ograniczony. Zielen ta będzie pełnić funkcję bufora krajobrazowego i ekologicznego, ograniczając widoczność zabudowy zagrodowej oraz wspomagając jej integrację z otoczeniem. Istotnym aspektem zmiany planu jest zakaz zabudowy na większości analizowanego obszaru (teren 1RN) oraz zachowanie istniejącego rowu melioracyjnego i ochrona zadrzewień. Elementy te mają znaczenie nie tylko krajobrazowe, ale i przyrodnicze, umożliwiając utrzymanie powiązań ekologicznych z doliną Strugi Toruńskiej.

W związku z powyższym należy uznać, że projektowana zmiana planu nie wpłynie negatywnie na wartości krajobrazowe analizowanego obszaru. Wręcz przeciwnie, poprzez precyzyjne regulacje dotyczące formy, lokalizacji i skali zabudowy oraz obowiązek zachowania znacznych powierzchni niezabudowanych przyczyni się do uporządkowania przestrzeni i wzrostu jej estetyki, bez ryzyka degradacji krajobrazu otwartego czy jego nadmiernej urbanizacji.

### **Oddziaływanie na dziedzictwo kulturowe i dobra materialne**

Na analizowanym obszarze nie zidentyfikowano obiektów dziedzictwa kulturowego, dóbr kultury ani stanowisk archeologicznych objętych ochroną konserwatorską w rozumieniu ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, które wymagałyby uwzględnienia ochrony na poziomie planistycznym. W związku z tym nie przewiduje się negatywnego oddziaływania na elementy dziedzictwa kulturowego.

Realizacja dopuszczonych w projekcie zmiany planu inwestycji, obejmujących lokalizację zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej, przyczyni się do wzrostu dóbr materialnych w tym obszarze. Ewentualne niekorzystne oddziaływania mogą wystąpić na etapie realizacji projektowanych inwestycji. Będą to jednak oddziaływania krótkotrwale. Nie przewiduje się zatem negatywnego wpływu na dobra materialne.

### **Ochrona zdrowia i życia ludzi w kontekście istniejących oraz planowanych do realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, w tym analiza możliwych konfliktów społecznych**

W odniesieniu do zdrowia i życia ludzi należy podkreślić, że:

- zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko;
- na terenie 1MN obowiązek zachowania dopuszczalnych poziomów hałasu wynikających z przepisów odrębnych;
- na terenie 1RZM nakaz ograniczenia uciążliwości prowadzonej działalności do obszaru nieruchomości, na której jest prowadzona, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, z zachowaniem przepisów odrębnych;
- na terenie 1RZM zakaz lokalizacji budynków inwentarskich przeznaczonych dla chowu i hodowli zwierząt w liczbie powyżej 5DJP;
- realizacja nowej zabudowy i jej funkcjonowanie nie spowoduje zanieczyszczenia środowiska wodno-gruntowego oraz powietrza atmosferycznego, dzięki zastosowaniu odpowiednich rozwiązań z zakresu infrastruktury technicznej, co jest ważne ze względu na zachowanie powierzchni biologicznie czynnych i ochronę wód podziemnych;
- ustalone przeznaczenie terenów nie powinno skutkować zagrożeniem konfliktami społecznymi (które często wybuchają w obawie o zdrowie ludności), ponieważ projekt zmiany planu nie przewiduje zagospodarowania terenu, które stwarzałoby znaczne uciążliwości dla ludności zamieszkującej sąsiednie tereny. W planie umożliwiono rozwój zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej, przy jednoczesnym respektowaniu zasad ochrony środowiska. Przewidziane rozwiązania planistyczne nie powinny wpływać negatywnie na środowisko, w tym na dolinę Strugi Toruńskiej w sąsiedztwie. Ryzyko konfliktu społecznego wokół planowanych funkcji jest niskie.

## **10. OPIS STANU ŚRODOWISKA NA OBSZARACH OBJĘTYCH PRZEWIDYWANYMI ZNACZĄCYMI SKUTKAMI DLA ŚRODOWISKA I OBSZARÓW NATURA 2000**

Przewidywane znaczące oddziaływanie na środowisko wiąże się bezpośrednio z ustaleniem lub dopuszczeniem w planie przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko. Rodzaje przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko reguluje Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r. poz. 1839).

Na obszarze objętym projektem zmiany planu miejscowego obowiązuje zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko. Ustalenia zmiany planu, obejmujące w szczególności realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zagrodowej, nie stwarzają przesłanek do wystąpienia znaczącego oddziaływania na środowisko. Choć plan dopuszcza realizację zabudowy zagrodowej, wprowadzono zakaz lokalizacji budynków inwentarskich przeznaczonych dla chowu i hodowli zwierząt w liczbie powyżej 5 DJP, co skutecznie ogranicza możliwość prowadzenia intensywnej produkcji zwierzęcej i powstawania uciążliwości zapachowych, hałasowych oraz innych negatywnych oddziaływań na środowisko. Nie przewiduje się zatem, aby obszar ten był przeznaczony pod działalność rolniczą o charakterze przemysłowym, w tym lokalizację ferm hodowlanych. Ustalenia planu nie zawierają zapisów umożliwiających prowadzenie działalności o skali mogącej znacząco oddziaływać na środowisko. Potencjalne skutki środowiskowe mogą być związane z realizacją infrastruktury technicznej, jednak jej charakter i skala nie wskazują na możliwość powstania istotnych negatywnych oddziaływań. Do głównych, możliwych oddziaływań należy zaliczyć lokalne przekształcenia krajobrazu, zajęcie fragmentów terenów otwartych, w tym roślinności ruderalnej oraz wyłączenie części gruntów z użytkowania rolniczego. Wpływ ten może oddziaływać na występującą lokalnie faunę, jednak są to gatunki pospolite, niewymagające specyficznych warunków siedliskowych. Prawdopodobnie fauna chwilowo bytująca na danym obszarze przeniesie się na sąsiednie tereny rolne, które zostały zachowane w dotychczasowym użytkowaniu, z zakazem zabudowy. Nie przewiduje się zatem, aby w wyniku realizacji projektu zmiany planu mogły powstać inwestycje wpływające znacząco negatywnie na środowisko analizowanego obszaru, jak i całej wsi, a także sąsiednich terenów oraz obszarów chronionych.

## **11. PROPOZYCJE ROZWIĄZAŃ MAJĄCYCH NA CELU ZAPOBIEGANIE, OGRANICZANIE LUB KOMPENSACJĘ PRZYRODNICZĄ NEGATYWNYCH ODDZIAŁYWAŃ NA ŚRODOWISKO, A SZCZEGÓLNIE NA CELE I PRZEDMIOT OCHRONY ORAZ INTEGRALNOŚĆ I SPÓJNOŚĆ OBSZARÓW NATURA 2000**

Ustalenia zmiany planu obejmują szeroki wachlarz narzędzi, mających na celu zapobieganie, ograniczenie lub kompensację przyrodniczą negatywnych oddziaływań w wyniku realizacji ustaleń opisywanego dokumentu, mając na celu ochronę wartości ekologicznych. Większość obiektów negatywnie oddziałujących na środowisko istnieje (i są zachowywane lub rozbudowywane) i można jedynie wprowadzić ustalenia mające na celu ograniczenie dalszego negatywnego oddziaływania.

Skuteczność zapisów w ograniczaniu presji na środowisko będzie można określić dopiero po analizie przyszłych danych monitoringowych, które określą przemiany jakie zajądą w środowisku obszaru po realizacji zmiany planu. Niestety proces ten może być długotrwały, a ocena skutków realizacji projektowanego dokumentu obarczona niedoskonałościami, wynikającymi np.: z niepełnego zakresu realizacji lub zmian, jakie zostaną wprowadzone przez dokumenty wyższej rangi.

Biorąc pod uwagę rodzaj funkcji wprowadzonych przez plan jak również skalę ich oddziaływania oraz charakter otoczenia obszaru nie zachodzi potrzeba wprowadzania, innych niż zastosowane



w planie, rozwiązań mających na celu zapobieganie, ograniczanie lub kompensację przyrodniczą negatywnych oddziaływań na środowisko, a szczególnie na cele i przedmiot ochrony oraz integralność i spójność obszarów Natura 2000.

## **12. INFORMACJE O STOSOWANYCH METODACH SPORZĄDZANIA PROGNOZY**

Określanie przyszłych oddziaływań na środowisko na poziomie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego posiada liczne metodyki, które dobierane są indywidualnie do prognozy w zależności od charakteru funkcji i wielkości obszaru objętego planem. Prognozowanie powinno uwzględniać heterogeniczność i nieliniowość zjawisk i uwarunkowań środowiskowych obszaru opracowania, zarówno w sferze biotycznej, jak i abiotycznej oraz możliwości legislacyjno-prawne ustanawiania przyszłego przeznaczenia i warunków zainwestowania terenów.

Biorąc pod uwagę powyższe uwarunkowania wytypowano następujące metody ocen oddziaływania na środowisko, które zostały wykorzystywane w Prognozie i pomogły w określeniu przyszłych oddziaływań na środowisko:

1. Prognozowanie przez analogię: polega na bazowaniu na wynikach obserwacji i pomiarów dotychczas wykonanych podobnych inwestycji i porównaniu ich z planowanymi, o podobnych parametrach.
2. Prognozowanie eksperckie: oparte na bazie wiedzy, doświadczenia i intuicji eksperta, metoda ta z uwagi na wysoką skuteczność jest najczęściej stosowaną metodą w o.o.s. Bardzo często jest ona łączona z metodą prognozowania przez analogię. W prognozowaniu eksperckim wykorzystuje się informacje ze źródeł istniejących oraz dane zebrane poprzez monitoring lub pomiary i wizje terenowe.

W opracowaniu Prognozy zastosowano podejście metodyczne polegające na ilościowym i jakościowym scharakteryzowaniu zagrożeń i presji, jakie przyszłe inwestycje, które zostaną zrealizowane na podstawie zapisów zmiany planu, będą wywierać na środowisko. Dzięki takiemu podejściu każdą z przyszłych inwestycji można potraktować jako potencjalne źródło presji – stresora, które w zależności od charakteru oddziaływać będzie w rozmaity sposób na poszczególne komponenty środowiska. Najpierw przeanalizowano sieć powiązań pomiędzy komponentami środowiska a źródłami presji. Dzięki temu, w drugim etapie, stało się możliwe określenie oddziaływań bezpośrednich, pośrednich, wtórnych i skumulowanych na poszczególne komponenty środowiska. Takie postępowanie zapobiega pominięciu któregośkolwiek komponentu w ocenie oddziaływania na środowisko obszaru opracowania.

## **13. PROPOZYCJE METOD ANALIZY SKUTKÓW REALIZACJI USTALEŃ OCENIANEGO DOKUMENTU**

Miejscowy plan jest dokumentem wskazującym kierunki gospodarowania przestrzenią oraz zasady rozwoju i ochrony w oparciu o zaistniałe potrzeby i w korelacji z istniejącymi uwarunkowaniami. W wielu przypadkach rzeczywista ocena oddziaływania na środowisko będzie możliwa dopiero na etapie decyzji administracyjnych zezwalających na budowę inwestycji dopuszczalnych w planie i późniejszym planem inwestycji.

Jeśli chodzi o postanowienia zmiany planu schemat badań może przyjąć formę od ogółu do szczegółu. Nie mniej wszelkie badania i analizy należałoby rozpocząć od przeanalizowania rozstrzygnięć przestrzennych, co w dużej mierze wykonano w opracowaniu ekofizjograficznym:

1. które tereny przeznaczyć pod zabudowę, a które tereny pozostawić jako otwarte,
2. sprawdzić strukturę przyrodniczą terenów przeznaczonych pod zabudowę,
3. określić dopuszczalne formy zabudowy i zagospodarowania terenu.

Powyższe analizy już na etapie sporządzania zmiany planu pozwoliły na symulację skutków realizacji ustaleń na środowisko pod kątem dynamiki zmian powierzchni otwartych, integralności terenów otwartych, a także w relacjach z otoczeniem zewnętrznym.

#### **14. OCENA PRZEWIDYWANYCH ZNACZĄCYCH ODDZIAŁYWAŃ NA CELE I PRZEDMIOT OCHRONY ORAZ INTEGRALNOŚĆ I SPÓJNOŚĆ OBSZARÓW NATURA 2000**

Na opisywanym obszarze nie występują tereny chronione na podstawie dyrektyw unijnych. Najbliższym takim obszarem jest Obszar Natura 2000 Dolina Drwęcy (PLH040003), zlokalizowany w odległości około 4,55 km na południowy wschód od granic opracowania. Projekt zmiany planu nie wprowadza ustaleń dopuszczających realizację przedsięwzięć, które mogłyby w sposób bezpośredni lub pośredni oddziaływać na ten obszar Natura 2000. Zarówno charakter dopuszczonych funkcji jak i skala planowanych przekształceń przestrzennych nie wskazują na możliwość pogorszenia stanu siedlisk przyrodniczych ani zagrożenia dla chronionych gatunków. Realizacja ustaleń zmiany planu nie wpłynie na integralność, cele ochrony ani spójność ekologicznej sieci Natura 2000, a także nie naruszy ciągłości przyrodniczej i ekologicznej regionu. Tym samym nie istnieje ryzyko wystąpienia oddziaływań, które wymagałyby przeprowadzenia oceny w kontekście wpływu na obszary Natura 2000, zgodnie z art. 33 ustawy o ochronie przyrody.

#### **15. ANALIZA WARIANTOWA**

Analizę wariantową przeprowadza się w oparciu o zasadę przewencji i przezorności, która zawiera racjonalne rozwiązania alternatywne do rozwiązań zawartych w projektowanym dokumencie lub wyjaśnienie braku rozwiązań.

W przypadku omawianego dokumentu można wskazać dwa warianty działania:

1. zachowanie obszaru w obecnym stanie, dalsze funkcjonowanie terenów z zachowaniem aktualnych trendów środowiskowych i gospodarowanie w oparciu o obowiązujący plan;
2. przyjęcie projektu zmiany miejscowego planu, a tym samym możliwość realizacji zabudowy zagrodowej, na terenach do tej pory otwartych, podlegających sukcesji wtórnej.

Realizacja projektu zmiany planu stwarza ramy dla zorganizowanego i kontrolowanego rozwoju zabudowy mieszkaniowej, ale przede wszystkim zagrodowej, na terenach obecnie otwartych, przeznaczonych w obowiązującym planie pod teren gruntów ornych, użytków zielonych oraz produkcji rolniczej, hodowlanej i ogrodniczej. Choć planowane zagospodarowanie wiąże się ze zmniejszeniem powierzchni biologicznie czynnej, przyjęte ustalenia, w tym obowiązek zachowania jej minimalnego udziału na poziomie 50% na terenach MN i RZM, pozwalają na utrzymanie równowagi środowiskowej i minimalizację negatywnych skutków urbanizacji. Dla obiektów mogących wpływać na środowisko ustalono przepisy, mające przyczynić się do ograniczenia generowanych uciążliwości. Dodatkowo przewidziany zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko uniemożliwia realizację inwestycji godzących w uwarunkowania środowiska.

W przypadku odrzucenia projektowanego dokumentu przedmiotowe tereny pozostałyby nienaruszone i funkcjonowałyby dalej w całości w obecnym stanie. Nie przyczyniłoby się to do powstania nowych zagrożeń czy przekształceń środowiska, jednak pod względem prawnym utrudniłoby to dalszy rozwój obszaru. Realizacja planowanych funkcji w oparciu o zapisy planu nie będzie stanowić zagrożenia dla lokalnych warunków przyrodniczych ani dla funkcjonowania ekosystemów i ich powiązań w ramach lokalnych korytarzy ekologicznych. Inaczej mogłoby się stać w przypadku dopuszczenia działalności produkcyjnej lub rolniczej o większej skali oddziaływania.

W planie wyznaczono nieprzekraczalne linie zabudowy i precyzyjnie określono wskaźniki kształtowania zabudowy, w ramach spójnej koncepcji zabudowy. Nie spowoduje to degradacji krajobrazu, nie powinno też godzić w interes środowiska. Zaproponowane w projekcie miejscowego

planu rozwiązania w zakresie przeznaczenia terenu, sposobu jego zagospodarowania oraz zasad obsługi technicznej i komunikacyjnej, gwarantują prawidłowe funkcjonowanie omawianego obszaru.

Planowane przeznaczenie nie odbiega też od wskazań dla strefy osadniczo-rolniczej wyznaczonych w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lubicz. Zapisy planu są generalnie zgodne z polityką przestrzenną gminy.

## 16. WNIOSKI

Opisywany projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Grębocin, zawiera szereg działań:

### 1. łagodzących:

- zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko;
- na terenie 1RZM:
  - nakaz ograniczenia uciążliwości prowadzonej działalności do obszaru nieruchomości, na której jest prowadzona, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, z zachowaniem przepisów odrębnych;
  - zakaz lokalizacji budynków inwentarskich przeznaczonych dla chowu i hodowli zwierząt w liczbie powyżej 5DJP, co ogranicza możliwość prowadzenia intensywnej produkcji zwierzęcej i zapobiega powstawaniu uciążliwości odorowych, hałasowych oraz sanitarnych;
  - nakaz uwzględnienia złożonych warunków gruntowych oraz wysokiego poziomu wód gruntowych;

### 2. kompensujących:

- wymagany udział powierzchni biologicznie czynnej – 50% na terenach MN i RZM;
- obowiązek zachowania pasa zieleni izolacyjnej, wzdłuż zachodniej linii rozgraniczającej teren 1RZM;
- nakaz zagospodarowania terenu 1MN z udziałem zieleni urządzonej;
- obowiązek zachowania pasów zadrzewień wzdłuż linii rozgraniczających teren 1RN;
- wartość progowa poziomu hałasu – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- zaopatrzenie w ciepło w oparciu o bezemisyjne lub niskoemisyjne źródła ciepła;
- ochrona środowiska wodno-gruntowego poprzez odpowiednie zarządzanie ściekami, wodami opadowymi i roztopowymi.

Warto zaznaczyć, że prognoza oddziaływania na środowisko nie jest dokumentem rozstrzygającym o słuszności realizacji zamierzeń inwestycyjnych, a jedynie przedstawia prawdopodobne skutki, jakie realizacja ustaleń zmiany planu może mieć na poszczególne elementy środowiska. Po przeanalizowaniu uwarunkowań środowiska obszaru planu, w nawiązaniu do jego otoczenia, można stwierdzić, że projektowany dokument wprowadza właściwe funkcje, zgodnie z uwarunkowaniami, które nie będą skutkowały ponadnormatywnymi presjami na środowisko, i które mają odpowiednie tryby postępowania w przypadku naruszeń prawa. Biorąc pod uwagę lokalny charakter planowanej zabudowy oraz sąsiedztwo terenów już przekształconych lub przeznaczonych pod podobne funkcje, nie przewiduje się wystąpienia oddziaływań skumulowanych. Plan nie zakłada inwestycji, których funkcjonowanie mogłoby w istotny sposób kumulować się z oddziaływaniami już istniejących lub planowanych inwestycji w bezpośrednim sąsiedztwie. Wskazane jest, aby w ostatecznej wersji uchwały podtrzymać przyjęte rozwiązania, mając na uwadze ochronę środowiska.

## 17. STRESZCZENIE SPORZĄDZONE W JĘZYKU NIESPECJALISTYCZNYM

Proгноза oddziaływania na środowisko do projektu zmiany miejscowego planu jest dokumentem sporządzanym na podstawie ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1112 ze zm.). Proгноза ocenia rozwiązania zawarte w projekcie zmiany planu pod kątem potrzeby ochrony środowiska i zrównoważonego rozwoju. Do oceny rozwiązań zastosowano metodę analogii - stosowaną w ocenach oddziaływania na środowisko przy braku parametrów do obliczeń.

Projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Grębocin umożliwia realizację nowej zabudowy zagrodowej, na terenach obecnie niezagospodarowanych, częściowo porośniętych spontaniczną roślinnością, w tym zaroślami, krzewami i roślinnością wysoką. Jednocześnie, podobnie jak w obowiązującym planie, utrzymano przeznaczenie części terenu pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną (1MN) oraz wody powierzchniowe śródlądowe (1WS), a także wyznaczono teren rolniczy z zakazem zabudowy (1RN). Plan zawiera również precyzyjne ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej oraz infrastruktury technicznej.

W związku z wprowadzeniem nowych funkcji użytkowych prognozuje się niewielki wzrost natężenia hałasu komunikacyjnego. Jednak nie przewiduje się przekroczenia dopuszczalnych norm hałasu środowiskowego. Plan wprowadza odpowiednie zapisy mające na celu ochronę akustyczną zabudowy wrażliwej, co ograniczy potencjalne uciążliwości. W zakresie ochrony powietrza przewidziano stosowanie nisko- i bezemisyjnych źródeł ogrzewania, co wpłynie korzystnie na lokalne warunki aerosanitarne oraz pozwoli ograniczyć emisję zanieczyszczeń do atmosfery. Choć plan może prowadzić do zwiększenia udziału powierzchni utwardzonych, nie prognozuje się, aby zmiana ta miała istotny wpływ na lokalny mikroklimat. Realizacja ustaleń nie pogorszy także warunków życia mieszkańców obszarów sąsiednich w porównaniu do stanu istniejącego.

W zakresie gospodarki wodno-ściekowej plan przewiduje docelowe podłączenie zabudowy do sieci kanalizacji sanitarnej. Zawarto także zapisy dotyczące sposobu zagospodarowania wód opadowych i roztopowych, które mają na celu ochronę jakości wód podziemnych. Uwzględniono również lokalne uwarunkowania geotechniczne, w tym złożone warunki gruntowe i wysoki poziom wód gruntowych, co znalazło odzwierciedlenie w zapisach planu, tak aby zminimalizować wpływ nowych inwestycji na środowisko wodno-gruntowe.

Realizacja zmiany planu będzie wiązała się ze zmianą krajobrazu obszaru, wynikającą z pojawienia się nowej zabudowy. Jednak dzięki przyjętym zasadom kształtowania ładu przestrzennego, parametrom zabudowy oraz wskaźnikom zagospodarowania terenu, planowana zabudowa zostanie harmonijnie wkomponowana w krajobraz wiejski. Realizacja ustaleń projektu zmiany planu nie będzie prowadzić do obniżenia wartości estetycznej obszaru ani do degradacji krajobrazu.

Na obszarze opracowania nie występują tereny chronione ani cenne siedliska przyrodnicze. Nie prognozuje się transgranicznego oddziaływania na środowisko. Rozwiązania zawarte w projekcie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pozwalają na efektywne wykorzystanie przestrzeni, są zgodne z przyrodniczymi predyspozycjami terenu oraz są prawidłowe z punktu widzenia potrzeb środowiska i zasad zrównoważonego rozwoju.

Istotnym elementem lokalnego układu przyrodniczego pozostaje dolina Strugi Toruńskiej, pełniąca funkcję lokalnego korytarza ekologicznego. Choć ciek nie przebiega bezpośrednio przez obszar, jego sąsiedztwo zostało uwzględnione poprzez zapisy chroniące elementy środowiska sprzyjające zachowaniu powiązań przyrodniczych. W szczególności dotyczy to obowiązku zachowania istniejących pasów zadrzewień granicznych terenu 1RN oraz utrzymania przebiegu rowu melioracyjnego. Elementy te pełnią nie tylko funkcję krajobrazową, ale stanowią również istotne ogniwa lokalnej sieci ekologicznej, umożliwiając migrację organizmów i podtrzymując różnorodność biologiczną. Plan przewiduje również wprowadzenie zieleni izolacyjnej wzdłuż zachodniej granicy terenu 1RZM oraz zieleni urządzonej na terenie 1MN, co wspomaga integrację nowej zabudowy

z istniejącym otoczeniem. Rozwiązania te ograniczają fragmentację siedlisk, łagodzą skutki urbanizacji i wspierają retencję wodną, wpływając pozytywnie na funkcjonowanie lokalnych układów hydrologicznych i biologicznych. W efekcie możliwa będzie realizacja nowych funkcji bez naruszania równowagi ekologicznej ani przerywania istotnych ciągów przyrodniczych powiązanych z doliną Strugi Toruńskiej.

Projekt zmiany planu obejmuje tereny otwarte, nieużytkowane rolniczo, a jego zapisy zmierzają do wprowadzenia nowych obiektów oraz uporządkowania zagospodarowania przestrzeni i jej dalszego funkcjonowania w ramach jednolitych zasad, zgodnych z wymogami ładu przestrzennego. Obszar objęty opracowaniem jest terenem wiejskim, położonym w sąsiedztwie dróg gminnych. Dzięki przyjętym rozwiązaniom infrastrukturalnym nowe inwestycje nie powinny znacząco wpłynąć na warunki środowiskowe obszaru jak i okolicy, które zostały tu zmienione już dawno temu

Nie prognozuje się znaczącego, negatywnego oddziaływania na środowisko w wyniku wykonania ustaleń projektu uchwały. W wielu aspektach projekt zmiany planu korzystnie wpłynie na poprawę jakości środowiska oraz krajobraz, dzięki zaplanowanemu rozwojowi terenu.

## 18. OŚWIADCZENIE

Oświadczam, że spełniam wymagania art. 74a 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 (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1112 ze zm.). Jestem świadomy odpowiedzialności karnej za złożenie fałszywego oświadczenia.

Paulina Matecka  
uprawniona do wykonywania ocen  
oddziaływania na środowisko  
na podstawie art. 74a ustawy  
z dnia 3 października 2008 r.  
o ocenach oddziaływania na środowisko



## 19. DOKUMENTACJA FOTOGRAFICZNA



Fotografia 1. Widok ogólny na obszar i sąsiednie tereny (w kierunku północno-zachodnim)



Fotografia 2. Widok na północną część analizowanego obszaru





**Fotografia 3. Widok na wschodnią część obszaru i staw zlokalizowany w północnej części działki nr 885/15**



**Fotografia 4. Widok na wschodnią część obszaru i staw zlokalizowany w południowej części działki nr 885/15**



## 20. LITERATURA I WYKORZYSTANE MATERIAŁY

- geoportal.gov.pl;
- Geoportal Gminy Lubicz: lubicz.e-mapa.net;
- geoserwis.gdos.gov.pl;
- Informacja dotycząca zakładów dużego ryzyka wystąpienia poważnej awarii przemysłowej województwa kujawsko-pomorskiego;
- materiały Państwowego Instytutu Geologicznego i Państwowej Służby Hydrogeologicznej;
- materiały Krajowego Zarządu Gospodarki Wodnej;
- Opracowanie ekofizjograficzne do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Grębocin, GEOECOM, kwiecień 2025;
- Solon J., Borzyszkowski J., Bidłasik M., Richling A., Badora K., Balon J., Brzezińska-Wójcik T., Chabudziński Ł., Dobrowolski R., Grzegorzczak I., Jodłowski M., Kistowski M., Kot R., Krąż P., Lechnio J., Macias A., Majchrowska A., Malinowska E., Migoń P., Myga-Piątek U., Nita J., Papińska E., Rodzik J., Strzyż M., Terpiłowski S., Ziaja W., 2018. Physico-geographical mesoregions of Poland - verification and adjustment of boundaries on the basis of contemporary spatial data. Geographia Polonica, vol. 91, no. 2;
- Program ochrony środowiska dla Gminy Lubicz na lata 2021-2026 z perspektywą do roku 2030;
- Roczna ocena jakości powietrza atmosferycznego w województwie kujawsko-pomorskim za rok 2023, kwiecień 2024, WIOŚ Bydgoszcz;
- Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Lubicz;
- Uchwała nr LIX/804/23 Sejmiku Województwa Kujawsko-Pomorskiego z dnia 26 czerwca 2023 r. w sprawie określenia programu ochrony powietrza w zakresie pyłu zawieszonego PM<sub>10</sub>, PM<sub>2,5</sub> oraz benzo(a)pirenu dla strefy kujawsko-pomorskiej – aktualizacja;
- Uchwała nr VI/65/24 Rady Gminy Lubicz z dnia 3 października 2024 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Grębocin;
- Uchwała nr IX/108/24 Rady Gminy Lubicz z dnia 18 grudnia 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Grębocin;
- Woś A., 1999, Klimat Polski, PWN, Warszawa.

Paulina Matecka  
uprawniona do wykonywania ocen  
oddziaływania na środowisko  
na podstawie art. 74a ustawy  
z dnia 3 października 2008 r.  
o ocenach oddziaływania na środowisko



**- CZĘŚĆ GRAFICZNA -**

1KDL

ul. Owocowa

1WS

1RZM

855/15  
1RN

Bacha (Struga Toruńska)

/// - zwarte zadrzewienia o przeciętnych walorach przyrodniczych

Wykonawca: GEOECOM Jakub Makarewicz  
Opracowanie: Paulina Matecka  
Data Opracowania: październik 2025 r.

6548178