

BURMISTRZ MIASTA GOLUBIA-DOBRZYŃ

OPRACOWANIE EKOFIZJOGRAFICZNE **na potrzeby projektu miejscowego planu zagospodarowania** **przestrzennego dla północnej części Starego Miasta Golubia** w zakresie przestrzennym określonym na załączniku graficznym do uchwały Nr LXXVI/388/2023 Rady Miasta Golubia-Dobrzyń z dnia 13 czerwca 2023 r.

Opracowanie:

mgr Sławomir Flanz

Golub-Dobrzyń, kwiecień 2025 r.

Spis treści

1. PODSTAWA PRAWNA OPRACOWANIA	3
2. PRZEDMIOT, CEL, ZAKRES I METODA OPRACOWANIA	3
3. WYKORZYSTANE MATERIAŁY	4
4. CHARAKTERYSTYKA I DIAGNOZA STANU ORAZ FUNKCJONOWANIA ŚRODOWISKA	5
4.1 Położenie i zagospodarowanie terenu	5
4.2 Rzeźba terenu i warunki geologiczno-gruntowe	10
4.3 Gleby, warunki florystyczne i faunistyczne	12
4.4 Warunki hydrograficzne	12
4.5 Warunki meteorologiczne i stan zanieczyszczenia powietrza	15
4.6 Warunki akustyczne	17
4.7 Walory przyrodniczo-krajobrazowe	18
4.8 Walory kulturowe	23
5. WSTĘPNA PROGNOZA ZMIAN W ŚRODOWISKU	24
6. PRZYRODNICZE PREDYSPOZYCJE FUNKCJONALNO - PRZESTRZENNE I OCENA PRZYDATNOŚCI ŚRODOWISKA	25
7. WNIOSKI DO PROJEKTU PLANU	27

załącznik graficzny w skali 1:1 000

1. PODSTAWA PRAWNA OPRACOWANIA

Opracowanie ekofizjograficzne do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego lub jego zmiany sporządza się obligatoryjnie na mocy z art. 72 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska (tekst jednolity Dz. U. z 2021 r., poz. 1973 z późniejszymi zmianami). Na podstawie art. 72 ust. 6 ww. ustawy Minister Środowiska wydał w dniu 9 września 2002 r. Rozporządzenie w sprawie opracowań ekofizjograficznych (Dziennik Ustaw Nr 155, poz. 1298 z 23 września 2002 r.), w którym zostały określone rodzaje i zakres opracowań ekofizjograficznych. Na potrzeby projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego lub jego zmiany sporządza się opracowanie ekofizjograficzne podstawowe.

2. PRZEDMIOT, CEL, ZAKRES I METODA OPRACOWANIA

Przedmiotem opracowania jest sporządzenie dokumentacji ekofizjograficznej dla obszaru obejmującego część miasta Golub-Dobrzyń (powiat golubsko-dobrzyński, województwo kujawsko-pomorskie). Dla obszaru opracowania zostanie wykonany projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Procedurę opracowania rozpoczęła uchwała Nr LXXVI/388/2023 Rady Miasta Golubia-Dobrzynia z dnia 13 czerwca 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla północnej części Starego Miasta Golubia. Jak zapisano w uzasadnieniu do tej uchwały, celem sporządzenia nowego planu miejscowego jest ustalenie przeznaczeń terenów zgodnie z nowymi potrzebami właścicieli nieruchomości. Został złożony wniosek przez osobę fizyczną, w sprawie przeznaczenia działki nr 112 położonej przy ul. Zamkowej na cele usługowe z zakresu: gastronomii (kawiarni), handlu.

Opracowanie ekofizjograficzne jest dokumentacją charakteryzującą poszczególne elementy środowiska przyrodniczego i kulturowego na obszarze objętym opracowaniem i w jego otoczeniu, w ich wzajemnym powiązaniu. Wykonywane jest z wyprzedzeniem prac planistycznych, w celu:

- dostosowania funkcji, struktury i intensywności zagospodarowania przestrzennego do uwarunkowań przyrodniczych,
- zapewnienia trwałości podstawowych procesów przyrodniczych,
- zapewnienia warunków odnawialności zasobów przyrodniczych,
- eliminowania lub ograniczania zagrożeń i negatywnego oddziaływania na środowisko i zdrowie ludzi.

Zakres opracowania ekofizjograficznego obejmuje:

- charakterystykę i diagnozę stanu i funkcjonowania środowiska przyrodniczego i kulturowego,

- wstępną prognozę dalszych zmian w środowisku, które może powodować dotychczasowe użytkowanie i zagospodarowanie,
- określenie przyrodniczych predyspozycji funkcjonalno-przestrzennych i przydatności do użytkowania i zagospodarowania,
- określenie uwarunkowań ekofizjograficznych formułowanych w postaci wniosków.

Integralną częścią opracowania ekofizjograficznego jest załącznik graficzny sporządzony na podkładzie aktualnej mapy sytuacyjno-wysokościowej w skali 1 : 1 000. Załącznik zawiera kartograficzny obraz uwarunkowań ekofizjograficznych terenu objętego opracowaniem w zakresie przestrzennym wykazującym związki z przedmiotem opracowania.

3. WYKORZYSTANE MATERIAŁY

Do sporządzenia niniejszego opracowania ekofizjograficznego posłużyły dostępne prace dokumentacyjne, analityczne i studialne oraz opracowania kartograficzne dotyczące problematyki środowiska przyrodniczego lub jego poszczególnych komponentów, środowiska kulturowego a także problematyki sozologicznej. Wykorzystano także opracowania niepublikowane i materiały własne, w tym zebrane podczas wizji terenowej. Spośród wykorzystanych dokumentów i opracowań, w szczególności wymienić należy:

- Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Golubia-Dobrzynia, przyjęte Uchwałą Nr V/17/2011 Rady Miasta Golubia-Dobrzynia z dnia 24 stycznia 2011 r.,
- Strategia Rozwoju Miasta Golub-Dobrzyń na lata 2017-2027 z perspektywą do roku 2032, która została uchwalona przez Radę Miasta Golubia-Dobrzynia uchwałą nr XLVII/261/2017 z dnia 28 listopada 2017 r.,
- Program ochrony środowiska dla Miasta Golubia-Dobrzynia na lata 2022 – 2025 z perspektywą do 2030 roku, przyjęty Uchwałą Nr LII/279/2022 Rady Miasta Golub-Dobrzyń z dnia 20 stycznia 2022 r.,
- Uchwała Nr XXXV/169/2020 Rady Miasta Golubia-Dobrzynia z dnia 27 listopada 2020 r. w sprawie wyznaczenia obszaru i granic aglomeracji Golub-Dobrzyń,
- Plan zagospodarowania przestrzennego województwa kujawsko-pomorskiego przyjęty uchwałą nr XI/135/03 Sejmiku Województwa Kujawsko-Pomorskiego z dnia 26 czerwca 2003 r. i ogłoszony w Dzienniku Urzędowym Województwa Kujawsko – Pomorskiego Nr 97, poz. 1437,
- Raporty o stanie środowiska województwa kujawsko-pomorskiego, WIOŚ, Biblioteka Monitoringu Środowiska, Bydgoszcz, 1999-2020 r.,
- Przyroda Województwa Kujawsko-Pomorskiego, Kujawsko-Pomorski Urząd Wojewódzki, Wojewódzki Konserwator Przyrody, Bydgoszcz, 2004r.,

- Dysarz R., Przystalski A. (red.) 2001. Raport o stanie przyrody województwa kujawsko-pomorskiego. Kujawsko-Pomorski Urząd Wojewódzki, Wojewódzki Konserwator Przyrody; Bydgoszcz,
- Giziński A., Chrapkowski B., Tomaszewski W. (red.) Przyroda Ziemi Chełmińskiej, Urząd Marszałkowski Województwa Kujawsko-Pomorskiego w Toruniu, Polski Klub Ekologiczny Okręg Pomorsko-Kujawski, Toruń 2000,
- <http://natura2000.gdos.gov.pl/natura2000/>,
- Mapy glebowe województwa kujawsko-pomorskiego w skali 1:5000, <http://77.245.241.20/glebowe/>
- Szczegółowa mapa geologiczna Polski w skali 1:50000, geoportal.gov.pl,
- Bilans zasobów kopalin i wód podziemnych w Polsce wg stanu na 31 XII 2023 r. PIG, Warszawa 2024 r.

4. CHARAKTERYSTYKA I DIAGNOZA STANU ORAZ FUNKCJONOWANIA ŚRODOWISKA

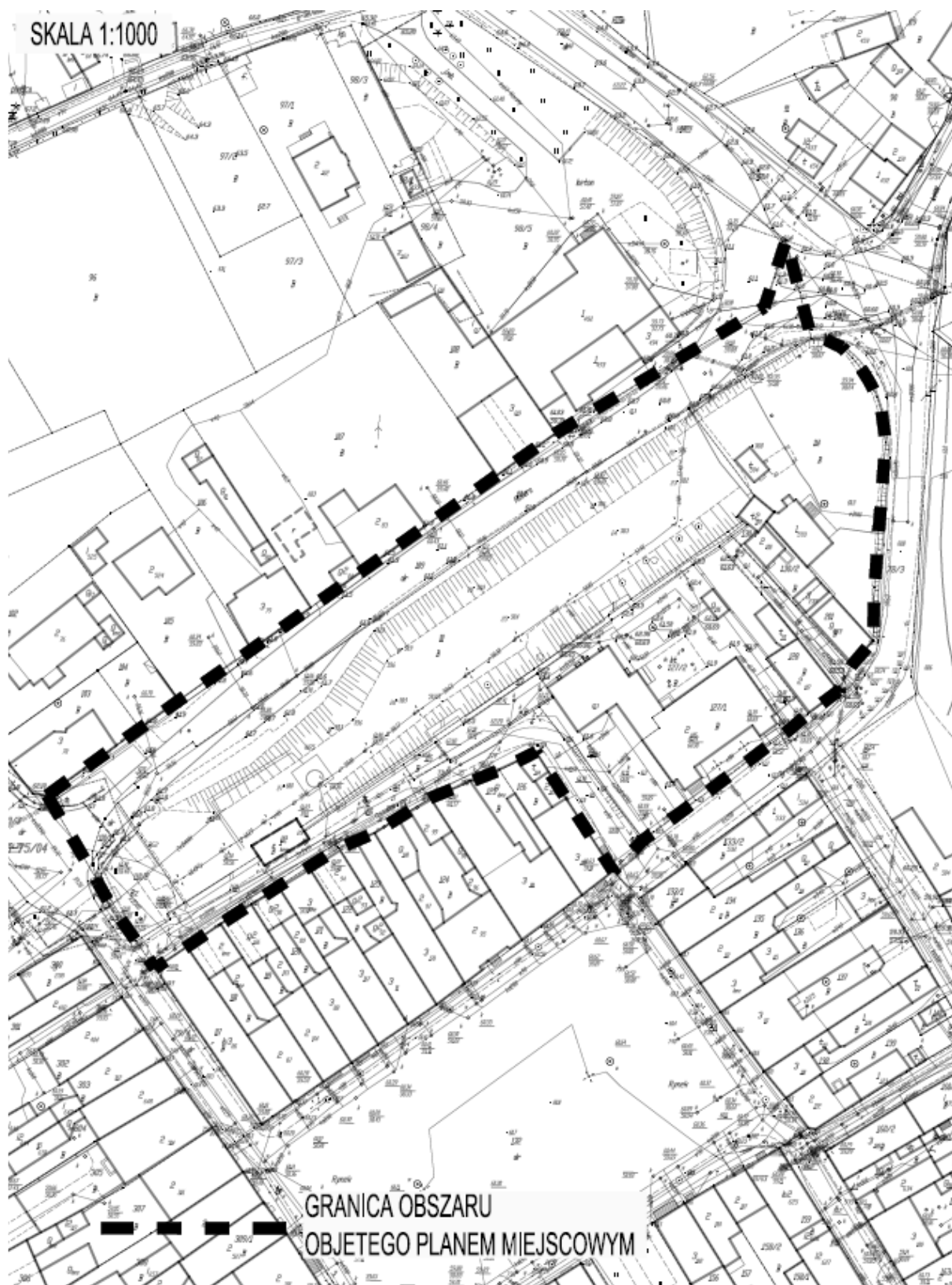
4.1 Położenie i zagospodarowanie terenu

Obszar objęty opracowaniem obejmuje niewielki obszar obejmujący tereny położone w obrębie Starego Miasta Golubia i obejmuje tereny położone pomiędzy: ulicami: Hallera, Zamkową i Brodnicką. Powierzchnia obszaru wynosi około 1,12 ha. Obszar ma nieregularny kształt zbliżony do litery „P”. Jego długość na kierunku północny-wschód - południowy-zachód wynosi około 200 m. Szerokość maksymalnie wynosi 70 m. Pod względem użytkowania gruntów przeważają tereny zabudowane i utwardzone. Część zajmują murawy trawiaste (teren fosi), murawy zdegradowane oraz ogrody przydomowe. Granice obszaru są w większości czytelne w terenie.

Według ewidencji gruntów działki w przeważającej części stanowią tereny zabudowane „B” oraz tereny dróg „dr”.

Obszar opracowania posiada dostęp do sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i energii elektrycznej. Obszar posiada bardzo dobrą dostępność komunikacyjną. Część terenu stanowi droga wojewódzka, a ponadto dostęp do niej zapewniają ulice: Zamkowa i Brodnicka.

Lokalizację obszaru przedstawia załącznik graficzny z uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego oraz fragment ortofotomapy rejonu opracowania.



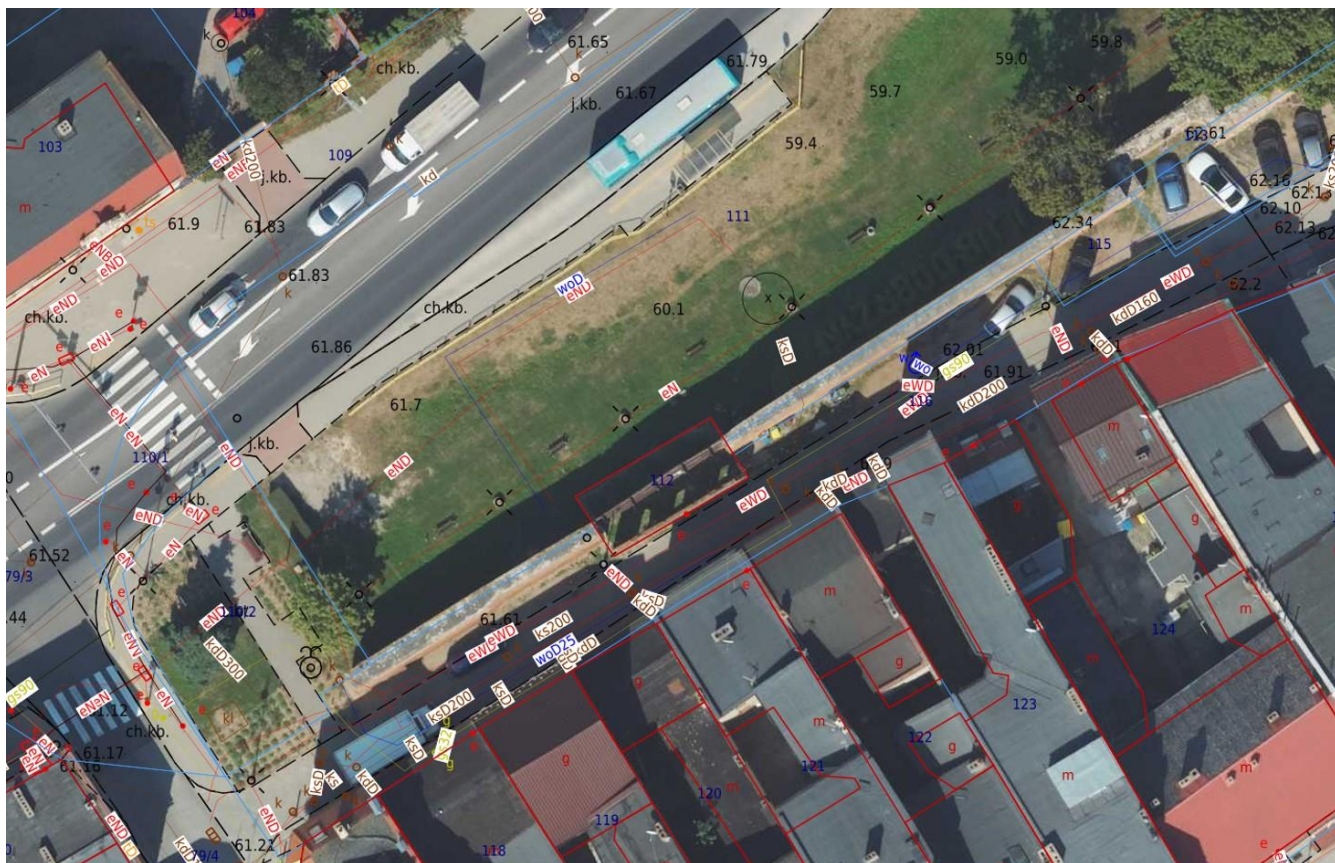
Ryc. 1 Lokalizacja obszaru opracowania na tle mapy uchwały „intencyjnej”



Ryc. 2 Rejon opracowania na tle ortofotomapy (geoportal.gov.pl)

Jak wspomniano wcześniej projekt planu miejscowego jest sporządzany głównie na wniosek osoby fizycznej złożony dla działki nr 112 położonej przy ul. Zamkowej, z zamierzeniem jej przeznaczenia na cele usługowe z zakresu: gastronomii (kawiarni), handlu.

Położenie działki na tle obszaru (ortofotomapy i mapy zasadniczej) ilustruje mapa.



Ryc. 3 Lokalizacja działki nr 112 będącej przedmiotem wniosku (geoportal.gov.pl)

Zagospodarowanie i użytkowanie terenów ilustrują fotografie wykonane przez autora opracowania w dniu 22.03.2025 r.





Otoczenie obszaru opracowania stanowią tereny o różnym sposobie użytkowania. Generalnie są to tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, usługowej i sporadycznie jednorodzinnej. Od południowego-wschodu teren za ul. Brodnicką sąsiaduje z rzeką Drwęcą i jej terasą zalewową.

Użytkowanie gruntów obrazuje fragment mapy ogólnogeograficznej w skali 1:10 000



Ryc. 4 Rejon opracowania na tle mapy ogólnogeograficznej (geoportal.gov.pl)

Według Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Golub-Dobrzyń obszar objęty opracowaniem znajduje się na terenach jednostki MNs tj. teren zabudowy śródmiejskiej. Ilustruje to fragment rysunku „Kierunki” Studium.



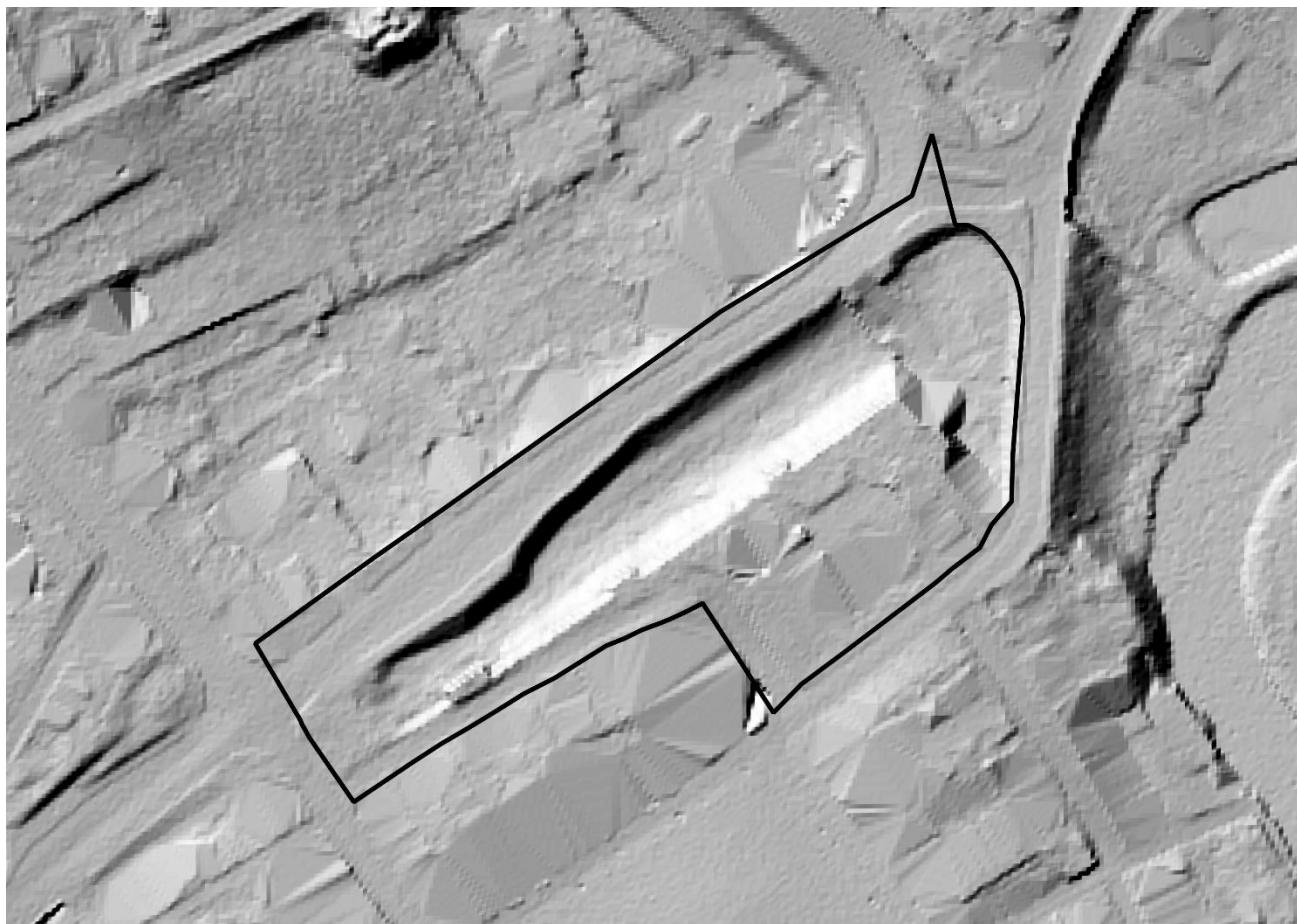
Ryc. 5 Rejon opracowania na tle mapy „Kierunki” Studium ... miasta Golub-Dobrzyń

4.2 Rzeźba terenu i warunki geologiczno-gruntowe

Według podziału fizycznogeograficznego Polski na regiony fizycznogeograficzne J. Kondrackiego, zmodyfikowanego w 2018 r. przez zespół pod kierunkiem J. Solona i J. Borzyszkowskiego obszar objęty analizą leży w obrębie mezoregionu Dolina Drwęcy, w pobliżu jego granicy z mezoregionem Pojezierze Dobrzyńskie. Cechą charakterystyczną tej części doliny Drwęcy jest występowanie w południowej części doliny klasycznych form rzeźby terenu związanych z działalnością wód wypływających z topniejącego lądolodu. Jest to system teras rzecznych w liczbie od kilku do kilkunastu, w zależności od szerokości doliny rzecznej. W tym rejonie szerokość doliny Drwęcy przekracza 3 km, a system terasowy jest bogato wykształcony. Analizowany teren znajduje się w obrębie terasy erozyjno-akumulacyjnej zalegającej w poziomie 60-62 m n.p.m. W ujęciu szczegółowym przeważająca część obszaru znajduje się w poziomie tej terasy zniwelowanej podczas realizacji zabudowy. Północna część obszaru znajduje się w obrębie wykopanej fosy dla obrony Starego Miasta oraz w poziomie drogi wojewódzkiej (ul. Hallera). Deniwelacje w obrębie poziomu terasy nie przekraczają 2 m.

Dno fosy leży około 2,5-3 m poniżej poziomu terasowego. Z tego względu warunki hipsometryczne stanowią pewne ograniczenie dla lokalizacji zabudowy. Jednak nie należy planować nowej zabudowy w obrębie fosy.

Ilustruje to rysunek rzeźby terenu rejonu obszaru opracowania.



Ryc. 6 Rejon opracowania na tle mapy „cieniowanie”(geoportal.gov.pl)

Budowa geologiczna analizowanego obszaru jest mało urozmaicona. Na powierzchni na całym obszarze zalegają utwory czwartorzędowe. Ich miąższość jest zróżnicowana i waha się od kilkudziesięciu do ponad 100 m. Poziom czwartorzędowy zbudowany jest z warstwy osadów wodnolodowcowych, poniżej których występuje poziom gliny morenowej. Podłoże podczwartorzędowe zbudowane jest z utworów plioceńskich i mioceńskich. Osady plioceńskie wykształcone są w postaci ilów, mułków, piasków pylastych i węgla brunatnego. Osady mioceńskie to przede wszystkim mułki i ły. Miąższość osadów trzeciorzędowych jest zróżnicowana i sięga kilkudziesięciu metrów.

Na powierzchni terenu położnego na terasie rzecznej, zalegają głównie osady piaszczyste, piaszczysto-mułkowe i osady deluwialne. Są to utwory pochodzenia mineralnego. Z tego względu odznaczają się korzystnymi warunkami dla lokalizacji zabudowy. Poza fosą i terenami zdegradowanych muraw, praktycznie cały obszar objęty projektem planu stanowią tereny zabudowane i utwardzone.

Na obszarze objętym analizą i w jego sąsiedztwie nie występują udokumentowane złoża kopalin.

Obszar jest praktycznie w całości przekształcony antropogenicznie. Jest zabudowany i utwardzony. Generalnie jednak obszar nie nosi znamion intensywnych przekształceń rzeźby i ukształtowania terenu. Nie zachodzą tu procesy erozji wodnej powierzchniowej ani nie ma zagrożenia występowania procesów osuwiskowych.

4.3 Gleby, warunki florystyczne i faunistyczne

Typy gleb na obszarze opracowania są pochodną litologii osadów powierzchniowych. Obszar jest w większości zabudowany i utwardzony. Teren fosi został zmieniony antropogenicznie w czasach historycznych. Na tym terenie w okresie plejstocenu akumulowane były utwory akumulacji wodnolodowcowej: piaski i żwiry. W holocenie na obszarze akumulowały się osady rzeczne: piaski i mulki, na których wykształciły się urodzajne gleby – mady. W czasach historycznych pokrywa glebowa została całkowicie zmieniona. Znaczna część terenu została zabudowana i utwardzona, a na terenach niezabudowanych na powierzchni zalegają osady nasypowe. Wykształciły się na nich gleby kulturoziemne.

Teren fosi pokrywa głównie roślinność trawiasta. Są to sztucznie założone trawniki. W kilku miejscach na dnie fosi i na jej południowych stokach są to murawy zdegradowane. Na tych stokach występuje różnorodny i nieciągły szpaler drzew. Są to klony, dęby, buki i jesiony. Kilka egzemplarzy drzew rośnie w bezpośrednim sąsiedztwie murów obronnych. Teren działki nr 114 stanowi ogród z drewnianą altaną, trawnikami i zielenią ozdobną. W północnej części działki nr 127/2 rośnie kilka świerków.

Obszar generalnie nie jest zasobny w gatunki fauny. Tereny zadrzewień na obszarze fosi i w części północno-wschodniej obszaru są miejscem bytowania i rozrodu ornitofauny. Przeważają gatunki ptaków typowe dla zabudowy miejskiej: gołębie i wróblowate. Spotykane są drobne gatunki ssaków np. wiewiórki, gryzonie, krety oraz niektóre gatunki gazdów (jaszczurki). Latem bogaty jest świat owadów. Powszechne są motyle, chrząszcze i uciążliwe dla człowieka muchówki. Strefa ekotonowa pomiędzy szpalerem drzew na stoku fosi a jej częścią niezadrzewioną jest atrakcyjnym miejscem żerowania nietoperzy. Nie ma tu jednak dogodnych warunków i miejsc dla ich zimowania. Nie występują tu dogodne warunki dla bytowania i migracji płazów – organizmów dwuśrodowiskowych.

4.4 Warunki hydrograficzne

Pod względem hydrograficznym obszar opracowania jest położony w całości w dorzeczu Drwęcy - w jej zlewni bezpośredniej. Na obszarze nie występują żadne elementy powierzchniowej sieci hydrograficznej. Dno fosi jest suche. Podczas intensywnych opadów atmosferycznych mogą się tam jednak czasowo gromadzić wody. Oczywiście obszar fosi

należy wyłączyć z zabudowy także ze względów ekofizjograficznych (poza warunkami historyczno-kulturowymi).

Wody gruntowe na zabudowanej części obszaru występują na głębokości 4-5 m. W dzień fosa wody gruntowe występują na głębokości około 1,5-2 m poniżej powierzchni terenu. Cały obszar posiada dostęp do sieci wodociągowej oraz do kanalizacji sanitarnej i deszczowej.

Obszar opracowania i jego otoczenie znajduje się poza granicami obszarów ochrony głównych zbiorników wód podziemnych, podstawą wydzielenia których była „Mapa obszarów głównych wód podziemnych” A. Kleczkowskiego.

Obszar objęty analiza położony jest w jednolitej części wód powierzchniowych rzecznych PLRW20001128977 Drwęca od Brodniczki do Strugi Rychnowskiej. Jest to naturalna część wód. Odznacza się słabym stanem ekologicznym, stanem chemicznym poniżej dobrego i ogólnie złym stanem wód. Jest zagrożona nieosiągnięciem celów środowiskowych.

Obszar objęty opracowaniem znajduje się w całości w zasięgu aglomeracji ściekowej Golub-Dobrzyń wyznaczonej uchwałą nr XXXV/169/2020 Rady Miasta Golubia-Dobrzynia z 27 listopada 2020 r. tj. w zasięgu systemu kanalizacji sanitarnej, dla których odbiornikiem ścieków jest oczyszczalnia w Golubiu-Dobrzyniu. Istnieje zatem możliwość (i wymóg) podłączenia planowanej zabudowy do kanalizacji sanitarnej.

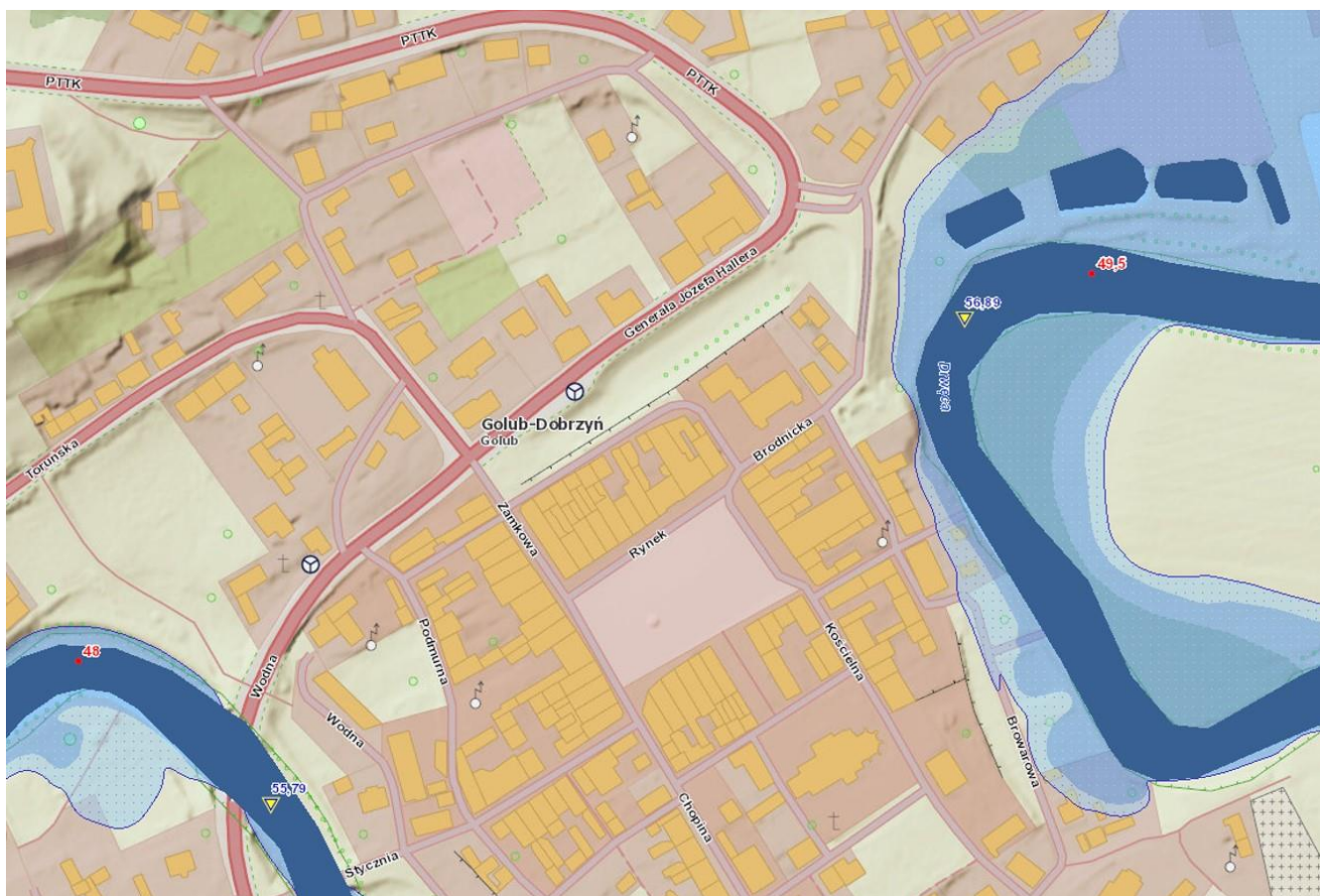
Analizowany obszar nie jest położony w zasięgu terenów narażonych na niebezpieczeństwo wystąpienia powodzi ani w zasięgu obszarów szczególnego zagrożenia powodzią.

Ilustruje to mapa.



Ryc. 7 Obszar opracowania na tle obszarów szczególnego zagrożenia powodzią (źródło: opracowanie własne na podstawie: wody.isok.gov.pl)

W ujęciu szczegółowym obszar objęty opracowaniem nie jest zagrożony zalaniem przez wody powodziowe. Rzędna wody (obszaru szczególnego zagrożenia powodzią na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat - woda 1% wynosi 56,89 m n.p.m. (49,5 km biegu rzeki Drwęcy). Ilustruje to mapa.



Ryc. 8 Rzędne wody 1% w rejonie centrum Golubia-Dobrzyń (źródło: https://wody.isok.gov.pl/imap_kzgw/?gmap=gpMZP)

4.5 Warunki meteorologiczne i stan zanieczyszczenia powietrza

Klimat obszaru opracowania, tak jak tej części doliny Drwęcy charakteryzuje przejściowość – pomiędzy klimatem morskim a kontynentalnym. Według klasyfikacji Okołowicza miasto Golub-Dobrzyń, położone jest w zachodniej części dzielnicy klimatycznej warmińsko-mazurskiej. Najwyższe średnie miesięczne temperatury powietrza notowane są w lipcu ($17,6^{\circ}\text{C}$), natomiast najniższe w styczniu ($-2,6^{\circ}\text{C}$). Termiczne lato ze średnią dobową temperaturą powietrza ponad 15°C trwa tutaj około 90 dni – zaczyna się w drugiej dekadzie czerwca, a kończy się w pierwszych dniach września. Termiczna zima ze średnią temperaturą dobową poniżej 0°C trwa około 91 dni – od początku grudnia do początku marca. Długość okresu wegetacyjnego wynosi 200 – 215 dni. Średnie roczne usłonecznienie obszaru miasta wynosi 4,4 godz./dobę. Najwięcej godzin ze Słońcem notuje się w czerwcu (8,2), najmniej w grudniu (0,8). Dni pogodne najczęściej występują na wiosnę (w marcu) i jesienią (w październiku). Najwięcej dni pochmurnych notuje się późną jesienią i zimą.

Średni opad roczny wynosi około 550-600 mm. Najwyższe średnie miesięczne sumy opadów przypadają na lipiec (od 50 do 90 mm) a najniższe w miesiącu lutym (30-35 mm). Na obszarze miasta średnio aż przez 150-160 dni notowany jest opad atmosferyczny.

Wiatry najczęściej wieją z sektora zachodniego oraz południowego. Najrzadziej notowane są wiatry z sektora północnego. Cisze atmosferyczne notowane są w 16,7% przypadków.

Duże znaczenie dla sposobu zagospodarowania terenów ma klimat lokalny tzw. topoklimat. Uzależniony jest od ogólnej cyrkulacji atmosferycznej, ukształtowania powierzchni terenu, pokrycia terenu (szata leśna, tereny zabudowane), głębokości zalegania wód podziemnych, sąsiedztwa akwenów wodnych i sąsiedztwa źródeł zanieczyszczeń powietrza atmosferycznego. Najbardziej korzystne dla lokalizacji zabudowy są tereny płaskie oraz łagodnie nachylone stoki o ekspozycji południowej. Podobnie tereny o ekspozycji zachodniej, południowo-zachodniej i południowo-wschodniej. Najmniej korzystny bilans energetyczny mają zbocza o ekspozycji północnej. Są słabo nasłonecznione, bardziej zawilgocone i wegetacja roślin rozpoczyna się tutaj najpóźniej. Obszar opracowania obejmuje część zabudowy staromiejskiej miasta, mury obronne, fosę oraz drogę wojewódzką.

Dno fosy charakteryzuje się mało korzystnym dla człowieka topoklimatem ze względu na płytko zalegającą wodę gruntową oraz gromadzenie się mas zimnego powietrza i wilgotność większą niż na terenach sąsiednich. Droga wojewódzka i jej sąsiedztwo to tereny w zasięgu uciążliwych emisji spalin, hałasu i drgań.

Poza tym teren charakteryzuje się dobrym nasłonecznieniem i dobrymi warunkami przewietrzania, nie ma tam warunków dogodnych do koncentracji zanieczyszczeń atmosferycznych. Jest położony na obrzeżach tzw. miejskiej wyspy ciepła obejmującej Rynek oraz zabudowane i utwardzone tereny sąsiednie.

Na obszarze i w jego sąsiedztwie występują istotne źródła emisji zanieczyszczeń do powietrza atmosferycznego. Pewne ilości zanieczyszczeń do powietrza emituje istniejąca zabudowa mieszkaniowa i usługowa stosująca w większości paliwa stałe (węgiel, miał węglowy, drewno) do ogrzewania budynków.

Droga wojewódzka (ul. Hallera) stanowi istotne źródło emisji spalin. Prowadzi na wyniesieniu terenowym w stosunku do fosy. Natężenie ruchu komunikacyjnego na drodze jest duże, szczególnie podczas porannego i popołudniowego szczytu komunikacyjnego. Jest wykorzystywana dla ruchu tranzytowego (ze względu na brak obwodnicy miasta) i lokalnego.

Golub-Dobrzyń pod względem stref klasyfikacji powietrza jest zaliczany do „strefy kujawsko-pomorskiej”, w której corocznie w latach 2015-2020 notowano klasę C (najmniej korzystną) dla benzo(a)pirenu i pyłu zawieszonego PM₁₀. Największym problemem w Golubiu-Dobrzyniu jest zanieczyszczenie powietrza pyłami PM₁₀ i PM_{2,5}. Na terenie miasta Golubia-Dobrzynia, tak jak na terenie całego powiatu golubsko-dobrzyńskiego nie funkcjonuje stacja pomiarowa zanieczyszczeń powietrza.

4.6 Warunki akustyczne

O warunkach akustycznych obszaru decydują emisje hałasu drogowego oraz związanego z istniejącym zainwestowaniem.

Głównym, uciążliwym, źródłem hałasu jest ulica Hallera - droga wojewódzka nr 534 i 554, które wspólnie prowadzą na tym odcinku. Wyniki generalnego pomiaru ruchu GPR z 2020/2021 r. na tej drodze wykazały średnie natężenie ruchu pojazdów na poziomie 4813 pojazdów na dobę.

Ilustruje to poniższa rycina.



Ryc. 9 Rejon opracowania na tle mapy średniego natężenia ruchu pojazdów (źródło: Generalny Pomiar Ruchu 2020/2021)

W porównaniu z wynikami poprzednich pomiarów notuje się wzrastające natężenie ruchu pojazdów, a tym samym wzrost uciążliwości. Oddziaływanie pozostałych dróg: ulicy Zamkowej i odcinka ulicy Brodnickiej jest niewielkie. Uciążliwości w tym zakresie występują z nieco większym natężeniem podczas porannego i popołudniowego szczytu komunikacyjnego.

Istniejące obiekty zabudowy mieszkaniowej i usługowej znajdujące się w tym rejonie nie stanowią źródeł hałasu. Ze względu na warunki akustyczne nie ma istotnych ograniczeń odnośnie sposobu zagospodarowania obszaru.

4.7 Walory przyrodniczo-krajobrazowe

Obszar objęty opracowaniem znajduje się w całości w obrębie jednej z form ochrony przyrody określonej ustawą z dnia 16 października 2004 r. o ochronie przyrody – na Obszarze Chronionego Krajobrazu Doliny Drwęcy. Czynna ochrona ekosystemów tego obszaru to: zachowanie różnorodności biologicznej siedlisk, ochrona doliny rzeki Drwęcy wraz z pasem roślinności okalającej, propagowanie nasadzeń gatunków rodzimych drzew i krzewów liściastych, racjonalna gospodarka leśna, polegająca na zachowaniu różnorodności biologicznej siedlisk w obrębie Doliny Drwęcy.

W granicach wymienionego obszaru chronionego krajobrazu obowiązują zakazy zawarte w Uchwale Nr XXXVIII/656/17 Sejmiku Województwa Kujawsko-Pomorskiego z dnia 27 listopada 2017 r. w sprawie Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Drwęcy (Dziennik Urzędowy Województwa Kujawsko-Pomorskiego poz. 4982):

1. zabijania dziko występujących zwierząt, niszczenia ich nor, legowisk, innych schronień i miejsc rozrodu oraz tarlisk, złożonej ikry, z wyjątkiem amatorskiego połowu ryb oraz wykonywania czynności związanych z racjonalną gospodarką rolną, leśną, rybacką i łowiecką,
2. realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko,
3. likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych, jeżeli nie wynikają one z potrzeby ochrony przeciwpowodziowej i zapewnienia bezpieczeństwa ruchu drogowego lub wodnego lub budowy, odbudowy, utrzymania, remontów lub naprawy urządzeń wodnych,
4. wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, z wyjątkiem prac związanych z zabezpieczeniem przeciwpowodziowym lub przeciwsuwiskowym lub utrzymaniem, budową, odbudową, naprawą lub remontem urządzeń wodnych,
5. dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli służą innym celom niż ochrona przyrody lub zrównoważone wykorzystanie użytków rolnych i leśnych oraz racjonalna gospodarka wodna lub rybacka,
6. likwidowania naturalnych zbiorników wodnych, starorzeczy i obszarów wodno-błotnych,
7. lokalizowania nowych obiektów budowlanych w pasie szerokości 100 m od:
 - a) linii brzegów rzek, jezior i innych naturalnych zbiorników wodnych,
 - b) zasięgu lustra wody w sztucznych zbiornikach wodnych usytuowanych na wodach płynących przy normalnym poziomie piętrzenia określonym w pozwoleniu wodnoprawnym, o którym mowa w art. 122 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 18 lipca 2001 r. - Prawo wodne

- z wyjątkiem urządzeń wodnych oraz obiektów służących prowadzeniu racjonalnej gospodarki rolnej, leśnej lub rybackiej.

Od powyższych zakazów możliwe są jednak określone odstępstwa z mocy ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody.

Zakaz, o którym mowa w pkt 2, nie dotyczy realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których przeprowadzona ocena oddziaływania na środowisko wykazała brak negatywnego wpływu na ochronę przyrody i ochronę krajobrazu obszaru chronionego krajobrazu.

Zakaz, o którym mowa w pkt 3, nie dotyczy usunięcia drzewa lub krzewu w obrębie zadrzewienia, należących do gatunków obcych, określonych w przepisach wydanych na podstawie art. 120 ust. 2f.

Wszystkie zakazy, o których mowa wyżej nie dotyczą:

1. wykonywania zadań na rzecz obronności kraju i bezpieczeństwa państwa,
2. prowadzenia akcji ratowniczej oraz działań związanych z bezpieczeństwem powszechnym,
3. realizacji inwestycji celu publicznego.

Wymieniona uchwała w sprawie OChK określa obszary wyłączone z niektórych zakazów. Obszar opracowania znajduje się w całości w obrębie terenu na którym nie obowiązują wymienione wyżej zakazy nr 3, 4 i 7. Warto jednak zaznaczyć, że realizacja planowanych inwestycji na obszarze opracowania musi uwzględnić pozostałe zakazy obowiązujące na Obszarze Chronionego Krajobrazu Doliny Drwęcy.

Na obszarze opracowania i w jego bezpośrednim otoczeniu nie znajdują się żadne pomniki przyrody i użytki ekologiczne.

W odległości około 30 m na wschód od granic obszaru opracowania znajduje się rezerwat przyrody „Rzeka Drwęca”. Zmiany zagospodarowania obszaru planu nie wpłyną na przedmioty ochrony rezerwatu. Ilustruje to mapa.



Ryc. 10 Rejon opracowania na tle mapy rezerwatu przyrody(geoport.al.gov.pl)

W sąsiedztwie obszaru opracowania, w odległości około 10 m na wschód od jego granic, znajduje się specjalny obszar ochrony siedlisk Dolina Drwęży PLH280001. Obszar ten obejmuje pas terenu wzdłuż rzeki Drwęży o zmiennej szerokości. Jest to obszar ważny dla ochrony bogatej ichtiofauny i mozaiki siedlisk związanych z doliną rzeczną. Stwierdzono tu występowanie 12 rodzajów siedlisk z Załącznika I Dyrektywy Rady 92/43/EWG. Obszar stanowi cenny zasób zróżnicowanych siedlisk dla gatunków zwierząt rzadkich i poddanych ochronie związanych ze środowiskiem wodnym - występuje tu 11 gatunków z Załącznika II Dyrektywy Rady 92/43/EWG, w tym 7 gatunków ryb. Natomiast w odległości około 30 km na północny-wschód znajduje się obszar specjalnej ochrony ptaków Bagienna Dolina Drwęży PLB040002. Obszar ten jest ostoją ptasią o randze europejskiej, ważną dla migrujących ptaków wodnych i wodno-błotnych, jest również żerowiskiem ptaków drapieżnych gniazdujących w okolicznych lasach. Na terenie Bagiennej Doliny Drwęży stwierdzono występowanie aż 43 gatunków ptaków wymienionych w załączniku I Dyrektywy Ptasiej, są to m.in.: bąk, derkacz, rybitwa czarna i stosunkowo rzadkie na tym obszarze - kureczka zielonka, żuraw i kania ruda. Występuje tu również 10 gatunków zwierząt wymienionych w Załączniku II dyrektywy Siedliskowej, min. wydra i bóbr. Bogata jest też ichtiofauna, z rzadkimi i zagrożonymi gatunkami.

Ochrona obszarów Natura 2000 wymaga, aby wszelka działalność nie prowadziła do zagrożeń dla ptaków i siedlisk ich bytowania oraz do degradacji chronionych siedlisk przyrodniczych oraz do pogarszania warunków bytowania chronionych gatunków roślin i zwierząt. Planowane zagospodarowanie obszaru objętego analizą nie wykazuje związków z celami i przedmiotami ochrony obszaru Natura 2000.



Ryc. 11 Rejon opracowania na tle obszaru Natura 2000 (geoportal.gov.pl)

Cały obszar objęty opracowaniem nie znajduje się w zasięgu sieci korytarzy ekologicznych - w obrębie korytarza KPnC-13E „Dolina Drwący” wyznaczonego przez ZBS PAN w Białowieży dla migracji dużych ssaków (wilka, rysia, jelenia i łośa). Na terenie korytarzy ekologicznych nie należy prowadzić działalności mogącej prowadzić do utrudnienia migracji roślin, zwierząt i grzybów. Zasięg korytarza ekologicznego ilustruje mapa.



Ryc. 12 Obszar opracowania na tle korytarzy ekologicznych (mapa-korytarze.pl)

Obszar projektu planu znajduje się w granicach krajobrazu oznaczonego kodem 04-315.13-26 w Audycie krajobrazowym dla Województwa Kujawsko-Pomorskiego, przyjętym uchwałą nr LXI/851/23 Sejmiku Województwa Kujawsko-Pomorskiego z dnia 25 września 2023 r. Z uwagi na położenie obszaru projektu planu na Obszarze chronionego krajobrazu doliny Drwęcy, w Audycie krajobrazowym zostały sformułowane rekomendacje i wnioski dotyczące kształtowania i ochrony krajobrazów. Dla obszaru projektu planu istotne są następujące rekomendacje:

W odniesieniu do poziomu lokalnego (gminnego):

- Kształtowanie terenów w otoczeniu obiektów zabytkowych i innych obiektów ważnych dla społeczności lokalnych w szczególności poprzez niewprowadzanie zabudowy i zagospodarowania zakłócających ich postrzeganie.
- Dążenie do zwiększania udziału terenów zieleni oraz jego różnorodności na terenach o intensywnej zabudowie w celu poprawy ich walorów estetycznych.
- Na terenach przeznaczanych pod zabudowę minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż przeważający dla danego typu zabudowy już istniejącej w danej części krajobrazu
- Kształtowanie linii zabudowy z dążeniem do lokalizowania części budynku przeznaczenia podstawowego wzdłuż jednej linii, z niesytuowaniem części gospodarczo-garażowej budynku przed częścią mieszkalną.

- Stosowanie w obrębie danego zespołu zabudowy jednolitej kolorystyki elewacji i dachów budynków.
- Realizacja elementów zagospodarowania terenu lub działki budowlanej z zachowaniem jednolitej stylistyki, uwzględniającej w szczególności rodzaj zastosowanych materiałów i ich kolorystykę.
- Niewprowadzanie obcych stylistycznie elementów konstrukcyjnych i zdobniczych budynków, w szczególności charakterystycznych dla innych regionów kraju np. chaty góralskie, budynki w stylu zamkowym.
- Stosowanie materiałów wykończeniowych pochodzenia naturalnego, takich jak drewno, kamień, cegła.
- Realizacja budynków o stonowanej kolorystyce elewacji, tynki w barwach pastelowych, w szczególności odcienie: bieli, szarości i beżu.
- Stosowanie pokryć dachowych o kolorystyce zbliżonej do barw naturalnych, w szczególności odcienie: terakoty, bordo, brązu, szarości, czerni.
- Wykluczenie stosowania barw intensywnych i jaskrawych.
- Zachowanie zieleni istniejącej oraz wprowadzanie zieleni izolacyjnej wzdłuż szlaków komunikacyjnych.
- Lokalizowanie obiektów działalności usługowej, w tym handlowej poprzez adaptację istniejącej zabudowy lub wprowadzanie nowych obiektów nawiązujących do zabudowy sąsiedniej.
- Utrzymanie widoku przedpola ekspozycji na Zamek krzyżacki w Golubiu-Dobrzyniu od strony południowej, wschodniej i zachodniej poprzez nielokalizowanie zabudowy dysharmonijnej w krajobrazie.
- Niewprowadzanie w obszarze widzenia z punktu widokowego Zamek krzyżacki w Golubiu-Dobrzyniu zabudowy dysharmonijnej w krajobrazie.
- Utrzymanie otwarcia widokowego z punktu widokowego Zamek krzyżacki w Golubiu-Dobrzyniu poprzez prawidłowe formowanie zieleni wysokiej
- Prowadzenie działań rewitalizacyjnych poprawiających stan zabudowy oraz przestrzeni publicznych w Golubiu-Dobrzyniu.
- Prowadzenie działań rewitalizacyjnych obiektów ulegających dewastacji i przystosowanie ich na cele użytkowe.

4.8 Walory kulturowe

Obszar Starego Miasta Golubia jest wpisany do rejestru zabytków decyzją A/1772 Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Toruniu z dnia 17.09.1957 r. Na obszarze opracowania i w jego sąsiedztwie znajdują się obiekty o wartościach historyczno-kulturowych podlegające ochronie konserwatorskiej:

- odcinek północny dawnych murów obronnych wpisanych do rejestru zabytków decyzją A/1804 z dnia 21.12.1959 r.,
- d. kościół ewangelicki z pastorówką z 1908 r. obecnie użytkowany na cele oświaty, ujęty w gminnej i wojewódzkiej ewidencji zabytków,
- kamienica przy ul. Brodnickiej 5 z lat 20. XX. wieku ujęta w gminnej i wojewódzkiej ewidencji zabytków.

W obecnym planie miejscowym z 2003 r. została wyznaczona strefa ochrony archeologicznej „OW”. Także w tym planie miejscowym wyznaczono strefę „A” pełnej ochrony konserwatorskiej struktury przestrzennej zespołu staromiejskiego, dla której określono zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków. W szczególności warto zwrócić uwagę na zakaz realizacji inwestycji mogących zmienić historyczny układ urbanistyczny.

W kontekście przedmiotu projektu planu miejscowego zaleca się odtworzenie na odcinku północnym dawnych murów obronnych miasta części baszty wraz z dawną zabudową przy ul. Zamkowej 2, w tym szkieletowej konstrukcji tego budynku od strony ul. Hallera oraz ceglanych ścian szczytowych i elewacji od strony wewnętrznej murów, według zachowanych przekazów ikonograficznych z dopuszczeniem modernizacji. Zagospodarowanie zieleni terenu dawnej fosy nie może skutkować zakłóceniem ekspozycji na dawne mury obronne miasta tj. należy ustalić zakaz wprowadzania zieleni wysokiej powodującej znaczące przysłonięcie murów.

Na obszarze opracowania nie stwierdzono występowania stanowisk archeologicznych.

5. WSTĘPNA PROGNOZA ZMIAN W ŚRODOWISKU

Analiza uwarunkowań ekofizjograficznych, w tym ocena walorów przyrodniczych i krajobrazowych obszaru położnego w północnej części Starego Miasta Golubia wskazuje, że jest to obszar o urozmaiconych warunkach hipsometrycznych, o różnorodnym użytkowaniu terenów, o wysokich walorach historyczno-kulturowych i krajobrazowych, lecz przeciętnych walorach przyrodniczych.

Obszar jest położony w obrębie zespołu staromiejskiego Golubia w jego północnej części. Obejmuje tereny zabudowy mieszkaniowej i usługowej, pozostałości murów obronnych i basztę, fosę, duży ogród, tereny utwardzone oraz układ drogowy, w tym odcinek drogi wojewódzkiej (ul. Hallera).

Pozostawienie obszaru opracowania w dotychczasowym użytkowaniu, jako tereny zabudowane i stanowiące powierzchnie aktywne przyrodniczo, nie prowadziłoby do powstawania nowych zagrożeń ani potęgowania istniejących. Tereny byłyby zagospodarowywane zgodnie z dotychczas obowiązującym planem miejscowym, w których tereny są oznaczone symbolami 1UO, 2ZP, MU, 3KG, 1KD czyli jako tereny zabudowy oświaty, zieleni urządzonej, zabudowy mieszkaniowo-usługowej, dróg: głównej i dojazdowej. Nie przewiduje się, aby powstawały istotne nowe zagrożenia lub nasilanie istniejących. Na

terenie 2ZP potencjalnie mogłaby wystąpić degradacja zieleni np. w przypadku ekspansji obcych gatunków. W odniesieniu do walorów historyczno-kulturowych mogłaby następować degradacja substancji zabytkowych obiektów lub murów w przypadku ich pozostawienia bez zabiegów konserwatorskich.

Ze względu na to, iż obszar posiada ważny plan miejscowy, nie ma tu możliwości wydawania decyzji o warunkach zabudowy, które mogłyby wprowadzać elementy zabudowy i zagospodarowania niezgodne z zasadami ładu przestrzennego. Nie mogą tu także być realizowane różnego rodzaju obiekty tymczasowe mające negatywny wpływ na ład przestrzenny i środowisko.

Obszar jest w części porośnięty roślinnością wysoką, która pełni ważne funkcje: ochronną, ekologiczną i mikroklimatyczną, jednak konkuruje (przesłania) obiekty zabytkowe (mury obronne, basztę). Obszary porośnięte roślinnością (tereny zadrzewień, murawy) pełnią funkcję krajobrazową, stabilizują poziom wód gruntowych oraz są ostojami fauny.

Ocena walorów przyrodniczych, krajobrazowych i historyczno-kulturowych obszaru opracowania i jego otoczenia wskazuje, że tereny te będą wymagały ciągłej pielęgnacji (zieleni) oraz dbałości o zachowanie walorów historycznych (wszystkie obiekty zabytkowe).

Obszar jest predysponowany do rozwoju funkcji usługowych i mieszkaniowych, a ich skala powinna być dostosowana do uwarunkowań konserwatorskich i lokalnych warunków ekofizjograficznych. W szczególności pożądana jest odbudowa i rewitalizacja systemu obwarowań miejskich.

6. PRZYRODNICZE PREDYSPOZYCJE FUNKCJONALNO - PRZESTRZENNE I OCENA PRZYDATNOŚCI ŚRODOWISKA

Uwarunkowania historyczno-kulturowe i ekofizjograficzne obszaru opracowania określają predyspozycje funkcjonalno-przestrzenne możliwości zabudowy i zagospodarowania terenów.

Podstawowymi warunkami możliwości rozwoju zagospodarowania przestrzennego obszaru są zdeterminowane przez konserwatorskie wymogi ochrony obiektów zabytkowych: odcinka północnego dawnych murów obronnych, d. kościoła ewangelickiego z pastorówką, kamienicy przy ul. Brodnickiej 5. Należy uwzględnić zasady ochrony wynikające z wyznaczonej strefy ochrony archeologicznej „OW” oraz zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków wynikające z wyznaczonej strefy „A” pełnej ochrony konserwatorskiej struktury przestrzennej zespołu staromiejskiego.

W kontekście złożonego wniosku o sporządzenie projektu planu miejscowego, możliwe jest odtworzenie na odcinku północnym dawnych murów obronnych miasta części baszty wraz z dawną zabudową przy ul. Zamkowej 2, w tym szkieletowej konstrukcji tego budynku od strony ul. Hallera oraz ceglanych ścian szczytowych i elewacji od strony wewnętrznej murów, według zachowanych przekazów ikonograficznych z dopuszczeniem modernizacji.

Zagospodarowanie zieleni terenu dawnej fosy nie może skutkować zakłóceniem ekspozycji na dawne mury obronne miasta tj. należy ustalić zakaz wprowadzania zieleni wysokiej powodującej znaczące przysłonięcie murów.

Należy zauważyć, że na obszarze objętym opracowaniem obowiązują zakazy, które wynikają z przepisów szczególnych - istnienia formy ochrony przyrody w oparciu o przepisy ustawy o ochronie przyrody na mocy aktu prawa miejscowego – uchwały Nr XXXVIII/656/17 Sejmiku Województwa Kujawsko-Pomorskiego z dnia 27 listopada 2017 r. w sprawie Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Drwęcy. Obszar ten zajmuje cały teren objęty analizą. Jednak w/w Uchwała wyznacza obszary wyłączone z niektórych zakazów. Jednym z nich jest obszar obejmujący rejon opracowania. Nie obowiązują następujące zakazy: „likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych ...”, „wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu ...”, „lokalizowania nowych obiektów budowlanych w pasie szerokości 100 m od: linii brzegów rzek, jezior i innych naturalnych zbiorników wodnych, ...”.

Projekt planu musi jednak zagwarantować, że przyjęte rozwiązania przestrzenne i ustalenia będą zgodne z zasadą zrównoważonego rozwoju, a także wymaganiami ładu przestrzennego. Należy uwzględnić rekomendacje i wnioski dotyczące kształtowania i ochrony krajobrazów sformułowane w Audycie krajobrazowym dla województwa kujawsko-pomorskiego dla jednostki krajobrazowej o oznaczeniu 04-315.13-26.

Szczegółnej uwagi wymaga kształtowanie zieleni wysokiej. Drzewa uschnięte i chore mogą być usunięte. Drzewa zdrowe należy pozostawić, za wyjątkiem tych które w znaczący sposób przysłaniają zabytkowe mury obronne. W tym zakresie niezbędna jest stosowna ekspertyza i wydana na jej podstawie decyzja służb konserwatorskich. Oczywiście teren fosy należy pozostawić jako teren zieleni urządzonej.

Konieczne jest skierowanie ścieków bytowo-gospodarczych do miejskiego systemu kanalizacyjnego. Zasady odprowadzania ścieków muszą być zgodne z przepisami odrębnymi. Obszar leży w zasięgu tzw. aglomeracji ściekowej. Wody opadowe i roztopowe z powierzchni nieutwardzonych, niewymagających podczyszczenia, powinny być retencjonowane i później wykorzystane do celów użytkowych oraz infiltrowane do gruntu (przez rozsączanie).

Postuluje się zalecić niskoemisyjne lub bezemisyjne systemy grzewcze (kolektory słoneczne, biomasa, pompy ciepła) dla zabudowy w celu ograniczenia „niskiej emisji” i niedopuszczenia do pogorszenia jakości powietrza.

Zaleca się wprowadzenie zakazu lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem infrastruktury technicznej.

7. WNIOSKI DO PROJEKTU PLANU

- Opracowanie ekofizjograficzne obejmuje niewielki obszar o powierzchni około 1,12 ha zlokalizowany w obrębie Starego Miasta Golubia i obejmuje tereny położone pomiędzy ulicami: Hallera, Zamkową i Brodnicką. Charakteryzuje poszczególne elementy środowiska przyrodniczego i kulturowego.
- Obszar opracowania odznacza się wysokimi walorami historyczno-kulturowymi i krajobrazowymi, lecz przeciętnymi walorami przyrodniczymi, w związku z czym planowane jego zagospodarowanie powinno odbywać się w sposób racjonalny z zachowaniem wymogów ochrony konserwatorskiej, zasady zrównoważonego rozwoju i przestrzegania ładu przestrzennego.
- Obszar znajduje się w całości w granicach formy ochrony przyrody – Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Drwęcy i z tego tytułu obowiązują określone na tym obszarze zakazy. W celu umożliwienia swobodniejszego zagospodarowania odstąpiono od trzech wybranych zakazów, co jednak nie ma istotnego znaczenia w kontekście złożonego wniosku o sporządzenie planu miejscowego.
- Należy uwzględnić rekomendacje i wnioski dotyczące kształtowania i ochrony krajobrazów sformułowane w Audycie krajobrazowym dla województwa kujawsko-pomorskiego dla jednostki krajobrazowej o oznaczeniu 04-315.13-26,
- Obszar odznacza się bardzo wysokimi walorami historyczno-kulturowymi i priorytetowo w planie miejscowym należy uwzględnić uwarunkowania konserwatorskie.
- W projekcie planu należy uwzględnić konserwatorskie wymogi ochrony obiektów zabytkowych: odcinka północnego dawnych murów obronnych, d. kościoła ewangelickiego z pastorówką, kamienicy przy ul. Brodnickiej 5.
- Należy uwzględnić zasady ochrony wynikające z wyznaczonej strefy ochrony archeologicznej „OW” oraz zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków wynikające z wyznaczonej strefy „A” pełnej ochrony konserwatorskiej struktury przestrzennej zespołu staromiejskiego.
- Możliwe i zasadne jest odtworzenie na odcinku północnym dawnych murów obronnych miasta części baszty wraz z dawną zabudową przy ul. Zamkowej 2, w tym szkieletowej konstrukcji tego budynku od strony ul. Hallera oraz ceglanych ścian szczytowych i elewacji od strony wewnętrznej murów, według zachowanych przekazów ikonograficznych z dopuszczeniem modernizacji.
- Zagospodarowanie zielenią terenu dawnej fosy nie może skutkować zakłóceniem ekspozycji na dawne mury obronne miasta tj. należy ustalić zakaz wprowadzania zieleni wysokiej powodującej znaczące przysłonięcie murów.
- Należy przewidzieć odpowiedni wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej. Zaleca się, aby udział ten nie był niższy niż w dotychczas obowiązującym planie miejscowym, z

uwzględnieniem znikomego udziału na działkach nr 112 i 201. Należy zachować wszystkie tereny zieleni urządzonej.

- Obowiązkowo należy nakazać odprowadzenie ścieków komunalnych do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej.
- Należy ustalić bezemisyjne lub niskoemisyjne systemy grzewcze.



ZAŁĄCZNIK GRAFICZNY