

BURMISTRZ MIASTA GOLUBIA-DOBRZYŃ

PROGNOZA ODDZIAŁYWANIA NA ŚRODOWISKO
projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla północnej części Starego Miasta Golubia

Opracowanie:

mgr Sławomir Flanz

Golub-Dobrzyń – czerwiec 2025 r.

SPIS TREŚCI

I. PODSTAWA PRAWNA OPRACOWANIA	3
II. CEL, ZAKRES I METODY OPRACOWANIA	4
III. INFORMACJA O ZAWARTOŚCI, GŁÓWNYCH CELACH , POWIĄZANIACH Z INNymi DOKUMENTAMI ORAZ CHARAKTERYSTYKA USTALEŃ PROJEKTU PLANU.....	6
IV. OCENA ZAGROŻEŃ I STANU ŚRODOWISKA ORAZ POTENCJALNE ZMIANY TEGO STANU W PRZYPADKU BRAKU REALIZACJI PROJEKTU PLANU	10
V. PROBLEMY ORAZ CELE OCHRONY ŚRODOWISKA ISTOTNE Z PUNKTU WIDZENIA REALIZACJI PROJEKTU PLANU	26
VI. OCENA PRZEWIDYWANYCH ZNACZĄCYCH ODDZIAŁYWAŃ NA ŚRODOWISKO MOŻLIWOŚCI I SPOSOBY ICH OGRANICZANIA, ZAPOBIEGANIA LUB KOMPENSACJI ORAZ MOŻLIWE ROZWIĄZANIA ALTERNATYWNE.....	27
VII. PROPOZYCJE DOTYCZĄCE PRZEWIDYWANYCH METOD ORAZ CZĘSTOTLIWOŚCI ANALIZY SKUTKÓW REALIZACJI PROJEKTU PLANU .	37
VIII.INFORMACJE O MOŻLIWYM TRANSGRANICZNYM ODDZIAŁYWANIU PROJEKTU PLANU NA ŚRODOWISKO	37
IX. STRESZCZENIE W JĘZYKU NIESPECJALISTYCZNYM	38

I. PODSTAWA PRAWNA OPRACOWANIA

Prognozę oddziaływania na środowisko projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego opracowano na podstawie art. 46 pkt. 1 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r., poz. 1112 z późniejszymi zmianami). Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego lub jego zmiany wymaga przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko.

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

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

Procedurę opracowania projektu planu i niniejszej prognozy 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 2 na cele usługowe z zakresu: gastronomii (kawiarni), handlu.

Podstawę prawną dla proponowanych w prognozie działań ochronnych, rozwiązań i wskazań stanowi Ustawa z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r., poz. 1112 z późniejszymi zmianami) oraz ustawy szczegółowe i przepisy wykonawcze w zakresie: prawa ochrony środowiska, ochrony przyrody, ochrony gruntów rolnych i leśnych, prawa wodnego, prawa geologicznego i górniczego, dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, odpadów, utrzymania czystości i porządku w gminach, ochrony zabytków, przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, warunków jakie należy spełnić przy wprowadzaniu ścieków do wód lub do ziemi.

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

II.CEL, ZAKRES I METODY OPRACOWANIA

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

- 1) MN-U – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług,
- 2) U – teren usług,
- 3) ZP – teren zieleni urządzonej,
- 4) KDG – teren drogi głównej,
- 5) KDD – teren drogi dojazdowej,
- 6) KR – teren komunikacji drogowej wewnętrznej,

W prognozie oddziaływania na środowisko zostaną rozwiązania alternatywne eliminujące lub ograniczające negatywny wpływ planowanego zainwestowania na środowisko.

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

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

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

- rozwiązania mające na celu zapobieganie, ograniczanie lub kompensację przyrodniczą negatywnych oddziaływań na środowisko, mogących być rezultatem realizacji projektowanego dokumentu, w szczególności na cele i przedmiot ochrony obszaru Natura 2000 oraz integralność tego obszaru,

- biorąc pod uwagę cele i geograficzny zasięg dokumentu oraz cele i przedmiot ochrony obszaru Natura 2000 oraz integralność tego obszaru - rozwiązania alternatywne do rozwiązań zawartych w projektowanym dokumencie wraz z uzasadnieniem ich wyboru oraz opis metod dokonania oceny prowadzącej do tego wyboru albo wyjaśnienie braku rozwiązań alternatywnych, w tym wskazania napotkanych trudności wynikających z niedostatków techniki lub luk we współczesnej wiedzy.

Niniejsza prognoza uwzględnia treść pisma Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Bydgoszczy (WOO.410.301.2024.AT z dnia 30 grudnia 2024 r.) - zakres i stopień szczegółowości prognozy został określony jako zakres przewidziany w art. 51 ust 2 i art. 52 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko. Nie uzyskano odpowiedzi Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Golubiu-Dobrzyniu w w/w zakresie.

Prognozę sporządzono w oparciu o metody polegające na analizie istniejącego i planowanego zainwestowania, tj. terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług, terenów usług, terenów zieleni urządzonej, terenów komunikacji.

Uwzględniono stan i zagrożenia środowiska w zakresie poszczególnych elementów środowiska oraz projekcję tego stanu przy zachowaniu dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu na podstawie wykonanego wyprzedzająco na potrzeby opracowania ekofizjograficznego. Dokonano analizy dotychczasowych zagrożeń środowiska i zmian stanu środowiska na obszarze opracowania i w jego otoczeniu w ostatnich kilku latach. Uwzględniono położenie obszaru opracowania względem obiektów i terenów podlegających ochronie, w szczególności na mocy ustawy o ochronie przyrody i ustawy o ochronie zabytków.

Ocena zawiera identyfikację przewidywanych typowych zmian i przekształceń na terenie dotychczas w większości stanowiącym tereny zabudowane i utwardzone oraz teren zieleni w obrębie dawnej fosy wzdłuż murów obronnych Starego Miasta Golubia.

Szczególnie pomocne były następujące materiały:

- Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla północnej części Starego Miasta Golubia, Burmistrz Miasta Golubia-Dobrzynia, maj 2025 r.,
- Opracowanie ekofizjograficzne na potrzeby projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla północnej części Starego Miasta Golubia, Sławomir Flanz, Toruń, kwiecień 2025 r.,
- 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.,
- 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-Dobrzyn z dnia 20 stycznia 2022 r.,
- Uchwała Nr XXXV/169/2020 Rady Miasta Golubia-Dobrzynia z dnia 27 listopada

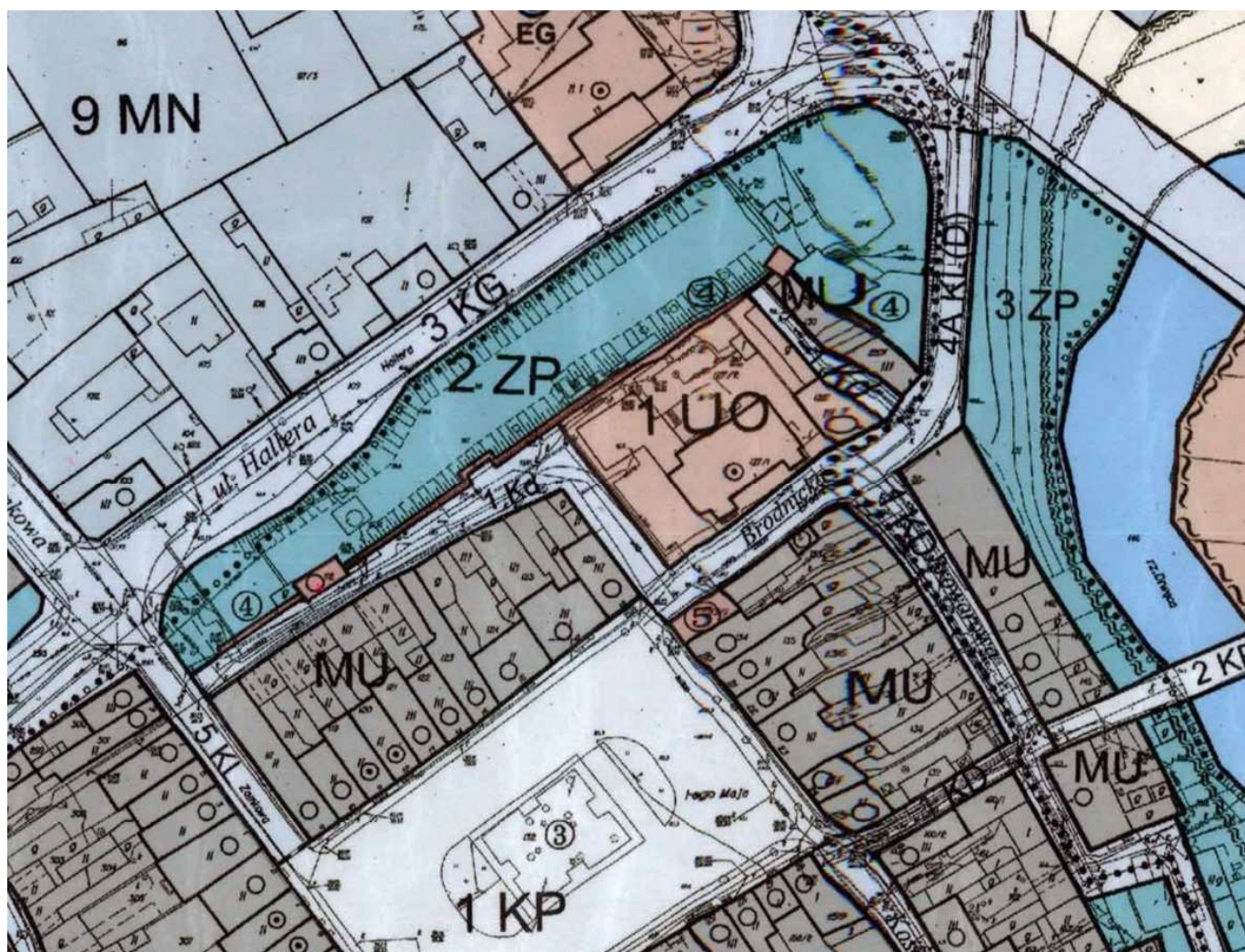
- 2020 r. w sprawie wyznaczenia obszaru i granic aglomeracji Golub-Dobrzyń,
- Raporty o stanie środowiska województwa kujawsko-pomorskiego, WIOŚ, Biblioteka Monitoringu Środowiska, Bydgoszcz, 1999-2020 r.,
 - Przyroda Województwa Kujawsko-Pomorskiego, Kujawsko-Pomorski Urząd Wojewódzki, Wojewódzki Konserwator Przyrody, Bydgoszcz, 2004r.,
 - 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.
 - Literatura przedmiotu wykazana w „Opracowaniu ekofizjograficznym...”,
 - Materiały i obserwacje własne z wizji lokalnej w terenie.

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

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmuje tereny, dla których obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący obszar Starego Miasta oraz rejon Zamku (uchwała Nr XIV/103/2003 Rady Miasta Golubia-Dobrzynia z dnia 29 grudnia 2003 r., Dziennik Urzędowy Województwa Kujawsko-Pomorskiego z dnia 23 lutego 2004 r., Nr 20, poz. 231). Plan ten przeznacza ww. część obszaru pod usługi oświaty 1UO, zieleni urządzonej 2ZP, drogę główną 3KG i drogę dojazdową 1Kd.

Zmiana planu miejscowego stanowić będzie niewielką modyfikacją obowiązującego już dokumentu. Celem zmiany jest umożliwienie zabudowy usługowej w zarysie dawnych baszt murów miejskich. Dotychczasowy teren zieleni urządzonej (2ZP) zostanie utrzymany za wyjątkiem zabudowanego fragmentu działki nr 114 ul. Brodnicka 9a. Droga wojewódzka nr 554 (ul. Hallera) została rozbudowana w 2017 r. na skrzyżowaniu z ul. Zamkową, docelowo ma ona zmienić kategorię na powiatową po wybudowaniu obwodnicy Golubia Dobrzynia.

Ilustruje to rysunek planu z 2003 r.



Rys. 1 Rysunek obecnie obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z 2003 r.

Projekt planu stanowiący przedmiot niniejszej prognozy przewiduje przeznaczenie terenów pod: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług, tereny usług, tereny zieleni urządzonej, tereny komunikacji drogowej publicznej i wewnętrznej.

Dla poszczególnych terenów ustalono zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu. Zestawiono je w poniższej tabeli.

Symbole terenów	Nadziemna intensywność zabudowy	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej	Maksymalna powierzchnia zabudowy	Maksymalna wysokość zabudowy
1MN-U, 2MN-U	0,1 – 2,8	25%; w przypadku inwestycji realizowanej wyłącznie na działce nr 201 - 7%,	75%; w przypadku inwestycji realizowanej wyłącznie na działce nr 201 - 93%,	9,0 m; 8,8 m na działce nr 114
1U	0,1 – 3,0	15%; w przypadku inwestycji / robót budowlanych prowadzonych na: działce nr 112 i terenie przyległym, działce nr 130/1 i terenie przyległym oraz rekonstrukcji / zabudowy w miejscu pozostałych baszt - 0%,	60%; w przypadku inwestycji / robót budowlanych prowadzonych na: działce nr 112 i terenie przyległym, działce nr 130/1 oraz rekonstrukcji zabudowy w miejscu dawnych baszt nr 4 i 6 – 100%,	11,6 m; 6 m na n/w fragmentach terenu
1ZP 2ZP	-	80%	- brak możliwości zabudowy kubaturowej	-

Dodatkowo, dla terenów MN-U ustalono:

- wyklucza się usługi handlu wielkopowierzchniowego a dla terenu 2MN-U - dodatkowo zabudowę usługową związaną ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;
- zakaz stosowania barw jaskrawych i o zimnej tonacji - na elewacjach, pokryciach dachowych i w zagospodarowaniu terenu; kolorystyka elewacji tynkowanych - stonowana, w gamie barw piasku, odcieniach beżu lub ciepłej szarości,
- zagospodarowanie terenu z udziałem zieleni urządzonej,
- dopuszcza się nadbudowę istniejącego budynku mieszkalnego na działce nr 114 przy ul. Brodnickiej 9a - do wysokości 8,8m (nie przekraczającej dolnego poziomu otworu okiennego na 1 piętrze baszty narożnej stojącej na działce nr 130/1); elewacja nadbudowanej części - nawiązująca materiałem i kolorystyką do ceglanej elewacji ww. baszty; geometria dachu - pulpitowy łamany (nawiązujący do kształtu dachu budynku przy ul. Brodnickiej 5 w odbiciu lustrzanym oraz do rodzaju i kolorystyki pokrycia dachowego ww. budynku).

Dodatkowo dla terenu 1U ustalono:

- dopuszcza się użytkowanie na funkcję zamieszkania zbiorowego części budynku szkoły,
- wyklucza się usługi handlu wielkopowierzchniowego,
- zagospodarowanie terenu z udziałem zieleni urządzonej; nie dotyczy: inwestycji prowadzonych na działce nr 112 i terenie przyległym, działce nr 130/1 i terenie przyległym oraz rekonstrukcji zabudowy w miejscu dawnych baszt nr 4 i 6,
- zachowanie ekspozycji: wieży i dachu dawnego kościoła ewangelickiego (oznaczone na rysunku planu jako istniejący akcent wysokościowy) oraz murów obronnych,
- dopuszcza się rekonstrukcję dolnej części baszty oraz wzniesienie na niej budynku w formach nawiązujących do niezachowanego domu na działce nr 112 przy ul. Zamkowej 2, wraz z przybudówką, według przekazów ikonograficznych, m. in. elewacji północnej budynku (od strony ul. Hallera) na wysokości 1 piętra w konstrukcji drewnianej szkieletowej, ceglanych ścian szczytowych i elewacji południowej (od strony wewnętrznej murów obronnych); dopuszcza się dobudowę drewnianych tarasów połączonych z ww. budynkiem na poziomie parteru i piętra od strony północnej i zachodniej, schodów zewnętrznych oraz przybudówkę od wschodu (od strony wewnętrznej muru obronnego); dach budynku stromy, symetrycznie dwuspadowy, kryty dachówką ceramiczną,
- poza obrysem dawnych baszt - na częściach terenu obwiedzionych nieprzekraczalną linią zabudowy na rysunku planu - dopuszcza się zabudowę o wysokości maksymalnej 6 m i elewacjach o wysokości nie przekraczającej wysokości muru obronnego, z dachem pulpitowym lub tarasem na stropodachu.

Dodatkowo dla terenów 1ZP i 2ZP ustalono:

- kształtowanie zieleni w sposób nie przesłaniający ekspozycji murów obronnych i baszt w terenie 1U,
- zakaz lokalizacji miejsc do parkowania w terenie 1ZP,
- urządzenia wypoczynku i rekreacji; w terenie 1ZP – dodatkowo ciąg pieszy i schody terenowe.

Dla terenów dróg ustalono maksymalną wysokość budowli i urządzeń:

- 8,5 m – dla terenu 1KDG,
- 7 m – dla terenu 1KDD i 1KR (drogi wewnętrznej).

Dla terenów przeznaczonych pod zabudowę ustalono zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej (wybór):

- nakaz realizacji sieci infrastruktury technicznej jako podziemnych, nie dotyczy elementów sieci związanych z obsługą terenu np. oświetlenie, hydranty p.poż.,
- zaopatrzenie w wodę - z miejskiej sieci, z uwzględnieniem zasilania ew. urządzeń przeciwpożarowych ~~na terenie lub w budynku szkoły~~, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- odprowadzenie ścieków - do miejskiej sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z uwzględnieniem zrównoważonego gospodarowania wodami opadowymi i roztopowymi, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- zaopatrzenie w energię ciepłą - z sieci lub z urządzeń indywidualnych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Ustalenia zapisane w projekcie planu korespondują z wnioskami i wytycznymi wynikającymi z opracowanej wcześniej dokumentacji ekofizjograficznej.

Linie rozgraniczające poszczególnych w/w terenów, obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy oraz granicę strefy A ochrony konserwatorskiej (w której przedmiotem ochrony jest historyczny układ urbanistyczny) ilustruje rysunek projektu planu, sporządzony w skali 1:1000.



Rys. 2 Rysunek projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

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

Projekt planu obejmuje niewielki obszar położony w obrębie Starego Miasta Golubia 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 fosy), murawy zdegradowane oraz ogrody przydomowe. Granice obszaru są w większości czytelne w terenie.

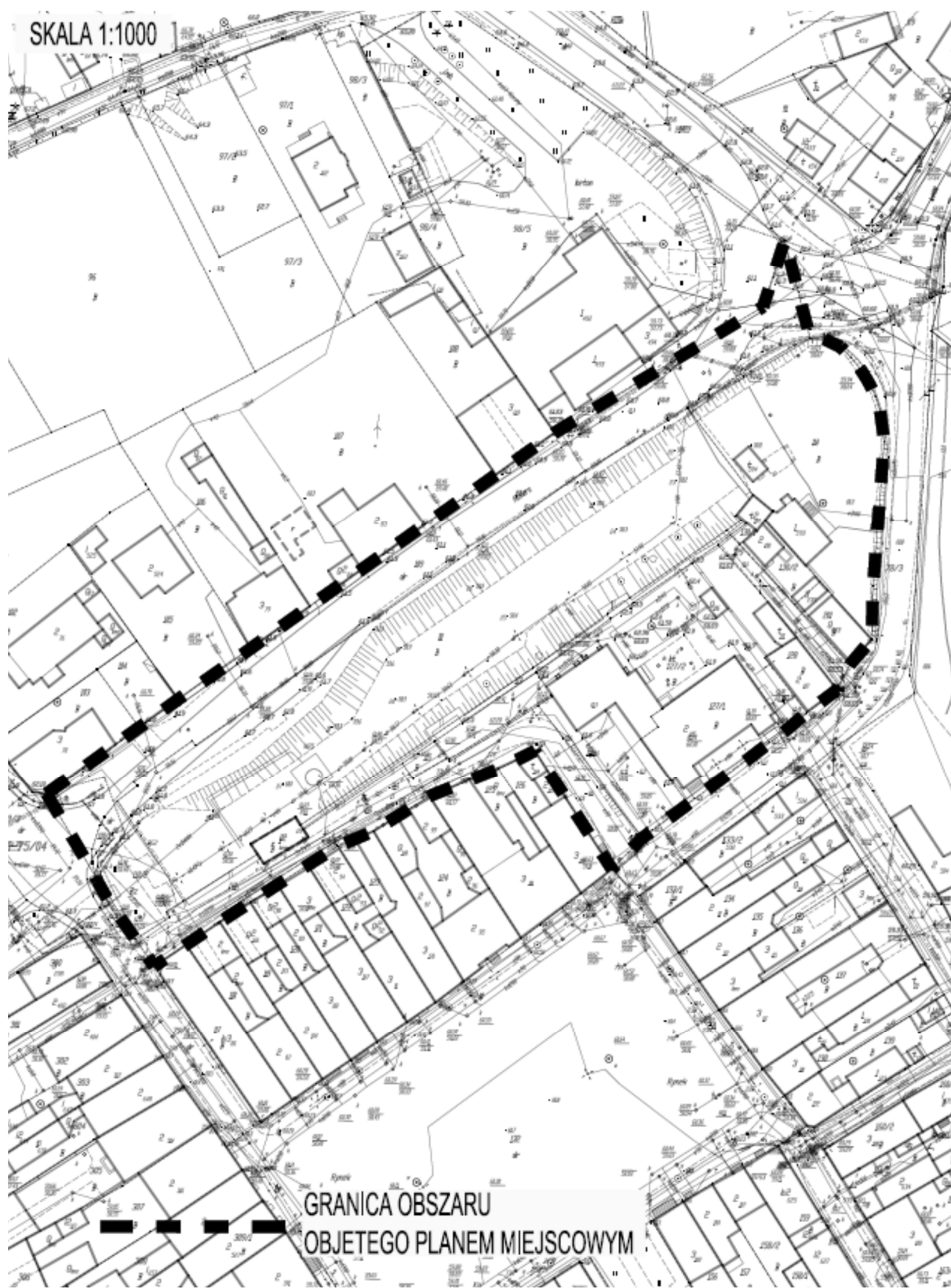
Według ewidencji gruntów działki w przeważającej części to użytki „B” - tereny zabudowane oraz „dr” - tereny dróg.

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

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



Rys. 3 Rejon opracowania na tle ortofotomapy (geoportal.gov.pl)



Rys. 4 Lokalizacja obszaru opracowania na tle mapy uchwały „intencyjnej”

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

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



Rys. 5 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 i drogi głównej (ul. Hallera). Ilustruje to fragment rysunku „Kierunki” Studium.



Rys. 6 Rejon opracowania na tle mapy „Kierunki” Studium ... miasta Golub-Dobrzyń

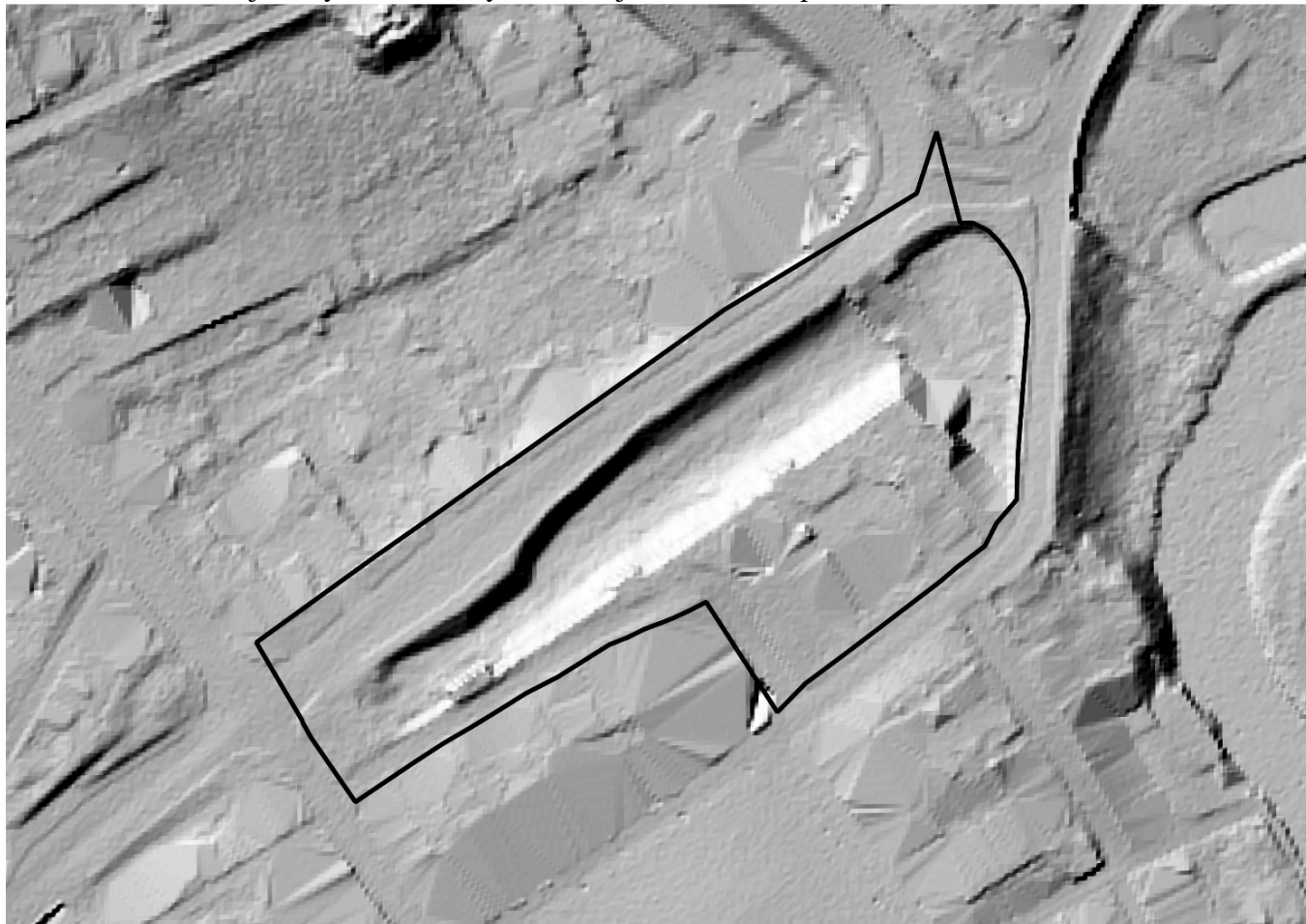
Zagospodarowanie i użytkowanie obszaru ilustrują fotografie wykonane przez autora prognozy w dniu 22.03.2025 r. podczas wizji terenowej na potrzeby sporządzonego wyprzedzająco opracowania ekofizjograficznego.



Według podziału fizycznogeograficznego Polski na regiony fizycznogeograficzne J. Kondrackiego, zmodyfikowanego w 2018 r. przez zespół pod kierunkiem J. Solona i J. Borzyszkowskiego obszar objęty projektem planu 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 planuje się nowej zabudowy w obrębie fosy.

Ilustruje to rysunek rzeźby terenu rejonu obszaru opracowania.



Rys.7 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 iłów, 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.

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 mułki, 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 gązów (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.

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 wyłączono z zabudowy w projekcie planu także ze względów ekofizjograficznych (poza warunkami historyczno-kulturowymi).

Wody gruntowe na zabudowanej części obszaru występują na głębokości 4-5 m. W dnie fosi 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 projektem planu położony jest w jednolitej części wód powierzchniowych rzecznych PLRW20001128977 Drwęca od Brodniczki do Strugi Rychnowskiej. Jest to naturalna część wód. Odnacza 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.

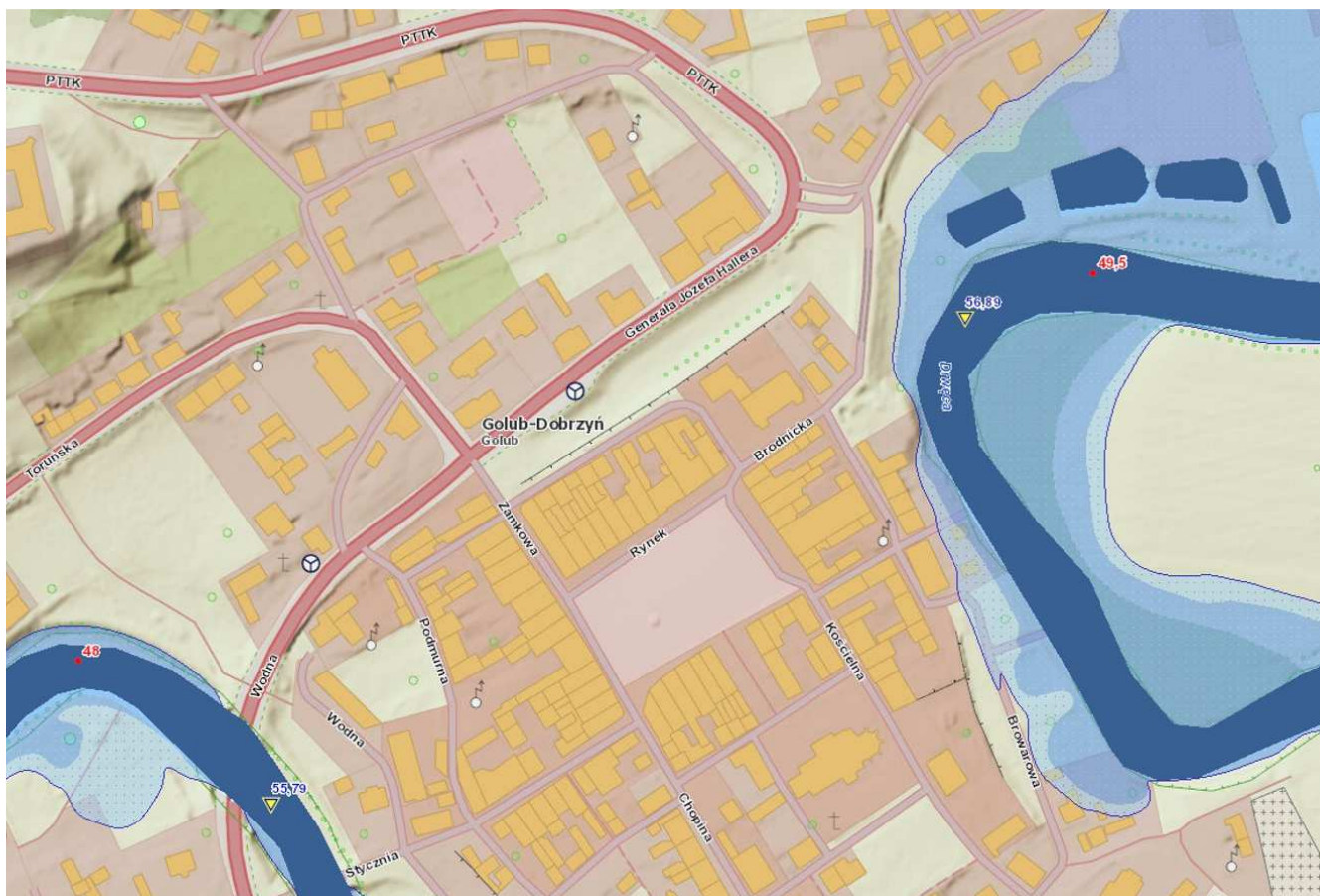
Analizowany obszar nie jest położony w zasięgu terenów narażonych na niebezpieczeństwo wystąpienia powodzi ani w zasięgu obszarów szczególnego zagrożenia powodzią.

Ilustruje to mapa.



Ryc. 8 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. 9 Rzędne wody 1% w rejonie centrum Golubia-Dobrzyń (źródło: https://wody.isok.gov.pl/imap_kzgw/?gmap=gpMZP)

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°C), natomiast najniższe w styczniu (-2,6°C). 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.

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. 10 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.

Obszar objęty projektem planu 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 przeciwoślusiskowym 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. 11 Rejon opracowania na tle mapy rezerwatu przyrody(geoportal.gov.pl)

W sąsiedztwie obszaru opracowania, w odległości około 10 m na wschód od jego granic, znajduje się specjalny obszar ochrony siedlisk Dolina Drwęcy PLH280001. Obszar ten obejmuje pas terenu wzdłuż rzeki Drwęcy 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

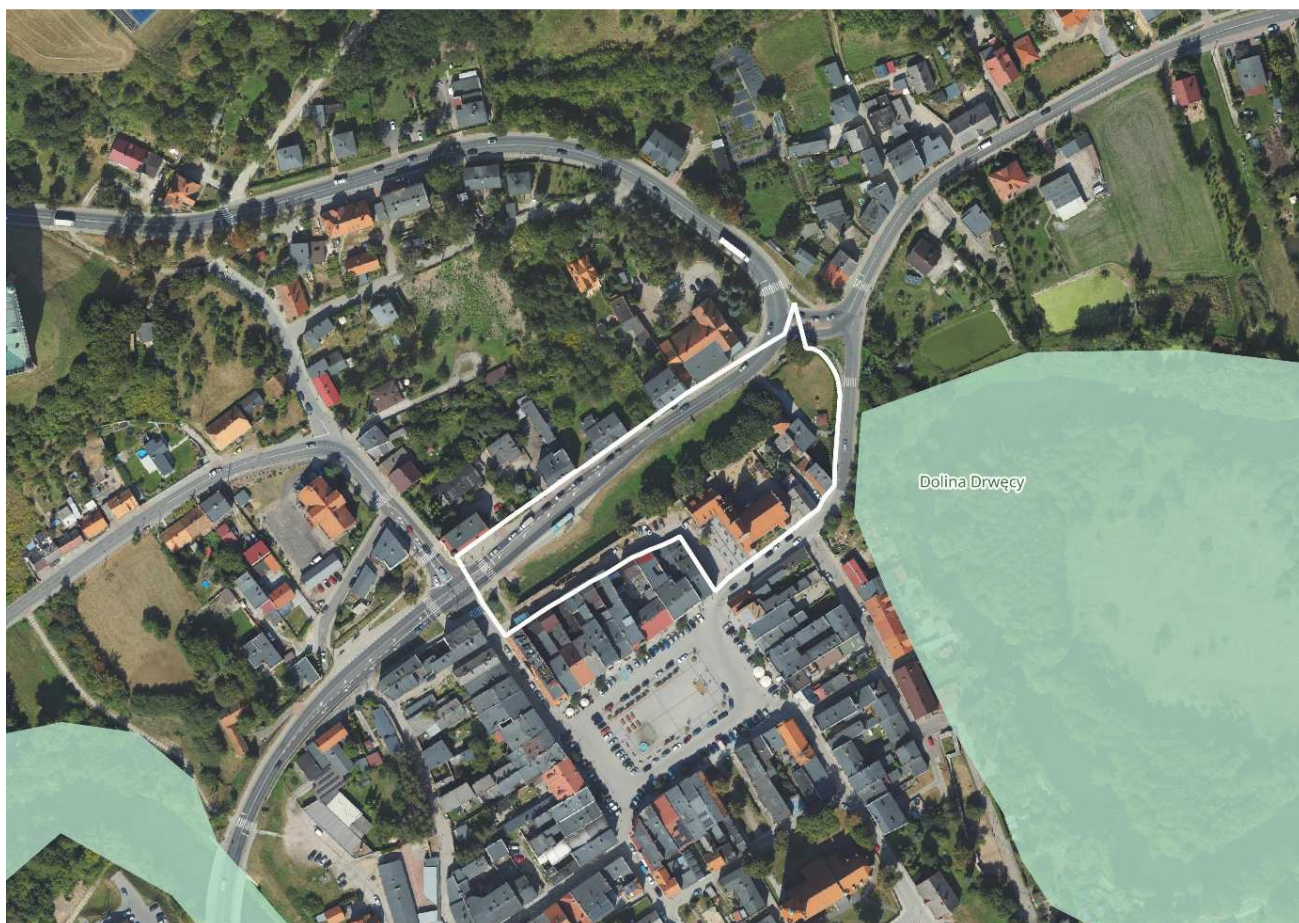
północny-wschód znajduje się obszar specjalnej ochrony ptaków Bagienna Dolina Drwęcy PLB040002. Obszar ten jest ostoją ptasią o randze europejskiej, ważną dla migrujących ptaków wodnych i wodno-błotnych, jest również żerowiskiem ptaków drapieżnych gniazdujących w okolicznych lasach. Na terenie Bagiennej Doliny Drwęcy 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. 12 Rejon opracowania na tle obszaru Natura 2000 (geoportal.gov.pl)

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



Ryc. 13 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. Nie jest to krajobraz priorytetowy. 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 przedpoła 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.

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.

We wniosku Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków do 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 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.

Na obszarze opracowania nie stwierdzono występowania stanowisk archeologicznych.

Szczegółową charakterystykę stanu i funkcjonowania środowiska przedmiotowego obszaru oraz jego otoczenia opracowano na podstawie własnych wizji terenowych i analizie dostępnych danych oraz przedstawiono w opracowaniu ekofizjograficznym, z którego wynika szereg uwag, zaleceń i wniosków, a w tym m.in.:

- 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 stosować bezemisyjne lub niskoemisyjne systemy grzewcze.

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

Analiza uwarunkowań ekofizjograficznych, w tym ocena walorów przyrodniczych i krajobrazowych obszaru położonego 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 krajobrazowe, 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.

Problemem ochrony środowiska, w kontekście planowanego rozszerzenia możliwości inwestowania na obszarze, jest ochrona ukształtowania terenu, ochrona zieleni (za wyjątkiem nie kolidującej z obiektami zabytkowymi), ochrona wód powierzchniowych i podziemnych (przed ewentualnym zanieczyszczeniem ściekami), ochrona przed hałasem (drogowym), ochrona krajobrazu i ładu przestrzennego (intensywność i gabaryty zabudowy), adaptacja do zmian klimatu (retencja i odprowadzanie nadmiaru wód opadowych).

Realizacja ustaleń projektu planu nie pozostaje w sprzeczności z celami ochrony środowiska ustanowionym na szczeblu międzynarodowym wspólnotowym i krajowym istotnym z punktu widzenia projektu planu. Analiza poszczególnych celów w dokumentach każdego szczebla nie wykazała sytuacji konfliktowych i sprzeczności z ustaleniami projektu planu. Nie wywoła także znaczących negatywnych zmian na obszary Natura 2000.

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

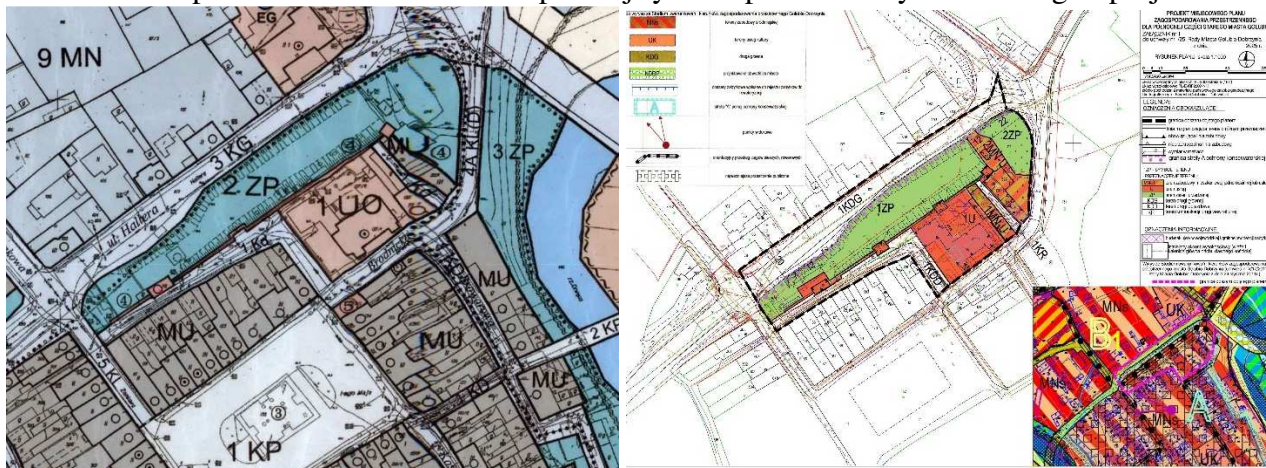
Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego związany jest z niewielkimi zmianami przeznaczeń oraz zwiększeniem intensywności wykorzystania terenów. Zarówno w porównaniu ze stanem istniejącym, jak i z ustaleniami dotychczas obowiązującego planu miejscowego. Wprowadzone zmiany w stosunku do obecnego planu mają na celu zwiększenie możliwości inwestowania w zakresie usług.

Poniżej w tabeli dla terenów przeznaczonych pod zabudowę, zieleni urządzonej i drogi zestawiono podstawowe parametry i wskaźniki dla porównania ustaleń dotychczasowego planu miejscowego z 2003 r. i projektu planu:

Symbol terenu: projekt planu (plan dotychczasowy) / parametr	Dotychczasowy plan	Projekt planu
1KDG (d. 3 KG) Maksymalna wysokość zabudowy Maksymalna intensywność zabudowy Maksymalna powierzchnia zabudowy Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej	- - - -	8,5 m (budowle i urządzenia) - - -
1ZP (d. 2 ZP) Maksymalna wysokość zabudowy Maksymalna intensywność zabudowy Maksymalna powierzchnia zabudowy Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej	nie dopuszcza się lokalizacji obiektów kubaturowych, dopuszcza się budowę obiektów małej architektury; zagospodarowanie terenów zieleni i małą architekturą winno być podporządkowanie warunkom ekspozycji obronnych murów miejskich.	nie dopuszcza się lokalizacji obiektów kubaturowych, - - - 80%
2ZP (d. 2 ZP) Maksymalna wysokość zabudowy Maksymalna intensywność zabudowy Maksymalna powierzchnia zabudowy Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej	nie dopuszcza się lokalizacji obiektów kubaturowych, dopuszcza się budowę obiektów małej architektury; zagospodarowanie terenów zieleni i małą architekturą winno być podporządkowanie warunkom ekspozycji obronnych murów miejskich.	nie dopuszcza się lokalizacji obiektów kubaturowych, - - - 80%
1U (d. 1 UO) Maksymalna wysokość zabudowy Maksymalna intensywność zabudowy Maksymalna powierzchnia zabudowy Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej	- - - -	11,6 / 6 m 3 (nadziemna) 60 / 100% 15 / 0%
1MN-U (d. 1 UO) Maksymalna wysokość zabudowy Maksymalna intensywność zabudowy Maksymalna powierzchnia zabudowy Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej	nie dopuszcza się rozbudowy istniejących i lokalizacji nowych obiektów.	9 / 8,8 m 2,8 (nadziemna) 75 / 93% 25 / 7%
2MN-U (d. MU, część 2ZP) Maksymalna wysokość zabudowy Maksymalna intensywność zabudowy Maksymalna powierzchnia zabudowy Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej	3 kondygnacje z poddaszem użytkowym - - -	9 / 8,8 m 2,8 (nadziemna) 75 / 93% 25 / 7%
1KDD (d. 1 Kd) Maksymalna wysokość zabudowy Maksymalna intensywność zabudowy Maksymalna powierzchnia zabudowy Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej	- - - -	7,0 m (budowle i urządzenia) - - -
1KR (d. 1 Kd) Maksymalna wysokość zabudowy Maksymalna intensywność zabudowy Maksymalna powierzchnia zabudowy Minimalny odsetek powierzchni biologicznie czynnej	- - - -	7,0 m (budowle i urządzenia) - - -

Na całym obszarze objętym projektem planu obowiązują określone przepisami szczególnymi reżimy ochronne wynikające z istnienia chronionych prawnie terenów przyrodniczych – obszaru chronionego krajobrazu. Jednak zakazy te nie dotyczą: wykonywania zadań na rzecz obronności kraju i bezpieczeństwa państwa, prowadzenia akcji ratowniczej oraz działań związanych z bezpieczeństwem powszechnym i realizacji inwestycji celu publicznego.

Dla porównania zamieszczono poniżej rysunki planów: dotychczasowego i projektu.



Realizacja projektu planu nie spowoduje zmiany oddziaływania na cele i przedmioty ochrony obszarów **Natura 2000**. W stosunku do obecnego stanu i ustaleń dotychczas obowiązującego planu miejscowego, realizacja projektu planu nie wywoła zagrożeń dla chronionych gatunków roślin i zwierząt, dla ptaków i ich siedlisk oraz dla spójności obszarów Natura 2000. Obszar objęty projektem planu znajduje się w bliskim sąsiedztwie specjalnego obszaru ochrony siedlisk Dolina Drwęcy PLH280001. 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, a także występuje tu 11 gatunków zwierząt z Załącznika II Dyrektywy Rady 92/43/EWG, w tym 7 gatunków ryb. Najbliższy obszar specjalnej ochrony ptaków Bagienna Dolina Drwęcy PLB040002 znajduje się w odległości około 18 km na północny-wschód. 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.

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. W oparciu o analizę ustaleń projektu planu należy stwierdzić, że nawet mimo bliskiej odległości od obszaru „siedliskowego” nie istnieją ani nie wystąpią potencjalne zagrożenia dla celów i przedmiotów ochrony obszarów Natura 2000. Projekt planu obejmuje tereny już w większości zabudowane i ma niewielki zakres inwestycyjny. Planowane zagospodarowanie obszaru objętego projektem planu nie spowoduje pogorszenia spójności obszarów Natura 2000.

W odniesieniu do **różnorodności biologicznej** projekt planu wprowadza niewielkie zmiany, głównie polegające na adaptacji istniejącej zabudowy i umożliwieniu odtworzenie zabytkowych baszt w ciągu murów miejskich. Projekt planu obejmuje głównie tereny zabudowy śródmiejskiej, już zabudowane i utwardzone.

Niezabudowana pozostanie w dalszym ciągu fosa, w obrębie której wyznaczono tereny 1ZP i 2ZP. O różnorodności biologicznej tych terenów decydują murawy, zadrzewienia i krzewy. Projekt planu zabezpiecza ochronę różnorodności biologicznej ustalając minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na obu terenach ZP na poziomie 80%. Na tych terenach zakazano zabudowy, jak również lokalizacji miejsc do parkowania. To ustalenia chroniące różnorodność biologiczną. Dopuszczenie możliwości usunięcia niektórych drzew oraz budowa ciągu pieszego i schodów terenowych nie spowoduje istotnych zagrożeń dla różnorodności biologicznej.

Oczywiście należy zdawać sobie sprawę, że roślinność na terenach ZP stanowić będą głównie murawy trawiaste. Część drzew może zostać usunięta z uwagi na zły stan zdrowotny i przesłanianie murów miejskich.

Przy realizacji nowych nasadzeń powinno się unikać gatunków obcego pochodzenia, co niewątpliwie będzie miało wpływ na kształtowanie różnorodności biologicznej.

Planowane kompleksowe zagospodarowanie obszaru spowoduje nieznaczne zubożenie różnorodności biologicznej obszaru. Możliwa jest jednak minimalizacja tych zmian poprzez umiarkowane stosowanie gatunków obcych, na rzecz rodzimych gatunków roślin, dobór roślin adekwatnie do warunków siedliskowych. Skutki oddziaływania projektu planu będą tu bezpośrednie, długotrwałe i stałe.

Planowane zmiany przeznaczenia terenów nie spowodują znaczącego negatywnego oddziaływania na **ludzi**. Generalnie planowane zmiany przeznaczenia terenów na cele rozwoju usług w planowanej do odbudowy baszcie poprawi stan. Powstanie nowa placówka świadcząca usługi dla turystów i mieszkańców. Dwie kolejne baszty również będą mogły zostać odbudowane.

Analiza złożonego wniosku wskazuje, że w planowanym do odbudowy budynku na dawnej baszcie powstaną usługi gastronomii i handlu. W tej części murów miejskich nie ma obecnie żadnej placówki usługowej. Odbudowa baszt poprawi ten stan. Obecnie planowane jest odbudowanie budynku w miejscu baszty na działce nr 112, jednak będzie możliwa odbudowa kolejnych dwóch baszt i ich przeznaczenie na cele usługowe.

Poprawią się warunki życia ludzi poprzez stworzenie nowego miejsca korzystania z usług. Za pozytywne należy uznać możliwość użytkowania na funkcję zamieszkania zbiorowej części budynku szkoły na terenie 1U. Z tych względów realizacja projektu planu niewątpliwie spowoduje poprawę jakości życia ludzi.

Analiza planowanego programu nowego zainwestowania w stosunku do już istniejącej zabudowy w sąsiedztwie obszaru wskazuje, że nie nastąpią żadne znaczące negatywne oddziaływania związane z realizacją odtworzenia w/w budynku i baszt. W szczególności nie

nastąpi negatywny wpływ nowych inwestycji na zabudowę mieszkaniową, usługową i usług publicznych zlokalizowanych w sąsiedztwie.

Projekt planu nie przewiduje intensywnego zagospodarowania. Zapewniono udział zieleni na znacznej powierzchni obszaru oraz zapewniono ochronę istniejącej zieleni, co z pewnością pozytywnie wpłynie na warunki zamieszkania, rekreacji i wypoczynku. Zapewniona zostanie funkcja rekreacyjna terenu fosy. Skutki oddziaływania projektu planu na ludzi będą bezpośrednie, długoterminowe i stałe.

Warunki egzystowania **fauny** na obszarze projektu planu niewątpliwie pozostaną bez zmian zarówno w stosunku do obecnego stanu zagospodarowania, jak i dotychczasowego planu miejscowego.

Realizacja ustaleń projektu planu na obszarze dotychczas w znacznej części zabudowanym i utwardzonym nie spowoduje zmiany warunków egzystencjalnych bytujących zwierząt. Utrwali występowanie gatunków fauny, charakterystycznych dla środowisk ludzkich tj. ornitofauny, małych ssaków.

W dalszym ciągu obszarem atrakcyjnym dla fauny będzie obszar fosy. Nie przewiduje się migracji z tych terenów gatunków zwierząt np. ptaków, nie akceptujących bliskiej obecności człowieka lub gadów. Nie ma tu warunków dla bytowania płazów.

Skutki oddziaływania projektu planu na faunę będą bezpośrednie i stałe, ale tylko o znaczeniu lokalnym.

Planowane zmiany przeznaczenia terenów nie spowodują istotnych zmian w zakresie oddziaływania na **rośliny**. Projekt planu wprowadza skromny program nowej zabudowy i nowego zainwestowania. Praktycznie zostanie niezabudowana w dalszym ciągu fosa, w obrębie której wyznaczono tereny 1ZP i 2ZP. Zasoby roślinności stanowić będą murawy, zadrzewienia i krzewy. Projekt planu zabezpiecza ochronę roślin ustalając minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na obu terenach ZP na poziomie 80%. Na tych terenach zakazano zabudowy, jak również lokalizacji miejsc do parkowania. Dopuszczenie możliwości usunięcia niektórych drzew oraz budowa ciągu pieszego i schodów terenowych spowoduje co prawda zubożenie zasobów flory, lecz usunięte będą mogły być tylko drzewa, które zagrażają bezpieczeństwu publicznemu lub stanowi technicznemu zabytkowego muru.

Postuluje się, aby usuwając drzewa zagrażające konstrukcji murów miejskich lub je przysłaniające, zapewnić nasadzenia kompensacyjne. Przy realizacji nowych nasadzeń powinno się unikać gatunków obcego pochodzenia, co niewątpliwie będzie miało wpływ na kształtowanie różnorodności biologicznej.

Oczywiście należy zdawać sobie sprawę, że roślinność na terenach ZP stanowić będą głównie murawy trawiaste.

Zachowanie i ochrona wartościowej zieleni wysokiej, z dopuszczeniem zabiegów pielęgnacyjnych, może poprawić nawet jej stan poprzez zachowanie zdrowych drzew, a tym samym wzbogacić zasoby roślinności.

Skutki oddziaływania projektu planu na rośliny będą bezpośrednie, długoterminowe i stałe, ale o znacznym lokalnym.

Planowane zmiany zagospodarowania terenów nie będą negatywnie oddziaływać na **wodę**. Realizacja nowej zabudowy usługowej w zarysie baszt murów miejskich spowoduje powstanie nowych źródeł emisji ścieków komunalnych, lecz ustalenia projektu planu ograniczają ich negatywne oddziaływania. Projekt planu nakazuje odprowadzenie ścieków do miejskiej sieci kanalizacyjnej. Jest to optymalne rozwiązanie, ograniczające do minimum zanieczyszczenie wód podziemnych i powierzchniowych, w tym rzeki Drwęcy.

Zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych będzie odbywać się zgodnie z przepisami odrębnymi, z uwzględnieniem zrównoważonego gospodarowania wodami opadowymi i roztopowymi. Należy przewidywać, że na terenach niezabudowanych i nie utwardzonych (ZP) zagospodarowanie tych wód będzie następować poprzez wsiąkanie bezpośrednio w grunt. Jest to rozwiązanie bardzo korzystne dla retencji wód, adaptujące projekt planu do postępujących zmian klimatycznych. Na terenach zabudowanych i utwardzonych woda będzie w niewielkim stopniu zagospodarowana przez retencionowanie i późniejsze wykorzystanie do celów użytkowych lub infiltrację do gruntu. Będzie głównie odprowadzana do kanalizacji deszczowej.

Przyjęte sposoby postępowania ze ściekami oraz wodami opadowymi i roztopowymi raczej nie będą miały wpływu na realizację celów środowiskowych dla jednolitych części wód powierzchniowych i podziemnych. Planowane zainwestowanie nie będzie miało wpływu na stan jednolitej części wód powierzchniowych rzecznych 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. Skutki oddziaływania projektu planu na wodę będą bezpośrednie, skumulowane i stałe.

Realizacja ustaleń projektu planu nie spowoduje istotnych negatywnych oddziaływań na **powietrze i klimat akustyczny**. Zwrócić należy uwagę, że ustalony zakres przestrzenny i funkcjonalny nie obejmuje możliwości lokalizacji nowej zabudowy na terenach dotychczas niezabudowanych, a wyłącznie odtworzenie zabudowy (baszt) lub nadbudowę istniejącego budynku (na terenie 2MN-U), nie powinien powodować w obrębie obszaru i na okolicznych terenach uciążliwej emisji zanieczyszczeń do powietrza oraz hałasu przekraczającego równoważny poziom dźwięku określony w przepisach szczególnych. Analiza programu zabudowy i przebiegu nieprzekraczalnych linii zabudowy pozwala na stwierdzenie, że nie wystąpią ponadnormatywne uciążliwości akustyczne na obszarze planu i sąsiednich terenach mieszkaniowych i usług użyteczności publicznej. Także nie spowoduje istotnych negatywnych oddziaływań możliwość użytkowania na funkcję zamieszkania zbiorowej części budynku szkoły na terenie 1U. Zakazano lokalizacji miejsc do parkowania w terenie 1ZP co nie spowoduje powstania nowych źródeł emisji hałasu i spalin.

Ustalono zaopatrzenie w energię ciepłą z sieci lub urządzeń indywidualnych, zgodnie z przepisami odrębnymi. Optymalne jest aby były to urządzenia z zastosowaniem technologii i paliw nieprzekraczających dopuszczalnych norm emisji, które nie powinny spowodować nasilenia zjawiska tzw. „niskiej emisji”, tj. urządzenia, w których zastosowane będą technologie bezemisyjne lub rozwiązania oparte na technologiach i paliwach, zapewniających minimalne wskaźniki emisyjne gazów i pyłów do powietrza, a tym samym ograniczające niską emisję. Ustalenia te są prawidłowe i pod powyższym warunkiem minimalizują potencjalny problem zanieczyszczenia powietrza. Skutki oddziaływania projektu planu w tym zakresie będą bezpośrednie, krótkoterminowe i chwilowe.

Realizacja ustaleń projektu planu nie spowoduje negatywnych oddziaływań na **powierzchnię ziemi**. Obszar planu stanowią tereny w większości już zabudowane i utwardzone. Dopuszcza się jedynie odbudowę trzech baszt w ciągu murów miejskich i nadbudowę budynku mieszkalnego na terenie 2MN-U. Nie przewiduje się żadnych zmian na terenach o wysokich spadkach terenu. Zbocza fosy nie ulegną zmianom i przekształceniu. Ustalono zakaz lokalizacji miejsc do parkowania w terenie 1ZP co ochroni powierzchnię ziemi.

Projekt planu adaptuje istniejącą zabudowę i w związku z tym ustala wskaźniki powierzchni zabudowy (75%, 60%) adekwatne do obecnego stanu zagospodarowania. Nie będą prowadzone żadne prace niwelacyjne. Nie będzie potrzeby podjęcia żadnych działań w zakresie przeciwdziałania negatywnym skutkom zmian powierzchni ziemi.

Warto zwrócić uwagę, że projekt planu nakazuje ochronę powierzchni ziemi na terenach zieleni urządzonej ZP poprzez zapewnienie wysokiego udziału (80%) powierzchni jako biologicznie czynnej.

Nie będą prowadzone prace ziemne mogące spowodować nieodwracalne naruszenie struktury fizycznej i biologicznej gruntów. Skutki oddziaływania projektu planu będą bezpośrednie, długoterminowe i stałe.

Oddziaływanie na **krajobraz** będzie związane z realizacją nowej zabudowy w ciągu murów miejskich oraz nadbudowa istniejącego budynku mieszkalnego na terenie 2MN-U. Program zabudowy i zagospodarowania terenów nie zostanie istotnie zwiększony w porównaniu z dotychczasowym planem z 2003 r.

Projekt planu dopuszcza nadbudowę istniejącego budynku mieszkalnego na działce nr 114 (teren 2MN-U) przy ul. Brodnickiej 9a - do wysokości 8,8 m (nie przekraczającej dolnego poziomu otworu okiennego na 1 piętrze baszty narożnej stojącej na działce nr 130/1). Elewacja nadbudowanej części będzie nawiązywać materiałem i kolorystyką do ceglanej elewacji ww. baszty. Ustalono geometrię dachu - pulpitowy łamany (nawiązujący do kształtu dachu budynku przy ul. Brodnickiej 5 w odbiciu lustrzanym oraz do rodzaju i kolorystyki pokrycia dachowego ww. budynku).

Projekt planu ustala zachowanie ekspozycji: wieży i dachu dawnego kościoła ewangelickiego (oznaczone na rysunku planu jako istniejący akcent wysokościowy) oraz

murów obronnych. Dopuszczono rekonstrukcję dolnej części baszty oraz wzniesienie na niej budynku w formach nawiązujących do niezachowanego domu na działce nr 112 przy ul. Zamkowej 2, wraz z przybudówką, według przekazów ikonograficznych, m. in. elewacji północnej budynku (od strony ul. Hallera) na wysokości 1 piętra w konstrukcji drewnianej szkieletowej, ceglanych ścian szczytowych i elewacji południowej (od strony wewnętrznej murów obronnych). Dopuszczono dobudowę drewnianych tarasów połączonych z ww. budynkiem na poziomie parteru i piętra od strony północnej i zachodniej, schodów zewnętrznych oraz przybudówkę od wschodu (od strony wewnętrznej muru obronnego). Określono rodzaj pokrycia dachowego - dach budynku stromy, symetrycznie dwuspadowy, kryty dachówką ceramiczną. Poza obrysem dawnych baszt - na częściach terenu 1U obwiedzionych nieprzekraczalną linią zabudowy na rysunku planu dopuszczono zabudowę o wysokości maksymalnej 6 m i elewacjach o wysokości nie przekraczającej wysokości muru obronnego, z dachem pulpitowym lub tarasem na stropodachu.

Tak precyzyjne ustalenia chronią walory krajobrazowe obszaru. Z tego względu negatywne oddziaływania na krajobraz nie zwiększą się istotnie w porównaniu z dotychczasowym planem.

Obszar objęty projektem planu jest położony 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., dla którego zostały sformułowane rekomendacje i wnioski dotyczące kształtowania i ochrony krajobrazów (wymienione na stronach 26 i 27 niniejszej prognozy). W szczególności dotyczą one obszaru widoku z punktu widokowego z Zamku krzyżackiego w Golubiu-Dobrzyniu. Planowana zabudowa „wpisuje się” w rekomendacje i wnioski, utrzymane zostanie otwarcie widokowe z Zamku. Planowane materiały, kolorystyka elewacji i pokryć dachowych, gospodarka zielenią spełniają rekomendacje i wnioski. Nie powstaną żadne obiekty dysharmonijne w krajobrazie, a wręcz przeciwnie odtworzenie zabytkowych baszt w zarysie murów miejskich w oparciu o przekazy ikonograficzne poprawi zabytkowy charakter tego rejonu.

Planowane działania rewitalizacyjne poprawią stan zabudowy oraz przestrzeni publicznych w Golubiu-Dobrzyniu. Skutki oddziaływania projektu planu na krajobraz będą bezpośrednie, długoterminowe i stałe.

Skala planowanych funkcji i wielkość obszaru (1,2 ha) pozwala stwierdzić, że realizacja ustaleń projektu planu nie spowoduje negatywnych oddziaływań na **klimat**. Program zabudowy spowoduje emisję do atmosfery pewnych ilości zanieczyszczeń energetycznych i komunikacyjnych. Zmiany te nie będą odczuwalne w kontekście stosunków klimatycznych w skali ponadlokalnej. Przyjęte sposoby zaopatrzenia w ciepło minimalizują negatywne oddziaływania na klimat. Realizacja nowej zabudowy i nowego zagospodarowania nie będzie miała wpływu na efekt cieplarniany w skali ponadlokalnej. Przyjęte rozwiązania urbanistyczne w dużej części pozytywnie adaptują obszar planu do postępujących zmian klimatycznych.

Zmiany te, polegające na dużej zmienności zjawisk pogodowych i wzroście średniej temperatury powietrza, częstszym występowaniu zjawisk typu: trąby powietrzne, silne ulewy, gradobicia, ale i również długie okresy bezopadowe, nie mają istotnego związku z planowanym przeznaczeniem analizowanego obszaru pod tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług oraz tereny usług i komunikacji. Przyjęte rozwiązania urbanistyczne uwzględniają możliwe gwałtowne opady deszczu, lokalne podtopienia, ekstremalne upały i wichury, opracowania systemów odprowadzania deszczówki czy możliwości wchłaniania wód opadowych i roztopowych przez glebę. Warto zwrócić uwagę, że realizacja zabudowy polegającej na nadbudowie lub odbudowie obiektów nie spowoduje zakłócenia w obiegu wody, w tym spływu wód podczas intensywnych opadów atmosferycznych.

Przyjęte w planie proporcje pomiędzy terenami zabudowanymi i utwardzonymi a terenami stanowiącymi powierzchnię biologicznie czynną, nie będą w skali lokalnej nasilać skutków ekstremalnych zjawisk pogodowych. Istotne jest w tym kontekście położenie obszaru na terenach już w dużej części zabudowanych oraz ustalenie wysokiego udziału (80%) powierzchni biologicznie czynnej na obu terenach ZP.

Realizacja ustaleń projektu planu nie spowoduje negatywnych oddziaływań na **zasoby naturalne**. Opisano to szczegółowo wcześniej przy analizie oddziaływania na różnorodność biologiczną, florę i wodę.

Nie zostaną uszczuplone ani zdegradowane żadne zasoby przyrodnicze. Nie nastąpi utrata żadnych zasobów powierzchni zieleni ani zasobów glebowych. Obszar znajduje się poza wyznaczonymi głównymi zbiornikami wód podziemnych.

Na obszarze projektu planu występują **zabytki i walory kulturowe**. Stąd projekt planu zawiera liczne ustalenia w tym zakresie, w szczególności określają warunki odbudowy baszt w zarysie murów miejskich, jak i warunki nadbudowy budynku na terenie 2MN-U. Planowane inwestycje nie zmieniają historycznego układu zabudowy, a wręcz wzbogacą walory zabytkowe obwarowań miejskich.

Odtworzone zostaną na odcinku północnym dawnych murów obronnych miasta 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 będzie skutkować zakłóceniem ekspozycji na dawne mury obronne miasta m.in. przez zakaz wprowadzania zieleni wysokiej powodującej znaczące przysłonięcie murów.

Analiza oddziaływania na **dobro materialne** została przeprowadzona w stosunku do obecnego stanu zagospodarowania obszaru i ustaleń dotychczas obowiązującego planu miejscowego. Realizacja ustaleń projektu planu nie wpłynie negatywnie na już istniejące w sąsiedztwie obiekty, w tym zabudowę mieszkaniową i usługową. Nie spowoduje ponadto

zniszczenia lub degradacji żadnych dóbr materialnych w postaci budynków, dróg, infrastruktury technicznej, obiektów użyteczności publicznej itp. Można przewidywać wzrost wartości nieruchomości na terenach 1U, 1MN-U i 2MN-U.

Przeprowadzona analiza możliwych **rozwiązań alternatywnych** w stosunku do rozwiązań przedstawionych w projekcie planu pozwala na stwierdzenie, że planowana skala przekształceń terenów jest nieznacznie większa i w niewielkim stopniu wykracza poza zakres planu z 2003 roku. Planowane przeznaczenia terenów nawiązują do uwarunkowań ekofizjograficznych i historyczno-kulturowych. Planowane zamierzenia inwestycyjne na obszarze objętym projektem planu, będą stanowić małą ingerencję w walory środowiskowe i krajobrazowe obszaru. Wzbogacą historyczny charakter tego rejonu – północno-wschodniej części Starego Golubia.

Pozostawienie obszaru w dotychczasowym użytkowaniu i realizacji zagospodarowania w oparciu o dotychczas obowiązujący plan miejscowy, nie prowadziłoby do powstawania niekorzystnych zmian środowiska.

Podkreślić należy fakt, że projekt planu jest ograniczony wariantowaniem rozwiązań planistycznych ze względu na studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta, uwarunkowania historyczno-kulturowe i krajobrazowe.

Negatywny wpływ na środowisko (walory krajobrazowe i historyczno-kulturowe) miałby miejsce w przypadku dopuszczenia możliwości realizacji zabudowy o większej wysokości, która byłaby eksponowana w krajobrazie i przewyższała sąsiednie budynki. Negatywne oddziaływania nastąpiłoby gdyby przeznaczono pod zabudowę lub zainwestowanie część dawnej fosy.

Z punktu widzenia walorów przyrodniczych, historyczno-kulturowych i krajobrazowych najkorzystniejszym rozwiązaniem jest właśnie to przewidziane w analizowanym projekcie planu. Uwzględniono wymogi konserwatorskie oraz krajobrazowe. Odtworzona (zrekonstruowana) zostanie historyczna zabudowa w przebiegu murów obronnych.

Przyjęte parametry urbanistyczne nawiązują do stanu istniejącego zabudowy i zagospodarowania, są racjonalne ze względów środowiskowych i kulturowych.

Można by oczywiście nie dopuścić do nadbudowy budynku przy baszcie narożnej na terenie 2MN-U oraz nie zezwolić na ingerencje w substancje murów miejskich, ale takie rozwiązania nie pozwoliłyby na odtworzenie (rekonstrukcję) zabytkowych baszt.

Brak realizacji projektu planu spowodowałby możliwości powstawania nowego zagospodarowania zgodnie z obecnym planem miejscowym.

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

Ze względu na planowane przeznaczenie obszaru pod tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej, terenów usług turystyki lub usługi, usługi, zieleń urządzoną i komunikację, można stwierdzić, że nie istnieje potrzeba specjalnego monitorowania w szerokim zakresie skutków realizacji ustaleń projektu planu.

Przyjęte parametry i wskaźniki urbanistyczne z dużym prawdopodobieństwem pozwalają przypuszczać, że ewentualne istotne uciążliwości związane z zagospodarowaniem terenów dotyczyć mogą ewentualnego negatywnego oddziaływania na fizjonomię krajobrazu, zmian stosunków wodnych, utraty walorów florystycznych, utraty różnorodności biologicznej, utraty powierzchni aktywnej przyrodniczo, utwardzenia powierzchni. Negatywne oddziaływania w odniesieniu do komponentów środowiska wystąpią co najwyżej w stopniu małym. Nie należy przewidywać możliwości wystąpienia negatywnych znaczących oddziaływań.

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

Także zasadne jest monitorowanie czy negatywne oddziaływanie prowadzonej działalności nie wykracza poza granice działek, tj. czy nie notuje się tam przekroczeń wskaźników np. emisji hałasu, poziomów zanieczyszczeń powietrza atmosferycznego, zanieczyszczenia wód powierzchniowych i podziemnych, czy nie nastąpiły negatywne zmiany stosunków wodnych i czy też rozwoju procesów erozyjnych.

Niezbędne jest również monitorowanie czy przestrzegane są minimalne udziały powierzchni biologicznie czynnej i czy został właściwie usunięty drzewostan.

VIII.INFORMACJE O MOŻLIWYM TRANSGRANICZNYM ODDZIAŁYWANIU PROJEKTU PLANU NA ŚRODOWISKO

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

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

IX. STRESZCZENIE W JĘZYKU NIESPECJALISTYCZNYM

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

Sporządzenie projektu miejscowego planu zagospodarowania ma na celu 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.

Obszar objęty projektem planu 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 fosa), murawy zdegradowane oraz ogrody przydomowe. Granice obszaru są w większości czytelne w terenie. Według ewidencji gruntów działki w przeważającej części to 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 zapewniają ulice: Zamkowa i Brodnicka.

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).

Problemem ochrony środowiska, w kontekście planowanego rozszerzenia możliwości inwestowania na obszarze, jest ochrona ukształtowania terenu, ochrona zieleni (za wyjątkiem nie kolidującej z obiektami zabytkowymi), ochrona wód powierzchniowych i podziemnych (przed ewentualnym zanieczyszczeniem ściekami), ochrona przed hałasem (drogowym), ochrona krajobrazu i ładu przestrzennego (intensywność i gabaryty zabudowy), adaptacja do zmian klimatu (retencja i odprowadzanie nadmiaru wód opadowych).

Na całym obszarze objętym projektem planu obowiązują określone przepisami szczególnymi reżimy ochronne wynikające z istnienia chronionych prawnie terenów przyrodniczych – obszaru chronionego krajobrazu. Jednak zakazy te nie dotyczą: wykonywania zadań na rzecz obronności kraju i bezpieczeństwa państwa, prowadzenia akcji ratowniczej

oraz działań związanych z bezpieczeństwem powszechnym, realizacji inwestycji celu publicznego.

Projekt planu zawiera szereg ustaleń służących ochronie środowiska i minimalizujących skutki dla środowiska wynikających z wprowadzonych zmian w stosunku do obecnego stanu użytkowania i zagospodarowania oraz do ustaleń dotychczas obowiązującego planu miejscowego.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego związany jest z niewielkimi zmianami przeznaczeń oraz zwiększeniem intensywności wykorzystania terenów. Zarówno w porównaniu ze stanem istniejącym, jak i z ustaleniami dotychczas obowiązującego planu miejscowego. Wprowadzone zmiany w stosunku do obecnego planu mają na celu zwiększenie możliwości inwestowania w zakresie usług.

Projekt planu obejmuje głównie tereny zabudowy śródmiejskiej, już zabudowane i utwardzone. Niezabudowana pozostanie w dalszym ciągu fosa, w obrębie której wyznaczono tereny 1ZP i 2ZP. Projekt planu zabezpiecza ochronę różnorodności biologicznej, powierzchni ziemi, wód, flory i fauny ustalając minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na obu terenach ZP na poziomie 80%. Na tych terenach zakazano zabudowy, jak również lokalizacji miejsc do parkowania. Dopuszczenie możliwości usunięcia niektórych drzew oraz budowa ciągu pieszego i schodów terenowych nie spowoduje istotnych zagrożeń. Oczywiście roślinność na terenach ZP stanowić będą głównie murawy trawiaste. Część drzew może zostać usunięta z uwagi na zły stan zdrowotny i przesłanianie murów miejskich.

Generalnie planowane zmiany przeznaczenia terenów na cele rozwoju usług w planowanej do odbudowy baszcie poprawi stan. Powstanie nowa placówka świadcząca usługi dla turystów i mieszkańców. Dwie kolejne baszty również będą mogły zostać odbudowane. Analiza złożonego wniosku wskazuje, że w planowanej do odbudowy baszcie powstaną usługi gastronomii i handlu. W tej części murów miejskich nie ma obecnie żadnej placówki usługowej. Odbudowa baszt poprawi ten stan. Obecnie planowane jest odbudowanie baszty na działce nr 112, jednak będzie możliwa odbudowa kolejnych dwóch baszt i ich przeznaczenie na cele usługowe. Poprawią się warunki życia ludzi poprzez stworzenie nowego miejsca korzystania z usług. Za pozytywne należy uznać możliwość użytkowania na funkcję zamieszkania zbiorowego części budynku szkoły na terenie 1U. Z tych względów realizacja projektu planu niewątpliwie spowoduje poprawę jakości życia ludzi.

Realizacja nowej zabudowy usługowej w zarysie baszt murów miejskich spowoduje powstanie nowych źródeł emisji ścieków komunalnych, lecz ustalenia projektu planu ograniczają ich negatywne oddziaływania. Projekt planu nakazuje odprowadzenie ścieków do miejskiej sieci kanalizacyjnej. Jest to optymalne rozwiązanie, ograniczające do minimum zanieczyszczenie wód podziemnych i powierzchniowych, w tym rzeki Drwęcy. Zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych będzie odbywać się zgodnie z przepisami odrębnymi, z uwzględnieniem zrównoważonego gospodarowania wodami opadowymi i roztopowymi. Należy przewidywać, że na terenach niezabudowanych i nie utwardzonych (ZP) zagospodarowanie tych wód będzie następować poprzez wsiąkanie bezpośrednio w grunt. Jest

to rozwiązanie bardzo korzystne dla retencji wód, adaptujące projekt planu do postępujących zmian klimatycznych.

Ustalono zaopatrzenie w energię ciepłą z sieci lub urządzeń indywidualnych, zgodnie z przepisami odrębnymi. Optymalne jest aby były to urządzenia z zastosowaniem technologii i paliw nieprzekraczających dopuszczalnych norm emisji, które nie powinny spowodować nasilenia zjawiska tzw. „niskiej emisji”, tj. urządzenia, w których zastosowane będą technologie bezemisyjne lub rozwiązania oparte na technologiach i paliwach, zapewniających minimalne wskaźniki emisyjne gazów i pyłów do powietrza, a tym samym ograniczające niską emisję. Ustalenia te są prawidłowe i pod powyższym warunkiem minimalizują potencjalny problem zanieczyszczenia powietrza.

Precyzyjne ustalenia w odniesieniu do możliwych do realizacji kubatur chronią walory krajobrazowe obszaru. Ustalono wysokość maksymalną budynków, budowli i urządzeń, rodzaj materiałów, kolorystykę, rodzaj pokryć dachowych, rodzaje konstrukcji, obiekty małej architektury, kształtowanie zieleni.

Projekt planu zawiera liczne ustalenia w zakresie ochrony zabytków i walorów kulturowych, w szczególności określa warunki odbudowy baszt w zarysie murów miejskich, jak i warunki nadbudowy budynku na terenie 2MN-U. Planowane inwestycje nie zmieniają historycznego układu zabudowy, a wręcz wzbogacą walory zabytkowe obwarowań miejskich. Odtworzone zostaną na odcinku północnym dawnych murów obronnych miasta 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 będzie skutkować zakłóceniem ekspozycji na dawne mury obronne miasta m.in. przez zakaz wprowadzania zieleni wysokiej powodującej znaczące przysłonięcie murów.

Przeprowadzona analiza możliwych rozwiązań alternatywnych w stosunku do rozwiązań przedstawionych w projekcie planu pozwala na stwierdzenie, że planowana skala przekształceń terenów jest nieznacznie większa i w niewielkim stopniu wykracza poza zakres dotychczasowego planu. Planowane przeznaczenia terenów nawiązują do uwarunkowań ekofizjograficznych i historyczno-kulturowych. Planowane zamierzenia inwestycyjne na obszarze objętym projektem planu, będą stanowić małą ingerencję w walory środowiskowe i krajobrazowe obszaru. Wzbogacą historyczny charakter tego rejonu – północno-wschodniej części Starego Golubia. Negatywny wpływ na środowisko (walory krajobrazowe i historyczno-kulturowe) miałby miejsce w przypadku dopuszczenia możliwości realizacji zabudowy o większej wysokości, która byłaby eksponowana w krajobrazie i przewyższała sąsiednie budynki. Negatywne oddziaływania nastąpiłoby gdyby przeznaczono pod zabudowę lub zainwestowanie część dawnej fosy. Z punktu widzenia walorów przyrodniczych, historyczno-kulturowych i krajobrazowych najkorzystniejszym rozwiązaniem jest właśnie to przewidziane w analizowanym projekcie planu. Uwzględniono wymogi konserwatorskie oraz krajobrazowe. Odtworzona (zrekonstruowana) zostanie historyczna zabudowa w przebiegu murów

obronnych. Przyjęte parametry urbanistyczne nawiązują do stanu istniejącego zabudowy i zagospodarowania, są racjonalne ze względów środowiskowych i kulturowych. Można by oczywiście nie dopuścić do nadbudowy budynku przy baszcie narożnej na terenie 2MN-U oraz nie zezwolić na ingerencje w substancje murów miejskich, ale takie rozwiązania nie pozwoliłyby na odtworzenie (rekonstrukcję) zabytkowych baszt.



Oświadczenie

Oświadczam, że spełniam wymagania dotyczące autorów prognoz oddziaływania na środowisko o których mowa w art. 74a ust. 2 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r., poz. 1112 z późniejszymi zmianami).

Jestem świadomy odpowiedzialności karnej za złożenie fałszywego oświadczenia.

