

**Prognoza oddziaływania na środowisko
ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla wsi Gruczno**

Autor: mgr inż. Bożena Szymańska

Spis treści

1. Przedmiot opracowania
2. Cel i zakres pracy
3. Powiązania z innymi dokumentami
4. Metody zastosowane przy sporządzaniu prognozy
5. Podstawy prawne i materiały wyjściowe
6. Istniejący stan środowiska oraz potencjalne zmiany tego stanu w przypadku braku realizacji projektowanego dokumentu
7. Opis projektowanego zagospodarowania
8. Ocena warunków zagospodarowania terenu określonych w projekcie mpzp wynikających z potrzeb ochrony środowiska
9. Ocena rozwiązań funkcjonalno-przestrzennych
10. Ocena wpływu projektowanego zagospodarowania na środowisko przyrodnicze i zdrowie ludzi
11. Rozwiązania mające na celu zapobieganie, ograniczanie lub kompensację przyrodniczą negatywnych oddziaływań na środowisko
12. Przewidywane metody analizy skutków realizacji projektowanego dokumentu – częstotliwości jej przeprowadzania oraz rozwiązania alternatywne do projektu planu
13. Streszczenie sporządzone w języku niespecjalistycznym

Spis załączników

Mapa oddziaływania na środowisko ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

1. Przedmiot opracowania

Przedmiotem oceny zawartej w niniejszej prognozie są ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wsi Gruczno.

Potrzeba opracowania prognozy do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, wynika z art. 51 ust. 1 Ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku, jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz.U. z 2008 r. Nr 199 poz. 1227) oraz z art. 17 pkt. 4 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717, z późniejszymi zmianami).

Projekt planu został wykonany przez Biuro „URBANISTA”, projektant Maciej Kornalewski, ul. Wybickiego 42, 86–300 Grudziądz.

2. Cel i zakres pracy

Celem prognozy jest określenie i ocena skutków dla środowiska przyrodniczego i zdrowia ludzi, które mogą wynikać z projektowanego przeznaczenia terenu położonego we wsi Gruczno, objętego projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Prognoza oddziaływania na środowisko projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w ramach strategicznej oceny na środowisko – stosownie do stanu współczesnej wiedzy i metod oceny – obejmuje analizę uwarunkowań naturalnych i antropogenicznych ustaleń planu dla wsi Gruczno, a także potencjalny wpływ na środowisko (możliwe przekształcenia) wynikający z realizacji ustaleń planu.

Prognoza oddziaływania na środowisko została opracowana zgodnie z art. 51 ust. 2 Ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku, jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. Nr 199 poz. 1227 z późn. zm.), i zgodnie z powyższym artykułem zawiera, określa, analizuje i ocenia:

- informacje charakteryzujące projektowany dokument ze względu na jego zawartość, cel i powiązania z innymi dokumentami,
- informacje o stosowanych metodach sporządzania prognozy,
- propozycje dotyczące przewidywanych metod analizy skutków realizacji postanowień projektu z częstotliwością jej przeprowadzania,
- istniejący stan oraz potencjalne zmiany tego stanu w przypadku braku realizacji założeń projektowanego dokumentu,
- stan środowiska na obszarach objętych 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,

- przewidywane znaczące oddziaływania, w tym oddziaływania bezpośrednie, pośrednie, wtórne, skumulowane, krótkoterminowe, średnioterminowe i długoterminowe, stałe i chwilowe oraz pozytywne i negatywne na środowisko i zdrowie ludzi,
- streszczenie w języku niespecjalistycznym.

Prognoza oddziaływania na środowisko do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wsi Gruczno składa się z części tekstowej i graficznej.

Zakres prognozy jest zgodny z warunkami określonymi przez Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Świeciu oraz Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Bydgoszczy. Ponadto w związku z koniecznością uzyskania niezbędnych opinii i uzgodnień oraz wyłożeniem projektu mpzp wraz z niniejszą prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu zainteresowani mogą składać uwagi i wnioski, które będą rozpatrywane.

3. Powiązania z innymi dokumentami

Projekt ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wsi Gruczno, dla którego sporządzono niniejszą prognozę oddziaływania na środowisko, respektuje ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Świecie w sferze dyspozycji przestrzennych i zasad oraz kierunków zagospodarowania terenów. W Studium cały teren objęty planem zaliczono do części B „Wiejska jednostka strukturalna”, strefy 2.rolniczo-osadniczej doliny Wisły, o głównej funkcji rolnictwa, osadnictwa, oraz 3. krawędziowej doliny Wisły, o głównej funkcji ochronnej w szczególności:

- obszar 2.1. wsi Gruczno, Kosowo, Chrystkowo, Topolek o funkcji zrównoważonego rolnictwa,
- obszar 3.1. wsi Gruczno o funkcji ochrony krajobrazu,
- obszar 3.2. wsi Gruczno i Topolek o funkcji najwyższej ochrony rezerwatu i krajobrazu,
- przy czym na terenie wsi Gruczno zachowanie istniejącej lub realizację nowej zabudowy m.in. o funkcji mieszkaniowo-usługowej, gospodarczo-usługowej pozarolniczej, w oparciu o miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

Teren objęty mpzp, dla którego sporządzono prognozę oddziaływania na środowisko, objęty jest częściowo aktualnymi planami miejscowymi przyjętymi: Uchwałą nr 197/96 Rady Miejskiej w Świeciu z dnia 20 czerwca 1996 r. w sprawie zmian miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Świecie (Dz. Urz. Woj. Bydg. Nr 21, poz. 94); Uchwałą nr 399/98 Rady Miejskiej w Świeciu z dnia 18 czerwca 1998 r. w sprawie zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Świecie oraz miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Świecie (Dz. Urz.

Woj. Bydg. Nr 60, poz. 342) oraz Uchwałą nr 336/01 Rady Miejskiej w Świeciu z dnia 28 czerwca 2001 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego działek nr 167, 182/10, 200/7 położonych we wsi Gruczno gmina Świecie (Dz. Urz. Woj. Kuj.-Pom. Nr 69, poz. 1316).

4. Metody zastosowane przy sporządzaniu prognozy

W prognozie zastosowano metodę opisową. Podczas sporządzania prognozy punktem odniesienia był istniejący stan środowiska na terenie gminy Świecie. W pierwszym etapie opisano elementy środowiska, które mogą być narażone na oddziaływania wskutek realizacji ustaleń planu. W drugim etapie dokonano prognozy oddziaływań na środowisko. Opracowanie ma formę opisowo-kartograficzną i jest uzupełnione obserwacjami terenowymi. Wnioskowanie o wpływie prac na poszczególne składowe środowiska oparto na identyfikacji przyczyn i wzajemnych uwarunkowań, które wynikają zarówno z zakresu planowanych prac, jak i naturalnych warunków występujących na analizowanym terenie.

Prognoza była wykonywana w trakcie opracowania projektu mpzp. Wyniki ustaleń prognozy proponuje się uwzględnić przy zapisach mpzp.

5. Podstawy prawne i materiały wyjściowe

1. Uchwała nr 174/08 Rady Miejskiej w Świeciu z dnia 28 sierpnia 2008 r., uchwała Nr 236/09 Rady Miejskiej w Świeciu z dnia 30 kwietnia 2009 r. w sprawie zmiany Uchwały Nr 174/08 z dnia 28 sierpnia 2008 r. oraz uchwała Nr 39/10 Rady Miejskiej w Świeciu z dnia 30 grudnia 2010 r. w sprawie zmiany Uchwały Nr 236/09 z dnia 30 kwietnia 2009 r. w sprawie przystąpienia do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Gruczno.
2. Ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2008 r. Nr 25, poz. 150 z późn. zm.) wraz z wynikającymi z ustawy rozporządzeniami.
3. Ustawa z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku, jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. Nr 199 poz. 1227 z późn. zm.).
4. Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.) wraz z wynikającymi z ustawy rozporządzeniami.
5. Ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. o odpadach (Dz. U. z 2010 r. Nr 185, poz. 1243 z późn. zm.) wraz z wynikającymi z ustawy rozporządzeniami.
6. Ustawa z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2009 r. Nr 151. poz. 1220 z późn. zm.) wraz z wynikającymi z ustawy rozporządzeniami.
7. Ustawa z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2004 r. Nr 121, poz. 1266 z późn. zm.).
8. Ustawa z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (Dz. U. z 2005 r. Nr 236, poz. 2008 z późn. zm.).

9. Ustawa z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo wodne (Dz. U. z 2005 r. Nr 239, poz. 2019 z późn. zm.) wraz z wynikającymi z ustawy rozporządzeniami.

Materiały planistyczne i publikacje:

1. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Świecie przyjęte Uchwałą nr 205/2000 Rady Miejskiej w Świeciu z dnia 30 marca 2000 r.
2. Opracowanie ekofizjograficzne do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wsi Gruczno, autor Bożena Szymańska, lipiec 2010r.
3. Program ochrony środowiska wraz z planem gospodarki odpadami dla gminy Świecie. (Uchwała nr 242/09 Rady Miejskiej w Świeciu z dnia 28 maja 2009 r. w sprawie aktualizacji „Programu Ochrony Środowiska Gminy Świecie” i aktualizacji „Planu Gospodarki Odpadami Gminy Świecie”).
4. Program ochrony środowiska wraz z planem gospodarki odpadami województwa kujawsko-pomorskiego do 2010 r. (Uchwała Nr XXIV/468/08 Sejmiku Województwa Kujawsko-Pomorskiego z dnia 3 lipca 2008 r.).
5. Prognoza skutków wpływu ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego działek nr 167, 182/10 i 200/7 położonych we wsi Gruczno gmina Świecie n/Wisłą na środowisko przyrodnicze. Działki obok Młyna w Gruchnie, Grudziądz 2000 r.
6. Prognoza skutków wpływu ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na środowisko przyrodnicze działek nr 39/6, 41/2, 59/4, 61/1, 167, 182/10 i 200/7 położonych we wsi Gruczno gmina Świecie n/Wisłą na środowisko przyrodnicze. Gruczno centrum wsi., Grudziądz 2000 r.
7. Mapa geologiczna Polski, Arkusz Chełmno (243) – Tablica IX, Szkic geologiczno-inżynierski.
8. Mapa geomorfologiczna, Arkusz Chełmno.
9. Mapa hydrogeologiczna, Arkusz Chełmno.
10. Mapa glebowo-rolnicza, gmina Świecie.
11. Geografia Regionalna Polski, J. Kondracki - Warszawa 1998 r.
12. Raporty o stanie środowiska województwa kujawsko-pomorskiego za lata 2004-2008, WIOŚ w Bydgoszczy.

6. Istniejący stan środowiska oraz potencjalne zmiany tego stanu w przypadku braku realizacji projektowanego dokumentu

Środowisko przyrodnicze

Według podziału Polski na jednostki fizjograficzne, dokonanego przez J. Kondrackiego, rejon wsi Gruczno leży w obrębie dwóch mezoregionów: Wysoczyzny Świeckiej (makroregion Pojezierza Południowopomorskie) i Doliny Fordońskiej (makroregion - Dolin Dolnej Wisły). Krajobraz tych dwu jednostek różni się od siebie w sposób zasadniczy, co wiąże się z ich odmienną genezą. Rzeźba tego terenu jest młoda, została

ukształtowana w plejstocenie (w czasie zlodowacenia bałtyckiego), a następnie przekształcona w holocenie. Wysoczyzna Świecka, pod względem geomorfologicznym jest obszarem moreny dennej płaskiej oraz falistej. Powierzchnię wysoczyzny morenowej urozmaicają liczne formy geomorfologiczne, o różnej genezie, wypukłe (pagórki i wzgórza morenowe, ozy, kemy, wydmy) i wklęsłe (rynnny, doliny wód roztopowych, zagłębienia powstałe na skutek nierównomiernej działalności lodowcowej oraz zagłębienia po martwym lodzie). Dolina Fordońska obejmuje część doliny Wisły (między Kotliną Grudziądzką a przełomem Wisły pod Fordonem) i charakteryzuje się bardzo urozmaiconą rzeźbą. Tworzą ją 8 teras erozyjno-akumulacyjnych, zaznaczonych na lewym brzegu Wisły w Basenie Świeckim, o różnych wysokościach względnych i znacznym nachyleniu zboczy. Krawędzie teras rozcięte są licznymi dolinkami, parowami i młodymi rozcięciami erozyjnymi o znacznych i niewyrównanych spadkach oraz stromych i nieustabilizowanych zboczach. Niektóre z nich wykorzystane są przez stałe lub okresowe ciekę, a większością z nich spływają wody z obfitych opadów i roztopowe. Na dnie doliny Wisły uformowana jest terasa akumulacyjna – zalewowa. Teren objęty projektem mpzp leży w obrębie wysoczyzny morenowej, występują tu formy pochodzenia denudacyjnego, tj. długie stoki oraz stożki napływowe. Na stożku napływowym, na utworach piaszczystych wytworzyły się gleby bielcowe.

Zasadniczy poziom wodonośny o charakterze użytkowym, zalega w plejstocenijskich piaskach wodnolodowcowych, rozdzielających gliny morenowe. Głębokość występowania jest zmienna (w zależności od sytuacji morfologicznej) i waha się od 20,0 do 60,0 m. (w zdrenowanej strefie krawędziowej). Zmienna jest również jego zasobność, która waha się od kilku do kilkudziesięciu m³/h. Na stożku napływowym pierwszy poziom pierwszy poziom wód podziemnych występuje na głębokości 5,0-10,0 m. Jakość wód plejstocenijskich znacznie odbiega od norm dla wód do spożycia i dlatego wymagają one uzdatnienia.

Z analizy archiwalnych materiałów geologicznych wynika, że w rejonie Gruczna, rozpoznane są utwory czwartorzędowe i trzeciorzędowe. Miąższość czwartorzędu jest znaczna i waha się od około 20,0 m na terasie VII, do 40,0 m na – V. Wykształcenie stropowych partii czwartorzędu związane jest z formami morfologicznymi. Na wysoczyźnie morenowej występują gliny polodowcowe oraz piaski i żwiry wodnolodowcowe, a w dolinie Wisły piaski rzeczne. Według szczegółowej mapy geologicznej Polski w skali 1:50 000 ark. Chełmno, w rejonie terenu objętego niniejszym opracowaniem, na powierzchni występują gliny zwałowe, które zalegają do około 10,0 m. Następnie do głębokości 20,0 m występują piaski rzeczne teras nadzalewowych, pod nimi ponad 20 m warstwa ilów, przechodzących w glinę polodowcową podścieloną warstwą piasków fluwioglacjalnych.

Pod utworami czwartorzędowymi zalegają mułki, ły i piaski trzeciorzędowe – mioceńskie. Z uwagi na urozmaiconą rzeźbę terenu oraz zróżnicowane wykształcenie przypowierzchniowych utworów geologicznych, różne są warunki geologiczno-inżynierskie. Rejon o warunkach geologiczno-inżynierskich utrudniających budownictwo,

gdzie spadki przekraczają 12%, występuje na znacznej części obszaru objętego mpzp, szczególnie w jego zachodniej części.. Na pozostałej części terenu występują umiarkowane dla rozwoju budownictwa warunki geologiczno-inżynierskie. W rejonie tym grunty są o dobrej nośności, wody gruntowe występują na głębokości powyżej 2,0 m, a teren jest relatywnie płaski. Na obszarze tym występują użytki rolne klasy III, IV, V, VI. Pochodzenie gruntów określono na podstawie map glebowo - rolniczych gminy Świecie w skali 1:5000 opracowanych przez W.B.G. i U.R. w Bydgoszczy w 1975 r. Z map tych wynika, że w analizowanych kompleksach występują kompleksy glebowe przede wszystkim: żytne bardzo dobre, pszenno-żytnie bardzo dobre oraz żytnie dobre.

Walorem rejonu wsi Gruczno jest piękna i bardzo urozmaicona rzeźba terenu, ciekawe obiekty przyrodnicze i kulturowe. Walory te zadecydowały o tym, że miejscowość Gruczno została objęta ochroną prawną w myśl Ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. Nr 92, poz. 880), przez włączenie w granice Nadwiślańskiego Parku Krajobrazowego, powołanego Rozporządzeniem Nr 20/2005 Wojewody Kujawsko – Pomorskiego z dnia 8 września 2005 r. (Dz. Urz. Woj. Kuj. - Pom. nr 108 z dnia 21.09.2005 r., poz. 1874). Ww. rozporządzenie było poprzedzone nieważnym już rozporządzeniem nr 33/98 Wojewody Bydgoskiego z dnia 31 sierpnia 1998 r. w sprawie Nadwiślańskiego Parku Krajobrazowego (Dz. Urz. Woj. Bydg. Nr 54, poz. 256). W bezpośrednim sąsiedztwie terenu objętego projektem planu, znajduje się florystyczny rezerwat, pod nazwą „Ostnicowe Parowy Gruczna”, utworzony Rozporządzeniem nr 93/99 Wojewody Kujawsko- Pomorskiego z dnia 12 maja 1999 r. Zajmuje on powierzchnię 23,82 ha i obejmuje głębokie jary zboczy doliny Wisły, wcięcia erozyjne z unikalną roślinnością kserotermiczną, wśród której na szczególną uwagę zasługuje ostnica Jana.

Ponadto w Grucznie na terenie Kościoła (66UK) oraz na terenie siedziby Straży Pożarnej (71U) występują pomniki przyrody (dąb szypułkowy o obwodzie 300 cm oraz jesion wyniosły o obwodzie 282 cm). Poza tym Gruczno leży w obrębie Leśnego Kompleksu Promocyjnego „Bory Tucholskie”, w którym obowiązują pewne ograniczenia dotyczące zanieczyszczeń powietrza. Stężenie dopuszczalnych wartości zanieczyszczeń, zgodnie z obowiązującymi przepisami, jest takie jak na terenie parków narodowych. Naturalną szatę roślinną omawianego rejonu tworzą drzewa i krzewy rosnące na zboczach doliny Wisły, wzdłuż cieków i dróg. Dominują rośliny uprawne: uprawy polowe, sady, ogrody przydomowe.

Obszar objęty planem nie znajduje się na terenie obszarów chronionych NATURA 2000. W odległości około 8 km od centrum wsi Gruczno znajduje się specjalny obszar ochrony siedlisk Natura 2000 PLH040025 „Zamek Świecie”, zaś w dolinie Wisły w odległości około 2 km znajduje się specjalny obszar ochrony ptaków Natura 2000 PLB040003 „Dolina Dolnej Wisły”.

Ocenia się, że poszczególne elementy środowiska przyrodniczego funkcjonują prawidłowo.

Zagospodarowanie terenu

Obszar objęty mpzp wynosi 146,5 ha. Środowisko naturalne wsi Gruczno zmienione jest w sposób typowy dla terenów wiejskich, występuje tu zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, wielorodzinna i zagrodowa, przydomowe sady, ogrody, pola uprawne i lasy. Do terenów zainwestowanych na obszarze planu zaliczono przede wszystkim zwartą zabudowę centrum wsi Gruczno, a także tereny obowiązujących planów miejscowych. Jak wspomniano wyżej piękna, urozmaicona rzeźba terenu wsi Gruczno oraz ciekawe obiekty kulturowe zadecydowały o włączeniu tego terenu w granice Nadwiślańskiego Parku Krajobrazowego, powołanego Rozporządzeniem Nr 20/2005 Wojewody Kujawsko – Pomorskiego z dnia 8 września 2005 r. (Dz. Urz. Woj. Kuj. - Pom. Nr 108, poz. 1874 z późn. zm.). Na obszarze objętym planem występują liczne obiekty wpisane do gminnej lub wojewódzkiej ewidencji zabytków, m.in.: zespół kościelny kościoła p.w. Jana Chrzciciela (kościół, plebania, zabudowa gospodarcza, kostnica, ogrodzenie) przy ul. Wojska Polskiego nr 12, budynek szkoły przy ul. Chełmińskiej nr 5, dom mieszkalny z budynkiem gospodarczym przy ul. Młyńskiej nr 1, dom mieszkalny przy ul. Młyńskiej nr 3, nr 4, cmentarz dawny ewangelicki przy ul. Świeckiej, czynny cmentarz parafialny rzymsko-katolicki, przy ul. Świeckiej. Na terenie tym występują także obiekty wpisane do rejestru zabytków województwa kujawsko-pomorskiego: stanowiska 1 i 2 obejmujące grodzisko, osadę podgrodową i cmentarzysko, zwane Górą św. Jana (decyzja nr C/76 z dnia 25.05.1968r. i 11.12.1968r.) położone przy ul. Dworcowej i ul. Młyńskiej, oraz Młyn (decyzja nr A/96 z dnia 12.06.2003 r.), położony przy ul. Młyńskiej. Obszar leży w obrębie projektowanego parku kulturowego „Gruczno”.

Na działkach nr 350, 295, 329, 244, 451, 214/8, 209/7, 209/11, 197/2 występuje Struga Gruczno-Luszkowo, istotna dla regulacji stosunków wodnych na potrzeby rolnictwa, a na działce nr 342, w terenie 105IT/ZP, występuje urządzenie melioracji podstawowych wał wsteczny Gruczno. Na obszarze objętym mpzp zlokalizowana jest napowietrzna linia elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV oraz liczne stacje transformatorowe. Układ komunikacyjny tworzą publiczne drogi gminne, droga powiatowa oraz droga wojewódzka nr 245.

Funkcjonują tu liczne instytucje publiczne, np.: Klub Sportowy LZS Wisła Gruczno, Towarzystwo Przyjaciół Dolnej Wisły – organizator „Festiwalu Smaku w Grucznie”; szkoła podstawowa i gimnazjum przy ul. Chełmińskiej; przedszkole przy ul. Wojska Polskiego zlokalizowane w pięknym zabytkowym budynku przy ul. Młyńskiej Stadion przy ul. Świeckiej; biblioteka i poczta ul. Wojska Polskiego; przychodnia zdrowia i apteka przy ul. Ogrodowej; Straż pożarna przy ul. Chełmińskiej; parafia pw. Św. Jana Chrzciciela zlokalizowana przy ul. Wojska Polskiego; cmentarz przy ul. Świeckiej.

Działalność prowadzą tu także zakłady usługowe i produkcyjne, m.in. Zakład rzeźniczo-wędliniarski przy ul. Wojska Polskiego 6 – zaliczony do mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko; zakład ślusarski przy ul. Dworcowa; piekarnia przy

ul. Wojska Polskiego; naprawa samochodów (ul. Wiślana) – zaliczony do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko; a także zlokalizowana jest tu zabudowa produkcyjno-usługowo-handlowa (po byłych GS, POM itp.) przy ul. Dworcowej.

Należy jednak nadmienić, że na przeważającym obszarze objętym mpzp, dominują łąki i pastwiska oraz lasy. W sąsiedztwie znajdują się pola uprawne z zabudową zagrodową oraz tereny rozwojowe miasta Świecia (powstają nowe budynki mieszkalne). Gruczno położone jest w odległości 6 km od miasta Świecia oraz 30 km od Bydgoszczy, z dobrym dostępem komunikacyjnym poprzez drogę krajową nr 5 (docelowo ekspresową wraz z węzłem drogowym „Gruczno”) i stanowi atrakcyjne miejsce zarówno do zamieszkania jak i dla odwiedzających Polskę ze względu na swoje położenie oraz walory krajobrazowe i kulturowe.

Tendencje zmian środowiska przy braku ustaleń planu

Pozostawienie przedmiotowego terenu bez obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego spowoduje, że nie będzie możliwe określenie zasad kształtowania polityki przestrzennej i sposobu postępowania w sprawach przeznaczania terenu na określone cele oraz ustalania zasad ich zagospodarowania i zabudowy (zgodnie z art.1 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym). Może to w dłuższej perspektywie czasowej prowadzić do postępującej degradacji środowiska przyrodniczego i krajobrazu poprzez niekontrolowany rozwój różnego rodzaju niekorzystnej działalności.

7. Opis projektowanego zagospodarowania

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wsi Gruczno zawiera informacje dotyczące przeznaczenia terenu, zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego. Określa parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy. W projekcie mpzp wyszczególnione zostały również ustalenia odnoszące się do modernizacji, rozbudowy oraz budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, a także sposób i termin tymczasowego zagospodarowania urządzenia i użytkowania terenów.

Dla terenów oznaczonych symbolami **1ZL**, **44ZL**, **62ZL** – tereny lasów – wprowadzono zakaz lokalizacji obiektów budowlanych niezwiązanych z gospodarką leśną, z wyjątkiem infrastruktury technicznej. Nie określono gabarytów i wysokość obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz wskaźników intensywności zabudowy. Określono udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki na **90%**. Nakazano, aby zachować istniejący las i prowadzić gospodarkę leśną zgodnie z przepisami. Wprowadzono zakaz umieszczania nośników reklamowych, obiektów małej architektury, oraz tymczasowych obiektów usługowo-handlowych. W terenie 1ZL wprowadzono obowiązek uwzględnienia uwarunkowań wynikających z występowania strefy „EK”

ochrony ekspozycji i krajobrazu, a w terenie 44ZL, 62ZL obowiązek uwzględnienia uwarunkowań wynikających z występowania strefy „AW” ścisłej ochrony archeologicznej oraz „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej.

Dla terenu oznaczonego symbolem **2 US** – teren sportu i rekreacji – określono parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów: wysokość budynków do 3 kondygnacji nadziemnych, do 12m; kształt dachu – dowolny, o spadku połaci dachowej do 45⁰; szerokość elewacji frontowej – maksymalnie 50 m; gabaryty budowli sportu i rekreacji, w tym wysokość – dowolne. Określono linię zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, a także minimalną wielkość działki oraz szerokość frontu działki jako dowolną. Nie ustalono wskaźnika wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki, natomiast udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki określono na minimalnie **10%**. Wskazano, że teren zagospodarowany będzie na potrzeby rekreacji i wypoczynku oraz organizacji imprez masowych, a istniejący obiekt sportowy będzie można przebudować i rozbudować.

Dla terenu oznaczonego symbolem **3MN** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – określono następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów: wysokość budynków mieszkalnych do 2 kondygnacji nadziemnych (w tym poddasze użytkowe), do 10m; kształt dachu budynków mieszkalnych jednorodzinnych – dwuspadowy, czterospadowy (z kalenicą o długości minimum 1/3 długości całego budynku), wielospadowy, o spadku połaci dachowej 20⁰-45⁰, zaś budynków gospodarczych, garażowych – jednospadowy, dwuspadowy, o spadku połaci dachowej do 45⁰; kalenica dachu – równoległa lub prostopadła do drogi. Określono ponadto szerokość elewacji frontowej na maksymalnie 20 m; minimalną wielkość działki - 1500 m² oraz szerokość frontu działki – minimalnie 10 m. Wskazano linię zabudowy zgodnie z rysunkiem planu. Określono także wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – maksymalnie 30%, a wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – minimalnie 0,05 oraz maksymalnie 0,6. Udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej wskazano na minimum **40%**. Dopuszczono lokalizację budynków gospodarczych, garażowych przy granicy lub w odległości 1,5m od granicy sąsiedniej działki budowlanej.

Dla terenu oznaczonego symbolem **4MW/U** – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz zabudowy usługowej, przy czym powyższe przeznaczenie może występować łącznie lub samodzielnie w dowolnym udziale procentowym – określono następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów: wysokość budynków wielorodzinnych, usługowych – maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne (w tym poddasze użytkowe), do 14m; wysokość budynków gospodarczych, garażowych – parterowe do 5m w kalenicy dachu; kształt dachu budynków mieszkalnych wielorodzinnych, usługowych – dwuspadowy, czterospadowy (z kalenicą o długości minimum 1/3 długości całego budynku), wielospadowy, o spadku połaci dachowej 20⁰-45⁰,

zaś budynków gospodarczych, garażowych – jednospadowy, dwuspadowy, o spadku połaci dachowej do 45⁰, kalenica dachu – równoległa lub prostopadła do drogi. Ponadto określono szerokość elewacji frontowej budynku – maksymalnie 30m, natomiast linię zabudowy zgodnie z rysunkiem planu. Wskazano także wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – maksymalnie 40% oraz wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – minimalnie 0,05 oraz maksymalnie 0,5. Określono także udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej – minimum **30%**, a minimalną wielkość działki – 1000 m², zaś szerokość frontu działki – minimalnie 25 m. Dopuszczono wprowadzenie elementów małej architektury. Wprowadzono natomiast zakaz umieszczania tymczasowych obiektów usługowo-handlowych.

Dla terenów oznaczonych symbolami **5P/U, 9P/U** – teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, zabudowy usługowej – określono następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów: wysokość budynków – maksymalnie do 3 kondygnacji nadziemnych, do 12m; kształt dachu – dowolny, o spadku połaci dachowej do 45⁰; kierunku kalenicy dachu nie ustala się. Nie określono szerokości elewacji frontowej, a linię zabudowy zgodnie z rysunkiem planu. Wskazano minimalną wielkość działki na 1500 m², natomiast szerokość frontu działki – minimalnie 25 m. Określono także wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – maksymalnie 50%, a wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – minimalnie 0,05 oraz maksymalnie 1. Udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej określona na minimum **20%**. Dla budowli i urządzeń wprowadzono gabaryty bez ograniczeń, natomiast wysokość do 15m. **Wprowadzono obowiązek nasadzenia zieleni izolacyjnej od strony terenów mieszkaniowych.**

Dla terenów oznaczonych symbolami **6RM, 11RM** – teren zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych – określono następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów: wysokość budynków – maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne, do 10m; kształt dachu budynków mieszkalnych – dwuspadowy, czterospadowy (z kalenicą o długości minimum 1/3 długości całego budynku), o spadku połaci dachowej 20⁰-45⁰, zaś budynków niemieszkalnych – dowolny, gospodarstwach spadku połaci dachowej do 45⁰; kalenica dachu – równoległa lub prostopadła do drogi. Określono szerokość elewacji frontowej budynku – maksymalnie 40m. Dla budowli związanych z rolnictwem określono gabaryty dowolne o wysokości do 12m. Wskazano linię zabudowy zgodnie z rysunkiem planu. Określono także wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – maksymalnie 30% (wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – minimalnie 0,01 oraz maksymalnie 0,5), a udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej – minimum **50%**. Określono również

minimalną wielkość działki – 3000 m² oraz szerokość frontu działki – minimalnie 25 m. Dla części terenu 11RM wprowadzono obowiązek uwzględnienia uwarunkowań wynikających z występowania strefy „W” ochrony archeologicznej.

Dla terenu oznaczonego symbolem **7MN** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – określono następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów: wysokość budynków mieszkalnych - do 2 kondygnacji nadziemnych (w tym poddasze użytkowe), do 10m; kształt dachu budynków mieszkalnych jednorodzinnych – dwuspadowy, czterospadowy (z kalenicą o długości minimum 1/3 długości całego budynku), wielospadowy, o spadku połaci dachowej 20⁰-45⁰, zaś budynków gospodarczych, garażowych – jednospadowy, dwuspadowy, o spadku połaci dachowej do 45⁰; kierunek kalenicy dachu – równoległa lub prostopadła do drogi. Wskazano szerokość elewacji frontowej na maksymalnie 20 m, a linię zabudowy zgodnie z rysunkiem planu. Minimalna wielkość działki określono na 1000 m², zaś szerokość frontu działki – minimalnie 20 m. Ponadto określono wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – maksymalnie 40% (wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – minimalnie 0,05 oraz maksymalnie 0,6) , a udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej – minimum 30%.

Dla terenów oznaczonych symbolami **8MN/U**, **10 MN/U**, **12MN/U** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy usługowej (przy czym powyższe przeznaczenie może występować łącznie lub samodzielnie w dowolnym udziale procentowym) – określono następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów: wysokość budynków mieszkalnych, usługowych do 2 kondygnacji nadziemnych (w tym poddasze użytkowe), do 10m; wysokość budynków gospodarczych, garażowych - parterowe, do 10m; kształt dachu budynków mieszkalnych jednorodzinnych, usługowych – dwuspadowy, czterospadowy (z kalenicą o długości minimum 1/3 długości całego budynku), wielospadowy, o spadku połaci dachowej 20⁰-45⁰, zaś budynków gospodarczych, garażowych – jednospadowy, dwuspadowy, o spadku połaci dachowej do 45⁰; kierunek kalenicy dachu – równoległa lub prostopadła do drogi. Określono również szerokość elewacji frontowej – maksymalnie 25 m, zaś linię zabudowy zgodnie z rysunkiem planu. Wskazano minimalną wielkość działki na 1000 m², a szerokość frontu działki – minimalnie 20 m. Określono także wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – maksymalnie 40% (wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – minimalnie 0,05 oraz maksymalnie 0,6) oraz udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej – minimum **30%**. Dla części terenu 12MN/U wprowadzono obowiązek uwzględnienia uwarunkowań wynikających z występowania strefy „W” ochrony archeologicznej.

Dla terenu oznaczonego symbolem **13MN/U** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy usługowej (przy czym powyższe przeznaczenie może występować łącznie lub samodzielnie w dowolnym udziale procentowym) – określono następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów: wysokość budynków mieszkalnych, usługowych do 2 kondygnacji nadziemnych (w tym poddasze użytkowe), do 10m; wysokość budynków gospodarczych, garażowych – parterowe, do 5m; kształt dachu budynków mieszkalnych jednorodzinnych, usługowych – dwuspadowy, czterospadowy (z kalenicą o długości minimum 1/3 długości całego budynku), wielospadowy, o spadku połaci dachowej 20° - 45° , zaś budynków gospodarczych, garażowych – jednospadowy, dwuspadowy, o spadku połaci dachowej do 45° ; kalenica dachu – równoległa lub prostopadła do drogi. Określono szerokość elewacji frontowej na maksymalnie 20 m, a linię zabudowy zgodnie z rysunkiem planu. Wskazano minimalną wielkość działki na 1500 m², szerokość frontu działki – minimalnie 10 m. Ponadto określono wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej na maksymalnie 30% (wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – minimalnie 0,05 oraz maksymalnie 0,5) oraz udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej – minimum **40%**. Ponadto w związku z położeniem w sąsiedztwie czynnego cmentarza, nakazano stosować przepisy odpowiednie dla tego terenu. Dopuszcza się pozostawienie istniejących (w odległości do 50m od terenu cmentarza) budynków mieszkalnych, z możliwością rozbudowy, nadbudowy itp. za zgodą odpowiedniego organu. Ponadto dopuszczono lokalizację budynków gospodarczych, garażowych przy granicy lub w odległości 1,5m od granicy sąsiedniej działki budowlanej.

Dla terenu oznaczonego symbolem **14R** – tereny rolnicze (teren zadrzewień, pastwisk, nieużytków). Nakazano – w przypadku stwierdzenia na tym obszarze siedlisk cennej roślinności kserotermicznej (lub innych podlegających ochronie) i związanej z nią fauny – teren ten objąć formą ochrony przyrody, np. w postaci użytku ekologicznego, bądź przeznaczyć pod zieleń nieurządzoną. Wprowadzono zakaz lokalizacji budynków, a także zakaz umieszczania nośników reklamowych. Dopuszczono lokalizację obiektów małej architektury związanych z obsługą terenu. Dla tego terenu określono minimalną wielkość działki na 3000m² oraz udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej – minimum **95%**. Wprowadzono możliwość ustanowienia punktu (platformy) widokowego z towarzyszącą wiatą o powierzchni zabudowy do 25m². Wprowadzono obowiązek uwzględnienia uwarunkowań wynikających z występowania strefy „EK” ochrony ekspozycji i krajobrazu.

Dla terenu oznaczonego symbolem **15MN/U** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy usługowej (przy czym powyższe przeznaczenie może występować łącznie lub samodzielnie w dowolnym udziale procentowym) – określono następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania

terenów: wysokość budynków mieszkalnych, usługowych do 2 kondygnacji nadziemnych (w tym poddasze użytkowe), do 10m; kształt dachu budynków mieszkalnych jednorodzinnych, usługowych – dwuspadowy, czterospadowy (z kalenicą o długości minimum 1/3 długości całego budynku), o spadku połaci dachowej 20⁰-45⁰, zaś budynków gospodarczych, garażowych – jednospadowy, dwuspadowy, o spadku połaci dachowej do 45⁰. Wskazano szerokość elewacji frontowej na maksymalnie 20 m, a linię zabudowy zgodnie z rysunkiem planu. Określono także minimalną wielkość działki na 800 m² i szerokość frontu działki na minimalnie 20 m. Ponadto wskazano wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej na maksymalnie 50% (wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – minimalnie 0,05 oraz maksymalnie 0,6) oraz udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej na minimum **30%**. Dopuszczono lokalizację budynków gospodarczych, garażowych przy granicy lub w odległości 1,5m od granicy sąsiedniej działki budowlanej. Wprowadzono obowiązek uwzględnienia uwarunkowań wynikających z występowania strefy „B” ochrony konserwatorskiej.

Dla terenu oznaczonego symbolem **16MN** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – określono następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów: wysokość budynków mieszkalnych do 2 kondygnacji nadziemnych (w tym poddasze użytkowe), do 10m; kształt dachu budynków mieszkalnych jednorodzinnych – dwuspadowy, czterospadowy (z kalenicą o długości minimum 1/3 długości całego budynku), o spadku połaci dachowej 20⁰-45⁰, zaś budynków gospodarczych, garażowych – jednospadowy, dwuspadowy, o spadku połaci dachowej do 45⁰. Określono szerokość elewacji frontowej na maksymalnie 20 m a linię zabudowy zgodnie z rysunkiem planu. Wskazano także minimalna wielkość działki na 800 m², a szerokość frontu działki na minimalnie 20 m. Określono również wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej na maksymalnie 40% (wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – minimalnie 0,05 oraz maksymalnie 0,6) oraz udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej na minimum **40%**. Nakazano w terenie tym uwzględnienie uwarunkowań wynikających z występowania strefy „B” ochrony konserwatorskiej.

Dla terenu oznaczonego symbolem **17U** – teren zabudowy usługowej – określono następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów: wysokość budynków usługowych do 2 kondygnacji nadziemnych, do 10m; kształt dachu budynków – dwuspadowy, czterospadowy, (z kalenicą o długości minimum 1/3 długości całego budynku), o spadku połaci dachowej 20⁰-45⁰. Określono także szerokość elewacji frontowej na maksymalnie 25 m, a linię zabudowy zgodnie z rysunkiem planu. Wskazano ponadto minimalną wielkość działki - 1000 m² oraz szerokość frontu działki na minimalnie 15 m. Określono również wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej na maksymalnie 50% (wskaźnik powierzchni całkowitej

zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – minimalnie 0,05 oraz maksymalnie 0,5) oraz udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej na minimum **30%**. Wprowadzono obowiązek uwzględnienia uwarunkowań wynikających z występowania strefy „B” ochrony konserwatorskiej. Poza tym w związku z położeniem w sąsiedztwie czynnego cmentarza, nakazano stosować przepisy odrębne dla cmentarzy.

Dla terenu oznaczonego symbolem **18ZC** – cmentarz – dopuszczono możliwość realizacji budynków o wysokości do 2 kondygnacji nadziemnych, do 10m; kształt dachu – dowolny, o spadku połaci dachowej do 45⁰, szerokość elewacji frontowej – maksymalnie 20m; linia zabudowy od drogi – zgodnie z przepisami ustawy o drogach publicznych. Nie ustalono natomiast wielkości działki. Wskazano, że zagospodarowanie na potrzeby cmentarza, należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi. Wprowadzono obowiązek uwzględnienia uwarunkowań wynikających z występowania strefy „B” ochrony konserwatorskiej.

Dla terenu oznaczonego symbolem **19MN/U** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy usługowej (przy czym powyższe przeznaczenie może występować łącznie lub samodzielnie w dowolnym udziale procentowym). Określono następujące parametry zabudowy: wysokość budynków mieszkalnych, usługowych do 2 kondygnacji nadziemnych (w tym poddasze użytkowe), do 10m; wysokość budynków gospodarczych, garażowych – parterowe, do 5m; kształt dachu budynków mieszkalnych jednorodzinnych, usługowych – dwuspadowy, czterospadowy (z kalenicą o długości minimum 1/3 długości całego budynku), o spadku połaci dachowej 20⁰-45⁰, zaś budynków gospodarczych, garażowych – jednospadowy, dwuspadowy, o spadku połaci dachowej do 45⁰; kalenica dachu – równoległa lub prostopadła do drogi. Określono także szerokość elewacji frontowej na maksymalnie 25 m, a linię zabudowy zgodnie z rysunkiem planu. Wskazano również minimalną wielkość działki - 1000 m² oraz szerokość frontu działki – minimalnie 20 m. Ponadto określono wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej na maksymalnie **40%** (wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – minimalnie 0,05 oraz maksymalnie 0,5) oraz udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej – minimum **30%**. Dopuszczono lokalizację budynków garażowych, gospodarczych, przy granicy lub w odległości 1,5m od granicy sąsiedniej działki budowlanej. Ponadto w związku z położeniem w sąsiedztwie czynnego cmentarza nakazano stosować przepisy odrębne, przy czym pozostawiono istniejący budynek mieszkalny z możliwością rozbudowy, nadbudowy, przebudowy itp. za zgodą odpowiedniego organu. Nadto nakazano stosować uwarunkowania wynikające z występowania strefy „B” ochrony konserwatorskiej.

Dla terenu oznaczonego symbolem **20MN/U** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy usługowej (przy czym powyższe przeznaczenie może

występować łącznie lub samodzielnie w dowolnym udziale procentowym). Wskazano następujące parametry zabudowy wysokość budynków mieszkalnych, usługowych do 2 kondygnacji nadziemnych (w tym poddasze użytkowe), do 10m; wysokość budynków gospodarczych, garażowych – parterowe do 5m; kształt dachu budynków mieszkalnych jednorodzinnych, usługowych – dwuspadowy, czterospadowy (z kalenicą o długości minimum 1/3 długości całego budynku), o spadku połaci dachowej 20⁰-45⁰, zaś budynków gospodarczych, garażowych – jednospadowy, dwuspadowy, o spadku połaci dachowej do 45⁰; kalenica dachu – równoległa lub prostopadła do drogi. Określono także szerokość elewacji frontowej – maksymalnie 25 m, a linię zabudowy zgodnie z rysunkiem planu. Wskazano minimalną wielkość działki na 700 m², a szerokość frontu działki – minimalnie 15 m. Ponadto określono wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej na maksymalnie 40% (wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – minimalnie 0,05 oraz maksymalnie 0,5) a udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej na minimum **30%**. Dopuszczono lokalizację budynków gospodarczych, garażowych przy granicy lub w odległości 1,5m od granicy sąsiedniej działki budowlanej. Nadto w związku z położeniem w sąsiedztwie czynnego cmentarza, nakazano stosować przepisy odrębne, przy czym dopuszczono rozbudowę, przebudowę, nadbudowę istniejących budynków mieszkalnych, znajdujących się w odległości mniejszej niż 50m od terenu cmentarza za zgoda odpowiedniego organu. Wprowadzono również obowiązek uwzględnienia uwarunkowań wynikających z występowania strefy „B” ochrony konserwatorskiej.

Dla terenów oznaczonych symbolami **21MN**, **31MN** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – określono następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów: wysokość budynków mieszkalnych do 2 kondygnacji nadziemnych (w tym poddasze użytkowe), do 10m; kształt dachu budynków mieszkalnych jednorodzinnych – dwuspadowy, czterospadowy (z kalenicą o długości minimum 1/3 długości całego budynku), wielospadowy, o spadku połaci dachowej 20⁰-45⁰, zaś budynków gospodarczych, garażowych – jednospadowy, dwuspadowy, o spadku połaci dachowej do 45⁰; kalenica dachu – równoległa lub prostopadła do drogi. Wskazano także szerokość elewacji frontowej – maksymalnie 20 m oraz linię zabudowy zgodnie z rysunkiem planu. Określono również minimalną wielkość działki - 700 m² oraz szerokość frontu działki – minimalnie 20m. Ponadto wskazano wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – maksymalnie **40%** (wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – minimalnie 0,05 oraz maksymalnie 0,6) oraz udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej – minimum **40%**. Wprowadzono obowiązek uwzględnienia uwarunkowań wynikających z występowania strefy „B” ochrony konserwatorskiej.

Dla terenów oznaczonych symbolami **22MN, 23MN, 24MN, 25MN** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – określono następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów: wysokość budynków mieszkalnych - do 2 kondygnacji nadziemnych (w tym poddasze użytkowe), do 10m; kształt dachu budynków mieszkalnych jednorodzinnych – dwuspadowy, czterospadowy (z kalenicą o długości minimum 1/3 długości całego budynku), wielospadowy, o spadku połaci dachowej 20^0 - 45^0 , zaś budynków gospodarczych, garażowych – jednospadowy, dwuspadowy, o spadku połaci dachowej do 45^0 ; kalenica dachu – równoległa lub prostopadła do drogi; szerokość elewacji frontowej – maksymalnie 20 m; oraz linię zabudowy zgodnie z rysunkiem planu. Wskazano także minimalną wielkość działki - 600 m² oraz szerokość frontu działki – minimalnie 20 m. Ponadto określono wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – maksymalnie 40% (wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – minimalnie 0,05 oraz maksymalnie 0,6) oraz udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej – minimum **40%**. Wprowadzono obowiązek uwzględnienia uwarunkowań wynikających z występowania strefy „W” ochrony archeologicznej.

Dla terenów oznaczonych symbolami **26MN, 27MN, 28MN** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – określono następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów: wysokość budynków mieszkalnych do 2 kondygnacji nadziemnych (w tym poddasze użytkowe), do 10m; kształt dachu budynków mieszkalnych jednorodzinnych, usługowych – dwuspadowy, czterospadowy (z kalenicą o długości minimum 1/3 długości całego budynku), wielospadowy, o spadku połaci dachowej 20^0 - 45^0 , zaś budynków gospodarczych, garażowych – jednospadowy, dwuspadowy, o spadku połaci dachowej do 45^0 ; kalenica dachu – równoległa lub prostopadła do drogi; szerokość elewacji frontowej – maksymalnie 25 m oraz linię zabudowy zgodnie z rysunkiem planu. Wskazano także minimalne wielkości działek: dla terenów 26MN i 27MN - 900 m², a dla terenu 28MN – 1000 m². Określono również szerokość frontu działki na minimalnie 25 m. Ponadto wskazano wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – maksymalnie 40% (wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – minimalnie 0,05 oraz maksymalnie 0,6) oraz udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej – minimum **40%**.

Dla terenu oznaczonego symbolem **29UO/US** – teren zabudowy usługowej oświaty, teren sportu i rekreacji (teren zagospodarowany na potrzeby oświatowe, znajdują się tu budynki Szkoły, obiekty sportowe, miejsca postojowe, z możliwością rozbudowy i przebudowy itp.) – wskazano, aby gabaryty i wystrój architektoniczny zabytkowego budynku Szkoły – pozostawić bez zmian, z możliwością rozbudowy, przebudowy itp. Ponadto określono następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz

zagospodarowania terenów: wysokość budynków – dowolna liczba kondygnacji, do 15m, gabaryty budynków – dowolne; kształt dachu – dowolny; szerokość elewacji frontowej – dowolna; wielkość działki - dowolna; szerokość frontu działki – dowolna oraz linię zabudowy zgodnie z rysunkiem planu. Określono także wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – maksymalnie 60% (wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – minimalnie 0,1 oraz maksymalnie 0,8) oraz udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej – minimum **20%**. Dopuszczono również lokalizację budynków przy granicy lub w odległości 1,5m od granicy sąsiedniej działki budowlanej. Wprowadzono obowiązek uwzględnienia uwarunkowań wynikających z występowania strefy „B” ochrony konserwatorskiej.

Dla terenu oznaczonego symbolem **30UO/US** – teren zabudowy usługowej oświata, teren sportu i rekreacji (teren zagospodarowany na potrzeby rekreacji i wypoczynku oraz organizacji imprez masowych, budowy obiektów sportowych, placów zabaw, ogrodów wypoczynkowych, miejsc postojowych itp.) – określono następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów: wysokość budynków do 3 kondygnacji nadziemnych, do 12m; gabaryty budynków – dowolne; kształt dachu – dowolny o spadku połaci do 45⁰; kierunek kalenicy dachu – dowolny; szerokość elewacji frontowej – 40m; minimalna wielkość działki – nie ustala się; szerokość frontu działki – dowolna; gabaryty budowli sportowych, w tym wysokość – dowolne oraz linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu. Wskazano także wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej na maksymalnie 50% (wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – minimalnie 0,1 oraz maksymalnie 0,8) oraz udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej – minimum **30%**. Wprowadzono obowiązek uwzględnienia uwarunkowań wynikających z występowania strefy „B” ochrony konserwatorskiej.

Dla terenu oznaczonego symbolem **32MN** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – wskazano następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów: wysokość budynków mieszkalnych do 2 kondygnacji nadziemnych (w tym poddasze użytkowe), do 10m; kształt dachu budynków mieszkalnych jednorodzinnych, usługowych – dwuspadowy, czterospadowy (z kalenicą o długości minimum 1/3 długości całego budynku), o spadku połaci dachowej 20⁰-45⁰, zaś budynków gospodarczych, garażowych – jednospadowy, dwuspadowy, o spadku połaci dachowej do 45⁰; kalenica dachu – równoległa lub prostopadła do drogi; szerokość elewacji frontowej – maksymalnie 20 m oraz linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu. Określono także minimalną wielkość działki - 600 m² oraz szerokość frontu działki – minimalnie 20 m. Ponadto wskazano wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – maksymalnie 40% (wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – minimalnie 0,05 oraz maksymalnie 0,6), a także udział

powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej – minimum **30%**. Wprowadzono obowiązek uwzględnienia uwarunkowań wynikających z występowania strefy „B” ochrony konserwatorskiej.

Dla terenu oznaczonego symbolem **33MW/MN/U** – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, jednorodzinnej oraz zabudowy usługowej (przy czym powyższe przeznaczenie może występować łącznie lub samodzielnie w dowolnym udziale procentowym) określono następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów: wysokość budynków mieszkalnych, usługowych do 3 kondygnacji nadziemnych (w tym poddasze użytkowe), do 12m; kształt dachu budynków mieszkalnych jednorodzinnych, usługowych – dwuspadowy, czterospadowy (z kalenicą o długości minimum 1/3 długości całego budynku), o spadku połaci dachowej 20⁰-45⁰, zaś budynków gospodarczych, garażowych – jednospadowy, dwuspadowy, o spadku połaci dachowej do 45⁰; kalenica dachu – równoległa lub prostopadła do drogi; szerokość elewacji frontowej – maksymalnie 25 m oraz linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu. Wskazano także minimalną wielkość działki - 500 m² oraz szerokość frontu działki – minimalnie 10 m. Ponadto określono wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – maksymalnie 50% (wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – minimalnie 0,1 oraz maksymalnie 0,6) oraz udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej – minimum **20%**. Dopuszczono lokalizację budynków przy granicy lub w odległości 1,5m od granicy sąsiedniej działki budowlanej. Ponadto wprowadzono obowiązek uwzględnienia uwarunkowań wynikających z występowania strefy „B” ochrony konserwatorskiej.

Dla terenów oznaczonych symbolami **34U, 35U** – tereny zabudowy usługowej – określono następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów: wysokość budynków do 3 kondygnacji nadziemnych, do 12m; kształt dachu budynków – dwuspadowy, czterospadowy z kalenicą, o spadku połaci dachowej 5⁰-45⁰, kalenica dachu – równoległa lub prostopadła do drogi; szerokość elewacji frontowej – maksymalnie 25 m oraz linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu. Wskazano także minimalną wielkość działki – 600 m² oraz szerokość frontu działki – minimalnie 10 m. Określono ponadto wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – maksymalnie 50%; (wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – minimalnie 0,05 oraz maksymalnie 0,6) oraz udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej – minimum **20%**. Dopuszczono lokalizację budynków przy granicy lub w odległości 1,5m od granicy sąsiedniej działki budowlanej. Wprowadzono ponadto obowiązek uwzględnienia uwarunkowań wynikających z występowania strefy „B” ochrony konserwatorskiej.

Dla terenu oznaczonego symbolem **36MN/U** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy usługowej (przy czy powyższe przeznaczenie może

występować łącznie lub samodzielnie w dowolnym udziale procentowym – określono następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów: wysokość budynków mieszkalnych, usługowych do 3 kondygnacji nadziemnych (w tym poddasze użytkowe), do 12m; kształt dachu budynków mieszkalnych jednorodzinnych, usługowych – dwuspadowy, czterospadowy (z kalenicą o długości minimum 1/3 długości całego budynku), wielospadowy, o spadku połaci dachowej 20⁰-45⁰, zaś budynków gospodarczych, garażowych – jednospadowy, dwuspadowy, o spadku połaci dachowej do 45⁰; kalenica dachu – równoległa lub prostopadła do drogi; szerokość elewacji frontowej – maksymalnie 20 m oraz linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu. Wskazano także minimalną wielkość działki - 700 m² oraz szerokość frontu działki – minimalnie 10 m. Określono ponadto wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – maksymalnie 40% (wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – minimalnie 0,05 oraz maksymalnie 0,6) oraz udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej – minimum **40%**. Dopuszczono lokalizację budynków przy granicy lub w odległości 1,5m od granicy sąsiedniej działki budowlanej. Wprowadzono obowiązek uwzględnienia uwarunkowań wynikających z występowania strefy „B” ochrony konserwatorskiej.

Dla terenu oznaczonego symbolem **37MW** – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – określono następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów: wysokość budynków mieszkalnych do 3 kondygnacji nadziemnych, do 12m; wysokość budynków garażowych, gospodarczych – parterowe, do 5m; kształt dachu budynków mieszkalnych wielorodzinnych – dowolny, zaś budynków gospodarczych, garażowych – jednospadowy, dwuspadowy, o spadku połaci dachowej do 45⁰; szerokość elewacji frontowej – maksymalnie 30 m oraz linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu. Wielkość działki oraz szerokość frontu ustalono na dowolną. Określono natomiast wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – maksymalnie 50% (wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – minimalnie 0,1 oraz maksymalnie 1) oraz udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej – minimum **20%**. Dopuszczono lokalizację budynków przy granicy lub w odległości 1,5m od granicy sąsiedniej działki budowlanej. Ustalono dostępność komunikacyjną terenu z ulicy Świeckiej. Wprowadzono obowiązek uwzględnienia uwarunkowań wynikających z występowania strefy „B” ochrony konserwatorskiej.

Dla terenów oznaczonych symbolami **38MN/U**, **40MN/U** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy usługowej (przy czym powyższe przeznaczenie może występować łącznie lub samodzielnie w dowolnym udziale procentowym) – określono następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów: wysokość budynków mieszkalnych, usługowych – do 2

kondygnacji nadziemnych (w tym poddasze użytkowe), do 10m; kształt dachu budynków mieszkalnych jednorodzinnych, usługowych – dwuspadowy, czterospadowy (z kalenicą o długości minimum 1/3 długości całego budynku), o spadku połaci dachowej 20° - 45° , zaś budynków gospodarczych, garażowych – jednospadowy, dwuspadowy, rysunkiem o spadku połaci dachowej do 45° ; kalenica dachu – równoległa lub prostopadła do drogi; szerokość elewacji frontowej – maksymalnie 30 m oraz linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu. Wskazano także minimalne wielkości działki: dla terenu 38MN/U - 1500 m², a dla terenu 40MN/U – 1200 m². Ustalono szerokość frontu działki na minimalnie 25 m. Określono ponadto wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – maksymalnie 30% (wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – minimalnie 0,05 oraz maksymalnie 0,6) oraz udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej – minimum **40%**. Wprowadzono obowiązek uwzględnienia uwarunkowań wynikających z występowania strefy „B” ochrony konserwatorskiej.

Dla terenu oznaczonego symbolem **39MW/U** – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz zabudowy usługowej (przy czym powyższe przeznaczenie może występować łącznie lub samodzielnie w dowolnym udziale procentowym) – określono następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów: wysokość budynków mieszkalnych, usługowych do 3 kondygnacji nadziemnych (w tym poddasze użytkowe), do 12m; wysokość budynków gospodarczych, garażowych – parterowe do 5m; kształt dachu budynków mieszkalnych wielorodzinnych, usługowych – dwuspadowy, czterospadowy (z kalenicą o długości minimum 1/3 długości całego budynku), o spadku połaci dachowej 20° - 45° , zaś budynków gospodarczych, garażowych – jednospadowy, dwuspadowy, o spadku połaci dachowej do 45° ; kalenica dachu – równoległa lub prostopadła do drogi; szerokość elewacji frontowej – maksymalnie 30 m. Ustalono minimalną wielkość działki - 2500 m², a szerokość frontu działki – minimalnie 18 m. Określono wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – maksymalnie 30% (wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – minimalnie 0,05 oraz maksymalnie 0,8) oraz udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej – minimum **30%**. Dopuszczono lokalizację budynków przy granicy lub w odległości 1,5m od granicy sąsiedniej działki budowlanej. Dopuszczono także możliwość rozbudowy lub zmiany przeznaczenia istniejącego przedszkola. Wprowadzono obowiązek uwzględnienia uwarunkowań wynikających z występowania strefy „B” ścisłej ochrony konserwatorskiej.

Dla terenu oznaczonego symbolem **41P/U** – teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, zabudowy usługowej – określono następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów: wysokość budynków do 3 kondygnacji nadziemnych, do 12m; kształt dachu budynków – dowolny, o spadku połaci dachowej do 45° ; kierunek kalenicy dachu – dowolny oraz linia zabudowy zgodnie

z rysunkiem planu. Ustalono szerokość elewacji frontowej na maksymalnie 30 m oraz minimalną wielkość działki - 1000 m², natomiast szerokość frontu działki jako dowolną. Ponadto określono wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – maksymalnie 50% (wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – minimalnie 0,05 oraz maksymalnie 1) oraz udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej – minimum **20%**. Dopuszczono lokalizację budynków przy granicy lub w odległości 1,5m od granicy sąsiedniej działki budowlanej. **Dopuszczono również działalność istniejącego zakładu zaliczonego do mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, przy czym po jego likwidacji wprowadzono zakaz lokalizacji przedsięwzięć zaliczanych do mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko. W przypadku istniejącego zakładu, nakazano w miarę możliwości od strony terenów mieszkaniowych realizować zieleń izolacyjną.** Wprowadzono ponadto obowiązek uwzględnienia uwarunkowań wynikających z występowania strefy „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej.

Dla terenu oznaczonego symbolem **42MN/U** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy usługowej (przy czym powyższe przeznaczenie może występować łącznie lub samodzielnie w dowolnym udziale procentowym) określono następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów: wysokość budynków mieszkalnych, usługowych do 2 kondygnacji nadziemnych (w tym poddasze użytkowe), do 10m; wysokość budynków gospodarczych, garażowych – parterowe do 5m; kształt dachu budynków mieszkalnych jednorodzinnych, usługowych – dwuspadowy, czterospadowy (z kalenicą o długości minimum 1/3 długości całego budynku), o spadku połaci dachowej 20⁰-45⁰, zaś budynków gospodarczych, garażowych – jednospadowy, dwuspadowy, o spadku połaci dachowej do 45⁰; kalenica dachu – równoległa lub prostopadła do drogi. Ustalono szerokość elewacji frontowej na maksymalnie 25 m oraz minimalną wielkość działki - 600 m², a szerokość frontu działki na minimalnie 20 m. Określono także wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – maksymalnie 40% (wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – minimalnie 0,1 oraz maksymalnie 0,5) oraz udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej – minimum **30%**. Dopuszczono lokalizację budynków przy granicy lub w odległości 1,5m od granicy sąsiedniej działki budowlanej. Wprowadzono także obowiązek uwzględnienia uwarunkowań wynikających z występowania strefy „B” ochrony konserwatorskiej.

Dla terenu oznaczonego symbolem **43KP** – teren komunikacji, parking – nakazano, aby w terenie należy przewidzieć, w zależności od potrzeb: utwardzony parking, zieleń, infrastrukturę techniczną i inne elementy zagospodarowania niezbędne do prawidłowego funkcjonowania parkingu i terenów przyległych (np. przystanek autobusowy). Dopuszczono

lokalizację tymczasowych obiektów usługowo-handlowych oraz obiektów związanych z realizacją imprez masowych. Dla terenu 43KP wprowadzono obowiązek uwzględnienia uwarunkowań wynikających z występowania strefy „B” ochrony konserwatorskiej.

Dla terenu oznaczonego symbolem **45MN/MW/U** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, wielorodzinnej oraz zabudowy usługowej (przy czym powyższe przeznaczenie może występować łącznie lub samodzielnie w dowolnym udziale procentowym) teren znajduje się na obszarze grodziska – obiektu wpisanego do rejestru zabytków – określano następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów: wysokość budynków mieszkalnych do 2 kondygnacji nadziemnych (w tym poddasze użytkowe), do 10m; wysokość budynków usługowych, gospodarczych, garażowych – parterowe do 5m; kształt dachu budynków mieszkalnych jednorodzinnych – dwuspadowy, czterospadowy (z kalenicą o długości minimum 1/3 długości całego budynku), o spadku połaci dachowej 20^0 - 45^0 , zaś budynków usługowych, gospodarczych, garażowych – jednospadowy, dwuspadowy, o spadku połaci dachowej do 45^0 ; kierunek kalenicy dachu – dowolny. Ustalono szerokość elewacji frontowej na maksymalnie 20 m, a minimalną wielkość działki na 500 m², natomiast szerokość frontu działki na dowolną. Określono ponadto wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – maksymalnie 50% (wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – minimalnie 0,1 oraz maksymalnie 1) oraz udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej – minimum **20%**. Dopuszczono lokalizację budynków przy granicy lub w odległości 1,5m od granicy sąsiedniej działki budowlanej. Wprowadzono obowiązek uwzględnienia uwarunkowań wynikających z występowania strefy „AW” ścisłej ochrony konserwatorskiej.

Dla terenu oznaczonego symbolem **46ZP** – teren zieleni urządzonej (grodzisko – obiekt wpisany do rejestru zabytków) – zakaz lokalizacji budynków, nośników reklamowych, tymczasowych obiektów. Określono udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej na **100%**. Nakazano zagospodarować teren z zachowaniem wymagań związanych z ochroną zabytków. Wprowadzono obowiązek uwzględnienia uwarunkowań wynikających z występowania strefy „AW” ścisłej ochrony konserwatorskiej. Nakazano napowietrzną linię elektroenergetyczną średniego napięcia 15kV przebudować na kablową, z lokalizacją kabla w terenach komunikacji.

Dla terenu oznaczonego symbolem **47MN** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (teren znajduje się na obszarze grodziska – obiektu wpisanego do rejestru zabytków). Dopuszczono zabudowę terenu jednym budynkiem mieszkalnym jednorodzinny (już istniejącym) oraz jednym budynkiem gospodarczo-garażowym zlokalizowanym u podnóża skarpy. Określono następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów: wysokość budynków do 2 kondygnacji nadziemnych (w tym poddasze), do 10m; kształt dachu budynku mieszkalnego

jednorodzinny – dwuspadowy, o spadku połaci dachowej 20° - 45° , zaś budynku gospodarczo-garażowego – jednospadowy, dwuspadowy, o spadku połaci dachowej 5° - 45° ; kierunek kalenicy dachu – dowolny; szerokość elewacji frontowej – maksymalnie 20 m oraz linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu. Ustalono minimalną wielkość działki na 1500 m², a szerokość frontu działki na minimalnie 20 m. Określono ponadto wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – maksymalnie 20% (wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – minimalnie 0,1 oraz maksymalnie 0,3) oraz udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej – minimum **60%**. Wprowadzono obowiązek uwzględnienia uwarunkowań wynikających z występowania strefy „AW” ścisłej ochrony konserwatorskiej, a także nakaz prawidłowego zabezpieczenia i rekultywacji stoku wzgórza naruszonego w trakcie prac budowlanych. Wprowadzono zakaz umieszczania nośników reklamowych, obiektów tymczasowych.

Dla terenu oznaczonego symbolem **48MN/U** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy usługowej (przy czym powyższe przeznaczenie może występować łącznie lub samodzielnie w dowolnym udziale procentowym) – określono następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów: wysokość budynków mieszkalnych, usługowych do 2 kondygnacji nadziemnych (w tym poddasze użytkowe), do 10m; wysokość budynków gospodarczych, garażowych – parterowe do 5m; kształt dachu budynków mieszkalnych jednorodzinnych, usługowych – dwuspadowy, czterospadowy (z kalenicą o długości minimum 1/3 długości całego budynku), o spadku połaci dachowej 20° - 45° , zaś budynków gospodarczych, garażowych – jednospadowy, dwuspadowy, o spadku połaci dachowej do 45° ; kalenica dachu – równoległa lub prostopadła do drogi; szerokość elewacji frontowej – maksymalnie 25 m oraz linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu. Ustalono minimalną wielkość działki na 1500 m², a szerokość frontu działki na minimalnie 25 m. Określono wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – maksymalnie 30% (wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – minimalnie 0,05 oraz maksymalnie 0,5) oraz udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej – minimum **50%**. Wprowadzono obowiązek uwzględnienia uwarunkowań wynikających z występowania strefy „B” ochrony konserwatorskiej. Dopuszczono tymczasowe zagospodarowanie pod potrzeby parkingów i innych tymczasowych obiektów związanych z obsługą imprez masowych.

Dla terenów oznaczonych symbolami **49WS, 51WS, 60WS, 85WS, 102WS, 106WS** – teren wód powierzchniowych – wprowadzono zakaz lokalizacji budynków, nośników reklamowych, tymczasowych obiektów. Nakazano zachować Strugę Gruczno-Luszkowo, ciek wodny służący m.in. rolnictwu i retencji wraz z towarzyszącą zielenią, z możliwością regulacji oraz kanał obsługujący dawniej Młyn w Grucznie, wraz z towarzyszącą zielenią, z możliwością regulacji oraz ewentualnego odtworzenia połączenia z Młynem.

Dopuszczono budowę mostków, kładek, innych obiektów hydrotechnicznych (np.: odtworzenie obiektu ze starym kołem młyńskim) itp. Wprowadzono obowiązek uwzględnienia uwarunkowań wynikających z występowania strefy „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej, lub „B” ochrony konserwatorskiej.

Dla terenów oznaczonych symbolami **50R, 59R, 61R, 64R, 84R, 88R, 98R, 104R, 109R** – tereny rolnicze (teren upraw polowych, zadrzewień, sadów, pastwisk, łąk i nieużytków itp.) – wprowadzono zakaz zabudowy, lokalizacji stałych, czasowych obiektów budowlanych, nośników reklamowych, z wyjątkiem infrastruktury technicznej. Ustalono udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej – **100%**. Dopuszczono w części terenów możliwość tymczasowego zagospodarowania na potrzeby imprez masowych, z lokalizacją parkingów, tymczasowych obiektów itp. W związku z położeniem terenu 104R, 109R wzdłuż wału przeciwpowodziowego obowiązują ustalenia szczegółowe. **W terenie 88R wzdłuż rezerwatu przyrody prowadzono nakaz wprowadzenia strefy buforowej nasadzeń w postaci gęstych zarośli złożonych z rodzimych, występujących naturalnie na analizowanym obszarze, gatunków drzew i krzewów ze wskazaniem na duży udział gatunków ciernistych.**

Dla terenu oznaczonego symbolem **52MN** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – określono następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów: wysokość budynków mieszkalnych do 2 kondygnacji nadziemnych (w tym poddasze użytkowe), do 10m; kształt dachu budynków mieszkalnych jednorodzinnych – dwuspadowy, czterospadowy (z kalenicą o długości minimum 1/3 długości całego budynku), o spadku połaci dachowej 20⁰-45⁰, zaś budynków gospodarczych, garażowych – jednospadowy, dwuspadowy, o spadku połaci dachowej do 45⁰; kierunek kalenicy dachu – równoległa lub prostopadła do drogi. Ustalono szerokość elewacji frontowej na maksymalnie 20 m, a minimalna wielkość działki na 800 m², natomiast szerokość frontu działki na minimalnie 20 m. Określono także wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – maksymalnie 30% (wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – minimalnie 0,05 oraz maksymalnie 0,5) oraz udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej – minimum **50%**. Wprowadzono obowiązek uwzględnienia uwarunkowań wynikających z występowania strefy „B” ochrony konserwatorskiej.

Dla terenów oznaczonych symbolami **53Um/ZP, 55Um/ZP** – teren zabudowy usługowej młyna, zieleni urządzonej (teren przeznaczony na cele rekreacji i wypoczynku, organizacji imprez masowych, usług turystycznych związanych z zabytkowym Młynem, lokalizacja skansenu uli z ekspozycją tradycji pszczelarskich, obiektów dla hodowli owiec, wystaw, w tym dendrologicznych, sceny, obiektów koła młyńskiego itp.) – nakazano budynki, a także budowle typu wiata, wkomponować w krajobraz. Ponadto określono

następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów: wysokość do 2 kondygnacji nadziemnych, do 9 m, kształt dachu – dowolny, szerokość elewacji frontowej – maksymalnie 15 m. Ustalono wielkość działki na minimum 1000 m², a szerokość frontu działki jako dowolną. Ustalono także wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: dla terenu 53 Um/ZP – maksymalnie 20%; dla terenu 55 Um/ZP - maksymalnie 10% (wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: minimalnie 0,05 oraz maksymalnie 0,3). Określono także udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej: dla terenu 53 Um/ZP – minimalnie **60%**, dla terenu 55 Um/ZP – minimalnie **70%**. **Nakazano w maksymalnym stopniu zachować istniejący drzewostan, krzewy oraz naturalne ukształtowanie terenu, a także zapewnić jak największy udział powierzchni biologicznie czynnej.** Dopuszczono lokalizację tymczasowych obiektów, także usługowo-handlowych oraz lokalizację obiektów małej architektury. Nakazano zapewnić dojście i dojazd poprzez Strugę Gruczno-Luszkowo (dopuszczono przebudowę kładki). Określono dostęp komunikacyjny dla terenu – z drogi publicznej Goszyna, z ulicy Młyńskiej poprzez Strugę Gruczno-Luszkowo. Wprowadzono obowiązek uwzględnienia uwarunkowań wynikających z występowania strefy „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej, oraz wynikających z występowania terenu o spadkach powyżej 12%.

Dla terenów oznaczonych symbolami **54K, 96K, 110K** – kanalizacja (teren zagospodarowany na potrzeby przepompowni ścieków z możliwością przebudowy, rozbudowy;) – wprowadzono zakaz lokalizacji nośników reklamowych, obiektów małej architektury. Dopuszczono realizację infrastruktury technicznej, urządzeń technicznych, zieleni. Dla terenu 54K wprowadzono obowiązek uwzględnienia uwarunkowań wynikających z występowania strefy „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej.

Dla terenu oznaczonego symbolem **56MN/U** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy usługowej (przy czym powyższe przeznaczenie może występować łącznie lub samodzielnie w dowolnym udziale procentowym) – określono następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów: wysokość budynków mieszkalnych, usługowych do 2 kondygnacji nadziemnych (w tym poddasze użytkowe), do 9m; kształt dachu budynków - symetryczny dwuspadowy o spadku połaci dachowej 20⁰-45⁰, kierunek kalenicy dachu – dowolny; szerokość elewacji frontowej – maksymalnie 25 m oraz linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu. Ustalono minimalną wielkość działki na 1000 m² oraz szerokość frontu działki na minimalnie 20 m. Określono także wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – maksymalnie 30% (wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – minimalnie 0,1 oraz maksymalnie 0,6) oraz udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej – minimum **60%**. Wprowadzono obowiązek uwzględnienia uwarunkowań wynikających

z występowania strefy „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej. Dopuszczono tymczasowe zagospodarowanie pod potrzeby parkingów i innych tymczasowych obiektów związanych z obsługą imprez masowych.

Dla terenu oznaczonego symbolem **57U** – teren zabudowy usługowej (teren przeznaczony na cele rekreacji i wypoczynku, usług turystycznych) – ustalono, aby budynek Młyna (wpisany do rejestru zabytków) o architekturze regionalnej: wystrój architektoniczny zachować z możliwością przebudowy, rozbudowy za zgodą i na warunkach Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków. Określono linię zabudowy od drogi - zgodnie z przepisami ustawy o drogach publicznych. Ustalono ponadto wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – maksymalnie 50% (wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - minimalnie 0,1 oraz maksymalnie 0,8) oraz udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej – minimum **30%**. Nakazano w maksymalnym stopniu zachować istniejący drzewostan, krzewy oraz zapewnić jak największy udział powierzchni biologicznie czynnej. Wprowadzono obowiązek uwzględnienia uwarunkowań wynikających z występowania strefy „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej.

Dla terenu oznaczonego symbolem **58MN** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – określono następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów: wysokość budynków mieszkalnych - do 2 kondygnacji nadziemnych (w tym poddasze użytkowe), do 9m; wysokość budynków gospodarczych, garażowych – parterowe do 5m; kształt dachu budynków mieszkalnych jednorodzinnych – dwuspadowy, czterospadowy, wielospadowy (z kalenicą o długości minimum 1/3 długości całego budynku), o spadku połaci dachowej 20° - 45° , zaś budynków gospodarczych, garażowych – jednospadowy, dwuspadowy, o spadku połaci dachowej do 45° ; kierunek kalenicy dachu – równoległa lub prostopadła do drogi; szerokość elewacji frontowej – maksymalnie 25 m. Ustalono minimalną wielkość działki - 700 m² oraz szerokość frontu działki – minimalnie 20 m. Określono również wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – maksymalnie 30% (wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – minimalnie 0,1 oraz maksymalnie 0,5) udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej – minimum **40%**. Dopuszczono lokalizację budynków przy granicy lub w odległości 1,5m od granicy sąsiedniej działki budowlanej. Wprowadzono obowiązek uwzględnienia uwarunkowań wynikających z występowania strefy „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej.

Dla terenu oznaczonego symbolem **63KP/ZP** – teren komunikacji, parking z zielenią – nakazano, aby w terenie należy przewidzieć, w zależności od potrzeb: utwardzony parking, zieleń, infrastrukturę techniczną i inne elementy zagospodarowania niezbędne do prawidłowego funkcjonowania parkingu i terenów przyległych. Dopuszczono lokalizację tymczasowych obiektów usługowo-handlowych oraz obiektów związanych z realizacją

impres masowych. Dla nowego parkingu nakazano zachować minimum **20%** terenu jako powierzchnię biologicznie czynną oraz wprowadzono obowiązek uwzględnienia uwarunkowań wynikających z występowania strefy „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej.

Dla terenu oznaczonego symbolem **65US/ZP** – obiekty sportu i rekreacji, tereny zieleni urządzonej (teren zagospodarowany na potrzeby rekreacji i wypoczynku, organizacji imprez masowych, budowy boisk do gry, sceny, itp.) – określono następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów: wysokość budynków do 2 kondygnacji nadziemnych, do 9m; kształt dachu budynków – symetryczny dwuspadowy o spadku połaci dachowej 20° - 45° , kalenica dachu – równoległa lub prostopadła do drogi; szerokość elewacji frontowej – maksymalnie 20 m, natomiast szerokość frontu działki – minimalnie 20 m oraz linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu. Określono także wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – maksymalnie 10% (wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – minimalnie 0,01 oraz maksymalnie 0,2) oraz udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej – minimum **50%**. Wprowadzono obowiązek uwzględnienia uwarunkowań wynikających z występowania strefy „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej.

Dla terenu oznaczonego symbolem **66UK** – teren zabudowy usługowej sakralnej (teren zagospodarowany na potrzeby Kościoła, rekreacji i wypoczynku, organizacji imprez masowych, znajdują się tu budynki: Kościoła, dom katechetyczny, plebania (mieszkalny), gospodarze, garażowe, itp.) – wskazano, dla budynku Kościoła możliwość przebudowy, rozbudowy, z zachowaniem wystroju architektonicznego, z uwzględnieniem ustaleń ochrony dóbr kultury. Nadto ustalono następujące parametry zabudowy wysokość budynków za wyjątkiem Kościoła – do 2 kondygnacji nadziemnych, do 10m, kształt dachu oprócz Kościoła – dwuspadowy, czterospadowy, z kalenicą o spadku połaci dachowych 20° - 45° , szerokość elewacji frontowej oprócz Kościoła – maksymalnie 30 m; linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu. Ustalono minimalną wielkość działki – 700 m² oraz szerokość frontu działki – minimalnie 20 m. Określono ponadto wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – maksymalnie 30% (wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – minimalnie 0,1 oraz maksymalnie 1) udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej – minimum **40%**. Wprowadzono obowiązek uwzględnienia uwarunkowań wynikających z występowania strefy „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej. Wprowadzono także zakaz lokalizacji nośników reklamowych.

Dla terenu oznaczonego symbolem **67MW/MN/U** – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, jednorodzinnej oraz zabudowy usługowej (przy czym powyższe przeznaczenie może występować łącznie lub samodzielnie w dowolnym udziale procentowym) – określono następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów: wysokość budynków mieszkalnych, usługowych do 3

kondygnacji nadziemnych (w tym poddasze użytkowe), do 12m; wysokość budynków gospodarczych, garażowych – do 2 kondygnacji nadziemnych (w tym poddasze użytkowe), do 10m; kształt dachu budynków mieszkalnych jednorodzinnych – dwuspadowy, czterospadowy (z kalenicą o długości minimum 1/3 długości całego budynku), o spadku połaci dachowej 20^0-45^0 , zaś budynków gospodarczych, garażowych – jednospadowy, dwuspadowy, o spadku połaci dachowej do 45^0 ; kalenica dachu – równoległa lub prostopadła do drogi; linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu. Ustalono także szerokość elewacji frontowej – maksymalnie 30m oraz minimalną wielkość nowowydzielonej działki - 600m² i szerokość frontu działki – minimalnie 10m. Określono wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – maksymalnie 40% (wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – minimalnie 0,05 oraz maksymalnie 0,8) oraz udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej – minimum **20%**. Określono także wskaźniki intensywności zabudowy dla działki nr 266/1: wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 100% (wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – minimalnie 0,05 oraz maksymalnie 2) oraz udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej – **0%**. Dopuszczono lokalizację budynków przy granicy lub w odległości 1,5m od granicy sąsiedniej działki budowlanej. Wprowadzono obowiązek uwzględnienia uwarunkowań wynikających z występowania strefy „B” ścisłej ochrony konserwatorskiej.

Dla terenu oznaczonego symbolem **68MW/MN/U** – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, jednorodzinnej oraz zabudowy usługowej (przy czym powyższe przeznaczenie może występować łącznie lub samodzielnie w dowolnym udziale procentowym) – określono następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów: wysokość budynków mieszkalnych, usługowych – do 3 kondygnacji nadziemnych (w tym poddasze użytkowe), do 12m; wysokość budynków gospodarczych, garażowych – do 2 kondygnacji nadziemnych (w tym poddasze użytkowe), do 10 m; kształt dachu budynków mieszkalnych, usługowych – dwuspadowy, czterospadowy (z kalenicą o długości minimum 1/3 długości całego budynku), o spadku połaci dachowej 20^0-45^0 , zaś budynków gospodarczych, garażowych – jednospadowy, dwuspadowy, o spadku połaci dachowej do 45^0 ; kierunek kalenicy dachu – równoległa lub prostopadła do drogi; oraz linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu. Ustalono także szerokość elewacji frontowej – maksymalnie 30m; minimalną wielkość działki - 600m² oraz szerokość frontu działki – minimalnie 10m. Określono wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – maksymalnie 40% (wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – minimalnie 0,05 oraz maksymalnie 0,8) oraz udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej – minimum **20%**. Przy czym dla działek nr 276/5 i 276/4 określono

następujące wskaźniki intensywności zabudowy: wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 100% (wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – minimalnie 0,05 oraz maksymalnie 3) oraz udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej – minimum 0%. Dopuszczono lokalizację budynków przy granicy lub w odległości 1,5m od granicy sąsiedniej działki budowlanej. Wprowadzono obowiązek uwzględnienia uwarunkowań wynikających z występowania strefy „B” ścisłej ochrony konserwatorskiej.

Dla terenów oznaczonych symbolami **69MN**, **78MN** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – określono następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów: wysokość budynków mieszkalnych do 2 kondygnacji nadziemnych (w tym poddasze użytkowe), do 10m; wysokość budynków gospodarczych, garażowych – parterowe do 5m; kształt dachu budynków mieszkalnych jednorodzinnych – dwuspadowy, czterospadowy (z kalenicą o długości minimum 1/3 długości całego budynku), o spadku połaci dachowej 20⁰-45⁰, zaś budynków gospodarczych, garażowych – jednospadowy, dwuspadowy, o spadku połaci dachowej do 45⁰; kalenica dachu – równoległa lub prostopadła do drogi. Ustalono także szerokość elewacji frontowej – maksymalnie 25 m; minimalną wielkość działki - 1000 m²; oraz szerokość frontu działki – minimalnie 10 m. Określono ponadto wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – maksymalnie 30% (wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – minimalnie 0,05 oraz maksymalnie 0,6) oraz udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej – minimum **50%**. Dopuszczono lokalizację budynków przy granicy lub w odległości 1,5m od granicy sąsiedniej działki budowlanej. Wprowadzono obowiązek uwzględnienia uwarunkowań wynikających z występowania strefy „B” ochrony konserwatorskiej.

Dla terenu oznaczonego symbolem **70MN/U** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy usługowej (przy czym powyższe przeznaczenie może występować łącznie lub samodzielnie w dowolnym udziale procentowym) – określono następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów: wysokość budynków mieszkalnych, usługowych do 2 kondygnacji nadziemnych (w tym poddasze użytkowe), do 10m; wysokość budynków gospodarczych, garażowych – parterowe do 5m; kształt dachu budynków mieszkalnych jednorodzinnych, usługowych – dwuspadowy, czterospadowy (z kalenicą o długości minimum 1/3 długości całego budynku), o spadku połaci dachowej 20⁰-45⁰, zaś budynków gospodarczych, garażowych – jednospadowy, dwuspadowy, o spadku połaci dachowej do 45⁰; kalenica dachu – równoległa lub prostopadła do drogi. Ustalono także szerokość elewacji frontowej – maksymalnie 25 m; minimalną wielkość działki - 900 m²; oraz szerokość frontu działki – minimalnie 10 m. Określono także wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do

powierzchni działki budowlanej – maksymalnie 40% (wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – minimalnie 0,05 oraz maksymalnie 0,6) oraz udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej – minimum **30%**. Dopuszczono lokalizację budynków garażowych, gospodarczych przy granicy lub w odległości 1,5m od granicy sąsiedniej działki budowlanej. Wprowadzono obowiązek uwzględnienia uwarunkowań wynikających z występowania strefy „B” ochrony konserwatorskiej.

Dla terenu oznaczonego symbolem **71U** – teren zabudowy usługowej (teren Straży Pożarnej z lokalizacją pomieszczeń lub lokali: Straży Pożarnej, garażowych, gospodarczych, gastronomicznych, handlowych, biurowych, świetlicy, stołówki, przedszkola itp.) – określono następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów: wysokość budynków – do 3 kondygnacji nadziemnych, do 15m; kształt dachu - dowolny o spadku połaci dachowej do 45⁰; kalenica dachu – równoległa lub prostopadła do drogi; szerokość elewacji frontowej – dowolna. Ustalono także minimalną wielkość działki - 1000 m². Określono ponadto wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – maksymalnie 50% (wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – minimalnie 0,1 oraz maksymalnie 0,8) oraz udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej – minimum 30%. Wprowadzono obowiązek uwzględnienia uwarunkowań wynikających z występowania strefy „B” ochrony konserwatorskiej.

Dla terenu oznaczonego symbolem **72MN/U** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy usługowej (przy czym powyższe przeznaczenie może występować łącznie lub samodzielnie w dowolnym udziale procentowym) – określono następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów: wysokość budynków mieszkalnych, usługowych - do 2 kondygnacji nadziemnych (w tym poddasze użytkowe), do 10m; wysokość budynków gospodarczych, garażowych – parterowe do 5m; kształt dachu budynków mieszkalnych jednorodzinnych, usługowych – dwuspadowy, czterospadowy (z kalenicą o długości minimum 1/3 długości całego budynku), o spadku połaci dachowej 20⁰-45⁰, zaś budynków gospodarczych, garażowych – jednospadowy, dwuspadowy, o spadku połaci dachowej do 45⁰; kierunek kalenicy dachu – równoległa lub prostopadła do drogi. Ustalono także szerokość elewacji frontowej – maksymalnie 25 m; minimalną wielkość działki - 1200 m²; oraz szerokość frontu działki – minimalnie 20 m. Określono ponadto wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – maksymalnie 30% (wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – minimalnie 0,05 oraz maksymalnie 0,6) oraz udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej – minimum **50%**. Wprowadzono obowiązek uwzględnienia uwarunkowań wynikających z występowania strefy „B” ochrony konserwatorskiej oraz z występowania strefy „W” ochrony archeologicznej.

Dla terenów oznaczonych symbolami **73MN, 74MN, 75MN, 76MN, 77MN** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – określono następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów: wysokość budynków mieszkalnych - do 2 kondygnacji nadziemnych (w tym poddasze użytkowe), do 10m; wysokość budynków gospodarczych, garażowych – parterowe do 5m; kształt dachu budynków mieszkalnych jednorodzinnych – dwuspadowy, czterospadowy (z kalenicą o długości minimum 1/3 długości całego budynku), wielospadowy, o spadku połaci dachowej 20⁰-45⁰, zaś budynków gospodarczych, garażowych – jednospadowy, dwuspadowy, o spadku połaci dachowej do 45⁰; kalenica dachu – równoległa lub prostopadła do drogi; linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu. Ustalono także szerokość elewacji frontowej – maksymalnie 25 m; minimalna wielkość działki - 1000 m²; szerokość frontu działki – minimalnie 20 m. Określono także wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – maksymalnie 30% (wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – minimalnie 0,05 oraz maksymalnie 0,6) oraz udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej – minimum **50%**. Wprowadzono obowiązek uwzględnienia uwarunkowań wynikających z występowania strefy „B” ochrony konserwatorskiej (teren 73MN) oraz strefy „W” ochrony archeologicznej (wszystkie tereny).

Dla terenu oznaczonego symbolem **79MW/MN/U** – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, jednorodzinnej oraz zabudowy usługowej (przy czym powyższe przeznaczenie może występować łącznie lub samodzielnie w dowolnym udziale procentowym) – określono następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów: wysokość budynków mieszkalnych, usługowych – do 3 kondygnacji nadziemnych (w tym poddasze użytkowe), do 12m; wysokość budynków gospodarczych, garażowych – do 2 kondygnacji nadziemnych (w tym poddasze użytkowe), do 10m; kształt dachu budynków mieszkalnych, usługowych – dwuspadowy, czterospadowy (z kalenicą o długości minimum 1/3 długości całego budynku), o spadku połaci dachowej 20⁰-45⁰, zaś budynków gospodarczych, garażowych – jednospadowy, dwuspadowy, o spadku połaci dachowej do 45⁰; kalenica dachu – równoległa lub prostopadła do drogi; linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu. Ustalono także szerokość elewacji frontowej – maksymalnie 30m; minimalną wielkość działki - 600m²; oraz szerokość frontu działki – minimalnie 10m. Ponadto określono wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – maksymalnie 40% (wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – minimalnie 0,05 oraz maksymalnie 0,8) oraz udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej – minimum **20%**. Dla działek nr 278/12 i 278/14 określono ponadto następujące wskaźniki intensywności zabudowy: wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 90% (dla działki nr 278/12) oraz 60% (dla działki nr 278/14); wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w stosunku do powierzchni

działki budowlanej – minimalnie 0,1 oraz maksymalnie 2; oraz udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej – minimum 0% (dla działki nr 278/12) oraz minimum 20% (dla działki nr 278/14). Dopuszczono lokalizację budynków przy granicy lub w odległości 1,5m od granicy sąsiedniej działki budowlanej. Wprowadzono obowiązek uwzględnienia uwarunkowań wynikających z występowania strefy „B” ścisłej ochrony konserwatorskiej.

Dla terenów oznaczonych symbolami **80MN/U**, **82MN/U**, **100MN/U** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy usługowej (przy czym powyższe przeznaczenie może występować łącznie lub samodzielnie w dowolnym udziale procentowym) – określono następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów: wysokość budynków mieszkalnych, usługowych do 2 kondygnacji nadziemnych (w tym poddasze użytkowe), do 10m; wysokość budynków gospodarczych, garażowych – parterowe do 5m; kształt dachu budynków mieszkalnych jednorodzinnych, usługowych – dwuspadowy, czterospadowy (z kalenicą o długości minimum 1/3 długości całego budynku), o spadku połaci dachowej 20⁰-45⁰, zaś budynków gospodarczych, garażowych – jednospadowy, dwuspadowy, o spadku połaci dachowej do 45⁰; kalenica dachu – równoległa lub prostopadła do drogi. Ustalono także szerokość elewacji frontowej – maksymalnie 30 m; minimalną wielkość działki - 600 m²; oraz szerokość frontu działki – minimalnie 10 m. Określono ponadto wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – maksymalnie 40% (wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – minimalnie 0,1 oraz maksymalnie 0,6) oraz udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej – minimum **30%**. Dopuszczono lokalizację budynków garażowych, gospodarczych przy granicy lub w odległości 1,5m od granicy sąsiedniej działki budowlanej. Wprowadzono obowiązek uwzględnienia uwarunkowań wynikających z występowania strefy „B” ochrony konserwatorskiej.

Dla terenu oznaczonego symbolem **81MN/U** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy usługowej (przy czym powyższe przeznaczenie może występować łącznie lub samodzielnie w dowolnym udziale procentowym) – określono następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów: wysokość budynków mieszkalnych, usługowych do 2 kondygnacji nadziemnych (w tym poddasze użytkowe), do 10m; wysokość budynków gospodarczych, garażowych – parterowe do 7m; kształt dachu budynków mieszkalnych jednorodzinnych, usługowych – dwuspadowy, czterospadowy (z kalenicą o długości minimum 1/3 długości całego budynku), o spadku połaci dachowej 20⁰-45⁰, zaś budynków gospodarczych, garażowych – jednospadowy, dwuspadowy, o spadku połaci dachowej do 45⁰; kalenica dachu – równoległa lub prostopadła do drogi; linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu; budowle i urządzenia piekarni – gabaryty bez ograniczeń i wysokość maksymalnie 15m, dla komina dowolnie. Ponadto dopuszczono powiększenie piekarni. Ustalono także minimalną wielkość

działki - 500 m² oraz szerokość frontu działki – minimalnie 20 m. Określono ponadto wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – minimalnie 0,1 oraz maksymalnie 0,8, oraz udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej – minimum **20%**. Dopuszczono lokalizację budynków przy granicy lub w odległości 1,5m od granicy sąsiedniej działki budowlanej. Wprowadzono obowiązek uwzględnienia uwarunkowań wynikających z występowania strefy „B” ochrony konserwatorskiej.

Dla terenów oznaczonych symbolami **83MN**, **86MN** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – określono następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów: wysokość budynków mieszkalnych – do 2 kondygnacji nadziemnych (w tym poddasze użytkowe), do 10m; wysokość budynków gospodarczych, garażowych – parterowe do 5m; kształt dachu budynków mieszkalnych jednorodzinnych – dwuspadowy, czterospadowy, wielospadowy (z kalenicą o długości minimum 1/3 długości całego budynku), o spadku połaci dachowej 20⁰-45⁰, zaś budynków gospodarczych, garażowych – jednospadowy, dwuspadowy, o spadku połaci dachowej do 45⁰; kalenica dachu – równoległa lub prostopadła do drogi; linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu. Ustalono także szerokość elewacji frontowej – maksymalnie 25 m; minimalną wielkość działki - 1200 m²; oraz szerokość frontu działki – minimalnie 25 m. Określono ponadto wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – maksymalnie 30% (wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – minimalnie 0,05 oraz maksymalnie 0,6) oraz udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej – minimum **60%**. Wprowadzono obowiązek uwzględnienia uwarunkowań wynikających z występowania strefy „B” ochrony konserwatorskiej.

Dla terenu oznaczonego symbolem **87MW/MN/U** – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, jednorodzinnej oraz zabudowy usługowej (przy czym powyższe przeznaczenie może występować łącznie lub samodzielnie w dowolnym udziale procentowym) – określono następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów: wysokość budynków mieszkalnych, usługowych do 3 kondygnacji nadziemnych (w tym poddasze użytkowe), do 12m; wysokość budynków gospodarczych, garażowych – parterowe do 5m; kształt dachu budynków mieszkalnych, usługowych – dwuspadowy, czterospadowy (z kalenicą o długości minimum 1/3 długości całego budynku), o spadku połaci dachowej 20⁰-45⁰, zaś budynków gospodarczych, garażowych – jednospadowy, dwuspadowy, o spadku połaci dachowej do 45⁰; kalenica dachu – równoległa lub prostopadła do drogi; linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu. Ustalono także szerokość elewacji frontowej – maksymalnie 30m; minimalną wielkość działki - 800m²; oraz szerokość frontu działki – minimalnie 10m. Określono ponadto wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – maksymalnie 40% (wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w stosunku do powierzchni

działki budowlanej – minimalnie 0,05 oraz maksymalnie 0,8) oraz udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej – minimum **20%**. Ponadto dla działki nr 248/1 określono następujące wskaźniki intensywności zabudowy: wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 60% (wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – minimalnie 0,1 oraz maksymalnie 1) oraz udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej – minimum **20%**. Dopuszczono lokalizację budynków przy granicy lub w odległości 1,5m od granicy sąsiedniej działki budowlanej. Wprowadzono obowiązek uwzględnienia uwarunkowań wynikających z występowania strefy „B” ścisłej ochrony konserwatorskiej. Dla terenów oznaczonych symbolami **89MN, 90MN, 91MN, 103MN, 108MN, 111MN, 112MN** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – określono następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów: wysokość budynków mieszkalnych do 2 kondygnacji nadziemnych (w tym poddasze użytkowe), do 10m; wysokość budynków gospodarczych, garażowych – parterowe do 5m; kształt dachu budynków mieszkalnych jednorodzinnych – dwuspadowy, czterospadowy (z kalenicą o długości minimum 1/3 długości całego budynku), wielospadowy, o spadku połaci dachowej 20⁰-45⁰, zaś budynków gospodarczych, garażowych – jednospadowy, dwuspadowy, o spadku połaci dachowej do 45⁰; kalenica dachu – równoległa lub prostopadła do drogi. Ustalono także szerokość elewacji frontowej – maksymalnie 25m; minimalną wielkość działki – 1000m²; oraz szerokość frontu działki – minimalnie 15m. Określono również wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - maksymalnie 30% (wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - minimalnie 0,05 oraz maksymalnie 0,6) oraz udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej – minimum **50%**. W terenach o symbolu 89MN i 91MN dopuszczono lokalizację budynków garażowych, gospodarczych przy granicy lub w odległości 1,5m od granicy sąsiedniej działki budowlanej; ponadto wprowadzono obowiązek uwzględnienia uwarunkowań wynikających z występowania strefy „B” ochrony konserwatorskiej. W terenach o symbolach 108MN, 111MN, 112MN wprowadzono obowiązek uwzględnienia uwarunkowań wynikających z występowania strefy „W” ochrony archeologicznej.

Dla terenów oznaczonych symbolami **92MN/U, 113MN/U** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy usługowej (przy czym powyższe przeznaczenie może występować łącznie lub samodzielnie w dowolnym udziale procentowym) – określono następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów: wysokość budynków mieszkalnych, usługowych do 2 kondygnacji nadziemnych (w tym poddasze użytkowe), do 10m; wysokość budynków gospodarczych, garażowych – parterowe do 5m; kształt dachu budynków mieszkalnych jednorodzinnych, usługowych – dwuspadowy, czterospadowy (z kalenicą o długości minimum 1/3 długości całego budynku), wielospadowy o spadku połaci dachowej 20⁰-45⁰,

zaś budynków gospodarczych, garażowych – jednospadowy, dwuspadowy, o spadku połaci dachowej do 45^0 ; kalenica dachu – równoległa lub prostopadła do drogi. Ustalono także szerokość elewacji frontowej na maksymalnie 25 m; minimalną wielkość działki na 1000 m²; oraz szerokość frontu działki – minimalnie 25 m. Wskazano linię zabudowy zgodnie z rysunkiem planu. Określono wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – maksymalnie 40% (wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – minimalnie 0,05 oraz maksymalnie 0,6) oraz udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej – minimum **40%**. Ponadto w terenie 92MN/U istniejący warsztat zaliczony do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko pozostawiono z możliwością rozbudowy, przebudowy. Ponadto w terenie o symbolu 92MN/U wprowadzono obowiązek uwzględnienia uwarunkowań wynikających z występowania strefy „B” ochrony konserwatorskiej. Ponadto dopuszczono lokalizację budynków garażowych, gospodarczych przy granicy lub w odległości 1,5m od granicy sąsiedniej działki budowlanej.

Dla terenów oznaczonych symbolami **93MN, 94MN, 95MN** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – określono następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów: wysokość budynków mieszkalnych do 2 kondygnacji nadziemnych (w tym poddasze użytkowe), do 10m; wysokość budynków gospodarczych, garażowych – parterowe do 5m; kształt dachu budynków mieszkalnych jednorodzinnych – dwuspadowy, czterospadowy (z kalenicą o długości minimum 1/3 długości całego budynku), wielospadowy, o spadku połaci dachowej 20^0 - 45^0 , zaś budynków gospodarczych, garażowych – jednospadowy, dwuspadowy, o spadku połaci dachowej do 45^0 ; kierunek kalenicy dachu – równoległa lub prostopadła do drogi. Ustalono także szerokość elewacji frontowej na maksymalnie 20 m; minimalną wielkość działki - 600 m²; szerokość frontu działki – minimalnie 25 m. Określono ponadto wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – maksymalnie 40% (wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – minimalnie 0,1 oraz maksymalnie 0,6) oraz udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej – minimum **40%**. Poza tym w terenie o symbolu 95MN wprowadzono obowiązek uwzględnienia uwarunkowań wynikających z występowania strefy „W” ochrony archeologicznej. Prowadzono lokalizację budynków przy granicy lub w odległości 1,5m od granicy sąsiedniej działki budowlanej.

Dla terenu oznaczonego symbolem **97MN** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – określono następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów: wysokość budynków mieszkalnych do 2 kondygnacji nadziemnych (w tym poddasze użytkowe), do 10m; wysokość budynków gospodarczych, garażowych – parterowe do 5m; kształt dachu budynków mieszkalnych jednorodzinnych – dwuspadowy, czterospadowy, wielospadowy (z kalenicą o długości minimum 1/3 długości

całego budynku), o spadku połaci dachowej 20^0-45^0 , zaś budynków gospodarczych, garażowych – jednospadowy, dwuspadowy, o spadku połaci dachowej do 45^0 ; kierunek kalenicy dachu – równoległa lub prostopadła do drogi. Ustalono także szerokość elewacji frontowej na maksymalnie 20m; minimalną wielkość działki – 900m²; szerokość frontu działki – minimalnie 18m. Określono także wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - maksymalnie 40% (wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej minimalnie 0,05 oraz maksymalnie 0,6) oraz udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej – minimum **50%**. Wprowadzono obowiązek uwzględnienia uwarunkowań wynikających z występowania strefy „B” ochrony konserwatorskiej.

Dla terenu oznaczonego symbolem **99MW/MN/U** – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, jednorodzinnej oraz zabudowy usługowej (przy czym powyższe przeznaczenie może występować łącznie lub samodzielnie w dowolnym udziale procentowym) – określono następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów: wysokość budynków mieszkalnych, usługowych do 3 kondygnacji nadziemnych (w tym poddasze użytkowe), do 12m; wysokość budynków gospodarczych, garażowych – parterowe do 5m; kształt dachu budynków mieszkalnych, usługowych – dwuspadowy, czterospadowy (z kalenicą o długości minimum 1/3 długości całego budynku), o spadku połaci dachowej 20^0-45^0 , zaś budynków gospodarczych, garażowych – jednospadowy, dwuspadowy, o spadku połaci dachowej do 45^0 ; kalenica dachu – równoległa lub prostopadła do drogi; oraz linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu. Ustalono szerokość elewacji frontowej – maksymalnie 30m; minimalną wielkość działki - 800m²; szerokość frontu działki – minimalnie 10m. Określono ponadto wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – maksymalnie 40% (wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – minimalnie 0,05 oraz maksymalnie 0,8) oraz udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej – minimum **30%**. Dopuszczono lokalizację budynków przy granicy lub w odległości 1,5m od granicy sąsiedniej działki budowlanej. Wprowadzono obowiązek uwzględnienia uwarunkowań wynikających z występowania strefy „B” ścisłej ochrony konserwatorskiej.

Dla terenów oznaczonych symbolami **101RM, 107RM** – teren zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych – określono następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów: wysokość budynków mieszkalnych do 2 kondygnacji nadziemnych (w tym poddasze użytkowe), do 12m; wysokość budynków gospodarczych, garażowych – do 12m; kształt dachu budynków mieszkalnych jednorodzinnych – dwuspadowy, czterospadowy, wielospadowy (z kalenicą o długości minimum 1/3 długości całego budynku), o spadku połaci dachowej 20^0-45^0 , zaś budynków gospodarczych, garażowych – dowolny, o spadku połaci dachowej do 45^0 ; kierunek kalenicy dachu – dowolny. Ustalono także szerokość

elewacji frontowej – maksymalnie 40 m; minimalną wielkość działki - 3000 m²; oraz szerokość frontu działki – minimalnie 30 m. Określono również wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – maksymalnie 40% (wskaznik powierzchni całkowitej zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – minimalnie 0,1 oraz maksymalnie 0,3) oraz udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej – minimum **50%**. Poza tym w związku z położeniem terenu 107RM wzdłuż wału przeciwpowodziowego nakazano stosować ustalenia szczególne.

Dla terenu oznaczonego symbolem **105 IT/ZP** – teren wału przeciwpowodziowego z zielenią – teren wału przeciwpowodziowego z możliwością przebudowy, rozbudowy i zachowania we właściwym stanie technicznym – nakazano realizację obiektów budowlanych niezbędnych do prawidłowego funkcjonowania wału przeciwpowodziowego.

Dla terenu oznaczonego symbolem **001 KDZ** – tereny komunikacji (droga publiczna, zbiorcza) droga o parametrach drogi zbiorczej (szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu) – w terenie nakazano przewidzieć, w zależności od potrzeb: jezdnię, chodnik, zieleń, ścieżkę rowerową, most na Strudze, infrastrukturę techniczną i inne elementy zagospodarowania niezbędne do prawidłowego funkcjonowania drogi i terenów przyległych. Tereny przeznaczono na cele publiczne, o dostępności ogólnej. Zalecono poszerzenie ulicy Chełmińskiej w rejonie skrzyżowania z ul. Wojska Polskiego z uwzględnieniem istniejącej zabudowy. Wprowadzono zakaz umieszczania nośników reklamowych, obiektów małej architektury, tymczasowych obiektów usługowo-handlowych.

Dla terenów oznaczonych symbolami **002KDW, 005KDW, 008KDW, 012KDW, 013KDW, 016KDW, 018KDW, 020KDW, 026KDW, 027KDW, 028KDW, 029KDW, 030KDW, 033KDW, 034KDW, 035KDW** – teren komunikacji (droga wewnętrzna) – szerokość zgodnie z rysunkiem planu. W terenie nakazano przewidzieć, w zależności od potrzeb: jezdnię, chodnik, pieszojezdnię, zieleń, infrastrukturę techniczną i inne elementy zagospodarowania niezbędne do prawidłowego funkcjonowania drogi i terenów przyległych. Dopuszczono umieszczanie nośników reklamowych, obiektów małej architektury, za zgodą zarządcy. Wprowadzono zakaz tymczasowych obiektów usługowo-handlowych. Tereny przeznaczono na cele publiczne, o dostępności ogólnej. Ponadto wskazano częściowe poszerzenie pasów drogowych do szerokości zgodnie z rysunkiem planu.

Dla terenów oznaczonych symbolami **003KDD, 004KDD, 006KDD, 007KDD, 010KDD, 011KDD, 015KDD, 021KDD, 024KDD, 025KDD, 031KDD, 032KDD** – tereny komunikacji (droga publiczna, dojazdowa) – ustalono szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu. W terenie nakazano przewidzieć, w zależności od potrzeb: jezdnię, chodnik, ciąg pieszo-jezdny, zieleń, ścieżkę rowerową, infrastrukturę techniczną i inne elementy zagospodarowania niezbędne do prawidłowego funkcjonowania drogi

i terenów przyległych. Tereny przeznaczono na cele publiczne, o dostępności ogólnej. Wprowadzono zakaz umieszczania nośników reklamowych, obiektów małej architektury, tymczasowych obiektów usługowo-handlowych. Ustalono częściowe poszerzenie pasów drogowych do szerokości zgodnie z rysunkiem planu. W terenie 034KDD w ciągu ulicy Wiślanej istniejący most na Strudze Gruczno-Luszkowo przewidziano do przebudowy, rozbudowy, z uwzględnieniem wału przeciwpowodziowego.

Dla terenu oznaczonego symbolem **009 KDL** – teren komunikacji (droga publiczna, lokalna) – ustalono szerokość zgodnie z rysunkiem planu. W terenie nakazano przewidzieć, w zależności od potrzeb: jezdnię z chodnikiem co najmniej jednostronnym, ścieżkę pieszo-rowerową, zieleń, infrastrukturę techniczną i inne elementy zagospodarowania niezbędne do prawidłowego funkcjonowania drogi i terenów przyległych. Przewidziano częściowe poszerzenie pasów drogowych do szerokości zgodnie z rysunkiem planu.

Dla terenów oznaczonych symbolami **014Kx, 022Kx, 023Kx** – tereny komunikacji (ciąg pieszy) – określono szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu. W terenie nakazano przewidzieć, w zależności od potrzeb: chodniki, zieleń, infrastrukturę techniczną i inne elementy zagospodarowania niezbędne do prawidłowego funkcjonowania ciągów pieszych i terenów przyległych. Tereny przeznaczono na cele publiczne, o dostępności ogólnej. Wprowadzono zakaz umieszczania nośników reklamowych, obiektów małej architektury, tymczasowych obiektów usługowo-handlowych.

Dla terenu oznaczonego symbolem **017KDD** – teren komunikacji (droga publiczna, dojazdowa) teren znajduje się na obszarze grodziska – obiektu wpisanego do rejestru zabytków – określono szerokość zgodnie z rysunkiem planu. W terenie nakazano przewidzieć, w zależności od potrzeb: jezdnię z chodnikami albo ciąg pieszo-jezdny, zieleń, infrastrukturę techniczną i inne elementy zagospodarowania niezbędne do prawidłowego funkcjonowania drogi i terenów przyległych. Wprowadzono zakaz umieszczania nośników reklamowych, obiektów małej architektury, tymczasowych obiektów usługowo-handlowych. Przewidziano częściowe poszerzenie pasa drogowego do szerokości zgodnie z rysunkiem planu.

Dla terenu oznaczonego symbolem **019KDW** – teren komunikacji (droga wewnętrzna) – określono szerokość zgodnie z rysunkiem planu. W terenie nakazano przewidzieć, w zależności od potrzeb: jezdnię z chodnikiem albo ciąg pieszo-jezdny, zieleń, infrastrukturę techniczną i inne elementy zagospodarowania niezbędne do prawidłowego funkcjonowania drogi i terenów przyległych. Przewidziano budowę mostu na Strudze Gruczno-Luszkowo oraz nawierzchnię drogi, np.: z kamienia.

Wyżej wymienione cechy i wskaźniki stanowiły podstawę dla określenia stopnia zgodności planowanego zagospodarowania z uwarunkowaniami ekofizjograficznymi.

Ponadto na obszarze objętym mpzp wprowadzono zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz mogących potencjalnie

znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku, jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz.U. Nr 199 poz. 1227 ze zm.),

z wyjątkiem:

- ⇒ inwestycji z zakresu komunikacji i infrastruktury technicznej,
- ⇒ realizacji, w terenach 5P/U, 9P/U, przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z jednoczesnym zakazem lokalizacji funkcji mieszkalnych;
- ⇒ hodowli lub chowu zwierząt w istniejących gospodarstwach rolnych w terenach oznaczonych RM;
- ⇒ istniejących przedsięwzięć w pozostałych terenach według ustaleń szczegółowych planu;

z uwzględnieniem przepisów związanych z położeniem na terenie Parku Krajobrazowego oraz ochrony zabytków.

8. Ocena warunków zagospodarowania terenu określonych w projekcie mpzp wynikających z potrzeb ochrony środowiska

Tekst projektu mpzp określa ustalenia o sposobie zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, mające na celu kształtowanie zamierzonego zagospodarowania w sposób planowy i racjonalny z punktu widzenia zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego. Respektowanie ustaleń planu z zakresu zasad ochrony środowiska (wraz z pozostałymi, dotyczącymi zasad zagospodarowania terenu) powinno zabezpieczyć w odpowiednim stopniu ochronę wartości przyrodniczych i krajobrazowych obszaru objętego opracowaniem oraz jego bezpośredniego sąsiedztwa.

Potrzeby dotyczące ochrony środowiska i krajobrazu kulturowego wyrażono w zapisach ogólnych i szczegółowych projektu mpzp, m.in.

⇒ **TWORZENIE WARUNKÓW OCHRONY ŚRODOWISKA, W TYM OCHRONA WÓD, POWIETRZA, BIORÓŻNORODNOŚCI, OCHRONA PRZED HAŁASEM I POLAMI ELEKTROMAGNETYCZNYMI ORAZ SKUTKAMI OSUWANIA SIĘ MAS ZIEMNYCH:**

- **wprowadzono zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko** w rozumieniu ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku, jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, **z wyjątkiem:**
 - inwestycji z zakresu komunikacji i infrastruktury technicznej,
 - realizacji, w terenach 5P/U, 9P/U, przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z jednoczesnym zakazem lokalizacji funkcji mieszkalnych;

- hodowli lub chowu zwierząt w istniejących gospodarstwach rolnych w terenach oznaczonych RM;
- istniejących przedsięwzięć w pozostałych terenach według ustaleń szczegółowych planu;

z uwzględnieniem przepisów związanych z położeniem na terenie Parku Krajobrazowego oraz ochrony zabytków.

- nakazano zapewnić ochronę wód powierzchniowych i podziemnych oraz gruntu i powietrza przed zanieczyszczeniem,
- na terenach ze spadkiem powyżej 12% (oznaczonych na rysunku planu) w celu ochrony przed skutkami osuwania się mas ziemnych zalecono przed rozpoczęciem budowy ustalić geotechniczne warunki posadowienia obiektów budowlanych (sporządzić opracowanie geotechniczne), określające m.in. miejsca bezpiecznego usytuowania projektowanych obiektów w granicach działki, sposoby przeciwdziałania procesom osuwiskowym i zabezpieczenia przed ich uruchomieniem;
- na terenie Kościoła (66UK) oraz na terenie siedziby Straży Pożarnej (71U) nakazano ochronę występujących tam pomników przyrody zgodnie z przepisami Ustawy o ochronie przyrody;
- w celu ochrony bioróżnorodności wprowadzono obowiązek zachowania powierzchni biologicznie czynnych, które kształtują się od 30 do 60% minimalnego pokrycia powierzchni działki w terenach MN, MN/U, od 10 do 30% w terenach U, P/U, US, oraz MW oraz od 50 do 100% w pozostałych terenach, np. RM, R, ZP, ZL;
- w celu zapewnienia właściwych warunków ochrony przed hałasem i wibracjami na terenach sąsiadujących z drogami ustalono odpowiednie linie zabudowy oraz zgodnie z art. 114 ust. 1 ustawy Prawo Ochrony Środowiska w zakresie poziomów hałasu ustalono, że tereny oznaczone symbolami:
 - MN należą do terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową,
 - RM, MN/U, MW/MN/U, UK, US należą do terenów mieszkaniowo-usługowych,
 - UO należą do terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży.
- terenie o symbolu 18ZC, gdzie zlokalizowany jest czynny cmentarz, nakazano stosować przepisy Rozporządzenia Ministra Gospodarki Komunalnej z dnia 25 sierpnia 1959r. w sprawie określenia, jakie tereny pod względem sanitarnym są odpowiednie na cmentarzu (Dz. U. Nr 52, poz. 315);
- jak wspomniano wcześniej **cały obszar objęty mpzp położony jest w Nadwiślańskim Parku Krajobrazowym** nakazano więc stosować przepisy rozporządzenia nr 20/2005 Wojewody Kujawsko - Pomorskiego z dnia 8 września 2005r. w sprawie Nadwiślańskiego Parku Krajobrazowego (Dz. Urz. Woj. Kuj. – Pom. Nr 108 z dnia 21 września 2005r., poz. 1874, ze zmianami), oraz przepisy planu ochrony, w tym celu w mpzp wprowadzono następujące zakazy i nakazy:

- zakaz eksploatacji piasku i żwiru,
 - zakaz zabudowy stromych zboczy doliny w rejonie ulicy Dworcowej i Goszyny,
 - zakaz zabudowy terenu dawnego stawu młyńskiego w sąsiedztwie Młyna, w terenie 48MN/U, poza wyznaczoną linią zabudowy,
 - nakaz rekultywacji terenów powyroboiskowych, szczególnie przy ulicy Dworcowej,
 - nakaz rekultywacji zdewastowanego fragmentu Góry św. Jana, szczególnie w terenie 47MN,
 - nakaz ochrony formy i elewacji zabytkowej zabudowy, szczególnie przy ulicy Wojska Polskiego i Świeckiej,
 - nakaz odtworzenia leśnego parku wiejskiego w sąsiedztwie Młyna, w terenie o symbolu 55Um/ZP,
 - należy wyznaczyć ciągi piesze, pieszo-rowerowe i ścieżki rowerowe w strefie krawędziowej zbocza doliny i powiązać z rezerwatem przyrody,
 - należy wyeksponować dolinę Strugi Gruczno-Luszkowo jako główny ciąg ekologiczny wsi;
- obszar objęty planem **graniczy również z terenem rezerwatu przyrody „Ostnicowe Parowy Gruczna”**, dla którego może być wyznaczona otulina, a **w przypadku ustanowienia planu ochrony nakazano stosować się do jego ustaleń**;
 - w przypadku istniejącej zabudowy związanej z gospodarstwem rolnym położonych na terenach przeznaczonych na cele nierolnicze (symbole MN-U, MN/U, MW/MN/U, U, P, itp.) dopuszczono ich działalność oraz przebudowę lub rozbudowę, **z zakazem prowadzenia przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w szczególności chowu lub hodowli zwierząt**;
 - część obszaru objętego planem zlokalizowana jest w strefie potencjalnych stanów zagrożenia powodziowego – w terenie o symbolu 104IT/ZP znajduje się wał wsteczny Gruczno wzdłuż Strugi Gruczno-Luszkowo, gdzie nakazano jego ochronę;
 - w celu ochrony osób i mienia przed szkodliwym oddziaływaniem pola elektromagnetycznego wzdłuż napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV ustalono strefę ochronną o szerokości 14 m tj. maksymalnie 7 m w obie strony od osi linii, w której obowiązuje zakaz budowy budynków mieszkalnych, stałego pobytu ludzi, w przypadku istniejących budynków dopuszczono ich przebudowę za zgodą i na warunkach gestora sieci;
 - w zakresie zaopatrzenia w wodę ustalono zaopatrzenie w wodę z gminnej sieci wodociągowej, o parametrach sieci dostosowanych do wymogów przeciwpożarowych;
 - w zakresie gospodarki ściekami sanitarno-bytowo-gospodarczymi, ustalono obowiązek odprowadzania zużytych wód do gminnej oczyszczalni ścieków systemem

kanalizacji sanitarnej;

- w zakresie gospodarki ściekami opadowymi z dróg nakazano odprowadzanie systemem kanalizacji deszczowej do gminnej oczyszczalni ścieków, do rowów melioracyjnych, zbiorników wodnych, powierzchniowo (do rowów);
- w zakresie gospodarki odpadami wskazano, aby czasowo gromadzić odpady stałe w przenośnych pojemnikach na wyznaczonym miejscu w obrębie działki, wskazano segregację, ponadto nakazano wywóz odpadów na gminne składowisko odpadów, a ich zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- w zakresie zaopatrzenia w ciepło wskazano, aby korzystać z indywidualnych lub lokalnych kotłowni z preferencją wykorzystania odnawialnych źródeł energii, w tym dopuszczono zbiorniki na gaz;

⇒ **OCHRONA WALORÓW KRAJOBRAZOWYCH I KULTUROWYCH:**

- w celu zachowania ładu przestrzennego i utrzymania charakteru zabudowy wprowadzono zapisy dotyczące gabarytów, formy i nachylenia dachu, wysokości i formy architektonicznej obiektów mieszkalnych i niemieskalnych oraz pozostałych elementów zagospodarowania z podstawowym przesłaniem, że powinny być zharmonizowane formą architektoniczną i kolorystyką, a także wkomponowane w krajobraz;
- w celu ochrony i opieki nad zabytkami i dobrami kultury wyznaczono strefy A i B, dla których zapisano odpowiednie ograniczenia, zakazy i nakazy dotyczące warunków zabudowy, zagospodarowania i użytkowania terenów:
 - wyznaczono strefę „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej (równoznacznej ze strefą „W” ochrony archeologicznej), obejmującą zespół kościelny kościoła p.w. Jana Chrzciciela z otoczeniem, przy ul. Młyńskiej, ul. Wojska Polskiego, dla której wprowadzono następujące nakazy: zachowania zabudowy historycznej wpisanej do gminnej lub wojewódzkiej ewidencji zabytków poprzez utrzymanie lokalizacji, gabarytów oraz uzgadniania z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków przebudowy, remontów, modernizacji, zmian sposobu użytkowania budynków; zachowania i rewaloryzacji historycznej zieleni w jej pierwotnych granicach i układzie kompozycyjnym, w tym pomników przyrody; uzgadniania z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków wszelkiej działalności inwestycyjnej, zmian sposobu użytkowania, prac ziemnych, remontów, modernizacji, adaptacji, rewaloryzacji zieleni; wszelkie działania inwestycyjne nakazano realizować na podstawie planu zagospodarowania całej strefy „A” uzgodnionego z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków;
 - wyznaczono strefę „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej (równoznacznej ze strefą „W” ochrony archeologicznej), obejmującą zespół młyński z końca XIX w. z otaczającym go krajobrazem kulturowym, przy ul. Młyńskiej, dla której wprowadzono następujące nakazy: zachowania zabudowy historycznej,

wpisanej do gminnej lub wojewódzkiej ewidencji zabytków, oraz obiektów w rejestrze zabytków; zachowania i rewaloryzacji krajobrazu kulturowego w jego pierwotnym kształcie; uzgadniania z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków wszelkiej działalności inwestycyjnej, zmian sposobu użytkowania, prac ziemnych, remontów, modernizacji, adaptacji, rewaloryzacji zieleni; wszelkie działania inwestycyjne nakazano realizować na podstawie planu zagospodarowania całej strefy „A” uzgodnionego z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków;

- wyznaczono także strefę „B” ochrony konserwatorskiej (równoznacznej ze strefą „W” ochrony archeologicznej), obejmującą historyczny zespół wiejski z zabudową z końca XIX w. i początków XX w., dla której wprowadzono następujące nakazy: utrzymania historycznego rozplanowania i zasadniczych elementów istniejącej substancji o wartościach kulturowych oraz charakteru i skali nowej zabudowy; zachowania historycznego układu zabudowy (linii zabudowy, proporcji, gabarytów i wysokości, podziałów), wkomponowanie w krajobraz naturalny; zachowania zabudowy historycznej wpisanej do gminnej lub wojewódzkiej ewidencji zabytków poprzez utrzymanie lokalizacji, gabarytów oraz uzgadniania z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków przebudowy, remontów, modernizacji, zmian sposobu użytkowania budynków. Ponadto na cmentarzu wprowadzono nakaz zachowania i konserwacji zabytkowych nagrobków, zachowania i rewaloryzacji historycznej zieleni cmentarnej w jej pierwotnych granicach i układzie kompozycyjnym. Zalecono dla nowej zabudowy nawiązanie do historycznego układu wsi w zakresie kontynuacji linii zabudowy, gabarytów budynków, kształtu i pokrycia dachu, kolorystyki elewacji. Poza tym nakazano uzgadnianie z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków remontów, modernizacji, adaptacji obiektów zabytkowych, uzupełniania zabudowy, wprowadzania małych form architektonicznych, lokalizacje nowych obiektów, korekty układu przestrzennego, prac rewaloryzacyjnych na obszarze zabytkowej zieleni;
- wyznaczono także strefę „W” ochrony archeologicznej obejmującą ww. strefy „A”, „B” ochrony konserwatorskiej oraz stanowiska archeologiczne o wartości kulturowej (zlokalizowane w trakcie badań powierzchniowych prowadzonych w ramach Archeologicznego Zdjęcia Polski), dla której nakazano: prowadzenie wszelkich prac ziemnych, budowlanych i działalności inwestycyjnej po przeprowadzeniu badań archeologicznych. Wskazano także, że zakres prac archeologicznych zostanie określony przy uzgadnianiu projektu budowlanego i uzyskaniu pozwolenia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków;
- wyznaczono również strefę „EK” ochrony ekspozycji i krajobrazu obejmującą obszar stanowiący zabezpieczenie właściwego ekspozowania, integralnie z nim związany

i stanowiący najbliższe otoczenie cennego zespołu zabytkowego wsi Gruczno, dla której ustalono zabezpieczenie właściwego eksponowania zespołu zabytkowego, zachowanie jego indywidualnej sylwety, ochronę przed powstawaniem dominant widokowych, zachowanie elementów krajobrazu naturalnego i urządzonego, rzeźby terenu, historycznych relacji przestrzennych, usuwanie elementów dysharmonizujących, konserwacja krajobrazu naturalnego, rekultywacja i odtwarzanie elementów zniszczonych. Ponadto wprowadzono wymóg uzyskania opinii Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w zakresie wprowadzenia nowych inwestycji.

- ponadto na obszarze objętym planem, występują obiekty wpisane do rejestru zabytków województwa kujawsko-pomorskiego: stanowiska 1 i 2 obejmujące grodzisko, osadę podgrodową i cmentarzysko, zwane Górą św. Jana (decyzja nr C/76 z dnia 25.05.1968r. i 11.12.1968 r., położone przy ul. Dworcowej i ul. Młyńskiej) oraz Młyn (decyzja nr A/96 z dnia 12.06.2003 r., położony przy ul. Młyńskiej) – dla których wprowadzono nakaz uzgadniania wszelkich prac ziemnych, budowlanych i inwestycyjnych z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków oraz ustalenia jak dla danej wyznaczonej strefy ochrony „A” lub „B” lub „AW”;
- na obszarze objętym planem, występuje 40 obiektów wpisanych do gminnej lub wojewódzkiej ewidencji zabytków dla których wprowadzono ustalenia jak dla wyznaczonej strefy ochrony konserwatorskiej „A” lub „B” oraz wprowadzono nakaz zachowania zabudowy historycznej z obowiązkiem jej konserwacji, waloryzacji i rekonstrukcji realizowanym przez remonty konserwatorskie z: zachowaniem lub odtworzeniem pierwotnego pokrycia dachów, detali architektonicznych, stolarki, tynków i kolorystyki; zachowaniem i konserwacją elewacji ceglanych (zakaz ich tynkowania, malowania i ocieplania); zachowaniem zabudowy drewnianej; zakazem ocieplania ścian elewacji frontowych i pozostałych, posiadających zachowany detal architektoniczny oraz stosowania żaluzji zewnętrznych zasłaniających obramienia okienne; z wymogiem przywrócenia stolarki z materiałów i w formie historycznej (wymiana stolarki jest dopuszczalna jedynie na stolarkę z materiałów historycznych) z zachowaniem podziałów i kształtu, zakaz stosowania stolarki PCV;
- na obszarze objętym planem nakazano również, że w przypadku odkrycia przedmiotu, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem archeologicznym, inwestor jest obowiązany, przy użyciu dostępnych środków, należy zabezpieczyć ten przedmiot i oznakować miejsce jego znalezienia oraz niezwłocznie zawiadomić o znalezieniu tego przedmiotu Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, a jeśli nie jest to możliwe, Burmistrza Świecia, którzy określą zasady realizacji inwestycji;
- nakazano ponadto, że w przypadku ustanowienia parku kulturowego należy stosować przepisy odrębne.

Respektowanie ww. ustaleń planu z zakresu zasad ochrony środowiska (wraz z pozostałymi, dotyczącymi zasad zagospodarowania terenu) powinno zabezpieczyć w odpowiednim stopniu ochronę wartości przyrodniczych i krajobrazowych obszaru objętego opracowaniem oraz jego bezpośredniego sąsiedztwa.

9. Ocena rozwiązań funkcjonalno-przestrzennych

Zgodność z uwarunkowaniami określonymi w opracowaniu ekofizjograficznym

Rozpatrywany obszar, pod względem fizjograficznym, charakteryzuje się różną przydatnością pod projektowane funkcje. Rejon o warunkach geologiczno-inżynierskich utrudniających budownictwo występuje w zachodniej części omawianego terenu, gdzie spadki przekraczają 12%. Na pozostałym terenie objętym mpzp występują względnie dogodne warunki geologiczno-inżynierskie – grunty są o dobrej nośności, wody gruntowe występują na głębokości powyżej 2,0 m.

W chwili obecnej, poszczególne komponenty środowiska naturalnego, z uwagi na istniejący sposób zagospodarowania, nie wykazują wyraźnych zanieczyszczeń, przy czym planowane zagospodarowanie przyczyni się do zmiany jakości gleb, co wynika z przeznaczenia obszarów rolniczych (ok. 45 ha) na cele nierolnicze – potencjalna degradacja rzeźby terenu (szczególnie na etapie inwestycyjnym) oraz przekształcenia krajobrazu (na etapie eksploatacyjnym). Ponadto możliwość lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie oddziaływać na środowisko w terenie 9P/U, stwarza ewentualne zagrożenie (przy niewłaściwej gospodarce wodno-ściekowej, odpadami, emisji zanieczyszczeń do atmosfery) dla stanu środowiska przyrodniczego i życia ludzi.

Zgodności z przepisami prawa dotyczącymi ochrony środowiska

Ustalenia planu respektują wymogi określone w przepisach ogólnych i szczegółowych z zakresu ochrony środowiska (wykaz aktów prawnych uwzględnionych przy tworzeniu planu zawiera pkt 5).

Proporcja terenów o różnych formach użytkowania

Teren, dla którego sporządzono projekt mpzp, obejmuje obszar 146,5 ha. W chwili obecnej tereny zainwestowane wynoszą ok. 40% powierzchni objętej mpzp, pozostałe to tereny zieleni urządzonej i nieurządzonej, lasy i użytki rolne (pola uprawne). Po realizacji ustaleń planu w zakresie przeznaczenia terenu niemal dwukrotnie wzrośnie powierzchnia terenów zainwestowanych – do około 110 ha.

Poniżej zestawiono powierzchnie terenów istniejących i projektowanych:

Obszar objęty planem [ha]	146,5
----------------------------------	--------------

Funkcje terenów	istniejące [w ha]	projektowane [w ha]	istniejące + projektowane [w ha]
Cmentarz	0,97	0,16	1,13
Tereny produkcyjne (P)	1,7	1,6	3,3
Tereny zabudowy mieszkaniowej, usługowej, zagrodowej oraz dróg	60,24	45,9	117,7
Razem zainwestowane	62,91	47,66	110,57
Zieleń urządzona, nieurzadzona oraz lasy	11,7	-3,5	8,2
Tereny rolne	71,89	-44,16	27,73
Razem niezainwestowane	83,59	-47,66	35,93

10. Ocena wpływu projektowanego zagospodarowania na środowisko przyrodnicze i zdrowie ludzi

Realizacja ustaleń planu nie może być przyczyną zupełnej degradacji wartości przyrodniczej obszaru, **jednak każda zmiana sposobu zagospodarowania terenu z przeznaczeniem na cele antropogeniczne wiąże się z wpływem na środowisko przyrodnicze.** Charakter i rozmiar oddziaływań zależy od przeznaczenia i wielkości elementu tworzącego zmianę. Wyznaczenie terenów do zainwestowania, obok trwałych zmian, inicjuje szereg procesów degradacyjnych, które nasilają się na etapie użytkowania.

Prognozuje się, że realizacja ustaleń projektu mpzp nie będzie oddziaływała znacząco na obszary objęte ochroną na podstawie ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody. Obszar objęty planem nie znajduje się na terenie obszarów chronionych NATURA 2000. W odległości około 8 km od centrum wsi Gruczno znajduje się specjalny obszar ochrony siedlisk Natura 2000 PLH040025 „Zamek Świecie”, zaś w dolinie Wisły w odległości około 2 km znajduje się specjalny obszar ochrony ptaków Natura 2000 PLB040003 „Dolina Dolnej Wisły”. **Należy jednak pamiętać, że cały obszar objęty mpzp leży w obrębie Parku Krajobrazowego Doliny Dolnej Wisły, więc wszelka niekontrolowana ingerencja w przekształcenie terenu może niekorzystnie wpływać na walory krajobrazowe – dla których rzeczony park powołano. Ponadto obszar objęty mpzp graniczy z terenem rezerwatu przyrody „Ostnicowe Parowy Gruczna”, więc ewentualna kolizja może tu wystąpić w skutek planowanej nowej zabudowy wzdłuż ul. Wojska Polskiego, gdzie obecnie występują pola uprane (dotyczy to terenu 89 MN). Należy jednak podkreślić, że dla ograniczenia ewentualnej antropopresji z tego terenu na rezerwat przyrody – **w planie wyznaczono pas ochronny (w terenie 87R), który tworzyć****

ma swoistą strefę buforową chroniącą walory przyrodnicze, dla którego niniejszy rezerwat został powołany. W strefie tej nakazano wprowadzenie nasadzeń w postaci gęstych zarośli złożonych z rodzimych, występujących naturalnie na analizowanym obszarze, gatunków drzew i krzewów, ze wskazaniem na duży udział gatunków ciernistych – co powinno zminimalizować potencjalny niekorzystny wpływ z obszarów nowej zabudowy.

Ponadto w związku z realizacją projektowanego przeznaczenia obszaru objętego mpzp dla wsi Gruczno w środowisku przyrodniczym prognozuje się zmiany wywołane przez nowe tereny zabudowy mieszkaniowej oraz działalności usługowej i produkcyjnej, lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacji, które dotyczą:

- zmniejszenia powierzchni biologicznie czynnej – w związku z przeznaczeniem części terenów niezabudowanych pod zabudowę kubaturową (mieszkaniowo-usługowo-produkcyjną) i utwardzone ciągi komunikacyjne (około 45 ha nowych terenów zainwestowanych);
- wyłączenia gleb o najlepszej przydatności dla rolnictwa z produkcji rolniczej – całkowita powierzchnia gruntów klasy III przeznaczonych do wyłączenia na cele nierolnicze i nieleśne na obszarze objętym opracowaniem wynosi 15,6 ha. Należy jednak nadmienić, że grunty klasy III objęte wnioskiem, o przeznaczenie na inne cele, z uwagi na położenie w sąsiedztwie terenów zurbanizowanych, możliwość pełnego ich wykorzystania rolniczego jest ograniczona. Część gruntów znajduje się bowiem pomiędzy działkami zabudowanymi, część to tereny niekorzystnie ukształtowane (spadki powyżej 12%).

Tabela nr 1. Zestawienie gruntów klasy III według przeznaczenia w planie

Grunty klasy III ujęte we wniosku o zmianę przeznaczenia w planie Gruczno	pow. [ha]	udział procentowy
Tereny komunikacyjne: KDD, KDW	1,4	9%
Tereny mieszkaniowe: MN	7,9	51%
Tereny mieszkaniowo-usługowe: MW/MN/U, MN/U oraz parkingi z zielenią KP/ZP	6,3	40%
RAZEM	15,6	100%

- wyłączenia niewielkiej powierzchni lasów z produkcji leśnej – o łącznej powierzchni 0,56 ha. Projekt mpzp przewiduje konieczność uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych prywatnych na cele nieleśne na potrzeby usług z zielenią przy ul. Młyńskiej i Goszyna zagospodarowanych na cele statutowe Towarzystwa Przyjaciół Dolnej Wisły (organizacja „Festiwalu Smaku”) oraz na potrzeby rozbudowy Stadionu Sportowego przy ul. Świeckiej.

Tabela 2. Zestawienie powierzchni objętej wnioskiem według typów siedliskowych lasu (Lasy prywatne)

Typy siedliskowe lasów	powierzchnia	Oznaczenie działek leśnych Oddział/pododdział	Oznaczenie działek ewidencyjnych
LŚW Las świeży	0,600 ha 0,5000 ha	Gruczno 2d 2s	Gruczno Nr 82 Nr 204
razem	0,5600 ha		

- zwiększenia wielkości i powiększenie obszarów emisji wprowadzanych do powietrza zanieczyszczeń pochodzących z: procesów grzewczych w nowych budynkach mieszkalnych; urządzeń technologicznych w nowych obiektach produkcyjnych i usługowych, zwłaszcza przy zastosowaniu paliw stałych; a także z terenów komunikacyjnych;
- powstawania dodatkowych miejsc wytwarzania ścieków i odpadów stałych, w rejonach nowych obiektów przeznaczonych na stały lub czasowy pobyt ludzi oraz przez działalność usługową;
- wzrostu poziomu lub powstawanie nowych źródeł hałasu, w rejonach wystąpienia nowej działalności produkcyjnej i usługowej;
- poszerzenie terenów osadniczych może potencjalnie niekorzystnie wpłynąć na stan sanitarny wód powierzchniowych (szczególnie w terenach 49WS, 51WS, 60WS, 85WS, 102WS, 106WS) i podziemnych, zwłaszcza w przypadku niewłaściwie prowadzonej gospodarki ściekowej.

Korzystnym z punktu widzenia ochrony środowiska jest zachowanie terenów wolnych od zabudowy obejmujących zbiorniki wodne, tereny rolnicze i leśne oraz zieleń urządzoną, gdzie minimalna powierzchnia biologicznie czynna kształtować się będzie od 80 do 100%, dotyczy to terenów 1ZL, 44ZL, 62ZL, 14R, 46ZP, 50R, 59R, 61R, 64R, 84R, 88R, 98R, 104R, 109R, 55 Um/ZP, 49WS, 51WS, 60WS, 85WS, 102WS, 106WS.

Poniżej w formie tabelarycznej wskazano potencjalne zgeneralizowane oddziaływanie ustaleń planu na poszczególne komponenty środowiska, w tym na zdrowie ludzi, gdzie:

- + oznacza występowanie oddziaływania,
- oznacza brak oddziaływania

Komponent środowiska	Oddziaływanie										
	rodzaj				czas					przestrzeń	
	bezpośrednie	pośrednie	wtórne	skumulowane	krótkoterminowe	średnioterminowe	dlugoterminowe	stale	chwilowe	lokalne	ponadlokalne
Ludzie	-	+	+	-	-	-	+	+	-	+	-
Flora i fauna, różnorodność biologiczna	+	-	-	+	-	-	+	+	-	+	-
System przyrodniczy, (Natura 2000, pozostałe formy ochrony przyrody)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Wody	-	+	+	-	-	+	-	-	+	+	-
Powietrze	+	-	+	-	+	-	-	-	+	+	-
Gleby (powierzchnia ziemi)	+	-	-	+	-	-	+	+	-	+	-
Klimat	-	+	+	-	-	+	-	-	+	+	-
Zabytki i dobra materialne	-	+	+	-	-	+	-	-	+	+	-
Krajobraz	+	-	-	+	-	-	+	+	-	+	-

Realizacja ustaleń planu nie będzie skutkowała transgranicznym oddziaływaniem na środowisko.

Analizując zanotowane w tabeli wyniki z przeprowadzonej oceny wpływu realizacji mpzp na poszczególne komponenty środowiska należy stwierdzić, że planowane zmiany funkcji i zagospodarowania terenu na całym obszarze objętym opracowaniem spowodują nieznaczne zmiany w środowisku przyrodniczym, głównie ze względu na istniejące zagospodarowanie. Analiza ocen poszczególnych elementów środowiska pozwala stwierdzić, że w większości będą to zmiany mało znaczące i średnio znaczące. Realizacja planu nie spowoduje znaczącego negatywnego oddziaływania na którykolwiek z elementów środowiska. Podsumowując – w przypadku respektowania przepisów planu, nie powinny nastąpić znaczące zmiany w funkcjonowaniu środowiska przyrodniczego obszaru, a występowanie kolizji powinno być minimalizowane. **Projekt planu zakłada restrykcyjne ustalenia w sposobie zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, mające**

na celu kształtowanie zamierzonego zagospodarowania w sposób planowy i racjonalny z punktu widzenia zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego (por. pkt 8 niniejszej prognozy).

11. Rozwiązania mające na celu zapobieganie, ograniczanie lub kompensację przyrodniczą negatywnych oddziaływań na środowisko

Za podstawowe ustalenia projektu mpzp wsi Gruczno przyjęto, że w pełni uwzględnia on kierunki i zasady polityki przestrzennej, określone w *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Świecie*. Ustalone warunki zagospodarowania terenu, wynikają z potrzeb ochrony środowiska oraz prawidłowości gospodarowania zasobami przyrody, które zawarte zostały w przepisach ogólnych i szczegółowych tekstu planu a dodatkowo przytoczone w punkcie 8 niniejszej prognozy.

Zgeneralizowane ustalenia mające na celu zapobieganie, zmniejszanie lub kompensowanie szkodliwych oddziaływań na środowisko naturalne, w tym zdrowie ludzi zestawiono poniżej:

- z uwagi na położenie obszaru objętego mpzp w obrębie Parku Krajobrazowego Doliny Dolnej Wisły w sposób szczególny należy chronić rzeźbę terenu oraz zespoły roślinne –
– wykopy ograniczyć do niezbędnego minimum;
- bezwzględnie przestrzegać przepisów związanych z ochroną Parku Krajobrazowego Doliny Dolnej Wisły oraz ochroną zabytków;
- nie wprowadzać przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko na obszarze MN, a uciążliwość planowanych obiektów usługowych (w terenach U) i produkcyjnych (w terenach P) powinna zamknąć się w granicach wyznaczonych dla nich terenów, w tym celu należy podjąć wszelkie wymagane środki zapobiegające negatywnemu oddziaływaniu przedsięwzięć na środowisko;
- kompleksowo chronić środowisko przyrodnicze na całym terenie;
- nie dopuszczać do zanieczyszczenia gleby oraz wód powierzchniowych i gruntowych;
- maksymalnie koncentrować zabudowę kubaturową, pozostawiając jak największe powierzchnie biologicznie czynne, zachowując ciągłość przestrzenną terenów niezabudowanych, co ułatwi odpowiednie warunki aerosanitarne;
- powierzchnie wolne od zabudowy zagospodarować odpowiednio dobraną zielenią, z rodzimych gatunków drzew i krzewów, tworząc lokalne systemy ekologiczne;
- wszystkie obiekty podłączyć do sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i deszczowej oraz ciepłowniczej;
- ścieki deszczowe z dróg, placów, parkingów przed wprowadzeniem do sieci kanalizacji deszczowej, podczyszczać w odpowiednich urządzeniach;
- odpady komunalne gromadzić w zamkniętych pojemnikach, ustawionych

- w wyznaczonych miejscach i wywozić na gminne składowisko;
- odpady powstające podczas prac inwestycyjnych oraz w trakcie prowadzenia działalności produkcyjnej – w zależności ich od rodzaju – zagospodarować, zgodnie z wymogami ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. o odpadach (tj.: Dz. U. z 2007 r. Nr 39, poz. 251 ze zmianami), a także uzyskać stosowne zezwolenia w zakresie gospodarki odpadami, wydane na podstawie niniejszej ustawy;
 - stosować proekologiczne systemy grzewcze, wykorzystując jako źródła energii ciepłej gaz, olej lub energię elektryczną;
 - na terenach ze spadkiem powyżej 12% w celu ochrony przed skutkami osuwania się mas ziemnych właściwe byłoby przed rozpoczęciem budowy wykonać opracowanie geotechniczne, określające m.in. warunki posadowienia – miejsca bezpiecznego usytuowania projektowanych obiektów w granicach działki, sposoby przeciwdziałania procesom osuwiskowym i zabezpieczenia przed ich uruchomieniem;
 - na terenach o funkcji produkcyjnej należy utrzymać strefy zieleni izolacyjnej a w przypadku terenów 5P/U oraz 9P/U wprowadzić takie strefy;
 - podczas fazy realizacji oraz eksploatacji nowych inwestycji, zwłaszcza zaliczonych do przedsięwzięć potencjalnie mogących oddziaływać na środowisko, należy zastosować urządzenia i rozwiązania techniczne, które w najmniejszy sposób ingerują w środowisko.

12. Przewidywane metody analizy skutków realizacji projektowanego dokumentu – częstotliwości jej przeprowadzania oraz rozwiązania alternatywne do projektu planu

Metoda analizy realizacji projektowanego dokumentu polega na ocenie potencjalnego oddziaływania oraz skuteczności przewidywanych w ustaleniach projektu planu działań zapobiegających, ograniczających, kompensujących negatywne oddziaływanie na środowisko przyrodnicze i zdrowie ludzi.

System monitorowania zmian zachodzących w omawianej przestrzeni opierać się powinien na okresowej ocenie przeglądu i rejestracji zmian w zagospodarowaniu przestrzennym tego obszaru, zaś za najistotniejsze z punktu widzenia ochrony środowiska, należy uznać monitorowanie w zakresie:

- stanu jakościowego wód podziemnych oraz powierzchniowych (według przepisów odrębnych);
- poziomów hałasu w zasięgu dróg, zwłaszcza drogi wojewódzkiej (według przepisów odrębnych);
- stanu powierzchni biologicznie czynnej, a w szczególności zieleni izolacyjnej wzdłuż terenów komunikacyjnych oraz produkcyjnych i usługowych.

Zaproponowane w projekcie mpzp rozwiązania w zakresie przeznaczenia terenu,

sposobu jego zagospodarowania, warunków dla projektowanej zabudowy oraz zasad obsługi technicznej i komunikacyjnej, gwarantują prawidłowe funkcjonowanie omawianego obszaru. Nie istnieje zatem potrzeba wskazania alternatywnego w odniesieniu do przedstawionego w projekcie planu rozwiązania w zakresie zagospodarowania obszaru, przy czym proponuje się wprowadzenie do ustaleń projektu planu propozycji przedstawionych w punkcie 11 prognozy, mających na celu zapobieganie, ograniczanie lub kompensację przyrodniczą negatywnych oddziaływań na środowisko. Należy podkreślić, że na etapie projektowania zapisów planu zachodziło podejrzenie, że w terenie R14 mogą występować cenne gatunki roślinności kserotermicznej i związanej z nią fauny. W wyniku przeprowadzonej wizji lokalnej na tym terenie, nie dostrzeżono takiego rodzaju siedlisk i innych podlegających ochronie. Niemniej jednak stosując zasadę prewencji zalecono – w przypadku pojawienia się na tym obszarze cennych siedlisk przyrodniczych (np. w wyniku ekspansji lub naturalnego przemieszczania się gatunków roślin) – wskazanie alternatywnego sposobu zagospodarowania tego obszaru poprzez objęcie go formą ochrony przyrody, np. w postaci użytku ekologicznego, bądź przeznaczenie pod zieleń nieurządzoną – co znalazło odzwierciedlenie w zapisach planu dla tego terenu.

13. Streszczenie sporządzone w języku niespecjalistycznym

Prognoza oddziaływania na środowisko jest sporządzana obowiązkowo dla miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Niniejsze opracowanie zostało sporządzone dla potrzeb projektu mpzp dla wsi Gruczno, gmina Świecie. Opracowanie to poddaje analizie stan środowiska przyrodniczego obszaru, jego zagrożenia i potencjalne zmiany w wyniku realizacji ustaleń planu. Stan środowiska przyrodniczego na omawianym obszarze jest dobry.

W przypadku respektowania przepisów planu, nie powinny nastąpić znaczące zmiany w funkcjonowaniu środowiska przyrodniczego obszaru.

Natomiast liczy się należy ze:

- zmniejszeniem powierzchni biologicznie czynnej;
- zwiększeniem wielkości i powiększeniem obszarów emisji wprowadzanych do powietrza zanieczyszczeń;
- powstawaniem dodatkowych miejsc wytwarzania ścieków i odpadów stałych;
- wzrostem poziomu lub powstawaniem nowych źródeł hałasu;
- obniżeniem walorów przyrodniczych i krajobrazowych oraz naruszeniem harmonii otoczenia w wyniku przeznaczenia pod zainwestowanie terenów dotychczas niezainwestowanych (około 45 ha).