

**PREZYDENT MIASTA TORUNIA**

**PROGNOZA ODDZIAŁYWANIA NA ŚRODOWISKO  
PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU  
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO „BUMAR”  
dla obszaru ograniczonego ulicami: Grudziądzką, Józefa Wybickiego,  
Wiązową i Joachima Lelewela w Toruniu**

Opracowanie:

Szczepan Burak

**mgr Szczepan Burak**  
biegły z listy  
Wojewody Kujawsko-Pomorskiego  
w zakresie ocen  
oddziaływania na środowisko  
Nr uprawnień 0009

Miejska Pracownia Urbanistyczna  
Toruń – grudzień 2022 r. / marzec 2023 r.

## SPIS TREŚCI

I.	PODSTAWA PRAWNA OPRACOWANIA .....	3
II.	CEL, ZAKRES I METODY OPRACOWANIA .....	4
III.	INFORMACJA O ZAWARTOŚCI, GŁÓWNYCH CELACH , POWIĄZANIACH Z INNYMI DOKUMENTAMI ORAZ CHARAKTERYSTYKA USTALEŃ PROJEKTU PLANU.....	7
IV.	OCENA ZAGROZEŃ I STANU ŚRODOWISKA ORAZ POTENCJALNE ZMIANY TEGO STANU W PRZYPADKU BRAKU REALIZACJI PROJEKTU PLANU .....	11
V.	PROBLEMY ORAZ CELE OCHRONY ŚRODOWISKA ISTOTNE Z PUNKTU WIDZENIA REALIZACJI PROJEKTU PLANU.....	21
VI.	OCENA PRZEWIDYWANYCH ZNACZĄCYCH ODDZIAŁYWAŃ NA ŚRODOWISKO MOŻLIWOŚCI I SPOSOBY. ICH OGRANICZANIA, ZAPOBIEGANIA LUB KOMPENSACJI ORAZ MOŻLIWE ROZWIĄZANIA ALTERNATYWNE.....	24
VII.	PROPOZYCJE DOTYCZĄCE PRZEWIDYWANYCH METOD ORAZ CZĘSTOTLIWOŚCI ANALIZY SKUTKÓW REALIZACJI PROJEKTU PLANU.....	34
VIII.	INFORMACJE O MOŻLIWYM TRANSGRANICZNYM ODDZIAŁYWANIU PROJEKTU PLANU NA ŚRODOWISKO.....	34
IX.	STRESZCZENIE W JĘZYKU NIESPECJALISTYCZNYM.....	35

## I. PODSTAWA PRAWNA OPRACOWANIA

Prognozę oddziaływania na środowisko projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego opracowano na podstawie art. 46 pkt. 1 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2022 r., poz. 1029 z późn. zm.). Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wymaga przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko.

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

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

Procedurę opracowania rozpoczęła Uchwała Nr 804/22 Rady Miasta Torunia z dnia 17 lutego 2022 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Bumar” dla obszaru ograniczonego ulicami: Grudziądzką, Józefa Wybickiego, Wiązową i Joachima Lelewela w Toruniu. Plan ten stanowi zmianę części obecnie obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Torunia dla terenów położonych w rejonie ul.: Szosa Chełmińska, Podgórna, Legionów i Grudziądzka (uchwała nr 424/12 Rady Miasta Torunia z dnia 22 listopada 2012 r., Dz. Urz. Woj. Kujawsko-Pomorskiego, poz. 3017 z dnia 30 listopada 2012 r.).

Celem opracowania projektu planu jest przede wszystkim dostosowanie zasad zagospodarowania terenu z uwzględnieniem uwarunkowań przyrodniczych i istniejącego sąsiedztwa oraz aktualizacja ustaleń planistycznych w zakresie przeznaczenia, dostosowanie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu do obecnych uwarunkowań przestrzennych, funkcjonalnych i ekonomicznych oraz potrzeb inwestycyjnych właścicieli terenów.

Podstawę prawną dla proponowanych w prognozie działań ochronnych, rozwiązań i wskazań stanowi Ustawa z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach

oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2022 r., poz. 1029 z późniejszymi zmianami) oraz ustawy szczegółowe i przepisy wykonawcze w zakresie: prawa ochrony środowiska, ochrony przyrody, ochrony gruntów rolnych i leśnych, prawa wodnego, prawa geologicznego i górniczego, dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, odpadów, utrzymania czystości i porządku w gminach, ochrony zabytków, przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, warunków jakie należy spełnić przy wprowadzaniu ścieków do wód lub do ziemi.

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

## II. CEL, ZAKRES I METODY OPRACOWANIA

Celem opracowania prognozy jest określenie i ocena przewidywanych skutków wpływu na środowisko, które mogą wynikać z wprowadzenia zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania oraz ustaleń dla terenu 1U przeznaczonego pod usługi.

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

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

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

zależności między tymi elementami środowiska i między oddziaływaniami na te elementy.

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

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

W niniejszej prognozie uwzględniono zapisy zawarte w piśmie Regionalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska w Bydgoszczy (pismo WOO.411.51.2022.KB z dnia 19 kwietnia 2022r.) oraz opinii sanitarnej Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Toruniu (pismo N.NZ.40.0.0.1.2022 z dnia 29 marca 2022 r.). Zakres i stopień szczegółowości prognozy został określony jako zakres przewidziany w art. 51 ust 2 i art. 52 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko.

Prognozę sporządzono w oparciu o metody polegające na analizie istniejącego i planowanego zainwestowania terenu zabudowy usługowej, zieleni urządzonej, terenów komunikacji i infrastruktury, w odniesieniu do obecnego stanu środowiska obszaru planu i jego otoczenia oraz obecnie obowiązującego planu miejscowego. Pomocne też były wyniki z wizji terenowej.

Uwzględniono stan i zagrożenia środowiska w zakresie poszczególnych elementów środowiska oraz prognozę zmian stanu środowiska przy zachowaniu dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu na podstawie wykonanego wyprzedzająco na potrzeby planu opracowania ekofizjograficznego. Dokonano analizy występujących zagrożeń i zmian stanu środowiska na obszarze opracowania i w jego otoczeniu w ostatnich kilku latach. Uwzględniono położenie obszaru opracowania względem obiektów i terenów podlegających

ochronie, w szczególności na mocy ustawy o ochronie przyrody.

Ocena zawiera identyfikację przewidywanych typowych zmian i przekształceń w terenie już intensywnie zagospodarowanym i użytkowanym, sąsiadującym z terenami o jednolitej strukturze użytkowania i zagospodarowania (zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna oraz usługowa) oraz tereny komunikacyjne i infrastruktura techniczna.

Szczególnie pomocne były następujące materiały:

- Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Torunia, uchwalone Uchwałą Nr 805/18 Rady Miasta Torunia z dnia 25 stycznia 2018 r.,
- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Torunia dla terenów położonych w rejonie ulic: Szosa Chełmińska, Podgórna, Legionów i Grudziądzka (uchwała nr 424/12 Rady Miasta Torunia z dnia 22 listopada 2012 r., Dz. Urz. Woj. Kujawsko-Pomorskiego, poz. 3017 z dnia 30 listopada 2012 r.),
- Opracowanie ekofizjograficzne na potrzeby projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Bumar” dla obszaru ograniczonego ulicami: Grudziądzką, Józefa Wybickiego, Wiązową i Joachima Lelewela w Toruniu., MPU Toruń czerwiec 2022 r.,
- Raporty o stanie środowiska województwa kujawsko-pomorskiego, Bibl. Monit. Środ., GIOŚ Bydgoszcz,
- Informacje o stanie środowiska miasta Torunia i sprawozdania z badań monitoringowych, GIOŚ Bydgoszcz 2008-2021 r.,
- Strategiczna Mapa Hałasu Torunia, Urząd Miasta Torunia, 2022 r.,
- Toruń i jego okolice, Monografia przyrodnicza, UMK Toruń 2006 r.,
- Program ochrony środowiska dla miasta Torunia na lata 2021-2024 z uwzględnieniem perspektywy do roku 2028, UM Torunia 2021 r.,
- Plan adaptacji Miasta Torunia do zmian klimatu do roku 2030, Toruń 2018 r.,
- Literatura zawarta w „Opracowaniu ekofizjograficznym ...”.

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

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Bumar” dla obszaru ograniczonego ulicami: Grudziądzką, Józefa Wybickiego, Wiązową i Joachima Lelewela w Toruniu jest zmianą części obecnie obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Torunia dla terenów położonych w rejonie ul. : Szosa Chełmińska, Podgórna, Legionów i Grudziądzka (uchwała nr 424/12 Rady Miasta Torunia z dnia 22 listopada 2012 r., Dz. Urz. Woj. Kujawsko-Pomorskiego, poz. 3017 z dnia 30 listopada 2012 r.).

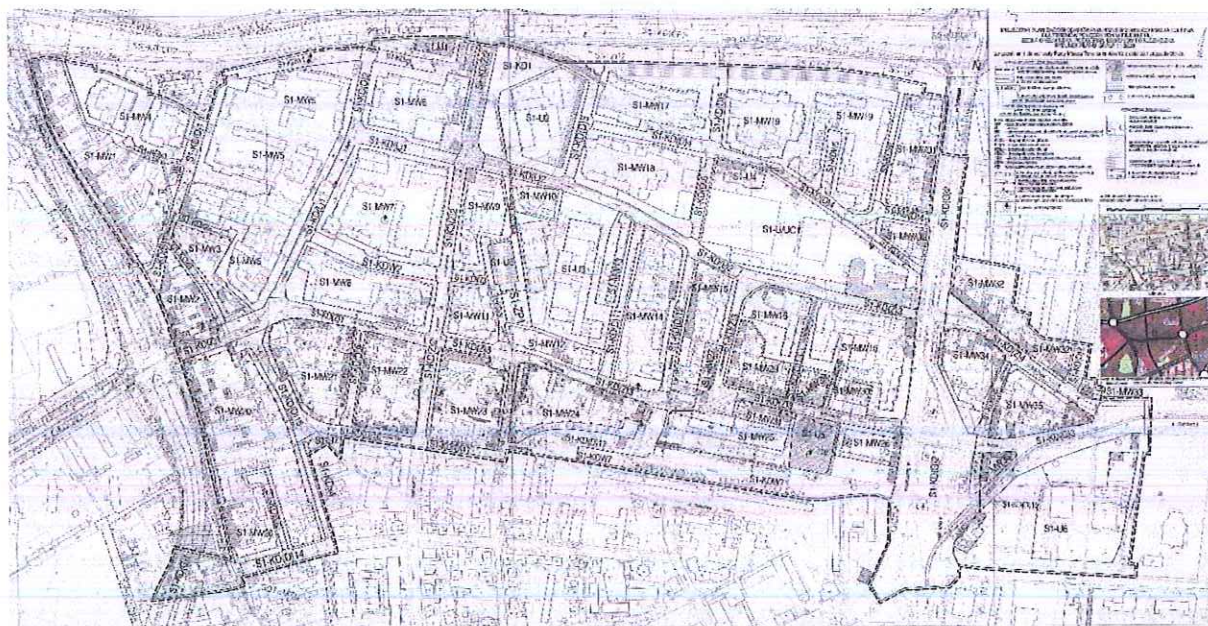
Celem projektu planu jest dostosowanie zasad zagospodarowania terenu do bieżących potrzeb inwestycyjnych, funkcjonalnych, prawnych i ekonomicznych oraz stanu zagospodarowania terenów w jego otoczeniu. Szczególnie istotna jest aktualizacja ustaleń w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej oraz zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu.

**Ustalenia planu z 2012 r.** dotyczą bardzo rozległego obszaru położonego w obrębie osiedla Chełmińskie Przedmieście. W ustaleniach szczegółowych, dotyczących tylko rozpatrywanego terenu (w planie z 2012 r. tereny S1-U/UC1 i S1-U4) przeznaczono pod usługi. Zasadniczy teren S1-U/UC1 przeznaczono pod „usługi, teren rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2 000 m<sup>2</sup>”, a jako przeznaczenie dopuszczalne ustalono dla niego: „zielen, parkingi, drogi wewnętrzne, mała architektura, infrastruktura techniczna”. Niewielki fragment analizowanego obszaru (**teren S1-U4**) plan miejscowy z 2012 r. przeznaczył pod usługi, z przeznaczeniem dopuszczalnym: „zabudowa mieszkaniowa istniejąca, drogi wewnętrzne, infrastruktura techniczna”.

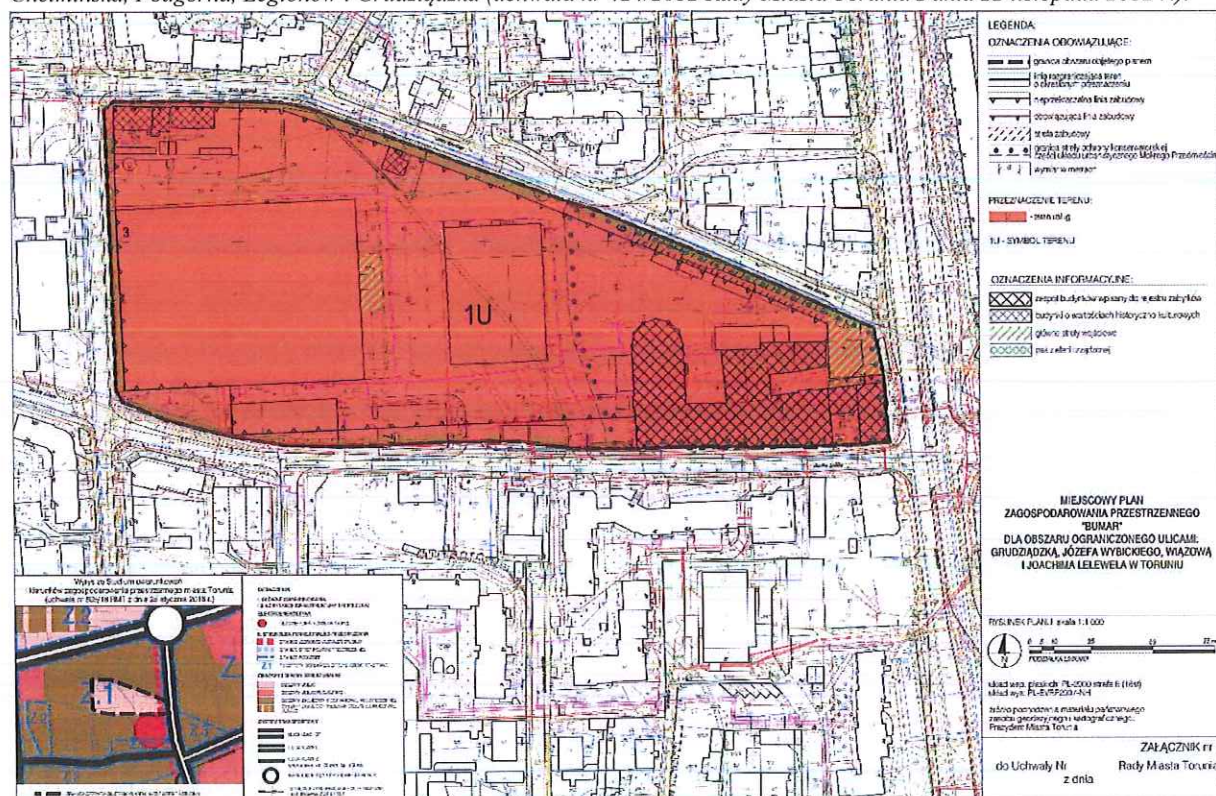
Zachowując dotychczasową funkcję podstawową - **usługi U1** projekt planu formułuje jednocześnie ustalenia dotyczące m.in. zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego; zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu; zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu oraz zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej. Projekt planu jest też spójny z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Torunia” i nie narusza jego ustaleń. Według „Studium...” analizowany teren położony jest w granicach Jednostki VII –Chełmińskie Przedmieście w strefie Z (zurbanizowanej) i w podstrefie działań Z1 – obszar

usług. Ponadto w jednostce U1 wyznaczono obszar rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2 000 m<sup>2</sup>.

Poniżej zamieszczono rysunek planu obecnie obowiązującego i projektowanego.



Rys. 1 Miejsowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Torunia dla terenów położonych w rejonie ul.: Szosa Chelmińska, Podgórna, Legionów i Grudziądzka (uchwała nr 424/2012 Rady Miasta Torunia z dnia 22 listopada 2012 r.).



Rys. 2 Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Bumar” dla obszaru ograniczonego ulicami: Grudziądzką, Józefa Wybickiego, Wiązową i Joachima Lelewela w Toruniu.



W granicach obszaru objętego projektem planu nie występuje potrzeba określenia granic i sposobów zagospodarowania: terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych oraz krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym i w planach zagospodarowania przestrzennego województwa. Nie występuje też potrzeba określania: zasad kształtowania krajobrazu, granic i sposobów zagospodarowania terenu i obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych, wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości oraz szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczeń w jego użytkowaniu.

W § 3.1 projektu planu przedstawiono **definicje** m.in. przeznaczenia, zieleni urządzonej, ochrony drzewostanu, powierzchni biologicznie czynnej, usług niepożądanych społecznie i zrównoważonego gospodarowania wodami opadowymi i roztopowymi.

Na rysunku projektu planu oznaczono: granicę obszaru objętego planem, linię rozgraniczającą teren o określonym przeznaczeniu, nieprzekraczalną linię zabudowy wraz z wymiarowaniem, obowiązującą linię zabudowy, strefę zabudowy, granicę strefy ochrony konserwatorskiej oraz symbol terenu. Istotne z punktu widzenia celów i zadań „prognozy” są oznaczenia informacyjne na rysunku projektu planu: pas zieleni urządzonej, główne strefy wejściowe oraz budynki wpisane do rejestru zabytków i o wartościach historyczno – kulturowych.

**W kontekście potencjalnych oddziaływań na środowisko, z ustaleń projektu planu U1 wymienić w szczególności należy:**

- zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych i nowych wolno stojących budynków gospodarczych,
- nakaz stosowania rozwiązań o wysokim standardzie architektonicznym,
- zakaz lokalizacji usług niepożądanych społecznie,
- we wskazanych głównych „strefach wejściowych” nakaz harmonijnego zagospodarowania terenu z udziałem zieleni urządzonej,
- zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem infrastruktury technicznej,
- nakaz ochrony drzewostanu,
- nakaz wprowadzenia zieleni urządzonej na parkingach zlokalizowanych na powierzchni terenu, w tym drzew – w ilości nie mniejszej niż 1 drzewo na pięć miejsc postojowych,
- obowiązek utrzymania od strony dróg pasa zieleni urządzonej o szerokości min. 3 m,

- maksymalna wysokość zabudowy – 16 m,
- maksymalna powierzchnia zabudowy – 50% powierzchni działki budowlanej,
- intensywność zabudowy: maksymalna – 2,5, minimalna - 0,01,
- minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 7% powierzchni działki budowlanej,
- zaopatrzenie w wodę i odprowadzanie ścieków z i do sieci,
- odprowadzanie wód opadowych i roztopowych, z uwzględnieniem zrównoważonego gospodarowania wodami opadowymi i roztopowymi,
- zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci, urządzeń elektroenergetycznych, w tym z odnawialnych źródeł energii,
- zaopatrzenie w gaz z sieci,
- zaopatrzenie w energię ciepłą z sieci lub urządzeń indywidualnych.

Zapisane w projekcie planu ustalenia są zgodne z Programem ochrony środowiska miasta Torunia, z Planem Zarządzania Krajobrazem Miasta Torunia (ustalenia w zakresie zieleni), Planem Adaptacji do zmian klimatu (m.in. ustalenia w zakresie zrównoważonego gospodarowania wodami opadowymi i roztopowymi, zieleni i gospodarki ciepłej) i Programem ochrony powietrza. Korespondują też (w większości) z wnioskami i wytycznymi wynikającymi z opracowanej wcześniej dokumentacji ekofizjograficznej. Należy tu zaznaczyć, że autor niniejszej „prognozy” opracował wcześniej dokumentację ekofizjograficzną.

Porównując ustalenia projektowanego planu z ustaleniami planu obowiązującego, należy stwierdzić, że w większości są one zbieżne, a wprowadzone zmiany dotyczą głównie układu, sformułowań zapisów, terminologii, zaktualizowania treści itp. Projekt planu łączy przestrzennie dotychczasowe dwa tereny S1-U/UC1 i S1-U4 w jeden teren U1 i wprowadza jednolite dla niego ustalenia. Z punktu widzenia uwarunkowań funkcjonalno-przestrzennych za pozytywne uznać też należy odstępnie w projekcie od kontynuacji dopuszczalnego dotychczas przeznaczenia części terenu pod „zabudowę mieszkaniową istniejącą”.

Projekt planu wprowadza przede wszystkim ustalenia adekwatne do dzisiejszych uwarunkowań formalno-prawnych, aktualnych uwarunkowań przyrodniczych, sozologicznych, infrastrukturalnych i planistycznych.

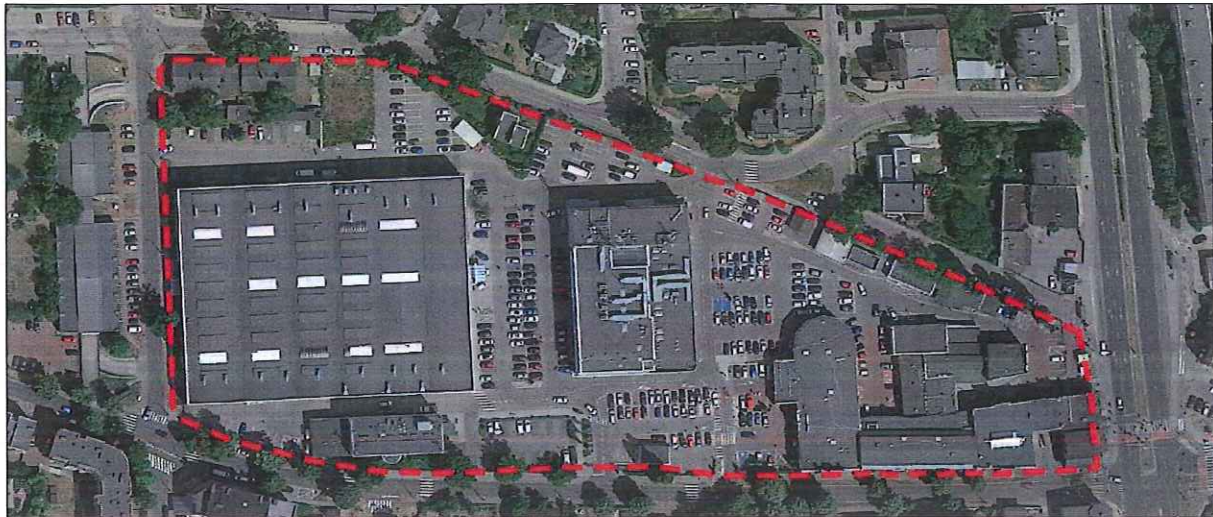
Analizując tylko te ustalenia, które bezpośrednio lub pośrednio wiążą się z problematyką niniejszej prognozy, należy stwierdzić, że projekt planu wprowadza jednak zdecydowanie szersze, bardziej precyzyjne i korzystniejsze zapisy ustaleń odnośnie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu (§ 7.3). W planie dotychczas obowiązującym

widnieje w tym zakresie jedynie ustalenie zakazu lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w terenie S1-U/UC1 oraz zawsze i potencjalnie w terenie S1-U4. Utrzymując zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, w ustaleniach projektu planu wprowadzono ponadto zakaz lokalizacji usług niepożądanych społecznie (usługi związane ze zbieraniem, odzyskiem lub unieszkodliwianiem odpadów oraz punkty ich zbierania, składowania, magazynowania i przeładunku itp.). Jako szczególnie korzystne z przyrodniczego, krajobrazowego, funkcjonalnego i estetycznego punktu widzenia uznać należy nowo wprowadzone ustalenia do planu odnośnie gospodarki zielenią, a w szczególności nałożenie obowiązku utrzymania od strony dróg pasa zieleni urządzonej o szerokości min. 3 m oraz nakaz ochrony drzewostanu, rozumianego jako zachowanie i wkomponowanie istniejącego zadrzewienia w zagospodarowanie terenu. Wprowadzono również nowe ustalenia związane z wprowadzeniem zieleni urządzonej przy zagospodarowaniu terenu głównych stref wejściowych. Tak samo ważne jest nowo wprowadzone ustalenie odnośnie odprowadzania wód opadowych i roztopowych zgodnie z zasadami zrównoważonej gospodarki wodami i adaptacji terenów miejskich do zmian klimatu.

W stosunku do planu obowiązującego w projekcie planu zmianie uległ wskaźnik minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej z 15% na 7% powierzchni działki, dostosowując tę wielkość do istniejącej sytuacji i warunków.

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

Objęty projektem planu obszar U1 położony jest na osiedlu Chełmińskie Przedmieście. Obejmuje teren o powierzchni około 3,25 ha, ograniczony ulicami: Joachima Lelewela (od południa), Wiązową (od zachodu), Józefa Wybickiego (od północy) i Grudziądką (od wschodu). Obszar ma zwarty charakter i zbliżony do regularnego wieloboku (330m x 320m x 120m x 50m). Obejmuje teren Centrum Handlowo-Usługowego „Bumar” zlokalizowanego na terenie dawnej Fabryki Maszyn i Kotłów, Odlewni Żelaza i Stali „Born & Schütze”. Granice obszaru opracowania są wyraźne i czytelne w topografii terenu.



Rys. 3 Granice obszaru objętego projektem planu na tle ortofotomapy

Jest to teren o jednolitym sposobie użytkowania i zagospodarowania, intensywnie zagospodarowany i zabudowany. Jego środowisko jest typowo antropogeniczne. Elementy środowiska przyrodniczego (poza nieliczną i kształtowaną zielenią) nie występują. Aktualny stan zagospodarowania obszaru jest wynikiem procesów, jakie tu zachodziły przez ponad 150 lat. W 1856 r. została tutaj uruchomiona Fabryka Maszyn i Kotłów, Odlewni Żelaza i Stali „Born & Schütze. Zespół budynków dawnych Zakładów Fabryki Maszyn i Kotłów, Odlewni Żelaza i Stali „Born & Schütze” od 1997 r. wpisany jest do rejestru zabytków Województwa Kujawsko-Pomorskiego.

Aktualnie obszar zajęty jest przez obiekty usługowe i usługowo-handlowe, wchodzące w skład kompleksu Centrum Handlowo-Usługowego „BUMAR”. W jego obiektach znajduje się około 25 tys.m<sup>2</sup> powierzchni handlowych i usługowych, zajętych przez około 100 najemców. Ponadto przy ul. Wybickiego zlokalizowany jest ciąg mniejszych obiektów handlowych i usługowych oraz zespół parterowych, substandardowych budynków mieszkalnych (obecnie wykwaterowanych) i towarzyszących im budynków gospodarczych. Szacuje się, że powierzchnia zabudowana obiektami wynosi aż około 14,5 tys.m<sup>2</sup>, co stanowi około 45% powierzchni całkowitej obszaru (32,5 tys.m<sup>2</sup>).

Pozostałą powierzchnię zajmują utwardzone powierzchnie komunikacyjne (parkingi, ciągi komunikacji kołowej i pieszej). W „strefie parkingowej” znajduje się ponad 300 miejsc do parkowania. W strefie parkingowej usytuowana jest też stacja Roweru Miejskiego. Wnętrze obszaru pozbawione jest powierzchni biologicznie czynnych, poza wąskimi odcinkami pasa terenów wzdłuż budynków. Powierzchnie nieutwardzone, zajęte przez zielenią urządzone (drzewa i krzewy) występują jedynie wąskim pasem wzdłuż granic obszaru. Zieleń przydrożna (poza granicami obszaru) towarzyszy pasom drogowym ul. Lelewela i ul. Wybickiego.

W otoczeniu obszaru znajdują się tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

Analizowany obszar wyposażony jest w pełni w sieci podziemne infrastruktury technicznej (wodociąg, kanalizacja sanitarna i deszczowa, sieć ciepłownicza, sieć energetyczna i gazownicza). Cechą charakterystyczną Centrum Handlowo-Usługowego BUMAR jest bardzo dobra dostępność komunikacyjna i przestronny oraz dostępny bez opłat parking. Obszar Centrum jest doskonale wyeksponowany od strony obrzeżających dróg. Obszar Centrum Handlowo-Usługowego BUMAR (zwłaszcza jego wnętrze), mimo ładnego porządku i nienagannej czystości przedstawia dość niekorzystny obraz, gdyż jest to powierzchnia intensywnie zabudowana i utwardzona, praktycznie pozbawiona zieleni („kamienna pustynia”). W niewielkim stopniu ten niekorzystny obraz łagodzi „firanka” zieleni usytuowanej na obrzeżach obszaru oraz zieleń przydrożna ulic Lelewela i Wybickiego. Bardzo niekorzystny obraz przedstawia pierzeja wschodnia obszaru z zaniedbanymi elewacjami bardzo atrakcyjnych pod względem architektonicznym budynków oraz ze „szpetnymi” reklamami. Zły obraz przedstawia również skrajna, północno-zachodnia część obszaru zajęta przez wykwaterowane budynki mieszkalne i substandardowe budynki gospodarcze.

Według Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Torunia obszar objęty projektem planu położony jest w granicach Jednostki VII - Chełmińskie Przedmieście, w strefie Z (zurbanizowanej), w podstrefie działań Z.1 – obszar usług. Ponadto w jednostce wyznaczono obszar rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup> – obejmujący obszar dawnych zakładów Bumar w rejonie ulic Wybickiego – Lelewela.

Pod względem fizyczno – geograficznym rozpatrywany obszar położony jest w granicach mezoregionu 315.35 Kotliny Toruńskiej, w poziomie VIII erozyjnej terasy Wisły, położonej średnio na wysokości 63-65 m npm (25,5-28,5 ponad poziom Wisły). Powierzchnia Centrum Handlowo-Usługowego „Bumar” jest płaska i wznosi się na wysokość około 63-64 m npm. **Rzeźba** omawianego **terenu** to klasyczna tzw. równia niwelacyjna.

Powierzchnię terasy VIII budują **utwory piaszczysto-żwirowe** o przeważającej miąższości 1,5-2,0 m. Głębiej zalega bruk morenowy, pod którym występują utwory fluwioglacjalne lub glina zwałowa. Bardzo często w warstwach powierzchniowych występują utwory biogeniczne. Pod utworami plejstoceńskimi występują trzeciorzędowe pliocenские ility pstry. Prawie całą powierzchnię analizowanego obszaru zajmują grunty już zabudowane i utwardzone oraz grunty nasypowe.

Aktualne warunki geologiczno-gruntowe i morfometryczne nie powinny stanowić ograniczeń dla ewentualnych celów inwestycyjnych.

Teren objęty projektem planu sklasyfikowany jest do gruntów zabudowanych (B, Bi, dr). Tylko nielicznie występują powierzchnie aktywne przyrodniczo – wąskie pasy terenu wzdłuż granic obszaru (najczęściej 1 – 1,5 m szerokości) oraz na niektórych odcinkach wzdłuż obiektów budowlanych. Zajęte są przez różne formy zieleni urządzonej lub pokryte tłuczniem.

Wzdłuż granicy północnej (ul. Wybickiego) występują **zadrzewienia** reprezentowane przez: klony jesionolistne w wieku około 60-80 lat oraz topole czarne w wieku około 50 lat. Drzewa są w dość dobrym stanie biologicznym, jednak ze śladami cięć sanitarnych i korekcyjnych. Na niektórych odcinkach występuje żywopłot. Dużo różnopostaciowej zieleni występuje w północno-zachodnim narożniku obszaru, w otoczeniu budynków mieszkalnych. Występują tutaj drzewa owocowe (jabłoń, orzech włoski) oraz egzemplarze wiązu, klonu pospolitego oraz krzewy i pnącza. Przed budynkami występują pozostałości przedogródków. Teren zabudowy mieszkaniowej izolowany jest od powierzchni komunikacyjnych Centrum Handlowo-Usługowego „Bumar” egzemplarzami około 20-letniej sosny czarnej. Od strony ul. Grudziądzkiej występuje jedynie pas zaniedbanego trawnika.

Najbardziej zróżnicowany pod względem form i gatunków jest pas zieleni wzdłuż ul. Lelewela (od południa). Na odcinku od ul. Grudziądzkiej, wzdłuż muru Hali Targowej znajdują się nasadzenia berberysu. Dalej od wjazdu na teren Centrum aż po ul. Wiązową występują: żywopłoty z grabu, tui, ałyczy i wiązu oraz pojedyncze drzewa (m.in. topola czarna, klon pospolity, klon jawor, dąb). Na wysokości wschodniej ściany Biurowca przy ogrodzeniu rośnie wartościowy okaz wiązu o obwodzie w pierśnicy około 2 m. Pomędzy ogrodzeniem i południową ścianą Biurowca uwagę zwracają skupiny krzewów iglastych płożących. W miarę szeroki (2-2,5m) i zwarty pas płożących cyprysików występuje wzdłuż zachodniej ściany Galerii Wnętrz AMC przy ul. Wiązowej.

Wnętrze rozległego obszaru Centrum praktycznie pozbawione jest zieleni. Jedynie parking przed Biurowcem (od zachodu) otoczony jest krzewami i pnączami kilku krzewów. Opisany pas zieleni, aczkolwiek bardzo wąski, pełni bardzo ważną rolę bufora, oddzielającego rozległą przestrzeń z obiektami handlowo-usługowymi i parkingami od otaczających obszar terenów osiedli mieszkaniowych. Funkcja izolująca byłaby skuteczniejsza, gdyby ten pas zieleni był szerszy i bardziej wzbogacony o nowe formy i gatunki zieleni.

Z otaczających obszar ulic, pod względem zieleni wyróżnia się ul. Lelewela, której towarzyszy dwustronny szpaler drzew (lipy i kasztanowce) w wieku około 80 lat. Na szczególną uwagę zasługuje okaz wiązu (około 2,5 m w pierśnicy) przy ul. Wiązowej. Również przy ul. Wybickiego rośnie imponujących rozmiarów okaz dębu (około 3,5 m w pierśnicy).

**Fauna** omawianego obszaru jest nadzwyczaj uboga i pomijalna w analizach. Spotkać tu można jedynie typowe dla tego typu terenów zalatujące ptaki (głównie sierpówki i gołębie miejskie). W czasie wizji terenowych nie zauważono na terenach zieleni gniazd ptasich.

W granicach obszaru i w jego otoczeniu nie występują elementy powierzchniowej sieci hydrograficznej. **Pod względem hydrograficznym** analizowany obszar leży w zlewni Strugi Toruńskiej, lecz nie posiada z nią bezpośrednich związków hydrograficznych. Struga Toruńska i zbiornik Kaszownik, przez który ciek przepływa znajdują się w odległości około 700 m na południe od ul. Lelewela. Aktualny układ hydrograficzny tej części Torunia w stosunku do historycznego został mocno przekształcony. W wyniku procesów urbanistycznych (osiedla mieszkaniowe, trasy komunikacyjne, podziemne sieci infrastruktury technicznej itp.) zanikł układ związany z płynącą niegdyś w tym rejonie tzw. Małą Strugą. Pozostałością tego ciek jest równoleżnikowe obniżenie pomiędzy ul. Podgórną i Młodzieżową w odległości około 200 m na południe od ul. Lelewela.

Analizowany obszar zlokalizowany jest w regionie wodnym Dolnej Wisły w granicach jednolitej części wód powierzchniowych (JCWP) „Struga Toruńska” o kodzie RW2000172912 o złym stanie ekologicznym. Niezagrożone jest nieosiągnięcie celów środowiskowych (dobry stan ekologiczny i chemiczny) Ramowej Dyrektywy Wodnej.

Z dostępnych materiałów hydrogeologicznych wynika, że w analizowanym rejonie miasta Torunia występuje jeden czwartorzędowy poziom wodonośny o swobodnym zwierciadle. Warstwę wodonośną zasilaną wodami opadowymi tworzy seria utworów piaszczysto-żwirowych na głębokości ponad 3 m p.p.t. Przepływ wód I poziomu wodonośnego odbywa się z północy na południe – w kierunku Wisły, która jest regionalną bazą drenażu. Wisła przepływa w odległości około 1,7 km na południe od ul. Lelewela.

Obszar objęty opracowaniem położony jest poza, ale w nieodległym sąsiedztwie czwartorzędowego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 141 „Zbiornik Dolnej Wisły”. W granicach obszaru opracowania i w jego sąsiedztwie nie występują ujęcia wód podziemnych.

Omawiany obszar znajduje się w jednolitej części wód podziemnych (JCWPd) PLGW 200039 w regionie wodnym „Dolnej Wisły”, w której aktualny stan ilościowy i chemiczny określa się jako dobry, a ryzyko nieosiągnięcia celów środowiskowych Ramowej Dyrektywy Wodnej jest niezagrożone. Wyniki monitoringu wód podziemnych wskazują na II klasę jakości.

Obszar Centrum Handlowo-Usługowego „Bumar” jest zwodociągowany i skanalizowany, a ścieki odprowadzane są kolektorami do miejskiej oczyszczalni ścieków, przy ul. Szosa Bydgoska.

Na **stan aerosanitarny** obszaru bardzo duży wpływ wywierają warunki meteorologiczne, a szczególności warunki anemometryczne. Według danych ze stacji IMGW Toruń – Wrzosey z okresu 1951-1990, w skali roku najczęstsze są wiatry z sektora zachodniego, na który przypada 44,7% wszystkich częstości. Na cisze atmosferyczne przypada 6,0%. W otoczeniu analizowanego obszaru na wszystkich kierunkach wiejących wiatrów znajdują się uciepłownione centralnie tereny zabudowy mieszkaniowej.

Wyniki badań klimatycznych wskazują na występowanie w Toruniu zjawiska **miejskiej wyspy ciepła** (MWC) oraz na istotne zmiany w przestrzennym rozkładzie temperatury i wilgotności powietrza. Największe różnice między temperaturą w mieście i poza miastem występują podczas pogody wyżowej, przy słabym wietrze i braku zachmurzenia. Najwyższe temperatury notowane są na zabudowanych terenach produkcyjnych i składowych oraz wielkopowierzchniowych centrów handlowych. Do takich terenów zalicza się obszar Centrum Handlowo-Usługowego „Bumar”. Na tego typu terenach temperatury powietrza są wyższe o około 5°C niż na terenach zieleni.

Istniejące w granicach obszaru opracowania obiekty handlowe są zasilane z miejskiej sieci ciepłowniczej. Do tej sieci podłączone są też obiekty zabudowy mieszkaniowej i usługowej znajdujące się w otoczeniu analizowanego obszaru. Pozwala to na minimalizację zanieczyszczeń energetycznych emitowanych do atmosfery. Czynnikiem wpływającym na jakość powietrza są emisje komunikacyjne. Emitorami pyłów i gazów są pojazdy poruszające się obrzeżającymi obszar ulicami, a w szczególności Grudziądzką i Lelewela. Średniodobowy ruch pojazdów na drodze krajowej DK1 (ul. Grudziądzka) na odcinku Łysomice – Toruń w 2015 roku wynosił 13 880 poj./d, ze znacznym udziałem pojazdów ciężarowych. Aktualnie natężenie ruchu na rozpatrywanym odcinku ul. Grudziądzkiej wynosi około 20 tys. poj./d. Istotnym źródłem emisji zanieczyszczeń komunikacyjnych jest ruch pojazdów na terenie parkingów Centrum Handlowo-Usługowego „Bumar” (ponad 300 miejsc parkingowych). Uciążliwości aerosanitarnie powstawać mogą zwłaszcza w sytuacjach meteorologicznych niesprzyjających rozprzestrzenianiu się zanieczyszczeń. W tym przypadku korzystny dla otaczających Centrum osiedli mieszkaniowych jest pas zieleni wokół terenów Centrum.

Najpoważniejszym źródłem zanieczyszczenia powietrza w tym rejonie miasta jest **emisja niska** z palenisk położonych w granicach osiedli Chełmińskie Przedmieście i Mokre. Przeprowadzona inwentaryzacja źródeł niskiej emisji wykazała, że w jednostkach Chełmińskie Przedmieście i Mokre, w lokalach mieszkalnych funkcjonuje ponad 600 kotłów c.o. na paliwo stałe i około 1 tys. pieców kaflowych.



W rozpatrywanym rejonie miasta nie jest prowadzony monitoring jakości powietrza. Najbliższa i o przybliżonej charakterystyce terenu stacja zlokalizowana jest przy ul. Przy Kaszowniku. W 2020 r. nie zanotowano tam przekroczeń poziomu dopuszczalnego pyłu zawieszonego PM10 dla roku kalendarzowego ( $22,5 \mu\text{g}/\text{m}^3$  przy normie  $40,0 \mu\text{g}/\text{m}^3$ ). Nie odnotowano również przekroczenia poziomu 24 h (11 dni ze stężeniami 24 h wyższych od  $50 \mu\text{g}/\text{m}^3$  przy dopuszczalnej liczbie 35). Również stężenia dwutlenku siarki, dwutlenku azotu, tlenku węgla i benzenu dalekie były od dopuszczalnych norm. Jedynie stężenie benzo(a)pirenu w pyłe zawieszonym przekracza od wielu lat wartości dopuszczalne (w 2020 r.  $1,61 \text{ ng}/\text{m}^3$  przy poziomie docelowym  $1,0 \text{ ng}/\text{m}^3$ ). Przekroczeń dopuszczalnych norm nie zanotowano również w 2021 r. Analiza danych z wielolecia wskazuje jednak na wzrost stężeń zanieczyszczeń typowych dla emisji zanieczyszczeń komunikacyjnych.

Jak wynika z obowiązującego Programu ochrony powietrza dla miasta Torunia, jednostka urbanistyczna Chelmińskie Przedmieście położona jest w obszarze przekroczeń poziomu docelowego benzo(a)pirenu (tak jak prawie cały obszar miasta) oraz poziomu dopuszczalnego PM10.

Bardzo duże znaczenie dla kształtowania warunków aerosanitarnych obszaru posiadają wszelkie formy terenów zieleni – element, który wymaga maksymalnej ochrony i kształtowania.

O klimacie akustycznym omawianego obszaru decyduje emisja miejscowego hałasu przemysłowego (instalacyjnego), generowanego z terenów parkingowych, obiektów handlowych i handlowo-usługowych oraz emisja hałasu komunikacyjnego z ulic Grudziądzkiej, Lelewela, Wiązowej i Wybickiego.

Z aktualnej Strategicznej Mapy Hałasu Torunia (mapa wrażliwości) wynika, że ochroną akustyczną objęte są sąsiadujące od południa, zachodu i północy tereny zabudowy mieszkaniowej.

Ze względu na „czas pracy” Centrum Handlowo-Usługowego „Bumar”, generowany jest jedynie hałas dzienny. Izofoną 65-70 dB hałasu przemysłowego  $L_{\text{DWN}}$  objęta jest centralna część Centrum, gdzie koncentruje się największa ilość miejsc parkingowych i największy ruch pojazdów. Obrzeża obszaru objęte są w większości izofoną 60-65 dB. Emitowany z obszaru Centrum hałas przemysłowy przekracza nieznacznie normy (do 5 dB) w wąskim pasie przyległych od południa (wzdłuż ul. Lelewela) i od północy (wzdłuż ul. Wybickiego) chronionych terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Pozytywny w tym aspekcie jest fakt, że z obszaru Centrum nie jest generowany hałas nocny. Pozytywny jest też fakt, że duża część najbardziej „hałasotwórczego” transportu dostawczego odbywa się od ul.

Wiązowej, gdzie zabudowa mieszkaniowa lokalizuje się w znacznym oddaleniu od granic obszaru Centrum. Bardzo ważnym elementem ochrony przed hałasem jest pas zieleni obrzeżający analizowany obszar, zieleń przydrożna wzdłuż ulic Lelewela i Wybickiego oraz same obiekty budowlane w granicach obszaru.

Z mapy hałasu wynika, że hałas drogowy  $L_{DWN}$  w największym natężeniu (powyżej 75 dB) rejestrowany jest jedynie w bezpośrednim sąsiedztwie ul. Grudziądzkiej, a izofona 70 dB sięga tutaj w głąb obszaru na odległość do około 25 m (wschodnie otoczenie Hali Targowej). Z pozostałych otaczających obszar Centrum ulic najwyższą emisją hałasu odznacza się ul. Lelewela, gdzie izofona 60 dB sięga w głąb terenu na odległość około 25 m. Wnętrze obszaru narażone jest na hałas drogowy  $L_{DWN}$  55-60 dB, a jedynie niewielkie enklawy terenu (pomiędzy budynkami) znajdują się w zasięgu hałasu poniżej 55 dB. W porze nocnej prawie cały obszar Centrum znajduje się w zasięgu hałasu  $L_N$  poniżej 50 dB. Hałas drogowy ekranowany jest skutecznie przez poszczególne obiekty Centrum, a także przez pas zieleni obrzeżający obszar.

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

**Obszar** objęty opracowaniem **znajduje się poza terenami objętymi prawną ochroną przyrody i krajobrazu.** W związku z tym nie obowiązują tu szczególne reżimy ochronne i zasady gospodarowania związane z zapewnieniem ochrony walorów przyrodniczych i krajobrazowych.

Środowisko przyrodnicze omawianego obszaru jest całkowicie przekształcone antropogenicznie i narażone na stałą antropopresję emitowanych w granicach Centrum i z otaczających obszar ulic - zanieczyszczeń powietrza i hałasu. Najcenniejszym elementem przyrodniczym obszaru jest, aczkolwiek nieliczna, jego zieleń. Chociaż jest to zieleń uboga pod względem powierzchniowym, gatunków i form, a także w części zdegradowana, tym niemniej pełni bardzo ważne funkcje sanitarne, izolacyjne, estetyczne i krajobrazowe. Wśród elementów zieleni na szczególną uwagę zasługuje okaz wiązu o obwodzie około 2 m przy ul. Lelewela. Jest to gatunek drzewa, który był charakterystyczny dla tego obszaru (ul. Wiązowa). Aktualnie w tym rejonie miasta występują tylko nieliczne egzemplarze tego gatunku drzewa.

Na terenie opracowania i w jego bezpośrednim sąsiedztwie nie ma też żadnych uznanych pomników przyrody, użytków ekologicznych, itp. Najbliższe pomniki przyrody położone są w odległości co najmniej 200 m. Należą do nich:

- dąb szypułkowy o obwodzie 362 cm, przy ul. Kościuszki (330 m na SE),

- dąb szypułkowy o obwodzie 484 cm, przy ul. Podgórnej (250 m na S),
- dąb szypułkowy o obwodzie 371 cm, przy skrzyżowaniu ulic Podgórnej i Wiązowej (220 m na SE),
- kasztanowiec „Jeżyk” o obwodzie 317 cm, przy ul. Łąkowej (225 m na NE),

Analizowany teren znajduje się w części osiedla Chełmińskiego o przekształconej strukturze środowiska przyrodniczego związanego z budową układu komunikacyjnego, zabudowy mieszkaniowej i użyteczności publicznej. Wyróżnikiem Chełmińskiego wśród innych osiedli Torunia jest mała powierzchnia terenów zieleni, a zwłaszcza terenów publicznych. Spora jest natomiast ilość ogrodów, zieleni przydrożnej i zieleni osiedlowej.

Rozpatrywany obszar położony jest w odległości ponad 2 km od Fortów IV i V, wchodzących w skład **obszaru Natura 2000** PLH 040001. Znaczna odległość i brak związków funkcjonalno-przestrzennych powodują, że nie występują jakiekolwiek oddziaływania obszaru Centrum na chronione tam gatunki nietoperzy i ich siedliska. Obszar Natura 2000 specjalnej ochrony ptaków PLB 040003 „Dolina Dolnej Wisły”, rezerwat przyrody „Kępa Bazarowa” oraz korytarz ekologiczny GKPnC - 10B „Dolina Dolnej Wisły” położone są również w znacznej odległości (około 1,5 – 2,0 km na południe) i również z nimi analizowany obszar nie posiada jakichkolwiek powiązań funkcjonalno-przestrzennych.

W Planie Zarządzania Krajobrazem (LMP) analizowany obszar usytuowany jest w „Systemie Zieleni Terenów Zurbanizowanych” w 6 jednostce krajobrazowej „Przewaga zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej”, gdzie z wytycznych odnoszących się dla omawianego obszaru za najbardziej istotne uznać należy ochronę i uzupełnianie istniejących zadrzewień przyulicznych oraz wprowadzanie nowych form zieleni.

Teren objęty opracowaniem znajduje się w obrębie układu urbanistycznego Przedmieścia Mokrego ujętego w wojewódzkiej ewidencji zabytków, na którym występuje **zabudowa o wartości historyczno-kulturowej** ujęta w gminnej i w wojewódzkiej ewidencji zabytków, w tym obiekty wpisane do rejestru zabytków. Są nimi:

- zespół budynków dawnych zakładów Fabryki Maszyn i Kotłów, Odlewni Żelaza i Stali „Born & Schütze”, wpisany do rejestru i składający się z:
  - hali tokarni z 1889 r.
  - hali ślusarni z lat 1899 - 1901 r.,
  - kotłarni i kuźni z dobudówką z 1901 r.,
  - hali reperacji kotłów z 1923 r. oraz
  - budynku mieszkalno – administracyjnego z lat 1870 – 1890 i 1899 r.

Zespół wpisany został do rejestru Województwa Kujawsko-Pomorskiego pod nr A/74/1-6 z dnia 25.04.1997 r.

- zabudowa mieszkalna (budynki przy ul. Wybickiego 9, 13, 15).

W opracowaniu ekofizjograficznym z 2022 r. dotyczącym przedmiotowego obszaru sformułowano szereg uwag i wniosków do projektu planu, a w tym m.in.

- Obszar opracowania odznacza się ubóstwem walorów przyrodniczych. Jest całkowicie przekształcony antropogenicznie, w większości zabudowany, położony w otoczeniu terenów komunikacyjnych oraz zabudowy mieszkaniowej i usługowej.
- Na obszarze opracowania nie występują ograniczenia do zagospodarowania i użytkowania w związku z położeniem w terenie przyrodniczo chronionym na podstawie przepisów szczególnych. Nie występują też w sąsiedztwie zakłady dużego (ZDR) oraz zwiększonego (ZZR) ryzyka wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.
- Z uwagi na uwarunkowania środowiskowe i funkcjonalno-przestrzenne, aktualną funkcję obszaru - usługi handlu uznać można za optymalną.
- Ze względu na bezpośrednie sąsiedztwo terenów zabudowy mieszkaniowej oraz aktualnie występujące uwarunkowania środowiskowe (akustyczne i aerosanitarne), rozwój usług handlowych jest możliwy jedynie bez generowania nowych źródeł zagrożeń i wzrostu skali obecnie występujących.
- Z uwagi na wyeksponowane położenie obszaru w sąsiedztwie drogi krajowej oraz obszarów i obiektów cennych pod względem kulturowym, w otoczeniu zabudowy mieszkaniowej należy zagwarantować reprezentacyjną oprawę przestrzeni publicznej, w szczególności poprzez poprawę jego estetyki, głównie za pomocą rozbudowanych różnorodnych form zieleni.
- Szczerłość powierzchni aktywnej przyrodniczo wymaga bardziej intensywnego jej zagospodarowania wielopostaciowymi formami zieleni.
- Niezbędne jest wzmocnienie funkcji izolacyjnej pasa zieleni wzdłuż granicy południowej i północnej poprzez zwiększenie ilości i różnorodności zadrzewień i roślinności krzewiastej.
- Powiększenia powierzchni zieleni uzyskać można poprzez wprowadzenie roślinności w pasy terenu wzdłuż odcinków niektórych obiektów wypełnionych aktualnie tłuczniem.
- Pożądane jest poszukiwanie nowych rozwiązań w celu zwiększenia powierzchni aktywnej przyrodniczo, poprawy estetyki i atrakcyjności terenów zieleni (np. poprzez tzw. rozszczelnienie „martwych” powierzchni utwardzonych, „zielone ściany”, pnącza,

formowane drzewa, kwiaty itp.), których wprowadzenie złagodzi skutki miejskiej wyspy ciepła i zwiększy retencyjność wodną powierzchni.

- Niezbędna jest maksymalna dbałość o zachowanie żywotności i prawidłowy wzrost nowowprowadzonych nasadzeń.
- Rozważyć należy możliwość retencjonowania wód opadowych i roztopowych z dużych powierzchni zabudowanych i utwardzonych.
- Wzmocnienie funkcji przyrodniczych terenów zieleni będzie elementem realizacji planu adaptacji terenu miasta Torunia do zmian klimatu oraz planu zarządzania krajobrazem.
- Poprawie ulec powinna estetyka otoczenia i stan techniczny frontowej części zabytkowych obiektów od strony ul. Grudziądzkiej.
- Zły stan techniczny 3 zabytkowych obiektów mieszkalnych przy ul. Wybickiego wymaga konieczności podjęcia prac budowlanych zgodnie z wytycznymi konserwatorskimi.
- Wprowadzenie do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ustalenia kierować się powinny zasadą łączenia zabytkowej i nowoczesnej architektury z tradycjami i historią „Bumaru”.

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

Analiza uwarunkowań funkcjonalno-przestrzennych, ekofizjograficznych i ekologicznych wskazuje, że obszar objęty opracowaniem jest jednolity, całkowicie przekształcony antropogenicznie, zabudowany oraz pozbawiony walorów przyrodniczych. W jego otoczeniu występują również tereny od wielu lat już zabudowane (zabudowa mieszkaniowa i usługowa), ale z większym udziałem powierzchni aktywnych przyrodniczo, zajętych głównie przez dobrze zagospodarowane, różnorodne pod względem form i gatunków tereny zieleni osiedlowej i przydomowej.

Objęty projektem planu obszar zajmuje zespół obiektów handlowo-usługowych wchodzących w skład Centrum Handlowo-Usługowego „Bumar”, utwardzone powierzchnie komunikacyjne związane z nimi funkcjonalnie (drogi dojazdowe, parkingi, przejścia dla pieszych, lampy oświetleniowe, pylon, tablice reklamowe, pojemniki na śmieci itp.). Towarzyszą im, niestety niewielkie powierzchniowo i to zlokalizowane tylko na obrzeżu tereny aktywne przyrodniczo zajęte głównie przez wąskie pasy zieleni oraz niewielkie enklawy powierzchni pokrytych krzewami i nieliczne drzewa.

formowane drzewa, kwiaty itp.), których wprowadzenie złagodzi skutki miejskiej wyspy ciepła i zwiększy retencyjność wodną powierzchni.

- Niezbędna jest maksymalna dbałość o zachowanie żywotności i prawidłowy wzrost nowowprowadzonych nasadzeń.
- Rozważyć należy możliwość retencjonowania wód opadowych i roztopowych z dużych powierzchni zabudowanych i utwardzonych.
- Wzmocnienie funkcji przyrodniczych terenów zieleni będzie elementem realizacji planu adaptacji terenu miasta Torunia do zmian klimatu oraz planu zarządzania krajobrazem.
- Poprawie ulec powinna estetyka otoczenia i stan techniczny frontowej części zabytkowych obiektów od strony ul. Grudziądzkiej .
- Zły stan techniczny 3 zabytkowych obiektów mieszkalnych przy ul. Wybickiego wymaga konieczności podjęcia prac budowlanych zgodnie z wytycznymi konserwatorskimi.
- Wprowadzenie do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ustalenia kierować się powinny zasadą łączenia zabytkowej i nowoczesnej architektury z tradycjami i historią „Bumaru”.

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

Analiza uwarunkowań funkcjonalno-przestrzennych, ekofizjograficznych i ekologicznych wskazuje, że obszar objęty opracowaniem jest jednolity, całkowicie przekształcony antropogenicznie, zabudowany oraz pozbawiony walorów przyrodniczych. W jego otoczeniu występują również tereny od wielu lat już zabudowane (zabudowa mieszkaniowa i usługowa), ale z większym udziałem powierzchni aktywnych przyrodniczo, zajętych głównie przez dobrze zagospodarowane, różnorodne pod względem form i gatunków tereny zieleni osiedlowej i przydomowej.

Objęty projektem planu obszar zajmuje zespół obiektów handlowo-usługowych wchodzących w skład Centrum Handlowo-Usługowego „Bumar”, utwardzone powierzchnie komunikacyjne związane z nimi funkcjonalnie (drogi dojazdowe, parkingi, przejścia dla pieszych, lampy oświetleniowe, pylon, tablice reklamowe, pojemniki na śmieci itp.). Towarzyszą im, niestety niewielkie powierzchniowo i to zlokalizowane tylko na obrzeżu tereny aktywne przyrodniczo zajęte głównie przez wąskie pasy zieleni oraz niewielkie enklawy powierzchni pokrytych krzewami i nieliczne drzewa.

Obszar odznacza się bardzo dobrą dostępnością komunikacyjną. Obsługę komunikacyjną zapewniają drogi różnych klas - ulica Grudziądzka (droga krajowa nr 91), ulice: Lelewela, Wiązowa i Wybickiego (drogi gminne). Układ komunikacyjny w otoczeniu obszaru jest już utrwalony i nie będzie podlegał istotnym zmianom.

Obszar analiz wyposażony jest w pełni w media infrastruktury technicznej, to jest w wodę wodociągową, sieć kanalizacji sanitarnej i deszczowej, sieć gazową, energię elektryczną i ciepłą (z miejskiej sieci ciepłowniczej) i należy zakładać, że jest to ustalony układ docelowy. Generowane aktualnie w granicach obszaru uciążliwości akustyczne generalnie nie wykraczają poza granice nieruchomości. Jedynie frontowa część zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej na niewielkim odcinku przy ul. Lelewela oraz przy ul. Wybickiego leżą w zasięgu niewielkich przekroczeń dopuszczalnych norm hałasu przemysłowego (do 5 dB). Klimat akustyczny obszaru jest wynikiem oddziaływania emitowanego z obszaru Centrum Handlowo-Usługowego „Bumar” miejscowego hałasu przemysłowego (głównie z parkingów) oraz hałasu komunikacyjnego z otaczających ulic, a głównie z ul. Grudziądzkiej i ul. Lelewela.

Przypuszczać należy, że również ewentualne uciążliwości aerosanitarnie generowane przez poruszające się w granicach obszaru pojazdy samochodowe znajdą się w tle zanieczyszczeń komunikacyjnych sąsiadujących ulic i nie będą wykraczać poza granice nieruchomości. Należy prognozować, że w dalszym ciągu będzie zwiększało się natężenie ruchu, zwłaszcza na ul. Grudziądzkiej. Będzie zatem zwiększać się emisja zanieczyszczeń komunikacyjnych i hałasu drogowego. Ewentualna rozbudowa lub zwiększenie ilości obiektów handlowych i powierzchni sprzedaży nie powinno spowodować istotnego wzrostu natężenia ruchu samochodowego w granicach obszaru, gdyż gdyby on nawet nastąpił, to i tak nieprzekraczalną barierą będzie pojemność istniejących parkingów. Ponadto tereny mieszkaniowe izolowane są pasem zieleni otaczającym obszar Centrum Handlowo-Usługowego „Bumar”. Skuteczność izolacyjna pasa zieleni będzie rosła w miarę rozwoju roślinności i jej przebudowy.

Prognozować też należy systematyczne obniżanie poziomu niskiej emisji energetycznej z palenisk indywidualnych na Chełmińskim Przedmieściu i na osiedlu Mokre. Miasto Toruń jest regionalnym liderem w realizacji programu likwidacji niskiej emisji, m.in. poprzez dofinansowywanie od ponad 20 lat przedsięwzięć związanych z likwidacją palenisk węglowych. Przyjęta w Programie ochrony środowiska miasta Torunia intensyfikacja działań w tym zakresie spowoduje istotną poprawę jakości powietrza w tej części miasta.

Pod względem estetycznym zagospodarowanie i zasady funkcjonowania obszaru odbiegają nieco od standardów otoczenia ze względu na małą ilość terenów zieleni. Duże

powierzchnie zabudowane i utwardzone i nikle powierzchnie zieleni stwarzają warunki do tworzenia się lokalnej miejskiej wyspy ciepła. Zwiększenie i uatrakcyjnienie powierzchni i form zieleni poprawiłoby nie tylko warunki aerosanitarnie, ale również klimatyczne, podniosłoby retencyjność dla wód opadowych.

Pozostawienie obszaru objętego opracowaniem w dotychczasowym użytkowaniu nie spowoduje powstania nowych zagrożeń i przekształceń środowiska. Aktualny stan zagospodarowania i użytkowania obszaru należy jednak uznać za wymagający uporządkowania zarówno w zakresie ładu przestrzennego, jak i zagospodarowania terenów, a zwłaszcza w zakresie zieleni.

Na obszarze opracowania nie obowiązują określone przepisami szczególnymi reżimy ochronne wynikające z istnienia chronionych prawnie terenów przyrodniczych. Występują tu jednak lokalne ograniczenia związane z sąsiedztwem zabudowy i istniejących ciągów komunikacji drogowej oraz ograniczenia konserwatorskie dla obiektów o wartościach historyczno-kulturowych.

Realizacja ustaleń planu nie pozostaje w sprzeczności z celami ochrony środowiska ustanowionymi na szczeblu międzynarodowym, wspólnotowym i krajowym istotnymi z punktu widzenia projektu planu. Ze względu na położenie obszaru opracowania w dalszej odległości od obszarów chronionych - realizacja planu nie spowoduje negatywnych oddziaływań na obszary chronione na podstawie ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody.

Nie występują specjalne ograniczenia dla zagospodarowania obszaru ze względu na jego położenie w znacznej odległości (bez związków funkcjonalno-przestrzennych) od obszaru specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 „Dolina Dolnej Wisły” (PLB 040003) oraz specjalnej ochrony siedlisk „Forty w Toruniu” (PLH 040001). Nie występuje tu więc potrzeba wprowadzenia monitoringu wpływu ustalonej funkcji - teren usług.

Projekt planu nawiązuje do ustaleń zawartych w programie ochrony środowiska województwa kujawsko-pomorskiego, w programie ochrony środowiska dla miasta Torunia oraz w planie zarządzania krajobrazem dla miasta Torunia. Zachowana zostanie spójność założeń wyżej wymienionych dokumentów z projektowanym aktem prawa miejscowego i ciągłość ustaleń z dotychczas obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego z 2012 r..

W sumie należy ocenić, że omawiany **projekt planu dla terenu 1U nie spowoduje istotnych nowych zagrożeń środowiska**. Wprowadzenie licznych ustaleń planu o charakterze proekologicznym może przyczynić się jeszcze do jego zmniejszenia. Na taką ocenę wpływ mają skumulowane zagrożenia środowiska oraz położenie obszaru planu w dalszej odległości



od obszarów chronionych.

W trakcie funkcjonowania obiektów mogą wystąpić sytuacje awaryjne, polegające na lokalnym zanieczyszczeniu środowiska przyrodniczego, w szczególności wód gruntowych. Wiązać się to będzie z niesprawnością urządzeń sanitarnych lub grzewczych bądź powstaniem pożaru i przedostaniem się do środowiska dodatkowo środków gaśniczych oraz produktów toksycznych uwalnianych się podczas spalania. Znamiona zagrożenia nadzwyczajnego miałyby awarie i wypadki drogowe pojazdów przewożących niebezpieczne substancje i ładunki ulicą Grudziądzką.

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

Uwarunkowania ekofizjograficzne, jak również walory przyrodniczo-krajobrazowe i kulturowe obszaru objętego opracowaniem określają jego predyspozycje funkcjonalno-przestrzenne.

Na obszarze opracowania nie obowiązują określone przepisami szczególnymi reżimy ochronne wynikające z istnienia chronionych prawnie terenów i obiektów przyrodniczych. Występują tu jednak lokalne ograniczenia związane z sąsiedztwem zabudowy mieszkaniowej i uwarunkowaniami konserwatorskimi.

Środowisko przyrodnicze analizowanego terenu przeznaczonego pod usługi handlu nie przedstawia większej wartości. Jest to obszar już przekształcony antropogenicznie, w większości zabudowany i z utwardzoną powierzchnią. Znajduje się on w otoczeniu terenów komunikacyjnych oraz terenów zabudowanych. Komponenty i stan środowiska przyrodniczego nie dają przeciwwskazań do kontynuacji obecnego sposobu wykorzystania i funkcjonowania obszaru. **Funkcję usługową w świetle omawianych wcześniej uwarunkowań uznać należy dla omawianego obszaru za optymalną.** Uwzględnić jednak cały czas należy uwarunkowania akustyczne i aerosanitarne w kontekście północnego i południowego sąsiedztwa terenów zabudowy mieszkaniowej.

Obszar objęty opracowaniem posiada dostęp i korzysta ze wszystkich wymaganych mediów infrastrukturalnych tj. wody wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i deszczowej, energii elektrycznej oraz miejskiej sieci ciepłowniczej. Nie ograniczają go też przepisy szczególne, w tym wynikające z potrzeb ochrony przyrody i krajobrazu, obszary szczególnego zagrożenia powodzią, czy obszary osuwania się mas ziemnych. W jego sąsiedztwie nie

występują większe źródła emisji zanieczyszczenia środowiska, w tym zakłady dużego lub zwiększonego ryzyka wystąpienia poważnej awarii przemysłowej. Pewne ograniczenia wynikają jednak z faktu położenia w granicach obszaru zabudowy o wartości historyczno – kulturowej, w tym budynków wpisanych do rejestru zabytków.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Bumar” dla obszaru ograniczonego ulicami: Grudziądzką, Józefa Wybickiego, Wiązową i Joachima Lelewela w Toruniu (IU) związany z kontynuacją dotychczasowej funkcji usług i pod tym kątem już zagospodarowanym, jest zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem oraz uwarunkowaniami ekofizjograficznymi i nie narusza istniejącej struktury funkcjonalno-przestrzennej tej części Torunia (tereny usługowe, tereny zabudowy mieszkaniowej, tereny komunikacyjne).

Na obszarze opracowania nie obowiązują określone przepisami szczególnymi reżimy ochronne wynikające z istnienia chronionych prawnie terenów przyrodniczych, a występują jedynie ograniczenia związane z ubóstwem zieleni oraz z sąsiedztwem zabudowy mieszkaniowej oraz z ochrony konserwatorskiej. Trzeba tu zaznaczyć, że na terenie U1 wprowadza się zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz usług niepożądanych społecznie. Nie będą tu więc zlokalizowane funkcje usługowe agresywne dla środowiska i ludzi.

Realizacja projektu planu nie spowoduje zmiany oddziaływania na cele i przedmioty ochrony obszarów **Natura 2000**. W stosunku do obecnego stanu, realizacja projektu planu nie wywoła zagrożeń dla chronionych gatunków roślin i zwierząt, dla ptaków i ich siedlisk oraz dla spójności obszarów Natura 2000. Na skutek realizacji planowanych zamierzeń inwestycyjnych, przyjętej intensywności zabudowy i gabarytów budynków, nie nastąpi zmiana oddziaływania na najbliższej położone obszary specjalnej ochrony ptaków Dolina Dolnej Wisły PLB 040003 i specjalnej ochrony siedlisk Forty w Toruniu PLH040001, które znajdują się w odległości około 2 km na południe i na północ.

W odniesieniu do **różnorodności biologicznej** projekt zmiany planu nie wprowadza negatywnych zmian w stosunku do ustaleń obecnie obowiązującego planu i do obecnego stanu środowiska w terenie już zainwestowanym. Powierzchnie aktywne przyrodniczo to tylko niewielkie partie terenu zajęte przez roślinność krzewiastą i zadrzewienia (głównie po obwodzie terenu). Teren posiada niskie walory ekologiczne. Środowisko przyrodnicze nie przedstawia większej wartości, gdyż zostało już całkowicie przekształcone w okresie wcześniejszej urbanizacji, zabudowy przemysłowej (Fabryka Maszyn i Kotłów, Odlewni Żelaza i Stali Born i Schutze z końca XIX wieku), budowy ulic i ciągów infrastruktury technicznej oraz budowy pawilonów handlowych i infrastruktury z nimi związanej. Kondycja

biologiczna i stan zachowania istniejącej zieleni jest na ogół dobry. Jedynie nieliczne drzewa wykazują gorszy stan zachowania i potrzebę przeprowadzenia zabiegów sanitarnych. Ze względu na istniejące i planowane zagospodarowanie obszaru opracowania i jego sąsiedztwa nie ma dużych możliwości w tym rejonie stworzenia dogodnych warunków do zwiększenia różnorodności biologicznej. Powierzchnie biologicznie czynne stanowiąc będą co najwyżej wąskie pasy zieleni urządzonej i izolacyjnej oraz zieleni wprowadzona na „martwe pola” na terenach parkingowych. Projekt planu nakazuje wprowadzenie zieleni urządzonej na parkingach zlokalizowanych na powierzchni terenu, w tym drzew, w ilości nie mniejszej niż 1 drzewo na 5 miejsc postojowych. Warto w tym miejscu zwrócić uwagę, że na terenie Centrum Handlowego znajduje się aktualnie około 300 miejsc parkingowych. Zauważyć też należy, że projekt planu wprowadza nakaz ochrony drzewostanu oraz obowiązek utrzymania od strony otaczających Centrum dróg pasa zieleni urządzonej o szerokości minimalnej 3 m, z wyjątkiem przerw na dojścia i dojazdy do miejsc, gdzie istniejące budynki lub wyznaczona linia zabudowy znajdują się w odległości bliższej niż 3 m od przyległej drogi. Szerokość tych pasów (min. 3 m), właściwy dobór gatunkowy roślinności oraz późniejsze ich właściwe utrzymanie będą gwarancją skutecznej izolacji funkcji usługowej od mieszkaniowej oraz zwiększenia różnorodności biologicznej obszaru. Projekt planu nakazuje też harmonijne zagospodarowanie stref wejściowych na obszar Centrum z udziałem zieleni urządzonej.

Ustalony minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej (7% powierzchni działki budowlanej) jest niższy niż w planie obowiązującym (15%), ale odpowiada obecnym warunkom terenowym i strukturze zagospodarowania i jest typowy dla tego typu funkcji na terenach śródmiejskich. Wydaje się jednak, że poprzez „rozszczelnienie” dotychczas utwardzonych, ale nie wykorzystanych do celów komunikacyjnych (tzw. martwe pola) oraz innych, takich jak np. powierzchnia stacji roweru miejskiego, pasy terenu wzdłuż ścian poszczególnych obiektów budowlanych itp. można byłoby ten wskaźnik podnieść do około 10%.

Przyjęte w projekcie planu ustalenia nie ograniczają, a nawet w pewnym stopniu zwiększą różnorodność biologiczną obszaru. Nieznaczne skutki oddziaływania projektu planu będą tutaj bezpośrednie, długotrwałe i stałe, ale tylko w skali lokalnej.

Projekt planu nie zmienia przeznaczenia obszaru zachowując jego dotychczasową funkcję – teren usług U1. Istniejąca na niewielkim, skrajnym fragmencie obszaru Centrum, funkcja mieszkaniowa bazuje na aktualnie istniejących substandardowych budynkach mieszkalnych przy ul. Wybickiego, które obecnie są w większości już wykwaterowane. Stąd słusznym jest, że zabudowy mieszkaniowej w projekcie planu nie przewiduje się. Tereny

zabudowy mieszkaniowej znajdują się ponadto w północnym i południowym sąsiedztwie, ale jak wykazują analizy akustyczne, leżą praktycznie poza zasięgiem negatywnego oddziaływania emitowanego z przedmiotowego terenu usługowego. Planowane przeznaczenie terenu z pewnością nie będzie znacząco negatywnie oddziaływać na zdrowie ludzi. Ważnym z punktu widzenia warunków życia mieszkańców sąsiadujących osiedli mieszkaniowych jest ustalenie obowiązku utrzymania wspomnianego już pasa zieleni urządzonej.

Ze względu na sąsiedztwo terenów mieszkaniowych, projekt planu rygorystycznie zakazuje lokalizacji w granicach obszaru przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz usług niepożądanych społecznie (usługi związane ze sferą gospodarki odpadami itp.).

Przyjęte w projekcie planu rozwiązania w sferze gospodarki cieplnej (w oparciu o sieć ciepłowniczą lub urządzenia indywidualne bezemisyjne lub niskoemisyjne) powinny zapobiec negatywnym oddziaływaniom aerosanitarnymi terenu usług handlowych na pobliskie osiedla mieszkaniowe.

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

Ustalona dla obszaru U1 funkcja jest tożsama z obecnym użytkowaniem i nie naruszy warunków egzystencjonalnych nielicznej tutaj **fauny**, reprezentowanej jedynie przez owady i kilka zalatujących gatunków ptaków „miejskich”, charakterystycznych dla terenów intensywnie zurbanizowanych (np. gołąb Miejski, kawka, mazurek). „Zapleczem bytowym” dla tutejszej ornitofauny jest zieleń wysoka na pobliskich osiedlach mieszkaniowych.

Planowane przeznaczenie terenu w obszarze planu nie spowoduje zmian w zakresie oddziaływania na **rośliny**. Środowisko przyrodnicze analizowanego terenu nie przedstawia większej wartości. Jest to obszar całkowicie przekształcony antropogenicznie. Najbardziej niekorzystnym elementem aktualnego zagospodarowania obszaru jest wysoki wskaźnik terenów zabudowanych i utwardzonych i niewielki odsetek powierzchni aktywnej przyrodniczo oraz stan zieleni na niej występującej. Jest to szczególnie istotny element w tak ważnej i aktualnej potrzebie adaptacji terytoriów miast do zmian klimatu. Tereny zieleni umożliwiają m.in. retencję wód opadowych i roztopowych, poprawiają warunki mikro- i bioklimatyczne, oraz warunki aerosanitarnie, stwarzają dogodne warunki dla bytowania drobnej fauny i owadów zapyłających, są także pozytywnym elementem krajobrazotwórczym, podnoszącym wrażenia estetyczne miejsca i obiektu.

Na omawianym obszarze tereny zieleni tworzą jedynie pasy zieleni urządzonej o niewielkiej szerokości (najczęściej ok. 2-3 m) towarzyszące otaczającym obszar Centrum ulicom. Są to najczęściej zróżnicowane gatunkowo formacje krzewiaste, z dużym udziałem

krzewów zimozielonych i płożących. Występują też nieliczne punktowe i szpalerowe zadrzewienia. Najbardziej rozbudowany szpaler zadrzewień występuje wzdłuż ul. Wybickiego. Takie formy zagospodarowania zielenią powierzchni niezabudowanych i nieutwardzonych powinny być tutaj utrzymane i kontynuowane.

Pożądanym jest natomiast rozszerzenie programu zieleni wewnątrz obszaru. Wzrost powierzchni aktywnej przyrodniczo i zieleni uzyskać można np. poprzez zaprojektowanie tzw. „zielonych ścian” na fragmentach obiektów handlowych. Możliwe jest również wprowadzenie punktowych „zielonych instalacji” w martwych przestrzeniach parkingu np. w otoczeniu pylonów, słupów oświetleniowych, wzdłuż ścian obiektów budowlanych, w strefach wejściowych itp.

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

Ustalenia projektu planu nie spowodują też powstania negatywnych oddziaływań na **wodę**. Projekt planu nakazuje zaopatrzenie w wodę i odprowadzenie ścieków z i do sieci miejskiej. Wysoki wskaźnik powierzchni zabudowanej i utwardzonej generuje tutaj duże ilości wód opadowych i roztopowych odprowadzanych aktualnie do kanalizacji deszczowej. Są to rozwiązania powszechnie stosowane w Toruniu w tego typu terenach zabudowy i uznać je należy w tym przypadku za optymalne i w największym możliwym stopniu chroniące wody gruntowe przed zanieczyszczeniem z powierzchni komunikacyjnych. Projekt planu wprowadza jednak nowe proekologiczne ustalenia odnośnie odprowadzania wód roztopowych i opadowych, uwzględniające zasadę zrównoważonego gospodarowania wodami roztopowymi i opadowymi. Rozumieć przez nie należy m.in. stosowanie w zagospodarowaniu terenu nawierzchni przepuszczalnych lub półprzepuszczalnych; spowolnienie spływu wód do kanalizacji deszczowej, jak również możliwość wykorzystania do nawadniania terenów zieleni, magazynowanie lub infiltrację do gruntu.

Przyjęte sposoby postępowania ze ściekami oraz wodami opadowymi i roztopowymi nie będą miały wpływu na realizację celów środowiskowych dla jednolitych części wód powierzchniowych. Planowane zainwestowanie nie będzie miało wpływu na stan jednolitych części wód powierzchniowych rzecznych RW2000172912 „Struga Toruńska”. Jest to naturalna część wód, o złym stanie ekologicznym, nie zagrożona nieosiągnięciem celów środowiskowych Ramowej Dyrektywy Wodnej. Pozostają też bez wpływu na realizację celów środowiskowych dla jednolitych części wód podziemnych PLGW 200039, w której stan ilościowy i chemiczny określa się jako dobry, a ryzyko nieosiągnięcia celów środowiskowych RDW nie występuje.

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

Realizacja ustaleń projektu planu i ewentualna rozbudowa funkcji usługowej w terenie już zabudowanym nie spowoduje nowych negatywnych oddziaływań na **powietrze i klimat akustyczny**. Zwrócić należy uwagę, że obecnie źródłami emisji energetycznych zanieczyszczeń powietrza w tym rejonie miasta jest głównie emisja niska z palenisk domowych. Dodatkowo na tę emisję nakłada się emisja spalin z powierzchni parkingowych Centrum i z pojazdów poruszających się pobliskimi ulicami, a w szczególności ul. Grudziądzkiej. Korzystnym w tym aspekcie są: dość szybki w Toruniu proces likwidacji palenisk na paliwo stałe i dobre warunki przewietrzania szerokiej arterii ul. Grudziądzkiej. Korzystnym elementem jest też centralne uciepłnienie obiektów Centrum Handlowego i sąsiadujących terenów mieszkaniowych i usługowych.

Ograniczeniu potencjalnych uciążliwości aerosanitarnych wywołanych ruchem pojazdów dostawczych oraz na parkingach w terenie usług U1 służyć będzie realizacja ustaleń projektu planu związana z obowiązkiem utrzymania pasa zieleni urządzonej i realizacja obowiązku wprowadzenia zieleni urządzonej na parkingach i w strefach wejścia na teren Centrum. Ważny jest w tym wypadku dobór odpowiednich gatunków roślin odpornych i o dużej zdolności absorpcji zanieczyszczeń powietrza i hałasu. Jest to szczególnie istotne przy kształtowaniu pasa zieleni urządzonej.

W projekcie planu ustalono zaopatrzenie w energię cieplną z sieci ciepłowniczej lub z urządzeń indywidualnych. Ustalenia te są prawidłowe i minimalizują potencjalny problem zanieczyszczenia powietrza, ograniczając niską emisję. Pozytywnym elementem ustaleń jest też wskazanie odnawialnych źródeł energii, jako źródeł zaopatrzenie obszaru w energię elektryczną. W aspekcie kształtowania warunków aerosanitarnych i akustycznych jest zachęta do dojazdów do terenu usług rowerami, o czym świadczy ustalenie realizacji miejsc do parkowania rowerów. Należy zauważyć, że aktualnie na terenie Centrum zlokalizowana jest stacja Roweru Miejskiego.

Realizacja ustaleń projektu planu nie powinna powodować na okolicznych obszarach uciążliwej emisji hałasu przekraczającego równoważny poziom dźwięku.

Obszar opracowania odznacza się bardzo dobrą dostępnością komunikacyjną. Ulice: Lelewela i Wybickiego umożliwiają łatwy dostęp do obszaru usług. Jednak źródłem największego hałasu komunikacyjnego jest ulica Grudziądzka. Jak wynika z mapy akustycznej, obecne użytkowanie terenu usług w niewielkim tylko zakresie przestrzennym i akustycznym (poniżej 5dB) oddziałuje negatywnie pod względem akustycznym na tereny zabudowy mieszkaniowej przy ul. Lelewela. Ograniczeniu ewentualnych oddziaływań akustycznych i aerosanitarnych na tereny zabudowy mieszkaniowej ze strony terenu U1 służyć będzie też

realizacja ustalenia związanego z nakazem utrzymania pasa zieleni urządzonej o szerokości min. 3 m wzdłuż granic obszaru.

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

Realizacja ustaleń projektu planu nie wprowadzi żadnych nowych zmian na **powierzchni ziemi i w glebie**, gdyż, jeżeli jakiegokolwiek działania inwestycyjne będą prowadzone, to odbywać się tu będą na terenie już przekształconym i utwardzonym. Podczas ewentualnej budowy nowych obiektów pewne zmiany mogą wystąpić, ale będą to zmiany mało istotne, gdyż dotyczą terenu całkowicie przekształconego i prawie w całości zabudowanego lub utwardzonego. Zmiany te mogą być realizowane w granicach terenu ograniczonego (tak jak w planie obowiązującym) nieprzekraczalną linią zabudowy. Uwarunkowania środowiskowe (warunki gruntowo-wodne, ukształtowanie powierzchni, szata roślinna) nie stwarzają ograniczenia dla zabudowy. Ograniczeniem są za to ustalenia projektu planu związane z intensywnością zabudowy (maksymalna 2,5, minimalna 0,01), wskaźnikiem powierzchni aktywnej przyrodniczo (nie mniej niż 7% powierzchni działki budowlanej) i powierzchni zabudowy (maksymalnie 50% ) oraz nakazem utrzymania pasa zieleni urządzonej wzdłuż granic obszaru Centrum.

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

Adaptacja istniejącej zabudowy lub realizacja nowych inwestycji kubaturowych na terenie usług U1 wprowadzi tylko niewielkie zmiany **krajobrazu** obszaru opracowania i jego bezpośredniego otoczenia. Ważne są tu ustalenia projektu planu dotyczące warunków zabudowy, mające na celu ochronę krajobrazu. Projekt planu zakłada maksymalną wysokość zabudowy do 16 m. Zawiera szereg ustaleń minimalizujących negatywny wpływ na walory krajobrazowe m.in. nakazano zastosowanie rozwiązań o wysokim standardzie architektonicznym, zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych oraz zakaz lokalizacji nowych wolnostojących budynków gospodarczych. Precyzyjnie określono warunki, zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, w tym m.in. linie zabudowy oraz wysokości obiektów i urządzeń. W kontekście wielkości terenu, jego położenia, układu dróg, gabarytów budynków sąsiednich analiza uwarunkowań ekofizjograficznych i funkcjonalno-przestrzennych upoważnia do stwierdzenia, że słusznie dopuszczono zabudowę o wysokości do 16 m. Ważny jest także zapis nakazujący obowiązek wprowadzenia zieleni urządzonej na parkingach i utrzymania pasa zieleni urządzonej, a także nakaz harmonijnego

zagospodarowania stref wejściowych na teren Centrum z udziałem zieleni urządzonej. Jest to szczególnie pożądane w wyeksponowanym terenie od strony ul. Grudziądzkiej.

Skutki oddziaływania projektu planu będą bezpośrednie długoterminowe i stałe, ale tylko w skali lokalnej.

Analiza oddziaływania na **dobra materialne** została przeprowadzona w stosunku do już istniejącego zagospodarowania. Ustalenia projektu planu umożliwiają Właścicielom realizację dotychczasowej funkcji usługowej. Słusznie wykluczono możliwość lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz usług niepożądanych społecznie. Wprowadzono obowiązek wyposażenia obiektów zabudowy w urządzenia ochrony środowiska, odprowadzenie ścieków sanitarnych do sieci kanalizacyjnych i zastosowanie proekologicznych rozwiązań w zaopatrzeniu w energię i ciepło oraz w gospodarowaniu wodami opadowymi i roztopowymi. Wprowadzono także nakaz zachowania wysokiej estetyki i harmonii z krajobrazem obiektów budowlanych oraz możliwość poprawy kondycji zasobów zieleni. Istniejące w granicach obszaru (w części północno-zachodniej) budynki mieszkalne są w złym stanie technicznym i estetycznym i wprowadzają nieład przestrzenny. Są to budynki o wartości historyczno-kulturowej, dla których ustalono warunki adaptacji według wytycznych konserwatorskich.

Realizacja ustaleń projektu planu nie powinna wpłynąć negatywnie na już istniejące w sąsiedztwie obiekty, w tym zabudowę mieszkaniową wielorodzinną. Nie spowoduje też zniszczenia lub degradacji żadnych dóbr materialnych w postaci budynków, dróg, obiektów użyteczności publicznej itp. Realizacja ustaleń projektu planu doprowadzi natomiast do bardziej komfortowych warunków obsługi klientów. Ustalenia projektu planu przyczynią się do wzrostu wartości nieruchomości.

Wprowadzone w projekcie planu ustalenia pozostają w zgodzie z wytycznymi Miejskiego Planu Zarządzania Krajobrazem dla tego obszaru (m.in. ochrona istniejącej i wprowadzenie nowej zieleni).

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

Skala planowanych funkcji i wielkość obszaru pozwala stwierdzić, że realizacja ustaleń projektu planu na analizowanym obszarze nie wprowadzi nowych negatywnych oddziaływań na **klimat**. Planowana funkcja i użytkowanie terenu spowodują emisję do atmosfery pewnych ilości zanieczyszczeń komunikacyjnych. Zmiany te nie będą odczuwalne w kontekście stosunków klimatycznych w skali ponadlokalnej. Natomiast w skali lokalnej w otoczeniu



istniejącej zabudowy mieszkaniowej, położenie terenu z powierzchnią zabudowaną i utwardzoną, z parkingami może powodować niewielkie oddziaływania na warunki mikroklimatyczne. Wynika to przede wszystkim z faktu wysokiego stopnia zabudowy i utwardzenia powierzchni terenu, co sprzyja tworzeniu się zjawiska tzw. miejskiej wyspy ciepła. Zjawisko to można by złagodzić poprzez rozszczelnienie zbędnych powierzchni utwardzonych, chociażby w „martwych” partiach stref parkingowych, wzdłuż ścian budynków, czy stacji roweru miejskiego. Pozytywne w tym zakresie efekty uzyskać też można by poprzez wprowadzenie we wszelkich dostępnych miejscach zieleni fasadowej.

Realizacja ustaleń projektu planu nie spowoduje oddziaływania na **zasoby naturalne**. Z uwagi na objęcie projektem planu obszaru już przekształconego, bez walorów przyrodniczych i położenie w otoczeniu obszarów już intensywnie zainwestowanych na różnorodne cele, istotne z punktu widzenia ochrony środowiska są ustalenia odnośnie ochrony i kształtowania zieleni, w tym wprowadzenia zieleni o funkcji izolacyjnej oraz ochrony krajobrazu. W granicach obszaru i w jego bezpośrednim sąsiedztwie nie występują zasoby naturalne, na które mogłyby oddziaływać ustalenia projektu planu.

Na obszarze planu i w jego bezpośrednim sąsiedztwie występują **zabytki i walory kulturowe**. Część obszaru znajduje się w granicach układu urbanistycznego Mokrego Przedmieścia. Przedmiotem ochrony w tej strefie jest zespół budynków danych zakładów Fabryki Maszyn i Kotłów, Odlewni Żelaza i Stali „Born & Schütze” wpisanych do rejestru zabytków. Występują też budynki o wartości historyczno – kulturowej. Zapisane w projekcie planu ustalenia uwzględniają wniesione przez Kujawsko-Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym m.in. nakaz zachowania wyglądu architektonicznego w zakresie gabarytu, kształtu i pokrycia dachu i kompozycji elewacji budynków.

Przeprowadzona analiza możliwych **rozwiązań alternatywnych** w stosunku do rozwiązań przedstawionych w projekcie planu pozwala na stwierdzenie, że planowana skala przekształceń terenów jest akceptowalna z punktu widzenia ochrony środowiska. Planowane zamierzenia inwestycyjne są adekwatne do uwarunkowań ekofizjograficznych i do potrzeb społecznych. Przyjęte rozwiązania są racjonalne i wynikają z potrzeb społecznych i nie będą spowodować konfliktów społecznych. Są też zgodne z planowanymi przez Inwestora zamierzeniami.

Pozostawienie obszaru w dotychczasowym użytkowaniu i realizacji przedsięwzięć w oparciu o dotychczas obowiązujący plan miejscowy, nie prowadziłoby do powstawania nowych

zagrożeń i przekształceń środowiska. Realizacja projektu planu może jednak obecny stan poprawić, gdyż jego ustalenia są bardziej precyzyjne i bardziej proekologiczne.

Podkreślić należy fakt, że projekt planu jest ograniczony wariantowaniem rozwiązań planistycznych ze względu na wymogi ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, która nakazuje brak sprzeczności zapisów przeznaczeń i zagospodarowania terenów w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta.

Większy negatywny wpływ na środowisko miałyby miejsce na przykład w przypadku realizacji w terenie U1 zabudowy usługowej o większych gabarytach kosztem powierzchni aktywnej przyrodniczo oraz gdyby zezwolono na lokalizację przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko. Również bardziej negatywne oddziaływanie miałyby miejsce gdyby zezwolono na realizację uciążliwych usług oraz na realizację tymczasowych obiektów budowlanych. Z drugiej strony można by oczywiście zalecić mniejszy zasięg przestrzenny terenów przeznaczonych pod zabudowę, ustalić jeszcze mniejszą maksymalną wysokość zabudowy, jeszcze większy odsetek powierzchni biologicznie czynnej niż przyjęte 7 % oraz mniejszy wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy.

Biorąc jednak pod uwagę położenie obszaru, jego zainwestowanie, potrzeby inwestycyjne i społeczne oraz liczne przyjęte ustalenia minimalizujące negatywne oddziaływania, takie rozwiązanie byłoby nieuzasadnione społecznie i ekonomicznie.

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

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

Ze względu na planowane przeznaczenie obszaru do pełnienia funkcji usług bez możliwości lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko i uciążliwych społecznie, można stwierdzić, że nie istnieje potrzeba monitorowania skutków realizacji ustaleń projektu planu.

Przyjęte parametry i wskaźniki urbanistyczne z dużym prawdopodobieństwem pozwalają przypuszczać, że ewentualne uciążliwości związane z funkcjonowaniem obiektów handlowych ograniczą się do granicy obszaru. Ocena klimatu akustycznego będzie

przedmiotem kolejnych strategicznych map hałasu miasta Torunia, które opracowywane są z częstotliwością co 5 lat. Następna edycja mapy powstanie w 2027 r. Negatywne oddziaływania wystąpią co najwyżej w stopniu małym. Nie wystąpią negatywne znaczące oddziaływania.

Zasadne wydaje się okresowe (co 5 lat) monitorowanie, czy zagospodarowanie terenu jest realizowane zgodnie z ustaleniami projektu planu, czy są przestrzegane wszystkie parametry urbanistyczne i czy nie są realizowane funkcje kolidujące z wymaganiami ochrony ładu przestrzennego.

## **VIII. INFORMACJE O MOŻLIWYM TRANSGRANICZNYM ODDZIAŁYWANIU PROJEKTU PLANU NA ŚRODOWISKO**

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

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

## **IX. STRESZCZENIE W JĘZYKU NIESPECJALISTYCZNYM**

Celem opracowania prognozy oddziaływania na środowisko jest określenie i ocena przewidywanych skutków wpływu na środowisko, które mogą wynikać z realizacji ustaleń projektu planu dla terenu usług U1 obejmującego teren aktualnego Centrum Handlowo – Usługowego „Bumar”, a także przedstawienie rozwiązań eliminujących lub ograniczających negatywny wpływ planowanych ustaleń na środowisko.

Sporządzenie projektu miejscowego planu zagospodarowania ma na celu ustalenie przeznaczenia adekwatnego do obecnego użytkowania terenu, a także dostosowanie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu do obecnych uwarunkowań środowiskowych, przestrzennych, funkcjonalnych i ekonomicznych.

Obszar objęty projektem planu zajmuje niewielką powierzchnię około 3,25 ha. Posiada

dobrze opisywalne i utrwalone od wieloleci granice. Położony jest w śródmiejskiej części miasta, w granicach osiedla Chełmińskie Przedmieście o wysokim stopniu urbanizacji. Zgodnie z obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego z 2012 r., w zdecydowanej większości jest to teren o funkcji usługowej (S1-U/UC1) o jednorodnej strukturze zagospodarowania, przeznaczony pod „usługi, teren rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>”. Zajęty jest przez zespół pawilonów i obiektów handlowych oraz powierzchnie komunikacyjne, funkcjonujący jako Centrum Handlowo – Usługowe „Bumar”. Niewielki fragment objętego projektem planu obszaru, obowiązujący plan miejscowy przeznaczył pod usługi, określając ponadto przeznaczenie dopuszczalne „zabudowa mieszkaniowa istniejąca...” (S1-U4). W jego granicach znajdują się cztery substandardowe budynki mieszkalne (w części już wykwaterowane) oraz towarzyszące im budynki gospodarcze. Omawiany projekt planu w miejsce dwóch dotychczasowych powyższych terenów ustala jeden teren usług U1, zachowując dotychczasową funkcję podstawową (usługi) oraz formułując jednolite dla całego terenu U1 ustalenia. Słusznie odstępuje się też od kontynuacji „zabudowy mieszkaniowej” w części dotychczasowego terenu S1-U4.

Należy zaznaczyć, że projekt planu jest spójny i zgodny z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Torunia. Obszar objęty projektem planu położony jest w granicach jednostki Chełmińskie Przedmieście, w strefie polityki przestrzennej „Z” zurbanizowanej, podstrefie działań „Z1” - obszar usług. Ponadto Studium wyznacza obszar rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni powyżej 2000 m<sup>2</sup>.

Obszar projektu planu jest całkowicie przekształcony antropogenicznie, zabudowany i z powierzchniami utwardzonymi oraz pozbawiony walorów przyrodniczych. Aktualny stan zagospodarowania obszaru jest wynikiem procesów inwestycyjnych, jakie tu zachodziły przez ponad 150 lat. W połowie XIX w. uruchomiona została tutaj Fabryka Maszyn i Kotłów, Odlewnia Żelaza i Stali Born i Schutze. Obecnie obszar zajęty jest przez obiekty, w których znajduje się około 25 tys.m<sup>2</sup> powierzchni handlowych i usługowych, zajętych przez około 100 najemców. Zabudowa zajmuje około 45% powierzchni całkowitej obszaru. Pozostałą powierzchnię zajmują utwardzone powierzchnie komunikacyjne (drogi wewnętrzne i około 300 miejsc postojowych) z niewielkim udziałem powierzchni aktywnych przyrodniczo zajętych przez różne formy zieleni. Część obszaru położona jest w granicach historycznego układu urbanistycznego Mokrego Przedmieścia, z wpisanym do rejestru zabytków zespołem budynków dawnych zakładów „Born i Schutze”. W granicach obszaru znajdują się ponadto

budynki o wartościach historyczno-kulturowych. W otoczeniu obszaru również występują tereny od wielu lat już zabudowane, głównie zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna i zabudowa usługowa, skoncentrowana przy ulicach: Grudziądzkiej, Lelewela, Wiązowej i Wybickiego.

Obszar objęty projektem planu wyposażony jest w pełni w podstawowe podziemne sieci infrastruktury technicznej, tj. wodę wodociągową, sieć kanalizacyjną (sanitarną i deszczową) i ciepłowniczą oraz elektroenergetyczną. Obszar odznacza się bardzo dobrą dostępnością komunikacyjną oraz przestronnym parkingiem. Obsługę komunikacyjną zapewniają otaczające obszar drogi: krajowa nr 91 - ul. Grudziądzka oraz gminne: Lelewela, Wiązowa, Wybickiego).

Pod względem estetycznym (mimo ładu przestrzennego, porządku i czystości) ogólny obraz obszaru jest mało korzystny, ale typowy dla tego typu terenów usług handlowych. Jest intensywnie zabudowany, z utwardzonymi powierzchniami i minimalnym udziałem terenów zieleni. Pas zieleni urządzonej występuje odcinkami wzdłuż granic obszaru. Wnętrze Centrum jest praktycznie pozbawione zieleni.

Zachowując dotychczasową funkcję usług, projekt planu zakłada minimalizację negatywnych oddziaływań środowiskowych poprzez rozszerzenie (w stosunku do planu obowiązującego) zakresu ustaleń o charakterze proekologicznym. Projekt planu zawiera szereg ustaleń służących ochronie środowiska i kształtowaniu krajobrazu, minimalizujących skutki dla środowiska wynikających z funkcjonowania terenu usług U1. W znacznej części utrwalone zostały ustalenia planu obowiązującego. Zmiany dotyczą najczęściej jedynie innego układu treści, sformułowania zapisów, terminologii i zaktualizowania treści. Najdalej idącą, pozytywną zmianą jest dostosowanie funkcji podstawowych do faktycznego użytkowania terenu i dokonanie dla nich adekwatnych ustaleń. Z dotychczasowych dwóch terenów (S1-U/UC i S1-U4) ustalono jeden teren usług U1.

Rozszerzono, sprecyzowano i zaostrzono katalog ustaleń odnośnie zasad ochrony i korzystania z przestrzeni oraz zasad ochrony środowiska i krajobrazu, nakazując m.in. utrzymanie pasa zieleni urządzonej o szerokości min. 3 m od strony otaczających obszar dróg, ochronę istniejących nielicznych drzewostanów oraz nakaz wprowadzenia zieleni urządzonej na parkingach, w tym drzew w ilości nie mniejszej niż 1 drzewo na 5 miejsc postojowych, a także wprowadzenie zieleni urządzonej w wyznaczonych na rysunku planu w głównych strefach wejściowych. Ustalony minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 7% powierzchni działki budowlanej odpowiada aktualnym warunkom zabudowy i zagospodarowania terenu. Zwiększenie tego wskaźnika mogłoby nastąpić poprzez likwidację (rozszerzenie) niektórych powierzchni dotychczas utwardzonych, a ze względów

funkcjonalnych nie wykorzystywanych do celów komunikacyjnych. Działanie takie byłoby realizacją ustaleń planu adaptacji do zmian klimatu miasta Torunia. Na całym obszarze nie dopuszczono lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz usług niepożądanych społecznie (usług uciążliwych).

Realizacja projektu planu nie spowoduje powstania tutaj nowych znaczących zagrożeń i nasilenia istniejących, a ewentualne negatywne oddziaływania związane z emisją hałasu i zanieczyszczeń komunikacyjnych z wewnętrznych terenów komunikacyjnych zamknąć się powinny w granicach terenu usług. Zagrożenia te będą zminimalizowane głównie poprzez realizację ustaleń związanych z zielenią oraz harmonijnym zagospodarowaniem terenu.

Projekt planu nakazuje odprowadzenie ścieków do sieci kanalizacyjnej, a wód opadowych i roztopowych – z uwzględnieniem zasad zrównoważonej gospodarki (np. spowolnienie spływu do kanalizacji deszczowej, infiltracja do gruntu, wykorzystanie do nawodnienia terenów zieleni, magazynowanie, stosowanie nawierzchni przepuszczalnych lub półprzepuszczalnych itp.). Nakazano zaopatrzenie w energię cieplną z sieci ciepłowniczej lub z urządzeń indywidualnych i odnawialnych źródeł energii. Ustalenia te minimalizują potencjalny problem zanieczyszczenia wód i powietrza.

Z uwagi na brak wartościowych elementów przyrodniczych oraz położenie obszaru opracowania poza systemem obszarów chronionych realizacja planu nie spowoduje żadnych negatywnych oddziaływań na obszary chronione na podstawie ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody. Realizacja ustaleń projektu planu nie pozostaje w sprzeczności z celami ochrony środowiska ustanowionymi na szczeblu międzynarodowym, wspólnotowym i krajowym istotnymi z punktu widzenia projektu planu, w szczególności nie wpłynie na obszary Natura 2000, które znajdują się w znacznej odległości i pozostają bez związków przyrodniczych i funkcjonalno – przestrzennych z terenem usług U1.

Przeprowadzona analiza możliwych rozwiązań alternatywnych w stosunku do rozwiązań przedstawionych w projekcie planu pozwala na stwierdzenie, że planowana skala przekształceń terenów jest akceptowalna z punktu widzenia ochrony środowiska. Przyjęte ustalenia i rozwiązania są racjonalne i wynikają z potrzeb społecznych i nie spowodują konfliktów społecznych. Pozostawienie obszaru w dotychczasowym użytkowaniu i realizacji ustaleń dotychczas obowiązującego plan miejscowego, nie prowadziłoby do powstawania niekorzystnych zmian w terenie. Większy negatywny wpływ na środowisko miałby miejsce w przypadku dopuszczenia możliwości zabudowy usługowej na większym przestrzennie terenie oraz gdyby zezwolono na lokalizację przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko. Również bardziej negatywne oddziaływanie miałoby miejsce, gdyby

zezwolono na realizację uciążliwych usług oraz na realizację tymczasowych obiektów budowlanych. Można by oczywiście zalecić mniejszy zasięg przestrzenny powierzchni przeznaczonej pod zabudowę, ustalić jeszcze mniejszą maksymalną wysokość zabudowy, jeszcze większy odsetek powierzchni biologicznie czynnej na tym terenie niż przyjęte 7%, mniejszy wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy niż przyjęte 2,5. Biorąc jednak pod uwagę położenie w śródmiejskiej strefie zurbanizowanej, w zasięgu oddziaływania otaczających dróg, potrzeby inwestycyjne i społeczne oraz przyjęte ustalenia minimalizujące negatywne oddziaływania, takie rozwiązanie byłoby nieuzasadnione społecznie i ekonomicznie.

Stopień zagrożenia środowiska w wyniku realizacji ustaleń planu w stosunku do stanu aktualnego należy ocenić jako mały. Natomiast w stosunku do planu obowiązującego realizacja ustaleń projektu planu pozwoli wręcz na skuteczniejszą ochronę środowiska. Na szczególną uwagę zasługują ustalenia planu dotyczące ochrony, utrzymania i kształtowania zieleni, gospodarki wodami opadowymi i roztopowymi, wykorzystania odnawialnych źródeł energii oraz ochrony wartości historyczno – kulturowych występujących na terenie Centrum zabytkowych obiektów.

**mgr Szczepan Burak**  
biegły z listy  
Wojewody Kujawsko-Pomorskiego  
w zakresie ocen  
oddziaływania na środowisko  
Nr uprawnień 0009

## Oświadczenie

Oświadczam, że spełniam wymagania dotyczące autorów prognoz oddziaływania na środowisko o których mowa w art. 74a ust. 2 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (tekst jednolity Dz. U. z 2018 r., poz. 2081 z późniejszymi zmianami).

Jestem świadomy odpowiedzialności karnej za złożenie fałszywego oświadczenia.

  
mgr **Szczepan Burak**  
biagły z listy  
Wojewody Kujawsko-Pomorskiego  
w zakresie ocen  
oddziaływania na środowisko  
Nr uprawnień 0009