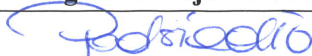


**Prognoza oddziaływania na środowisko
projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu
przy ulicy Spacerowej w obrębie ewidencyjnym Sadki,
gmina Sadki**

Autor opracowania
mgr inż. Maja Podsiadło



Bydgoszcz, 2026 r.

SPIS TREŚCI

1. Wstęp.....	3
• Podstawa prawna opracowania.....	3
• Informacje o zawartości, głównych celach projektowanego dokumentu oraz jego powiązaniach z innymi dokumentami.....	3
• Informacje o metodach zastosowanych przy sporządzaniu prognozy.....	3
2. Charakterystyka terenu będącego przedmiotem opracowania.....	4
• Podstawowe informacje o terenie będącym przedmiotem planu.....	4
• Podstawowe wnioski wynikające z opracowania ekofizjograficznego.....	6
• Stan środowiska oraz istniejące problemy ochrony środowiska istotne z punktu widzenia realizacji projektowanego dokumentu.....	6
• Potencjalne zmiany stanu środowiska w przypadku braku realizacji projektowanego dokumentu (tzw. wariant zerowy).....	7
3. Informacje o zawartości projektu.....	8
• Charakterystyka ustaleń projektu planu w zakresie: planowanych funkcji, charakteru projektowanego zagospodarowania, skali planowanego zagospodarowania, odniesienia do istniejącego zagospodarowania terenu będącego przedmiotem planu.....	8
4. Przewidywane znaczące oddziaływania na środowisko.....	12
5. Ustalenia końcowe.....	13
• Analiza możliwości zastosowania rozwiązań mających na celu zapobieganie, ograniczanie lub kompensację przyrodniczą negatywnych oddziaływań na środowisko, mogących być rezultatem realizacji projektu planu.....	13
• Analiza możliwości rozwiązań alternatywnych do rozwiązań zawartych w projektowanym projekcie planu wraz z uzasadnieniem ich wyboru.....	14
• Propozycja monitoringu skutków realizacji postanowień projektowanego dokumentu oraz częstotliwości jej przeprowadzania.....	14
• Informacje o możliwym transgranicznym oddziaływaniu na środowisko.....	15
• Streszczenie sporządzone w języku niespecjalistycznym.....	16

1. Wstęp

Podstawy prawne opracowania

Podstawą prawną sporządzanej prognozy oddziaływania na środowisko są:

- 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 2024 r., poz. 1112 z późn. zm.);
- Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r., poz. 538), nakładająca obowiązek sporządzenia prognozy oddziaływania na środowisko przy sporządzaniu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, jako integralnej części dokumentacji planu.

Informacje o zawartości, głównych celach projektowanego dokumentu oraz jego powiązaniach z innymi dokumentami.

Niniejsza prognoza ma na celu, dla obszaru będącego przedmiotem planu oraz obszarów podlegających ewentualnemu oddziaływaniu ustaleń planu:

- a) Określenie skutków dla środowiska, które mogą wynikać z projektowanego przeznaczenia terenu oraz z realizacji ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
- b) Ocenę stanu i funkcjonowania środowiska, zwłaszcza w aspekcie jego odporności na degradację i zdolności do regeneracji, w kontekście realizacji ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
- c) Ocenę określonych w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego warunków zagospodarowania terenu, wynikających z potrzeb ochrony środowiska, prawidłowości gospodarowania zasobami przyrody oraz ochrony gruntów rolnych i leśnych;
- d) Ocenę zagrożeń dla środowiska, z uwzględnieniem wpływu dla zdrowia ludzi, które mogą powstawać na terenie objętym projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz na terenach pozostających w zasięgu oddziaływania wynikającego z realizacji ustaleń tego planu.

Informacje o metodach zastosowanych przy sporządzaniu prognozy.

Zawartość merytoryczna opracowania nawiązuje bezpośrednio do ustawy z dnia 3 października 2008r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, to znaczy:

- zawiera:

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

- określa, analizuje oraz ocenia:

- a) istniejący stan środowiska;
- b) prognozowane zmiany jego stanu w przypadku braku realizacji projektowanego dokumentu (tzw. wariant zerowy);
- c) stan środowiska na obszarach objętych przewidywanym znaczącym oddziaływaniem;
- d) istniejące problemy ochrony środowiska istotne z punktu realizacji projektowanego dokumentu;

e) przewidywane znaczące oddziaływania na środowisko, w tym oddziaływania bezpośrednie, pośrednie, wtórne, skumulowane, krótko-, średnio- oraz długoterminowe, stałe i chwilowe, jak również pozytywne i negatywne, na cele i przedmioty ochrony obszaru Natura 2000 jak i integralność tego obszaru, a także na środowisko, w szczególności na: różnorodność biologiczna, ludzi, zwierzęta, rośliny, wodę, powietrze, powierzchnię ziemi, krajobraz, klimat, zasoby naturalne, zabytki, dobra materialne, przy jednoczesnym uwzględnieniu zależności pomiędzy elementami środowiska oraz między oddziaływaniem na poszczególne elementy;

- przedstawia:

- a) analizę możliwości zastosowania rozwiązań mających na celu zapobieganie, ograniczanie bądź kompensację przyrodniczą negatywnych oddziaływań na środowisko, mogących być implikacją realizacji projektu planu, w szczególności na cele i przedmiot ochrony obszaru Natura 2000 oraz integralność tego obszaru;
- b) analizę możliwości rozwiązań alternatywnych do rozwiązań zawartych w projektowanym projekcie planu wraz z uzasadnieniem ich wyboru oraz trudności wynikających z niedostatków techniki bądź luk we współczesnej wiedzy.

W przedmiotowej prognozie, jako materiały źródłowe, wykorzystano następujące dane i informacje:

- 1) Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
- 2) Opracowanie ekofizjograficzne do ww. projektu
- 3) „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sadki”, 2015 r.
- 4) “Plan zagospodarowania przestrzennego województwa kujawsko-pomorskiego”, Uchwała Nr XI/135/03 Sejmiku Województwa Kujawsko-Pomorskiego z dnia 26 czerwca 2003 r.
- 5) “Program ochrony środowiska z planem gospodarki odpadami województwa kujawsko-pomorskiego”
- 6) “Raport o stanie środowiska województwa kujawsko-pomorskiego” (za lata 2000-2015), WIOŚ Bydgoszcz
- 7) www.gov.pl/web/klimat, www.geoportal.gov.pl, www.isok.gov.pl, geoportal.mojregion.info
- 8) dane Głównego Urzędu Statystycznego dotyczące sytuacji społeczno-gospodarczej gminy Sadki

2. Charakterystyka terenu będącego przedmiotem opracowania

Podstawowe informacje o terenie będącym przedmiotem planu.

Gmina Sadki położona jest w środkowo-zachodniej części województwa kujawsko-pomorskiego, w powiecie nakielskim, mniej więcej w połowie drogi między Bydgoszczą a Piłą. Zachodnia granica gminy jest jednocześnie granicą województwa kujawsko-pomorskiego i wielkopolskiego. Od północy graniczy z gminami: Łobżenica i Mrocza; od wschodu z gminą Nakło; od południa z gminą Kcynia; od zachodu z gminą Wyrzysk. Przez gminę Sadki przebiega droga krajowa nr 10 (Niemcy) granica państwa - Lubieszyn - Szczecin - Stargard Szczeciński - Wałcz - Piła - Pawłówek - Białe Błota - Wypaleniska - Przyłubie - Toruń - Lipno - Sierpc - Drobin - Płońsk.

Przedmiotem opracowania jest teren położony w centralnej części gminy Sadki, we wschodniej części miejscowości Sadki. Teren ten obejmuje obszar o powierzchni ok. 2,75 ha, ma kształt wielokąta. Zlokalizowany jest pomiędzy:

- drogą krajową nr 10, terenami zabudowy mieszkaniowej, zagrodowej, handlowej, przemysłowej oraz cieku wodnego (Rokitka) od strony północnej;
- terenami gruntów rolnych od strony południowej;
- zabudową mieszkaniową i inną niemieszkalną, zagrodową oraz terenami rolnymi od strony wschodniej;

- ulicą Spacerową, terenami zabudowy kultury i oświaty od strony zachodniej.

Dodatkowy odcinek opracowania, zlokalizowany na terenie działki nr 460, stanowi pas pomiędzy terenem szkoły a terenami gruntów ornych.



Rys. 1. Przedmiotowy obszar (kolor zielony)

Źródło: <https://sadki.e-mapa.net/>



Rys. 2. Sposób zagospodarowania terenu

Źródło: <https://sadki.e-mapa.net/>

Według R. Gumińskiego - gmina Sadki położona jest w tzw. Nadnoteckiej Dzielnicy rolniczo-klimatycznej charakteryzującej się optymalnym dla człowieka przebiegiem podstawowych parametrów meteorologicznych:

- Średnia temperatura roku wynosi ok. 8°C, lipca ok. 17,2-17,6°C, stycznia ok. -3,0°C.
- Dni z temperaturą minimalną poniżej 0°C jest w roku 117-119, z temperaturą powyżej 25°C ok. 28 dni.
- Okres wegetacyjny trwa ok. 210 - 216 dni w roku, bezprzymrozkowy 159. Trwa on od I dekady kwietnia do I dekady listopada.
- Pokrywa śnieżna zalega w roku ok. 30-35 dni.
- Dni mroźnych jest w roku ok. 40. Zima trwa 86 - 93 dni i w przybliżeniu odpowiada długości lata.
- Dni pogodnych jest w roku ok. 35 - 40, pochmurnych ok. 150.
- Opady atmosferyczne wynoszą ok. 475 mm, a w okresie wegetacyjnym (IV-IX) – 293 mm.
- W gminie Sadki notuje się najniższe opady w stosunku do całego kraju.

Obecnie teren objęty projektem planu jest w znacznym stopniu niezagospodarowany. Znajduje się tu teren zabudowy zagrodowej.

Bezpośrednie sąsiedztwo analizowanego terenu stanowią obszary zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy zagrodowej, tereny rolne oraz drogi gminne, powiatowa a także droga krajowa nr 10.

Podstawowe wnioski wynikające z opracowania ekofizjograficznego.

Dla analizowanego terenu objętego projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sporządzono opracowanie ekofizjograficzne zawierające charakterystykę i ocenę stanu oraz funkcjonowania środowiska.

Pośród najważniejszych zdiagnozowanych w opracowaniu ekofizjograficznym uwarunkowań, istotnych z punktu widzenia zakładanych w projekcie planu funkcji mieszkaniowych lub usług, usług lub produkcji, funkcji usług sportu, rekreacji, kultury, rozrywki oraz tereny zieleni urządzonej, należy wymienić:

- teren jest tylko w niewielkim stopniu zabudowy – jest to zabudowa zagrodowa,
- analizowany teren leży w rejonie o dobrym potencjalnie drogowym, bliskie sąsiedztwo drogi powiatowej, drogi krajowej oraz dróg gminnych,
- w najbliższym sąsiedztwie znajduje się zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, przemysłowa i magazynowa, zabudowa zagrodowa oraz oświaty a także terenów gruntów ornich,
- leży poza systemem obszarów chronionych i pozbawiony jest walorów, które świadczyłyby o jego ponadprzeciętnej wartości środowiskowej,
- pozostałe uwarunkowania nie stanowią istotnych czynników sprzyjających lub ograniczających realizację ustaleń planu.

Stan środowiska oraz istniejące problemy ochrony środowiska istotne z punktu widzenia realizacji projektowanego dokumentu.

Projekt planu wyznacza tereny o przeznaczeniu US-UK-ZP, U-P, MN-U, IE RZ, KDD oraz KR, wobec których nie wskazuje się żadnych problemów na etapie sporządzania prognozy. Możliwe jest dokonanie precyzyjnej prognozy oddziaływań na środowisko dla terenów MN-U, gdyż znajomość liczby wprowadzanych mieszkańców pozwala oszacować wszystkie rodzaje generowanych przez nich oddziaływań.

Jednym z powstałych oddziaływań na środowisko na analizowany obszar jest ruch komunikacyjny oraz wprowadzane usługi lub produkcji, a także terenów sportu i rekreacji, które oprócz emisji

pojazdów i wynikających z niego uciążliwości i zagrożeń. W przypadku zaniechania realizacji projektu planu unika się tych oddziaływań, co jest stanem jednoznacznie korzystniejszym.

Jednak w przypadku analizowanego terenu ma miejsce sytuacja, gdzie znaczna część jest już zabudowana, co wiąże się z niewielkimi zmianami w planowanym użytkowaniu. W bliższym i nieco dalszym sąsiedztwie analizowanego terenu zabudowa była i jest realizowana także obecnie, częściowo na podstawie MPZP.

W przedmiotowej sytuacji, sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ma być instrumentem wprowadzającym zasady ustalania zagospodarowania terenu, czyli przeciwdziałać żywiołowemu rozwojowi zabudowy, realizowanej na drodze decyzji o warunkach zabudowy.

W pierwszym momencie wariant zerowy może wydawać się bardziej korzystnym rozwiązaniem, jednak przy przeprowadzeniu kompleksowej analizy zdecydowanie bardziej korzystnym rozwiązaniem będzie realizacja planowanego zagospodarowania na omawianym terenie na podstawie rozwiązań i warunków określonych w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Wskazania napotkanych trudności wynikających z niedostatków techniki lub luk we współczesnej wiedzy

Projekt planu wyznacza liczbę terenów o przeznaczeniu US-UK-ZP, U-P, MN-U, IE, RZ, KDD, oraz KR, wobec których nie wskazuje się żadnych problemów na etapie sporządzania prognozy. W przypadku zabudowy mieszkaniowej lub usługowej możliwe jest dokonanie prognozy oddziaływań na środowisko, gdyż znajomość liczby wprowadzanych mieszkańców pozwala oszacować wszystkie rodzaje generowanych przez nich oddziaływań.

Ważnym problemem dla rzetelności prognozy jest też duże ryzyko popełnienia błędu w szacunku tempa realizacji zagospodarowania. Trudności wynikające z niedostatków techniki bądź też luk we współczesnej wiedzy mają istotny wpływ na rzetelność prognozy. Brak znajomości istotnych uwarunkowań może wpłynąć na nieuwzględnienie w prognozie ważnych z punktu widzenia skutków środowiskowych oddziaływań, pozytywnych jak i negatywnych, choć znacznie istotniejsze jest pominięcie ewentualnych oddziaływań negatywnych. Znajomość obszarów, w których ma miejsce brak wiedzy pozwala na zwrócenie uwagi na aspekty, które w prognozie mogą nie być uwzględnione w pełni lub mogą nie być ocenione właściwie, właśnie ze względu na luki w wiedzy.

3. Informacje o zawartości projektu

Charakterystyka ustaleń projektu planu w zakresie: planowanych funkcji, charakteru projektowanego zagospodarowania, skali planowanego zagospodarowania, odniesienia do istniejącego zagospodarowania terenu będącego przedmiotem planu.

W granicach obszaru objętego planem wyznacza się tereny:

- usług sportu i rekreacji lub usług kultury i rozrywki lub zieleni urządzonej, o symbolu **US-UK-ZP**,
- usług lub produkcji, o symbolu **U-P**,
- zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług, o symbolu **MN-U**,
- elektroenergetyki, o symbolu **IE**,
- zabudowy związanej z rolnictwem, o symbolu **RZ**,
- drogi dojazdowej, o symbolu **KDD**,
- komunikacji drogowej wewnętrznej, o symbolu **KR**.

Teren o przeznaczeniu **1US-UK-ZP** przeznaczony jest na cel usług sportu i rekreacji lub usług kultury i rozrywki lub zieleni urządzonej; obowiązują następujące ustalenia:

- wysokość zabudowy do dwóch kondygnacji nadziemnych oraz maksymalnie 10,0 m;
- dachy o kącie nachylenia połaci dachowych od 1,5° do 50°;
- uciążliwość prowadzonej działalności nie może wykraczać poza granice działki i nie może negatywnie wpływać na środowisko, w tym na grunt, wody podziemne i powierzchniowe z wyłączeniem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, zgodnych z przepisami odrębnymi;
- dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej związanej z funkcją terenu;
- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 0,4;
- maksymalny udział powierzchni zabudowy 0,6;
- nadziemna intensywność zabudowy od 0,1 do 1,0;
- obowiązuje zakaz realizacji inwestycji mogących zawsze znacząco i mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem infrastruktury technicznej oraz inwestycji celu publicznego, w tym z zakresu łączności publicznej, zgodnych z przepisami odrębnymi.

Teren o przeznaczeniu **1U-P** przeznaczony jest na cel usług lub produkcji; obowiązują następujące ustalenia:

- wysokość zabudowy do dwóch kondygnacji nadziemnych oraz maksymalnie 12,0 m;
- dachy o kącie nachylenia połaci dachowych od 1,5° do 50°;
- dopuszcza się realizację usług z wyłączeniem usług handlu wielkopowierzchniowego;
- dopuszcza się podpiwniczenie budynków z uwzględnieniem okresowego wysokiego poziomu wód gruntowych;
- uciążliwość prowadzonej działalności nie może negatywnie wpływać na środowisko, w tym na grunt, wody podziemne i powierzchniowe z wyłączeniem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, zgodnych z przepisami odrębnymi;
- dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej związanej z funkcją terenu;
- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 0,3;
- maksymalny udział powierzchni zabudowy 0,7;
- nadziemna intensywność zabudowy od 0,1 do 1,5;
- obowiązuje zakaz realizacji inwestycji mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem infrastruktury technicznej oraz inwestycji celu publicznego, w tym z zakresu łączności publicznej, zgodnych z przepisami odrębnymi.

Tereny oznaczone symbolami **1MN-U** i **2MN-U** przeznaczony jest na cel zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług; obowiązują następujące ustalenia:

- maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej do dwóch kondygnacji nadziemnych oraz 10,0 m;
- dachy budynków mieszkaniowych jednorodzinnych o kącie nachylenia połaci dachowych od 1,5° do 45°;
- maksymalna wysokość zabudowy usługowej do dwóch kondygnacji nadziemnych oraz 10,0 m;
- dachy budynków usługowych o kącie nachylenia połaci dachowych od 1,5° do 45°;
- dopuszcza się realizację usług z wyłączeniem usług handlu wielkopowierzchniowego;
- dopuszcza się wydzielenie funkcji usługowej w budynkach mieszkalnych tak by strefa uciążliwości usług nie wpływała na funkcję mieszkaniową z wyłączeniem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, zgodnych z przepisami odrębnymi;
- powierzchnia funkcji usługowej w projektowanym budynku mieszkalnym nie może przekraczać 40% powierzchni całkowitej;
- dopuszcza się budowę wolnostojących garaży, z ewentualnym wydzieleniem pomieszczeń gospodarczych, maksymalna wysokość budynków 6,0 m;
- dachy budynków garażowych, garażowo – gospodarczych o kącie nachylenia połaci dachowych od 1,5° do 45°;

- dopuszcza się podpiwniczenie budynków z uwzględnieniem okresowego wysokiego poziomu wód gruntowych;
- uciążliwość prowadzonej działalności nie może wykraczać poza granice działki i nie może negatywnie wpływać na środowisko, w tym na grunt, wody podziemne i powierzchniowe, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, zgodnych z przepisami odrębnymi;
- dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej związanej z podstawową funkcją terenu;
- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 0,5;
- maksymalny udział powierzchni zabudowy 0,5;
- nadziemna intensywność zabudowy od 0,01 do 1,5;
- obowiązuje zakaz realizacji inwestycji mogących zawsze znacząco i mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem infrastruktury technicznej oraz inwestycji celu publicznego, w tym z zakresu łączności publicznej, zgodnych z przepisami odrębnymi.

Teren oznaczony symbolem **1IE** przeznaczony jest na cel elektroenergetyki; obowiązują następujące ustalenia:

- maksymalna wysokość jednokondygnacyjnej zabudowy 5,0 m;
- dachy o kącie nachylenia połaci dachowych od 1,5° do 50°;
- dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej związanej z funkcją terenu;
- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 0,05;
- maksymalny udział powierzchni zabudowy 0,95;
- nadziemna intensywność zabudowy od 0,1 do 0,95.

Teren oznaczony symbolem **1RZ** przeznaczony jest na cel zabudowy związanej z rolnictwem; obowiązują następujące ustalenia:

- wysokość zabudowy do dwóch kondygnacji nadziemnych oraz maksymalnie 10,0 m;
- dachy o kącie nachylenia połaci dachowych od 1,5° do 50°;
- dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej;
- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 0,30;
- maksymalny udział powierzchni zabudowy 0,70;
- nadziemna intensywność zabudowy od 0,01 do 1,2;
- obowiązuje zakaz realizacji inwestycji mogących zawsze znacząco i mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem infrastruktury technicznej oraz inwestycji celu publicznego, w tym z zakresu łączności publicznej, zgodnych z przepisami odrębnymi.

Tereny oznaczone symbolami **1KDD** i **2KDD** przeznaczony jest na cel drogi dojazdowej; obowiązują następujące ustalenia:

- dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych i urządzeń technicznych związanych z prowadzeniem, zabezpieczeniem i obsługą ruchu, a także urządzeń związanych z potrzebami zarządzania ruchem;
- dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej niezwiązanych z podstawową funkcją drogi;
- parametry i wskaźniki kształtowania zagospodarowania terenu: szerokość w liniach rozgraniczających – jak na części graficznej planu miejscowego.

Tereny oznaczone symbolami **1KR** i **2KR** przeznaczony jest na cel komunikacji drogowej wewnętrznej; obowiązują następujące ustalenia:

- dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych i urządzeń technicznych związanych z prowadzeniem, zabezpieczeniem i obsługą ruchu, a także urządzeń związanych z potrzebami zarządzania ruchem;

- dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej niezwiązanych z podstawową funkcją drogi;
- parametry i wskaźniki kształtowania zagospodarowania terenu: szerokość w liniach rozgraniczających – jak na części graficznej planu miejscowego.

Analizowany teren jest w nieznacznym stopniu zagospodarowany. Zgodnie z projektem planu obszar ten ma być przeznaczony w znacznym stopniu na tereny MN-U (zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna lub usługi), usługi lub produkcję, tereny zabudowy związanej z rolnictwem oraz zabudowy z zakresu sportu, rekreacji, kultury i rozrywki.



Rys. 4. Projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Źródło: materiały własne

Zmiana planu jako uwarunkowanie dla prognozy

Analizując powyższy projekt planu w kontekście jego oddziaływań na środowisko, należy zwrócić uwagę na podstawowe uwarunkowanie, jakim jest fakt, iż jest to zmiana obecnie obowiązującego MPZP.

Analizując powyższy projekt planu w kontekście jego oddziaływań na środowisko, należy zwrócić uwagę na podstawowe uwarunkowanie, jakim jest fakt, iż obejmuje teren objęty obecnie planem miejscowym. Prognoza dla zmiany planu jest innym rodzajem opracowania niż prognoza dla planu, sporządzanego dla terenu, dla którego żadne regulacje w zakresie funkcji, charakteru i intensywności zagospodarowania dotąd nie obowiązywały. Z formalnego punktu widzenia, prognoza dla zmiany

planu odnosi się więc nie do faktycznego zagospodarowania, ale do ustaleń obowiązujących obecnie na danym terenie, nawet jeśli ustalenia dotychczas obowiązującego planu nie zostałyby zrealizowane, to już dotąd obowiązujący plan wprowadzał określone funkcje i dopuszczał określone zagospodarowanie, które stanowiły punkt wyjścia dla aktualnej prognozy. Dla terenów objętych dotąd MPZP, prognoza porównuje potencjalne oddziaływania, które mogły być efektem dotąd obowiązujących ustaleń, z oddziaływaniami, które mogą być skutkiem wprowadzanych ustaleń. W tym konkretnym przypadku plan dotyczy terenu, który jest w części zagospodarowany zgodnie z ustaleniami planu.

Najważniejsze wprowadzane zmiany

Aktualnie analizowany obszar, jest mniejszy od obszaru, na którym aktualnie obowiązuje MPZP, ma powierzchnię ok. 2,75 ha. Generalna koncepcja funkcjonowania obszaru się nie zmienia. Najważniejsze wprowadzone zmiany to:

- zwiększono obszary zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług,
- wprowadzono obszar zabudowy usług lub produkcji w południowej części projektu planu,
- rozbudowano teren wcześniej przeznaczony tylko dla zieleni urządzonej o tereny sportu, rekreacji, kultury i rozrywki,
- na konkretnych obszarach wprowadzony jest zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.

4. Przewidywane znaczące oddziaływania na środowisko

Ogólna ocena charakteru planowanych zmian oraz związanymi z nimi oddziaływaniami na środowisko naturalne

Analizowany projekt planu dotyczy terenu leżącego w strefie podlegającej suburbanizacji. W takim kontekście, planu nie można obarczać „odpowiedzialnością za generowanie procesów inwestycyjnych”, należy go raczej postrzegać jako narzędzie do tworzenia warunków realizacji nowego zagospodarowania w sposób kompleksowy i harmonijny.

Presja w kierunku rozwoju zabudowy będzie w kolejnych latach wzrastać. W związku z czym sporządzenie MPZP jest niezbędne, by zahamować niekontrolowany rozwój zabudowy realizowanej w drodze decyzji o warunkach zabudowy.

Projekt planu pozwala na oszacowanie liczby wprowadzanych mieszkańców. Jednak należy zauważyć, że procesy suburbanizacji wykroczyły poza pierścień gmin bezpośrednio sąsiadujących z miastem i podlegających zabudowie podmiejskiej od kilku dekad. Stworzenie nowych, dogodnych do zamieszkania obszarów, sprzyja rozwojowi gminy i przyciągnięcia nowych mieszkańców.

Aspekt środowiska	Prognozowane zmiany
przedsięwzięcia mogące zawsze znacząco lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko	Zmiana planu znosi zapis o zakazie realizacji inwestycji mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem infrastruktury technicznej oraz inwestycji celu publicznego, w tym z zakresu łączności publicznej, zgodnych z przepisami odrębnymi na niektórych terenach. Daje to możliwość rozwoju obszarów projektu planu.
obszary chronione, w tym położone w sieci Natura 2000	Zmiana planu nie wprowadza zmian w tym zakresie.
różnorodność biologiczna, świat roślin i zwierząt	Zmiana planu nie wprowadza zmian w tym zakresie.

ludzie	Realizacja ustaleń projektu planu stwarza dogodne warunki dalszego rozwoju zabudowy mieszkaniowej oraz usługowej lub produkcji w tej lokalizacji.
woda	Zmiana planu nie wprowadza zmian w tym zakresie.
odprowadzanie ścieków	Zmiana planu nie wprowadza zmian w tym zakresie.
powietrze	W związku z realizacją projektu planu należy się spodziewać delikatnego zwiększenia emisji związanych z nowo wprowadzonymi usługami. Jednak zakres tych emisji ciężko określić na tym etapie, gdyż nie ma ściśle określonego zakresu wprowadzanych usług. Zakres tych zmian jest jednak niewielki. Podkreślić jednak należy, że pozytywnym uwarunkowaniem są dobre warunki przewietrzania co korzystnie wpływa na jakość powietrza
powierzchnia ziemi	Nie przewiduje się istotnych zmian jako skutku zmiany planu.
krajobraz	Zmiana planu nie wpłynie w sposób znaczący na krajobraz.
gleby i przydatność rolnicza	Zmiana planu nie wprowadza w tym zakresie żadnych zmian.
odpady	Zmiana planu nie wprowadza zmian w tym zakresie.
klimat i mitygacja zmian klimatu	Zmiana planu nie wprowadza w tym zakresie żadnych zmian
zasoby naturalne	Zmiana planu nie wprowadza w tym zakresie żadnych zmian
zabytki i dobra kultury	Zmiana planu nie wprowadza w tym zakresie żadnych zmian
dobra materialne	Zmiana planu nie wprowadza zmian w tym zakresie.

Analizowany teren położony jest poza systemem obszarów chronionych. Nie przewiduje się, by ustalenia planu oddziaływały w jakikolwiek sposób na obszary chronione.

5. Ustalenia końcowe

Analiza możliwości zastosowania rozwiązań mających na celu zapobieganie, ograniczanie lub kompensację przyrodniczą negatywnych oddziaływań na środowisko, mogących być rezultatem realizacji projektu planu.

W celu zapobiegania, ograniczenia bądź kompensacji przyrodniczej negatywnych oddziaływań planowanych zmian na środowisko, zasadne jest wprowadzenie następujących rozwiązań:

a) zapobieganie:

- bezwzględnie należy egzekwować zakaz mycia pojazdów mechanicznych w miejscach niewyznaczonych;
- należy zapewnić możliwość bezpiecznego włączenia do zewnętrznego układu drogowego;
- dochować bezwzględnej dbałości o ochronę wód powierzchniowych i podziemnych na etapie realizacji zagospodarowania, poprzez uniemożliwienie zanieczyszczenia wód materiałami budowlanymi takimi jak farby, lakiery, emulsje, itp. oraz substancjami ropopochodnymi pochodzącymi z maszyn i pojazdów budowlanych;

b) ograniczenie:

- w obszarach realizacji zagospodarowania należy dążyć do ograniczania do minimum prac ziemnych i nadmiernej dewastacji zieleni, wynikających z potrzeb technologicznych i technicznych;
- w obszarach realizacji zabudowy należy zabezpieczyć warstwę gleb i wykorzystać jej nadmiar w obszarach mniej żyznych;

- zabudowa powinna cechować się możliwie wysoką estetyką;
- c) kompensacja przyrodnicza:
- nadkład wykształconych gleb z rejonów realizacji zabudowy oraz utwardzeń powierzchni należy odzyskać i wykorzystać dla poprawy przydatności rolniczej lub realizacji zieleni w obszarach mniej żyznych.

Analiza możliwości rozwiązań alternatywnych do rozwiązań zawartych w projektowanym projekcie planu wraz z uzasadnieniem ich wyboru.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jest bardzo konkretnym opracowaniem określającym szczegółowo planowane działania zmierzające do zagospodarowania i rozwoju terenu objętego projektem planu.

Projekt planu został opracowany z uwzględnieniem potrzeb wynikających z rozwoju gminy Sadki. Uwzględnia wymogi prawne z zakresu ochrony środowiska oraz uwarunkowania wynikające z aktualnego stanu środowiska, z uwzględnieniem zagrożeń naturalnych i antropogenicznych. Alternatywą byłoby pozostawienie terenu w takim stanie jakim obecnie się znajduje, wraz z obowiązującą obecnie uchwałą.

Każdy tworzony miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego stanowi indywidualny zarys optymalnego sposobu zagospodarowania terenu, uwzględniając unikalne warunki danego terenu przy jego realizacji. W kontekście powyższego, dla wielu projektów MPZP, trudno jest wskazać rozwiązania alternatywne. W tym konkretnym przypadku dodatkowo jest zmiana planu.

Propozycje rozwiązań alternatywnych mogą teoretycznie dotyczyć następujących zagadnień:

1. wyboru innych od pierwotnie planowanych, funkcji, a więc w konsekwencji innego rodzaju zainteresowania (rodzajów i parametrów zabudowy, itp.);
2. wyboru innego szczegółowego sposobu zagospodarowania w ramach tej samej, co pierwotnie planowana, funkcji - dotyczy to na przykład odmiennego rozplanowania siatki ulic, działek, itp.
3. zmiany charakteru intensywności zagospodarowania w ramach zachowania pierwotnie planowanej funkcji (np. obniżenie intensywności zabudowy poprzez zmniejszenie liczby działek, obniżenie parametrów zabudowy, zwiększenie udziału powierzchni biologicznie czynnej w ramach poszczególnych rodzajów zabudowy, zwiększenie powierzchni terenów zielonych, itp.)

W stosunku do analizowanego projektu planu, ze względu na fakt, że jest zmianą planu obowiązującego, w ogóle brak jest możliwości rozważania poszukiwania alternatywnej lokalizacji. W stosunku do części adaptowanej trudno o wprowadzanie rozwiązań alternatywnych, ale część terenu planowana jest „na surowym korzeniu”, co stwarza potencjalnie większe możliwości wariantowania rozwiązań planistycznych.

Po przeanalizowaniu ustaleń projektu planu stwierdza się brak konieczności poszukiwania rozwiązań alternatywnych. Pierwszy z wskazanych powyżej aspektów (funkcje terenów) jest wynikiem zgłaszanego zapotrzebowania społecznego, a dwa kolejne (szczegółowa koncepcja zagospodarowania oraz intensywność zagospodarowania) są w planie uwzględnione prawidłowo, w pełni realizują interes ochrony środowiska. Nie ma więc niezbędnej potrzeby poszukiwania rozwiązań alternatywnych.

Propozycja monitoringu skutków realizacji postanowień projektowanego dokumentu oraz częstotliwości jej przeprowadzania.

Monitoring skutków realizacji ustaleń analizowanego projektu planu jest zadaniem trudnym ze względu na relatywnie małą skalę przestrzenną planowanego zainwestowania oraz fakt, że w praktyce jak dotąd w Polsce nie wykształcił się system ewidencjonowania oraz analiz i interpretacji zmian będących

wynikiem procesów planistycznych tego rodzaju i o takim charakterze. System monitorowania stanu środowiska przez instytucje publiczne powołane do tych celów, nie obejmuje zagadnień o tak małej skali przestrzennej i takim charakterze planowanego zainwestowania.

Dla obszarów tak niewielkich, w praktyce brak instrumentów pozwalających na uzyskiwanie wymiernych i porównywalnych danych i informacji. Należy zauważyć, że planowane w projekcie planu funkcje nie należą do szczególnie niebezpiecznych i uciążliwych, które byłyby monitorowane na mocy przepisów szczególnych.

W tym kontekście, w przypadku analizowanego projektu MPZP, sugeruje się wykorzystywanie przede wszystkim metod bezpośrednich, w tym analizę postępów w realizacji zagospodarowania oraz metod pośrednich, czyli szacunków ilości/wartości/wielkości zanieczyszczeń (oddziaływań, uciążliwości) generowanych przez zrealizowaną zabudowę. Władze lokalne posiadają nieograniczoną możliwość monitoringu zagadnień leżących w sferze tzw. zadań własnych, do których należą zagadnienia ściśle związane z kwestiami środowiskowymi, takie jak: wielkość zużycia wody, wielkość wytwarzanych ścieków, wielkość wytwarzanych odpadów, możliwość szczegółowej analizy charakteru zagospodarowania terenu, możliwość szczegółowej analizy charakteru zabudowy, w pewnym stopniu także monitorowanie ilości pojazdów samochodowych. Pewne aspekty mogą być więc analizowane siłami Urzędu Gminy bez angażowania dodatkowych nakładów.

Należy podkreślić, że ze względu na spodziewaną stosunkowo niedużą uciążliwość planowanego zainwestowania, nie jest niezbędne prowadzenie monitoringu w sposób stały. Wystarczające wydają się oceny okresowe w skali roku bądź dwóch lat. Na potrzeby monitorowania skutków realizacji tego konkretnego MPZP nie będzie zachodziła konieczność zlecenia ekspertyz, czy też nawiązania stałej współpracy z wyspecjalizowaną instytucją badawczą.

Informacje o możliwym transgranicznym oddziaływaniu na środowisko.

Realizacja ustaleń analizowanego projektu planu nie będzie generowała żadnych oddziaływań na środowisko o charakterze transgranicznym. Zarówno charakter, jak i skala planowanych działalności wskazuje na typowo lokalny zasięg możliwych oddziaływań.

Streszczenie sporządzone w języku niespecjalistycznym.

Przedmiotem opracowania jest teren położony w centralnej części gminy Sadki, we wschodniej części miejscowości Sadki. Teren ten obejmuje obszar o powierzchni ok. 2,75 ha, ma kształt wielokąta. Zlokalizowany jest pomiędzy:

- drogą krajową nr 10, terenami zabudowy mieszkaniowej, zagrodowej, handlowej, przemysłowej oraz cieką wodną (Rokitka) od strony północnej;
- terenami gruntów rolnych od strony południowej;
- zabudową mieszkaniową i inną niemieszkalną, zagrodową oraz terenami rolnymi od strony wschodniej;
- ulicą Spacerową, terenami zabudowy kultury i oświaty od strony zachodniej.

Dodatkowy odcinek opracowania, zlokalizowany na terenie działki nr 460, stanowi pas pomiędzy terenem szkoły a terenami gruntów ornych.

Należy podkreślić, że analizowany projekt planu stanowi zmianę dotąd obowiązującego planu z roku 2022 – Uchwała nr XVIII/58/2020 Rady Gminy Sadki z dnia 26 listopada 2020 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w południowo-wschodniej części wsi Sadki. Analizowany plan obejmuje powierzchnię ok. 2,75 ha i jest lokalizowany w miejscowości Sadki.

Przeznaczenie terenów objętych projektem planu w ogólnym rozumieniu się nie zmienia. Generalna koncepcja funkcjonowania obszaru się nie zmienia. Zmienia się nieznacznie rozmieszczenie konkretnych funkcji w nowym projekcie, co prowadzi do bardziej uporządkowanej przestrzeni. Najważniejsze wprowadzone zmiany to:

- zwiększono obszary zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług,
- wprowadzono obszar zabudowy usług lub produkcji w południowej części projektu planu,
- rozbudowano teren wcześniej przeznaczony tylko dla zieleni urządzonej o tereny sportu, rekreacji, kultury i rozrywki,
- na konkretnych obszarach wprowadzony jest zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.

Dla analizowanego terenu, który został szczegółowo scharakteryzowany w opracowaniu ekofizjograficznym (także stanowiącym integralny element procesu planistycznego), sporządzono projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w którym wyznacza się tereny:

- usług sportu i rekreacji lub usług kultury i rozrywki lub zieleni urządzonej, o symbolu **US-UK-ZP**,
- usług lub produkcji, o symbolu **U-P**,
- zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług, o symbolu **MN-U**,
- elektroenergetyki, o symbolu **IE**,
- zabudowy związanej z rolnictwem, o symbolu **RZ**,
- drogi dojazdowej, o symbolu **KDD**,
- komunikacji drogowej wewnętrznej, o symbolu **KR**.

Zasadniczą częścią niniejszej prognozy jest analiza przewidywanych oddziaływań na środowisko, którą wykonano dla następujących aspektów:

- a) różnorodność biologiczna,
- b) ludzi,
- c) zwierzęta i rośliny,
- d) woda,

- e) odprowadzanie ścieków,
- f) powietrze,
- g) powierzchnia ziemi,
- h) krajobraz,
- i) klimat,
- j) zasoby naturalne,
- k) zabytki i dobra kultury,
- l) dobra materialne.

Zagadnienia te przeanalizowano z uwzględnieniem oddziaływań bezpośrednich, pośrednich, wtórnych, skumulowanych, krótkoterminowych, średnioterminowych i długoterminowych, stałych i chwilowych oraz pozytywnych i negatywnych.

Ważnym elementem prognozy jest analiza tzw. „wariant zerowy”, czyli spodziewanych kierunków i charakteru zmian w środowisku, które miałyby miejsce przy niepodejmowaniu działań zawartych w projekcie planu, a kontynuacji dotychczasowego stanu zagospodarowania i dotychczasowych funkcji.

W przypadku zmiany planu analiza wariantu zerowego odbywa się poprzez porównanie skali i charakteru oddziaływań, które mogłyby być generowane przy zachowaniu ustaleń dotychczasowych oraz teoretycznie możliwych przy wprowadzanych ustaleniach. W tym konkretnym przypadku należy zauważyć, że zmiany polegają na uporządkowaniu poszczególnych funkcji zabudowy w analizowanym obszarze co zdecydowanie usprawni funkcjonowanie. W części zachodniej dodano, do wcześniej wyznaczonych terenów zieleni urządzonej, tereny z zakresu usług sportu, rekreacji, kultury i rozrywki. Biorąc pod uwagę bliskość szkoły jest to pozytywna zmiana. Dodatkową zmianą wspierającą rozwój jest zniesienie zakazu lokalizacji inwestycji mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem infrastruktury technicznej oraz inwestycji celu publicznego, w tym z zakresu łączności publicznej, zgodnych z przepisami odrębnymi na niektórych terenach.

W tym konkretnym przypadku ocena wariantu zerowego wskazuje, że wprowadzana zmiana jest rozwiązaniem stwarzającym warunki racjonalnego zagospodarowania terenu, wiążącego się z niewielką zmianą oddziaływań na środowisko. Dlatego w ogólnym rozrachunku wariant zerowy nie jest korzystniejszy.

Wszystkie zmiany można jednoznacznie zaakceptować. Służą one racjonalnemu zagospodarowaniu obszaru zlokalizowanego przy ulicy Spacerowej, co samo w sobie jest korzystne społecznie i środowiskowo, ponieważ określa warunki niezbędne przy wprowadzaniu nowych usług. Uciążliwość planowanego zagospodarowania nie została oceniona jako szczególnie duża (pod względem natężenia) lub szczególnie niebezpieczna (pod względem charakteru). Analizowany projekt planu nie wykracza tu poza typowe ustalenia i związane z nimi uciążliwości i oddziaływania w obszarach o zabudowie mieszkaniowej i towarzyszącymi jej drogami.

Maja Podsiadło

Adres do korespondencji:
Pracownia Projektowa Sieć I
Paweł Łukowicz
ul. Gdańska 54/6
85-021 Bydgoszcz

Oświadczenie autora dokumentu

Oświadczam, że spełniam wymagania, o których mowa w art. 74a ust. 2 Ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2024 r. poz. 1112 t.j.) i jestem świadoma odpowiedzialności karnej za złożenie fałszywego oświadczenia.

.....

podpis