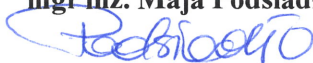


**Prognoza oddziaływania na środowisko  
projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu  
działki nr 41/2 położonej przy ulicy Gdańskiej w Więcborku,  
gmina Więcbork**

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.....	7
• Potencjalne zmiany stanu środowiska w przypadku braku realizacji projektowanego dokumentu (tzw. wariant zerowy).....	8
• Wskazania napotkanych trudności wynikających z niedostatków techniki lub luk we współczesnej wiedzy.....	9
3. Informacje o zawartości projektu.....	9
• Charakterystyka ustaleń projektu planu w zakresie: planowanych funkcji, charakteru projektowanego zagospodarowania, skali planowanego zagospodarowania, odniesienia do istniejącego zagospodarowania terenu będącego przedmiotem planu.....	9
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.....	13
• 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 2024 r., poz. 1130 z późn. zm.), 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 biologiczną, 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:

- a) Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
- b) Opracowanie ekofizjograficzne do ww. projektu;
- c) Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Więcbork;
- d) "Studium zagospodarowania przestrzennego województwa kujawsko-pomorskiego" – mapa "Obszary ochrony specjalnej" – skala 1:100 000, WBPP Bydgoszcz;
- e) Uchwała nr XLVII/354/22 Rady Miejskiej w Więcborku z dnia 29 czerwca 2022 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu działki nr 41/2 położonej przy ul. Gdańskiej w Więcborku, gmina Więcbork;
- f) "Plan zagospodarowania przestrzennego województwa kujawsko-pomorskiego", Uchwała Nr XI/135/03 Sejmiku Województwa Kujawsko-Pomorskiego z dnia 26 czerwca 2003 r.;
- g) "Program ochrony środowiska z planem gospodarki odpadami województwa kujawsko-pomorskiego" (tekst i mapy), Uchwała Nr XV/180/03 Sejmiku Województwa Kujawsko-Pomorskiego z dnia 17 listopada 2003 r.;
- h) "Raport o stanie środowiska województwa kujawsko-pomorskiego" (za lata 2000-2015), WIOŚ Bydgoszcz [www.mos.gov.pl](http://www.mos.gov.pl);
- i) „Natura 2000 w województwie kujawsko-pomorskim”, P. Indykiewicz, E. Krasicka-Korczyńska, Minikowo 2008;
- j) dane Głównego Urzędu Statystycznego dotyczące sytuacji społeczno-gospodarczej gminy;
- k) <https://wiecbork.e-mapa.net/>.

## **2. Charakterystyka terenu będącego przedmiotem opracowania**

### **Podstawowe informacje o terenie będącym przedmiotem planu**

Przedmiotem opracowania jest teren działki 41/2 położony w północnej części miasta Więcbork. Teren będący przedmiotem opracowania obejmuje obszar ok. 1,14 ha, ma kształt prostokąta, zlokalizowany jest przy drodze wojewódzkiej. Obszar ten graniczy od strony:

- południowej z parkingiem oraz terenami zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
- zachodniej z drogą krajową a za nią z parkingiem oraz zabudową handlową, biurową, składu lub magazynu, garażowej i innej niemieszkalnej,
- północnej z zabudową wielorodzinną, zabudową handlową oraz drogę gminną,
- wschodu z terenami zielony a za nimi z terenami zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

Analizowana działka zlokalizowana jest przy drodze wojewódzkiej. Jest to trasa o wysokim natężeniu ruchu drogowego, zarówno dla samochodów osobowych jak i ciężarowych. Aktualnie analizowany obszar jest częściowo zagospodarowany. Znajduje się tam zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, gospodarcza i garażowa. Stanowi on teren gruntów rolnych o wysokiej jakości glebach klasy RIIIb. Na analizowanym obszarze jest aktualnie obowiązujący plan przeznaczony jest na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem usług. Zlokalizowany jest w granicach miasta i jest dobrze połączony komunikacyjnie. Bezpośrednie sąsiedztwo analizowanego terenu stanowią tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, handlowej, droga wojewódzka oraz drogi gminne.



Rys. 1. Przedmiotowy obszar (kolor niebieski)  
Źródło: <https://wiecbork.e-mapa.net/>



Rys. 2. Charakter zagospodarowania terenu

Źródło: <https://wiecbork.e-mapa.net/>

### **Podstawowe wnioski wynikające z opracowania ekofizjograficznego**

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

Wśród najważniejszych zdiagnozowanych w opracowaniu fizjograficznym uwarunkowań, istotnych z punktu widzenia zakładanych w projektach planów funkcji mieszkaniowych i usługowych, wymienić należy:

- projekt planu dotyczy obszaru o powierzchni ok. 1,14 ha;
- analizowany obszar charakteryzuje się korzystnymi warunkami fizycznogeograficznymi dla realizacji zakładanych w projekcie planu funkcji;
- położenie, które wiąże się z rozwojem szeregu bardzo złożonych funkcji o różnej skali oddziaływania na środowisko oraz o różnym rodzaju generowanych potencjalnych zagrożeń.;
- na analizowanym obszarze i jego bezpośrednim sąsiedztwie realizowana jest głównie funkcja mieszkaniowa, a także rozwój funkcji usługowej oraz przemysłowej;
- przedmiotowy obszar aktualnie jest częściowo zagospodarowany, znajduje się na nim zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- położony jest na skraju miasta;
- ogólny potencjał przyrodniczy analizowanego terenu jest dobry - podstawowe walory to bliskość terenów zielonych i przewietrzanie obszaru;
- analizowany obszar znajduje się poza zasięgiem Głównych Zbiorników Wód Podziemnych;

- 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**

Analizowany teren narażony jest na oddziaływania typowe dla terenów leżących w niewielkich miastach o zróżnicowanych funkcjach społeczno-gospodarczych. Na analizowanym obszarze naturalne środowisko zostało przekształcone przez człowieka, powstała tutaj sieć dróg i terenów zabudowanych. Aktualnie zdecydowaną część obszaru objętego opracowaniem stanowią tereny nieużytków. Otoczenie terenu objętego opracowaniem stanowią głównie tereny zabudowane wielo- i jednorodzinne, tereny rolnicze oraz tereny usługowe.

Zagrożenia wynikające z realizacji obiektów zabudowy:

- zajmowanie terenów,
- likwidacja pokrywy glebowej w miejscu posadowienia budynków,
- emisja zanieczyszczeń do powietrza,
- wytwarzanie ścieków,
- zwiększony pobór wody.

Elementami środowiska objętymi znaczącym oddziaływaniem są:

- flora,
- wody,
- gleba,
- powietrze,
- ludzie,
- krajobraz.

Zmiany zachodzące w środowisku należy rozpatrywać w większej skali niż tylko przedmiotowe obszary objęte planem, czynniki dotyczące zanieczyszczenia powietrza czy pogorszenia klimatu akustycznego są efektem funkcjonowania całej gminy. Do najważniejszych zagrożeń środowiska zaliczamy:

- pogarszający się klimat akustyczny – coraz większy hałas spowodowany zwiększającą się liczbą przejeżdżających samochodów (w tym ciężarowych), jest to zagrożenie dla prawidłowego funkcjonowania zarówno ludzi jak i środowiska – w celu polepszenia warunków akustycznych należy poprawić stan dróg, wprowadzić zieleni wysoką,
- zanieczyszczenie powietrza a pośrednio, w tym również gleby – spowodowane spalinami wydzielanymi w procesie spalania paliwa przez samochody osobowe i ciężarowe, a także produktami spalania drewna i węgla jako głównych nośników energii przy ewentualnym piecowym ogrzewaniu budynków,
- pogarszający się mikroklimat – w celu poprawienia warunków klimatycznych w skali całej gminy należy zwiększać sukcesywnie ilość zieleni wysokiej (zwiększenie wilgotności powietrza oraz obniżenie jego temperatury w porze letniej, częściowe oczyszczenie powietrza ze spalin i pyłu zawieszonego, wymiana gazowa czyli zamiana pochłanianego dwutlenku węgla w tlen, tłumienie hałasu komunikacyjnego, zacienienie fragmentów przestrzeni podwórka, wydzielanie fitoncydów - poprawiających nastrój i stan zdrowia mieszkańców).

Zmiany antropogeniczne wynikają przede wszystkim z zajmowania nowych terenów pod zainwestowanie, co wiąże się na ogół z daleko posuniętą ingerencją w środowisko, związaną z przystosowaniem terenu od zabudowę. W efekcie rozwoju zainwestowania występują i będą występować typowe i często nieuniknione zmiany środowiska przyrodniczego.

Na etapie inwestycyjnym mogą to być:

- zmiany lokalnego ukształtowania terenu w wyniku robót ziemnych (nasypy gruntowe);
- przekształcenia w przypowierzchniowych strukturach geologicznych w związku z robotami ziemnymi (wymiana nienośnych gruntów organicznych na nośne);
- likwidacja pokrywy glebowej;
- zmiany aktualnego użytkowania gruntów;
- likwidacja istniejącej roślinności i wprowadzanie nowej;
- zmiany w lokalnym obiegu wody przez ograniczenie infiltracji i wzrost parowania (wprowadzenie sztucznych nawierzchni);
- obniżenie pierwszego poziomu wody podziemnej;
- modyfikacje topoklimatu w wyniku oddziaływania zabudowy na kształtowanie się warunków:
  - termicznych (większa pojemność cieplna w stosunku do powierzchni pokrytej roślinnością, sztuczne źródła ciepła);
  - anemometrycznych (powstanie lokalnej cyrkulacji jako efekt oddziaływania zabudowy i podwyższenia temperatury);
  - wilgotnościowych (zmniejszenie retencji przypowierzchniowej i przenikania wody do przypowierzchniowych warstw gruntu);
- zmiany fizjonomii krajobrazu przez wprowadzenie obiektów na terenie dotychczas wolnym od zabudowy.

W odniesieniu do obszaru objętego opracowaniem szczególnie zagrożenie może stanowić lokalizacja obiektów stanowiących nowe dominanty przestrzenne i wysokościowe, nieumiejętne kształtowanie przestrzeni i form architektonicznych połączone z brakiem szacunku dla istniejącej szaty roślinnej oraz realizacja obiektów budowlanych o nieestetycznej formie architektonicznej.

Teren opracowania stanowią aktualnie tereny nieużytkowane przy ul. Krajeńskiej. Istotne znaczenie w aspekcie jakości stanu środowiska ma stworzenie warunków do ochrony zasobów przyrodniczych i krajobrazowych poprzez wykreowanie właściwych zachowań społeczeństwa w tym zakresie. Zagrożeniem dla jakości środowiska na omawianym terenie jest również negatywny wpływ na środowisko wodno-gruntowe związany z nieodpowiednim gospodarowaniem na terenach objętych planem.

#### **Potencjalne zmiany stanu środowiska w przypadku braku realizacji projektowanego dokumentu (tzw. wariant zerowy)**

Metodologia opracowania prognozy nakazuje dokonanie analizy tzw. wariantu zerowego, czyli prognozy zmian stanu środowiska w przypadku braku realizacji projektowanego dokumentu.

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 zwrócić uwagę przede wszystkim na możliwość wprowadzenia przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko oraz zmiany parametrów wprowadzanej zabudowy.

Projekt planu został opracowany z uwzględnieniem potrzeb wynikających z rozwoju gminy Sienko. Uwzględnia on wymogi prawne z zakresu ochrony środowiska oraz uwarunkowania wynikające z aktualnego stanu środowiska, z uwzględnieniem zagrożeń naturalnych i antropogenicznych. W przypadku realizowania miejscowych planów zagospodarowania, porównanie często wskazuje, że korzystniejszy jest wariant zerowy. Realizacja zagospodarowania jest ściśle związana z wystąpieniem szeregu oddziaływań, począwszy od zmian w ukształtowaniu terenu, zmian w krajobrazie, zmian w udziale powierzchni biologicznie czynnej, degradacji gleb, degradacji siedlisk

poprzez liczne oddziaływania pośrednie, jak zużycie wody i wytwarzanie ścieków, wytwarzanie odpadów, generowanie ruchu pojazdów i wynikających z niego uciążliwości i zagrożeń. W przypadku zaniechania realizacji projektu planu unika się tych oddziaływań, co jest stanem jednoznacznie korzystniejszym.

W przypadku braku realizacji miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego analizowany teren wzdłuż drogi wojewódzkiej w dalszym ciągu byłby użytkowany w aktualny sposób bez możliwości rozwoju. Doprowadziłoby to do stagnacji tego obszaru, które negatywnie mogłyby oddziaływać na istniejące już otoczenie. Zachodziłyby zmiany w środowisku w stosunku do stanu istniejącego. Realizacja opracowywanego planu przyczyni się do jego rozwoju.

W pierwszym momencie wariant zerowy może wydawać się bardziej korzystnym rozwiązaniem, jednak przy przeprowadzeniu kompleksowej analizy 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**

Trudności wynikające z niedostatków techniki lub 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 (zarówno 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.

W przypadku analizowanego terenu najważniejszy zakres braku wiedzy dotyczy konkretnych działalności, które będą mogły być realizowane w terenach o przeznaczeniu mieszkaniowo-usługowym. Wprawdzie istnieją tu znaczące ograniczenia, eliminujące możliwość rozwoju działalności rzeczywiście negatywnie oddziałujących – ale jednak zakres działalności, które można tu realizować jest dosyć szeroki. To od rodzaju prowadzonych działalności będzie zależeć rodzaj generowanych oddziaływań – a więc dopiero na tym etapie (ex post) będzie można ocenić rzeczywistą skalę oddziaływań. Wprowadzana zmiana planu z pewnością w stosunku do stanu dotychczasowego zwiększa zakres luk w wiedzy istotnej dla rzetelności prognozy.

### **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, o symbolu **U**,
- zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, o symbolu **MN**,
- zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, o symbolu **MW**.

Dla terenu o przeznaczeniu **1U**, ustala się następujące szczegółowe parametry zabudowy:

- wysokość zabudowy usługowej do dwóch kondygnacji nadziemnych oraz maksymalnie 12,0 m;
- dachy budynków o nachyleniu od 1,5° do 50°;
- dopuszcza się realizację usług z wyłączeniem usług handlu wielkopowierzchniowego;

- 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 0,15;
- maksymalny udział powierzchni zabudowy 0,85;
- 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.

Dla terenu o przeznaczeniu **1MN**, ustala się następujące szczegółowe parametry zabudowy:

- wysokość zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej do dwóch kondygnacji nadziemnych oraz maksymalnie 10,0 m;
- dachy budynków mieszkaniowych jednorodzinnych o nachyleniu od 1,5° do 45°;
- dopuszcza się budowę wolnostojących garaży, o architekturze nawiązującej do budynku mieszkalnego, z ewentualnym wydzieleniem pomieszczeń gospodarczych, wysokość budynków maksymalnie 5,0 m;
- kąt nachylenia dachów budynków garażowych, garażowo-gospodarczych od 1,5° do 45°;
- dopuszcza się podpiwniczenie budynków z uwzględnieniem okresowego wysokiego poziomu wód gruntowych;
- dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej związanej z funkcją terenu;
- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 0,5;
- maksymalny udział powierzchni zabudowy 0,5;
- nadziemna intensywność zabudowy od 0,01 do 1,0.

Dla terenu o przeznaczeniu **1MW**, ustala się następujące szczegółowe parametry zabudowy:

- wysokość zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej do 5 kondygnacji nadziemnych oraz maksymalnie 18,0 m;
- dachy budynków mieszkalnych wielorodzinnych o nachyleniu od 1,5° do 45°;
- dopuszcza się podpiwniczenie budynków z uwzględnieniem okresowego wysokiego poziomu wód gruntowych;
- 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 0,01 do 2,5.



Rys. 3 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 nie został dotąd zagospodarowany zgodnie z ustaleniami planu.

### Najważniejsze wprowadzane zmiany

Na analizowanym terenie aktualnie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, który został on uchwalony Uchwałą Nr XLVII/354/22 Rady Miejskiej w Więcborku z dnia 29 czerwca 2022 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu działki nr 41/2 położonej przy ul. Gdańskiej w Więcborku, gmina Więcbork. Analizowany projekt planu obejmuje ok. 1,14 ha.

Generalna koncepcja funkcjonowania obszaru nie zmienia się. Najważniejszą wprowadzoną zmianą jest wprowadzenie wydzielenia dla konkretnych rodzajów zabudowy. Zamiast jednego wspólnego terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem usług, zostały wyodrębnione dwa tereny. Mniejszy tylko dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz większy, zajmujący prawie 2/3 całej działki, dla zabudowy usługowej. Pozostałe zmiany dotyczą niewielkich zmian w parametrach budynków przy zabudowie wielorodzinnej oraz usługowej czy kąt nachylenia dachu.

#### 4. Przewidywane znaczące oddziaływania na środowisko

##### Prognozowane zmiany oddziaływań w stosunku do stanu obecnego.

W dalszych analizach skupiono się na skutkach środowiskowych zmiany obowiązującego planu, to znaczy, że wprowadzane w projekcie planu ustalenia odniesiono do obecnie obowiązujących.

Aspekt środowiska	Prognozowane zmiany
przedsięwzięcia mogące zawsze znacząco lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko	Zmiana planu nie wprowadza zmian w tym zakresie.
obszary chronione, w tym położone w sieci Natura 2000	Zmiana planu nie wprowadza zmian w tym zakresie.
różnorodność biologiczna, świat roślin i zwierząt	Na analizowanym obszarze, wprowadzone zmiany wpłynęły na udział powierzchni biologicznie czynnej. Na terenie przeznaczonym na cele usług zmniejszono go do 0,15, natomiast dla terenów zabudowy wielorodzinnej udział powierzchni biologicznie czynnej wynosić będzie 0,5.
ludzie	Zmiana planu nie wprowadza zmian w tym zakresie.
woda	Zmiana planu nie wprowadza zmian w tym zakresie.
powietrze	Zmiana planu jest nie wielka i nie będzie negatywnie wpływać na zanieczyszczenie powietrza.
powierzchnia ziemi	Nie przewiduje się istotnych zmian jako skutku zmiany planu
krajobraz	Zmiana planu nie wpłynie w sposób negatywny na analizowany obszar.
gleby i przydatność rolnicza	Zmiana planu nie wprowadza w tym zakresie żadnych zmian.

odpady	Nieznaczna zmiana charakteru terenów usług może spowodować zmianę w ilości wytwarzanych odpadów, jednak będzie ona nie wielka i nie wpłynie w sposób znacząco negatywny.
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 w tym zakresie żadnych zmian

## 5. Ustalenia końcowe

### **Analiza możliwości zastosowania rozwiązań mających na celu zapobieganie, ograniczenie 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:

- na etapie realizacji zabudowy oraz jej funkcjonowania należy z dużą dbałością traktować kwestie ochrony wód – zwłaszcza ochrony przed przesiąkaniem (infiltracją);
- nie uszkodzić nasadzeń znajdujących się w sąsiedztwie oraz w miarę możliwości zachować nasadzenia znajdujące się na analizowanym terenie (np. adaptując jako zielen przydomową) przewidując rezerwy niezbędne dla ich wzrostu;

#### b) ograniczenie:

- w obszarach realizacji zagospodarowania należy dążyć do ograniczania prac ziemnych, nadmiernej dewastacji pokrywy glebowej i nadmiernej dewastacji szaty roślinnej - do minimum wynikającego z potrzeb technicznych i technologicznych;
- 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;
- w przypadku konieczności likwidacji nasadzeń – zastosować odtworzenia kompensacyjne.

### **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. Celem planu jest stworzenie optymalnych warunków realizacji pożądaných funkcji i działalności (wynikających z potrzeb i aspiracji mieszkańców oraz lokalnego samorządu) przy uwzględnieniu uwarunkowań przestrzennych (związanych z charakterystyką fizyczno-geograficzną terenu), uwarunkowań wynikających z charakteru sąsiedztwa, uwarunkowań prawnych, uwarunkowań wynikających z dobrych praktyk w planowaniu przestrzennym, tak by w sposób optymalny uwzględnić zarówno istniejące potrzeby, jak i możliwości ich realizacji przy minimalizowaniu uciążliwych skutków i oddziaływań. Każdorazowo miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego stanowi więc autorską i indywidualną wizję optymalnego sposobu zagospodarowania terenu, uwzględniającą każdorazowo specyficzne warunki jej realizacji. W kontekście powyższego, dla wielu projektów MPZP, trudno wskazywać rozwiązania alternatywne. W tym konkretnym przypadku dodatkowo jest to 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

Niniejsza prognoza oddziaływania na środowisko została wykonana w toku prac planistycznych związanych z zagospodarowaniem terenu działki 41/2 położonej w północnej części miasta Więcbork. Teren będący przedmiotem opracowania obejmuje obszar ok. 1,14 ha, ma kształt prostokąta. Obszar ten graniczy od strony:

- południowej z parkingiem oraz terenami zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
- zachodniej z drogą krajową a za nią z parkingiem oraz zabudową handlową, biurową, składu lub magazynu, garażowej i innej niemieszkalnej,
- północnej z zabudową wielorodzinną, zabudową handlową oraz drogę gminną,
- wschodu z terenami zielony a za nimi z terenami zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

Analizowana działka zlokalizowana jest przy drodze wojewódzkiej. Jest to trasa o wysokim natężeniu ruchu drogowego, zarówno dla samochodów osobowych jak i ciężarowych. Aktualnie analizowany obszar jest częściowo zagospodarowany. Znajduje się tam zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, gospodarcza i garażowa. Stanowi on teren gruntów rolnych o wysokiej jakości glebach klasy RIIIb. Na analizowanym obszarze jest aktualnie obowiązujący plan przeznaczony jest na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem usług. Zlokalizowany jest w granicach miasta i jest dobrze połączony komunikacyjnie. Bezpośrednie sąsiedztwo analizowanego terenu stanowią tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, handlowej, droga wojewódzka oraz drogi gminne.

Podkreślić należy, że analizowany projekt planu stanowi zmianę planu dotąd obowiązującego z roku 2022 (XLVII/354/22 Rady Miejskiej w Więcborku z dnia 29 czerwca 2022 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu działki nr 41/2 położonej przy ul. Gdańskiej w Więcborku, gmina Więcbork. Analizowany projekt planu obejmuje ok. 1,14 ha.

Dotychczas obowiązujący plan obejmował ten sam obszar. Najważniejszą wprowadzoną zmianą jest wprowadzenie wydzielenia dla konkretnych rodzajów zabudowy. Zamiast jednego wspólnego terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem usług, zostały wyodrębnione dwa tereny. Mniejszy tylko dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz większy, zajmujący prawie 2/3 całej działki, dla zabudowy usługowej. Pozostałe zmiany dotyczą niewielkich zmian w parametrach budynków przy zabudowie wielorodzinnej oraz usługowej czy kąt nachylenia dachu.

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, o symbolu **U**,
- zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, o symbolu **MN**,
- zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, o symbolu **MW**.

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) powietrze,
- f) powierzchnia ziemi,
- g) krajobraz,
- h) klimat,

- i) zasoby naturalne,
- j) zabytki i dobra kultury,
- k) 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 opcji zerowej odbywa się poprzez porównanie skali i charakteru oddziaływań, które mogłyby być generowane przy zachowaniu ustaleń dotychczasowych oraz teoretycznie możliwych przy wprowadzanych ustaleniach.

Odnosząc się do szczegółowych zmian ustaleń w zakresie zagospodarowania terenów, należy zwrócić uwagę na możliwość rozwoju analizowanego terenu poprzez wydzielenie obszarów pod konkretne rodzaje zabudowy oraz uściślenie parametrów budynków. Ogólnie wprowadzane zmiany w zagospodarowaniu mają charakter korekty dotychczasowej koncepcji funkcjonowania, ale nie jej zasadniczej zmiany.

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. Nawet jeśli wiążą się z generowaniem pewnych negatywnych oddziaływań, to służą racjonalnemu zagospodarowaniu obszaru zlokalizowanego przy ul. Gdańskiej, co samo w sobie jest korzystne społecznie i środowiskowo, ponieważ skupia zabudowę i koncentruje mieszkańców. 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 funkcji usług lub produkcji.

## **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.

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Podsiadło', is written over a horizontal dotted line.

podpis