

**Uzasadnienie i podsumowanie  
strategicznej oceny oddziaływania na środowisko  
do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
terenu przy ulicy Sępoleńskiej  
w Chojnicach**

Sporządziła:  
Wiktoria Domozych

Burmistrz Miasta Chojnice

**Uzasadnienie i podsumowanie  
strategicznej oceny oddziaływania na środowisko  
miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
terenu przy ulicy Sępoleńskiej w Chojnicach**

Podstawa prawna: art. 55 ust. 3 oraz art. 42 pkt 2 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 283, 284, 322).

**Zakres i treść prognozy oddziaływania na środowisko:**

Opracowanie „Prognozy oddziaływania na środowisko do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu przy ulicy Sępoleńskiej w Chojnicach” jest realizacją obowiązku określonego w art. 51 ust. 1 ww. Ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 283, 284, 322).

Przedmiotem prognozy są potencjalne oddziaływania na środowisko i ich skutki, jakie mogą mieć miejsce w wyniku realizacji ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Sporządzenie prognozy jest elementem postępowania w sprawie oceny oddziaływania na środowisko, jakiej podlegają miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego zgodnie z art. 46 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 (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 283, 284, 322).

Zakres prognozy określa art. 51 ust. 2 ww. Ustawy.

Zakres i stopień szczegółowości informacji wymaganych w Prognozie został uzgodniony w trybie art. 53 ww. ustawy, z Regionalną Dyrekcją Ochrony Środowiska w Gdańsku i Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w Chojnicach.

Zgodnie z Ustawą z dnia 27 marca 2003 roku, o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2020 r., poz. 293) Prognoza nie stanowi przedmiotu Uchwały Rady Miejskiej w Chojnicach. Jest natomiast dokumentem towarzyszącym mpzp, bez którego miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie może być uchwalony.

**Uzasadnienie wyboru przyjętego dokumentu w odniesieniu do rozpatrywanych rozwiązań alternatywnych**

Rodzaj zagospodarowania został określony w aktualnie obowiązującym dokumencie „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Chojnice” .

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmuje działki ewidencyjne położone przy ulicy Sępoleńskiej w południowo - zachodniej części miasta Chojnice.

Dla części obszaru objętego planem obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu pod zabudowę mieszkaniową i usługi pomiędzy ulicami Prochową i 14-Lutego w Chojnicach, zatwierdzonego Uchwałą Nr XVIII/252/2000 Rady Miejskiej w Chojnicach z dnia 25 maja 2000 r. Celem przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego była zmiana ustaleń dotychczasowo obowiązującego

planu poprzez skorygowanie ustaleń kształtujących zabudowę poprzez lokalizację zabudowy mieszkaniowej, usługowej oraz zarezerwowanie terenu pod drogę publiczną przyspieszonego ruchu.

Uchwalenie miejscowego planu nie spowoduje naruszeń ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Chojnice.

Obszar opracowania planu nie posiada szczególnych walorów przyrodniczych i nie jest objęty powierzchniową ochroną, z mocy ustawy o ochronie przyrody. Obszar objęty planem nie jest położony w strefie ochrony konserwatorskiej panoramy i ekspozycji sylwety miasta historycznego. W wyniku realizacji zapisów planu na przeważającej powierzchni planu zostanie dopuszczona zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, o wysokości zabudowy nie więcej niż 10,0 m, z zachowaniem minimum 40% powierzchni biologicznie czynnej, zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna/wielorodzinna/usługowa, o wysokości zabudowy nie więcej niż 16,0 m, z zachowaniem minimum 25% powierzchni biologicznie czynnej, zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna/usługowa, o wysokości zabudowy nie więcej niż 12,0 m, z zachowaniem minimum 40% powierzchni biologicznie czynnej oraz zabudowa usługowa o wysokości zabudowy nie więcej niż 10,0 m, z zachowaniem minimum 10% powierzchni biologicznie czynnej. Zainwestowanie nie wpłynie znacząco negatywnie na walory krajobrazu, zarówno w granicach terenów objętych planem jak i na terenach sąsiednich.

Biorąc pod uwagę stan istniejący, proponowane zagospodarowanie oraz ograniczony zakres problemów i położenie poza obszarem Natura 2000, obszar planu nie wymaga alternatywnych rozwiązań do rozwiązań zawartych w projektowanym dokumencie.

### **Informacja dotycząca uwzględnienia ustaleń zawartych w prognozie oddziaływania na środowisko**

Przyjęte parametry zabudowy oraz funkcja terenu pozawala na racjonalne zagospodarowanie obszaru opracowania z uwzględnieniem wymogów ochrony środowiska, jednocześnie nie przewiduje się w wyniku jego realizacji znaczących oddziaływań na środowisko.

Zapisy ustaleń planu są zgodne z kierunkami polityki zagospodarowania przestrzennego w zakresie ochrony środowiska i jego zasobów określonych w „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Chojnice”.

Wnioski podsumowujące prognozę oddziaływania na środowisko stwierdzają:

- 1. W prognozie dokonano analizy i oceny przewidywanych oddziaływań ustaleń planu na środowisko, a w szczególności na różnorodność biologiczną, ludzi, zwierzęta, rośliny, wodę, powietrze, powierzchnię ziemi, krajobraz, klimat, zasoby naturalne, z uwzględnieniem zależności między tymi elementami środowiska i między oddziaływaniami na te elementy.*
- 2. W zapisach planu zostały uwzględnione ustalenia podstawowego dokumentu planistycznego, jakim jest „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Chojnice”*
- 3. W przypadku braku uchwalenia powyższego projektu planu, realizowany będzie miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu pod zabudowę mieszkaniową*

i usługi pomiędzy ulicami Prochową i 14 Lutego w Chojnicach zatwierdzonego Uchwałą Nr XVIII/252/2000 Rady Miejskiej w Chojnicach z dnia 25 maja 2000 r.

4. Uchwalenie nowego planu ma umożliwić wprowadzenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, wielorodzinnej, usługowej oraz wprowadzenie dodatkowego terenu umożliwiającego wprowadzenie zabudowy od południowej granicy planu do obwodnicy (teren ten w Studium oznaczony jest R1)
5. Obszar opracowania nie znajduje się w obszarze Natura 2000 oraz w obszarach objętych formami ochrony przyrody, o których mowa w ustawie z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 55).
6. Tereny w granicach planu nie znajdują się w obszarach narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz obszarach szczególnego zagrożenia powodzią w rozumieniu ustawy Prawo wodne.
7. Realizacja projektu planu nie jest sprzeczna z celami środowiskowymi ustalonymi w planie gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Wisły oraz nie narusza ustalonych warunków korzystania z wód regionu wodnego Dolnej Wisły, a tym samym nie wpłynie negatywnie na jednolite części wód.
8. W planie ustalono zasady i standardy kształtowania zabudowy i zagospodarowania dla analizowanego terenu oraz zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu.
9. Z analizy prognozowanych zmian przestrzennych i ich jakości wynikających z realizacji ustaleń m.p.z.p. wynika, że na całym obszarze nastąpi zmiana dotychczasowej funkcji, co spowoduje znaczny ubytek powierzchni biologicznie czynnej, której wartość przyrodnicza jest niewielka.
10. Dla terenów oznaczonych symbolem: 1MN, 18MN, 19MN, 21MN, 23MN, 24MN, 3MN/U, 4MN/U, 12MN/U, 15MN/U, 16MN/U, 25MW/U, 8MW/MN/U, 10MW/MN/U, 13MW/MN/U zakazano lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze oraz potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko za wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej i komunikacji. Dla terenów 6U i 26U zakazano lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko za wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej i komunikacji.
11. Zasięg ewentualnej uciążliwości dla środowiska, wynikający z prowadzonej działalności w ramach usług, powinien być ograniczony do granic terenu, do którego właściciel posiada tytuł prawny, oddziaływanie to nie może także negatywnie wpływać na stan środowiska, w tym na grunt, wody podziemne oraz powietrze atmosferyczne.
12. Ustalenia projektu planu uwzględniają uwarunkowania przyrodnicze i stwarzają warunki do ograniczenia uciążliwości dla środowiska przyrodniczego, związanych z planowanym zagospodarowaniem.
13. Wpływ na niektóre elementy środowiska przyrodniczego można ograniczyć lub wyeliminować poprzez zastosowanie odpowiednich zabezpieczeń technicznych, zgodnych z zapisami projektu dokumentu oraz ustaleniami niniejszej Prognozy.
14. Wprowadzenie nowych funkcji wiąże się z obowiązkami nakładanymi na właścicieli lub użytkowników terenów objętych analizowanym dokumentem (tj. gospodarki odpadami, gospodarki wodno-ściekowej, emisji do powietrza oraz zapewnienia komfortu akustycznego).

15. Skala i rodzaj oddziaływania na środowisko realizacji ustaleń planu nie zagraża jakości środowiska na terenach przyrodniczych objętych ochroną. Planowane zagospodarowanie nie będzie miało negatywnego wpływu na warunki występowania siedlisk na obszarach Natura 2000 oraz ich integralność.
16. Informacje zawarte w niniejszej prognozie oddziaływania na środowisko są opracowane odpowiednio do stanu współczesnej wiedzy i metod oceny oraz dostosowane są do zawartości i stopnia szczegółowości projektowanego dokumentu, zgodnie z art. 52 ust.1 ustawy z dnia 3 października 2008 o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, o udziale społeczeństwa w ochronie środowiska i ocenach oddziaływania na środowisko (t.j .Dz. U. z 2020 r. poz. 283, 284, 322).
17. W wyniku przeprowadzonych analiz ustaleń planu nie stwierdzono powstania znaczącego negatywnego oddziaływania na środowisko w granicach planu i w jego sąsiedztwie w tym: bezpośredniego, pośredniego, wtórnego, skumulowanego, krótkoterminowego, średnioterminowego, długoterminowego, stałego i chwilowego.

Prognoza wykazała, że omawiany plan miejscowy nie będzie miał znaczącego negatywnego wpływu na środowisko, w tym także na środowisko rozumiane, jako warunki życia ludzi.

Prognoza nie wskazała na potrzeby dodatkowych, poza przyjętymi ustaleniami planu, rozwiązań, w tym alternatywnych, ograniczających negatywne oddziaływania na środowisko.

#### **Informacja dotycząca uwzględnienia opinii Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska i Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego**

Zgodnie z art. 57 i 58 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko organami właściwymi w sprawach opiniowania w ramach strategicznych ocen oddziaływania na środowisko w przypadku miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego są: Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska i Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny.

Burmistrz Miasta Chojnice w dniu 26 października 2017 r. (pismo znak: PP.6722.4.2017) wystąpił do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska o uzgodnienie zakresu prognozy oddziaływania na środowisko miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu przy ulicy Sępoleńskiej w Chojnicach. Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w piśmie z dnia 15 listopada 2017 r. znak: RDOŚ-Gd-WZP.411.2.12.2017.KS uzgodnił zakres i stopień szczegółowości do w/w planu.

Burmistrz Miasta Chojnice w dniu 26 października 2017 r. (pismo znak: PP.6722.4.2017) wystąpił do Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego o uzgodnienie zakresu i stopnia szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko do w/w miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. PPIS w piśmie z dnia 07 listopada 2017 r. znak: PSSE-NZ-9200-126/61/4/17 uzgodnił zakres i stopień szczegółowości informacji zawartych w prognozie oddziaływania na środowisko

miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu przy ulicy Sępoleńskiej w Chojnicach.

Burmistrz Miasta Chojnice w dniu 12 marca 2018 r (pismo znak: PP.6722.4.2017) wystąpił do PPIS o zaopiniowanie omawianego projektu planu. PPIS wydał opinię pozytywną w dniu 23 kwietnia 2018 r. w piśmie znak PSSE-NZ-9200-65/32/4/18 (wpływ 24 kwietnia 2018 r.).

Burmistrz Chojnic w dniu 12 marca 2018 r (pismo znak: PP.6722.4.2017) wystąpił do RDOŚ o zaopiniowanie projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu przy ulicy Sępoleńskiej w Chojnicach wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do ww. planu. RDOŚ w dniu 21 maja 2018 r. r. (pismo z dnia 10 maja 2018 r. znak RDOŚ-Gd-WZP.410.2.7.2018.IKO) wydał opinię pozytywną z następującymi uwagami do przedłożonego projektu mpzp:

- maksymalnie ograniczyć rozmiary placów budów w celu ograniczenia przekształceń wierzchniej warstwy litosfery w trakcie prac ziemnych;
- wycinkę drzew ograniczyć do minimum;
- zabezpieczyć grunt i wody w rejonie inwestycji przed zanieczyszczeniami związanymi z pracą sprzętu zmechanizowanego i składowaniem materiałów budowlanych;
- kształtować zieleń z zastosowaniem gatunków przystosowanych do warunków siedliskowych obszaru planu oraz odpornych na komunikacyjne zanieczyszczenie atmosfery;
- w trakcie przygotowywania i realizacji inwestycji zapewnić oszczędne korzystanie z terenu, a wykorzystywanie i przekształcanie elementów przyrodniczych dopuszcza się wyłącznie w takim zakresie, w jakim jest to konieczne w związku realizacją konkretnej inwestycji;
- zaleca się stosowanie ażurowych elementów terenów utwardzonych w drogach dojazdowych, ciągach pieszo-jezdnych i miejscach postojowych w celu maksymalnego odprowadzenia opadów atmosferycznych do gruntu;
- należy dążyć do zapewnienia ładu przestrzennego i estetyzacji krajobrazu m. in. przez dbałość o detal architektoniczny.

Przedstawione uwagi zostały wzięte pod uwagę i znalazły odzwierciedlenie w projekcie mpzp.

„Prognoza oddziaływania na środowisko” została udostępniona do opiniowania przez powyższe organy i uzyskała wymagane opinie i uzgodnienia. W związku z powyższym projekt miejscowego planu został przekazany do wyłożenia w przedłożonej do opiniowania Organom formie.

#### **Informacja o sposobie wzięcia pod uwagę oraz w jakim zakresie zostały uwzględnione uwagi i wnioski zgłoszone w związku z udziałem społeczeństwa**

Zgodnie z ustawą 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 (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 283, 284, 322) została przeprowadzona procedura strategicznej oceny oddziaływania na środowisko przedmiotowego planu miejscowego. Społeczeństwo miasta uzyskało możliwość zapoznania

się z dokumentami: projektem planu miejscowego oraz prognozą oddziaływania na środowisko do projektu planu miejscowego, w trakcie ich wyłożenia do publicznego wglądu. W tej sprawie Burmistrz Chojnic wystosował ogłoszenie o terminie wyłożenia dokumentów do publicznego wglądu od dnia 06 grudnia 2019 r. do dnia 29 stycznia 2020 r.

W czasie wyłożenia, odbyła się dyskusja publiczna w dniu 09 grudnia 2019 r. W trakcie trwania wyłożenia niniejszego planu miejscowego nie wpłynęły uwagi.

### **Informacja dotycząca wyników postępowania dotyczącego transgranicznego oddziaływania na środowisko**

Nie przewiduje się transgranicznego oddziaływania skutków realizacji planu na środowisko.

### **Informacja w zakresie propozycji dotyczących metod i częstotliwości przeprowadzania monitoringu skutków postanowień dokumentu**

Nie wskazuje się szczególnych zaleceń dotyczących metod i częstotliwości przeprowadzania monitoringu skutków postanowień dokumentu. Będzie on przeprowadzany zgodnie z określoną ustawowo procedurą określoną w art. 32 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 293). W wyniku powyższych przepisów niezbędne będzie dokonanie analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym w okresie czasowym wynikającym z tego przepisu.

Stosowne analizy powinny być poszerzone o analizy skutków realizacji postanowień projektowanego dokumentu. Metody analizy powinny uwzględniać analizę dostępnych informacji o środowisku oraz pomiary porealizacyjne w świetle obowiązujących przepisów odrębnych.

Monitoring skutków realizacji planu w ujęciu całościowym odbywać się będzie również w wyniku analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym, przeprowadzonej na podstawie ust. 1 art. 32 ww. ustawy, co najmniej raz w kadencji.

Ponadto analiza skutków ustaleń projektu MPZP powinna odbywać się na zasadzie monitoringu przez organy władzy samorządowej. Systematyczny monitoring podstawowych komponentów środowiska tj. powietrza, gleb, wód powierzchniowych i podziemnych pozwoli ocenić tendencje zmian środowiska oraz wskazać dalsze kierunki jego ochrony. Stan środowiska podlegać będzie ocenie w ramach Państwowego Monitoringu Środowiska, natomiast wyniki będą publikowane w corocznych raportach przez właściwego Wojewódzkiego Inspektora Ochrony Środowiska.

W wyniku analizy będzie możliwe, w razie stwierdzenia negatywnego oddziaływania na środowisko prowadzonych działalności zobowiązanie podmiotu korzystającego ze środowiska do sporządzenia i przedłożenia projektu ekologicznego, zgodnie z przepisami działu V w tytule III ustawy z 27 kwietnia 2001 Prawo Ochrony Środowiska (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 1396, 1403, 1495, 1501, 1527, 1579, 1680, 1712, 1815, 2087, 2166). W przypadku wystąpienia szkód w środowisku lub niedopełnienia przez podmiot korzystający ze środowiska przepisów o ochronie środowiska, możliwe będzie zastosowanie adekwatnych środków, przewidzianych w tytule VI cyt. Ustawy. W razie stwierdzenia istotnego przekroczenia dopuszczalnej powierzchni zabudowy lub niezachowania wymaganej minimalnej powierzchni biologicznie czynnej organ nadzoru budowlanego będzie

zobowiązany do wydania decyzji nakazującej dostosowanie zabudowy i zagospodarowania działki budowlanej do wskaźników określonych w planie, chyba, że władający terenem uzyska prawo do gruntu sąsiadującego (o analogicznym przeznaczeniu) pozwalającego dotrzymać wymogów w tym zakresie.