

**UCHWAŁA NR .....**  
**RADY MIASTA I GMINY SANNIKI**  
**z dnia .....**

**w sprawie Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
dla terenów przy ul. Warszawskiej w mieście Sanniki**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2022r., poz. 559 z późn. zm.), art. 20 ust.1 i art. 29 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2022r., poz. 503 z późn. zm.) oraz Uchwał Rady Miasta i Gminy Sanniki Nr 50/XIII/2019 z dnia 25 kwietnia 2019 r. i Nr 173/XXXVI/2021r. z dnia 28 kwietnia 2021r.,

Rada Miasta i Gminy Sanniki stwierdza:

**§ 1.** Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów przy ul. Warszawskiej w mieście Sanniki nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Sanniki.

**Rozdział I**  
**Przepisy ogólne**

**§ 2.1.** Uchwala się Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów przy ul. Warszawskiej w mieście Sanniki zwany dalej „planem”.

2. Zakres planu obejmuje obszar o powierzchni około 2 ha w obrębie geodezyjnym Sanniki.
3. Granice obszaru objętego ustaleniami planu oznaczone są na rysunku planu sporządzonym w skali 1:1000 stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.
4. Załącznikami do Uchwały są:
  - 1) rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący integralną część uchwały – Zał. Nr 1;
  - 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu – Zał. Nr 2;
  - 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy – Zał. Nr 3;
  - 4) dane przestrzenne w postaci cyfrowej - Zał. Nr 4.

**§ 3.1.** Plan zawiera ustalenia dotyczące:

- 1) przeznaczenia terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu;
- 4) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu;
- 5) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;
- 6) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 7) sposobów tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenów;
- 8) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości;
- 9) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości;
- 10) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.

2. Plan nie określa ze względu na brak problematyki:

- 1) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu w tym zakaz zabudowy;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, osuwania się mas ziemnych i krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym.

3. Na rysunku planu następujące oznaczenia graficzne są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego ustaleniami planu;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) przeznaczenie terenu określone symbolem literowym;
- 5) zwymiarowane odległości oznaczone na rysunku planu.

§ 4. Ilekcioć w dalszych przepisach niniejszej Uchwały jest mowa o:

- 1) **planie** – należy przez to rozumieć plan zatwierdzony niniejszą Uchwałą;
- 2) **liniach rozgraniczających** - należy przez to rozumieć linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych warunkach zabudowy terenu;
- 3) **przeznaczeniu podstawowym** (funkcji podstawowej) - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na przedmiotowym terenie i stanowić więcej niż 50% ogólnej powierzchni zabudowy w obszarze wyznaczonym liniami rozgraniczającymi;
- 4) **przeznaczeniu uzupełniającym** (funkcji uzupełniającej) – należy przez to rozumieć funkcję inną niż określone przeznaczenie podstawowe zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 5) **nieprzekraczalnych liniach zabudowy** - należy przez to rozumieć ustaloną nieprzekraczalną granicę usytuowania budynków w ich powierzchni zabudowy wyznaczoną zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) **powierzchni biologicznie czynnej** - należy przez to rozumieć grunt rodzimy pokryty roślinnością oraz wodę powierzchniową na działce budowlanej;
- 7) **usługi podstawowe** - należy przez to rozumieć działalność gospodarczą, zakwalifikowaną do usług nieuciążliwych związanych z zaspakajaniem codziennych i powszechnych potrzeb mieszkańców, takich jak:
  - a) handel detaliczny, gastronomia,
  - b) naprawy, remonty, konserwacje sprzętów i urządzeń konsumentów,
  - c) wyrób przedmiotów na indywidualne zamówienie,
  - d) usługi rekreacji, turystyki, wypoczynku,
  - e) usługi bankowe, doradztwa gospodarczego,
  - f) niepubliczne komercyjne usługi oświaty, zdrowia, opieki społecznej i kultury;
- 8) **uciążliwości obiektów i urządzeń** - należy przez to rozumieć bezpośredni i pośredni wpływ danego przedsięwzięcia na środowisko oraz zdrowie i warunki życia ludzi wynikający z emisji gazów, pyłów, zapachów, hałasu, promieniowania itp. o wartościach przekraczających wartości dopuszczalne określone w przepisach odrębnych dot. ochrony środowiska.

§ 5.1. Ustala się podział obszaru na tereny o następującym przeznaczeniu:

- 1) tereny usług edukacji oznaczone symbolem **UE**;
- 2) tereny usług sportu i rekreacji oznaczone symbolem **US**.

## Rozdział II Ogólne ustalenia Planu

§ 6. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

1. Obowiązuje:

- 1) kształtowanie gabarytów zabudowy poprzez ograniczenie wysokości budynków mieszkalnych do 3 kondygnacji;
  - 2) na terenie UE sytuowanie miejsc parkingowych z zachowaniem pasa zieleni izolacyjnej od granic terenu;
  - 3) zapewnienie dostępu do drogi publicznej ukształtowane w sposób zgodny z przepisami odrębnymi;
  - 4) zachowanie ustalonej planem intensywności zabudowy przez realizację ustalonej dla każdego terenu wielkości powierzchni biologicznie czynnej;
2. Ponadto dla poszczególnych terenów obowiązują ustalenia z zakresu zasad zagospodarowania i kształtowania zabudowy określone w Rozdziale III.

## **§ 7. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu.**

1. Na terenach objętych Planem ustala się następujące zasady realizujące zasadę zrównoważonego rozwoju:
  - 1) zapobieganie powstawaniu zanieczyszczeń;
  - 2) zachowanie naturalnego ukształtowania powierzchni terenu;
  - 3) utrzymanie i ochrona istniejących zasobów środowiska przyrodniczego poprzez zachowanie odpowiedniego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej oraz zagospodarowanie zielenią urządzoną;
  - 4) realizację zieleni wzdłuż głównych ciągów komunikacyjnych oraz granic użytkowania;
  - 5) wyposażanie obiektów w urządzenia zabezpieczające środowisko gruntowo-wodne przed zanieczyszczeniem;
  - 6) uporządkowaną gospodarkę odpadami – unieszkodliwianie odpadów zgodnie z przepisami z zakresu ochrony środowiska i gospodarki odpadami;
  - 7) zakaz realizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii, stwarzających zagrożenia dla życia i zdrowia ludzi;
  - 8) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko za wyjątkiem inwestycji infrastruktury technicznej i obiektów stanowiących realizację celu publicznego;
  - 9) zachowanie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku stosownie do klasyfikacji akustycznej terenów ustalonej w odniesieniu do przeznaczenia terenu.
2. Ustala się warunki zagospodarowania wynikające z lokalnych potrzeb ochrony środowiska i zdrowia ludzi:
  - 1) nakaz zagospodarowania terenu zielenią towarzyszącą wg wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej określonej dla każdej działki budowlanej;
  - 2) utrzymanie i ochrona istniejących układów zieleni wysokiej, w tym zadrzewień nadwodnych, przydrożnych i śródpolnych, rowów melioracyjnych, maksymalne utrzymanie istniejących zadrzewień poprzez ich wykorzystanie w zagospodarowaniu terenu;
  - 3) kształtowanie zieleni urządzonej w postaci drzew i krzewów zgodnie z uwarunkowaniami siedliskowymi i geograficznymi (dominujący udział drzew liściastych) oraz stosowanie gatunków odpornych na zanieczyszczenia;
  - 4) zaopatrzenie w ciepło z wykorzystaniem proekologicznych nośników energii: gaz, energia elektryczna, olej opałowy o niskiej zawartości siarki, węgiel spalany w piecach niskoemisyjnych lub odnawialne źródła energii np. w postaci ogniw fotowoltaicznych i pomp ciepła nie oddziałujące znacząco na środowisko;
  - 5) wyposażanie obiektów (tego wymagających) w urządzenia zabezpieczające środowisko gruntowo-wodne przed zanieczyszczeniem.

## **§8. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej**

1. Na terenie objętym planem obiekty o walorach kulturowych podlegające ochronie konserwatorskiej reprezentuje:

- 1) stanowisko archeologiczne Sanniki nr 2 (AZP 54-55/11) stanowiące strefę ochrony XV-XIX wiecznej wsi historycznej Sanniki;
- 2) W granicach stanowiska obowiązuje:
  - a) przedmiotem ochrony są znajdujące się w nim zabytki archeologiczne,
  - b) nieruchomości zabytki archeologiczne należy uwzględnić przy zabudowie i zagospodarowaniu terenów, w sposób określony w przepisach odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.
4. Na obszarze objętym planem nie znajdują się dobra kultury współczesnej.
5. Ustala się ochronę krajobrazu kulturowego: terenu położonego w odległości 100m od granic zabytkowego Parku, w której obowiązuje zabezpieczenie właściwej ekspozycji poprzez określenie nieprzekraczalnych gabarytów zabudowy:
  - 1) wysokość obiektów do 15m;
  - 2) ochrona krajobrazu kulturowego wymaga:
    - zlikwidowanie elementów dysharmonizujących,
    - dostosowania nowej zabudowy do historycznej kompozycji przestrzennej w zakresie skali i bryły obiektów.

### **§ 9. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej i komunikacji.**

Obowiązują następujące zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:

1. Koordynacja w czasie realizacji zabudowy i zagospodarowania terenu z wyprzedzającą lub równoczesną realizacją sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.
2. Budowa sieci i urządzeń infrastruktury technicznej:
  - 1) wzdłuż układów komunikacyjnych w liniach rozgraniczających dróg lub w przestrzeni między linią zabudowy a liniami rozgraniczającymi dróg przy zachowaniu przepisów odrębnych i w sposób nieograniczający zagospodarowania terenu;
  - 2) urządzenia sieciowe infrastruktury powinny być prowadzone w maksymalnym stopniu wzdłuż granic własności i istniejących systemów technicznego uzbrojenia terenu;
  - 3) z zachowaniem odpowiednich odległości od obiektów budowlanych i urządzeń uzbrojenia terenu;
  - 4) dopuszcza się wydzielanie działek dla potrzeb lokalizacji obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej o powierzchni wynikającej z uwarunkowań technicznych.
3. Dopuszcza się utrzymanie oraz możliwość rozbudowy lub przebudowy istniejących urządzeń nadziemnych i podziemnych uzbrojenia terenu w przypadku kolizji z planowanym zagospodarowaniem.
4. Zaopatrzenie w wodę dla potrzeb bytowo - gospodarczych i przeciwpożarowych w oparciu o istniejący na terenie wodociąg poprzez budowę sieci rozbiorczej według następujących zasad:
  - 1) minimalna średnica sieci rozbiorczej  $\varnothing 90\text{mm}$ ;
  - 2) należy zapewnić awaryjne zasilanie dla sytuacji szczególnych dotyczących ochrony ludności i spraw obronnych.
5. Uporządkowana gospodarka ściekowa w systemie zbiorczej kanalizacji sanitarnej poprzez budowę sieci rozdzielczej o minimalnej średnicy 150mm, z odprowadzeniem ścieków na oczyszczalnię ścieków w Sannikach.
6. Odprowadzenie wód opadowych z powierzchni utwardzonych, z pasów drogowych na terenach zabudowanych poprzez lokalne systemy otwartych lub zamkniętych kanalizacji deszczowych wyposażonych na wylotach w urządzenia oczyszczające. Odprowadzenie wód opadowych w oparciu o system zlewniowy lokalnych rowów w sposób zapewniający retencję. Wody opadowe odprowadzane do odbiornika powinny spełniać wymagania określone w przepisach dotyczących ochrony środowiska;
  - 1) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w granicach działek budowlanych;
  - 2) dopuszcza się powierzchniowe systemy odwadniające (urządzenia ściekowe, rowy);
  - 3) dopuszcza się budowę zbiorników infiltracyjnych lub infiltracyjno-odparowujących.

7. Zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej i planowanej sieci elektroenergetycznej średniego i niskiego napięcia kablowej lub napowietrznej z zachowaniem następujących warunków:
  - 1) zabezpieczenie zapotrzebowania mocy elektrycznej według bilansu zapotrzebowania mocy;
  - 2) przyłącza energetyczne nN wykonać jako napowietrzne lub kablowe, układy pomiaru energii zlokalizować w szafkach pomiarowych usytuowanych w ogrodzeniu (planowanej linii rozgraniczającej drogi) lub w granicach działki, dopuszcza się inne usytuowanie zgodnie z przepisami szczególnymi;
  - 3) stacje transformatorowe SN/nN lokalizować w środku obciążenia energetycznego z zapewnieniem dostępu do drogi publicznej, w wykonaniu napowietrznym lub wewnętrznym, dopuszcza się wydzielenie działki pod lokalizację stacji z zapewnieniem dojazdu. Sytuowanie stacji transformatorowych 15/0,4kV w miejscach innych niż wyznaczone na rysunku planu nie wymaga zmiany planu;
  - 4) dopuszcza się budowę nowej infrastruktury elektroenergetycznej oraz przebudowę, rozbudowę remont i utrzymanie istniejących urządzeń elektroenergetycznych na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
  - 5) dopuszcza się zachowanie istniejącej lokalizacji sieci dystrybucyjnej energii elektrycznej z uwzględnieniem obostrzeń wynikających z jej istnienia; dla linii napowietrznych nN 0,4kV obowiązują strefy ochronne (ograniczonego zagospodarowania) w odległości 1,5m od osi w każdą stronę;
  - 6) realizacja oświetlenia ulicznego na terenach zwartej zabudowy.
8. Zabezpieczenie w łączy telekomunikacyjne z dostępnych sieci telekomunikacyjnych:
  - 1) dopuszcza się rozbudowę i budowę sieci telekomunikacyjnych i teleinformatycznych zarówno w formie tradycyjnej jak i wykorzystując nowe technologie, rozbudowa i modernizacja infrastruktury światłowodowej w sposób określony przez przepisy odrębne;
  - 2) ustala się rozwój systemów telekomunikacyjnych i teleinformatycznych przewodowych i bezprzewodowych stosownie do wzrostu zapotrzebowania na usługi telekomunikacyjne i teleinformatyczne;
  - 3) dopuszcza się budowę instalacji i urządzeń radiokomunikacyjnych i telekomunikacyjnych w sposób zgodny z przepisami odrębnymi; ograniczenie lokalizacji infrastruktury telekomunikacyjnej do obiektów o nieznacznym oddziaływaniu;
  - 4) zabezpieczenie w awaryjną łącznością telefoniczną dla sytuacji szczególnych dotyczących ochrony ludności i spraw obronnych.
9. Rozwiązanie gospodarki odpadami wg następujących zasad:
  - 1) gospodarka odpadami komunalnymi zgodnie z gminnym systemem gospodarki odpadami, w tym selektywna zbiórka odpadów do pojemników zlokalizowanych na terenie posesji oraz na terenach ogólnodostępnych - postępowanie z odpadami zgodnie z hierarchią określoną w przepisach odrębnych;
  - 2) gospodarka odpadami wg zasad ochrony środowiska m.in. zapobiegać powstawaniu odpadów, zapewnić odzysk odpadów.
10. Zaopatrzenie w ciepło w systemie lokalnych źródeł ciepła z wykorzystaniem proekologicznych nośników energii.
11. W obszarze objętym planem występują urządzenia melioracyjne - w przypadku kolizji z urządzeniami melioracyjnymi obowiązuje przestrzeganie przepisów z zakresu Prawa Wodnego:
  - 1) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę i likwidację istniejącego drenowania;
  - 2) dopuszcza się częściową likwidację sieci drenarskiej z zachowaniem lub przełożeniem tej części systemu, która przeprowadza wody melioracyjne z terenów sąsiadujących;
  - 3) zakaz zmiany stanu wody na gruncie, a zwłaszcza kierunku odpływu, ze szkodą dla gruntów sąsiednich;
  - 4) rozwiązanie kolizji zabudowy i zagospodarowania terenu z urządzeniami melioracyjnymi dokonywać zgodnie z przepisami odrębnymi, w sposób zapewniający prawidłowy odpływ wód.

**12.** Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy na terenach zabudowanych i projektowanych do zainwestowania zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, w pozostałych przypadkach zgodnie z przepisami odrębnymi:

1) istniejąca zabudowa może być utrzymana, przebudowana, nadbudowana, rozbudowana (zakaz zbliżania do pasa drogowego) w dotychczasowych liniach zabudowy o ile nie powoduje zagrożenia bezpieczeństwa ruchu.

**13.** Ustala się następujące zasady parkowania:

1) ustala się następujące wskaźniki parkingowe:

a) dla terenów usług - 30 miejsc parkingowych na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków lub 100 miejsc konsumpcyjnych;

2) potrzeby w zakresie parkowania wg wskaźników wymienionych w pkt. 1) właściciele posesji zapewniają na terenach w granicach własnej działki;

3) w zakresie miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową wyznacza się następujące potrzeby:

a) 1 miejsce na terenach **UE** i **US**.

### **Rozdział III**

#### **Zasady zagospodarowania terenów i kształtowania zabudowy**

**§ 10.1.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **UE** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe - zabudowa usług edukacji;

2) przeznaczenie uzupełniające – zabudowa usługowa w zakresie sportu, rekreacji, turystyki oraz w zakresie usług podstawowych związanych z oświatą, zdrowiem, kulturą.

#### **2. Zasady zagospodarowania terenu:**

1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu i z § 9 ust.12;

1) obsługa komunikacyjna z przyległych dróg publicznych, dopuszcza się zachowanie istniejącej bezpośredniej obsługi z drogi wojewódzkiej oraz realizację zjazdu z zachowaniem przepisów odrębnych;

2) zachowanie powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszej niż 30% powierzchni działki budowlanej;

3) intensywność zabudowy w granicach 0,2-0,8;

4) funkcja mieszkaniowa może być łączona z funkcją usługową w formie wbudowanej lub jako obiekt wolnostojący;

5) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko;

6) funkcjonowanie obiektów i urzędzeń w ramach prowadzonej działalności usługowej nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem, do którego inwestor ma tytuł prawny;

7) dopuszcza się sytuowanie budynków gospodarczych;

8) dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży.

#### **3. Zasady kształtowania zabudowy:**

1) maksymalna wysokość budynków usługowych - do 15 m;

2) maksymalna wysokość budynków garażowych i gospodarczych do 7 m;

3) dachy budynków usługowych dwu- lub wielospadowe o nachyleniu połaci do 45°;

4) dachy budynków gospodarczych o nachyleniu połaci 5 - 45°.

#### **4. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:**

1) minimalna powierzchnia działki – 2000 m<sup>2</sup>;

2) minimalna szerokość frontu działki - 30 m;

3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – 60- 90°.

#### **5. Minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych – 2000 m<sup>2</sup>.**

**§ 11.1.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **US** ustala się:

- 1) funkcję podstawową - tereny usług sportu, rekreacji /turystycznych, sportowych, rekreacyjnych/ związanych z działalnością w zakresie turystyki, sportu, rekreacji, wypoczynku;
- 2) funkcję uzupełniającą – obiekty obsługi technicznej funkcji podstawowej, zabudowa bezpośrednio związana z funkcją podstawową, obiekty komunikacji związane z obsługą ruchu drogowego i pieszego (m.in. parkingi, ścieżki) oraz obiekty architektury ogrodowej, zieleń urządzona.

**2. Zasady zagospodarowania terenu:**

- 1) obsługa komunikacyjna z przyległych ulic publicznych, dopuszcza się realizację obsługi komunikacyjnej z drogi wojewódzkiej z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 3) zachowanie powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszej niż 40% powierzchni działki budowlanej;
- 4) uciążliwość dla środowiska wywołana funkcjonowaniem obiektów i urządzeń nie może wykroczać poza granice terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny;
- 5) dopuszcza się organizację imprez masowych;
- 6) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko,;
- 7) realizowanie obiektów o funkcji podstawowej w pierwszej kolejności lub łącznie z funkcją uzupełniającą;
- 8) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach 0,1-0,5;
- 9) dopuszcza się realizację przestrzeni publicznej – zagospodarowania terenu z dostosowaniem dla potrzeb osób niepełnosprawnych;
- 10) dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych.

**3. Zasady kształtowania zabudowy:**

- 1) maksymalna wysokość obiektów do 10m;
- 2) geometria dachów - dachy dwu lub wielospadowe, kąt nachylenia połaci 10-45°, dopuszcza się dachy łukowe.

**4. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:**

- 1) minimalna powierzchnia działki – 2000m<sup>2</sup>;
- 2) minimalna szerokość frontu działki 50m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – 60-90° lub zachowanie istniejącego.

**5. Minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych - 2000m<sup>2</sup>**

**§ 12. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:**

1. Do czasu realizacji planu tereny przeznaczone w nim pod różne funkcje mogą pozostać w dotychczasowym użytkowaniu,
2. Dopuszcza się zagospodarowanie w postaci tymczasowych obiektów związanych funkcjonalnie z użytkowaniem terenu.

**Rozdział IV**

**Przepisy przejściowe i końcowe**

**§ 13.** Stawki procentowe służące naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowane uchwaleniem niniejszego planu ustala się wysokości;

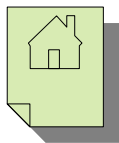
- 1) dla terenów **US** 15 %;
- 2) dla terenów **UE** 0%.

**§ 14.** Wykonanie uchwały powierza się burmistrzowi Miasta i Gminy Sanniki.

**§ 15. 1.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

**2.** Uchwała podlega publikacji na stronie internetowej gminy.





**BUDOWLANE i URBANISTYCZNE USŁUGI PROJEKTOWE**

**mgr inż. ALICJA PEJTA-JAWORSKA**

*opracowania planistyczne, projekty infrastruktury technicznej, ekspertyzy z zakresu ochrony środowiska*

---

09-400 Plock, ul. Kazimierza Wielkiego 37/93

kom. 504766500

e-mail: [apjaworska@wp.pl](mailto:apjaworska@wp.pl)

NIP 774-113-13-19

**PROGNOZA**  
**ODDZIAŁYWANIA NA ŚRODOWISKO**  
**MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**  
**DLA TERENÓW PRZY UL. WARSZAWSKIEJ W MIEŚCIE SANNIKI**

listopad 2021 r.

## SPIS TREŚCI

<b>1.</b>	<b>INFORMACJE OGÓLNE</b> .....	3
	1.1. Podstawa prawna opracowania .....	3
	1.2. Przedmiot, cel i zakres opracowania .....	3
	1.3. Materiały źródłowe .....	4
	1.4. Metody zastosowane przy sporządzaniu Prognozy .....	4
<b>2.</b>	<b>CHARAKTERYSTYKA UŻYTKOWANIA TERENU OBJĘTEGO PLANEM</b> .....	4
<b>3.</b>	<b>ANALIZA I OCENA USTALEŃ PLANU</b> .....	4
	3.1. Przedmiot i zakres Planu .....	4
	3.2. Ustalenia Planu .....	5
	3.2.1. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu .....	5
	3.2.2. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej .....	5
	3.2.3. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej .....	6
	3.2.4. Zasady zagospodarowania terenów i kształtowania zabudowy .....	6
	3.3. Powiązania planu z innymi dokumentami .....	7
<b>4.</b>	<b>CELE OCHRONY ŚRODOWISKA USTANOWIONE NA SZCZEBLU MIĘDZYNARODOWYM, WSPÓLNOTOWYM I LOKALNYM</b> .....	7
	4.1. Uwzględnienie celów ochrony środowiska w projekcie Planu .....	8
	4.2. Uwzględnienie celów środowiskowych Planu Gospodarowania Wodami na obszarze dorzecza rzeki Wisły w analizowanym projekcie Planu .....	9
<b>5.</b>	<b>CHARAKTERYSTYKA ISTNIEJĄCEGO STANU ŚRODOWISKA</b> .....	10
	5.1. Położenie obszaru objętego opracowaniem .....	10
	5.2. Cechy środowiska przyrodniczego .....	10
	5.2.1. Położenie fizycznogeograficzne terenu .....	10
	5.2.2. Rzeźba terenu .....	10
	5.2.3. Budowa geologiczna .....	10
	5.2.4. Gleby .....	11
	5.2.5. Wody powierzchniowe i podziemne .....	11
	5.2.6. Klimat .....	12
	5.2.7. Szata roślinna .....	13
	5.2.8. Fauna .....	13
	5.2.9. Złoża surowców mineralnych .....	14
	5.2.10. Zanieczyszczenia powietrza .....	14
	5.3. Środowisko kulturowe i krajobraz .....	14
	5.3.1. Walory środowiska kulturowego .....	14
	5.3.2. Walory krajobrazowe .....	15
	5.4. Formy ochrony przyrody na podstawie ustawy o ochronie przyrody .....	15
	5.5. Stan środowiska na obszarach o przewidywanym znaczącym oddziaływaniu na środowisko .....	15
	5.6. Zagrożenie możliwością wystąpienia poważnej awarii .....	16
	5.7. Istniejące problemy ochrony środowiska .....	16
<b>6.</b>	<b>POTENCJALNE ZMIANY ISTNIEJĄCEGO STANU ŚRODOWISKA W PRZYPADKU BRAKU BRAKU REALIZACJI PLANU</b> .....	16
<b>7.</b>	<b>PRZEWIDYWANE SKUTKI WPŁYWU REALIZACJI USTALEŃ PLANU NA ŚRODOWISKO</b> .....	17
	7.1. Analiza i ocena przewidywanego oddziaływania realizacji Planu na środowisko i zabytki .....	17
	7.2. Analiza i ocena przewidywanego oddziaływania realizacji Planu na obszary w sieci Natura 2000 .....	21
<b>8.</b>	<b>ROZWIĄZANIA ALTERNATYWNE</b> .....	21
<b>9.</b>	<b>INFORMACJA O MOŻLIWYM TRANSGRANICZNYM ODDZIAŁYWANIU NA ŚRODOWISKO</b> .....	22
<b>10.</b>	<b>ROZWIĄZANIA MAJĄCE NA CELU ZAPOBIEGANIE, OGRANICZANIE LUB KOMPENSACJĘ PRZYRODNICZĄ NEGATYWNYCH ODDZIAŁYWAŃ NA ŚRODOWISKO</b> .....	22
<b>11.</b>	<b>PROPOZYCJA PRZEWIDYWANYCH METOD ANALIZY SKUTKÓW REALIZACJI USTALEŃ PLANU</b> ..	23
<b>12.</b>	<b>PODSUMOWANIE I OCENA USTALEŃ PLANU</b> .....	23
<b>13.</b>	<b>WNIOSKI I ZALECENIA</b> .....	24
<b>14.</b>	<b>STRESZCZENIE W JĘZYKU NIESPECJALISTYCZNYM</b> .....	24
	Załącznik Nr 1. Oświadczenie kierującego zespołem autorów prognozy .....	26

## 1. INFORMACJE OGÓLNE.

### 1.1. Podstawa prawna opracowania.

Podstawę prawną do opracowania niniejszej prognozy oddziaływania na środowisko projektu Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów przy ul. Warszawskiej w mieście Sanniki, **zwanego dalej „Planem”** stanowią:

- Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2021 r., poz. 741 z późn. zm.),
- 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 (t.j. Dz.U. z 2021 r., poz. 247 z późn. zm.),
- Ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz.U. z 2020 r., poz. 1219 z późn. zm.),
- Ustawa z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t.j. Dz.U. z 2020 r., poz. 55 z późn. zm.)
- Ustawa z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz.U. z 2017 r., poz. 1161 z późn. zm.)
- Uchwała Nr 50/XIII/2019 Rady Miasta i Gminy Sanniki z dnia 25 kwietnia 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów przy ul. Warszawskiej w mieście Sanniki.
- Uchwała Nr 173/XXXVI/2021 Rady Miasta i Gminy Sanniki z dnia 28 kwietnia 2021 r. zmieniająca w części Uchwałę Nr 50/XIII/2019 Rady Miasta i Gminy Sanniki z dnia 25 kwietnia 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów przy ul. Warszawskiej w mieście Sanniki.
- Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów przy ul. Warszawskiej w mieście Sanniki.

### 1.2. Przedmiot, cel i zakres opracowania.

Przedmiotem niniejszej prognozy oddziaływania na środowisko jest polityka przestrzenna określona w projekcie Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów przy ul. Warszawskiej w mieście Sanniki.

Celem prognozy jest ocena przewidywanego oddziaływania ustaleń analizowanego Planu na środowisko przyrodnicze, a w szczególności na obszary objęte formami ochrony przyrody oraz na jakość życia ludzi.

Prognozę wykonano w zakresie i stopniu szczegółowości uzgodnionym przez:

- Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie (pismo znak WOOŚ-III.411.222.2019.JD z dnia 03.10.2019 r.),
- Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Gostyninie (pismo znak PPIS/ZNS-4500/2/ASK/3173/2019 z dnia 10.09.2019 r.)

Zakres prognozy jest zgodny z art. 51 ust. 2 ustawy z 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 2021 r., poz. 247 z późn. zm.). Prognoza :

- **zawiera:** informacje o zawartości, głównych celach projektowanego dokumentu oraz jego powiązaniach z innymi dokumentami, informacje o metodach zastosowanych przy sporządzaniu prognozy, propozycje dotyczące przewidywanych metod analizy skutków realizacji postanowień projektowanego dokumentu oraz częstotliwości jej przeprowadzania, informacje o możliwym transgranicznym oddziaływaniu na środowisko, streszczenie sporządzone w języku niespecjalistycznym;
- **określa, analizuje i ocenia:** istniejący stan środowiska oraz potencjalne zmiany tego stanu w przypadku braku realizacji projektowanego dokumentu, stan środowiska na obszarach objętych przewidywanym znaczącym oddziaływaniem, istniejące problemy ochrony środowiska istotne z punktu widzenia realizacji projektowanego dokumentu, w szczególności dotyczące obszarów podlegających ochronie na podstawie ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody, cele ochrony środowiska ustanowione na szczeblu międzynarodowym, wspólnotowym i krajowym, istotne z punktu widzenia projektowanego dokumentu, oraz sposoby, w jakich te cele i inne problemy środowiska zostały uwzględnione podczas opracowywania dokumentu, przewidywane znaczące oddziaływania, w tym oddziaływania bezpośrednie, pośrednie, wtórne, skumulowane, krótkoterminowe, średnioterminowe i długoterminowe, stałe i chwilowe oraz pozytywne i negatywne, na cele i przedmiot ochrony obszaru Natura 2000 oraz integralność tego obszaru, a także na środowisko, a w szczególności na: różnorodność biologiczną, ludzi, zwierzęta, rośliny, wodę, powietrze, powierzchnię ziemi, krajobraz, klimat, zasoby naturalne, zabytki, dobra materialne z uwzględnieniem zależności między tymi elementami środowiska i między oddziaływaniami na te elementy;
- **przedstawia:** rozwiązania mające na celu zapobieganie, ograniczanie lub kompensację przyrodniczą negatywnych oddziaływań na środowisko, mogących być rezultatem realizacji projektowanego dokumentu, w szczególności na cele i przedmiot ochrony obszaru Natura 2000 oraz integralność tego obszaru, biorąc pod uwagę cele i geograficzny zasięg dokumentu oraz cele i przedmiot ochrony obszaru Natura 2000 oraz integralność tego obszaru – rozwiązania alternatywne do rozwiązań zawartych w projektowanym dokumencie wraz z uzasadnieniem ich wyboru oraz opis metod dokonania oceny prowadzącej do tego wyboru albo wyjaśnienie braku rozwiązań alternatywnych, w tym wskazania napotkanych trudności wynikających z niedostatków techniki lub luk we współczesnej wiedzy.

### 1.3. Materiały źródłowe.

1. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sanniki.
2. Opracowanie ekofizjograficzne podstawowe dla gminy Sanniki.
3. Strategia Rozwoju Gminy Sanniki na lata 2016 – 2030.
4. Stan środowiska w województwie mazowieckim, raport za rok 2020; Główny Inspektorat Ochrony Środowiska w Warszawie, Departament Monitoringu Środowiska, Warszawa 2020 r.
5. Klasyfikacja i ocena stanu jednolitych części wód rzek i zbiorników zaporowych w latach 2014–2019 na podstawie monitoringu; <https://www.gios.gov.pl/pl/stan-srodowiska/monitoring-wod>
6. Wieloczynnikowa degradacja środowiska. Komentarz do mapy w skali 1:750000; PIOŚ Instytut Ochrony Środowiska, Warszawa 1996 r.
7. Geografia regionalna Polski, Kondracki J.; Wydawnictwo Naukowe PWN, Warszawa 2011 r.
8. Geografia fizyczna Polski, Richling A., Ostaszewska K.; Wyd. Naukowe PWN, Warszawa 2009 r.
9. Atlas klimatu Polski, Lorenc H.; IMiGW, Warszawa 2005 r.
10. Klimat Polski, Woś A.; PWN, Warszawa 1999 r.
11. Mapa geologiczna Polski w skali 1:200000, arkusz Płock.

### 1.4. Metody zastosowane przy sporządzaniu Prognozy.

Prognoza oddziaływania na środowisko została sporządzona w odniesieniu do stanu środowiska przyrodniczego miasta i gminy Sanniki. Jest ona elementem postępowania w sprawie strategicznej oceny oddziaływania na środowisko skutków realizacji Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów przy ul. Warszawskiej w mieście Sanniki, w którym uzyskuje się wymagane ustawą opinie i zapewnia możliwość udziału społeczeństwa. Prognoza głównie ocenia w jakim zakresie wymogi ochrony środowiska zostały uwzględnione w projekcie Planu.

Opracowanie prognozy jest elementem warsztatu planistycznego i zostało wykonane metodami dostępnymi dla tego warsztatu, przy wykorzystaniu istniejących materiałów archiwalnych oraz dostępnych opracowań, a także na podstawie informacji zebranych w trakcie przeprowadzonej wizji w terenie. Nie wykonywano żadnych dodatkowych badań. Ze względu na ogólność zapisów ustaleń Planu (brak parametrów środowiskowych przewidywanych inwestycji), nie jest możliwe dokładne wymiarowanie przewidywanych wpływów – określono je w sposób opisowy.

Prace nad prognozą obejmowały diagnozę i analizę środowiska, przewidywanie potencjalnych wpływów projektowanych zasad zagospodarowania, określenie wpływów w sposób opisowy i sformułowanie wniosków odnośnie działań pozwalających na minimalizowanie zagrożeń.

## 2. CHARAKTERYSTYKA UŻYTKOWANIA TERENU OBJĘTEGO PLANEM

Obszar objęty Planem obejmuje teren działki ewid. nr 70 i część działki ewid. nr 69 o łącznej powierzchni około 2 ha, usytuowany przy skrzyżowaniu dróg wojewódzkich Nr 583 i Nr 577 (ul. Warszawska) w mieście Sanniki. W granicach terenu objętego Planem znajduje się objęte ochroną konserwatorską stanowiska archeologiczne Sanniki nr 2 (AZP 55-54/11).

Teren objęty Planem jest częściowo zabudowany (teren szkoły podstawowej); część niezabudowaną stanowią użytki rolne tj. grunty orne RIIIa, RIIIb, RIVa oraz sady S-RIVa. Na terenie objętym Planem występują urządzenia melioracyjne i systemy infrastruktury technicznej - sieć wodociągowa, sieć kanalizacji sanitarnej, linie elektroenergetyczne i teletechniczne. Na analizowanym terenie występują również zadrzewienia i zakrzewienia tworzące zieleń urządzoną wokół zabudowań szkoły podstawowej oraz zieleń przydrożna, śródpolna i nadwodna wzdłuż rowu melioracyjnego.

*Struktura użytkowania i zagospodarowania przedmiotowego obszaru przedstawia się następująco:*

- tereny zbudowane o funkcji zabudowy usług oświaty,
- grunty orne klas bonitacyjnych RIIIa, RIIIb, RIVa, ,
- niewielkie tereny sadów S-RIVa,
- zieleń urządzonego terenu zabudowanego,
- zakrzewienia i zadrzewienia przydrożne, śródpolne,
- urządzenia melioracyjne - rów melioracyjny z zielenią nadwodną,
- układ komunikacyjny i infrastruktura techniczna.

Grunty rolne klasy RIIIa i RIIIb na terenie objętym Planem nie podlegają ochronie na mocy ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz.U. z 2021 r., poz. 1326 z późn. zm.) i nie wymagają uzyskania zgody Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi na przeznaczenie na cele nierolnicze z uwagi na ich położenie w granicach miasta.

## 3. ANALIZA I OCENA USTALEŃ PLANU

### 3.1. Przedmiot i zakres Planu.

Przedmiotem ustaleń Planu jest określenie dla terenu o powierzchni około 2 ha położonego przy ul. Warszawskiej w mieście Sanniki przeznaczenia i zasad jego zagospodarowania, w zakresie rozwoju funkcji usług oświaty oraz usług sportu i rekreacji.

### 3.2. Ustalenia Planu.

Plan zawiera ustalenia dotyczące: przeznaczenia terenów, zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu, zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej, zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej, sposobów tymczasowego zagospodarowania terenów, szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości, minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych.

#### 3.2.1. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu.

W ramach zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego Plan ustala:

1. *Na terenach objętych Planem ustala się następujące zasady realizujące zasadę zrównoważonego rozwoju:*
  - 1) *zapobieganie powstawaniu zanieczyszczeń;*
  - 2) *zachowanie naturalnego ukształtowania powierzchni terenu;*
  - 3) *utrzymanie i ochrona istniejących zasobów środowiska przyrodniczego poprzez zachowanie odpowiedniego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej oraz zagospodarowanie zielenią urządzonej;*
  - 4) *realizację zieleni wzdłuż głównych ciągów komunikacyjnych oraz granic użytkowania;*
  - 5) *wyposażanie obiektów w urządzenia zabezpieczające środowisko gruntowo-wodne przed zanieczyszczeniem;*
  - 6) *uporządkowaną gospodarkę odpadami – unieszkodliwianie odpadów zgodnie z przepisami z zakresu ochrony środowiska i gospodarki odpadami;*
  - 7) *zakaz realizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii, stwarzających zagrożenia dla życia i zdrowia ludzi;*
  - 8) *zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko za wyjątkiem inwestycji infrastruktury technicznej i obiektów stanowiących realizację celu publicznego;*
  - 9) *zachowanie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku stosownie do klasyfikacji akustycznej terenów ustalonej w odniesieniu do przeznaczenia terenu.*
2. *Ustala się warunki zagospodarowania wynikające z lokalnych potrzeb ochrony środowiska i zdrowia ludzi:*
  - 1) *nakaz zagospodarowania terenu zielenią towarzyszącą wg wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej określonej dla każdej działki budowlanej;*
  - 2) *utrzymanie i ochrona istniejących układów zieleni wysokiej, w tym zadrzewień nadwodnych, przydrożnych i śródpolnych, rowu melioracyjnego, maksymalne utrzymanie istniejących zadrzewień poprzez ich wykorzystanie w zagospodarowaniu terenu;*
  - 3) *kształtowanie zieleni urządzonej w postaci drzew i krzewów zgodnie z uwarunkowaniami siedliskowymi i geograficznymi (dominujący udział drzew liściastych) oraz stosowanie gatunków odpornych na zanieczyszczenia;*
  - 4) *zaopatrzenie w ciepło z wykorzystaniem proekologicznych nośników energii: gaz, energia elektryczna, olej opałowy o niskiej zawartości siarki, węgiel spalany w piecach niskoemisyjnych lub odnawialne źródła energii np. w postaci ogniw fotowoltaicznych i pomp ciepła nie oddziałujące znacząco na środowisko ;*
  - 5) *wyposażanie obiektów (tego wymagających) w urządzenia zabezpieczające środowisko gruntowo-wodne przed zanieczyszczeniem.*

#### 3.2.2. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej

W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej Plan ustala:

1. *Na terenie objętym planem obiekty o walorach kulturowych podlegające ochronie konserwatorskiej reprezentuje:*
  - 1) *stanowisko archeologiczne Sanniki nr 2 (AZP 54-55/11) stanowiące strefę ochrony XV-XIX wiecznej wsi historycznej Sanniki;*
  - 2) *W granicach stanowiska obowiązują:*
    - a) *przedmiotem ochrony są znajdujące się w nim zabytki archeologiczne,*
    - b) *nieruchome zabytki archeologiczne należy uwzględnić przy zabudowie i zagospodarowaniu terenów, w sposób określony w przepisach odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.*
2. *Na obszarze objętym planem nie znajdują się dobra kultury współczesnej.*
3. *Ustala się ochronę krajobrazu kulturowego: terenu położonego w odległości 100 m od granic zabytkowego Parku, w której obowiązuje zabezpieczenie właściwej ekspozycji poprzez określenie nieprzekraczalnych gabarytów zabudowy:*
  - 1) *wysokość obiektów do 15 m;*
  - 2) *ochrona krajobrazu kulturowego wymaga:*

- zlikwidowanie elementów dysharmonizujących,
- dostosowania nowej zabudowy do historycznej kompozycji przestrzennej w zakresie skali i bryły obiektów.

### 3.2.3. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej i komunikacji

Obszar objęty Planem posiada dostęp do następujących systemów uzbrojenia terenu: sieci wodociągowej, sieci kanalizacji sanitarnej, linii elektroenergetycznej i teletechnicznej. Na przedmiotowym obszarze funkcjonuje również gminna gospodarka odpadami oparta o zbiórkę selektywną.

Ustalenia Planu określają między innymi następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) koordynacja w czasie realizacji zabudowy i zagospodarowania terenu z wyprzedzającą lub równoczesną realizacją sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.
- 2) zaopatrzenie w wodę dla potrzeb bytowo - gospodarczych i przeciwpożarowych w oparciu o istniejący na terenie wodociąg poprzez budowę sieci rozbiorczej wg następujących zasad:
  - a) minimalna średnica sieci rozbiorczej 90 mm;
  - b) należy zapewnić awaryjne zasilanie dla sytuacji szczególnych dotyczących ochrony ludności i spraw obronnych;
- 3) uporządkowana gospodarka ściekowa w systemie zbiorczej kanalizacji sanitarnej poprzez budowę sieci rozdzielczej o minimalnej średnicy 150 mm, z odprowadzeniem ścieków na oczyszczalnię ścieków w Sannikach,
- 4) odprowadzenie wód opadowych z powierzchni utwardzonych, z pasów drogowych na terenach zabudowanych poprzez lokalne systemy otwartych lub zamkniętych kanalizacji deszczowych wyposażonych na wylotach w urządzenia oczyszczające. Odprowadzenie wód opadowych w oparciu o system zlewniowy lokalnych rowów w sposób zapewniający retencję. Wody opadowe odprowadzane do odbiornika powinny spełniać wymagania określone w przepisach dotyczących ochrony środowiska;
  - a) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w granicach działek budowlanych;
  - b) dopuszcza się powierzchniowe systemy odwadniające (urządzenia ściekowe, rowy);
  - c) dopuszcza się budowę zbiorników infiltracyjnych lub infiltracyjno-odparowujących.
- 5) Rozwiązanie gospodarki odpadami wg następujących zasad:
  - a) gospodarka odpadami komunalnymi zgodnie z gminnym systemem gospodarki odpadami, w tym selektywna zbiórka odpadów do pojemników zlokalizowanych na terenie posesji oraz na terenach ogólnodostępnych - postępowanie z odpadami zgodnie z hierarchią określoną w przepisach odrębnych;
  - b) gospodarka odpadami wg zasad ochrony środowiska m.in. zapobiegać powstawaniu odpadów, zapewnić odzysk odpadów;
- 6) Zaopatrzenie w ciepło w systemie lokalnych źródeł ciepła z wykorzystaniem proekologicznych nośników energii.
- 7) W obszarze objętym planem występują urządzenia melioracyjne – w przypadku kolizji z urządzeniami melioracyjnymi obowiązuje przestrzeganie przepisów z zakresu Prawa Wodnego:
  - a) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę i likwidację istniejącego drenowania;
  - b) dopuszcza się częściową likwidację sieci drenarskiej z zachowaniem lub przełożeniem tej części systemu, która przeprowadza wody melioracyjne z terenów sąsiednich,
  - c) zakaz zmiany stanu wody na gruncie, a zwłaszcza kierunku odpływu, ze szkodą dla gruntów sąsiednich;
  - d) rozwiązanie kolizji zabudowy i zagospodarowania terenu z urządzeniami melioracyjnymi dokonywać zgodnie z przepisami odrębnymi, w sposób zapewniający prawidłowy odpływ wód;

### 3.2.4. Zasady zagospodarowania terenów i kształtowania zabudowy

Plan wyodrębnia tereny o różnym przeznaczeniu:

- 1) tereny usług edukacji - **UE**;
- 2) tereny usług sportu i rekreacji - **US**.

Dla terenu zabudowy usług edukacji oznaczonego na rysunku Planu symbolem **UE** ustalono min.:

- 1) Przeznaczenie podstawowe - zabudowa usług edukacji,
- 2) Przeznaczenie uzupełniające – zabudowa usługowa w zakresie sportu, rekreacji, turystyki oraz w zakresie usług podstawowych związanych z oświatą, zdrowiem, kulturą.
- 3) Zasady zagospodarowania terenu min.:
  - a) zachowanie powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszej niż 30% powierzchni działki budowlanej;
  - b) intensywność zabudowy od 0,2 - 0,8
  - c) funkcjonowanie obiektów i urządzeń w ramach prowadzonej działalności usługowej nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem, do którego inwestor ma tytuł prawny;
  - d) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko,

- e) dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży.
- 4) Minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych - 2000 m<sup>2</sup>.
- Dla terenu zabudowy usług sportu i rekreacji oznaczonego na rysunku Planu symbolem **US** ustalono min.:
- 1) Przeznaczenie podstawowe – tereny usług sportu, rekreacji (turystycznych, sportowych, rekreacyjnych) związanych z działalnością w zakresie turystyki, sportu, rekreacji, wypoczynku;
  - 2) Przeznaczenie uzupełniające – obiekty obsługi technicznej funkcji podstawowej, zabudowa bezpośrednio związana z funkcją podstawową, obiekty komunikacji związane z obsługą ruchu drogowego i pieszego (m.in. parkingi, ścieżki) oraz obiekty architektury ogrodowej, zieleni urządzonej.
  - 3) Zasady zagospodarowania terenu:
    - a) zachowanie powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszej niż 40 % powierzchni działki budowlanej;
    - b) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko;
    - c) funkcjonowanie obiektów i urządzeń w ramach prowadzonej działalności usługowej nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem, do którego inwestor ma tytuł prawny;
    - d) intensywność zabudowy w granicach 0,1-0,5;
    - e) dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów rekreacyjno - wypoczynkowych.
  - 4) Minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych - 2000 m<sup>2</sup>.

### 3.3. Powiązania Planu z innymi dokumentami.

Projekt Planu powiązany jest z następującymi dokumentami:

**Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Sanniki**, w którym obszar objęty Planem określony jest jako:

- wydzielone tereny usług dla ludności.

**Strategia i program Rozwoju Gminy Sanniki na lata 2016 – 2030**, która definiuje wizję rozwoju gminy jako „Gmina Sanniki z dobrze rozwiniętą infrastrukturą techniczną i społeczną, tworząca wysokiej jakości przestrzeń do życia i działania oraz wychodząca naprzeciw dążeniom lokalnej społeczności”. Określa również wynikające z w/w wizji cele strategiczne służące do jej realizacji i przypisane im cele operacyjne, jako m.in.:

- *Zintegrowana i nowoczesna infrastruktura techniczna:*
  - rozwój gospodarki przestrzennej,
- *Otwarty, kreatywny i konkurencyjny kapitał ludzki:*
  - podniesienie jakości usług edukacji szkolnej (...),
  - rozwój i poszerzenie funkcji obiektów dydaktycznych, kulturalnych oraz sportowo - rekreacyjnych, a także stworzenie profesjonalnej oferty

Ustalenia analizowanego Planu określają zasady zagospodarowania wpisujące się w cele określone w w/w dokumentach strategicznych.

## 4. CELE OCHRONY ŚRODOWISKA USTANOWIONE NA SZCZEBLU MIĘDZYNARODOWYM, WSPÓLNOTOWYM I LOKALNYM

Cele ochrony środowiska przyjęte w dokumentach nadrzędnych odnoszące się do planowania przestrzennego są następujące:

- podstawą jest zasada zrównoważonego rozwoju i ochrony środowiska,
- zapewnienie rozwiązań niezbędnych do ograniczenia powstawania zanieczyszczeń, przywracanie środowiska do właściwego stanu,
- ustalenie warunków realizacji przedsięwzięć umożliwiających uzyskanie optymalnych efektów w zakresie ochrony środowiska,
- przeznaczenie i sposób zagospodarowania terenu powinny w jak największym stopniu zapewniać zachowanie jego walorów krajobrazowych,
- utrzymanie równowagi przyrodniczej i racjonalną gospodarkę zasobami środowiska w szczególności przez: rozwiązanie problemów gospodarki wodnej, ściekowej, odpadami, kształtowanie terenów zieleni, zapewnienie ochrony walorów krajobrazowych, uwzględnienie potrzeb w zakresie zapobiegania ruchom masowym ziemi, ochrony wód, gleby, ochrony przed hałasem.

Przełożenie celów ochrony środowiska ustanowionych na szczeblu międzynarodowym i krajowym na obszar objęty prognozą znajduje odzwierciedlenie w polityce przestrzennej województwa mazowieckiego, która jest określona i realizowana w ramach **Strategii Rozwoju Województwa Mazowieckiego 2030**. Podstawowym narzędziem jej prowadzenia na poziomie regionu jest **Plan zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego** wyznaczający kierunki zagospodarowania przestrzennego. Określona w nim polityka przestrzenna, dąży do zapewnienia trwałego i zrównoważonego rozwoju, zachowania spójności społeczno - gospodarczej i terytorialnej, wzrostu konkurencyjności gospodarki regionu oraz tworzenia nowych miejsc pracy, zakłada zintegrowane planowanie rozwoju województwa mazowieckiego łączy aspekty społeczne,

gospodarcze i środowiskowe.

W Planie wyznaczono obszary funkcjonalne zawierające się w obszarach strategicznej interwencji wskazanych w Strategii Rozwoju Województwa Mazowieckiego 2030.

Teren miasta i gminy Sanniki położony jest w obszarze funkcjonalnym „wiejskie obszary funkcjonalne wymagające wsparcia procesów rozwojowych”.

Zasady zagospodarowania przestrzennego w/w obszarze funkcjonalnym obejmują:

- wielofunkcyjny rozwój obszarów o średniej i niskiej zdolności produkcyjnej, przy zachowaniu walorów środowiska przyrodniczego (...),
- budowa i rozbudowa systemów wodociągowo - kanalizacyjnych (...),
- tworzenie przestrzeni publicznych, będących miejscami koncentracji i aktywizacji społeczności lokalnych,
- objęcie ochroną unikalnych elementów architektury wiejskiej charakterystycznej dla poszczególnych regionów, w tym układów ruralistycznych.

W zakresie kierunków zagospodarowania przestrzennego dotyczących ochrony środowiska i zasobów przyrody Plan wyróżnia obszary ochrony prawnej i strefy ochronne uzdrowisk oraz obszary ochrony środowiska, w których określa działania w zakresie: ochrony bioróżnorodności i krajobrazu, ochrony lasów, gleb i wód także poprawy jakości powietrza i klimatu akustycznego.

Plan ponadto określa postulaty i rekomendacje do podmiotów realizujących politykę przestrzenną na obszarze województwa. Mogą one stanowić (...) elementy fakultatywne do uwzględnienia w dokumentach planistycznych gmin. W zakresie ochrony środowiska i zasobów przyrody, w tym udokumentowanych złóż kopalin, w Planie Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego postuluje się między innymi następujące działania:

- zapewnienie ochrony różnorodności biologicznej, terenów zieleni i krajobrazu m.in. poprzez adekwatne zapisy w MPZP;
- dążenie do zachowania odpowiedniego udziału powierzchni biologicznie czynnej, sprzyjającej retencji wód opadowych, głównie w miastach;
- realizację działań inwestycyjnych i utrzymaniowych melioracji wodnych, w tym ochronę układów odwodnienia rowami melioracyjnymi (...),
- poprawę jakości wód poprzez rozwój i modernizację infrastruktury ochrony środowiska (w szczególności w zakresie gospodarki wodno-ściekowej) oraz racjonalną gospodarkę przestrzenną w sąsiedztwie zbiorników wodnych.

Powyższe ustalenia znajdują odzwierciedlenie w ustaleniach Planu poprzez zapisy odnośnie ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego i jego zasobów.

#### **4.1. Uwzględnienie celów ochrony środowiska w projekcie Planu**

W Planie zawarto zapisy dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu. Ustalono między innymi realizację zasady zrównoważonego rozwoju poprzez zachowanie naturalnego ukształtowania powierzchni terenu, obowiązek zachowania minimalnej powierzchni biologicznie czynnej od 30% do 40% w zależności od funkcji terenu, realizację zieleni wzdłuż głównych ciągów komunikacyjnych oraz granic, uporządkowaną gospodarkę odpadami. Ustalono również zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko za wyjątkiem inwestycji celu publicznego oraz zakaz realizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii, stwarzających zagrożenia dla życia i zdrowia ludzi.

Ponadto warunki zagospodarowania wynikające z lokalnych potrzeb ochrony środowiska i zdrowia ludzi zawierają: obowiązek zagospodarowania terenu zielenią towarzyszącą, utrzymanie i ochronę istniejących układów zieleni wysokiej, w tym zadrzewień nadwodnych, przydrożnych i śródpolnych, rowów melioracyjnych, maksymalne utrzymanie istniejących zadrzewień poprzez ich wykorzystanie w zagospodarowaniu terenu, kształtowanie zieleni urządzonej w postaci drzew i krzewów zgodnie z uwarunkowaniami siedliskowymi i geograficznymi (dominujący udział drzew liściastych) oraz stosowanie gatunków odpornych na zanieczyszczenia, zaopatrzenie w ciepło z wykorzystaniem proekologicznych nośników energii, wyposażanie obiektów (tego wymagających) w urządzenia zabezpieczające środowisko gruntowo-wodne przed zanieczyszczeniem.

Ustalenie powyższe mają na celu zabezpieczenie prawidłowego funkcjonowania i standardów środowiska. Ochrona istniejących naturalnych zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych oraz obowiązek wprowadzenia do zagospodarowania terenu zieleni urządzonej kształtowanej w postaci drzew i krzewów zgodnych z uwarunkowaniami siedliskowymi i geograficznymi wzbogaci funkcje ekologiczne w obszarze zabudowanym oraz zabezpieczy utrzymanie powiązań przyrodniczo - ekologicznych.

Zieleń wzbogaca walory estetyczne i krajobrazowe i poprawia warunki aerosanitarne oraz spełnia funkcje przyrodniczych przez:

- zachowanie ciągłości korytarzy ekologicznych,
- zdolność przeprowadzania wymiany gazowej w środowisku atmosferycznym,
- modyfikowanie warunków klimatycznych środowiska,



- kształtowanie stosunków ekologiczno-biocenotycznych,
- wpływ na stosunki wodne w glebie,
- filtrującą rolę w stosunku do zanieczyszczeń atmosferycznych (zdolność zatrzymywania zanieczyszczeń),
- walory estetyczne i rekreacyjne.

co jest szczególnie istotne na terenach przeznaczonych do rozwoju funkcji usług sportu i rekreacji.

#### 4.2. Uwzględnienie celów środowiskowych Planu Gospodarowania Wodami na obszarze dorzecza rzeki Wisły w analizowanym projekcie Planu

Cele środowiskowe ustalono w Planie Gospodarowania Wodami (PGW) na obszarze dorzecza rzeki Wisły dla jednolitych części wód powierzchniowych i podziemnych. Określono je głównie w oparciu o wartości graniczne poszczególnych wskaźników fizyko-chemicznych, biologicznych i hydromorfologicznych określających stan ekologiczny wód oraz o wskaźniki chemiczne świadczące o stanie chemicznym wód, odpowiadające warunkom osiągnięcia przez te wody dobrego stanu. Cele środowiskowe dla jednolitych części wód powierzchniowych i podziemnych określono biorąc pod uwagę ich aktualny stan w związku z wymaganym zgodnie z Ramową Dyrektywą Wodną (RDW) warunkiem niepogarszania ich stanu. Dla naturalnych części wód, do jakich zalicza się analizowana JCWP, celem jest utrzymanie dobrego stanu.

##### ✓ Analiza wpływu na cele środowiskowe jednolitych części wód powierzchniowych

Obszar objęty Planem znajduje się w obrębie jednolitej części wód powierzchniowych JCWP o nazwie Nida, która zlokalizowana jest w Regionie Wodnym Środkowej Wisły. Stan ogólny tej JCWP w PGW na obszarze dorzecza Wisły został oceniony jako zły.

W PGW dla obszaru dorzecza Wisły osiągnięcie celów środowiskowych dla JCWP Nida zostało określone jako zagrożone.

Charakterystyka JCWP:

Nazwa JCWP	Europejski kod JCWP	Stan JCWP	Ocena ryzyka nieosiągnięcia celów środowiskowych
Nida	PLRW200017272469	zły	zagrożona

Określony w Planie kierunek zagospodarowania jako rozwój zabudowy usług oświaty i terenów usług sportu i rekreacji generuje ścieki i odpady; z uwagi na ich niewielką ilość oraz przyjęte rozwiązania (uporządkowana gospodarka odpadami oraz ściekowa w systemie zbiorczej kanalizacji w mieście) nie stanowią one zagrożenia dla osiągnięcia celów środowiskowych określonych dla w/w JCWP. Poprawa jakości wód powierzchniowych będzie realizowana między innymi poprzez działania:

- zapobieganie powstawaniu zanieczyszczeń,
- wyposażanie obiektów w urządzenia zabezpieczające środowisko gruntowo - wodne przed zanieczyszczeniem;
- uporządkowaną gospodarkę odpadami – unieszkodliwianie odpadów zgodnie z przepisami z zakresu ochrony środowiska i gospodarki odpadami.

##### ✓ Analiza wpływu na cele środowiskowe jednolitych części wód podziemnych

Obszar objęty Planem znajduje się w obrębie jednolitej części wód podziemnych JCWPd nr 63. Stan ilościowy i chemiczny JCWPd w PGW został oceniony jako dobry.

W PGW dla obszaru dorzecza Wisły osiągnięcie celów środowiskowych dla analizowanej JCWPd zostało określone jako niezagrożone.

Charakterystyka JCWPd:

Nazwa JCWPd	Europejski kod JCWPd	Ocena stanu		Ocena ryzyka nieosiągnięcia celów środowiskowych
		ilościowego	chemicznego	
63	PLGW200063	dobry	dobry	niezagrożona

Określony w Planie kierunek zagospodarowania jako rozwój zabudowy usług oświaty i terenów usług sportu i rekreacji generuje ścieki i odpady; z uwagi na ich niewielką ilość oraz przyjęte rozwiązania (uporządkowana gospodarka ściekowa i odpadami) nie stanowią one zagrożenia dla osiągnięcia celów środowiskowych określonych dla w/w JCWPd. Poprawa jakości wód podziemnych będzie realizowana między innymi poprzez działania:

- zapobieganie powstawaniu zanieczyszczeń,
- wyposażanie obiektów w urządzenia zabezpieczające środowisko gruntowo - wodne przed zanieczyszczeniem – odprowadzenie ścieków w systemie zbiorczej kanalizacji w mieście;
- uporządkowaną gospodarkę odpadami – unieszkodliwianie odpadów zgodnie z przepisami z zakresu ochrony środowiska i gospodarki odpadami.

## 5. CHARAKTERYSTYKA ISTNIEJĄCEGO STANU ŚRODOWISKA

### 5.1. Położenie obszaru objętego opracowaniem.

Obszar objęty Planem (teren działki ewid. nr 70 i część działki ewid. nr 69) o łącznej powierzchni około 2 ha, usytuowany przy skrzyżowaniu dróg wojewódzkich Nr 583 i Nr 577 (ul. Warszawska) i powiatowej w mieście Sanniki.

Opis, analizę i ocenę istniejącego stanu środowiska przyrodniczego sporządzono w odniesieniu do stanu środowiska przyrodniczego miasta i gminy Sanniki.

### 5.2. Cechy środowiska przyrodniczego.

#### 5.2.1. Położenie fizycznogeograficzne terenu.

Według regionalizacji fizycznogeograficznej Polski w układzie dziesiętnym opracowanej przez J. Kondrackiego obszar miasta i gminy Sanniki położony jest w obrębie mezoregionu Równina Kutnowska (318.71). Mezoregion ten zaliczany jest do makroregionu Niziny Środkowomazowieckiej (318.7) i podprowincji Niziny Środkowopolskie (318).

**Równina Kutnowska** to obszar o monotonnym ukształtowaniu i rzędnych terenu od 90 m - 120 m n.p.m. Jedynie w zachodniej części równiny występują wzgórza morenowe (tzw. moreny kutnowskie) o wysokościach 140 m - 160 m n.p.m. W części zachodniej i południowej przecina ją dolina rzeki Nidy. Jest to obszar rolniczy, o niskiej lesistości i dość zróżnicowanych glebach. Obok gleb brunatnych i płowych na piaskach naglinowych lub ciężkich glinach morenowych na Równinie Kutnowskiej występują również czarne ziemie na gruntach pyłowych.

#### 5.2.2. Rzeźba terenu.

Teren miasta i gminy to obszar staroglacjalny o rzeźbie ukształtowanej w okresie zlodowacenia środkowopolskiego a także działania późniejszych procesów peryglacjalnych, na którym wyróżnić można podstawową jednostkę morfogenetyczną:

- zdenudowaną wysoczyznę morenową (równinę denudacji peryglacjalnej).

**Zdenudowana wysoczyzna morenowa** obejmuje całą powierzchnię gminy. Rzeźba terenu ukształtowana została w okresie zlodowacenia środkowopolskiego i przekształcona (znacznie złagodzona) wskutek działania późniejszych procesów peryglacjalnych. Jest to płaska, lekko falista, pochylona w kierunku południowym równina denudacyjna o rzędnych terenu w granicach miasta i gminy Sanniki od około 90 m n.p.m. do około 120,0 m n.p.m. Wysoczyznę rozcina dolina rzeki Nidy z liczną siecią rowów melioracyjnych, dolina rzeki Jeżówki i liczne dolinki erozyjne.

W obrębie wysoczyzny wyróżnić można:

- **morenę czołową spiętrzoną**, występuje w północno - zachodniej części gminy, jest to forma w kształcie wału o maksymalnej rzędnej około 135 m n.p.m. i wysokości względnej około 30 m. Nachylenia zboczowe moreny wynoszą przeważnie około 10% (możliwość występowania erozji).

Poza formami naturalnymi na terenie miasta i gminy Sanniki występują również formy antropogeniczne. Są to sztucznie uformowane skarpy, nasypy, wykopy komunikacyjne drogowe oraz wyrobiska związane z eksploatacją surowców mineralnych.

Teren objęty Planem ma rzeźbę nieurozmaiconą - różnice wysokości wynoszą około 0,6m. Rzędne terenu kształtują się na poziomie od około 111,70 m n.p.m do około 112,30 m n.p.m. ze spadkiem w kierunku południowym.

#### 5.2.3. Budowa geologiczna.

Gmina Sanniki położona jest w obrębie Niecki Mazowieckiej stanowiącej zagłębienie w utworach kredowych. W budowie geologicznej podłoża gminy można wyróżnić utwory czwartorzędowe i stanowiące ich podłoże utwory górnej kredy i trzeciorzędu.

Osady czwartorzędowe to utwory:

- holocenu reprezentowane przez:
  - *deluwia i aluwia*, reprezentują je piaski w przewodzie drobnoziarniste, pylaste z dużą ilością materiału gruboziarnistego, słabo obtoczonego o miąższości około 1 m.
  - *namuły torfiaste i piaszczyste* wypełniające obniżenia i zagłębienia oraz dna dolin rzecznych, ich miąższość waha się w granicach od około 1 m do około 3 m,
  - *torfy* występujące sporadycznie, o niewielkiej miąższości około 2 m.
- plejstocenu reprezentowane przez:
  - odsłaniające się lokalnie na powierzchni terenu *piaski i żwiry* występujące w rejonie miejscowości Lwówek i zaliczone do Interglacjału Mazowieckiego, określono je jako nierozdzielone,
  - *piaski wodnolodowcowe* budujące powierzchnię wysoczyzny polodowcowej, występują w północnej części gminy, są to piaski przeważnie zagęszczone o miąższości kilku metrów.
  - *glina zwałowa* występujące na całym obszarze gminy; na ogół zwarte i półzwarte, miejscami plastyczne o miąższości kilku metrów, na ich powierzchni lokalnie występują niewielkie po-

wierzchnie piaszczyste o miąższości od 1 do 3 m. Osady te związane są z akumulacją wodnolodowcową lub lodowcową.

- *piaski o podłożu z osadami zastoiskowymi*, występują w rejonie m. Czyżew Stary, są to osady wodno-lodowcowe reprezentujące najmłodsze zlodowacenie.

Osady *trzciorzędowe* reprezentowane są przez utwory:

- plicenu w postaci *iłó*w barwy szarej popielatej z przerostami różnych barw. Iły te odślaniają się również na powierzchni terenu lub występują pod przykryciem osadów plejstocenijskich o niewielkiej miąższości. W rejonie m. Barcik Stary, iły plicenijskie budują kulminację terenu (morena czołowa spiętrzona), a w rejonie m. Krubin przypuszczalnie występują w formie kier lub porwaków.
- miocenu wykształcone w postaci *piasków kwarcowych i glin brunatnych* z pyłem węglowym i lignitem, występujące na głębokości 185 m p.p.t.
- oligocenu reprezentowane przez *piaski glaukonitowe* (na głębokości 221,0 m p.p.t.).

Osady *kredy górnej* wykształcone w postaci margli glaukonitowych, piasków wapienno – glaukonitowych stanowią najstarsze osady na omawianym terenie rozpoznane wierceniami geologicznymi (nawiercone na głębokości 279,0 m p.p.t.).

Teren objęty Planem budują plejstocenijskie gliny zwałowe.

#### 5.2.4. Gleby.

Na terenie gminy zdecydowanie dominują gleby o bardzo korzystnych warunkach dla rolnictwa. Jedynie w części północnej gminy przeważają słabe i bardzo słabe gleby. Powierzchnia ziemi pokryta jest warstwą gleby w większości wytworzonej z piasków naglinowych i glin zwałowych lekkich. Obszar gminy posiada *dobre warunki glebowe* - wskaźnik bonitacji wynosi 0,94, grunty o wysokich walorach przyrodniczych dla rolnictwa klas II – IVb stanowią 81,49% gruntów ornych.

Na terenie gminy wyróżniają się dwa obszary użytkowania gleb:

- **Część północna** gdzie dominują gleby o słabych i bardzo słabych bonitacjach. Grunty słabe - VI i V klasy obejmują 20 % ogółu gruntów ornych. Gleby te nadają się pod uprawy jedynie najmniej wymagających roślin, takich jak żyto, ziemniaki, łubiny itp., dając niskie plony. Wśród nich występują mozaikowo stosunkowo niewielkie powierzchnie gleb żytnio – ziemniaczanych dobrych w klasach IVa - IVb i pszenno - żytnich w klasach IIIa – IIIb. Rejon ten w przewadze może być bez przeszkód wykorzystany na cele nierolnicze.
- **Część środkowa**, stanowi obszar dominacji gleb pszennych dobrych i pszenno - żytnich w klasach IIIa - IIIb wytworzonych z glin. Gleby te są zasobne w składniki pokarmowe, mają dobre warunki wodno - powietrzne i są stosunkowo łatwe do uprawy. Duży udział w produkcji rolnej zajmują owoce i warzywa. Gleby te zapewniają bardzo korzystne warunki do produkcji rolnej, rejon ten jest zatem predystynowany do wysokotowarowej produkcji roślin uprawnych o wysokich wymaganiach pokarmowych. Obrzeża tego rejonu, zwłaszcza na północy, wschodzie i zachodzie stanowią gleby nieco słabsze, najczęściej wytworzone z glin, lecz o większym stopniu spiaszczenia warstw wierzchnich. Dominują tutaj gleby żytnio - ziemniaczane dobre w klasach IVa - IVb z małym udziałem gleb słabszych w V klasie bonitacji. Gleby te zapewniają średnio korzystne warunki dla rolnictwa. Są to więc rejon również o funkcji zdecydowanie rolniczej, lecz dominują tu uprawy roślin o mniejszych wymaganiach pokarmowych i istnieją niewielkie możliwości dla inwestycji pozarolniczych.

Teren gminy, ze względu na duży udział gruntów o wysokich walorach agroekologicznych jest w znaczącej części zmeliorowany. Użytki zielone zajmują bardzo mały procent powierzchni gminy. Koncentrują się one głównie w dolinie Nidy. Przeważają tu gleby hydrogeniczne w IV klasie bonitacji - użytki zielone o średniej wartości.

Teren gminy Sanniki charakteryzuje: mała techniczno-rolnicza degradacja struktury ekologicznej, średnia odporność gleb na degradację oraz mały stopień rolniczej degradacji struktury ekologicznej.

Na terenie objętym Planem występują głównie gleby pseudobielicowe i brunatne wylugowane wytworzone na piaskach gliniastych kompleksu żytniego dobrego (pszenno - żytniego).

#### 5.2.5. Wody powierzchniowe i podziemne.

##### **Wody powierzchniowe**

Głównymi czynnikami decydującymi o warunkach wodnych jest rzeźba terenu i budowa geologiczna. Sieć hydrograficzna miasta i gminy Sanniki należy do zlewni rzeki Wisły, w zdecydowanej większości do jej dopływu rzeki Nidy.

Część środkową, północną i południową terenu gminy odwadnia rzeka Nida, której teren źródłowy znajduje się w okolicach miejscowości Krubin. Rzeka ta jest lewostronnym dopływem rzeki Słudwi a poprzez nią rzeki Bzury. Nida jest niewielką rzeką o wolno płynącej wodzie i niewielkiej pojemności wodnej. W czasie wiosennych roztopów przy wysokim stanie wód może ulec zalaniu jedynie dno dolinki. Północno - wschodnia część gminy odwadniana jest przez ciek bez nazwy stanowiący dopływ Kanału Troszyńskiego do rzeki Wisły, część wschodnia przez ciek o nazwie Jeżówka oraz system dolinek cieków i rowów melioracyjnych

odprowadzających wody bezpośrednio do zlewni rzeki Wisły. Niewielkie fragmenty zachodniej części gminy należą do zlewni do rzeki Przysowy. Przeważająca część terenu gminy jest zmeliorowana, melioracje obejmują 90% użytków rolnych; mają na celu głównie odpływ okresowego nadmiaru wody. Teren objęty Planem zaliczany jest do JCWP o nazwie Nida.

**Charakterystyka JCWP**

Nazwa JCWP	Kod JCWP	Status	Typ	Stan JCWP
Nida	PLRW200017272469	Naturalna część wód	potok nizinny piaszczysty (17)	zły

**Wody gruntowe**

Głębokość występowania *wód gruntowych* oraz ich charakter uzależniona jest od budowy geologicznej, infiltracji gruntów, a w mniejszym od parowania i opadów. Pierwszy poziom wód gruntowych o zwierciadle swobodnym utrzymuje się w osadach przepuszczalnych. Głębokość zalegania tego poziomu zależy głównie od miąższości warstwy przepuszczalnej. Na terenach zbudowanych z osadów przepuszczalnych z głęboko zalegającą warstwą nieprzepuszczalną, I-szy poziom wód gruntowych stabilizuje się na większych głębokościach. Na terenach zbudowanych z osadów o zmiennej przepuszczalności, a w przewadze z osadów trudniej przepuszczalnych występujących od powierzchni terenu mamy do czynienia z zaburzeniem swobodnego rozprzestrzeniania się wód gruntowych. Tereny te charakteryzują się na ogół występowaniem I-go poziomu wód gruntowych o charakterze nieciągłym, które utrzymują się w osadach o zmiennej przepuszczalności tworząc zwierciadło o charakterze napiętym.

**Wody podziemne**

Gmina Sanniki znajduje się w granicach GZWP – Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 2151 (środkowa i wschodnia część gminy) i nr 215 (zachodnia część gminy). Są to zbiorniki wód w ośrodku porowym występujących w osadach trzeciorzędowych wyróżnionych odpowiednio jako Subniecka Warszawska - część centralna i Subniecka Warszawska. Średnia głębokość ujęć czerpiących wodę z tej jednostki wynosi 160-180 m. Znaczna głębokość zbiorników decyduje o stosunkowo dobrej izolacyjności wód od powierzchni i ich dużej waloryzacji - mała wrażliwość na wpływ czynników antropogenicznych - struktury hydrogeologiczne są dobrze izolowane (wysoczyzna).

Na terenie objętym Planem zbiornik wód podziemnych zaliczany jest do jednolitych części wód podziemnych nr 47.

**Charakterystyka JCWPd**

Nazwa JCWPd	Kod JCWPd	Ocena stanu		Ocena ryzyka nieosiągnięcia celów środowiskowych
		ilościowego	chemicznego	
63	PLGW200063	dobry	dobry	niezagrożona

**5.2.6. Klimat.**

Według regionalizacji klimatycznej Polski opracowanej przez W. Okołowicz i D. Martyn Gmina położona jest w Regionie Mazowiecko – Podlaskim i ma klimat z przewagą wpływów kontynentalnych. Wg regionalizacji rolniczo - klimatycznej Polski opracowanej przez Gumińskiego i zmodyfikowanej przez J. Kondrackiego omawiany teren położony jest w VIII Dzielnicy Środkowej.

Klimat charakteryzują następujące elementy:

- średnia roczna temperatura powietrza: 8 °C,
- średnia roczna wilgotność względna: ok. 80%,
- okres wegetacji roślin: 210 - 220 dni,
- wysokość średnich rocznych opadów atmosferycznych: 550 mm,
- średnia roczna prędkość wiatru: 3,5 m/s,

Na obszarze gminy dominują wiatry zachodnie, które stanowią około 18% wszystkich notowanych kierunków oraz wiatry południowo - zachodnie 16%.

**5.2.7. Szata roślinna.**

Szata roślinna występująca na terenie gminy jest zróżnicowana i można ją zgrupować w następujących formacjach:

- pola uprawne z małym udziałem zadrzewień,

- lasy, zadrzewienia i zarośla,
  - dolinki rzeczne i cieków z udziałem zadrzewień i zarośli łągowych, wilgotnych łąk,
  - obniżenia podmokłe, zbiorniki wodne z roślinnością szuwarową i wodną,
  - formacje antropogeniczne będące w całości lub w części wynikiem działalności ludzkiej.
- Gmina Sanniki należy do obszarów Mazowsza wykazujących najmniejszą *lesistość* terenu (5,8 % powierzchni ogólnej). Największy kompleks leśny stanowią lasy „Mocarzewo” z drzewostanem z dominacją sosny oraz lasu mieszanego świeżego z domieszką dębu. Występują tam głównie bory świeże, bory mieszane świeże i lasy mieszane świeże. W dolinie Nidy największe przestrzenie zajmują tereny pokryte *łakami* wilgotnymi, okresowo podtapianymi. Towarzyszą im szuwary, budowane przez rośliny błotne (turzyca, pałka wąskolistna, trzcina) oraz łąg wierzbowo – jesionowy.

Na terenie objętym planem głównymi typami zbiorowisk roślinnych są zbiorowiska zieleni urządzonej i upraw rolnych, te ostatnie reprezentowane przez zboża oraz chwasty w uprawach zbożowych ze związku *Aphanion*.

W *grupie roślinności antropogenicznej* odgrywającej dominującą rolę na terenach zurbanizowanych i związanych z siedliskami ludzkimi, należy odnotować tereny sadów i zieleni urządzonej, zieleni przydrożną i ogródków przydomowych. Ważną rolę w krajobrazie i funkcjonowaniu środowiska przyrodniczego odgrywają też *zadrzewienia*. Zadrzewienia śródpolne i przydrożne reprezentowane w większości przez: jesiony, topole, klony zwyczajne, jawor oraz robinie, jak również kasztanowce, brzozy, lipy i wierzby. W składzie gatunkowym zadrzewień, terenów zabudowanych występują: jarząb szwedzki, jesion wyniosły, sosna i świerk zwyczajny, wierzba biała i szara, grab zwyczajny, lipa drobnolistna, modrzew europejski, olsza czarna, dąb szypułkowy, grusza pospolita, orzech włoski. Ważnym elementem szaty roślinnej są również żywopłoty, krzewy i remizy śródpolne. Odznaczają się bogatą pod względem gatunkowym warstwą krzewów w której ilościowo dominuje tarnina. Dużym rozprzestrzenieniem charakteryzuje się też *roślinność ruderalna*. Rozwija się ona spontanicznie na terenach przekształconych przez człowieka, gdzie zniszczono roślinność naturalną a nie wprowadzono sztucznie ukształtowanej. Jest to flora azotolubna i wapiennolubna. Odgrywa znaczną rolę w utrwalaniu podłoża i wytwarzaniu warstwy gleby. Jednak na walory estetyczne nie nadają się do pełnienia funkcji zieleni towarzyszącej.

Na terenie objętym Planem nie występują rośliny wymagające szczególnej ochrony, obszar położony jest w jednostce przyrodniczej o średniej różnorodności szaty roślinnej i niskim udziale fitocenoz o cechach naturalnych. W żadnym z tych zbiorowisk roślinnych nie znajdują się gatunki, które podlegałyby ochronie prawnej całkowitej lub częściowej albo znajdowały się na czerwonej liście gatunków zagrożonych wyginięciem.

#### 5.2.8. Fauna.

Świat zwierząt na analizowanym obszarze kształtowany jest przede wszystkim poprzez czynniki antropogeniczne, głównie rolnictwo i tereny zabudowane. Faunę stanowią głównie gatunki, które dostosowały się do antropogenicznego układu biocenotycznego. Występujące w omawianym rejonie zwierzęta są charakterystyczne dla dominującego otwartego krajobrazu rolniczego wzbogaconego zadrzewieniami i sąsiedztwa terenów zabudowanych. Wśród owadów są to pospolite szkodniki, a wśród ssaków – gryznie (mysz polna, polnik zwyczajny i bury, polnik północny), ssaki owadożerne (jeż, kret, ryjówka) oraz inne gatunki synantropijne związane z siedzibami ludzkimi. Fauna obszarów rolniczych odznacza się licznymi gatunkami motyli. Najbardziej liczna jest fauna ptasia reprezentowana głównie przez gatunki przelotowe pospolite.

Na opracowywanym terenie w żadnym ze zbiorowisk faunistycznych nie znajdują się gatunki, które znajdowały się na czerwonej liście gatunków zagrożonych wyginięciem.

#### 5.2.9. Złoża surowców mineralnych.

Występowanie surowców mineralnych związane jest z budową geologiczną terenu. Na terenie gminy występowanie złóż kopalin pospolitych – kruszywa naturalnego (piasków, żwirów) i surowców ilastych ceramiki budowlanej ograniczone jest do miejscowości: Barcik Stary, Nowy Barcik i Wólka.

#### 5.2.10. Zanieczyszczenia powietrza.

Gmina charakteryzuje się dobrymi warunkami arosanitarnymi. Według Raportu za rok 2020 dotyczącego stanu środowiska w województwie mazowieckim, opracowanego przez GIOŚ, strefa mazowiecka do której należy obszar miasta i gminy Sanniki, na podstawie kryteriów ustanowionych w celu:

1. ochrony zdrowia dla zanieczyszczeń:

- SO<sub>2</sub>, NO<sub>2</sub>, CO, C<sub>6</sub>H<sub>6</sub>, Pb, As, Cd, Ni, O<sub>3</sub> zalicza się do klasy A,
  - PM<sub>10</sub>, PM<sub>2.5</sub>, B/a/P zalicza się do klasy C.
2. ochrony roślin dla zanieczyszczeń:
- SO<sub>2</sub>, NO<sub>x</sub>, O<sub>3</sub> zalicza się do klasy A.

W strefie mazowieckiej doszło do przekroczenia standardów imisyjnych pyłu PM<sub>10</sub>, PM<sub>2.5</sub> oraz benzo/a/pirenu (kryterium ochrona zdrowia) i została zakwalifikowana do opracowania Programów Ochrony Powietrza.

Dla pozostałych zanieczyszczeń standardy imisyjne były dotrzymane.

Proces urbanizacji wśród wielu ujemnych zjawisk niesie za sobą również wzrost poziomu emisji hałasu do środowiska. Najbardziej dokuczliwym źródłem hałasu jest transport i komunikacja drogowa stanowiąca około 80% hałasów. Na analizowanym terenie źródłem ponadnormatywnego hałasu komunikacyjnego jest ruch na drogach wojewódzkich: Nr 577 (Łąck - Sanniki - Ruszki) i Nr 583 (Sanniki - Żychlin - Bedlno). Według danych z Generalnego Pomiaru Ruchu przeprowadzonego na drogach wojewódzkich w 2015 r.:

- na drodze wojewódzkiej Nr 577:
  - na odcinku Gąbin - Sanniki średni dobowy ruch pojazdów (SDR) wynosił 4720 pojazdów silnikowych ogółem/dobę; w tym udział pojazdów ciężarowych (łącznie z lekkimi samochodami ciężarowymi) stanowił 20,6%,
  - na odcinku Sanniki - Ruszki średni dobowy ruch pojazdów (SDR) wynosił 2649 pojazdów silnikowych ogółem/dobę; w tym udział pojazdów ciężarowych (łącznie z lekkimi samochodami ciężarowymi) stanowił 27,7%,
- na drodze wojewódzkiej Nr 583:
  - na odcinku granica województwa - Sanniki średni dobowy ruch pojazdów (SDR) wynosił 934 pojazdy silnikowe ogółem/dobę; w tym udział pojazdów ciężarowych (łącznie z lekkimi samochodami ciężarowymi) stanowił 10,5%.

W bezpośrednim sąsiedztwie dróg ze zwiększonym ruchem komunikacyjnym występują przewyższenia wartości średnich rocznych stężeń NO<sub>2</sub> i benzenu nad wartościami tła.

Na terenie gminy Sanniki nie jest prowadzony monitoring poziomu hałasu komunikacyjnego.

### 5.3. Środowisko kulturowe i krajobraz.

#### 5.3.1. Walory środowiska kulturowego

Na terenie miasta i gminy Sanniki znajdują się liczne obiekty zabytkowe wpisane do rejestru zabytków oraz ujęte w Gminnej Ewidencji Zabytków. Są to kościoły, zespół pałacowo – parkowy, chałupy drewniane, budynki gospodarcze i cmentarze. Znajdują się one między innymi w Sannikach oraz w miejscowościach: Czyżew, Lubików, Lwówek, Osmolin, Wólka Wysoka. Licznie występują też stanowiska archeologiczne o dużej wartości poznawczej, skupione między innymi w miejscowościach: Sanniki, Lwówek i Osmolin. Wszystkie znajdują się w ewidencji konserwatorskiej i podlegają ochronie konserwatorskiej.

W mieście i gminie Sanniki walory krajobrazu kulturowego związane są głównie z zespołem pałacowo-parkowym w Sannikach, otoczeniem obiektów sakralnych w Osmolinie i Sannikach, układem zabudowy ruralistycznej w Lwówku oraz kompleksem lasów Mocarzewo.

Na terenie objętym planem obiekty o walorach kulturowych podlegające ochronie konserwatorskiej reprezentuje stanowisko archeologiczne Sanniki nr 2 (AZP 54-55/11) stanowiące strefę ochrony XV-XIX wiecznej wsi historycznej Sanniki. Na obszarze objętym planem nie znajdują się dobra kultury współczesnej.

#### 5.3.2. Walory krajobrazowe

Krajobraz miasta i gminy Sanniki tworzy drobnoprzestrzenna, mozaikowa struktura pól, łąk, lasów, wód powierzchniowych i osadnictwa wiejskiego oraz małego miasta.

Walory krajobrazowe związane są z zasobami przyrody, głównie skupionymi w Obszarze Chronionego Krajobrazu Dolina Przysowy wraz z ciągiem ekologicznym rzeki Nidy oraz kompleksu leśnego (las „Mocarzewo”) i jego otoczenia w północnej części gminy. Najcenniejszą część tych obszarów krajobrazowych stanowią lasy i dolinki cieków wraz z użytkami zielonymi.

### 5.4. Formy ochrony przyrody na podstawie ustawy o ochronie przyrody.

Na terenie miasta i gminy Sanniki występują następujące formy ochrony przyrody objęte ochroną na podstawie *Ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody* (tekst jednolity Dz.U. z 2020 r., poz.55 z późn. zm.):

- **obszary chronionego krajobrazu:**

#### **Obszar Chronionego Krajobrazu „Dolina Przysowy”**

Utworzony na mocy Rozporządzenia Nr 13 Wojewody Mazowieckiego z dnia 27 lipca 2006 r. w sprawie Obszaru Chronionego Krajobrazu Dolina Przysowy (Dz. Urz. Woj. Maz. z 2006 r., Nr 157, poz. 6150 z późn. zm.), obejmuje tereny chronione ze względu na wyróżniający się krajobraz o zróżnicowanych ekosystemach,

wartościowy ze względu na możliwość zaspokajania potrzeb związanych z turystyką i wypoczynkiem, a także pełnioną funkcją korytarzy ekologicznych. Na terenie obszaru obowiązuje czynna ochrona ekosystemów leśnych, lądowych i wodnych. W zakresie czynnej ochrony ekosystemów lądowych zaleca się m.in.: przeciwdziałanie zarastaniu łąk i pastwisk, hodowlę bydła opartą o naturalny wypas, ochronę starych odmian drzew, ograniczanie zmiany użytków zielonych na inne cele, prowadzenie zabiegów agrotechnicznych zgodnie z wymogami zasiedlających zbiorowiska roślinne gatunków fauny, ochronę zieleni wiejskiej: zadrzewień, zakrzewień, zachowanie śródpolnych zabagnień, oczek wodnych, podmokłości, utrzymywanie lokalnych korytarzy ekologicznych.

Na terenie obszaru obowiązuje między innymi następujące zakazy: realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych (...), wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu (...), dokonywania zmian stosunków wodnych, lokalizowania obiektów budowlanych w pasie szerokości 100 m od linii brzegów rzek, jezior i innych zbiorników wodnych (...).

Obszar Chronionego Krajobrazu „Dolina Przysowy” obejmuje teren o całkowitej powierzchni 5.554 ha, w gminie Sanniki zajmuje on powierzchnię 1064 ha w południowej części gminy.

- **pomniki przyrody:**

Wg Rozporządzenie Nr 20 Wojewody Mazowieckiego z dnia 9.05.2007 r. w sprawie pomników przyrody położonych na terenie powiatu gostyńskiego (Dz. Urz. Woj. Maz. z 2007 r., Nr 89, poz. 2103) na obszarze gminy występuje 6 pomników przyrody. Wszystkie znajdują się w Sannikach, są to zarówno pojedyncze drzewa, grupy drzew jak i aleja drzew. Drzewami pomnikowymi są: platan klonolistny, jesiony wyniosłe, klony srebrzyste, buki pospolite, wiąz szypułkowy i dąb szypułkowy.

Teren objęty Planem położony jest w odległości około 4,0 km od Obszaru Chronionego Krajobrazu „Dolina Przysowy”.

### **5.5. Stan środowiska na obszarach o przewidywanym znaczącym oddziaływaniu na środowisko.**

Do przedsięwzięć, które mogą znacząco oddziaływać na środowisko, występujących na terenie objętym Planem i w sąsiedztwie można zaliczyć:

- układ komunikacyjny tj. drogi wojewódzkie Nr 577 i Nr 583 jako źródło niezorganizowanej emisji hałasu i zanieczyszczeń powietrza,
- istniejącą infrastrukturę techniczną (sieci: wodociągowa, kanalizacji sanitarnej, elektroenergetyczna).

Ustalenia Planu wprowadzają zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem inwestycji infrastruktury technicznej i obiektów stanowiących realizację celu publicznego.

Obecnie na przedmiotowym obszarze standardy jakości środowiska są dotrzymywane. Jedynie położenie terenu w bezpośrednim sąsiedztwie dróg wojewódzkich może skutkować pogorszeniem klimatu akustycznego i warunków aerosanitarnych ze względu na zanieczyszczenia komunikacyjne (wyższe stężenia NO<sub>2</sub>, CO, węglowodorów alifatycznych, metali ciężkich ołowiu, kadmu, większy opad pyłu).

### **5.6. Zagrożenie możliwością wystąpienia poważnych awarii.**

Ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. *Prawo ochrony środowiska* (tekst jednolity Dz.U. z 2020 r., poz.1219 z późn. zm.) przez poważną awarię rozumie zdarzenie, w szczególności emisję, pożar lub eksplozję, powstałe w trakcie procesu przemysłowego, magazynowania lub transportu, w których występuje jedna lub więcej niebezpiecznych substancji, prowadzące do natychmiastowego powstania zagrożenia życia lub zdrowia ludzi lub środowiska lub powstania takiego zagrożenia z opóźnieniem.

W sąsiedztwie terenu objętego Planem do zagrożeń związanych z możliwością wystąpienia poważnych awarii zaliczyć można:

- **transport materiałów niebezpiecznych**

Zagrożenie w transporcie drogowym wynika z usytuowania terenu objętego Planem w bezpośrednim sąsiedztwie dróg wojewódzkich Nr 577 i Nr 583. Zwiększa to potencjalne możliwości wystąpienia zagrożeń związanych z transportem substancji niebezpiecznych (produktów ropopochodnych i substancji chemicznych).

Plan ustala zakaz realizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii, stwarzających zagrożenia dla życia i zdrowia ludzi;

### **5.7. Istniejące problemy ochrony środowiska.**

Funkcjonowanie społeczności miasta i gminy, intensywna gospodarka rolna i postępująca urbanizacja są przyczyną zagrożeń środowiska. Problemy optymalnego wykorzystania jego zasobów w odniesieniu do analizowanego obszaru koncentrują się na kilku zagadnieniach:

- małe walory przyrodnicze terenu z uwagi na położenie w strukturze zwartej jednostki osadniczej,

- korzystne warunki klimatu lokalnego i higieny atmosfery, stężenia średnioroczne zanieczyszczeń z wyjątkiem pyłu PM10, PM2.5, B/a/P kształtują się poniżej wartości dopuszczalnych,
- korzystne warunki do zabudowy (geotechniczne i wodne),
- ograniczenie uciążliwości akustycznych i aerosanitarnych wynikających z bezpośredniego sąsiedztwa drogi wojewódzkiej Nr 577 o dużym natężeniu ruchu,
- mała techniczno-rolnicza degradacja struktury ekologicznej,
- średnia odporność gleb na degradację,
- mały stopień rolniczej degradacji struktury ekologicznej,
- zagrożenie stepowaniem – występowanie gleb o dużych walorach agroekologicznych (intensywna gospodarka rolna), a jednocześnie niedostateczna ilość zieleni wysokiej (mała lesistość) co wpływa niekorzystnie na warunki gruntowo – wodne i mikroklimatyczne, teren gminy wymaga dolesień do poziomu 18,7%.
- presja urbanizacyjna między innymi w zakresie zabudowy usługowej związanej z kontynuacją działalności z zakresu oświaty, sportu i rekreacji.

## 6. POTENCJALNE ZMIANY ISTNIEJĄCEGO STANU ŚRODOWISKA W PRZYPADKU BRAKU REALIZACJI PLANU

Brak realizacji ustaleń Planu będzie skutkować pozostawieniem analizowanych terenów w dotychczasowym zagospodarowaniu i użytkowaniu - częściowo rolniczym. Brak realizacji ustaleń Planu może w sposób niekorzystny oddziaływać na środowisko przyrodnicze. Nieuporządkowane zagospodarowywanie terenów będzie skutkować brakiem ład przestrzennego, degradacją walorów krajobrazowych i przyrodniczych oraz zanieczyszczaniem wód gruntowych i powierzchniowych. Powyższe prowadzi też do niekorzystnych zmian jakościowych i ilościowych roślinności oraz zgrupowań zwierząt z uwagi na postępujące zmiany i degradację siedlisk.

Brak realizacji Planu może również spowodować, że proces postępującego zainwestowania analizowanego terenu odbywać się będzie w sposób chaotyczny ze szkodą dla ład przestrzennego oraz stanu środowiska. Do najniekorzystniejszych zmian stanu środowiska w przypadku braku realizacji Planu można zaliczyć między innymi realizację inwestycji jako zabudowy substandardowej o większej intensywności oraz nie wykorzystanie planu miejscowego jako mechanizmu finansowania rozwoju infrastruktury, co oznacza pogłębianie się problemów jakości i zasobów wód gruntowych. Brak realizacji polityki przestrzennej w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, szczególnie w zakresie gospodarki ściekowej spowoduje obniżenie standardów obsługi mieszkańców i wzrost zanieczyszczenia środowiska, między innymi wprowadzenie ścieków do wód i ziemi.

## 7. PRZEWIDYWANE SKUTKI REALIZACJI USTALEŃ PLANU NA ŚRODOWISKO PRZYRODNICZE I KRAJOBRAZ

Określone w projekcie Planu zasady zagospodarowania – rozwój zabudowy usług oświaty i terenów usług sportu i rekreacji jest kontynuacją istniejącego zainwestowania. Ustalone w Planie przeznaczenie analizowanego terenu wprowadza zmiany w jego istniejącym zagospodarowaniu. Rozwój w/w funkcji wpisuje się w wyznaczone w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Sanniki kierunki rozwoju.

### 7.1. Analiza i ocena przewidywanego znaczącego oddziaływania na środowisko i zabytki.

Określone w Planie zasady ochrony środowiska wprowadzają zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem inwestycji infrastruktury technicznej i obiektów stanowiących realizację celu publicznego.

Przewidywane przekształcenia środowiska na skutek realizacji sformułowanych ustaleń Planu w powiązaniu z ograniczeniem negatywnych wpływów :

- **Wpływ ustaleń Planu na różnorodność biologiczną**  
Teren objęty Planem jest częściowo zabudowany (teren szkoły podstawowej); część niezabudowaną stanowią użytki rolne tj. grunty orne RIIIa, RIIIb, RIVa oraz sady S-RIVa. Grunty rolne klasy RIIIa i RIIIb na terenie objętym Planem nie podlegają ochronie na mocy ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o *ochronie gruntów rolnych i leśnych* (t.j. Dz.U. z 2017 r., poz. 1161 z późn. zm.) i nie wymagają uzyskania zgody Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi na przeznaczenie na cele nierolnicze z uwagi na ich położenie w granicach miasta.  
Występujące na terenie objętym Planem układy zieleni wysokiej, w tym zadrzewienia śródpolne, przydrożne, nadwodne przy rowie melioracyjnym podlegają ochronie i utrzymaniu. Plan ustala obowiązek kształtowanie krajobrazu przez wprowadzenie zieleni urządzonej w postaci drzew i krzewów zgodnie z uwarunkowaniami siedliskowymi i geograficznymi z dominującym udziałem



drzew liściastych i gatunków odpornych na zanieczyszczenia oraz realizację zieleni wzdłuż ciągów komunikacyjnych oraz granic użytkowania.

Realizacja ustaleń Planu spowoduje krótkotrwałe i chwilowe negatywne skutki występujące w trakcie procesu inwestycyjnego związanego z rozwojem planowanych funkcji (miejscowe usunięcie wierzchniej warstwy gleby i niskiej szaty roślinnej). W perspektywie długoterminowej spowoduje wzbogacenie terenu o nowe obszary zieleni urządzonej z uwagi na określenie minimalnej powierzchni biologicznie czynnej na poziomie od 30% do 40% powierzchni działki budowlanej w zależności od funkcji i zagospodarowanie jej drzewami i krzewami zgodnie z uwarunkowaniami siedliskowymi i geograficznymi. Ustalenia Planu wprowadzają również obowiązek zachowania naturalnego ukształtowania terenu i zapobieganie powstawaniu zanieczyszczeń. Pozwoli to na utrzymanie zróżnicowania fauny i flory na poziomie wyższym niż istniejący.

- **Wpływ ustaleń Planu na ludzi**

Zainwestowanie terenów objętych Planem wiąże się ze wzrostem natężenia ruchu, a tym samym wzrostem zanieczyszczeń i hałasu na drogach i w pasach do nich przyległych. Planowane zagospodarowanie terenu ze względu na pojawienie się nowego zagospodarowania może powodować nieznaczne pogorszenie klimatu akustycznego.

Planowane zainwestowanie nie wpłynie negatywnie na warunki życia mieszkańców w okolicy z uwagi na to, że planowana w/w zabudowa stanowi uzupełnienie i kontynuację zabudowy istniejącej.

Korzystne oddziaływanie na zdrowie ludzi (zapewnienie zorganizowanych miejsc przeznaczonych do rekreacji, sportu i aktywnego wypoczynku w sąsiedztwie miejsca zamieszkania) ma ustalenie terenu o funkcji usług sportu i rekreacji. Rozwój tej funkcji przyczynić się może również do poprawy warunków życia i wypoczynku mieszkańców oraz wzrostu liczby miejsc pracy, co korzystnie wpłynie na jakości życia.

Pozytywnym aspektem w zakresie ochrony warunków życia ludzi jest również ustalony w Planie zakaz realizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii, stwarzających zagrożenia dla życia i zdrowia ludzi.

- **Wpływ ustaleń Planu na zwierzęta**

Realizacji zapisów Planu może spowodować niewielkie zakłócenia bytowania i migracji drobnych zwierząt z gatunków synantropijnych związanych z siedzibami ludzkimi.

W celu zminimalizowania negatywnego wpływu realizacji Planu, ustalono ochronę i utrzymanie istniejących układów zieleni wysokiej, w tym zadrzewień przydrożnych, śródpolnych, nadwodnych i rowów melioracyjnych.

- **Wpływ ustaleń Planu na szatę roślinną**

Na terenie objętym Planem występuje głównie szata roślinna towarzysząca istniejącej zabudowie, roślinność pól uprawnych oraz roślinność nadwodna wzdłuż rowów melioracyjnych.

Istniejąca roślinność, szczególnie odłogowanych użytków rolnych ulegnie przekształceniu w zieleni urządzonej, co spowoduje zwiększenie jej różnorodności (roślinność pól uprawnych zostanie zastąpiona przez synantropijną związaną z siedzibami ludzkimi). Zachowany zostanie istniejący układ zieleni wysokiej, w tym zadrzewień śródpolnych, przydrożnych, nadwodnych i rowów melioracyjnych. Obowiązek zachowania powierzchni biologicznie czynnej na poziomie od 30% do 40% powierzchni działki budowlanej w zależności od funkcji terenu oraz kształtowania zieleni urządzonej w postaci drzew i krzewów zgodnie z uwarunkowaniami siedliskowymi i geograficznymi (z dominacją drzew liściastych), stosowanie gatunków odpornych na zanieczyszczenia oraz realizacja zieleni wzdłuż głównych ciągów komunikacyjnych i granic użytkowania w sposób korzystny wpłynie na tworzenie się szaty roślinnej.

- **Wpływ ustaleń Planu na wody powierzchniowe i podziemne**

Obowiązek realizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej wyprzedzająco lub równocześnie z realizacją zabudowy i zagospodarowania terenu, prowadzenie uporządkowanej gospodarki ściekowej w systemie zbiorczej kanalizacji sanitarnej, odprowadzenie wód opadowych z powierzchni utwardzonych, z pasów drogowych na terenach zabudowanych poprzez powierzchniowe systemy odwadniające (urządzenia ściekowe, rowy przydrożne) z zachowaniem wymagań określonych w przepisach dotyczących ochrony środowiska, zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w granicach działek budowlanych z dopuszczeniem budowy zbiorników infiltracyjnych i infiltracyjno - odparowujących, wyposażanie obiektów (tego wymagających) w urządzenia zabezpieczające środowisko gruntowo-wodne przed zanieczyszczeniem zagwarantuje ochronę środowiska gruntowo - wodnego przez

zanieczyszczeniem. Zapisy Planu wprowadzają również obowiązek prowadzenia uporządkowanej gospodarki odpadami.

Zagwarantuje to ochronę wód powierzchniowych i podziemnych przed zanieczyszczeniem oraz w znacznym stopniu ograniczy zagrożenie negatywnego oddziaływania na stan wód.

Zagrożeniem jest ewentualna infiltracja zanieczyszczonych wód opadowych i roztopowych (spływy z jezdni i terenów utwardzonych).

• **Wpływ ustaleń Planu na zanieczyszczenie powietrza**

Na terenie objętym Planem nie przewiduje się powstania nowych znaczących źródeł zanieczyszczenia powietrza.

W wyniku realizacji ustaleń Planu może nastąpić wzrost emisji zanieczyszczeń z lokalnych źródeł zaopatrzenia w ciepło. Obowiązek stosowania proekologicznych nośników energii ograniczy w/w negatywne skutki realizacji Planu. Rozwój funkcji terenów usług sportu i rekreacji wiąże się ze wzrostem natężenia ruchu, a tym samym wzrostem emisji zanieczyszczeń i hałasu na drogach i w pasach terenu bezpośrednio do nich przyległych. Emisja spalin w wyniku ruchu pojazdów oraz możliwego wzrostu ich liczby, może spowodować wzrost emisji zanieczyszczeń pyłowo – gazowych z silników samochodowych oraz wzrost hałasu komunikacyjnego. Najbardziej uciążliwymi zanieczyszczeniami emitowanymi przez pojazdy są węglowodory alifatyczne, których maksymalne stężenie chwilowe na krawędzi jezdni może osiągać 50% normy dopuszczalnej.

Planowane zagospodarowanie terenu - rozwój zainwestowania w zakresie zabudowy usług sportu i rekreacji może powodować nieznaczne pogorszenie klimatu akustycznego. Zapisy wprowadzające obowiązek zachowania dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku stosownie do klasyfikacji akustycznej terenów ustalonej w odniesieniu do przeznaczenia terenu oraz ograniczenie, że funkcjonowanie obiektów i urządzeń nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem do którego inwestor posiada tytuł prawny powinny zminimalizować negatywne skutki realizacji Planu.

Jednocześnie praca sprzętu i zwiększony ruch samochodowy w fazie budowy może stanowić krótkotrwałe zagrożenie hałasem i wibracjami.

• **Wpływ ustaleń Planu na rzeźbę terenu**

Teren objęty Planem to teren płaski o nieurozmaiconej rzeźbie; rzędne terenu kształtują się na poziomie od około 111,70 m n.p.m do około 112,30 m n.p.m. Teren opada w kierunku południowym.

Przekształcenia związane z pracami ziemnymi wiążącymi się z wykopami pod fundamenty oraz infrastrukturę techniczną spowodują naruszenie powierzchniowych utworów geologicznych nie naruszając trwale hipsometrii terenu. Projektowany sposób zagospodarowania terenu z uwagi na ustalone w Planie zasady ochrony i kształtowania środowiska, w tym obowiązek zachowania naturalnego ukształtowania powierzchni terenu, nie spowodują negatywnego wpływu na rzeźbę terenu.

Nie przewiduje się deformacji rzeźby terenu prowadzącej do niekorzystnych zmian dla krajobrazu i funkcjonowania środowiska.

• **Wpływ ustaleń Planu na gleby**

Obszar objęty Planem w części niezabudowanej stanowią użytki rolne tj. grunty orne RIIIa, RIIIb, RIVa oraz sady S-RIVa.

Na skutek realizacji zapisów Planu wystąpi degradacja gleby – największa na etapie prac budowlanych związanych z nowymi inwestycjami. Naruszona zostanie próchnicza warstwa gleby i stabilności ekosystemów glebowych oraz zniszczona zostanie pokrywa glebowo-roślinna w wyniku technicznej zabudowy powierzchni ziemi.

Na terenach przeznaczonych dla zabudowy część gleb zostanie odbudowana ze względu na obowiązek zachowania powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszej niż 30% - 40% powierzchni terenu działki budowlanej w zależności od funkcji spowodować może, a wręcz wymusi miejscową poprawę wartości gleb.

• **Wpływ ustaleń Planu na klimat**

Nie przewiduje się negatywnego wpływu realizacji ustaleń planu na warunki klimatyczne.

Na modyfikację klimatu na terenach zurbanizowanych wpływają:

- zmiana charakterystyki termicznej podłoża,
- obniżenie wielkości parowania powierzchni biologicznie czynnych,
- emisja ciepła antropogenicznego (ciepło uwalniane do atmosfery w procesie spalania),
- zanieczyszczenie gazowe i pyłowe atmosfery.

W wyniku powstania zabudowy kubaturowej wystąpi zwiększenie operowania promieni

słonecznych, nasilają się wahania temperatury, osusza się grunt oraz zmniejsza się wilgotność powietrza. W wyniku powstania zabudowy kubaturowej mogą ulec zmianie warunki anemometryczne w przyziemnej warstwie atmosfery.

Poprawie lokalnego mikroklimatu sprzyjać będzie zachowanie układów zieleni wysokiej oraz kształtowanie zieleni wzdłuż głównych ciągów komunikacyjnych oraz granic użytkowania.

- ✓ **Odporność ustaleń Planu na zmiany klimatu** – główne tendencje zmian klimatu to przyrost częstości i wydłużanie się okresów suszy glebowej i hydrogeologicznej, postępujący deficyt wód powierzchniowych i podziemnych do celów komunalnych. Teren objęty Planem funkcjonuje częściowo jako obszar zabudowany a częściowo jako otwarta przestrzeń rolnicza; w ramach tego systemu kształtuje się jego odporność na zmiany klimatu. Na przedmiotowym terenie nie występuje ryzyko powodziowe i ryzyko suszy.
- ✓ **Oddziaływanie zmieniających się warunków klimatycznych i środowiskowych na ustalenia Planu** – zastosowano ustalenia służące obniżeniu wrażliwości klimatycznej analizowanego obszaru: uwzględniono ochronę istniejących zadrzewień przydrożnych, śródpolnych, nadwodnych i rowu melioracyjnego, wprowadzono obowiązek nasadzeń nowej zieleni w postaci zieleni urządzonej, kształtowanej zgodnie z uwarunkowaniami geograficznymi i siedliskowymi (z przewagą drzew liściastych) z zastosowaniem gatunków odpornych na zanieczyszczenia, obowiązek realizowania zieleni wzdłuż głównych ciągów komunikacyjnych oraz granic użytkowania. Spełnia to pozytywne funkcje klimatotwórcze.
- **Wpływ ustaleń Planu na zasoby naturalne**  
Brak wpływu z uwagi na nie występowanie na terenie objętym Planem zasobów naturalnych.
- **Wpływ ustaleń Planu na zasoby dziedzictwa kulturowego, zabytki i dobra kultury współczesnej**  
Realizacja ustaleń Planu nie wpłynie negatywnie na zasoby dziedzictwa kulturowego, zabytki i dobra kultury współczesnej.  
W Planie ustalono obowiązek ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego Sanniki nr 2 AZP 54-55/11 znajdującego się w granicach terenu objętego Planem. W granicach strefy ochrony konserwatorskiej tego stanowiska Plan ustala ochronę znajdujących się w niej zabytków archeologicznych oraz obowiązek uwzględniania nieruchomości zabytków archeologicznych przy zabudowie i zagospodarowaniu terenów, w sposób określony w przepisach odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.  
Realizacja ustaleń Planu nie będzie miała wpływu na dobra kultury współczesnej, ponieważ nie występują one na terenie objętym Planem.
- **Wpływ ustaleń Planu na środowisko kulturowe i krajobraz**  
Na terenie objętym Planem obowiązuje kształtowanie krajobrazu poprzez utrzymanie istniejących układów zieleni wysokiej, ochronę naturalnych zadrzewień śródpolnych, przydrożnych, nadwodnych i rowów melioracyjnych, realizację zieleni wzdłuż głównych ciągów komunikacyjnych oraz granic użytkowania oraz formowanie nowych układów zieleni urządzonej towarzyszącej zabudowie.  
Realizacja ustaleń Planu spowoduje zmianę części istniejącego krajobrazu antropogenicznego z typu rolniczego (pól uprawnych) na krajobraz zabudowany. Korzystną zmianą pod względem krajobrazowym i estetycznym będzie pojawienie się zieleni urządzonej. Poprawie walorów estetycznych i krajobrazowych sprzyjać będzie również konieczność kształtowania gabarytów zabudowy z ograniczeniem ich wysokości do 3 kondygnacji.
- **Wpływ ustaleń Planu na formy ochrony przyrody**  
Nie przewiduje się wpływu realizacji ustaleń Planu na formy ochrony przyrody z uwagi na położenie analizowanego terenu poza obszarami objętymi ochroną.
- **Wpływ ustaleń Planu na obszary o przewidywanym znaczącym oddziaływaniu na środowisko**  
Znaczące oddziaływania na środowisko mogą zaistnieć w wyniku funkcjonowania istniejących przedsięwzięć:
  - układ komunikacyjny tj. drogi wojewódzkie Nr 577 i Nr 583 jako źródło nieorganizowanej emisji hałasu i zanieczyszczeń powietrza,
  - istniejącą infrastrukturę techniczną: sieć wodociągowa, sieć kanalizacji sanitarnej, sieć elektroenergetyczna,
  - zabudowa usługowa, w tym obiekty sportowe wraz z towarzyszącą infrastrukturą na powierzchni nie mniejszej 2ha.

Ustalenia Planu wprowadzają zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem inwestycji infrastruktury technicznej i obiektów stanowiących realizację celu publicznego.

W związku z funkcją zabudowy możliwość znaczącego oddziaływania na środowisko w wyniku realizacji ustaleń Planu ewentualnie będzie nieznaczona.

Przewidywane przekształcenia środowiska na skutek realizacji sformułowanych ustaleń Planu w powiązaniu z rodzajem oddziaływań:

- **Bezpośrednie:**  
Zmiana krajobrazu na zurbanizowany, hałas komunikacyjny, drgania spowodowane pracą maszyn budowlanych, emisje pyłowo – gazowe ze źródeł energetycznych i z silników pojazdów, okresowe miejscowe zniszczenie powierzchniowej warstwy gleby i miejscowe poprawienie wartości gleby, zmiana stosunków wodnych (osuszanie w wyniku budowy systemów infrastruktury technicznej).
- **Pośrednie i wtórne:**  
Presja na tereny przyległe, rozwój gatunków synantropijnych, ingerencja w strukturę ekologiczną, zmiana warunków siedliskowych, wzrost bioróżnorodności z uwagi na wprowadzanie zieleni urządzonej, realizację zieleni wzdłuż głównych ciągów komunikacyjnych i granic użytkowania oraz utrzymanie istniejących układów zieleni wysokiej, w tym zadrzewień przydrożnych, śródpolnych, nadwodnych, nieznaczny wzrost emisji zanieczyszczeń do powietrza w wyniku ruchu komunikacyjnego, ochrona wód gruntowych – uporządkowana gospodarka ściekowa.
- **Skumulowane:**  
Wpływ na wszystkie elementy środowiska: stosunki wodne, morfologię terenu, krajobraz, świat roślinny oraz zwierzęcy, warunki higieny atmosfery, wpływ na jeden z komponentów środowiska pociąga za sobą zmianę innego. Wspólne oddziaływanie z innymi przedsięwzięciami – połączone działanie skutków analizowanych przedsięwzięć (zabudowa usług oświaty i tereny usług sportu i rekreacji) i innych działań (głównie funkcjonowanie istniejącego zagospodarowania terenu) - spowoduje wzrost emisji zanieczyszczeń do środowiska w porównaniu z planowanymi przedsięwzięciami. W konsekwencji realizacji zabudowy nastąpi też rozbudowa sieci infrastruktury technicznej.  
Największym przekształceniom ulegnie krajobraz (z rolniczego na zabudowany), gdyż zastosowane rozwiązania techniczne i zasady zagospodarowania w zakresie ochrony środowiska zminimalizują wpływy na jakość wód, atmosfery, świat roślinny i zwierzęcy.
- **Krótkoterminowe i chwilowe:**  
Hałas i wibracje spowodowane pracą sprzętu w trakcie prac budowlanych.
- **Średnioterminowe i długoterminowe:**  
Hałas komunikacyjny, emisje pyłowo-gazowe ze środków transportu, pogorszenie warunków aerosanitarnych (wzrost stężeń zanieczyszczeń w powietrzu), poprawa socjalno – bytowych warunków życia mieszkańców poprzez zabiegi techniczne i walory krajobrazu zabudowanego, wzrost znaczenia elementów roślinnych krajobrazu (zielen urządzonej, ochrona istniejących układów zieleni wysokiej, w tym zadrzewień przydrożnych, śródpolnych, nadwodnych, realizacja zieleni wzdłuż głównych ciągów komunikacyjnych i granic użytkowania). Poprawa warunków życia i wypoczynku mieszkańców oraz wzrost liczby miejsc pracy poprzez tworzenie zorganizowanych miejsc przeznaczonych do rekreacji, sportu i aktywnego wypoczynku w sąsiedztwie miejsca zamieszkania.
- **Stale:**  
Zmiana krajobrazu i pozytywne oddziaływanie na zdrowie ludzi.
- **Pozytywne:**  
Porządkowanie przestrzeni poprzez udostępnienie prawnie przygotowanych terenów inwestycyjnych, wzrost znaczenia elementów roślinnych krajobrazu i zwiększenie bioróżnorodności dzięki wprowadzeniu zieleni urządzonej, ochronie istniejących układów zieleni wysokiej, w tym zadrzewień śródpolnych, przydrożnych, nadwodnych, realizacja zieleni wzdłuż głównych ciągów komunikacyjnych i granic użytkowania, konwersja źródeł energii, na zdrowie ludzi - tworzenie zorganizowanych miejsc przeznaczonych do rekreacji, sportu i aktywnego wypoczynku w sąsiedztwie miejsca zamieszkania.

- **Negatywne:**

Geomechaniczne przekształcenie terenu z uwagi na zabudowę techniczną, zwiększenie zanieczyszczeń do środowiska.

## **7.2. Ocena wpływu ustaleń Planu na obszary sieci Natura 2000.**

Miasto i gminy Sanniki nie są usytuowane w granicach Obszarów Natura 2000. Najbliżej położone Obszary Natura 2000 to:

- SOO Kampinoska Dolina Wisły - w odległości około 8 km,
- OSO Dolina Środkowej Wisły - w odległości około 11 km,
- OSO Dolina Przysowy i Słudwi - w odległości około 11 km.

W związku z powyższym realizacja ustaleń Planu nie będzie miała bezpośredniego wpływu na zasoby przyrodnicze i integralność (dobra kondycja siedlisk i gatunków oraz zachowanie procesów ekologicznych, w tym niski stopień defragmentacji) obszarów Natura 2000. Realizacja ustaleń Planu *nie pogorszy w istotny sposób stanu siedlisk przyrodniczych bytowania ptaków oraz siedlisk gatunków roślin i zwierząt, nie wpłynie negatywnie na gatunki, dla których ochrony zostały wyznaczone Obszary Natura 2000.*

Zmieniają się jedynie walory krajobrazowe – zmniejszy się zasięg krajobrazu o charakterze drobnopowierzchniowej mozaiki pól uprawnych. Skala tych zmian będzie niewielka. Wszystkie elementy związane ze rozwojem zabudowy, czyli wzrost odpadów, emisji zanieczyszczeń do atmosfery, hałasu komunikacyjnego, są elementami, które mogą zostać zminimalizowane poprzez realizację ustalonych w Planie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu.

Z uwagi na niewielki zasięg terytorialny Planu i dużą odległość od w/w obszaru, nie przewiduje się istotnego wpływu ustaleń Planu na obszary położone w sieci Natura 2000.

## **8. ROZWIĄZANIA ALTERNATYWNE**

Ustalenia Planu sformułowano dla funkcji zabudowy usług oświaty i terenów usług sportu i rekreacji i ich umiejscowienia w przestrzeni. Nie przewidziano rozwiązań alternatywnych ze względu na konkretne zapotrzebowanie gminy wynikające z procesów społecznych, zasięg przestrzenny zainwestowania, istniejące zagospodarowanie i sąsiedztwo.

Rozwiązania alternatywne dotyczą jedynie zróżnicowania wskaźników zagospodarowania oraz udziału funkcji uzupełniających. Rozwiązaniem alternatywnym, które może zaistnieć, może być niski stopień lub brak realizacji ustaleń Planu wynikający z dynamiki procesów społeczno - gospodarczych.

Brak realizacji ustaleń Planu będzie skutkował pozostawieniem obszaru w dotychczasowym zagospodarowaniu i użytkowaniu.

## **9. INFORMACJA O MOŻLIWYM TRANSGRANICZNYM ODDZIAŁYWANIU NA ŚRODOWISKO.**

Realizacja ustaleń Planu nie powoduje transgranicznego oddziaływania na środowisko w rozumieniu art. 104 i art. 105 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 2021 r., poz. 247 z późn. zm) z uwagi na położenie analizowanego obszaru w środkowej części Polski, z dala od granic kraju oraz lokalny charakter ustaleń i ich oddziaływania na środowisko.

## **10. ROZWIĄZANIA MAJĄCE NA CELU ZAPOBIEGANIE, OGRANICZANIE LUB KOMPENSACJĘ PRZYRODNICZĄ EWENTUALNYCH NEGATYWNYCH ODDZIAŁYWAŃ NA ŚRODOWISKO.**

Obszar objęty ustaleniami Planu to teren zabudowany i rolniczy położony w zwartej strukturze jednostki osadniczej miasta Sanniki. Teren funkcjonuje w ramach jednostki osadniczej, częściowo stanowią go agrocenozy o średnich walorach agroekologicznych, w otoczeniu istniejącej i sukcesywnie rozwijającej się zabudowy, posiada małe walory przyrodnicze. Utrzymanie i rozwój przewidzianych w Planie funkcji: zabudowy usług edukacji i terenów usług sportu i rekreacji stanowi kontynuację istniejącego zainwestowania i dostosowany do uwarunkowań przyrodniczych nie pogorszy standardów środowiska.

**W celu zapobiegania i kompensacji oddziaływań na środowisko przyjęto następujące rozwiązania :**

- Ustalenia Planu w zakresie zasad kształtowania zabudowy, ochrony przyrody, wskaźników zagospodarowania terenu, wyposażenia w infrastrukturę techniczną, zabezpieczają zachowanie standardów jakości środowiska.

- *Ochronę wód powierzchniowych i gruntowych* zapewni obowiązek zaopatrzenia w wodę dla potrzeb bytowo - gospodarczych i przeciwpożarowych w oparciu o wodociąg wiejski, uporządkowana gospodarka ściekowa z odprowadzeniem ścieków w systemie zbiorczej kanalizacji sanitarnej. Odprowadzenie wód opadowych z powierzchni utwardzonych, z pasów drogowych na terenach zabudowanych poprzez lokalne systemy otwartych lub zamkniętych kanalizacji deszczowych wyposażonych na wylotach w urządzenia oczyszczające - wody opadowe odprowadzane do odbiornika powinny spełniać wymagania określone w przepisach dotyczących ochrony środowiska oraz wyposażanie obiektów w urządzenia zabezpieczające środowisko gruntowo-wodne przed zanieczyszczeniem.
- *Emisje zanieczyszczeń pyłowych i gazowych* do atmosfery ograniczy zastosowanie technologii i źródeł ciepła wysokosprawnych, proekologicznych nośników energii o niskich emisjach zanieczyszczeń do środowiska (gaz, energia elektryczna, olej opałowy, odnawialne źródła energii). Zastosowanie paliwa gazowego nie powoduje emisji CO, SO<sub>2</sub>, pyłu, sadzy i cząstek smolistych, zastosowanie oleju opałowego też nie powoduje emisji pyłu, emisje SO<sub>2</sub> i NO<sub>2</sub> są niewielkie w porównaniu do stosowania paliwa stałego.
- *Gospodarka odpadami stałymi* realizowana zgodnie z gminnym systemem gospodarki odpadami, w tym selektywna zbiórka odpadów do pojemników zlokalizowanych na terenie posesji oraz na terenach ogólnodostępnych, postępowanie z odpadami zgodnie z hierarchią określoną w przepisach odrębnych.
- *W zakresie struktury ekologicznej* ustalono utrzymanie i ochronę istniejących zasobów środowiska przyrodniczego poprzez zachowanie odpowiedniego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej (na poziomie co najmniej 30%-40% powierzchni każdej działki budowlanej) oraz zagospodarowanie jej zielenią urządzoną w postaci drzew i krzewów zgodnie z uwarunkowaniami siedliskowymi i geograficznymi, z dominacją drzew liściastych oraz gatunków odpornych na zanieczyszczenia, utrzymanie i ochronę istniejących układów zieleni wysokiej, w tym zadrzewień przydrożnych, śródpolnych, nadwodnych, maksymalne utrzymanie istniejących zadrzewień poprzez ich wykorzystanie w zagospodarowaniu terenu, kształtowanie zieleni wzdłuż głównych ciągów komunikacyjnych i granic użytkowania.
- *Dla zachowania i ochrony walorów przyrodniczo – krajobrazowych i estetycznych* ustalono intensywność zabudowy w granicach 0,1 – 0,8, minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek 2000 m<sup>2</sup>. Po zakończeniu prac budowlanych na powierzchniach biologicznie czynnych powstaną nowe zbiorowiska roślinne poprzez nasadzenia drzew i krzewów zgodnie z uwarunkowaniami siedliskowymi i geograficznymi, z dominacją drzew liściastych oraz gatunków odpornych na zanieczyszczenia.  
Zasady ochrony środowiska przyrodniczego obejmują też utrzymanie w maksymalnym stopniu istniejących układów zieleni wysokiej – zadrzewień śródpolnych, przydrożnych, nadwodnych i rowów melioracyjnych, kształtowanie zieleni wzdłuż głównych ciągów komunikacyjnych i granic użytkowania, zachowanie wartości krajobrazowych przez zharmonizowanie zabudowy z krajobrazem między innymi przez odpowiednie gabaryty zabudowy ograniczone do 3 kondygnacji oraz stosowania w budownictwie form architektonicznych o stonowanej kolorystyce oraz tradycyjnych materiałów budowlanych w nawiązaniu do lokalnej tradycji.

## **11. PROPOZYCJE PRZEWIDYWANYCH METOD ANALIZY SKUTKÓW REALIZACJI POSTANOWIEŃ PROJEKTOWANEGO DOKUMENTU**

Analizę realizacji ustaleń Planu poprzez ocenę jego aktualności i zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta i gminy przeprowadza Burmistrz, co najmniej raz w czasie kadencji Rady Miasta i Gminy. Wyniki analiz przekazuje Radzie Miasta i Gminy po uzyskaniu opinii komisji urbanistyczno - architektonicznej. Raporty te podlegają ocenie Rady i wraz ze zgłoszonymi wnioskami o zmianę studium stanowią podstawę uchwały w sprawie aktualności dokumentu.

Skutki ustaleń Planu dla środowiska będą monitorowane w ramach regionalnego monitoringu poszczególnych elementów środowiska. Nie ustala się konieczności dodatkowych pomiarów standardów środowiska.

## **12. PODSUMOWANIE I OCENA USTALEŃ PLANU**

- Ustalenia Planu dotyczą obszaru obejmującego działkę ewid. nr 70 i część działki ewid. nr 69 o łącznej powierzchni około 2 ha, usytuowanego przy skrzyżowaniu dróg wojewódzkich Nr 583 i Nr 577 (ul. Warszawska) w mieście Sanniki. Obszar objęty ustaleniami Planu to teren zabudowany i rolniczy położony w zwartej strukturze jednostki osadniczej miasta Sanniki w

otoczeniu istniejącej i sukcesywnie rozwijającej się zabudowy. Teren posiada małe walory przyrodnicze.

Przyjęte w Planie rozwiązania funkcjonalno - przestrzenne wpisują się w fizjograficzne uwarunkowania (agrocenozy głównie o średnich walorach agroekologicznych, korzystne warunki gruntowe i wodne) oraz istniejącą strukturę zabudowy. Analizowany obszar wraz z sąsiadującymi terenami zabudowanymi będzie tworzył zwartą strukturę jednostki osadniczej. Zakres przewidywanych przekształceń środowiska mieścić się będzie w dopuszczalnych granicach i nie pogorszy to standardów środowiska ze względu na ekstensywny charakter planowanej zabudowy.

- Zmiana przeznaczenia gruntów rolnych nie powoduje w tym przypadku fragmentacji i likwidacji terenów aktywnych biologicznie, zanikania siedlisk i stanowisk rzadkich i chronionych gatunków roślin, zwierząt i grzybów.
- Przyjęte rozwiązania w projekcie Planu zapewniają minimalizację zagrożeń dla środowiska i wpływu na zdrowie ludzi, które mogą powstać w wyniku realizacji ustaleń Planu.
- Przyjęte zasady ochrony środowiska są zgodne z przepisami prawa i wymaganiami dotyczącymi ochrony środowiska: respektują zachowanie charakteru zagospodarowania odpowiedniego dla ochrony istniejącego krajobrazu poprzez zachowanie zieleni śródpolnej, przydrożnej, nadwodnej, ochronę i utrzymanie istniejących układów zieleni wysokiej, zachowanie naturalnego ukształtowania terenu.  
Zabudowa zajmująca agrocenozy stanowi kontynuację zabudowy istniejącej przy drogach wojewódzkich - nie wystąpi fragmentacja siedlisk lub populacji gatunków. Przyjęte zasady zagospodarowania terenu: wyposażenie w infrastrukturę techniczną - uporządkowana gospodarka ściekowa, ekstensywna zabudowa z ustaloną minimalną powierzchnią działki 2000 m<sup>2</sup>, powierzchnia biologicznie czynna minimum 30% - 40% powierzchni działki budowlanej w zależności od funkcji, zachowanie naturalnego ukształtowania terenu, maksymalna ochrona naturalnych zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych, utrzymanie istniejących układów zieleni wysokiej, ograniczenie realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko do celów publicznych oraz zakaz realizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii stwarzających zagrożenie dla życia i zdrowia ludzi zabezpieczają nie przekraczanie standardów środowiska.  
Realizacja ustaleń Planu nie wpłynie negatywnie na stan siedlisk przyrodniczych oraz siedlisk gatunków roślin i zwierząt.
- Przyjęte wskaźniki zagospodarowania oraz użytkowania terenów: parametry zabudowy i warunki kształtowania obiektów kubaturowych (ustalone minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek, intensywność zabudowy, minimalna powierzchnia biologicznie czynna), nie będą powodować niekorzystnych wpływów na krajobraz a nawet mogą przyczynić się do kreatywnego kształtowania zintegrowanego krajobrazu przyrodniczo – kulturowego i walorów estetycznych. Powstałe ilości zanieczyszczeń głównie z emisji ścieków, odpadów nie spowodują wzrostu ładunku zanieczyszczeń do środowiska.
- W granicach terenu objętego Planem nie występują obszary zaliczane do sieci Natura 2000. Najbliżej od granic terenu objętego Planem położone są obszary Natura 2000: OSO Dolina Przysowy i Słudwi około 10,5 km w kierunku południowym, OSO Dolina Środkowej Wisły około 11 km w kierunku północnym oraz SOO Kampinoska Dolina Wisły około 8 km w kierunku północnym.  
Realizacja ustaleń Planu nie będzie miała większego, bezpośredniego wpływu na zasoby przyrodnicze obszarów Natura 2000, nie pogorszy również integralności tych obszarów. Zmienia się jedynie walory krajobrazowe miejscowości – zmniejszy się zasięg krajobrazu o charakterze drobnopowierzchniowej mozaiki pól uprawnych i zadrzewień.  
Z uwagi na zasięg terytorialny Planu, odległość od w/w obszaru, nie przewiduje się istotnego wpływu ustaleń Planu na obszary położone w sieci Natura 2000. Realizacja ustaleń Planu nie pogorszy w istotny sposób stanu siedlisk przyrodniczych oraz siedlisk gatunków roślin i zwierząt, nie wpłynie negatywnie na gatunki, dla których ochrony został wyznaczony obszar Natura 2000, a także nie pogorszy integralności obszaru.
- Przyjęte w projekcie Planu rozwiązania zapewniają minimalizację zagrożeń dla środowiska i wpływu na zdrowie ludzi, które mogą powstać w wyniku realizacji ustaleń Planu.

### 13. WNIOSKI I ZALECENIA

Kształtowanie odpowiednio wysokiej jakości środowiska w obrębie jednostek osadniczych wymaga stosowania rozwiązań przestrzennych zapewniających ochronę walorów przyrodniczo – krajobrazowych i zachowania równowagi ekologicznej warunkującej utrzymanie systemów przyrodniczych decydujących o jakości środowiska. Ważne jest zharmonizowanie planowanej zabudowy z istniejącym zainwestowaniem i warunkami krajobrazowymi.

Lokalizacja ustalonych w Planie funkcji z punktu widzenia istniejącego w sąsiedztwie zainwestowania oraz uwarunkowań ekofizjograficznych, uwzględniająca warunki wynikające z ochrony środowiska nie budzi zastrzeżeń. Przyjęte w projekcie Planu rozwiązania mają zapewnić minimalizację zagrożeń dla środowiska i wpływu na zdrowie ludzi, które mogą powstać w wyniku realizacji jego ustaleń.

### 14. STRESZCZENIE W JĘZYKU NIESPECJALISTYCZNYM.

Przedmiotem oceny niniejszej prognozy są ustalenia zawarte w projekcie Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów przy ul. Warszawskiej w mieście Sanniki, obejmujących powierzchnię około 2 ha. Zmiany w przestrzeni dotyczą utrzymania i rozwoju zabudowy usług edukacji i terenów usług sportu i rekreacji jako kontynuacja istniejącego zainwestowania.

Celem prognozy jest rozpoznanie i ocena występujących elementów środowiska przyrodniczego oraz: ocena skutków wpływu realizacji ustaleń projektu Planu na poszczególne elementy środowiska i przedstawienie rozwiązań mających na celu zapobieganie, zmniejszanie lub kompensowanie oddziaływań na środowisko.

Środowisko terenu objętego Planem charakteryzują:

- małe walory przyrodnicze terenu z uwagi na położenie w strukturze zwartej jednostki osadniczej,
- korzystne warunki klimatu lokalnego i higieny atmosfery, stężenia średnioroczne zanieczyszczeń z wyjątkiem pyłu PM10, PM2.5, B/a/P kształtują się poniżej wartości dopuszczalnych,
- korzystne warunki do zabudowy (geotechniczne i wodne),
- ograniczenie uciążliwości akustycznych i aerosanitarnych wynikających z bezpośredniego sąsiedztwa drogi wojewódzkiej Nr 577 o dużym natężeniu ruchu,
- mała techniczno-rolnicza degradacja struktury ekologicznej,
- średnia odporność gleb na degradację,
- mały stopień rolniczej degradacji struktury ekologicznej,
- zagrożenie stepowaniem – występowanie gleb o dużych walorach agroekologicznych (intensywna gospodarka rolna), a jednocześnie niedostateczna ilość zieleni wysokiej (mała lesistość) co wpływa niekorzystnie na warunki gruntowo – wodne i mikroklimatyczne, teren gminy wymaga dolesień do poziomu 18,7%.
- presja urbanizacyjna między innymi w zakresie zabudowy usługowej związanej z kontynuacją działalności z zakresu oświaty, sportu i rekreacji.

Określone w Planie przeznaczenie terenu jest kontynuacją istniejącej zabudowy na analizowanym terenie i na terenach sąsiednich; wpisuje się w wyznaczone w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Sanniki kierunki rozwoju. Przestrzeń do urbanizacji wyznaczono uwzględniając uwarunkowania przyrodnicze i zasady ochrony środowiska wynikające z przepisów odrębnych. Na terenach potencjalnego rozwoju planowanej zabudowy nastąpi inne niż dotychczasowe użytkowanie powierzchni ziemi i zmiana krajobrazu. Rozwój zainwestowania wiąże się z przekształceniem powierzchni ziemi, powstaniem ścieków, odpadów stałych, emisją energetyczną, hałasem, które mają wpływ na środowisko.

W celu *zapobiegania i kompensacji* oddziaływań na środowisko zaproponowano następujące rozwiązania:

- określono zasady dotyczące mieszania funkcji, intensywności zabudowy i kształtowania jej gabarytów, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w zagospodarowaniu terenów, wskaźniki intensywności zabudowy co sprzyja poprawie walorów estetycznych i krajobrazowych oraz kształtowaniu zabudowy w sposób nie zakłócający harmonii krajobrazu.
- rozwój infrastruktury technicznej zapewniający prowadzenie uporządkowanej gospodarki ściekowej w oparciu o zbiorczą kanalizację sanitarną,
- realizację uporządkowanej gospodarki odpadami stałymi z uwzględnieniem zasad segregacji,
- zastosowanie w źródłach ciepła proekologicznych źródeł i nośników energii,
- ochronę i utrzymanie istniejących układów zieleni wysokiej, w tym zadrzewień przydrożnych, śródpolnych, nadwodnych, kształtowanie zieleni urządzonej w postaci gatunków drzew i krzewów zgodnych z uwarunkowaniami siedliskowymi i geograficznymi (dominacja drzew liściastych), realizację zieleni wzdłuż głównych ciągów komunikacyjnych i granic użytkowania, zachowanie naturalnego ukształtowania terenu.



Ogólnie można stwierdzić, że zakres przewidywanych przekształceń środowiska spowodowanych realizacją ustaleń Planu będzie niewielki - zabudowa kubaturowa w zwartej strukturze jednostki osadniczej. Realizacja planowanego zagospodarowania nie spowoduje w tym przypadku likwidacji terenów aktywnych biologicznie (zajęcie agrocenoz), zanikania siedlisk i stanowisk rzadkich i chronionych gatunków roślin, zwierząt i grzybów ani znaczącego wzrostu ładunku zanieczyszczeń do środowiska.

Realizacja ustaleń Planu nie wpłynie negatywnie na stan siedlisk przyrodniczych oraz siedlisk gatunków roślin i zwierząt.

Ważne są również efekty poza przyrodnicze, porządkowanie wykorzystania przestrzeni poprzez planowanie miejscowe przynosi pozytywne efekty dla środowiska i ochronę walorów krajobrazu zintegrowanego. Zdynamizowanie gospodarki poprzez prawne przygotowanie przestrzeni dla rozwoju różnych funkcji spowoduje jednocześnie rozwój inwestycji zwiększających dostęp do usług oraz wzrost liczby miejsc pracy. Korzystne oddziaływanie na ludzi poprzez zapewnienie dostępu zorganizowanych terenów sportu i rekreacji w sąsiedztwie miejsca zamieszkania ma ustalenie terenu o funkcji usług sportu i rekreacji.

Rozwiązania przyjęte w projekcie Planu zachowują zasady ekorozwoju oraz przepisy odrębne dotyczące ochrony przyrody.

Opracowanie:

**mgr inż. Alicja Pejta - Jaworska**

Biegły z listy Wojewody Mazowieckiego  
w zakresie sporządzania ocen oddziaływania  
na środowisko; Nr uprawnień 0285

**mgr inż. Agnieszka Pejta**

Uprawnienia budowlane Nr 190/95  
Wpis do Mazowieckiej Okręgowej Izby  
Inżynierów Budownictwa nr MAZ/IS/ 1636/02

Płock, dnia ....11.2021 r.

Załącznik Nr 1

## OŚWIADCZENIE

W związku z art. 51 ust. 2 pkt 1 lit. f *ustawy z 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko* (tekst jednolity Dz.U. z 2021 r., poz.247 z późn. zm.), jako **kierujący zespołem autorów:**

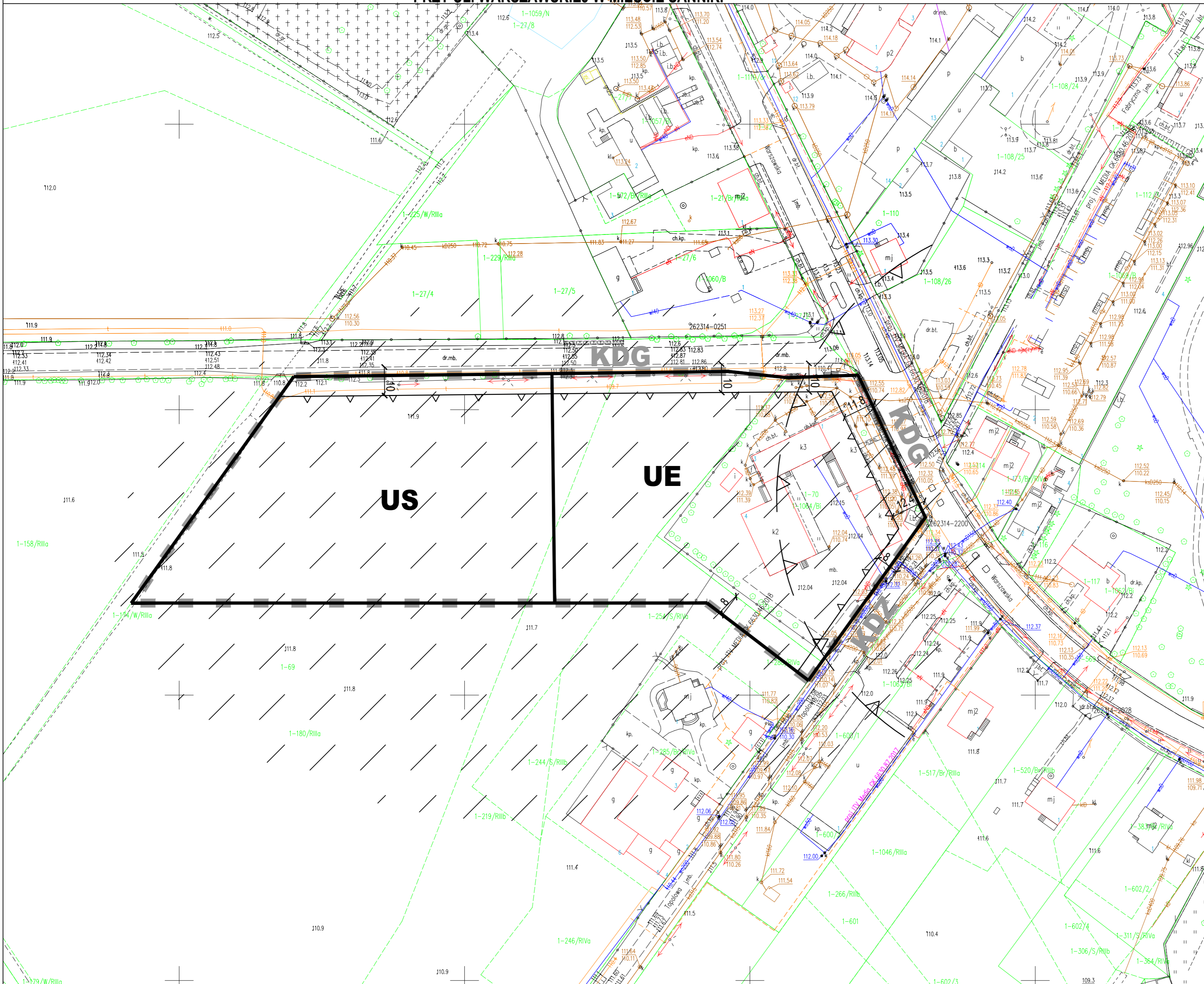
**„Prognozy oddziaływania na środowisko projektu Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów przy ul. Warszawskiej w mieście Sanniki”**,

świadoma odpowiedzialności karnej za złożenie fałszywego oświadczenia, oświadczam że spełniam wymagania o których mowa w art. 74a ust. 2 w/w ustawy.

**mgr inż. Alicja Pejta - Jaworska**

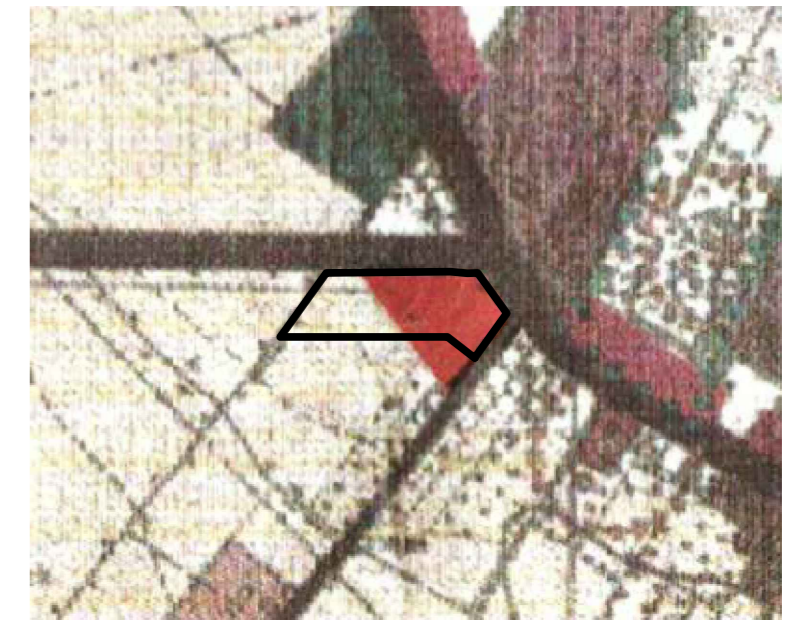
Biegły z listy Wojewody Mazowieckiego  
w zakresie sporządzania ocen oddziaływania  
na środowisko; Nr uprawnień 0285



**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA TERENÓW  
PRZY UL. WARSZAWSKIEJ W MIEŚCIE SANNIKI**






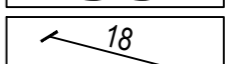
**RYSunEK PLANU  
ZALĄCZNIK NR 1  
DO UCHWAŁY NR .....  
RADY MIAST I GMINY SANNIKI  
Z DNIA .....**

Wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Sanniki

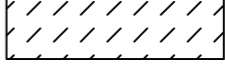
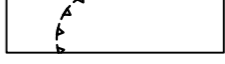


-  - GRANICE OPRAWOWANIA PLANU
-  - WYDZIELONE TERENY USŁUG DLA LUDNOŚCI

**Ustalenia planu:**


-  granica obszaru objętego ustaleniami planu
-  linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania
-  nieprzekraczalne linie zabudowy
- UE** teren usług edukacji
- US** teren usług sportu i rekreacji
-  18 z wymiarowanymi odległościami

**Informacje:**

- KDZ** teren drogi publicznej klasy zbiorczej
- KDG** teren drogi publicznej klasy głównej
-  stanowisko archeologiczne
-  strefa ochrony krajobrazu kulturowego

Skala 1:1000

Projektowany został zgodnie z wytycznymi określonymi w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 12.01.2007 r. w sprawie sposobu sporządzania i treści map, planów i innych dokumentów technicznych, dotyczących planowania przestrzennego.

<b>MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA TERENÓW PRZY UL. WARSZAWSKIEJ W MIEŚCIE SANNIKI</b>	
	BUDOWLANE I URBANISTYCZNE USŁUGI PROJEKTOWE mgr inż. ALICJA PEJA-TASZCZAK ograniczenie odpowiedzialności za projektowanie, sporządzenie i wydanie dokumentacji technicznej
<small>09-400 Prus. Al. Kościuszki 10a, 17-003 Sanniki, 15-757 9030, www.kajprojekt.pl</small>	
Główny projektant: <b>mgr inż. Alicja Peja-Taszczyk</b> <small>Uprawnienia architekta Nr 1500</small>	