

Opinia Regionalnej Komisji do spraw Ocen Oddziaływania na Środowisko w Bydgoszczy

w sprawie przedsięwzięcia pn.: „Budowa osiedla budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących i jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej, wraz z towarzyszącą infrastrukturą techniczną (drogi wewnętrzne, zewnętrzne instalacje wodno-kanalizacyjne, elektroenergetyczne i teletechniczne, gazowe) na działkach o nr ew. 2, 3 obręb 0376 oraz dz. nr ew. 3, 4, 5 obręb 0375 przy ul. Sądeckiej w Bydgoszczy”.

I. Posiedzenie Regionalnej Komisji do spraw Ocen Oddziaływania na Środowisko w Bydgoszczy

27 stycznia 2026 r w formie stacjonarnej w Bydgoszczy, przy ul. Unii Lubelskiej 4C, odbyło się posiedzenie Regionalnej Komisji do spraw Ocen Oddziaływania na Środowisko w Bydgoszczy.

W posiedzeniu udział wzięli członkowie Regionalnej Komisji do spraw Ocen Oddziaływania na Środowisko (imienna lista osób, które wzięły udział w posiedzeniu znajduje się z Protokole z posiedzenia Regionalnej Komisji do spraw Ocen Oddziaływania na Środowisko) oraz pracownicy Regionalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska w Bydgoszczy.

Po analizie zgromadzonej w przedmiotowej sprawie dokumentacji oraz w wyniku przeprowadzonej na posiedzeniu dyskusji, Regionalna Komisja do spraw Ocen Oddziaływania na Środowisko w Bydgoszczy przyjęła niżej przedstawioną opinię w sprawie.

II. Przedmiot sprawy

Inwestycja polega na budowie osiedla budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących i jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej wraz z towarzyszącą infrastrukturą techniczną (drogi wewnętrzne, zewnętrzne instalacje wodno - kanalizacyjne, elektroenergetyczne i teletechniczne, gazowe), na terenie działek o nr ew. 2, 3 obręb 0376 oraz dz. nr ew. 3, 4, 5 obręb 0375, przy ul. Sądeckiej w Bydgoszczy.

Przedmiotowe nieruchomości stanowią grunty zakwalifikowane jako PsV, PsVI, RIVa, RIVb, RV. Od północy i wschodu teren inwestycji sąsiaduje z działkami rolnym, od północnego-

zachodu z dwoma działkami z zabudową zagrodową (nr 3/1, 3/3). Od strony południowej terenu inwestycji znajdują się działki rolne i budowlane z zabudową jednorodzinną, a także obszar leśny.

Inwestycja obejmuje obszar o łącznej powierzchni 79 289 m². Planowana powierzchnia zabudowy wyniesie ok. 9 684,00 m², natomiast powierzchnia biologicznie czynna ok. 58 288,77 m².

Teren inwestycji jest dostępny bezpośrednio z ulicy Sąddeckiej (dz. nr 8 obręb 0374 i nr 6 obręb 0375), przyległej od północnej i zachodniej strony terenu. Wjazd i wyjazd na osiedle zaplanowano w jego centralnej części. Na osiedlu znajdują się drogi wewnętrzne, umożliwiające bezkolizyjny wjazd i wyjazd.

Obszar wnioskowanego zamierzenia nie jest objęty ustaleniami obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Przedmiotowy teren położony jest w granicach strefy ochrony pośredniej ujęcia wód podziemnych, ustanowionej na mocy rozporządzenia Nr 3/2008 Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Gdańsku z dnia 20 czerwca 2008 r. w sprawie ustanowienia strefy ochronnej ujęcia wód podziemnych „Las Gdański” w Bydgoszczy (Dz. Urz. Woj. Kuj.-Pom. z 2008 r., poz. 1532).

Ponadto, przedmiotowe działki zlokalizowane są w granicach Nadwiślańskiego Parku Krajobrazowego, gdzie obowiązują ustalenia rozporządzenia Wojewody Kujawsko-Pomorskiego Nr 20/2005 z dnia 8 września 2005 r. w sprawie Nadwiślańskiego Parku Krajobrazowego (Dz. Urz. Woj. Kuj. – Pom. z 2005 r., poz. 1874 ze zm.).

III. Opinia Regionalnej Komisji do spraw Ocen Oddziaływania na Środowisko w Bydgoszczy

Obszerna dyskusja przeprowadzona na posiedzeniu Regionalnej Komisji do spraw Ocen Oddziaływania na Środowisko w Bydgoszczy pozwala na stwierdzenie, że przedłożony raport oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko nie wyczerpuje obowiązku rzetelnego rozpoznania zagrożeń środowiskowych, o których mowa w art. 62 oraz art. 66 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale

społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2024 r., poz. 1112 ze zm.).

W związku z powyższym, Regionalna Komisja do spraw Ocen Oddziaływania na Środowisko w Bydgoszczy **rekomenduje wezwanie** Inwestora do uzupełnienia raportu w zakresie następujących zagadnień:

1. Analiza przedstawiona w raporcie jest wewnętrznie sprzeczna i nie odpowiada rzeczywistym uwarunkowaniom terenowym oraz zapisom własnym autorów. Z jednej strony w rozdziale 2.11.2.3 autorzy jednoznacznie wskazują, że zgodnie ze „Strategicznym Planem Adaptacji” do najpoważniejszych zagrożeń klimatycznych należą:

- niekorzystne zmiany warunków hydrologicznych,
- wzrost częstości ekstremalnych zjawisk pogodowych,
- występowanie ulewnego deszczu i zdarzeń o charakterze nawałnym.

Jednocześnie jednak dalsze części raportu całkowicie pomijają praktyczne konsekwencje tych zapisów dla analizowanego terenu. W szczególności brak jest jakiegokolwiek próby przełożenia zagrożeń klimatycznych na:

- model odpływu powierzchniowego,
- zdolność terenu do przejmowania i odprowadzania wód opadowych,
- wpływ inwestycji na stosunki wodne gruntów sąsiednich.

Jest to poważna niespójność metodologiczna: raport formalnie uznaje istnienie zagrożeń klimatycznych, lecz nie uwzględnia ich w żadnej części analizy hydrologicznej przedsięwzięcia.

2. W raporcie nie uwzględniono kluczowej cechy terenu: bardzo dużych deniwelacji i stromych spadków. Jak wskazano w załączonym dokumencie: „Obszar działek i ich otoczenie charakteryzuje się dużymi deniwelacjami terenu, spadkami bardzo szybkim spływem wód”.

Należy mieć na uwadze, czego nie wskazano w Raporcie, że w takich warunkach:

- wody opadowe nie infiltrują lokalnie,
- lecz są gwałtownie transportowane powierzchniowo,
- powodując koncentracje odpływu,
- ryzyko erozji,
- i bardzo wysokie zagrożenie podtopieniami.

Brak jakiegokolwiek analizy hydrauliki spływu przy takiej morfologii terenu stanowi zasadniczy błąd koncepcyjny raportu.

3. Szczególnie niepokojący jest zapis w rozdziale 2.6.1.1, w którym stwierdzono, że: „budowa planowanej instalacji nie wpłynie na środowisko gruntowo – wodne oraz warunki hydrogeologiczne występujące w rejonie lokalizacji przedsięwzięcia”.

Taki wniosek jest całkowicie nieuzasadniony w świetle dostępnych danych o terenie:

- na obszar inwestycji ciąży zlewnia o powierzchni 0,36 km²,
- chwilowe natężenie odpływu wody ze zlewni rzędu 60 m³/h przy opadzie 20 mm,
- całkowitej objętości spływu 5300 przy opadzie 20 mm i 7 526 m³ przy opadzie 40 mm,

W raporcie nie zawarto informacji w jaki sposób, za pomocą jakich urządzeń będzie „przepuszczana” woda opadowa i roztopowa przez obszar inwestycji. Nie wskazano żadnej technologii bezpiecznego przepuszczania takich ilości wód:

- nie zaprojektowano rowów,
- nie wskazano przepustów,
- nie przedstawiono koncepcji retencji,
- nie określono tras odpływu.

Nie przedstawiono żadnej analizy hydraulicznej i zasięgu podtopień w sytuacji silnych opadów. Funkcjonowanie zabudowy na tym obszarze będzie wymagało silnej ingerencji w obecny układ spływu wód opadowych i roztopowych, w tym włączenie środków technicznych do retencjonowania wód i kontrolowania odpływu.

Oznacza to, że przyjęto założenie o „braku wpływu na warunki hydrologiczne” całkowicie w oderwaniu od rzeczywistych wielkości przepływu wód opadowych.

4. Szczególnie krytyczna sytuacja dotyczy działki nr 3 obręb 0375. Z hydrologicznego punktu widzenia pełni ona funkcje:

- obszaru koncentracji spływu,
- naturalnego korytarza odpływu wód z górnej części zlewni,
- strefy odbioru „wód obcych”.

Wprowadzenie na niej:

- nasypów,
- zmiany niwelety,

- utwardzeń,
- zabudowy,

bez zaprojektowania drożnego systemu przepuszczania wód będzie skutkować:

- przerwaniem naturalnych kierunków odpływu,
- powstawaniem zastoisk,
- lokalnymi podtopieniami,
- zalewaniem działek sąsiednich.

Raport nie zawiera żadnych zapisów projektowych, które zabezpieczałyby działkę nr ew. 3 obręb 0375 przed takimi skutkami.

5. W świetle powyższego należy jednoznacznie stwierdzić, że:

Raport formalnie rozpoznaje zagrożenia klimatyczne, lecz nie implementuje ich w analizie hydrologicznej.

Nie określono nigdzie w raporcie wielkości odpływu czy konieczności zaprojektowania systemu odwodnienia.

Twierdzenie o „braku wpływu na warunki hydrologiczne” jest sprzeczne z kluczowymi cechami terenu.

Przy zmianie użytkowania terenu, budowie barier dla spływu wód zagrożenie podtopieniami jest bardzo wysokie, szczególnie w odniesieniu do działki nr 3 obręb 0375. Realizacja inwestycji w obecnej formie dokumentacyjnej niemal nieuchronnie doprowadzi do:

- zmiany stosunków wodnych,
- szkód na gruntach sąsiednich,
- konfliktów prawnych z właścicielami działek.

6. Raport w stopniu niewystarczającym przedstawia kwestię dotyczącą zagrożenia ruchami masowymi ziemi (osuwiskami).

Przedłożona dokumentacja ogranicza się do ogólnego stwierdzenia, że osuwiska oraz tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi zlokalizowane są w odległości ponad 250 m od planowanego przedsięwzięcia oraz że przyjęte rozwiązania projektowe „wykluczą możliwość wystąpienia osuwisk”. Stwierdzenia te nie zostały poparte wynikami badań

terenowych ani dokumentacją geologiczno-inżynierską lub opinią geotechniczną, a jednocześnie autorzy Raportu wskazują na znaczne deniwelacje terenu oraz planowaną zabudowę tarasową, co samo w sobie zwiększa ryzyko utraty stateczności skarp i podłoża gruntowego.

Raport nie zawiera:

- wyników badań geotechnicznych lub geologiczno-inżynierskich dla terenu inwestycji,
- odniesienia do rejestrów osuwisk (SOPO) ani map zagrożeń ruchami masowymi ziemi,
- analizy wpływu planowanych robót ziemnych (niwelacja, wykopy, odwodnienia) na stabilność zboczy i podłoża gruntowego,
- oceny oddziaływania inwestycji w kontekście zmian stosunków wodnych, które mogą inicjować lub intensyfikować procesy osuwiskowe.

Przeniesienie rozpoznania warunków geotechnicznych wyłącznie na etap projektu budowlanego pozbawia organ prowadzący postępowanie środowiskowe możliwości rzetelnej oceny ryzyka środowiskowego na etapie wydawania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach, co pozostaje w sprzeczności z celem postępowania oceny oddziaływania na środowisko.

Przedłożona dokumentacja nie pozwala na jednoznaczne wykluczenie ryzyka wystąpienia ruchów masowych ziemi w wyniku realizacji inwestycji i wymaga uzupełnienia o dokumentację geologiczno-inżynierską lub co najmniej o odniesienie do oficjalnych danych dotyczących zagrożeń osuwiskowych dla analizowanego obszaru (na podstawie analizy mat. archiwalnych z archiwum geologicznego w Bydgoszczy oraz właściwie zaprojektowanych badań geologiczno-inżynierskich). Zakres badań powinien uwzględnić opisane wyżej zagrożenia związane z opadami atmosferycznymi, wpływem powierzchniowym wód opadowych oraz ich infiltracją i podtopieniami.

7. Braki w inwentaryzacji fauny i niedostateczna ocena korytarzy migracyjnych.

Przedstawiona inwentaryzacja ornitologiczna, mimo zastrzeżeń co do niskiej częstotliwości kontroli, daje pewien obraz ornitofauny terenu. Raport jednak całkowicie pomija inne kluczowe grupy systematyczne, w tym ssaki. Przedmiotowy teren stanowi element regionalnego korytarza migracyjnego łączącego obszary na północny zachód od

Bydgoszczy (pasy leśne, przecięcie z drogą S5 i linią kolejową) z doliną Wisły w kierunku północno-wschodnim.

W związku z powyższym, należy wykonać pełną inwentaryzację teriologiczną oraz ocenić wpływ inwestycji na ciągłość szlaków migracyjnych, biorąc pod uwagę nakłady poczynione na budowę przejść dla zwierząt w ciągu drogi S5, które ten korytarz obsługują.

8. Oddziaływanie na chiropterofaunę i zanieczyszczenie światłem. Biorąc pod uwagę walory przyrodnicze sąsiedztwa, raport winien zawierać ocenę oddziaływania na nietoperze. Konieczne jest również przeanalizowanie wpływu sztucznego oświetlenia projektowanego osiedla (tzw. *light pollution*) na aktywność nocną tych ssaków.

9. Inwentaryzacja herpetologiczna i występowanie gatunków chronionych. Kwestią krytyczną jest brak rzetelnej oceny wpływu na płazy i gady (herpetofaunę):

a) Gady: Teren inwestycji obejmuje stoki o wystawie południowej, stanowiące optymalne siedlisko dla jaszczurki zwinki (*Lacerta agilis*). Szczególny niepokój budzi brak badań w kierunku gniewosza plamistego (*Coronella austriaca*). Gatunek ten, objęty ochroną strefową, był notowany w podobnych, lecz mniej korzystnych siedliskach na południu Bydgoszczy (węzły DK10/DK25). Ze względu na wysoką jakość siedlisk na ul. Sądeckiej, występowanie tego gatunku jest możliwe i musi zostać zbadane zgodnie z metodyką monitoringu GIOŚ.

b) Płazy: Ze względu na rzeźbę terenu (spływy powierzchniowe) i bliskość obszarów podmokłych, należy zbadać lokalną populację płazów pod kątem występowania siedlisk stałych i okresowych.

Konieczne jest przeprowadzenie pełnej inwentaryzacji herpetologicznej w sezonie wegetacyjnym (od wiosny 2026 r. co najmniej do końca czerwca).

10. Gospodarka wodami opadowymi a kompensacja przyrodnicza. Deklarowany przez inwestora system wywożenia wód opadowych ze zbiorników retencyjnych budzi wątpliwości pod kątem technologicznym i ekologicznym. Woda opadowa nie powinna być traktowana jako odpad, lecz jako zasób.

Należy rozważyć wykorzystanie wód opadowych do stworzenia mikrosiedlisk dla gatunków pionierskich płazów na terenie inwestycji. Zasadność takich działań minimalizujących powinna zostać określona po przeprowadzeniu wspomnianej wyżej inwentaryzacji.

11. Szczegółowe odniesienie się do możliwego naruszenia przepisów rozporządzenia nr 20/2005 Wojewody Kujawsko – Pomorskiego z dnia 08 września 2005 r. w sprawie nadwiślańskiego Parku Krajobrazowego (Dz. Urz. Woj. Kuj. – Pom. z 2005 r., poz. 1874 ze zm.), w zakresie określonym w § 5 ust. 1 pkt 2, 3 i 5 tego aktu prawnego.
12. Odniesienie się do obiektu tzw. grodzisko w Zamczysku wraz z analizą wpływu inwestycji na ww. obiekt. Należy podkreślić, że w okolicy planowanej inwestycji położone jest grodzisko kultury łużyckiej, prezentujące zespół elementów fortyfikacyjnych oraz wkomponowana w nie, wczesnośredniowieczna osada, znajdująca się na cyplu morenowym Zbocza Fordońskiego, które oddziela Wysoczyznę Świecką od Kotliny Toruńskiej. Jego szczyt stanowi płaska wysoczyzna ze stromymi zboczami. Od grodziska w kierunku wschodnim rozciąga się malownicza grań wysoczyzny, otoczona z jednej strony doliną, a z drugiej pradoliną Brdy – Wisły.

W ocenie Regionalnej Komisji do spraw Ocen Oddziaływania na Środowisko w Bydgoszczy przedstawienie wyjaśnień w wyżej wskazanym zakresie pozwoli Regionalnemu Dyrektorowi Ochrony Środowiska w Bydgoszczy na zajęcie uzasadnionego stanowiska o uzgodnieniu bądź odmowie uzgodnienia środowiskowych uwarunkowań dla analizowanej inwestycji.

Niniejsza opinia została przyjęta przez członków Regionalnej Komisji do spraw Ocen Oddziaływania na Środowisko w Bydgoszczy.

Sekretarz


Marta Dybicz

Przewodniczący


Dokument podpisany przez Grzegorz
Boroń
Data: 2026.02.22 13:24:17 CET
Grzegorz Boroń