



BIURO PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA GDYNI

# Prognoza oddziaływania na środowisko

*miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy  
Śródmieście w Gdyni, rejon ulic Węglowej i Waszyngtona*

zespół autorski:

główny specjalista: mgr Paweł Sagin

.....



Gdynia, sierpień 2013 r.-w3

## Spis treści

<b>STRESZCZENIE</b> .....	3
<b>Wstęp</b> .....	4
<b>1. Cel, zakres i podstawy sporządzenia prognozy</b> .....	4
<b>2. Położenie, dotychczasowe ustalenia planów miejscowych, wskazania studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta, aktualne użytkowanie</b> .....	6
<b>3. Wybrane cechy środowiska przyrodniczego</b> .....	7
<b>3.1. Kluczowe komponenty środowiska</b> .....	7
<b>3.2. Walory przyrodnicze, konieczny zakres ich ochrony</b> .....	12
<b>3.3. Przyrodnicze powiązania z terenami sąsiednimi, konieczny zakres ich ochrony</b> .....	12
<b>4. Walory kulturowe i cechy krajobrazu</b> .....	12
<b>5. Znaczenie dotychczasowego zagospodarowania i użytkowania terenu dla jakości środowiska</b> .....	13
<b>6. Obowiązujący i postulowany zakres ochrony zasobów środowiska</b> .....	14
<b>7. Ustalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego</b> .....	17
<b>8. Wnioski i zalecenia opracowania ekofizjograficznego</b> .....	21
<b>9. Ustalenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego</b> .....	22
<b>9.1. Przeznaczenie terenu, zasady podziału i zabudowy gruntów</b> .....	22
<b>9.2. Infrastruktura techniczna</b> .....	23
<b>9.3. Ochrona środowiska</b> .....	24
<b>10. Prognoza oddziaływania na środowisko projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego</b> .....	24
<b>10.1. Zakres zmian funkcji i użytkowania terenu, stopień oddziaływania na środowisko</b> ....	24
<b>10.2. Oddziaływanie ustaleń planu na poszczególne komponenty środowiska</b> .....	25
<b>10.3. Stopień ochrony przyrody</b> .....	27
<b>10.4. Oddziaływanie na wartości kulturowe i krajobraz</b> .....	27
<b>10.5. Zgodność z przepisami dotyczącymi zabezpieczenia wartości przyrodniczych i kulturowych oraz zaleceniami opracowań ekofizjograficznych</b> .....	28
<b>11. Przewidywane metody analizy skutków realizacji postanowień planu</b> .....	30
<b>12. Kompensacja przyrodnicza, rozwiązania alternatywne</b> .....	30
<b>13. Podsumowanie i wnioski</b> .....	30
<b>Uzasadnienie sposobu uwzględnienia uwag i wniosków zgłoszonych w związku z udziałem społeczeństwa</b> .....	32

**Załączniki:**

- ◆ uzgodnienie zakresu i stopnia szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego RDOŚ-Gd-PN.II.411.6.1.2011.MP Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Gdańsku z dnia 24.01.2011 r.
- ◆ uzgodnienie zakresu i stopnia szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko NS-4901/2/11 Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Gdyni z dnia 20.01.2011 r.

**Mapa: Wpływ ustaleń projektu planu na środowisko 1 : 1 000**

## STRESZCZENIE

Opracowanie obejmuje ocenę skutków dla środowiska miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Śródmieście w Gdyni, rejon ulic Węglowej i Waszyngtona.

Podstawą określenia warunków realizacji ustaleń planu są informacje o komponentach środowiska i ich jakości zawarte w publikacjach i dokumentacjach niepublikowanych oraz wizja terenowa, pozwalająca określić aktualny stan powierzchni ziemi, pokrywy roślinnej, zagospodarowania i użytkowania terenu. Dane te są wystarczające do przeprowadzenia oceny. Na potrzeby sporządzenia planu i prognozy jego oddziaływania na środowisko nie prowadzono odrębnych badań. Oddziaływanie na warunki życia jest syntezą oddziaływań na poszczególne elementy środowiska.

Zapisy analizowanego projektu planu w sposób znaczący zmieniają przeznaczenie części terenu. Przekształcenia dotychczas wyłącznie przemysłowego obszaru umożliwią realizację funkcji miejskich, ze znacznym udziałem funkcji usługowych, w tym usług związanych z turystyką morską, z niewielkim udziałem funkcji mieszkaniowej, pozostawiając funkcję przemysłowo-portową w rejonie ul. Węglowej. Zmianie ulegnie charakterystyka notowanych w granicach planu emisji do środowiska – emisje ze źródeł przemysłowych zostaną częściowo zastąpione emisjami komunalnymi, przede wszystkim komunikacyjnymi. Skutkiem takiej zmiany może być poprawa jakości lokalnego środowiska, w tym zmniejszenie oddziaływania na wody morskie. Bliskie sąsiedztwo terenów przemysłowo-portowych i usługowo-mieszkaniowych, przy częściowym braku izolacji, stanowić może jednak ograniczenie w funkcjonowaniu, tak dla jednej, jak i drugiej strony. Konflikt pozwoleń wyeliminować lokalizacja na terenie 03 UC,U obiektów wyłącznie usługowych.

Projekt planu uwzględnia w zasadach zagospodarowania i zabudowy terenów potrzeby akustycznej ochrony przed oddziaływaniem ponadnormatywnego hałasu komunikacyjnego.

Zmiany zagospodarowania nie wpłyną na naturalne składniki środowiska. Nie naruszają żadnych lokalnych i ponadlokalnych wartości przyrodniczych.

Planowane zmiany zagospodarowania doprowadzą do całkowitej zmiany krajobrazowego charakteru objętej nimi części miasta, umożliwiają jednocześnie uzyskanie kulturowego krajobrazu miejskiego o wysokich walorach kompozycyjnych.

Ustalenia projektu planu nie naruszają warunków ochrony wartości przyrodniczych, w tym warunków ochrony obszaru specjalnej ochrony ptaków (OSO) w sieci Natura 2000 Zatoka Pucka PLB 220005; nie naruszają także warunków ochrony jakości innych komponentów środowiska, zwłaszcza wód podziemnych.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego realizuje postanowienia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gdyni, uwzględnia również warunki zabudowy sformułowane w opracowaniu ekofizjograficznym.

Jakość środowiska w rejonie objętym zmianami zagospodarowania będzie kontrolowana w ramach sieci państwowego monitoringu środowiska. Niewielki stopień oddziaływania realizacji ustaleń planu na naturalne komponenty środowiska oraz jakość jego zasobów nie wymaga formułowania rozwiązań alternatywnych ani określenia metod kompensacji przyrodniczej.

## Wstęp

Prognoza oddziaływania na środowisko miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Śródmieście w Gdyni, rejon ulic Węglowej i Waszyngtona, została wykonana w Biurze Planowania Przestrzennego Miasta Gdyni.

Formalną podstawę sporządzenia prognozy i ustalenia jej zakresu stanowią:

- ◆ Ustawa z dnia 03.10.2008 r. *o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko* (Dz.U. Nr 199, poz. 1227),
- ◆ Uchwała nr XXXIX/860/10 Rady Miasta Gdyni z 27.01.2010 r. *w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Śródmieście w Gdyni, rejon ulic Węglowej i Waszyngtona*,
- ◆ uzgodnienie zakresu i stopnia szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Gdańsku z dnia 24.01.2011 r. (pismo RDOŚ-Gd-PN.II.411.6.1.2011.MP)
- ◆ uzgodnienie zakresu i stopnia szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko przez Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Gdyni z dnia 20.01.2011 r. (pismo NS-4901/2/11).

Prognoza oddziaływania projektu planu na środowisko wykonana jest na podstawie Art. 51 ust. 1, pozostającego w związku z art. 46 p. 1 ustawy z dnia 03.10.2008 r. *o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko* i posiada zakres odpowiadający wymaganiom zawartym w art. 51 ust. 2 i art. 52 wymienionej ustawy, stosownie do specyfiki terenu i projektowanych funkcji, uzgodniony przez Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska i Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Gdyni.

### 1. Cel, zakres i podstawy sporządzenia prognozy

Celem opracowania jest:

- ⇒ ocena skutków dla środowiska przyrodniczego i walorów kulturowych miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Śródmieście w Gdyni, rejon ulic Węglowej i Waszyngtona,
- ⇒ wskazanie możliwych sposobów ograniczenia ewentualnego negatywnego oddziaływania na środowisko proponowanych w planie rozwiązań oraz sposobów przyszłej kontroli tego oddziaływania.

Opracowanie niniejsze obejmuje teren odpowiadający obszarowi objętemu planem i pozostającemu w zasięgu oddziaływania jego ustaleń.

Podstawę merytoryczną sporządzenia oceny stanowiły następujące dokumenty i materiały:

**akty prawne:**

- Ustawa z dn. 27.04.2001 r. *Prawo ochrony środowiska* (t.j. Dz. U. 2008 Nr 25, poz. 150; z późniejszymi zmianami),
- Ustawa z dnia 18.07.2001r. *Prawo wodne* (t.j. Dz. U. 2005 Nr 239, poz. 2019),
- Ustawa z dn. 16.04.2004 r. *O ochronie przyrody* (t.j. Dz. U. 2009 Nr 151, poz. 1220),
- Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 6.06.2002 r. *w sprawie dopuszczalnych poziomów niektórych substancji w powietrzu, alarmowych poziomów niektórych substancji w powietrzu oraz marginesów tolerancji dla dopuszczalnych poziomów niektórych substancji* (Dz.U. nr 87, poz. 796),
- Rozporządzenie Ministra Środowiska z dn.21.07.2004 r. *w sprawie obszarów specjalnej ochrony ptaków Natura 2000* (Dz.U. Nr 229, poz. 2313; z późniejszymi zmianami),
- Rozporządzenie Ministra Środowiska z dn. 14.06.2007 r. *w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku* (Dz. U. Nr 120, poz. 826),
- Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 01.10.2012 r. *zmieniające rozporządzenie w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku* (Dz. U. 2012, poz. 1109),
- Uchwała Nr 1203/XLIX/10 Sejmiku Województwa Pomorskiego z dnia 28.06.2010 r. *w sprawie określenia programu ochrony powietrza dla strefy aglomeracji trójmiejskiej* (Dz. Urz. Woj. Pom. 2010 Nr. 137, poz. 2659),

**dokumentacje tekstowe i kartograficzne, pozycje literaturowe:**

- Aneks Nr 2 do dokumentacji hydrogeologicznej GZWP Nr 110 Pradoliny Kaszubskiej i rzeki Redy. Zatwierdzony decyzją Nr DG kdh/BJ/489-6273/2000 Ministra Środowiska z dn. 8.06.2000r.,
- Cieślak A. 2000. Synteza pracy pt. „Podstawy przyrodnicze, techniczne i organizacyjno-prawne oraz przedsięwzięcia strategii ochrony brzegów morskich.” Projekt celowy: Strategia ochrony brzegów morskich Nr 9T 12C 069 97 C/3636/. Wyd. wewn. Inst. Mor. Nr 5721,
- Dąbek H. red. 2009. Raport o bezpieczeństwie dla zakładu o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej. Morski Terminal LPG, Gdynia Port, Nabrzeże Śląskie, ul. Węglowa 2. Petrolinvest, Gdynia,
- Frankowski Z., Zachowicz J. (red.) 2007. Baza danych geologiczno-inżynierskich wraz z opracowaniem atlasu geologiczno –inżynierskiego aglomeracji trójmiejskiej Gdańsk – Sopot – Gdynia. Min. Środ., PIG, Gdańsk-Warszawa,
- Gdynia, rok 1924. Wycinek mapy polskiej reambulowanej 1 : 25 000 (ark. Gdynia),
- Koncepcja rozbudowy i modernizacji systemu odprowadzenia wód opadowych i roztopowych w Gdyni, 2006, BPBK S. A., Gdańsk,
- Kondracki 2002. Geografia regionalna Polski. PWN, Warszawa,
- Kuciaba J. 2003. Dokumentacja geologiczno-inżynierska dla projektu budynków apartamentowo-mieszkalnych w Gdyni przy Nabrzeżu Prezydenta. P.U.P. „Fundament” Sp. z o.o., Gdańsk,
- Lidzbarski M. 2007. Odporność Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 110 na zagrożenia antropogeniczne. Referat wygłoszony na konferencji „Ramowa dyrektywa wodna a Główny Zbiornik Wód Podziemnych Nr 110”, Gdynia,
- Elektroniczna Mapa Akustyczna Miasta Gdyni (EMAMG), 2012, SECTEC Adam Naguszewski, Gdańsk,
- Niesyt J., Piekarek-Jankowska H. 1998. Wody podziemne i ich wykorzystanie w gdyńskim systemie wodociągowym. (w:) Piekarek-Jankowska H., Dutkowski M. [red.]. Zespół miejski Gdyni. Przyroda – gospodarka – społeczeństwo. GTN, Gdańsk,
- Nurek T., Korzeniewski J., Trapp J., Wyszowski A. 1992. Bioklimat aglomeracji gdańskiej. Zeszyty Naukowe UG, Geografia nr 18,

- Orchowska-Smolińska A. 2004. Ewidencja historycznych budynków na terenie portu w Gdyni. mscr.,
- Program ochrony środowiska przed hałasem dla miasta Gdyni, BMT Cordah Sp. z o.o., Gdynia 2008,
- Przewoźniak M. [red.] 1995. Ochrona przyrody w regionie gdańskim. Bogucki Wydawnictwo Naukowe, Poznań,
- Przewoźniak M. 1985. Struktura przestrzenna krajobrazu województwa gdańskiego w ujęciu regionalnym. Zesz. Nauk. Wydz. BiNoZ UG, Geografia 13,
- Raport o stanie środowiska w województwie pomorskim w 2005 roku, 2006, Biblioteka Monitoringu Środowiska, WIOŚ, Gdańsk,
- Sągin P. 2010. Opracowanie ekofizjograficzne do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Śródmieście w Gdyni, rejon ulic Węglowej i Waszyngtona. BPPMG,
- Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gdyni, uchwalone uchwałą nr XVII/400/08 Rady Miasta Gdyni z dnia 27.02.2008 r.;
- Szukalski 1990. Fizycznogeograficzne uwarunkowania rozwoju Gdyni. (w:) Adrjanowska E. [red.] Gdynia. Środowisko – przestrzeń - -gospodarka, TMG, Gdynia,
- Trapp J. 2001. Warunki klimatyczne. (w:) Czochański J. T. [red.]. Opracowanie ekofizjograficzne do planu zagospodarowania przestrzennego województwa pomorskiego. Pomorskie Studia Regionalne. Urząd Marszałkowski Województwa Pomorskiego. Gdańsk,
- Trapp J., 1978, Wpływ zabudowy na przestrzenny rozkład temperatury powietrza w Gdyni, Zeszyty Naukowe BiNoZ UG, Geografia 9, Gdańsk,
- [www.armaag.gda.pl](http://www.armaag.gda.pl)

oraz:

- informacje uzupełniające projektantów planu,
- wizja terenowa.

## **2. Położenie, dotychczasowe ustalenia planów miejscowych, wskazania studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta, aktualne użytkowanie**

Obszar planu położony jest w północno-wschodniej części śródmieścia Gdyni, w granicach dzielnicy Śródmieście. Jego granice przebiegają (ryc. 1):

- od północy – wzdłuż ulicy Węglowej,
- od wschodu – wzdłuż wschodniej granicy działki 14/1 KM 133, obejmują pirsy Północny i Południowy, następnie wzdłuż Nabrzeża Przydokowego,
- od południa – wzdłuż ulic Śledziowej i Św. Piotra,
- od zachodu – wzdłuż granic portu morskiego w Gdyni i ulicy T. Wendy.

W podziale fizyczno-geograficznym znajduje się w granicach mezoregionu Pobrzeże Kaszubskie (Kondracki 2002), w obrębie mikroregionu Pradolina Kaszubska (Przewoźniak 1985), na granicy z akwenem Zatoki Puckiej zewnętrznej (część Zatoki Gdańskiej).

Obecnie na analizowanym obszarze nie obowiązują ustalenia żadnego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Wskazania dotyczące możliwego i preferowanego przeznaczenia terenów są obecnie zawarte w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego

miasta Gdyni, zatwierdzonym uchwałą Nr XVII/400/08 Rady Miasta Gdyni z 27.02.2008 r. Zgodnie z ustaleniami Studium, w zakresie struktury przestrzennej obszar objęty planem znajduje się w strefie portowo-przemysłowo-usługowej i należy jednocześnie do obszaru szczególnych szans rozwojowych – terenu rozwojowego, istotnego w związku z możliwością realizowania nowego programu użytkowego. W zakresie struktury funkcjonalnej są to tereny portowe, produkcyjno-usługowe.

W całości jest to teren zabudowany, obejmujący obiekty usługowe, administracyjne i przemysłowo-składowe stoczni remontowej „Nauta” oraz związaną z nimi infrastrukturę techniczną i komunikacyjną.

### **3. Wybrane cechy środowiska przyrodniczego**

#### **3.1. Kluczowe komponenty środowiska**

##### **Powierzchnia ziemi i gleby**

Obszar planu położony jest na granicy Pradoliny Kaszubskiej i akwenu Zatoki Puckiej zewnętrznej. W części jest zabudowany od kilkudziesięciu lat, obejmując m.in. tereny nabrzeży sztucznie nadsypane na dnie morskim. W części obejmuje północno-zachodni fragment basenu portowego inż. Wendy. Powierzchnia na lądzie jest płaska, ukształtowana przez dotychczasowe zagospodarowanie. Najwyżej jest położone miejsce w rejonie przecięcia linii kolejowej, ul. Węglowej i ul. Wendy, o rzędnych sięgających ok. 2,8 m n.p.m. Wyniesienie pozostałej części obszaru planu nie przekracza zwykle 2,5 m n.p.m. Rzędne nabrzeży sięgają od ok. 1,2 m n.p.m. do ok. 2,3 m n.p.m. Położenie poniżej rzędnej 2,5 m n.p.m. lokuje niemal cały obszar w strefie zagrożenia zalaniem wodami sztormowymi przy realizacji najmniej korzystnego scenariusza podnoszenia się poziomu morza, określonego dla Bałtyku (Cieślak 2000).

Niemal cały obszar planu, z wyjątkiem południowo-zachodniego narożnika przy ul. Św. Piotra pokrywają przemieszane grunty nasypowe o miąższości sięgającej 1 m (Frankowski, Zachowicz red. 2007). Pod nimi zalegają piaski, pyły i żwiry rzeczne i wodno-lodowcowe, do rzędnej dawnego dna morskiego pochodzące najprawdopodobniej z refulatu. Badania geotechniczne w rejonie Basenu Prezydenta (Kuciaba 2003) wykazały, że czwartorzędowe utwory piaszczysto-żwirowe o różnym stopniu zagęszczenia sięgają do głębokości ponad 30 m, przykrywając trzeciorzędowe iły. Do głębokości ok. 5 m pojawiają się cienkie przekładki namułów, o grubości od 5 do 30 cm.

Utwory zalegające obecnie na powierzchni większej części obszaru planu zostały zdeponowane w strefie dawnej plaży i dna morskiego. Przebieg linii brzegowej w okresie poprzedzającym budowę portu jest do odczytania na historycznych mapach, z początków istnienia miasta (Gdynia, rok 1924, 1 : 25 000).



Gleby na omawianym terenie należą do gleb urbanoziemnych lub industrioziemnych, wykształconych po zniszczeniu wcześniej występującej tu pokrywy glebowej lub w miejscu sztucznie utworzonego łądu. Odznaczają się przemieszaniem wierzchnich warstw podłoża, płytkim poziomem próchnicznym (często sztucznie wprowadzonym) i obecnością w gruncie resztek budowlanych.

### **Wody powierzchniowe i podziemne**

Obszar planu nie posiada wód powierzchniowych. Należy do dwóch, sztucznych na terenach miejskich zlewni, odwadnianych systemem kanalizacji deszczowej do basenów portowych (BPBK S.A. 2006).

Pradolina Kaszubska spełnia rolę regionalnego, poziomego drenu, do którego dopływają wody podziemne ze wszystkich poziomów wodonośnych okolicznych wysoczyzn. Na obszarze pradoliny występują wody wszystkich poziomów, mających znaczenie użytkowe dla Gdyni: kredowe, trzeciorzędowe i czwartorzędowe. Leżące najpłycej i najsilniej eksploatowane czwartorzędowe wody podziemne tworzą jeden poziom wodonośny o miąższości od 30 do 50 m (Niesyt, Piekarek-Jankowska 1998).

Według atlasu geologiczno-inżynierskiego aglomeracji trójmiejskiej pierwsze zwierciadło wód gruntowych na większości obszaru planu zalega na głębokości do 1 m ppt, w większym oddaleniu od nabrzeży – na głębokości od 1 do 2 m (Frankowski, Zachowicz red. 2007). Badania geotechniczne w sąsiedztwie Basenu Prezydenta (Kuciaba 2003) stwierdziły obecność wód gruntowych na głębokości ponad 2 m ppt. Ich zwierciadło jest na ogół swobodne, lokalnie tylko napięte soczewkami namulów. Można się spodziewać, że w granicach obszaru planu w sąsiedztwie nabrzeży poziom wody gruntowej będzie nawiązywał do poziomu wody w basenie portowym i będzie sięgał 1-2 m ppt.

W strefie nadbrzeżnej miasta poziom górnego zwierciadła wód podziemnych jest zmienny. W rejonie pl. Kaszubskiego i ul. Derdowskiego odnotowano wahania zwierciadła wód podziemnych w dłuższych okresach czasu, w granicach 40 cm (Bielińska, Mazur, Bohdziewicz 2007). W sąsiedztwie Basenu Prezydenta mogą one sięgać nawet 1-1,5 m (Kuciaba 2003). Wody gruntowe na terenie stoczni znajdują się w hydraulicznym kontakcie z wodami w basenach portowych. Ich poziom jest także uzależniony od napływu wód podziemnych Pradolina Kaszubska, podpiętrzanych przez konstrukcję nabrzeża. Najwyższe stany wody w ciągu roku występują na wiosnę. Najniższe notowano w miesiącach letnich. Czynnikiem wpływającymi na zmiany poziomu wody w rejonie obszaru planu są:

- opady i roztopy,
- zmiany poziomu morza.

Górny poziom wodonośny na terenie Pradoliny Kaszubskiej nie są izolowane od powierzchni i wykazują wysoki stopień zanieczyszczenia części stropowej (Lidzbarski 2007). Przepływ podziemny

układa się w kierunku południowo-wschodnim, w stronę kanałów portowych i Zatoki Gdańskiej. Najbliższe ujęcie komunalne wód podziemnych Rumia jest oddalone od granic planu o ok. 8 km w kierunku przeciwnym, w głąb pradoliny.

### **Warunki klimatyczne, stan aerosanitarny i klimat akustyczny**

Makroklimatyczne cechy położenia Gdyni, w tym i obszaru planu przedstawiają stan przejściowy między klimatem oceanicznym a kontynentalnym, modyfikowany jeszcze przez bezpośrednie sąsiedztwo Morza Bałtyckiego. Efektem tego jest duża zmienność stanów pogody oraz złagodzenie rocznych i dobowych kontrastów termicznych, przejawiające się podniesieniem temperatury powietrza w półroczu jesienno-zimowym i obniżeniem w półroczu wiosenno-letnim, z wiosną chłodniejszą od jesieni. Zwiększone wartości wykazuje wilgotność względna powietrza – najbardziej wilgotne są miesiące zimowe (Przewoźniak [red.] 1995, Szukalski 1990). Niższe od średnich dla Niżu Polskiego są sumy opadów, ze względu na położenie pobraża w cieniu opadowym Pojezierza Pomorskiego. Roczna suma opadów atmosferycznych wynosi 535 mm, największe opady występują w lipcu i wynoszą 79,2 mm, najniższe – w marcu i wynoszą 22,7 mm.

Rejon Pobrzeża Kaszubskiego odznacza się wysokimi wartościami usłonecznienia (krótszym okresem zachmurzenia) w stosunku do pojezierza, zwłaszcza w maju i czerwcu. Suma godzin usłonecznienia rzeczywistego (czas kiedy słońce jest nad horyzontem, niczym nie przesłonięte) w miesiącach letnich w rejonie Gdyni dochodzi do 750, a w samym czerwcu przekracza 255 (w Chojnicach ok. 235). Średnia roczna suma wynosi 1 700 godzin (Trapp 2001). Wartości te należą do najwyższych w Polsce.

Układ Pradoliny Kaszubskiej w znaczący sposób wpływa na jej warunki wietrzne. Kierunek wiatru dostosowuje się do kierunku przebiegu formy dolinnej, dzięki czemu wzrasta w niej częstość i prędkość wiatrów z kierunku zachodniego i północno-zachodniego. Największe prędkości, mieszczące się w granicach 10 -15 m/s, oraz największe ogólne nasilenie wiatrów, przypada na okres od stycznia do kwietnia (zima i wczesna wiosna); najmniejsze prędkości notowane są w miesiącach letnich, od maja do września (Szukalski 1990). Duże prędkości wiatru powodują, że pod względem bioklimatycznym jest to jednostka o najwyższych, poza wysoczyzną pojezierną, wartościach wielkości ochładzającej powietrza (Nurek, Korzeniewski, Trapp, Wyszkowski 1992). Koncentracja silnych wiatrów w zimnym okresie roku zwiększa wymagania w zakresie zaopatrzenia budynków w ciepło, podobnie jak ograniczenie wiatrów w okresie gorącym może wpłynąć na zwiększone potrzeby klimatyzacji pomieszczeń.

Obecność śródmiejskiej zabudowy w istotny sposób modyfikuje lokalne warunki klimatyczne, zwłaszcza warunki termiczne i wietrzne. Obszary zabudowane są przez cały rok i niemal przez całą dobę cieplejsze od niezabudowanych. Największe różnice występują wiosną i latem w nocy,

najmniejsze zimą i latem w godzinach popołudniowych. Intensywne wypromieniowywanie ciepła z powierzchni budowli w ciepłym okresie roku, w sprzyjających warunkach pogodowych przyczynia się jednak do powstawania nocą lokalnych ośrodków chłodu i znacznych przestrzennych różnic temperatury. Termiczną aktywność obszarów zabudowanych modyfikuje wpływ morza, zmniejszając wahania temperatur w czasie. Łagodzące oddziaływanie pobliskiego akwenu zaznacza się wyraźnie w świetle ulic biegnących prostopadle do brzegu, otwartych na zatokę (Trapp 1978).

Stan czystości powietrza w rejonie obszaru planu charakteryzują dane z dwóch byłych punktów kontrolnych – przy al. Piłsudskiego i ul. Żwirki i Wigury. Wyniki z obu stacji wskazują na ogólnie dobry stan aerosanitarny Śródmieścia. W centrum miasta nie notowano przekroczeń dopuszczalnych wartości dwutlenku siarki SO<sub>2</sub>, dwutlenku azotu NO<sub>2</sub> i benzenu, a także pyłu zawieszonego. Na stacji przy al. Piłsudskiego prowadzone były pomiary średniorocznego stężenia w pyłe zawieszonym szeregu substancji. Wśród nich poniżej dopuszczalnych wartości kształtowały się stężenia ołowiu, kadmu, niklu i arsenu. Normy przekroczone zostały natomiast w przypadku benzo[a]pirenu i substancji smołowych (w obu przypadkach o 100%) (Raport o stanie środowiska... WIOŚ 2006). Uchwała Nr 1203/XLIX/10 Sejmiku Województwa Pomorskiego z dnia 28.06.2010 r. *w sprawie określenia programu ochrony powietrza dla strefy aglomeracji trójmiejskiej* wskazuje także na przekroczenia dopuszczalnych poziomów zawartości pyłu zawieszonego PM<sub>10</sub> notowane na terenie Pradoliny Kaszubskiej na stacji pomiarowej AM 10 sieci ARMAAG przy ul. Wendy ([www.armaag.gda.pl](http://www.armaag.gda.pl)). Pomimo średniorocznej wartości stężenia pyłu zawieszonego PM<sub>10</sub> zgodnej z normą, w poszczególnych miesiącach regularnie przekraczane są tam dobowe wartości normatywne, z częstością w skali roku znacznie wyższą niż dopuszczalna (35 – rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 6.06.2002 r. *w sprawie dopuszczalnych poziomów niektórych substancji w powietrzu, alarmowych poziomów niektórych substancji w powietrzu oraz marginesów tolerancji dla dopuszczalnych poziomów niektórych substancji*). Przekroczenia owe należały do przyczyn opracowania wcześniejszego programu ochrony powietrza dla aglomeracji trójmiejskiej, wprowadzonego rozporządzeniem nr 33/2007 Wojewody Pomorskiego z dnia 19.12.2007 r. Zgodnie z opisem zawartym w uchwale Nr 1203/XLIX/10 Sejmiku przekroczenia poziomu dopuszczalnego pyłu zawieszonego PM<sub>10</sub> są spowodowane przede wszystkim emisją liniową (komunikacyjną), w drugiej kolejności emisją powierzchniową (komunalną):

- w emisji liniowej największy udział ma emisja z unosu, czyli z suchego zabrudzenia, wzniesanego podczas ruchu pojazdów, zalegającego na jezdni pyłu, w mniejszym stopniu emisja ze spalania paliwa w silnikach pojazdów oraz z tarcia kół pojazdów,
- w emisji powierzchniowej największy udział ma emisja z indywidualnego spalania paliw na cele komunalno-bytowe, gdzie dominują paliwa stałe – węgiel i drewno.

W przeszłości jako przyczynę wysokich poziomów stężeń pyłu podawano również emisję niezorganizowaną z terenów portowych.

Obszar planu jest aktualnie pozbawiony form zagospodarowania akustycznie chronionych. Stanowią je sąsiednie tereny śródmiejskiej zabudowy mieszkaniowo-usługowej, przylegające od południowego zachodu (ryc. 2). Na podstawie rozporządzenia Ministra Środowiska z dn. 14.06.2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, zmienionego rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 01.10.2012 r. obowiązuje na nich dopuszczalny długookresowy, średni poziom dźwięku A[dB]:

- dla hałasu komunikacyjnego (drogowego i kolejowego):
  - \* 70 dB dla całej doby (LDWN),
  - \* 65 dB dla pory nocy (LN),
- dla hałasu przemysłowego:
  - \* 55 dB dla całej doby (LDWN),
  - \* 45 dB dla pory nocy (LN).

Według Elektronicznej Mapy Akustycznej Miasta Gdyni EMAMG (SECTEC 2012) głównym źródłem hałasu w śródmieściu jest komunikacja kołowa (ryc. 3, 4). Za nieistotny dla kształtowania warunków życia ludzi można uznać hałas kolejowy. Hałas przemysłowy emitowany przez obiekty stoczni „Nauta” (ryc. 5, 6) nie jest źródłem przekroczeń dopuszczalnego poziomu hałasu w granicach planu, prowadzi jednak do nich na najbliższych zamieszkałych terenach śródmiejskich. Pobliska zabudowa mieszkaniowa przy ul. Waszyngtona została objęta programem ochrony przed hałasem (BMT Cordah 2008) jako teren P-01. W ramach działań naprawczych została wydana w dniu 10.07.2008 r. administracyjna decyzja o dopuszczalnym poziomie hałasu.

### **Szata roślinna**

Szata roślinna jest całkowicie ukształtowana przez człowieka. Większa część powierzchni planu jest zabudowana lub utwardzona i pozbawiona pokrywy roślinnej. Nie porośnięte są również liczne powierzchnie silnie deptane lub niszczone przez pojazdy. Wzdłuż ścian budynków, ogrodzeń i w miejscu niektórych fragmentów zieleni urządzonej utrzymują się płyty zbiorowisk ruderalnych. Zieleni urządzonej, o różnym stopniu utrzymania, towarzyszy niektórym budynkom biurowym. Zieleni wysoka jest uboga. Reprezentują ją pozostałości zadrzewień lipowych przy ul. Waszyngtona w wieku 50-60 lat, jarząbów szwedzkich wzdłuż ul. Św. Piotra i pospolitych przy ul. Węglowej w podobnym wieku oraz pojedyncze, stosunkowo młode drzewa różnych gatunków (topola kanadyjska, brzoza brodawkowata, klon, jawor) rosnące pomiędzy zabudową i na niektórych obrzeżach obszaru planu (zwłaszcza od ul.

Wendy). Drzewa przyuliczne są w dużej części uszkodzone, chore lub nawet ginące. W drzewostanie wyróżnia się ok. 60 letni jawor rosnący na zapleczu gospodarczego budynku u podnóża nasypu ul. Wendy.

### **3.2. Walory przyrodnicze, konieczny zakres ich ochrony**

Na obszarze planu nie ma obiektów przyrodniczych wyróżniających się naturalnym bądź półnaturalnym charakterem. Nie ma również przykładów zieleni urządzonej, wyróżniających się walorami estetycznymi i stopniem utrzymania. Zadrzewienia przyuliczne są szczytkowe i słabej kondycji, w większości obecne już na terenach przemysłowo-portowych.

### **3.3. Przyrodnicze powiązania z terenami sąsiednimi, konieczny zakres ich ochrony**

Obszar planu, silnie przekształcony przez dotychczasowe użytkowanie i zagospodarowanie, otoczony przez tereny zabudowane nie odgrywa istotnej roli w funkcjonowaniu sieci powiązań przyrodniczych, nawet w skali lokalnej. Podstawowe związki ze środowiskiem poza granicami obszaru planu polegają na:

- łagodzącym wpływie wód zatoki na klimat miejski,
- wpływie zanieczyszczonych wód deszczowych na wody morskie, odbieranych z utwardzonych powierzchni komunikacyjnych i odprowadzanych do Zatoki Gdańskiej.

Obecność miasta w sąsiedztwie chronionego akwenu wymaga podejmowania szczególnych działań w zakresie gospodarki ściekowej zmierzających w skali całej Gdyni, tak do ograniczania ilości wód opadowych odprowadzanych z powierzchni zanieczyszczonych, jaki i zapewnienia jak najwyższego poziomu ich podczyszczenia przed wprowadzeniem do odbiornika.

## **4. Walory kulturowe i cechy krajobrazu**

Teren w granicach planu reprezentuje obecnie typ krajobrazu kulturowego, przemysłowego o znacznym stopniu degradacji. W obrębie portowej zabudowy znajdują się jednak obiekty o walorach historycznych, reprezentujące początkowy okres rozwoju portu gdyńskiego w pierwszej połowie XX w. Są one różnej rangi historycznej i walorów architektonicznych. Spośród wszystkich dokumentowanych dotychczas na terenach portowych w granicach planu obiektów (Orchowska-Smolińska 2004) w miejskiej ewidencji zabytków odnotowano 5 z nich. Reprezentują one co najwyżej przeciętne wartości artystyczne, historyczne i emocjonalne (Orchowska-Smolińska 2004). Żaden nie znajduje się w rejestrze zabytków. Obecnie w miejskiej ewidencji zabytków znajdują się:

- budynek warsztatowy B-20 (nr 1122),

- budynek warsztatowy B-21 (nr 1123),
- budynek biurowy z funkcją warsztatową B-3 (nr 1398),
- budynek warsztatowy B-10A, B-10B (nr 1409),
- budynek warsztatowy B-2 (nr 1681),
- budynek elektrowni (kotłowni), ul. J. Waszyngtona.

## **5. Znaczenie dotychczasowego zagospodarowania i użytkowania terenu dla jakości środowiska**

Obszar opracowania został w całości przekształcony przez działalność człowieka. Przekształcenia objęły większość komponentów środowiska: powierzchnię ziemi, szatę roślinną, wody podskórne, a także stan aerosanitarny i klimat. Zagospodarowanie miejskie stale i intensywnie oddziałuje na środowisko, wpływając w ten sposób także na warunki życia mieszkańców. Oddziaływanie to polega przede wszystkim na:

- zmianie cech lokalnego klimatu, w niektórych sytuacjach pogarszających komfort życia, poprzez np.: podniesienie maksymalnych temperatur w okresie letnim, zwiększenie siły wiatru w świetle ulic i zwiększenie jego turbulencji,
- emisjach zanieczyszczeń powietrza i hałasu, przede wszystkim przez środki komunikacji,
- emisji zanieczyszczeń gruntu i wód podziemnych, głównie poprzez zanieczyszczone wody deszczowe,
- wpływie zanieczyszczonych wód deszczowych, odbieranych systemem kanalizacyjnym na jakość wód morskich Zatoki Gdańskiej,
- stałej presji na powierzchnie biologicznie czynne, poprzez zmianę warunków siedliskowych lub bezpośrednie niszczenie pokrywy roślinnej.

Fragment Gdyni objęty projektem planu stanowi w całości teren przemysłowo-portowy. Obok skutków dla środowiska wspólnych z pobliskimi obszarami śródmiejskimi wnosi on także inne zagrożenia związane z działalnością stoczni Nauta, przede wszystkim w zakresie wytwarzania odpadów i emisji hałasu, w mniejszym stopniu zanieczyszczeń powietrza. Obiekty stoczni są obecnie głównym źródłem hałasu przemysłowego, powodującym przekroczenia dopuszczalnych jego poziomów w obrębie najbliższej zabudowy mieszkaniowej.

Na końcu mola portowego po północnej stronie basenu II inż. T. Wendy, u zbiegu Nabrzeża Śląskiego i Nabrzeża Tadeusza Wendy znajduje się Morski Terminal LPG Petrolinvest, sklasyfikowany jako zakład o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej. Jego podstawową działalnością jest przeładunek i magazynowanie płynnego gazu węglowodorowego, sprzedaż hurtowa, spedycja i obsługa cystern kolejowych i cystern drogowych. Awaria przemysłowa może spowodować powstanie

zagrożenia pożarowego i wybuchowego. Obszar planu od terminala jest oddalony o 400 m. Zgodnie z Raportem o bezpieczeństwie (Dąbek red. aktualizacja 2009) w całości znajduje się w zasięgu strefy zagrożenia nadciśnieniem wybuchu dla najbardziej niekorzystnego scenariusza zdarzeń, rozciągającej się od wartości 7 kPa, dla której skutki obejmują:

- lekkie lub częściowe zniszczenia konstrukcji budynków,
- urazy ludzi od pękających szyb,
- 1% uszkodzonych bębenków słuchowych,
- obrażenia ciała od elementów konstrukcji,

do wartości 2 kPa, dla której skutki obejmują:

- ograniczone zniszczenia konstrukcji budynków,
- lekkie zniszczenia sufitów,
- pęknięcia 50 % okien,
- urazy ludzi od pękających szyb.

Wschodni skraj obszaru planu, między ul. Węglową a Nabrzeżem Śląskim znajduje się na granicy strefy oddziaływania strumienia cieplnego o wartości 4 kW/m<sup>2</sup>, w której skutki dla ludzi obejmują:

- granicę wytrzymałości na ból po upływie 8 sek. ekspozycji,
- II stopień oparzeń po upływie 20 sek. ekspozycji,
- Uszkodzenia ciała po upływie 30 sek. ekspozycji.

Brany wyżej pod uwagę, najszerszy zasięg skutków poważnej awarii odnosi się do zdarzenia obejmującego wybuch cysterny kolejowej, które w raporcie o bezpieczeństwie (Dąbek red. aktualizacja 2009) zostało uznane za obarczone prawdopodobieństwem znikomo małym. Wschodnia część obszaru planu na Nabrzeżu Śląskim znajduje się jednak w strefie zagrożenia nadciśnieniem wybuchu w zakresie wartości 2-7 kPa, określonej dla zdarzenia obejmującego rozszczelnienie przewodów tłocznych prowadzących ze statku gazowca do zbiornika magazynowego, o prawdopodobieństwie wyższym. Prawdopodobieństwo wystąpienia któregośkolwiek scenariusza oszacowano na 1 raz na 10416 lat.

## **6. Obowiązujący i postulowany zakres ochrony zasobów środowiska**

Obszar planu nie jest objęty żadną formą ochrony przyrody, określoną w ustawie z dn. 16.04.2004 r. *o ochronie przyrody*. Od wschodu sąsiaduje z obszarem specjalnej ochrony (OSO) w sieci Natura 2000 „Zatoka Pucka” PLB 220005. Stanowią go wody zatoki poza zewnętrznym falochronem portu. Został ustanowiony rozporządzeniem Ministra Środowiska z dn.21.07.2004 r. *w sprawie*

obszarów specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 (Dz.U. Nr 229, poz. 2313). Według standardowego formularza danych tego obszaru, zagrożeniem dla niego są:

- zrzuty oczyszczonych ścieków komunalnych z oczyszczalni Dębogórze i Swarzewo,
- prace czerpalne związane z ochroną Półwyspu Helskiego,
- masowa rekreacja na wybrzeżach zatoki,
- intensywny rozwój sportów wodnych,
- rybołówstwo z użyciem sieci stawnych.

Zgodnie z art. 33 ust. 1 ustawy z dn. 16.04.2004 r. *O ochronie przyrody*:

„zabrania się... podejmowania działań mogących, osobno lub w połączeniu z innymi działaniami, znacząco negatywnie oddziaływać na cele ochrony obszaru Natura 2000, w tym w szczególności:

- 1) pogorszyć stan siedlisk przyrodniczych lub siedlisk gatunków roślin i zwierząt, dla których ochrony wyznaczono obszar Natura 2000 lub
- 2) wpłynąć negatywnie na gatunki, dla których ochrony został wyznaczony obszar Natura 2000, lub
- 3) pogorszyć integralność obszaru Natura 2000 lub jego powiązania z innymi obszarami.

(z zastrzeżeniem art. 34: jeżeli przemawiają za tym konieczne wymogi nadrzędnego interesu publicznego, w tym wymogi o charakterze społecznym lub gospodarczym, i wobec braku rozwiązań alternatywnych, właściwy miejscowo regionalny dyrektor ochrony środowiska, a na obszarach morskich - dyrektor właściwego urzędu morskiego, może zezwolić na realizację planu lub działań, mogących znacząco negatywnie oddziaływać na cele ochrony obszaru Natura 2000 (...), zapewniając wykonanie kompensacji przyrodniczej niezbędnej do zapewnienia spójności i właściwego funkcjonowania sieci obszarów Natura 2000)". **Jednocześnie, zgodnie z art. 36, ust. 1 przywołanej ustawy:** "na obszarach Natura 2000 (...) nie podlega ograniczeniu działalność związana z utrzymaniem urządzeń i obiektów służących bezpieczeństwu przeciwpowodziowemu oraz działalność gospodarcza, rolna, leśna, łowiecka i rybicka, a także



amatorski połów ryb, jeżeli nie oddziałuje znacząco negatywnie na cele ochrony obszaru Natura 2000". Dla obszaru Natura 2000 minister właściwy do spraw środowiska ustanawia, w drodze rozporządzenia, plan ochrony na okres 20 lat. Obecnie taki dokument nie został jeszcze sporządzony.

Tak jak w całym mieście, w granicach analizowanego obszaru obowiązują ustalenia programu ochrony powietrza dla strefy aglomeracji trójmiejskiej, wprowadzonego uchwałą Nr 1203/XLIX/10 Sejmiku Województwa Pomorskiego z dnia 28.06.2010 r. Obowiązujący dokument za podstawowe kierunki i zakresy działań niezbędnych do przywrócenia poziomów dopuszczalnych pyłu zawieszonego PM10 uznaje m.in.:

- ⇒ upływnianie strumieni ruchu drogowego poprzez: przebudowę skrzyżowań, implementację zintegrowanego systemu zarządzania ruchem drogowym Tristar oraz budowę alternatywnych dróg przejazdowych i dojazdowych,
- ⇒ obniżenie emisji z energetycznego spalania paliw dla celów komunalnych poprzez podłączenie zabudowy zlokalizowanej w strefie aglomeracji trójmiejskiej do centralnych systemów zaopatrzenia w ciepło lub wymianę niskosprawnych, indywidualnych źródeł na niskoemisyjne lub nieemisyjne źródła ciepła (oparte o gaz ziemny, gaz płynny, olej opałowy lekki, energię elektryczną, energię odnawialną, kotły retortowe).
- ⇒ stosowanie technik ograniczających emisję niezorganizowaną, w tym ograniczających pylenie ze składowisk materiałów sypkich i węgla.

Zawarta w uchwale lista działań długoterminowych zmierzających do ograniczenia zanieczyszczenia powietrza pyłem zawieszonym PM10 oraz dotrzymania poziomu docelowego dla benzo[ $\alpha$ ]piranu obejmuje:

- ⇒ ograniczanie emisji powierzchniowej (niskiej, rozproszonej emisji komunalno– bytowej i technologicznej),
- ⇒ ograniczanie emisji liniowej (komunikacyjnej),
- ⇒ ograniczanie emisji z istotnych źródeł punktowych – energetyczne spalanie paliw,
- ⇒ ograniczanie emisji z istotnych źródeł punktowych – za źródeł technologicznych,
- ⇒ edukację ekologiczną i reklamę w zakresie ochrony powietrza,
- ⇒ planowanie przestrzenne uwzględniające rozwiązania ograniczające emisję do powietrza oraz stymulujące i sprzyjające przewietrzaniu terenów.

Obszar planu znajduje się w zasięgu projektowanego obszaru ochronnego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 110, wskazanego w dokumentacji hydrogeologicznej GZWP (Aneks nr 2... 2000).

Według dokumentacji hydrogeologicznej, w rejonie lokalizacji obszaru planu proponowane są następujące zasady ochrony wód podziemnych:

- zakaz lokalizowania inwestycji bez konieczności zabezpieczeń przed negatywnym wpływem na wody podziemne, a w szczególności inwestycji, które mogą zanieczyścić wody podziemne ze względu na wytwarzane ścieki, emitowane pyły i gazy oraz składowanie odpadów,
- nakaz stosowania technologii nie pogarszających stanu środowiska wodno-gruntowego,
- konieczność uporządkowania gospodarki wodno-ściekowej,
- dokonywanie oceny wpływu ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na środowisko, ze szczególnym uwzględnieniem wpływu na wody podziemne takich elementów jak lokalizacja wysypisk komunalnych, składowisk przemysłowych, terenów przemysłowych, terenów przeznaczonych pod zabudowę miejską,
- ograniczenie emisji gazowych i pyłowych, stosowanie paliw odpowiedniej jakości,
- monitoring obiektów, które mogły by zanieczyścić wody podziemne.

## **7. Ustalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego**

Do analizowanego obszaru można odnieść następujące ustalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Gdyni:

W zakresie polityki sektorowej „ochrona i kształtowanie środowiska”:

### **Podstawowe kierunki zagospodarowania przestrzennego:**

1. Poprawa ekologicznych warunków życia ludzi przez poprawę jakości środowiska miejskiego i jego wzbogacenie w zakresie przyrodniczych terenów rekreacyjnych,
2. Proekologiczny rozwój przestrzenny miasta ukierunkowany na minimalizację konfliktu „urbanizacja - środowisko przyrodnicze”,
3. Wzrost efektywności ochrony przyrody i kształtowanie osnowy ekologicznej miasta,
4. Modernizacja i rozbudowa infrastruktury technicznej ochrony środowiska, zwłaszcza w zakresie gospodarki wodno-ściekowej i gospodarki odpadami stałymi.

### **Zasady polityki przestrzennej w zakresie wdrożenia podstawowych kierunków zagospodarowania przestrzennego:**

poprawa ekologicznych warunków życia ludzi:

- poprawa stanu aerosanitarnego powietrza atmosferycznego:
  - \* ograniczenie uciążliwości istniejących źródeł zanieczyszczeń atmosfery, zwłaszcza obiektów przemysłowych i energetyki cieplnej,
  - \* ograniczenie emisji niezorganizowanej,
  - \* modernizacja układu komunikacji samochodowej i wzrost płynności ruchu w mieście,
  - \* ograniczenie lokalizacji nowych obiektów uciążliwych pod względem aerosanitarnym,
  - \* kształtowanie środowiska zurbanizowanego z uwzględnieniem form stymulujących samooczyszczanie atmosfery, zwłaszcza przewietrzanie,

- ograniczenie uciążliwości akustycznej środowiska miejskiego:
  - \* modernizacja układu komunikacji samochodowej i wzrost płynności ruchu w mieście,
  - \* stymulowanie w budynkach położonych w strefach uciążliwego hałasu komunikacyjnego wykorzystania lokali mieszkalnych na potrzeby innych funkcji,
  - \* unikanie konfliktowego lokalizowania funkcji będących źródłem i wymagających ochrony przed hałasem,
  - \* kształtowanie środowiska zurbanizowanego z uwzględnieniem uwarunkowań wynikających z rozprzestrzeniania się hałasu w środowisku miejskim,
- doprowadzenie wód powierzchniowych, w tym przybrzeżnych wód morskich do trwałego stanu czystości:
  - \* podczyszczanie wód opadowych z terenów przemysłowych i komunikacyjnych przed ich odprowadzeniem do kanalizacji deszczowej,
- rewaloryzacja bioklimatu:
  - \* stymulowanie oddziaływania morza na warunki klimatyczne miasta, zwłaszcza w rejonie Śródmieścia przez nie wprowadzanie form zainwestowania ograniczających zasięg bryzy morskiej i rozprzestrzenianie się aerozolu morskiego (utrzymanie otwarcia na morze ulic śródmiejskich: al. Marsz. J. Piłsudskiego, ul. Armii Krajowej, ul. 10 Lutego),
  - \* zwiększenie wykorzystania wody i urządzeń wodnych w zagospodarowaniu przestrzeni publicznych, zwłaszcza śródmiejskich,
- rewaloryzacja i zagospodarowanie środowiska przyrodniczego terenów rekreacyjnych:
  - \* doprowadzenie przybrzeżnych wód morskich do trwałego stanu przydatności dla rekreacji,
  - \* rekreacyjne zagospodarowanie zaplecza strefy brzegowej morza,
  - \* ochrona przestrzenna i rewaloryzacja jakościowa przyrodniczych terenów rekreacyjnych położonych na obszarze bezpośrednio zurbanizowanym,

#### proekologiczny rozwój przestrzenny miasta:

- ograniczanie przestrzennego rozwoju miasta:
  - \* efektywne wykorzystanie wewnątrzmijskich terenów inwestycyjnych,
  - \* rewitalizacja urbanistyczno-przyrodnicza zdegradowanych struktur osadniczych,
- dostosowanie zakresu terytorialnego urbanizacji do funkcji ekologicznych i zasobów środowiska przyrodniczego:
  - \* ochrona osnowy ekologicznej miasta,
  - \* ochrona struktur przyrodniczych o unikalnych walorach krajobrazowych,
  - \* ochrona terenów o dużym potencjale zasobowo-użytkowym, zwłaszcza wodnym i rekreacyjnym,
  - \* dostosowanie charakteru urbanizacji na potencjalnych kierunkach rozwoju miasta do lokalnych warunków przyrodniczych i sozologicznych,

#### wzrost efektywności ochrony przyrody i kształtowanie osnowy ekologicznej miasta:

- wzrost bioróżnorodności miejskich struktur przyrodniczych:
  - \* stosowanie na terenach zieleni urządzonej zróżnicowania jej form tak pod względem struktury pionowej, jaki i składu gatunkowego,

- kształtowanie osnowy ekologicznej miasta jako systemu terenów przyrodniczo aktywnych, przenikających obszar zurbanizowany, umożliwiających przyrodnicze powiązania funkcjonalne, spełniającego warunki:
  - \* różnorodności świata żywego i nisz ekologicznych,
  - \* ciągłości w czasie ekosystemów,
  - \* ciągłości przestrzennej ekosystemów,
  - \* adekwatności systemów ekologicznych do warunków siedliskowych,
- ochrona terytorialna i jakościowa struktur przyrodniczych strefy krawędziowej wysoczyzny i strefy brzegowej morza jako trzonu osnowy ekologicznej miasta:
  - \* nie zwiększanie obciążenia antropogenicznego, ograniczenie penetracji ludzi do wyznaczonych i właściwie urządzonych przejść,
  - \* rewitalizacja fragmentów zdewastowanych,
- ochrona terytorialna mikroplątów ekologicznych:
  - \* terenów zieleni miejskiej, w tym założeń dworsko-parkowych,
  - \* zgrupowań drzew i krzewów różnicujących nisze ekologiczne, o istotnej roli krajobrazowo-fizjonomicznej,

#### modernizacja i rozbudowa infrastruktury technicznej ochrony środowiska:

- rozbudowa i modernizacja sieci kanalizacji sanitarnej:
  - \* modernizacja kanalizacji sanitarnej miasta w celu uniknięcia sytuacji awaryjnych i zrzutów ścieków do odbiorników powierzchniowych,
- rozbudowa i modernizacja sieci kanalizacji deszczowej:
  - \* objęcie siecią kanalizacji deszczowej wszystkich terenów komunikacyjnych, przemysłowo-składowych i innych stwarzających zagrożenie obciążenia wód opadowych zanieczyszczeniami,
  - \* podczyszczanie ścieków deszczowych z tych terenów przed ich odprowadzeniem do wód powierzchniowych, przy czym podczyszczanie ścieków deszczowych z obszarów śródmiejskich i portowo-przemysłowych, przy zastosowaniu urządzeń o najwyższym poziomie sprawności określonym w przepisach szczegółowych, dotyczących wprowadzania ścieków do wód lub do ziemi,
  - \* na terenach rekreacyjnych, zabudowy mieszkaniowej i innych o małym zagrożeniu zanieczyszczenia wód opadowych, odprowadzanie ich do gruntu zgodnie z zasadą, że spływy opadowe powinny być odprowadzane do gruntu na terenach ich powstawania lub w najbliższym sąsiedztwie,
- modernizacja systemów grzewczych:
  - \* likwidacja indywidualnego ogrzewania węglowego przez podłączenie wszystkich obiektów do sieci ciepłowniczej EC lub przez wykorzystanie niskoemisyjnych mediów grzewczych,
  - \* preferowanie zasilania z sieci EC nowej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, usługowej, przemysłowej, zlokalizowanej w zasięgu sieci,
  - \* modernizacja sieci ciepłowniczej w celu minimalizacji strat energii cieplnej,
- wprowadzenie gospodarki odpadami stałymi opartej na recyklingu:
  - \* upowszechnianie selektywnej zbiórki odpadów,

- \* tworzenie punktów odbioru, składowania i częściowego przetwarzania odpadów przeznaczonych do recyklingu,

#### rekultywacja i rewaloryzacja środowiska terenów zdewastowanych i zaniedbanych przyrodniczo:

- rekultywacja terenów przemysłowych, poprzemysłowych i składowych:
  - \* uaktywnienie biologiczne terenów niepokrytych sztucznymi nawierzchniami,
  - \* wprowadzenie stref zieleni izolacyjno-krajobrazowej,
- rewaloryzacja terenów zabudowy śródmiejskiej:
  - \* wzbogacenie struktury biotycznej terenów zielonych,
  - \* uaktywnienie biologiczne fragmentów zdewastowanych,
  - \* zwiększanie zróżnicowania zieleni na terenach publicznych, w tym także wzrost udziału zieleni wysokiej,
- rewaloryzacja terenów wielorodzinnej zabudowy mieszkaniowej:
  - \* uaktywnienie biologiczne fragmentów zdewastowanych,
  - \* izolacja od głównych tras komunikacji samochodowej wielopiętrowymi strefami zieleni buforowej,
  - \* zwiększenie udziału zieleni wysokiej, przede wszystkim na nowych osiedlach,
  - \* kształtowanie osiedlowych terenów zielonych o funkcji rekreacyjnej,

W zakresie polityki sektorowej „ochrona i kształtowanie przestrzeni o walorach kulturowych”:

#### **Główne cele:**

1. zachowanie tożsamości historyczno-kulturowej miasta, a w szczególności śladów jego historycznej genezy i specyfiki jako "miasta dwudziestolecia międzywojennego - morskiej stolicy II Rzeczypospolitej",
2. ochrona wybitnych przykładów architektury modernizmu lat 1918-39 oraz wybitnych realizacji modernistycznego okresu powojennego,
3. zachowanie śladów osadnictwa wiejskiego oraz wiejsko-letniskowego jako świadków historii przestrzennej i kultury materialnej tego terenu,
4. rewaloryzacja zdegradowanych przestrzeni miejskich o bogatej tradycji historycznej jako źródła odzyskania przestrzeni kulturowej w obrębie dzielnic peryferyjnych,
5. zachowanie niematerialnych wartości historycznych przestrzeni miejskiej, a w szczególności nazw dzielnic i ulic posiadających tradycję historyczną.

#### **Ochrona dziedzictwa kulturowego w planach miejscowych**

W zapisach miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego należy objąć ochroną wymienione w studium obiekty, a także obszary obejmujące zespoły zabudowy o wysokiej wartości historycznej i kulturowej, ujęte w 3 strefy ochrony konserwatorskiej oraz 2 obszary o specyficznej formie ochrony (cmentarze historyczne, fortyfikacje z lat 40. i 50. XX w.). Obszar planu należy do strefy ochrony konserwatorskiej II – ochrony konserwatorskiej historycznego rozplanowania i zabudowy z dopuszczeniem pewnych przekształceń i uzupełnień. W planach miejscowych należy uściślić listę obiektów i granice obszarów, które będą objęte ochroną konserwatorską oraz obowiązujące zasady

ochrony, uwzględniając stan zachowania zasobów i istniejące uwarunkowania. Dla każdego obiektu i dla każdego obszaru powinny być sprecyzowane szczegółowe zapisy ochrony.

Strefa ochrony konserwatorskiej historycznego rozplanowania i zabudowy z dopuszczeniem pewnych przekształceń i uzupełnień (strefa II):

1. zespół budowli przemysłowo-magazynowych, dworcowych oraz administracyjnych portu handlowego - zespół (1f)

Zasady ochrony:

1. zachowanie walorów historycznych i kompozycyjnych zespołu, jego rozplanowania oraz dyspozycji przestrzennej; w szczególności zachowana powinna zostać historyczna kompozycja głównych ulic, placów, wnętrz urbanistycznych, wnętrz parkowo-krajobrazowych i wnętrz zieleni komponowanej,
2. zachowanie historycznej, wartościowej zabudowy, a w szczególności układu bryły i wysokości budynków, układu elewacji i najcenniejszych elementów wystroju wnętrza,
3. zakaz lokalizacji nowych obiektów niedopasowanych w skali oraz charakterze funkcjonalnym i przestrzennym do zabudowy i rozplanowania historycznego.

## **8. Wnioski i zalecenia opracowania ekofizjograficznego**

Analiza cech środowiska i uwarunkowań wynikających z wymogów ochrony walorów przyrodniczych lub kulturowych w rejonie obszaru przeznaczonego do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pozwoliła sformułować następujące wnioski (Sagin 2010):

- ⇒ obszar planu jest zabudowany od długiego czasu i z myślą o dotychczasowym zagospodarowaniu ukształtowany, jednak ze względu na panujące na nim warunki środowiska jest obszarem trudnym dla rozwoju funkcji miejskich,
- ⇒ konieczna jest przebudowa systemu odprowadzania wód opadowych do basenów portowych z zastosowaniem urządzeń podczyszczających, o sprawności wskazanej w ustaleniach studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta,
- ⇒ zabudowa śródmiejska powinna być w całości obsługiwana przez zbiorcze systemy zaopatrzenia w ciepło, wykorzystujące niskoemisyjne lub nieemisyjne źródła ciepła,
- ⇒ ze względu na jakość klimatu akustycznego zabudowa śródmiejska wymaga stosowania technicznych środków zapewniających ochronę pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi przed hałasem zewnętrznym; cała zabudowa akustycznie chroniona na terenie śródmieścia Gdyni (mieszkaniowa, związana ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, szpitali, domów opieki społecznej) wymaga określenia dopuszczalnych poziomów hałasu jak dla strefy śródmiejskiej miast powyżej 100 tys. mieszkańców,
- ⇒ wprowadzanie nowych zadrzewień w obrębie powierzchni komunikacyjnych powinno się odbywać wyłącznie z wykorzystaniem środków technicznych, zapewniających drzewom

przestrzeń (także podziemną) i warunki, umożliwiające swobodny rozwój, nie ograniczany użytkowaniem przyległych powierzchni; pas terenu przeznaczony pod zadrzewienie przyuliczne powinien być:

- \* ciągły w linii sadzenia drzew,
  - \* o szerokości od 2 do 3 m,
  - \* na całej przestrzeni pokryty zielenią lub nawierzchnią w pełni przepuszczalną dla wód opadowych,
  - \* z podłożem na całej przestrzeni przygotowanym do sadzenia drzew (np. z podłożem strukturalnym),
- ⇒ niezbędne jest w prowadzenie na tereny publiczne nowej zieleni urządzonej o wysokich walorach kompozycyjnych, w oparciu o indywidualne projekty, z wykorzystaniem elementów podkreślających tożsamość miejsca i miasta,
- ⇒ wart wyeksponowania jest przebieg dawnej linii brzegowej, jako świadectwo historii tego miejsca, miasta i kraju, wskazujące na skalę przedsięwzięcia jakim była budowa portu w Gdyni.

## **9. Ustalenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego**

### **9.1. Przeznaczenie terenu, zasady podziału i zabudowy gruntów**

Projekt planu wyznacza następujące kategorie terenów:

- zabudowa wielorodzinna **MW3**,
- zabudowa usługowa **U** - wszelkie rodzaje usług konsumpcyjnych i ogólnospołecznych, których funkcjonowanie na danym terenie jest zgodne z zasadami zabudowy i zagospodarowania określonymi w karcie terenu (obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup> dopuszczone są jedynie na terenach oznaczonych dodatkowo symbolem UC),
- tereny dopuszczalnej lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup> **UC**,
- usługi turystyki morskiej **UM**,
- tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów **P**,
- tereny urządzeń portu morskiego **PM**,
- zieleń urządzona **ZP**,
- drogi i ulice publiczne: zbiorcze **KD-Z**, dojazdowe **KD-D**, wydzielone publiczne place, ciągi piesze, pieszo-jezdne i rowerowe **KD-X**,
- drogi wewnętrzne **KDW**,
- tereny urządzeń komunikacji samochodowej **KS**.

Wprowadza następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- ochrony walorów krajobrazowych i widokowych poprzez kształtowanie niezabudowanej, ogólnodostępnej przestrzeni publicznej wzdłuż nabrzeży,
- spójnego zespołu przestrzennego tworzącego istotny element większego założenia kompozycyjnego w strefie szczególnej aktywności publicznej miasta,
- kształtowania ogólnodostępnych przestrzeni publicznych, w szczególności głównych nabrzeżnych ciągów pieszych, tworzących warunki publicznej aktywności oraz stanowiących miejsca tożsamości i identyfikacji przestrzeni.

Zdecydowaną większość obszaru planu zajmie zabudowa mieszkaniowo-usługowa lub usługowa, swoim układem nawiązująca do pobliskich terenów śródmiejskich. Wysokość planowanej zabudowy ogólnie nie będzie przekraczała 19 m, możliwe będzie jednak wprowadzenie na wybranych terenach, na części rzutu, zabudowy wyższej, sięgającej 22-24 m, a w wybranych punktach zabudowy wysokiej do 36-55 m.

## **9.2. Infrastruktura techniczna**

Projekt planu przewiduje następujące zasady zaopatrzenia zabudowy w media oraz usuwania nieczystości:

- zaopatrzenie w wodę - z miejskiej sieci wodociągowej lub z sieci portowej,
- odprowadzanie ścieków sanitarnych - do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej lub do sieci portowej,
- odprowadzanie wód opadowych – z utwardzonych powierzchni dróg i placów – do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej lub do sieci portowej; z terenów inwestycyjnych – na warunkach określonych przez gestora sieci; w przypadku większej ilości odprowadzanych ścieków deszczowych poprzez zbiorniki retencyjne/urządzenia opóźniające odpływ; wody opadowe z dachów mogą być rozsączone do gruntu w granicach własnej działki lub retencjonowane do późniejszego wykorzystania; przed wprowadzeniem ścieków deszczowych do odbiornika, należy je podczyścić w urządzeniach podczyszczających;
- zaopatrzenie w energię elektryczną - z sieci elektroenergetycznej,
- zaopatrzenie w gaz ziemny - z sieci gazowej,
- zaopatrzenie w ciepło – z miejskiej sieci ciepłowniczej, indywidualnego odnawialnego źródła ciepła, źródła ciepła użytkowego w kogeneracji, źródła ciepła odpadowego z instalacji przemysłowych lub z innych nieemisyjnych źródeł ciepła,



- telekomunikacja – z sieci telekomunikacyjnej; przy ocenie oddziaływania na otoczenie projektowanych stacji bazowych należy uwzględnić oprócz istniejącej zabudowy także przewidziane w planie lokalizacje nowej zabudowy – zgodnie z parametrami określonymi w planie;
- usuwanie odpadów stałych – segregowanie i wywóz do miejsc unieszkodliwiania lub odzyskiwania; na terenach zabudowy mieszkaniowej miejsca przeznaczone do gromadzenia odpadów w sposób selektywny powinny mieć powierzchnię umożliwiającą umieszczenie pojemników do selektywnego gromadzenia; na terenach usług zapewnić miejsca do gromadzenia odpadów w sposób selektywny.

### **9.3. Ochrona środowiska**

Oprócz rozwiązań przyjętych w zakresie infrastruktury technicznej ochronie jakości środowiska i warunków życia ludzi służą także zapisy:

- dotyczące udziału zieleni w zabudowie i na terenach publicznych, w tym szpalerów drzew; na terenach usługowych i mieszkaniowych plan ustala m.in. udział powierzchni biologicznie czynnej wynoszący co najmniej 10%, przy czym za powierzchnię biologicznie czynną nie uznaje się terenów miejsc postojowych, niezależnie od rodzaju zastosowanej nawierzchni,
- ochrony zasobów Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 110 Pradoliny Kaszubskiej i rzeki Redy,
- ochrony przed hałasem,
- ochrony obszarów Natura 2000.

## **10. Prognoza oddziaływania na środowisko projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego**

### **10.1. Zakres zmian funkcji i użytkowania terenu, stopień oddziaływania na środowisko**

Zapisy analizowanego projektu planu w sposób znaczący zmieniają przeznaczenie części terenu. Przekształcenia dotychczas wyłącznie przemysłowego obszaru umożliwią realizację w jego południowym fragmencie funkcji miejskich, ze znacznym udziałem funkcji usługowych, w tym usług związanych z turystyką morską, z niewielkim udziałem funkcji mieszkaniowej, pozostawiając jednak funkcję przemysłowo-portową w rejonie ul. Węglowej. W związku z takim posunięciem pewnej zmianie ulegnie charakterystyka notowanych w granicach planu emisji do środowiska. Emisje ze źródeł przemysłowych (zwłaszcza hałasu, zanieczyszczeń powietrza, ścieków, w tym ścieków deszczowych oraz odpadów) zostaną w części zastąpione emisjami komunalnymi, przede wszystkim komunikacyjnymi (głównie hałasu, zanieczyszczeń powietrza i ścieków deszczowych). Skutkiem takiej

zmiany, przy wykorzystaniu miejskich systemów infrastruktury może być poprawa jakości lokalnego środowiska, w tym zmniejszenie oddziaływania na wody morskie.

Zgodnie z ustaleniem dokumentu zakres uciążliwości obiektów lub prowadzonej działalności na zachowanych w granicach planu terenach przemysłowo-portowych nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska, odpowiednich dla ustalonego w projekcie przeznaczenia terenów pozostałych. Mimo to obszar przemysłowo-portowy poprzez basen portowy częściowo eksponowany będzie na nową zabudowę usługowo-mieszkaniową, zbliżając się do niej na odległość kilkudziesięciu metrów. Tak bliskie sąsiedztwo, przy braku izolacji, stanowić może poważne ograniczenie w funkcjonowaniu, tak dla jednej, jak i drugiej strony. Konflikt pozwoli wyeliminować lokalizacja na terenie 03 UC,U obiektów wyłącznie usługowych, które jednocześnie będą mogły stanowić wizualną przesłonę oraz przegrodę w ewentualnym niekorzystnym oddziaływaniu zabudowy portowo-przemysłowej na zabudowę śródmiejską. Dolne kondygnacje zabudowy mieszkaniowo-usługowej osłonięte będą ponadto przez zabudowę terenu 07 UM,U.

Obszar planu znajduje się w zasięgu strefy zagrożenia nadciśnieniem wybuchu oraz na granicy strefy oddziaływania strumienia ciepłego ze strony Morskiego Terminalu LPG Petrolinvest, sklasyfikowanego jako zakład o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej. Zgodnie z projektem dokumentu najbliższej źródła zagrożenia zlokalizowana zostaje zabudowa usługowa i przemysłowo-portowa, zabudowa mieszkaniowa przy ul. Waszyngtona i ul. Św. Piotra znajduje się w większości pod jej osłoną. Jak wskazuje przy tym sporządzony dla terminalu raport o bezpieczeństwie (Dąbek red. aktualizacja 2009) zdarzenia mogące stanowić zagrożenie dla planowanej zabudowy obarczone są ryzykiem znikomo małym (prawdopodobieństwo wystąpienia któregośkolwiek scenariusza oszacowano na 1 raz na 10416 lat).

Zgodnie z zapisami dokumentu zmieni się układ oraz wzrośnie dotychczasowa wysokość zabudowy, ogólnie w nawiązaniu do układu zabudowy sąsiednich partii śródmieścia. Zmieni się więc typ miejscowego krajobrazu. Zmiany zagospodarowania nie wpłyną przy tym na naturalne składniki środowiska, choć znaczącym przekształceniom ulegnie powierzchnia ziemi i pokrywa roślinna. Likwidacji może ulec niemal cała dotychczasowa zieleń.

## **10.2. Oddziaływanie ustaleń planu na poszczególne komponenty środowiska**

### **Powierzchnia ziemi**

Realizacja ustaleń projektu planu nie spowoduje istotnej zmiany aktualnego charakteru rzeźby terenu i gleb. Przekształceniu ulegną elementy całkowicie uformowane przez człowieka, a przyszłe prace budowlane nie zwiększą już stopnia zniekształcenia poszczególnych składników powierzchni

ziemi. Możliwe są jedynie lokalne zanieczyszczenia podczas trwania budów, uzależnione głównie od staranności realizacji inwestycji.

### **Stan aerosanitarny, klimat akustyczny**

Nowe formy zagospodarowania mogą pozwolić na poprawę lokalnego stanu aerosanitarnego. Likwidacji w znacznej części ulegną przemysłowe źródła emisji a przyjęty sposób zaopatrzenia w ciepło nowej zabudowy pozwoli utrzymać emisję zanieczyszczeń gazowych na niskim poziomie. Zmianie ulegnie rozkład źródeł emisji komunikacyjnych. Według zapisów projektu dokumentu głównym emitorem stanie się droga zbiorcza ul. Waszyngtona, która nabierze charakteru tranzytowego w obrębie obszaru planu. Można się jednak spodziewać ograniczenia lokalnego ruchu ciężkiego, zwłaszcza w południowej części obszaru planu, obecnie związanego z funkcjonowaniem stoczni „Nauta”. Obszar planu należy ponadto do miejsc o bardzo dobrych warunkach przewietrzania.

Ruch kołowy będzie również głównym źródłem hałasu. Jego źródłem mogą być także zachowane oraz sąsiednie tereny przemysłowo-portowe. Projekt planu tereny usługowo-mieszkaniowe w jego południowej części, pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu kwalifikuje jako tereny w strefie śródmiejskiej miast powyżej 100 tys. mieszkańców. W odpowiedzi na spodziewaną emisję hałasu, w tym możliwe przekroczenia jego dopuszczalnego poziomu w nowej zabudowie dokument:

- lokalizację zabudowy chronionej przed hałasem w rejonie potencjalnych przekroczeń dopuszczalnego poziomu hałasu komunikacyjnego i portowo-przemysłowego uzależnia od zastosowania rozwiązań techniczno-przestrzennych zapewniających standardy jakości środowiska odpowiednie dla projektowanej zabudowy (np. poprzez eliminację źródeł hałasu, ekranujący układ zabudowy usługowej, która ograniczy rozprzestrzenianie się hałasu i umożliwi lokalizowanie zabudowy chronionej w strefach cichych),
- od strony ul. Wendy i planowanych ulic zbiorczych oraz od strony terenów przemysłowo-portowych w przypadku lokowania pomieszczeń chronionych przed hałasem ustala stosowanie zabezpieczeń przeciwhałasowych w ramach inwestycji (np. stolarki dźwiękoszczelnej i systemów klimatyzacyjnych, ekranów akustycznych, zieleni izolacyjnej itp.),
- nie dopuszcza funkcji mieszkaniowej w parterach budynków.

### **Wody powierzchniowe i podziemne**

Przyjęte rozwiązania w zakresie odprowadzania ścieków komunalnych zapewniają ochronę gruntu, wód powierzchniowych i podziemnych przed skażeniem. System odprowadzania ścieków deszczowych zakłada lokalizację urządzeń podczyszczających przed odprowadzeniem deszczówki z dróg i utwardzonych placów do odbiornika.

Projekt dokumentu wprowadza ogólny wymóg stosowania rozwiązań chroniących warstwy wodonośne przed zanieczyszczeniem, na podstawie położenia w projektowanym obszarze ochronnym Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 110 Pradoliny Kaszubskiej i rzeki Redy.

W odpowiedzi na ryzyko związane ze stopniowym podnoszeniem się poziomu morza projekt planu nakazuje stosowanie rozwiązań technicznych zabezpieczających obiekty budowlane przed skutkami wahań poziomu wód morskich do rzędnej +2,5 m n.p.m. oraz zabezpieczających przed wzrostem poziomu wód gruntowych do rzędnej + 1,25 m n.p.m.

### **Szata roślinna, świat zwierzęcy, różnorodność biologiczna**

Zmiany zagospodarowania nie zmieniają w istotny sposób jakościowego charakteru szaty roślinnej. Zmiany funkcji i zagospodarowania terenu doprowadzą jednak do wzrostu udziału zieleni urządzonej (głównie towarzyszącej zabudowie) i znacznego ograniczenia ilości zbiorowisk ruderalnych. Można się przy tym spodziewać, że znacznie wzrośnie jakość zieleni urządzonej, tak pod względem walorów kompozycyjnych, jak i bieżącego utrzymania.

Różnorodność flory będzie wynikiem głównie działań projektowych w zakresie architektury krajobrazu i sztuki ogrodniczej, nie zmieni się przy tym lokalna specyfika i różnorodność świata zwierzęcego.

### **10.3. Stopień ochrony przyrody**

Ustalenia projektu planu nie naruszają żadnych lokalnych i ponadlokalnych wartości przyrodniczych. Obejmują wyłącznie tereny silnie przekształcone przez człowieka i przyłączają je do śródmiejskich obszarów Gdyni, odznaczających się przewagą funkcji mieszkaniowo-usługowych. Funkcjonalne zmiany nie prowadzą do wzrostu emisji do środowiska, zwłaszcza w zakresie oddziaływania na chronione komponenty środowiska – wody podziemne i ekosystem morski.

### **10.4. Oddziaływanie na wartości kulturowe i krajobraz**

Planowane zmiany zagospodarowania doprowadzą do całkowitej zmiany krajobrazowego charakteru objętej nimi części miasta. Zapisane w szeregu urbanistycznych i architektonicznych zasad normy kształtowania przestrzeni i zabudowy prowadzą do uzyskania kulturowego krajobrazu miejskiego o wysokich walorach kompozycyjnych. Sprzyja temu zadaniu wymóg wykorzystywania przy zagospodarowaniu przestrzeni publicznych indywidualnych projektów oraz kształtowania istotnych składników zabudowy poprzez konkursy architektoniczno-urbanistyczne.

Projekt dokumentu ustala ochronę konserwatorską wybranych historycznych obiektów o walorach kulturowych zaliczając je do grup:

- B – obiektów o walorach kulturowych, historycznych o charakterystycznej i tradycyjnej formie architektonicznej, niewyróżniających się szczególnymi cechami indywidualnymi, lecz wartościowych w skali zespołu (niektóre uległy współczesnym przekształceniom, zachowując jednak czytelną historyczną formę); obowiązuje ochrona historycznej formy i wyrazu architektonicznego budynku tj. sposobu ukształtowania bryły, rodzaju i kształtu dachu, zasad kompozycji elewacji, rozmieszczenia, proporcji i kształtu stolarki, a w uzasadnionych przypadkach ochronie podlegają także elementy wykończenia zewnętrznego obiektu, w tym użyte materiały i technologie mające wpływ na jego wygląd i wyraz architektoniczny, w przypadku adaptacji specjalistycznych obiektów portowo-przemysłowych na inne cele dopuszcza się ich przebudowę w uzgodnieniu z właściwym konserwatorem zabytków;
- C – obiektów o walorach kulturowych, możliwych do przekształceń jako budynki historyczne o tradycyjnej formie architektonicznej, nie wyróżniających się szczególnymi cechami indywidualnymi; ze względu na zakładaną zmianę funkcji obszaru oraz zmianę charakteru zabudowy portowej (dostosowanie do standardów nowoczesnych funkcji portowych) utrzymanie tych obiektów nie jest wymagane, ale w razie ingerencji w strukturę budynków lub ich całkowitej rozbiórki należy je udokumentować oraz zachować wartościowe elementy, w uzgodnieniu z właściwym konserwatorem zabytków.

#### **10.5. Zgodność z przepisami dotyczącymi zabezpieczenia wartości przyrodniczych i kulturowych oraz zaleceniami opracowań ekofizjograficznych**

Ustalenia projektu planu nie naruszają warunków ochrony wartości przyrodniczych, wynikających z przepisów ustawy z dnia 16.04.2004 r. o *ochronie przyrody*, w szczególności warunków ochrony obszaru specjalnej ochrony ptaków (OSO) Natura 2000 Zatoka Pucka PLB 220005. W odniesieniu do zachowanych funkcji portowo-przemysłowych obowiązuje wymóg realizacji zainwestowania o szczególnie wysokim standardzie proekologicznym, eliminującym potencjalne, negatywne oddziaływanie na obszary Natura 2000, zwłaszcza w zakresie bezpośredniego i pośredniego oddziaływania na akweny portowe mające bezpośrednie połączenie z wodami Zatoki Gdańskiej. Zakres i stopień oddziaływania poszczególnych elementów projektu planu na obszar Natura 2000 przedstawia się następująco:

- brak wpływu lub wpływ nieistotny, punktowy lub miejscowy, o krótkotrwałych skutkach;
- wpływ mało znaczący, dotyczący pojedynczych lub tylko drugorzędnych składników, nie eliminujący żadnego;
- wpływ znaczący, długotrwałe, szeroko lub licznie naruszający składniki drugorzędne, w mniejszym stopniu pierwszorzędne;
- wpływ katastrofalny, trwale i szeroko eliminujący lub zniekształcający liczne, w tym pierwszorzędne składniki przyrody;

Element planu [funkcja, system infrastruktury]	Bezpośredni wpływ na gatunki chronione*	Pośredni wpływ na gatunki chronione (warunki siedliskowe)	Bezpośredni wpływ na siedliska chronione**	Uwagi
<b>MW3</b>	○	○	○	
<b>U</b>	○	○	○	
<b>UC</b>	○	○	○	
<b>UM</b>	○	○	○	
<b>PM</b>	○	○	○	
<b>P</b>	○	○	○	
<b>ZP</b>	○	○	○	
<b>KD-Z</b>	○	○	○	
<b>KD-D</b>	○	○	○	
<b>KD-X</b>	○	○	○	
<b>KDW</b>	○	○	○	
<b>KS</b>	○	○	○	
system zaopatrzenia w wodę	○	○	○	
system odpr. ścieków sanitarnych	○	○	○	
system odpr. wód opadowych	○	○	○	
system zaopatrzenia w energię elektryczną	○	○	○	
system zaopatrzenia w gaz ziemny	○	○	○	
system zaopatrzenia w ciepło	○	○	○	
system usuwania odpadów stałych	○	○	○	

\* - z załącznika I Dyrektywy Rady 79/409/EWG z dnia 2 kwietnia 1979 roku w sprawie ochrony dzikich ptaków i załącznika II Dyrektywy Rady 92/43/EWG z dnia 21 maja 1992 roku w sprawie ochrony siedlisk naturalnych oraz dzikiej fauny i flory

\*\* - z załącznika I Dyrektywy Rady 92/43/EWG z dnia 21 maja 1992 roku w sprawie ochrony siedlisk naturalnych oraz dzikiej fauny i flory

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie narusza warunków ochrony jakości wód podziemnych, związanych z obecnością GZWP nr 110. Realizuje także postulaty programu ochrony powietrza dla strefy aglomeracji trójmiejskiej, przyjętego uchwałą Nr 1203/XLIX/10 Sejmiku Województwa Pomorskiego z dnia 28.06.2010 r.

Projekt dokumentu realizuje postanowienia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gdyni. Uwzględnia również warunki zabudowy określone w opracowaniu ekofizjograficznym.

## **11. Przewidywane metody analizy skutków realizacji postanowień planu**

Podstawowym efektem w oddziaływaniu na środowisko po realizacji ustaleń planu będą zmiany lokalnego rozkładu i natężenia ruchu kołowego oraz związane z tym zmiany w emisji zanieczyszczeń powietrza i hałasu. Stan aerosanitarny miasta jest i będzie stale kontrolowany w ramach monitoringu prowadzonego przez Wojewódzki Inspektorat Ochrony Środowiska oraz fundację "Agencja Monitoringu Regionalnego Atmosfery Aglomeracji Gdańskiej" (ARMAAG). Jakość klimatu akustycznego prezentuje mapa akustyczna miasta Gdyni, aktualizowana co 5 lat.

Jakość wód opadowych odprowadzanych do Zatoki Gdańskiej będzie kontrolowana w ramach obowiązków dysponenta sieci, określonych w przepisach szczegółowych i pozwoleniu wodno prawnym.

## **12. Kompensacja przyrodnicza, rozwiązania alternatywne**

Niewielki stopień oddziaływania realizacji ustaleń planu na naturalne komponenty środowiska oraz jakość jego zasobów nie wymaga formułowania rozwiązań alternatywnych ani określenia metod kompensacji przyrodniczej.

## **13. Podsumowanie i wnioski**

1. Zapisy analizowanego projektu planu w sposób znaczący zmieniają przeznaczenie części terenu. Przekształcenia dotychczas przemysłowego obszaru umożliwią realizację funkcji miejskich, ze znacznym udziałem funkcji usługowych, w tym usług związanych z turystyką morską, z niewielkim udziałem funkcji mieszkaniowej, pozostawiając funkcję przemysłowo-portową w rejonie ul. Węglowej. Zmianie ulegnie charakterystyka notowanych w granicach planu emisji do środowiska – emisje ze źródeł przemysłowych zostaną częściowo zastąpione emisjami komunalnymi, przede wszystkim komunikacyjnymi. Skutkiem takiej zmiany może być poprawa jakości lokalnego środowiska, w tym zmniejszenie oddziaływania na wody morskie.
2. Projekt planu uwzględnia w zasadach zagospodarowania i zabudowy terenów potrzeby akustycznej ochrony przed oddziaływaniem ponadnormatywnego hałasu komunikacyjnego.
3. Zmiany zagospodarowania nie wpłyną na żadne naturalne składniki środowiska. Nie naruszają żadnych lokalnych i ponadlokalnych wartości przyrodniczych.
4. Planowane zmiany zagospodarowania doprowadzą do całkowitej zmiany krajobrazowego charakteru objętej nimi części miasta, umożliwiają jednocześnie uzyskanie kulturowego krajobrazu miejskiego o wysokich walorach kompozycyjnych.
5. Ustalenia projektu planu nie naruszają warunków ochrony wartości przyrodniczych, w tym warunków ochrony obszaru specjalnej ochrony ptaków (OSO) w sieci Natura 2000 Zatoka Pucka

PLB 220005; nie naruszają także warunków ochrony jakości innych komponentów środowiska, zwłaszcza wód podziemnych.

6. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego realizuje postanowienia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gdyni, uwzględnia również warunki zabudowy sformułowane w opracowaniu ekofizjograficznym.
7. Jakość środowiska w rejonie objętym zmianami zagospodarowania będzie kontrolowana w ramach sieci państwowego monitoringu środowiska.
8. Niewielki stopień oddziaływania realizacji ustaleń planu na naturalne komponenty środowiska oraz jakość jego zasobów nie wymaga formułowania rozwiązań alternatywnych ani określenia metod kompensacji przyrodniczej.



## UZASADNIENIE SPOSOBU UWZGLĘDNIENIA UWAG I WNIOSKÓW ZGŁOSZONYCH W ZWIĄZKU Z UDZIAŁEM SPOŁECZEŃSTWA

Na podstawie art. 17 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (Dz. U. z 2003 r Nr 80, poz. 717 z późn. zmianami) oraz na podstawie art. 39 ust. 1 i art. 54 ust. 2 ustawy z dnia 03 października 2008 r. o *udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko* (Dz.U. Nr 199, poz. 1227 z późn. zmianami) Prezydent Miasta Gdyni obwieszczeniem z dnia 14.06.2011 r. i ogłoszeniem z dnia 22.06.2011 r. (Polska Dziennik Bałtycki) oraz z dnia 24.06.2011 r. (Ratusz, nr 1008) zawiadomił o **przystąpieniu do przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko i opracowania prognozy oddziaływania na środowisko miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Śródmieście w Gdyni, rejon ulic Węglowej i Waszyngtona**. Zainteresowani mogli składać do Prezydenta Miasta Gdyni wnioski dotyczące opracowania prognozy oddziaływania na środowisko w terminie do dnia 15.07.2011 r. W wyznaczonym terminie nie złożono żadnego wniosku dotyczącego strategicznej oceny oddziaływania na środowisko oraz sporządzanej w trakcie jej trwania prognozy oddziaływania na środowisko miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Śródmieście w Gdyni, rejon ulic Węglowej i Waszyngtona.