



BIURO PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA GDYNI

# Prognoza oddziaływania na środowisko

*miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
części dzielnicy Witomino-Radiostacja w Gdyni, terenu  
położonego na północ od ulic Rolniczej  
i Chwarznieńskiej*

zespół autorski:

główny specjalista: mgr Paweł Sagin .....

starszy asystent: mgr Gabriela Fiutowska .....



Gdynia, styczeń 2016 r. /w4/

## Spis treści

<b>STRESZCZENIE</b> .....	4
<b>Wstęp</b> .....	5
<b>1. Położenie, dotychczasowe ustalenia planów miejscowych, wskazania studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta, aktualne użytkowanie</b> .....	6
<b>2. Wybrane cechy środowiska przyrodniczego</b> .....	7
2.1. Kluczowe komponenty środowiska.....	7
2.2. Walory przyrodnicze, konieczny zakres ich ochrony.....	12
2.3. Przyrodnicze powiązania z otoczeniem, konieczny zakres ich ochrony.....	12
<b>3. Walory kulturowe i cechy krajobrazu</b> .....	13
<b>4. Znaczenie dotychczasowego zagospodarowania i użytkowania terenu dla jakości środowiska, potencjalne zmiany</b> .....	14
<b>5. Obowiązujący i postulowany zakres ochrony zasobów środowiska</b> .....	15
<b>6. Ustalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego</b> .....	17
<b>7. Wnioski i zalecenia opracowania ekofizjograficznego</b> .....	23
<b>8. Ustalenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego</b> .....	24
8.1. Przeznaczenie terenu, zasady podziału i zabudowy gruntów.....	24
8.2. Infrastruktura techniczna.....	26
8.3. Ochrona środowiska.....	27
<b>9. Materiały i metody sporządzenia prognozy</b> .....	28
<b>10. Prognoza oddziaływania na środowisko projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego</b> .....	32
10.1. Zakres zmian funkcji i użytkowania terenu, stopień oddziaływania na środowisko.....	32
10.2. Oddziaływanie ustaleń planu na poszczególne komponenty środowiska.....	33
10.3. Stopień zabezpieczenia jakości środowiska.....	35
10.4. Oddziaływanie na wartości kulturowe i krajobraz.....	38
10.5. Oddziaływanie transgraniczne.....	40
10.6. Zgodność z przepisami dotyczącymi zabezpieczenia wartości przyrodniczych i kulturowych oraz zaleceniami opracowań ekofizjograficznych.....	40
<b>11. Przewidywane metody analizy skutków realizacji postanowień planu</b> .....	40
<b>12. Kompensacja przyrodnicza, rozwiązania alternatywne</b> .....	41
<b>13. Podsumowanie i wnioski</b> .....	41

**Załączniki:**

- ◆ 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 14.05.2014 r. (pismo RDOŚ-Gd-PNII.411.6.4.2014.MKU.1),
- ◆ Uzgodnienie zakresu i stopnia szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko przez Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Gdyni z dnia 29.04.2014 r. (pismo NS-4901/4/14).

**Mapa: Zmiana obciążenia środowiska pod wpływem ustaleń planu (skala 1 : 1000)**

## STRESZCZENIE

Poniższe opracowanie zawiera ocenę skutków dla środowiska przyrodniczego ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Witomino-Radiostacja w Gdyni, terenu położonego na północ od ulic Rolniczej i Chwarznieńskiej.

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 na przeważającej części jego obszaru utrzymują dotychczasowy charakter zagospodarowania i związany z nim wysoki stopień obciążenia środowiska (w tym na terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, usługowej oraz ulic). W obrębie terenów leśnych i terenów zieleni urządzonej a także terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz kilku terenów usług oświaty, plan utrzymuje niskie lub średnie oddziaływanie na środowisko. Na pojedynczym terenie usług oświaty i wychowania, zlokalizowanym w centralnej części planu, przewiduje się podwyższenie obciążenia środowiska w grupie średnich. Zmiana obciążenia z niskiego na wysoki nastąpi na terenie planowanych usług przy ul. Rolniczej, a ze średniego na wysokie dla terenu przeznaczonego pod zabudowę wielorodzinną i usługową przy ul. Chwarznieńskiej.

Realizacja zapisów planu miejscowego nie zmieni charakteru objętej nim części miasta, tak pod względem zestawu i udziału funkcji, jak i formy zagospodarowania. Zachowany zostanie dotychczasowy charakter emisji pochodzących z zabudowy. Planowane funkcje i sposoby zaopatrzenia w media nie wprowadzają także dodatkowych istotnych nowych źródeł emisji zanieczyszczeń powietrza. Podstawowym ich źródłem pozostanie hałas, który pochodzi z komunikacji samochodowej na ulicach: Chwarznieńskiej, Rolniczej, Kieleckiej i Witomińskiej. Zapewnieniu właściwego klimatu akustycznego wewnątrz pomieszczeń w zabudowie służyć będzie wymóg stosowania odpowiednich rozwiązań technicznych w ramach inwestycji.

Wody powierzchniowe poza granicami planu, a także wody podziemne oraz grunty na terenie planu są zabezpieczone przed skażeniem ściekami poprzez przyjęte rozwiązania infrastruktury technicznej. Wody opadowe i roztopowe, przed wprowadzeniem do odbiorników: rzeki Kaczej i Zatoki Gdańskiej, są podczyszczane poza granicami planu w urządzeniach stanowiących element systemu miejskiej kanalizacji deszczowej. Ustalenia projektu zmierzają do ograniczenia intensywności spływu powierzchniowego z terenów zabudowanych.

Realizacja ustaleń planu w jednym przypadku przewiduje zmianę przeznaczenia fragmentu lasu na cele nieleśne, który już obecnie jest częścią sąsiadującego z kompleksem użytkowania. Podobnie, kolejne dwa niewielkie fragmenty lasu, przeznaczone do odlesienia, w rejonie istniejącego ciepłociągu, uwzględniają dotychczasowe użytkowanie terenu.

Projekt planu uwzględnia teren zagrożony osuwaniem się mas ziemnych, który został ujęty w bazie SOPO nr 9322 oraz posiada kartę rejestracyjną terenu zagrożonego ruchami masowymi ziemi.

Planowane zagospodarowanie nie wprowadzi zasadniczej zmiany krajobrazowego charakteru dzielnicy Witomino-Radiostacja.

Ze względu na położenie obszaru planu oraz stopień oddziaływania realizacji jego ustaleń na środowisko oddziaływanie transgraniczne nie jest możliwe.

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 oraz Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego. Dokument realizuje również postanowienia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gdyni i uwzględnia zalecenia sformułowane w opracowaniu ekofizjograficznym.

Jakość środowiska w rejonie objętym nowym zagospodarowaniem 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 Witomino-Radiostacja w Gdyni, terenu położonego na północ od ulic Rolniczej i Chwarznieńskiej, 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* (t.j. Dz.U. 2013 poz. 1235 z późn. zmianami),
- ◆ Uchwała nr XXXVI/774/13 Rady Miasta Gdyni z 27 listopada 2013 r. *do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Witomino-Radiostacja w Gdyni, terenu położonego na północ od ulic Rolniczej i Chwarznieńskiej*,
- ◆ uzgodnienie zakresu i stopnia szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko przez Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Gdyni z dnia 29.04.2014 r. (pismo NS-4901/4/14),
- ◆ 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 14.05.2014 r. (pismo RDOŚ-Gd-PNII.411.6.4.2014.MKU.1).

Prognoza oddziaływania projektu zmiany 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 Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Gdyni oraz przez Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Gdańsku.

Celem opracowania jest:

- ⇒ ocena skutków dla środowiska przyrodniczego i walorów kulturowych realizacji ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Witomino-Radiostacja w Gdyni, terenu położonego na północ od ulic Rolniczej i Chwarznieńskiej
- ⇒ wskazanie możliwych sposobów ograniczenia ewentualnego negatywnego oddziaływania na środowisko proponowanych w planie rozwiązań oraz sposobów przyszłej kontroli tego oddziaływania.

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

Obszar położony jest w centralnej części Gdyni, w dzielnicy Witomino Radiostacja (ryc.1). Granica obszaru objętego planem przebiega następująco:

- od wschodu i południa – wzdłuż ulic Kieleckiej, Rolniczej i Chwarznieńskiej,
- od północy i zachodu – wzdłuż terenów leśnych obejmując pas lasu o szerokości ok. 35 m.

W podziale fizyczno-geograficznym obszar planu znajduje się w mikroregionie Wysoczyzna Chwaszczyńska (Przewoźniak 1985), w mezoregionie Pojezierze Kaszubskie (Kondracki 2002). Obszar planu zlokalizowany jest w obrębie równinnej wierzchowyiny wysoczyzny morenowej.

Wskazania dotyczące możliwego i preferowanego przeznaczenia terenów są zawarte w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gdyni, uchwalonym uchwałą Nr XVII/400/08 Rady Miasta Gdyni z 27 lutego 2008 r., zmienionym uchwałą Nr XXXVIII/799/14 Rady Miasta Gdyni z dnia 15 stycznia 2014 r., oraz uchwałą Rady Miasta Gdyni nr XI/190/15 z dnia 26 sierpnia 2015 r. Studium określa obszar objęty planem, jako strefę miejską, tereny leśne w granicach Gdyni oraz tereny zamknięte wojskowe. W zakresie struktury funkcjonalnej – przeznaczenia terenów dokument przewiduje głównie:

- tereny o przewadze zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i małych domów mieszkalnych,
- tereny o przewadze zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
- tereny ważniejszych usług komercyjnych z dopuszczeniem obiektów handlowych o pow. sprzedaży do 2000 m<sup>2</sup>,
- tereny usługi oświaty,
- tereny usługi sportu i rekreacji,
- tereny usługi zdrowia,
- tereny lasów.

W zakresie komunikacji Studium przewiduje:

- drogi zbiorcze klasy Z (ul. Kielecka, ul. Rolnicza, ul. Chwarznieńska, ul. Witomińska).

We wschodniej części planu występuje wojskowy teren zamknięty.

Analizy zawarte w opracowaniu zostały przeprowadzone dla obszaru wyznaczonego do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz objęły te elementy spoza jego granic, które mogą mieć wpływ na funkcjonowanie zaplanowanego zagospodarowania lub, na które zagospodarowanie to mogłoby oddziaływać.

## **2. Wybrane cechy środowiska przyrodniczego**

### **2.1. Kluczowe komponenty środowiska**

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

Obszar opracowania położony jest na terenie wysoczyzny morenowej falistej nachylonej w kierunku północnym i północno-wschodnim, ku strefie krawędziowej wysoczyzny Pojezierza Kaszubskiego. Rzędne terenu wahają się od ok. 82,0 m n.p.m. w północno - wschodniej części obszaru, do 135,5 m n.p.m. w części zachodniej. Teren charakteryzuje się zróżnicowanym ukształtowaniem jednakże na przeważającej części obszaru jest łagodnie pofalowany a na obrzeżach lasu stromo opada ku niższym partiom strefy krawędziowej.

Woda gruntowa w obrębie obszaru występuje głównie na głębokości od 3 – 5 m ppt. a w północno-wschodnim fragmencie na głębokości poniżej 5 m ppt. (Frankowski, Zachowicz /red./ 2007).

Na przeważającej części obszaru występują gliny zwałowe. Zachodni, niewielki fragment obszaru budują piaski i żwiry lodowcowe, piaski wodnolodowcowe występują przy północno-wschodniej granicy (Frankowski, Zachowicz /red./ 2007, Szczegółowa Mapa Geologiczna Polski 1: 50 000).

Większą część obszaru opracowania obejmuje teren o przekształconej powierzchni ziemi na skutek wprowadzonego tu zagospodarowania. Grunty nasypowe występują miejscowo w zachodniej części obszaru, w rejonie zakładu opieki zdrowotnej (Frankowski, Zachowicz /red./ 2007).

W północnej części obszaru planu zlokalizowany jest fragment terenu zagrożonego osuwaniem się mas ziemnych, który został ujęty w bazie SOPO nr 9322 i posiada kartę rejestracyjną terenu zagrożonego ruchami masowymi (Mapa i rejestr ... 2015).

Na omawianym obszarze w obrębie terenów już zabudowanych dominują gleby urbanoziemne, wykształcone po zniszczeniu wcześniej występującej tu pokrywy glebowej. Wzdłuż północnej jak i północno-wschodniej części planu występują grunty leśne.

#### **Wody powierzchniowe i podziemne**

Na obszarze planu nie występują wody powierzchniowe. Wody opadowe spływają powierzchniowo, w tym do kanalizacji deszczowej powiązanej z Al. Piłsudskiego (Zatoką Pucką) oraz z rzeką Kaczą. W północnej części obszaru, na granicy z terenami leśnymi, miejscami widoczne są ślady spływów wód opadowych w kierunku strefy krawędziowej.

Pierwszy poziom wód podziemnych w północno-wschodniej części obszaru objętego planem miejscowym znajduje się na głębokości poniżej 5 m ppt., na pozostałej południowo-zachodniej części zalega na głębokości 3-5 m ppt. (Frankowski, Zachowicz /red./ 2007). Rzędna górnego poziomu wód podziemnych obniża się w kierunku północnym i północno-wschodnim ku strefie krawędziowej. W tymże kierunku układa się przepływ podziemny. Ujęcie komunalne wód podziemnych „Wiczlino” oddalone jest

o ok. 3,5 km w kierunku południowo-zachodnim od granic planu. Pomimo, że obszar planu położony jest poza strefami ochronnymi ujęcia to południowo-zachodni fragment obejmuje zasięg wpływu ujęcia (zasięg leja depresyjnego). Hydroizohipsy statycznego zwierciadła wody pitnej w dolnej warstwie wodonośnej kształtują się na omawianym obszarze od 40 m n.p.m. w części północno-wschodniej do 60 m n.p.m. w części południowej. Zgodnie z Mapą Hydrogeologiczną (Narwojsz i in.2004) ujęcia wód podziemnych „Wiczlino”, południowo-zachodnia część obszaru leży w obrębie przypuszczalnej granicy zasięgu górnej warstwy wodonośnej. Analizowany obszar planu położony jest poza GZWP.

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

Makroklimatyczne cechy położenia Gdyni, w tym i obszaru opracowania 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 Pobrzeża Kaszubskiego i przyległych partii pojeziernej wysoczyzny 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 w przekracza 255 (w Chojnicach ok. 235). Średnia roczna suma wynosi 1 700 godzin (Trapp 2001). Wartości te należą do najwyższych w Polsce.

Na obszarze opracowania przeważają wiatry z sektora zachodniego. Klimat obszaru nosi cechy przejściowości pomiędzy klimatem wysoczyzny morenowej położonej na zachód od terenu a wybrzeżem morza na wschodzie. Lokalnie modyfikacja kierunków wiatru może wiązać się z przebiegiem linii lasu.

Monitoring jakości powietrza prowadzony w aglomeracji trójmiejskiej na stacjach WIOŚ, WSSE i fundacji ARMAG i stwierdzone przekroczenia dopuszczalnych poziomów zanieczyszczeń były podstawą w latach poprzednich do sporządzenia programów ochrony powietrza. Także w wyniku oceny jakości powietrza w roku 2011 aglomerację trójmiejską zakwalifikowano do klasy C (powyżej poziomu



dopuszczalnego/docelowego zanieczyszczeń) co doprowadziło do opracowania kolejnego „Programu ochrony powietrza dla strefy aglomeracji trójmiejskiej, w której został przekroczony poziom dopuszczalny pyłu zawieszonego PM10 oraz poziom docelowy benzo(a)pirenu”, przyjętego uchwałą Nr 754/XXXV/13 Sejmiku Województwa Pomorskiego z dnia 25.11.2013 r. Program zawiera m.in. charakterystykę stanu aerosanitarnego Gdyni, sporządzoną z wykorzystaniem danych pomiarowych i matematycznego modelowania rozkładu zanieczyszczeń, jest więc także aktualną podstawą dla jego oceny w rejonie obszaru planu. Konieczność opracowania programu ochrony powietrza dla strefy aglomeracji trójmiejskiej wynikała w szczególności z:

- przekroczenia dopuszczalnej częstości przekroczeń dopuszczalnego stężenia 24-godzinnego dla pyłu zawieszonego PM10,
- przekroczenia poziomu docelowego stężenia średniorocznego dla benzo(a)pirenu.

Na żadnej stacji nie odnotowano przekroczenia dopuszczalnej wartości stężenia średniorocznego PM10. Jedno z najwyższych stężeń średniorocznych odnotowano jednak na stacji pomiarowej Gdynia Śródmieście przy ul. Wendy ( $30,9 \mu\text{g}/\text{m}^3$ ). Jest to także jedyna stacja w Gdyni gdzie od roku 2007 przekraczane są dopuszczalnie ilości dni (35) z przekroczeniem normy dopuszczalnego stężenia 24-godzinnego pyłu PM10 ( $50 \mu\text{g}/\text{m}^3$ ). Przekroczenie poziomu docelowego stężeń średniorocznych benzo(a)pirenu ( $1 \text{ ng}/\text{m}^3$ ) w roku 2011 odnotowano na wszystkich stacjach mierzących poziom tego zanieczyszczenia w strefie aglomeracji trójmiejskiej, w tym na stacji w Gdyni, przy ul. Piłsudskiego i Bema.

Zawarte w programie ochrony powietrza wyniki matematycznego modelowania rozkładu stężeń pyłu PM10 dla roku 2011 także wskazują, że w całej strefie aglomeracji trójmiejskiej nie dochodzi do przekroczeń średniorocznego stężenia dopuszczalnego. Wyniki modelowania odnoszące się do ilości dni z przekroczeniem normy 24-godzinnej, jako obszary gdzie dopuszczalna ilość tych dni jest przekroczona wskazują rejony Karwin, Wielkiego Kacka, Dąbrowy i Chwarzna, inaczej, więc, jak świadczą dane pomiarowe. Przekroczenie poziomu docelowego stężenia średniorocznego benzo(a)pirenu jest spodziewane na obszarze prawie całej strefy aglomeracji trójmiejskiej, oprócz tylko jej południowo-wschodnich krańców w Gdańsku.

Program zwraca uwagę na dużą sezonowość i korelację wielkości stężeń pyłu zawieszonego PM10 i benzo(a)pirenu. Najwyższe stężenia benzo(a)pirenu notowane są w tym samym czasie co stężenia pyłu PM10, czyli w miesiącach zimowych, co wskazuje na istotny wpływ źródeł związanych ze spalaniem paliw w okresie grzewczym. W miesiącach letnich (czerwiec, lipiec, sierpień) widać znaczny spadek poziomu stężeń obu czynników. Średnia wartość analizowanych stężeń z sezonu grzewczego jest 10-35% wyższa od średniej z okresu letniego.

Wnioski wypływające z rozkładu emisji zanieczyszczeń powietrza w czasie pokrywają się z wynikami inwentaryzacji jej źródeł. Pierwsze miejsce zajmuje emisja powierzchniowa, której źródła związane są z ogrzewaniem budynków. Na wielkość emisji z obszarów zwartej zabudowy mieszkaniowej z indywidualnymi źródłami ciepła ma wpływ przede wszystkim rodzaj stosowanego paliwa oraz stan techniczny urządzeń, w których następuje spalanie paliw. Znaczący poziom emisji ze źródeł liniowych dotyczy jedynie pyłu PM10, którego emisja ze wszystkich ujętych w strefie trójmiejskiej odcinków dróg w 2011 roku wyniosła blisko 39 % emisji zinwentaryzowanej.

Zgodnie z Elektroniczną Mapą Akustyczną Miasta Gdyni (SECTEC 2012) w granicach obszaru planu wskazano objęte ochroną akustyczną tereny zabudowy jednorodzinnej, wielorodzinnej i zabudowy mieszkaniowo-usługowej, tereny szpitali w miastach jak i zabudowy edukacyjnej oraz tereny rekreacyjno-wypoczynkowe posiadające dopuszczalne poziomy hałasu, zróżnicowane ze względu na rodzaj źródła jak i porę dnia (ryc. 2). Dopuszczalne długookresowe, średnie poziomy dźwięku A[dB] dla hałasu komunikacyjnego (drogowego i kolejowego) wynoszą odpowiednio:

- dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego, terenów rekreacyjno-wypoczynkowych oraz terenów mieszkaniowo-usługowych:
  - \* 68 dB dla całej doby,
  - \* 59 dB dla pory nocy.
- dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, terenów szpitali w miastach:
  - \* 64 dB dla całej doby,
  - \* 59 dB dla pory nocy.

Na podstawie mapy akustycznej można stwierdzić, że podstawowym źródłem hałasu jest komunikacja kołowa na ul. ul. Chwarznieńskiej, Rolniczej, Witomińskiej i Kieleckiej. Zasięg ponadnormatywnych wartości hałasu od powyższych dróg obejmuje tereny bezpośrednio sąsiadujące z jego źródłem (ryc. 3-4). Poziom hałasu wyrażony długookresowym, średnim poziomem dźwięku dla pory dnia, wieczoru i nocy (LDWN) przekraczający dopuszczalne wartości opiera się o fasady budynków częściowo sięgając też w głąb terenów zabudowy osiedlowej. Taka sytuacja ma miejsce w rejonie ulicy Sosnowej gdzie wartości ponadnormatywnego hałasu przekraczające dopuszczalne wartości hałasu drogowego (LDWN) sięgają 40 m w głąb terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Podobna sytuacja ma też miejsce w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej u zbiegu ulic Witomińskiej i Kieleckiej w północno-wschodniej części planu. W tym miejscu ponadnormatywny hałas od ul. Kieleckiej obejmuje pas szerokości 30 m.

Pozostałe źródła, w tym hałas przemysłowy (ryc. 5), którego wartości nie zostały przekroczone, hałasu nie mają tu istotnego znaczenia.

### **Szata roślinna, fauna, bioróżnorodność**

Szata roślinna obszaru planu została niemal w całości ukształtowana lub choćby przekształcona przez człowieka. Stanowi ją przede wszystkim zieleń urządzonej towarzysząca zabudowie, z mniejszym udziałem roślinności ruderalnej w miejscach niezagospodarowanych lub niepielęgnowanych. Największym stopniem naturalności odznacza się pas lasu należącego do lasów Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego, stanowiący obrzeże obszaru planu od strony północnej.

Budynki mieszkalne zabudowy wielorodzinnej otoczone są ogólnodostępnymi (w większości) terenami zróżnicowanej zieleni urządzonej, łączącymi ze sobą różne partie osiedla. Podobna zieleń towarzyszy również obiektom usług publicznych stanowiąc otoczenie szkoły, przedszkola i zakładu opieki zdrowotnej. Tworzą ją liczne powierzchnie trawnikowe, nasadzenia krzewów oraz stosunkowo liczne drzewa, rosnące pojedynczo lub w grupach, przede wszystkim wzdłuż ciągów komunikacyjnych. Niekiedy w sąsiedztwie budynków mieszkalnych ich mieszkańcy utrzymują rabaty roślin ozdobnych lub niewielkie ogrody użytkowe.

Cennym składnikiem osiedlowej zieleni jest stosunkowo liczny drzewostan. Przeważa w nim pokolenie 50-60 letnich drzew różnych gatunków, uzupełnione młodszymi nasadzeniami. W składzie gatunkowym najczęściej spotkać można lipy, klony zwyczajne, jawory i brzozy. Rosnące wśród powierzchni innej, niższej zieleni drzewa są na ogół zdrowe i okazałe. Wśród nich swoją formą i stanem zachowania wyróżnia się okaz graba w wieku ok. 60-70 lat porośnięty starym, kwitnącym bluszczem, rosnący przy domu wielorodzinnym przy ul. Rolniczej 16.

Do zadrzewień osiedlowych nawiązują zadrzewienia wzdłuż głównych ulic: Witomińskiej, Rolniczej i Chwarznieńskiej. Także ich głównym składnikiem były lipy, klony i jawory uzupełnione nasadzeniami topól i klonów jesionolistnych. Są one jednak w znacznie gorszym stanie zdrowotnym, mocno przeredzone, gdzie większość ocalałych drzew wykazuje oznaki, co najmniej osłabienia o ile nie zamierania.

Zieleń śródblokowa jest pielęgnowana, choć utrzymana w różnym stopniu. Najslabiej utrzymany jest pas zieleni między ul. ul. Rolniczą, Strażacką, Zielną i Witomińską, choć i on obejmuje szereg wartościowych drzew, przede wszystkim starych lip i nieco młodszych klonów, jaworów, jesionów i robinii. Sąsiadujący z nim przez ul. Strażacką pas zieleni przy ul. Rolniczej został kilka lat temu utwardzony i zamieniony na plac wypożyczalni przyczep.

Inny rodzaj zieleni towarzyszy zabudowie jednorodzinnej, obecnej w kilku grupach przy ul. ul. Bursztynowej, Zielnej, Chwarznieńskiej, Uczniowskiej, Sosnowej i Żywicznej. Tworzą ją zamknięte,

indywidualne ogrody z różnorodnymi nasadzeniami roślin ozdobnych oraz użytkowych, z mniejszą ilością drzew.

Miejscami, w sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej niewielkie powierzchnie zostały zajęte pod uprawy działkowe, raczej nienależące do oficjalnego zespołu rodzinnych ogrodów działkowych.

Niezabudowane działki, miejsca porzucone i nieużytkowane porasta roślinność ruderalna. Znaczną powierzchnię zajmuje wokół nieczynnych kortów na północny-zachód od ul. Uczniowskiej, a także w rejonie ul. Zielnej. Podobny charakter ma kompleks zarośli i dawnych upraw ogrodowych wzdłuż ul. Kieleckiej, obejmujący zabudowę przy ul. Bursztynowej i sięgający aż do ściany lasu.

Otoczające obszar planu lasy należą w większości do lasów państwowych Nadleśnictwa Gdańsk, oddziałów 277-280 obrębu Chylonia. Są to mniej lub bardziej zniekształcone buczyny, w części z drzewostanem bukowym w wieku sięgającym ponad 100 lat, w części z nasadzeniami innych gatunków, głównie sosny. Lasy pomiędzy ul. Witomińską i ul. Kielecką należą do oddz. 7 lasów komunalnych Gdyni. Są to również buczyny ze stosunkowo starym drzewostanem bukowym, z domieszką innych gatunków, m.in. sosny i dębu. Fragment lasu przy ZOZ „Za Falochronem” został włączony do otaczającej obiekt zieleni.

Tereny leśne od zabudowy oddzielają miejscami pasma zwartych, różnogatunkowych zarośli i zadrzewień. Porastają one przede wszystkim strome skarpy powstałe na zboczach przy wyrównywaniu terenu. Sporadycznie wykształciły się też w podobnych warunkach w obrębie zabudowy osiedlowej oraz towarzyszą ul. Witomińskiej dochodzącej do ul. Rolniczej.

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

Obszar planu odznacza się przeciętnym walorem przyrodniczym. Wyróżniają się pod tym względem przede wszystkim tereny leśne, należące do dużego kompleksu lasów strefy krawędziowej wysoczyzny pojeziernej, w części objęte granicami Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego. Na terenach zabudowanych walorem jest niewątpliwie znaczny udział na nich zieleni. Zwłaszcza wysokiej, dojrzałej i dobrze zachowanej, z cennym okazem graba przy ul. Rolniczej. Zdecydowanej przebudowy wymagają jednak zadrzewienia przyuliczne, z uwzględnieniem metod sadzenia zapewniających roślinom długotrwały rozwój przy ruchliwych ciągach komunikacyjnych.

## **2.3. Przyrodnicze powiązania z otoczeniem, konieczny zakres ich ochrony**

Obszar planu znajduje się w otoczeniu kompleksu lasów strefy krawędziowej wysoczyzny Pojezierza Kaszubskiego, obejmując swoimi granicami także jego skraj. Jako część śródleśnej enklawy nie odgrywa jednak istotnej roli w funkcjonowaniu powiązań przyrodniczych w skali lokalnej lub ponad lokalnej. Tereny zieleni osiedlowej są dostępne jednak dla szeregu gatunków zwierząt zasiedlających

okoliczne lasy, systematycznie zachodzących na tereny osiedli mieszkaniowych. Może to być uciążliwe dla mieszkańców, a także ryzykowne pod względem epidemiologicznym. Proponowane zasady zagospodarowania powinny uwzględniać m.in. sposoby przygotowania miejsc zbierania i magazynowania odpadów komunalnych uniemożliwiające do nich dostęp dzikich zwierząt.

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

Na początku XX wieku omawiany obszar był fragmentem niezabudowanej enklawy śródleśnej z pojedynczymi zabudowaniami majątku Witomino lokowanego u zbiegu ulic Rolniczej i Chwarznieńskiej (<http://www.witomino.com/historia.htm>). Wówczas ulica Witomińska była fragmentem szlaku komunikacyjnego Pomorza Gdańskiego (tzw. Drogi Pańskiej), który łączył Kartuzy ze stacjami rybackimi w rejonie dzisiejszej Gdyni (<http://m.trojmiasto.pl/news/Krotkie-dzieje-Witomina-n39083.html>).

Większość osiedli powstawała podczas silnego rozwoju zabudowy dzielnicy Witomino, szczególnie od lat 60 – tych XX wieku.

Na obszarze planu nie występują obiekty i obszary wpisane do rejestru zabytków. W północno-wschodniej części planu przy ul. Zielnej 10, zlokalizowany jest historyczny budynek mieszkalny o wysokich, wyróżniających się walorach architektonicznych (indywidualnej formie budowlanej, niepowtarzalnym detalu itp.) ujęty w Gminnej Ewidencji Zabytków. Jest to obiekt, którego ewentualne współczesne przekształcenia są nieznaczne. Ponad to na terenie planu znajdują się liczne obiekty wpisane do Gminnej Ewidencji Zabytków, do których należą budynki historyczne o charakterystycznej i tradycyjnej formie architektonicznej, nie wyróżniające się szczególnymi cechami indywidualnymi, lecz wartościowe w skali zespołu; niektóre z nich uległy współczesnym przekształceniom, zachowując jednak czytelną historyczną formę: zespół budynków mieszkalnych, ul. Strażacka 3, 5, 7, 9/9A, zespół budynków mieszkalnych jednorodzinnych, ul. Bursztynowa 1, 2, 3, 4, 6, 11, 13, 14.

Obszar planu od południa sąsiaduje z II strefą ochrony konserwatorskiej obejmującą cenne zespoły historycznej zabudowy, które nie zostały w pełni wykształcone lub w pełni zachowane. Strefa ta obejmuje zespół mieszkaniowy przy ul. Poprzecznej 8-16 i ul. Słonecznej. Od południowego – wschodu do granic planu przylega teren dawnego, obecnie nie istniejącego siedliska wiejskiego Witomino. Była to pierwotnie siedziba dóbr rycerskich, później folwarku pozostającego w uposażeniu klasztoru Brygidek w Gdańsku i sekularyzowanego w XVIII w. W układzie przestrzennym współczesnego Witomina nie pozostawiono najmniejszego śladu tego założenia (Studium 2015).

Przez teren leśny w północno-wschodniej części obszaru planu, przebiega wyróżniający się w ukształtowaniu terenu, poniemiecki rów przeciwczołgowy R 10, który wybudowano w 1944 roku.

Obszar opracowania obecnie reprezentuje typ krajobrazu kulturowego zurbanizowanego. Tworzą go przeważnie tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (osiedlowej), zabudowy mieszkaniowej

jednorodzinnej oraz usług, w tym usług zdrowia, oświaty, sportu i rekreacji wraz z zielenią towarzyszącą. Istotnym elementem wpływającym, na jakość krajobrazu są też tereny leśne okalające od północy obszar planu. Ważny składnik krajobrazu stanowią również zadrzewienia, wśród których wyróżnia się pojedynczy okaz graba przy ul. Rolniczej.

#### **4. Znaczenie dotychczasowego zagospodarowania i użytkowania terenu dla jakości środowiska i warunków życia ludzi, potencjalne zmiany**

Obszar planu w większości jest zajęty przez zabudowę osiedlową z zielenią towarzyszącą, zabudowę usług oświaty i zdrowia, a także zabudowę mieszkaniową jednorodziną z zielenią towarzyszącą, które w sposób umiarkowany wpływają, na jakość środowiska. Natomiast zlokalizowane w obrębie obszaru drogi zostały już w wysokim stopniu przekształcone. Dotychczasowe przekształcenia, które objęły tereny najdogodniejsze do zabudowy dotyczą przede wszystkim powierzchni ziemi i pokrywy roślinnej.

Spływ powierzchniowy z obszaru kształtuje się w różnych kierunkach zgodnie z nachyleniem terenu. Jednakże na terenach osiedli został on częściowo zmodyfikowany. Tak więc niezorganizowany charakter spływu powierzchniowego posiada spora część obszaru, czego przejawem są zaobserwowane miejscowo spływy powierzchniowe w kierunku zalesionej strefy krawędziowej. W ograniczaniu spływu odgrywają częściowo rolę liczne tereny zieleni urządzonej/osiedlowej tworzące powierzchnie biologicznie czynne w obrębie zabudowy. Zorganizowany sposób odprowadzania wód opadowych występuje w rejonie części powierzchni utwardzonych i dróg powiązanych z siecią kanalizacji deszczowej.

Położone w otoczeniu obszaru kompleksy leśne mają wpływ na kształtowanie warunków życia w dzielnicy i są ważnym czynnikiem środowiskotwórczym oraz elementem biocenotycznym.

Obszarem o najwyższym poziomie emisji do środowiska jest rejon ulicy Chwarznieńskiej, Rolniczej, Kieleckiej i Witomińskiej. Ulice te są źródłem hałasu ale też zanieczyszczeń powietrza, wód opadowych i roztopowych.

Na charakterystykę aktualnego stanu środowiska i wynikających z niego uwarunkowań zagospodarowania składają się zatem następujące, zasadnicze elementy:

Elementy wpływające na aktualną jakość środowiska	Znaczenie		
	miejsc.	lokalne	ponadlok.
<b>formy i źródła zagrożeń, postępujące zjawiska negatywne</b>			
hałas komunikacyjny i przekroczenia jego dopuszczalnego poziomu w rejonie ul.ul. Chwarznieńskiej, Rolniczej, Kieleckiej i Witomińskiej		●	
spływ zanieczyszczonych wód deszczowych systemem kanalizacyjnym do Zatoki Gdańskiej			●
intensyfikacja spływu powierzchniowego z powierzchni utwardzonych oraz niezorganizowane spływy wód opadowych w kierunku strefy krawędziowej		●	

<b>formy i źródła ryzyka zagrożeń naturalnych</b>			
-			
<b>wrażliwe, zagrożone, cenne lub chronione elementy przyrodnicze</b>			
lasy Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego			●
najstarsze pokolenie zieleni wysokiej pośród terenów zieleni osiedlowej		●	
pojedynczy okaz drzewa (graba) przy ul. Rolniczej 16	●		
<b>wrażliwe, zagrożone, cenne lub chronione elementy kulturowe i krajobrazu</b>			
-	-	-	-

## 5. Obowiązujący i postulowany zakres ochrony zasobów środowiska

Północne, północno-zachodnie oraz północno-wschodnie obrzeże planu obejmuje fragment lasu należący do Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego. Na jego terenie obowiązują zapisy uchwały nr 143/VII/11 Sejmiku Województwa Pomorskiego z dnia 27.04.2011 r. w sprawie Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego (Dz. Urz. Woj. Pom. nr 66, poz. 1458) . Wprowadzają one m. in. następujące zakazy:

- realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu art. 59 ustawy z dnia 03.11.2008 r. *o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko*;
- likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych, jeżeli nie wynikają z potrzeby ochrony przeciwpowodziowej lub zapewnienia bezpieczeństwa ruchu drogowego lub wodnego lub budowy, odbudowy, utrzymania, remontów lub naprawy urządzeń wodnych;
- wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, z wyjątkiem prac związanych z zabezpieczeniem przeciwsztormowym, przeciwpowodziowym lub przeciwsuwiskowym lub budową, odbudową, utrzymaniem, remontem lub naprawą urządzeń wodnych;
- dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli zmiany te nie służą ochronie przyrody lub racjonalnej gospodarce rolnej, leśnej, wodnej lub rybackiej;
- likwidowania, zasypywania i przekształcania zbiorników wodnych, starorzeczy oraz obszarów wodno-błotnych;
- utrzymywania otwartych rowów ściekowych i zbiorników ściekowych.

W opisywanej części miasta TPK nie ma wyznaczonej otuliny. W granicach obszaru planu nie występują inne formy ochrony przyrody.

Zlokalizowana na wschód od obszaru, w odległości ok. 3 km, Zatoka Pucka jest obszarem Natura 2000. Stanowi ona obszar specjalnej ochrony (OSO) w sieci Natura 2000 „Zatoka Pucka” PLB 220005. Został on utworzony rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 12.01.2011 r. *w sprawie obszarów specjalnej ochrony ptaków*. Według standardowego formularza danych tego obszaru (SDF), 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.

W odległości ok. 3 km od wschodnich granic obszaru planu zlokalizowany jest też obszar Natura 2000 „Klify i Rafy Kamienne Orłowa” PLH220105, należący do obszarów mających znaczenie dla Wspólnoty. Obowiązują tu zakazy, ograniczenia i nakazy wynikające z ustawy o ochronie przyrody.

Zgodnie z art. 33 ust. 1 ustawy z dn. 16.04.2004 r. O ochronie przyrody *„Zabrania się podejmowania działań mogących w znaczący sposób pogorszyć stan siedlisk przyrodniczych oraz siedlisk gatunków roślin i zwierząt, a także w znaczący sposób wpłynąć negatywnie na gatunki, dla których ochrony został wyznaczony obszar Natura 2000 (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 przedsięwzięcia, które mogą mieć negatywny wpływ (...) 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 rybacka, a także amatorski połów ryb, jeżeli nie zagrażają one zachowaniu siedlisk (...) ani nie wpływają w sposób istotny negatywnie na gatunki roślin i zwierząt, dla których ochrony został wyznaczony obszar 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 obszaru planu obowiązują ustalenia „Programu ochrony powietrza dla strefy aglomeracji trójmiejskiej, w której został przekroczony poziom dopuszczalny pyłu zawieszonego PM10 oraz poziom docelowy benzo(a)pirenu”, przyjętego uchwałą Nr 754/XXXV/13 Sejmiku Województwa Pomorskiego z dnia 25.11.2013 r. Obowiązujący dokument za podstawowe działania wskazane do realizacji na terenie całej strefy aglomeracji trójmiejskiej uznaje m.in.:

1. obniżenie emisji z indywidualnych systemów grzewczych poprzez stworzenie systemu zachęt do ich likwidacji lub wymiany na niskoemisyjne,



2. rozwój sieci gazowych w celu umożliwienia większej liczbie ludności wykorzystania niskoemisyjnego paliwa,
3. uwzględnianie w planach zagospodarowania przestrzennego wymogów dotyczących zaopatrywania mieszkań w ciepło z nośników nie powodujących nadmiernej emisji zanieczyszczeń z indywidualnych systemów grzewczych oraz projektowanie linii zabudowy uwzględniające zapewnienie „przewietrzania” miasta, ze szczególnym uwzględnieniem terenów o gęstej zabudowie i zwiększenie powierzchni terenów zielonych.

Głównym celem jest ogólna poprawa jakości powietrza, a nie tylko redukcja emisji na wybranych obszarach. Działania w celu likwidacji notowanych przekroczeń należy więc podejmować na terenie całych miast. Dokument zakłada, że ze względu na bardzo wysoki udział źródeł emisji powierzchniowej w stężeniach benzo(a)pirenu w obszarach przekroczeń oraz wysoki udział w stężeniach pyłu PM10, efekt redukcji emisji zostanie osiągnięty poprzez realizację zadań związanych ze zmianą sposobu ogrzewania mieszkań oraz termomodernizację budynków.

W zakresie działań naprawczych na poziomie lokalnym harmonogram rzeczowo-finansowy powyższego Programu, jako działania ciągle przewiduje m.in.:

- rozwój sieci gazowych na obszarach miast,
- uwzględnianie w planach zagospodarowania przestrzennego wymogów dotyczących zaopatrywania mieszkań w ciepło z nośników nie powodujących nadmiernej emisji zanieczyszczeń z indywidualnych systemów grzewczych oraz projektowanie linii zabudowy uwzględniając zapewnienie „przewietrzania” miasta ze szczególnym uwzględnieniem terenów o gęstej zabudowie oraz zwiększenie powierzchni terenów zielonych (nasadzanie drzew i krzewów),
- rozwój sieci ścieżek rowerowych lub systemu komunikacji rowerowej poprzez budowę dróg, ścieżek, tworzenie tras rowerowych o charakterze transportowym stanowiących powiązania z punktami integracyjnymi „Bike & Ride”.

## **6. 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. Ograniczanie ryzyka zagrożeń naturalnych – powodziowego i ruchami masowymi ziemi.
4. Wzrost efektywności ochrony przyrody i kształtowanie osnowy ekologicznej miasta,
5. Modernizacja i rozbudowa infrastruktury technicznej ochrony środowiska, zwłaszcza w zakresie gospodarki wodno-ściekowej i gospodarki odpadami stałymi,
6. Rekultywacja i rewaloryzacja środowiska terenów zdewastowanych i zaniedbanych przyrodniczo,
7. Eliminacja aktualnych i potencjalnych konfliktów na tle ekologicznym z sąsiednimi gminami,
8. Kształtowanie środowiska przyrodniczego obszarów zasilających miasto w zakresie stymulującym trwałe wykorzystanie ich zasobów.

**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 ciepłej,
  - \* 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,
  - \* wprowadzenie biologicznych lub technicznych ekranów akustycznych wzdłuż najbardziej uciążliwych tras komunikacyjnych, tam gdzie jest to możliwe,
  - \* 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:
  - \* eliminacja zrzutów ścieków komunalnych i przemysłowych do cieków,
  - \* oczyszczanie fizyczne i biologiczne wszystkich ścieków komunalnych i przemysłowo-portowych (w tym odbiór ścieków ze statków),
  - \* podczyszczanie wód opadowych z zanieczyszczonych powierzchni, zwłaszcza z terenów przemysłowych i komunikacyjnych przed ich odprowadzeniem do odbiornika,
  - \* maksymalne zatrzymanie wód opadowych w miejscu ich wystąpienia poprzez lokalną infiltrację oraz retencję,
- rewaloryzacja bioklimatu:

- \* ograniczenie intensywności wiatrów w dużych osiedlach mieszkaniowych zlokalizowanych na wierzchołku wysoczyzny morenowej przez wprowadzenie uzupełniającej zabudowy i stref wielowarstwowej zieleni klimatycznej,
- \* 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,
- rewitalizacja i zagospodarowanie środowiska przyrodniczego terenów rekreacyjnych:
  - \* doprowadzenie przybrzeżnych wód morskich do trwałego stanu przydatności dla rekreacji,
  - \* rekreacyjne zagospodarowanie zaplecza strefy brzegowej morza,
  - \* przystosowanie w porozumieniu z nadleśnictwem brzeżnej części lasów strefy krawędziowej w sąsiedztwie osiedli mieszkaniowych dla potrzeb masowej rekreacji codziennej,
  - \* ochrona przestrzenna i rewitalizacja jakościowa przyrodniczych terenów rekreacyjnych położonych na obszarze bezpośrednio zurbanizowanym,

#### proekologiczny rozwój przestrzenny miasta:

- ograniczanie przestrzennego rozwoju miasta:
  - \* efektywne wykorzystanie wewnątrzmiasteczka 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 socjologicznych,

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

- współdziałanie w realizacji celów ochrony w rezerwach przyrody:
  - \* przestrzeganie zasad zagospodarowania przestrzennego określanych w planach ochrony rezerwatów przyrody,
- realna ochrona walorów przyrodniczych i krajobrazowych Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego:
  - \* przyjęcie jako decydującego kryterium lokalizacji funkcji i przedsięwzięć w otulinie TPK, braku ich oddziaływania w stopniu trwale zmieniającym którykolwiek z komponentów środowiska parku, w tym rozwijanie systemu zagospodarowania wód opadowych na wysoczyźnie pojeziernej w kierunku ochrony cieków przecinających jej krawędź (preferowanie naturalnej i sztucznej retencji w zlewniach),
  - \* podporządkowanie gospodarki przestrzennej w Parku zasadom określonym w przepisach powołujących obszar chroniony,
  - \* aktywny udział w opracowaniu „Planu ochrony Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego” i wdrażanie jego ustaleń,

- wzrost bioróżnorodności miejskich struktur przyrodniczych:
  - \* zachowywanie na terenach zielonych miasta enklaw naturalnych i półnaturalnych,
  - \* systemów: oczek wodnych, podmokłości, torfowisk, wyróżniających się krajobrazowo, starych zadrzewień itp.
  - \* 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,
  - \* rewaloryzacja fragmentów zdewastowanych,
- ochrona terytorialna i rewaloryzacja korytarzy ekologicznych:
  - \* rewaloryzacja przyrodnicza otoczenia cieków łączących lasy strefy krawędziowej wysoczyzny morenowej ze strefą brzegową morza (dolny odcinek Kaczej, Potok Kolibkowski, Swelina),
  - \* zachowanie i/lub rewaloryzacja przyrodnicza korytarzy wierzchwinowej części wysoczyzny morenowej (górną odcinek doliny Kaczej, dolina Potoku Wiczińskiego, zespół podmokłości i kompleksów leśnych z Górą Donas),
- ochrona terytorialna mikroplątów ekologicznych:
  - \* mikropląty ekologiczne drobnych kompleksów leśnych i semileśnych,
  - \* mikropląty ekologiczne drobnych zbiorników wodnych i terenów hydrogenicznych, zwłaszcza torfowiskowych,
  - \* tereny zieleni miejskiej, jak parki, skwery, zieleńce itp. oraz założenia dworsko-parkowe,
  - \* zgrupowania drzew i krzewów różnicujące nisze ekologiczne, o istotnej roli krajobrazowo-fizjonomicznej,

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

- rozbudowa i modernizacja sieci kanalizacji sanitarnej:
  - \* rozbudowa sieci kanalizacji sanitarnej w celu objęcia wszystkich terenów zainwestowanych miasta,
  - \* modernizacja kanalizacji sanitarnej miasta w celu uniknięcia sytuacji awaryjnych i zrzutów ścieków do odbiorników powierzchniowych,
  - \* modernizacja infrastruktury gospodarki ściekowej na terenach wojskowych Kępy Oksywskiej,
  - \* modernizacja infrastruktury gospodarki ściekowej na terenach portowych,
  - \* doskonalenie technologiczne oczyszczalni ścieków „Dębogórze”,
- 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 odbiornika, przy czym podczyszczanie ścieków deszczowych z obszarów śródmiejskich i portowo-przemysłowych, przy zastosowaniu urządzeń o wysokim 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,
  - \* budowa zbiorników retencyjnych wód opadowych na terenach przewidzianych do urbanizacji w obrębie wierzchowiny wysoczyzny morenowej, szczególnie przed skierowaniem wód do dolin cieków,
  - \* zaniechanie technicznej regulacji koryt cieków i preferowanie metod naturalnych, zgodnych z ekologicznymi funkcjami struktur przyrodniczych dolin cieków,
- modernizacja systemów grzewczych:
    - \* likwidacja indywidualnego ogrzewania węglowego przez podłączenie wszystkich obiektów do sieci ciepłowniczej, lub przez wykorzystanie niskoemisyjnych mediów grzewczych,
    - \* preferowanie zasilania z sieci ciepłowniczej 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,
    - \* udział w rozwoju Regionalnej Instalacji Przetwarzania Odpadów Komunalnych "Eko Dolina" w Łęczycach,

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

- rekultywacja terenów przemysłowych, poprzemysłowych i składowych:
  - \* modernizacja technologiczna obiektów w celu ograniczenia ich uciążliwości środowiskowej,
  - \* 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 różnicowania 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,

### eliminacja aktualnych i potencjalnych konfliktów na tle ekologicznym z sąsiednimi gminami:

- ograniczanie uciążliwości środowiskowej obiektów komunalnych Gdyni położonych poza jej granicami:
  - \* oczyszczalnia ścieków „Dębogórze” (gmina Kosakowo),
  - \* składowisko pyłów Elektrociepłowni Gdyńskiej koło Rewy (gmina Kosakowo),
  - \* Regionalnej Instalacji Przetwarzania Odpadów Komunalnych "Eko Dolina" w Łężycach (gmina Wejherowo),
- ograniczanie uciążliwości środowiskowej obiektów położonych w Gdyni oddziałujących negatywnie na jej otoczenie:
  - \* Elektrociepłownia Gdyńska – emisja zanieczyszczeń do atmosfery (gmina Kosakowo),
  - \* wprowadzanie zanieczyszczeń do wód Zatoki Gdańskiej (Port Handlowy Gdynia, Port Wojenny Gdynia, stocznie, kanalizacja deszczowa miasta) – (gminy Kosakowo, Sopot, Gdańsk).

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 modernistycznych okresu powojennego,
3. zachowanie śladów osadnictwa wiejskiego oraz wiejsko-letniskowego jako świadków historii przestrzennej i kultury materialnej tego terenu,
4. rewitalizacja 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 planów miejscowych należy objąć ochroną (lub utrzymać ustaloną w planach ochronę) wymienione w studium obiekty oraz obszary obejmujące zespoły zabudowy o wysokiej wartości historycznej i kulturowej. Wśród obszarów postulowanych do ochrony wskazano 3 strefy ochrony konserwatorskiej oraz 2 obszary o specyficznej formie ochrony. Dla każdego obiektu i dla każdego obszaru powinny zostać w planie sprecyzowane szczegółowe zapisy ochrony. W miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego należy uściślić listę obiektów i granice obszarów, które będą objęte ochroną konserwatorską oraz obowiązujące zasady ochrony, alternatywnie określić szczegółowe zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, uwzględniając stan zachowania zasobów dziedzictwa kulturowego i istniejące uwarunkowania.

II strefa ochrony konserwatorskiej obejmuje cenne zespoły historycznej zabudowy, które nie zostały w pełni wykształcone lub w pełni zachowane:

- cz. d. zespołu mieszkaniowego na Witominie przy ul. Poprzecznej 8-16 i ul. Słonecznej – zespół (2c);

W strefie tej obowiązują następujące zasady ochrony, które należy uwzględnić w ustaleniach planów miejscowych:

- 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.
- Ochrona historycznej formy i wyrazu architektonicznej wartościowej zabudowy oraz zachowanie najcenniejszych obiektów historycznych, a w szczególności bryły i układu elewacji.
- Kształtowanie struktury przestrzennej nowej zabudowy uwzględniające istniejącą, historyczną tkankę miejską/przedmiejską poprzez ograniczenie gabarytów nowej zabudowy oraz nawiązanie do zabudowy historycznej w otoczeniu, a w przypadku zdegradowanych zespołów mieszkaniowych z okresu dwudziestolecia międzywojennego (2a-d) poprzez stworzenie warunków do harmonijnego współistnienia zabudowy historycznej i nowej zabudowy.

## **7. 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 pozwoliły sformułować następujące wnioski (Sagin, Fiutowska 2014).

- istniejące powierzchnie leśne należące do TPK wymagają zachowania,
- wskazana jest ochrona zachowawcza pojedynczego drzewa (graba) rosnącego przy ul. Rolniczej 16,
- wskazana jest rewaloryzacja zadrzewień przyulicznych wzdłuż ul. ul. Chwarzeńskiej, Rolniczej i Witomińskiej, w tym wprowadzenie nowych zadrzewień w formie dostosowanej do przekrojów ulic, gdzie skład gatunkowy i zastosowane metody sadzenia powinny zapewnić długotrwały wzrost drzew w warunkach miejskich,
- w zagospodarowaniu terenu, w obrębie terenów zabudowy osiedlowej, należy dążyć do zachowania najstarszego pokolenia drzew, zapewniając im wystarczającą ilość miejsca zabezpieczonego przed prowadzeniem prac budowlanych, wolnego od utwardzonej nawierzchni i innych obiektów budowlanych,
- proponowane zasady zagospodarowania obszaru powinny uwzględniać m.in. sposoby przygotowania miejsc zbierania i magazynowania odpadów komunalnych uniemożliwiające dostęp do nich dzikich zwierząt,

- zlokalizowana na przeważającej części obszaru zabudowa osiedlowa powinna być obsługiwana przez zbiorcze systemy zaopatrzenia w ciepło; zasilanie całości zabudowy powinno ogólnie być oparte o niskoemisyjne lub nieemisyjne źródła ciepła,
- wody opadowe z utwardzonych powierzchni komunikacyjnych powinny być odprowadzane do odbiornika wyłącznie po podczyszczeniu; duże zespoły miejsc parkingowych powinny być wyposażone we własne urządzenia podczyszczające,
- wskazane jest zastosowanie rozwiązań ograniczających spływ powierzchniowy z obszaru planu – wody opadowe, a w szczególności wody z połaci dachowych, powinny być zagospodarowywane w formie lokalnej retencji z wykluczeniem ich odprowadzania na strome stoki strefy krawędziowej.

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

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

Projekt planu w większości utrzymuje dotychczasowy charakter zabudowy przeważnie wielorodzinnej, jednorodzinnej oraz usługowej z towarzyszącymi terenami zieleni. Dokument pozostawia w dotychczasowym użytkowaniu większość kompleksu leśnego TPK. Plan ustala podział obszaru następujące kategorie terenów:

#### tereny zabudowy mieszkaniowej:

- zabudowa jednorodzinna wolno stojąca - **MN1**
- zabudowa jednorodzinna wolno stojąca lub bliźniacza - **MN2**
- zabudowa wielorodzinna niska - **MW2**
- zabudowa wielorodzinna - **MW3**

#### tereny zabudowy usługowej:

- zabudowa usługowa - **U**

Wszelkie rodzaje usług konsumpcyjnych i ogólnospołecznych, w tym obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży do 2000 m<sup>2</sup>, których funkcjonowanie na danym terenie jest zgodne z zasadami zabudowy i zagospodarowania określonymi w danej karcie terenu.

- usługi zdrowia – **UZ**
- tereny zabudowy usług z zakresu opieki zdrowotnej i pomocy społecznej:
- usługi oświaty i wychowania - **UO**
- usługi sportu i rekreacji - **US**

#### tereny zieleni:



- lasy,- **ZL**
- zieleń urządzona – **ZP**
- zieleń ekologiczno-krajobrazowa - **ZE**

Tereny zieleni przeznaczone do utrzymania i rozwoju struktur przyrodniczych niewymagające urządzenia i stałej pielęgnacji. W szczególności są to tereny zadrzewień i zarośli, muraw i wrzosowisk, torfowisk, cieków, oczek wodnych oraz zespoły roślinności bagiennej, trwałe, półnaturalne łąki i pastwiska.

#### tereny komunikacji:

- drogi i ulice publiczne zbiorcze (j – liczba jezdni, p – liczba pasów ruchu) - **KD-Z j/p**
- drogi publiczne lokalne **KD-L j/p**
- drogi i ulice publiczne dojazdowe (j – liczba jezdni, p – liczba pasów ruchu) - **KD-D j/p**
- wydzielone publiczne place, ciągi piesze, pieszo-jezdne i rowerowe - **KD-X**
- drogi wewnętrzne- **KDW**
- tereny urządzeń komunikacji samochodowej - **KS**

#### tereny infrastruktury technicznej:

- tereny urządzeń ciepłownictwa - **C**
- tereny urządzeń elektroenergetycznych - **E**

Projekt dokumentu ustala następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) kształtowanie struktury przestrzennej z uwzględnieniem istniejącego zagospodarowania i struktury własności;
- 2) ograniczenie intensywności i gabarytów zabudowy terenów położonych w sąsiedztwie lasów Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego;
- 3) odpowiednie kształtowanie ogólnodostępnych przestrzeni publicznych, w tym placów, tworzących warunki publicznej aktywności;
- 4) kształtowanie osnowy ekologicznej i powiązań przyrodniczych poprzez:
  - a) zachowanie istniejących terenów cennych przyrodniczo (terenów leśnych, terenów zadrzewionych, zieleni urządzonej);
  - b) ustalenie uzupełnień istniejącego systemu powiązań przyrodniczych (zieleni urządzonej, terenów wyłączonych z zabudowy – do zagospodarowania w formie zieleni w granicach działek budowlanych);
  - c) zachowanie i uzupełnienie istniejących zadrzewień przyulicznych i wprowadzenie nowych w liniach rozgraniczających niektórych ulic.

Projekt dokumentu utrzymuje funkcję leśną obrzeży głównego kompleksu lasów TPK. W granicach Parku zmienia przeznaczenie na cele nieleśne dla fragmentów Lasów Państwowych (oddz. 280 f oraz 279 g) zlokalizowanych na granicy z obszarami zabudowy przy ul. Chwarznieńskiej (Plan Urządzenia Lasu sporządzony na okres od 1 stycznia 2015 roku do 31 grudnia 2024 roku). Zmiana wynika z

uwzględnienia rzeczywistego użytkowania tego fragmentu planu, który w jednym przypadku jest oddzielony od reszty kompleksu leśnego a zachodzące w nim zmiany dotyczą przede wszystkim szaty roślinnej wokół istniejącego ośrodka zdrowia.

## 8.2. Infrastruktura techniczna

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

- zaopatrzenie w wodę - z sieci wodociągowej;
- odprowadzanie ścieków sanitarnych - do sieci kanalizacji sanitarnej (konieczna budowa/przebudowa kanalizacji na terenie objętym planem);
- odprowadzanie wód opadowych:
  - \* z terenów dróg publicznych – do kanalizacji deszczowej (konieczna budowa/przebudowa kanalizacji na terenie objętym planem) lub do gruntu zgodnie z obowiązującymi przepisami;
  - \* z pozostałych terenów – zagospodarować w granicach własnych działek, w przypadku braku takiej możliwości plan dopuszcza odprowadzenie wód opadowych do kanalizacji deszczowej przy zastosowaniu urządzeń opóźniających odpływ (konieczna budowa/przebudowa kanalizacji na terenie objętym planem);
  - \* zakaz odprowadzania wód opadowych do lasu.
- elektroenergetyka - z sieci elektroenergetycznej;
- zaopatrzenie w gaz – z sieci gazowej;
- zaopatrzenie w ciepło:

z miejskiej sieci ciepłowniczej, indywidualnej instalacji odnawialnego źródła ciepła lub ze źródła ciepła użytkowego w kogeneracji. Plan dopuszcza niskoemisyjne źródła ciepła, niewykorzystujące węgla jako paliwa, w przypadku: obiektów, w których przewidywana szczytowa moc cieplna wynosi mniej niż 50 kW; obiektów, w których przewidywana szczytowa moc cieplna wynosi 50 kW lub więcej, jeżeli audyt efektywności energetycznej uzasadni, że wprowadzenie danego źródła ciepła będzie bardziej efektywne energetycznie od przyłączenia do m.s.c., indywidualnej instalacji odnawialnego źródła ciepła lub źródła ciepła użytkowego w kogeneracji. W przypadku braku technicznych możliwości przyłączenia do sieci ciepłowniczej lub gazowej dokument dopuszcza w obiektach, w których przewidywana szczytowa moc cieplna wynosi mniej niż 50 kW, stosowanie kotłów węglowych posiadających konstrukcję uniemożliwiającą spalanie innych rodzajów paliwa oraz odpadów.
- gospodarka odpadami – usuwanie odpadów - segregowanie i wywóz do miejsc przetwarzania.

### 8.3. Ochrona środowiska

W zakresie ustaleń dotyczących stopnia ochrony jakości środowiska i obrony przed zagrożeniami ze strony zmian w środowisku, projekt planu formułuje zapisy dotyczące obowiązków wynikających z ochrony przed hałasem: na części obszaru objętego planem, wzdłuż ulic: Chwarznieńskiej, Rolniczej, Witomińskiej i Kieleckiej występuje oddziaływanie hałasu komunikacyjnego i przekroczenia wartości dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku dla terenów zabudowy mieszkaniowej lub mieszkaniowo-usługowej, określone w obowiązujących przepisach. W przypadku lokalizowania pomieszczeń chronionych przed hałasem w pierzejach zabudowy usytuowanych od strony ww. ulic nakazano zastosowanie odpowiednich zabezpieczeń przeciwhałasowych w ramach inwestycji (np. zastosowanie stolarki dźwiękoszczelnej i systemów klimatyzacyjnych, zieleni izolacyjnej itp.).

Dokument pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu na podstawie rozporządzenia Ministra Środowiska z dn. 14.06.2007 r. w sprawie *dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku* zalicza poszczególne tereny do terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego; mieszkaniowo-usługowej, tereny przeznaczonych pod budynki związane ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży oraz tereny rekreacyjno - wypoczynkowe. W pojedynczych przypadkach pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu plan zalicza tereny do terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, z wyjątkiem strefy dopuszczalnej lokalizacji usług, którą zalicza się do terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowo – usługowe.

Plan ustala obowiązek zachowania wskazanych na rysunku planu drzew, ważnych ze względu na ochronę walorów krajobrazowych środowiska i warunków klimatycznych, wyróżniających się wiekiem, formą oraz kondycją.

Dla niektórych ulic dokument wprowadza nakaz zachowania i uzupełnienia istniejących lub wprowadzenia nowych zadrzewień przyulicznych, w formie dostosowanej do przekroju ulicy, o składzie gatunkowym i z zastosowaniem metod sadzenia zapewniającymi ich długotrwały wzrost w warunkach miejskich. Dla terenów dróg plan dopuszcza usunięcie wybranych drzew w związku z koniecznością zachowania bezpieczeństwa ruchu drogowego lub przebudową drogi.

Dla niektórych ulic plan ustala też realizację szpaleru drzew o składzie gatunkowym i z zastosowaniem metod sadzenia zapewniających ich długotrwały wzrost w warunkach miejskich.

W przypadku przebudowy częściowej lub całościowej ulicy Uczniowskiej ustalono realizację szpalerów drzew w miejscach wskazanych orientacyjnie na rysunku planu. W tym przypadku trasy podziemnych sieci uzbrojenia terenu muszą uwzględnić lokalizację projektowanych nasadzeń drzew. Dla terenu 31 U dokument ustala realizację szpaleru drzew, przynajmniej w miejscu wskazanym orientacyjnie na rysunku planu, o składzie gatunkowym i z zastosowaniem metod sadzenia zapewniających ich długotrwały wzrost w warunkach miejskich.

Dokument przewiduje też zachowanie istniejących terenów cennych przyrodniczo (terenów leśnych, terenów zadrzewionych, zieleni urządzonej). Ustala uzupełnienie istniejącego systemu powiązań przyrodniczych (zieleni urządzonej, terenów wyłączonych z zabudowy do zagospodarowania w formie zieleni w granicach działek budowlanych).

Ustalenia planu wprowadzają powierzchnię biologicznie czynną rozumianą jako powierzchnię terenu z nawierzchnią ziemną urządzonej w sposób zapewniający naturalną wegetację, a także 50% powierzchni tarasów i stropodachów z taką nawierzchnią, nie mniej jednak niż 10 m<sup>2</sup>, oraz wodę powierzchniową na tym terenie. Dokument przyjmuje różny udział powierzchni biologicznie czynnej na terenach przeznaczonych pod zabudowę, utrzymując go na poziomie od 10 % powierzchni działki, dla terenów zabudowy usługowej, do 50 %, dla terenu zabudowy wielorodzinnej oraz 40 % dla zabudowy usług oświaty i wychowania. Dla terenu zieleni urządzonej oraz terenów zieleni ekologiczno-krajobrazowej przyjęto udział powierzchni biologicznie czynnej na minimalnym poziomie 70 % powierzchni terenu. Ponadto plan ustala, że za powierzchnię biologicznie czynną wymaganą planem nie uznaje się terenów miejsc postojowych, niezależnie od rodzaju zastosowanej nawierzchni.

W północnej części obszaru planu zlokalizowany jest fragment terenu zagrożonego osuwaniem się mas ziemnych, który został ujęty w bazie SOPO nr 9322, posiadający kartę rejestracyjną terenu zagrożonego ruchami masowymi ziemi. Tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi zostały wyznaczone w oparciu o kryteria geomorfologiczne, geologiczne, hydrogeologiczne i hydrograficzne oraz antropogeniczne (Mapa i rejestr ... 2015). Na terenie miasta przy wyznaczeniu terenów zagrożonych wskazane zostały kryteria antropogeniczne, do których należą: podcięcie zbocza, zwłaszcza w dolnej części, zestromienie stoku i obciążenie zabudową oraz nieodpowiednia gospodarka wodno-ściekowa. W przypadku niektórych terenów zagrożonych ruchami masowymi (np. teren 9322) wskazano lokalne i nieprzemysłane upusty wód opadowych z wylotami przewodów w pobliżu górnych krawędzi skarp powodujące gwałtowną erozję i zwiększone ryzyko powstania ruchów masowych (Mapa i rejestr ... 2015).

## **9. Materiały i metody sporządzenia prognozy**

Niniejsze opracowanie obejmuje teren odpowiadający obszarowi objętemu planem i pozostającemu w zasięgu oddziaływania jego ustaleń.

Materiałem podstawowym do 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

badania. Oddziaływanie na warunki życia jest syntezą oddziaływań na poszczególne elementy środowiska.

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. 2013, poz. 1232, z późn. zmianami),
- Ustawa z dn. 16.04.2004 r. *O ochronie przyrody* (t.j. Dz. U. 2015, poz. 1651, z późn. zmianami),
- Uchwała nr 143/VIII/11 Sejmiku Województwa Pomorskiego z dnia 27.04.2011 r. *w sprawie Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego* (Dz. Urz. Woj. Pom. nr 66, poz. 1458),
- Uchwała nr 754/XXXV/13 Sejmiku Województwa Pomorskiego z dnia 25.11.2013 r. *w sprawie określenia Programu ochrony powietrza dla strefy aglomeracji trójmiejskiej, w której został przekroczony poziom dopuszczalny pyłu zawieszonego PM10 oraz poziom docelowy benzo(a)pirenu* (Dz. Urz. Woj. Pom. 2013, poz. 4711),
- Rozporządzenie Ministra Środowiska z dn. 14.06.2007 r. *w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku* (t.j. Dz. U. z 2014 r., Nr 112);

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

- Elektroniczna Mapa Akustyczna Miasta Gdyni, 2012, SECTEC Adam Naguszewski, Gdańsk,
- 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,
- Kondracki J. 2002. Geografia regionalna Polski. PWN, Warszawa,
- Mapa gospodarczo-przeładowa drzewostanów i cięć rębnych, Nadleśnictwo Gdańsk, Obręb Chylonia, Leśnictwo Zwierzyniec, Województwo Pomorskie, RDLP w Gdańsku, stan na 01.01.2005 r.,
- Mapa i rejestr osuwisk i terenów zagrożonych ruchami masowymi ziemi w skali 1 : 10 000 i 1: 1000 terenu Miasta Gdyni (uzupełnienie mapy wykonanej w roku 2012), PIG, 2015,
- Narwojsz A, Jaworska-Szulc B., 2004, Dokumentacja Hydrogeologiczna ujęcia wód podziemnych z utworów czwartorzędowych WICZLINO w Gdyni, woj. Pomorskie, Gdańsk
- Planu Urządzania Lasu dla Nadleśnictwa Gdańsk sporządzony na okres od 1 stycznia 2015 roku do 31 grudnia 2024 roku, BULiGL Gdynia,
- Przewoźniak M. 1985. Struktura przestrzenna krajobrazu województwa gdańskiego w ujęciu regionalnym. Zesz. Nauk. Wydz. BiNoZ UG, Geografia 13,
- Przewoźniak M. [red.] 1995. Ochrona przyrody w regionie gdańskim. Bogucki Wydawnictwo Naukowe, Poznań,
- SDF Obszaru Specjalnej Ochrony Siedlisk „Zatoka Pucka” PLB 220005,
- Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gdyni, uchwalone uchwałą Rady Miasta Gdyni nr XVII/400/08 z dnia 27.02.2008 r., zmienione uchwałą Rady Miasta Gdyni nr XXXVIII/799/14 z dnia 15.01.2014 r. oraz uchwałą Rady Miasta Gdyni nr XI/190/15 z dnia 26.08.2015 r.,
- Szukalski J., 1990, Fizycznogeograficzne uwarunkowania rozwoju Gdyni, [w:] Adrjanowska E. [red.], Gdynia. Środowisko – przestrzeń - -gospodarka, TMG, Gdynia,
- Szczegółowa Mapa Geologiczna Polski 1: 10 000, PIG, Warszawa 2006r.,
- Trapp J. 2001. Warunki klimatyczne, [w:] Czochoński J. T. [red.], Opracowanie ekofizjograficzne do planu zagospodarowania przestrzennego województwa pomorskiego, Pomorskie Studia Regionalne. Urząd Marszałkowski Województwa Pomorskiego, Gdańsk,

- Urbaniak- Słoma A., Chmielewski W., Śpiewak A., 2012. Dokumentacja geologiczna w wykonaniu otworów badawczych dla wstępnego rozpoznania stanu środowiska gruntowo-wodnego na terenie stacji paliw zlokalizowanej w obszarze JW 4024 Gdynia-Witomino, SEGI-AT, Warszawa,
  - <http://www.witomino.com/historia.htm>,
  - <http://m.trojmiasto.pl/news/Krotkie-dzieje-Witomina-n39083.html>,
- oraz:
- informacje uzupełniające projektantów planu,
  - wizja terenowa.

Głównym elementem ostatecznej oceny skutków realizacji ustaleń planu jest określenie **trwałych** zmian jakie mogą powstać w środowisku w wyniku funkcjonowania dokumentu. Ma to pokazać w jakim stopniu i kierunku zmieni się **trwale obciążenie środowiska**, w stosunku do stanu odnotowanego przed wejściem w życie analizowanych przepisów. Punktem wyjścia do przeprowadzenia oceny jest kwalifikacja obecnego zagospodarowania i użytkowania terenu do jednej z 5 kategorii reprezentujących, w ogólnym ujęciu niskie, średnie i wysokie obciążenie środowiska (przy założeniu pełnej zgodności dotychczasowego użytkowania z obowiązującymi przepisami ochrony środowiska):

niskie:

1. wszystkie komponenty środowiska są w stanie naturalnym lub zbliżonym do naturalnego, brak znaczących emisji,
2. umiarkowane przekształcenia części komponentów środowiska, dominacja części biotycznej, brak znaczących emisji,

średnie:

3. silne przekształcenia części komponentów środowiska, równorzędny lub większy udział części biotycznej w stosunku do elementów technicznych, mało zróżnicowane rodzaje emisji o znaczeniu lokalnym,

wysokie:

4. silne przekształcenia wielu komponentów środowiska, mniejszościowy udział części biotycznej, zróżnicowane rodzaje emisji o znaczeniu ponadlokalnym,
5. tereny zdegradowane.

Podstawową jednostką objętą oceną jest teren wydzielony liniami rozgraniczającymi na rysunku planu. Wykorzystując jako główne kryteria:

- zmianę stopnia przekształcenia lub eksploatacji poszczególnych komponentów środowiska,
- zmianę udziału części biotycznej,
- zmianę poziomu lub różnorodności emisji,

odniesione do obecnego stanu większej części terenu, przy spodziewanym maksymalnym jego przyszłym wykorzystaniu, w zgodzie z zapisami planu i obowiązującymi przepisami ochrony środowiska można planowane przeznaczenie syntetycznie ująć jako:

1. zachowujące dotychczasowe, niskie lub średnie obciążenie środowiska,
2. zachowujące dotychczasowe, wysokie obciążenie środowiska,
3. podwyższające obciążenie środowiska pozostające w grupie niskich,
4. zmieniające obciążenie środowiska z niskiego na średnie lub wysokie,
5. podwyższające obciążenie środowiska w grupie średnich lub wysokich,
6. zmniejszające obciążenie środowiska,
7. prowadzące do rekultywacji terenów zdegradowanych.

Po zakwalifikowaniu każdego terenu do poszczególnych kategorii reprezentujących spodziewaną zmianę miejscowego obciążenia środowiska można dla całego obszaru planu ocenić stopień jego **przemiany krajobrazowej**.

Ustalenie znaku ostatecznej oceny skutków realizacji planu (pozytywne, neutralne, negatywne) jest oparte o relację jego ustaleń do wyróżnionych problemów ochrony środowiska (źródła, formy dewaloryzacji i jej ewentualny postęp) i ryzyka zagrożeń naturalnych z jednej strony oraz wyróżnionych walorów i wrażliwych składników przyrody z drugiej. W przypadku problemów ochrony środowiska i ryzyka zagrożeń naturalnych (rozumianego jako kombinacja prawdopodobieństwa wystąpienia zagrożenia oraz potencjalnych negatywnych jego skutków dla życia i zdrowia ludzi, środowiska, dziedzictwa kulturowego i działalności gospodarczej) prowadzona analiza ma rozstrzygnąć czy ustalenia planu je:

- likwidują,
- regulują/zmniejszają,
- ignorują,
- stwarzają możliwość pogłębienia w przyszłości,
- pogłębiają.

W przypadku oddziaływania na walory środowiska i jego wrażliwe składniki analiza ma rozstrzygnąć czy ustalenia planu:

- prowadzą do całkowitej degradacji lub likwidacji,
- prowadzą do pogorszenia stanu, uszczuplenia lub stworzenia zagrożenia,
- są obojętne,
- poprawiają stan i/lub wzmacniają ochronę.

Każdej z wymienionych sytuacji przyporządkowane są wartości dodatnie lub ujemne, reprezentowane przez odpowiednie ilości plusów lub minusów. Ich sumaryczne zestawienie może dać pogląd o kierunku ostatecznej oceny dokumentu. Na końcową kwalifikację analizowanych skutków wpływa również ich przewidywana skala, czy będą odczuwalne miejscowo, lokalnie (w skali dzielnicy, miasta) czy ponad lokalnie. Skalę tę się uwzględnia zwielokrotniając odpowiednio indywidualną ocenę poszczególnych oddziaływań planu.

Ocenę wpływu na zidentyfikowane wartości przyrodnicze uzupełnia i precyzuje ocena wpływu na pobliskie obszary Natura 2000. Jej zadaniem jest określenie stopnia ewentualnego negatywnego oddziaływania na przedmioty ochrony poprzez analizę jego intensywności i zasięgu. Stopień ten reprezentują następujące stany:

- 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.

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

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

Ustalenia planu przewidują na przeważającym obszarze utrzymanie dotychczasowego, wysokiego obciążenia środowiska przez kontynuację zabudowy wielorodzinnej i usługowej z zielenią towarzyszącą (zabudowy osiedlowej). Podobnie w przypadku dróg zostanie ono też utrzymane. Tereny lasów i zieleni w większości zachowają niski stopień obciążenia środowiska. Miejscowo, na terenie usług oświaty, zlokalizowanym w rejonie ul. Uczniowskiej i ul. Nauczycielskiej, stopień oddziaływania na środowisko zostanie podwyższony, pozostając w grupie średnich. W obrębie pojedynczego terenu przewidzianego pod zabudowę wielorodzinną i usługową, położonego przy ul. Chwarznieńskiej, nastąpi zmiana obciążenia środowiska ze średniego na wysokie. Zmiana obciążenia środowiska z niskiego na wysokie będzie miała też miejsce na terenie zlokalizowanym u zbiegu ulic Rolniczej, Witomińskiej i Kieleckiej.

Zakres przewidywanych zmian nie spowoduje znacznej zmiany dotychczasowego oddziaływania obszaru w skali dzielnicy oraz miasta.



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

### **Powierzchnia ziemi**

Zapisy planu nie będą istotnie wpływały na dotychczasowy stan powierzchni ziemi. Jak wynika z rysunku planu na pojedynczych terenach graniczących z kompleksem leśnym i strefy krawędziowej ustanowiono obszary wyłączane z zabudowy i przeznaczone do zagospodarowania w formie zieleni. Tereny te stanowią przeważnie strome stoki bądź zlokalizowane są na ich zapleczu.

Przewiduje się lokalne oddziaływanie na powierzchnię ziemi podczas trwania procesów budowy, które zależą będzie od staranności realizacji inwestycji.

Projekt planu uwzględni zlokalizowany w północnej jego części teren zagrożony osuwaniem się mas ziemnych, który został ujęty w bazie SOPO nr 9322 (posiada on kartę rejestracyjną terenu zagrożonego ruchami masowymi ziemi).

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

W ogólnej ocenie oddziaływanie planowanego zagospodarowania nie przyczyni się do pogorszenia warunków aerosanitarnych w skali dzielnicy oraz miasta. Nowy sposób zagospodarowania terenu w formie parkingów zlokalizowanych pośród zabudowy mieszkaniowej/osiedlowej lokalnie może przyczynić się do wzrostu emisji zanieczyszczeń oraz zmiany stanu akustycznego obszaru. Głównym źródłem oddziaływania na omawianym obszarze pozostanie hałas i emisja zanieczyszczeń z ulic: Chwarznieńskiej, Rolniczej, Kieleckiej i Witomińskiej.

### **Wody powierzchniowe i podziemne**

Na obszarze objętym planem nie występują ciek i zbiorniki powierzchniowe.

Wody opadowe i roztopowe spływające z powierzchni nieprzepuszczalnych, w tym z terenów komunikacyjnych dróg, parkingów i placów będą głównym nośnikiem zanieczyszczeń do wód powierzchniowych a także gruntu i wód podziemnych. Przewidziane w planie rozwiązania dotyczące odprowadzania wód opadowych zapewnią ochronę wód powierzchniowych przed zanieczyszczeniami.

Ustalenia projektu planu częściowo zmierzają do ograniczenia intensywności spływu powierzchniowego umożliwiając zagospodarowanie ich w granicach własnych działek. W przypadku braku takiej możliwości plan dopuszcza odprowadzenie wód opadowych do kanalizacji deszczowej przy zastosowaniu urządzeń opóźniających odpływ. Plan zakazuje odprowadzania wód opadowych do lasu.

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

Przewidziane w planie odlesienia nie wpłyną negatywnie na sąsiadujący z obszarem kompleks leśny. Ustalenia planu prowadzą do zmiany przeznaczenia 0,35 ha gruntów leśnych (należących do

Lasów Państwowych) na cele nieleśne. Uregulowanie stanu zagospodarowania wynika z uwzględnienia rzeczywistego użytkowania tego fragmentu planu, który jest wyraźnie oddzielony od reszty kompleksu leśnego. Zachodzące zmiany dotyczyć będą przede wszystkim szaty roślinnej. Miejscowo mogą spowodować uszczuplenie terenów zieleni, w tym drzewostanu. W szerszej jednak ocenie wpływu planu na walory środowiska i elementy wrażliwe obszaru, zmiana przeznaczenia nie wpłynie negatywnie na ogólny stan przyrody tej części miasta. Tereny położone na granicy z lasem zostają częściowo wyłączone z zabudowy i przeznaczone do zagospodarowania w formie zieleni.

Plan, utrzymując pozostałe tereny lasów w dotychczasowym użytkowaniu oraz zachowując tereny zieleni urządzonej i zieleni ekologiczno-krajobrazowej, korzystnie wpłynie na utrzymanie różnorodności biologicznej oraz powiązań przyrodniczych strefy krawędziowej. Pośród terenów zabudowy wielorodzinnej oraz jednorodzinnej plan przewiduje obszary do zagospodarowania w formie zieleni.

Dokument nakazuje zachowanie pojedynczych drzew wskazanych na rysunku planu. W wybranym przypadku zapewnia właściwe warunki dalszego wzrostu, w szczególności: w otoczeniu drzewa, w promieniu co najmniej 2,5 m od pnia, nakazuje by pozostawić teren na obecnym poziomie, w zasięgu korony plan wyklucza realizację zabudowy oraz nakazuje zachowanie min. 80 % powierzchni biologicznie czynnej.

Na terenach pojedynczych dróg plan nakazuje zachowanie i utrzymanie oraz uzupełnienie istniejących lub wprowadzenie nowych zadrzewień przyulicznych w formie dostosowanej do przekroju ulicy, o składzie gatunkowym i z zastosowaniem metod sadzenia zapewniających ich długotrwały wzrost w warunkach miejskich. Dokument dopuszcza usunięcie wybranych drzew w związku z koniecznością zachowania bezpieczeństwa ruchu drogowego lub przebudową drogi.

Ponad to dokument przewiduje zachowanie istniejących terenów cennych przyrodniczo (terenów leśnych, terenów zadrzewionych, zieleni urządzonej) i ustala uzupełnienie istniejącego systemu powiązań przyrodniczych (zieleni urządzonej, terenów wyłączonych z zabudowy do zagospodarowania w formie zieleni w granicach działek budowlanych).

W dokumencie przyjęto różny udział powierzchni biologicznie czynnej, utrzymując ją na poziomie od 10 % do 50 % dla terenów zabudowy o różnym przeznaczeniu, głównie zabudowy mieszkaniowej i usługowej. Wysokim udziałem powierzchni biologicznie czynnej charakteryzować się będą tereny zieleni urządzonej i zieleni ekologiczno-krajobrazowej, gdzie przewidziano 70 % udział powierzchni biologicznie czynnej.

### 10.3. Stopień zabezpieczenia jakości środowiska

#### 10.3.1. Przeciwdziałanie istniejącym konfliktom, źródłom i formom dewaloryzacji środowiska oraz ryzyku zagrożeń naturalnych

Ustalenia projektu planu uwzględniają obecność wszystkich istotnych rodzajów emisji, związanych z funkcjonowaniem miejskiego zagospodarowania, w tym uciążliwości hałasowej wzdłuż ulic: Chwarznieńskiej, Rolniczej, Witomińskiej i Kieleckiej. Regulują stopień ich uciążliwości głównie poprzez techniczne warunki realizacji nowej zabudowy. Zapisy planu w przypadku lokalizowania pomieszczeń chronionych przed hałasem w pierzejach zabudowy usytuowanych od strony ww. ulic, nakazują zastosować odpowiednie zabezpieczenia przeciwhałasowe w ramach inwestycji (np. zastosować stolarkę dźwiękoszczelną i systemy klimatyzacyjne, zieleń izolacyjną itp.).

Korzystnym dla środowiska skutkiem zapisów planu będzie uporządkowanie gospodarki ściekowej oraz sposobu odprowadzania wód opadowych.

Na przeważającej części obszarów zlokalizowanych na granicy z terenami leśnymi, dokument wprowadza obszary wyłączone z zabudowy do zagospodarowania w formie zieleni, co częściowo zniweluje dotychczasowe skutki istniejącego zagospodarowania a także zabezpieczy te tereny możliwością uruchomienia procesów stokowych.

Ustalenia planu służą uporządkowaniu dotychczasowego sposobu zagospodarowania oraz rozwiązaniu problemów przestrzennych na terenach sąsiadujących z terenami leśnymi.

Skutki zapisów dokumentu w rozwiązywaniu stwierdzonych problemów użytkowania przestrzeni przedstawia tabela 1.

Tab. 1. Relacja ustaleń planu do wyróżnionych problemów ochrony środowiska i ryzyka zagrożeń naturalnych

Ustalenia planu sytuacje konfliktowe i ryzyko:

- +++ likwidują;
- + regulują/zmniejszają;
- ignorują;
- stwarzają możliwość pogłębienia w przyszłości;
- pogłębiają;

Sytuacje konfliktowe, ryzyko zagrożeń naturalnych	Skutek działania planu			Uwagi
	miejscowo [x1]	lokalnie [x2]	ponad lokalnie [x3]	
hałas komunikacyjny i przekroczenia jego dopuszczalnego poziomu w rejonie ul. ul. Chwarznieńskiej, Rolniczej, Kieleckiej i Witomińskiej		+		Zapisy planu uwzględniają występowanie ponadnormatywnego hałasu od ulic: Chwarznieńskiej, Rolniczej, Kieleckiej i Witomińskiej. Dokument wprowadza wymóg by

				w przypadku lokalizowania pomieszczeń chronionych przed hałasem w pierzejach zabudowy usytuowanych od strony ww. ulic zastosowano odpowiednie zabezpieczenia przeciwhałasowe w ramach inwestycji (np. ekranowanie zabudową nie wymagającą ochrony, zastosowanie stolarki dźwiękoszczelnej i systemów klimatyzacyjnych, zieleni izolacyjnej itp.)
splyw zanieczyszczonych wód deszczowych systemem kanalizacyjnym do Zatoki Gdańskiej			+	Odbiornikiem dla zanieczyszczeń spływających z powierzchni ziemi, ujmowanych w miejski system kanalizacji deszczowej powiązanych z obszarem planu jest rzeka Kacza i akwen Zatoki Puckiej. Miejski system odprowadzania ścieków deszczowych zakłada lokalizację urządzeń podczyszczających na głównych kolektorach przed odprowadzeniem ich do odbiornika.
intensyfikacja spływu powierzchniowego z powierzchni utwardzonych oraz niezorganizowane spływy wód opadowych w kierunku strefy krawędziowej			+	Ustalenia planu zmierzają do ograniczenia intensywności spływu powierzchniowego z terenów przeznaczonych pod zabudowę usługową i mieszkaniową poprzez zagospodarowanie wód opadowych w granicach własnych działek. W przypadku braku takiej możliwości plan dopuszcza odprowadzenie wód opadowych do kanalizacji deszczowej przy zastosowaniu urządzeń opóźniających odpływ. Plan zakazuje odprowadzania wód opadowych do lasu, co ograniczy dotychczas obserwowany spływ wód opadowych ku strefie krawędziowej.

W ogólnym rozrachunku dotyczącym wpływu na środowisko przyrodnicze zapisy analizowanego dokumentu uwzględniają zidentyfikowane zagrożenia naturalne, w większości regulują i zmniejszają możliwość wystąpienia konfliktów.

### 10.3.2. Stopień ochrony przyrody

Na obszarze planu dominują tereny o przeciętnych walorach przyrodniczych. Wyjątek stanowi strefa lasów TPK wzdłuż północnej granicy planu, która odznacza się najwyższym stopniem

naturalności. Jej zachowanie przyczyni się m. in. do utrzymania przyrodniczych powiązań. Ustalenia projektu planu nie naruszają żadnych lokalnych i ponadlokalnych wartości przyrodniczych. Plan obejmuje też obszar silnie przekształcony przez człowieka z zabudową mieszkaniowo-usługową (osiedlową). Obok lasów funkcję przyrodniczą na tym obszarze pełnić będzie zieleni urządzona oraz tereny wyłączone z zabudowy i przeznaczone do zagospodarowania zielenią oraz zadrzewienia. Ponadto projekt planu wprowadza zapisy dotyczące zachowania istniejących lub wprowadzenia nowych zadrzewień przyulicznych z zapewnieniem im odpowiednich warunków wzrostu.

Wpływ dokumentu na wartości przyrodnicze prezentuje tabela 2.

Tab. 2. Relacja ustaleń planu do wyróżnionych walorów środowiska i elementów wrażliwych

Ustalenia planu w stosunku do wyróżnionych walorów środowiska i elementów wrażliwych:

- prowadzą do całkowitej degradacji lub likwidacji;
- prowadzą do pogorszenia stanu, uszczerplenia lub stworzenia zagrożenia;
- 0 są obojętne;
- +++ poprawiają stan i/lub wzmacniają ochronę;

Walory środowiska i elementy wrażliwe	Skutek działania planu			Uwagi
	miejscowo [x1]	lokalnie [x2]	ponad lokalnie [x3]	
las Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego			0	Przewidziane w obrębie planu odlesienia nie wpłyną negatywnie na sąsiadujący z obszarem kompleks leśny.
najstarsze pokolenie zieleni wysokiej pośród terenów zieleni osiedlowej		0		Zapisy miejscowego planu nakazują zachowanie pojedynczych, wskazanych na rysunku planu drzew.
pojedynczy okaz drzewa (graba) przy ul. Rolniczej 16	+++			Spośród wielu cennych w obrębie obszaru drzew plan wskazuje do zachowania pojedyncze drzewa, w tym drzewo zlokalizowane w rejonie ul. Rolniczej 16

Stopień oddalenia i związany z tym przewidywany stopień oddziaływania przyjętych w projekcie planu rozwiązań na wody przybrzeżne oraz ptaki występujące na Zatoce Puckiej sprawia, że funkcjonowanie ustaleń dokumentu nie pogorszy warunków ochrony na Obszarze Specjalnej Ochrony Ptaków (OSOP) w sieci Natura 2000 Zatoka Pucka PLB 220005. Zakres i stopień oddziaływania projektu planu na obszar Natura 2000 przedstawiono w tabeli 3.

Tab. 3. Wpływ ustaleń planu na obszary Natura 2000

- 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;

Obszar chroniony	Bezpośredni wpływ na gatunki chronione*	Pośredni wpływ na gatunki chronione (warunki siedliskowe)	Bezpośredni wpływ na siedliska chronione**	Uwagi/źródło
PLB 220005	○	○	○	Wody opadowe kierowane do Zatoki Puckiej odprowadzane będą i podczyszczane w ramach rozwiązań ogólnomiejskich i projektowanych na terenie planu
PLH220105	○	○	○	Zapisy zmiany nie kolidują z przedmiotem ochrony obszaru Natura 2000

\*- 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

### 10.3.3. Podsumowanie

Rozważając relację ustaleń zmiany planu do wyróżnionych problemów ochrony środowiska oraz do walorów środowiska i elementów wrażliwych można stwierdzić wyraźną przewagę ocen pozytywnych i neutralnych. Dokument nie spowoduje istotnego przekształcenia funkcjonalnego, krajobrazowego i przyrodniczego charakteru objętej nim części miasta, zachowując przy tym jej przyrodnicze wartości, zwłaszcza te chronione. Zachowany zostanie również jakościowy skład związanych z obszarem dzielnicy emisji. Dodatkowo zapisy planu przewidują ochronę cennych drzew.

Zastosowane w planie metody pozwolą zniwelować dotychczasowe niekorzystne przekształcenia na granicy z terenami leśnymi oraz zmierzają do ograniczenia i eliminacji zaobserwowanego niekorzystnego wpływu odprowadzanych wód opadowych na tereny zalesionej strefy krawędziowej.

Relacja ustaleń planu do wyróżnionych problemów ochrony środowiska i ryzyka zagrożeń naturalnych niweluje możliwość wystąpienia konfliktów.

### 10.4. Oddziaływanie na wartości kulturowe i krajobraz

Na obszarze opracowania nie ma obiektów wpisanych do rejestru zabytków. W północno-wschodniej części planu, przy ul. Zielnej 10, zlokalizowany jest historyczny budynek mieszkalny o wysokich, wyróżniających się walorach architektonicznych (indywidualnej formie budowlanej, niepowtarzalnym detalu itp.). Dokument ustala ochronę konserwatorską powyższego budynku kwalifikując go do grupy A - obiektów o wysokich walorach kulturowych. Dokument nakazuje ochronę zabytkowej formy i substancji budynku tj. zachowanie w niezmienionej postaci bryły, elewacji oraz dachu budynku, ochronę zabytkowych detali architektonicznych, w tym stolarki oraz zabytkowych elementów zagospodarowania otoczenia zewnętrznego budynku takich jak ogrodzenia i obiekty małej

architektury. Plan dopuszcza wymianę technicznie zużytych elementów budynku (okien, drzwi itd.) pod warunkiem zachowania pierwotnej, tradycyjnej formy tych elementów. W przypadku zniszczenia (lub rozbiórki) części lub całości obiektu grupy A (na skutek wypadków losowych lub całkowitego zużycia materiału) obowiązuje odtworzenie historycznej bryły obiektu z elewacjami, dachem oraz detalami na podstawie wszelkich dostępnych źródeł informacji.

Dokument ustala też ochronę konserwatorską obiektów o walorach kulturowych obejmującą obiekty o walorach kulturowych - grupa B. Należą do nich budynki historyczne o charakterystycznej i tradycyjnej formie architektonicznej, nie wyróżniające się szczególnymi cechami indywidualnymi, lecz wartościowe w skali zespołu; niektóre z nich uległy współczesnym przekształceniom, zachowując jednak czytelną historyczną formę:

- zespół budynków mieszkalnych, ul. Strażacka 3, 5, 7
- zespół budynków mieszkalnych jednorodzinnych, ul. Bursztynowa 1, 2, 3, 4, 6, 11, 13, 14.

Dokument uwzględnia też obiekty o walorach kulturowych, możliwe do przekształceń (grupa C) będące budynkami o tradycyjnej formie architektonicznej, nie wyróżniające się szczególnymi cechami indywidualnymi, których utrzymanie nie jest wymagane (budynek mieszkalny ul. Strażacka 9/9A, zespół budynków mieszkalnych jednorodzinnych, ul. Bursztynowa 1, 2, 3, 4, 6, 11, 12, 13, 14).

Projekt dokumentu ustala też ochronę historycznej formy obiektu - elementu fortyfikacji o walorach kulturowych (rów przeciwczołgowy zlokalizowany w rejonie ul. Kieleckiej).

Obszar położony jest również poza strefami ochrony konserwatorskiej.

Przyjęte w projekcie dokumentu zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego poprzez:

- kształtowanie struktury przestrzennej z uwzględnieniem istniejącego już zagospodarowania,
- ograniczenie gabarytów zabudowy terenów położonych w sąsiedztwie lasów TPK,
- odpowiednie kształtowanie ogólnodostępnych przestrzeni publicznych, w tym placów, tworzących warunki publicznej aktywności,
- kształtowanie osnowy ekologicznej i powiązań przyrodniczych poprzez:
  - \* zachowanie istniejących terenów cennych przyrodniczo (terenów leśnych, terenów zadrzewionych, zieleni urządzonej),
  - \* ustalenie uzupełnień istniejącego systemu powiązań przyrodniczych (zieleni urządzonej, terenów wyłączonych z zabudowy do zagospodarowania w formie zieleni w granicach działek budowlanych),
  - \* zachowanie i uzupełnienie istniejących zadrzewień przyulicznych i wprowadzenie nowych w liniach rozgraniczających niektórych ulic.

Realizacja zapisów planu nie wprowadzi zasadniczej zmiany krajobrazowego charakteru dzielnicy Witomino Radiostacja a także skutkować będzie utrzymaniem dotychczasowej intensywności zabudowy w sąsiedztwie lasów TPK.

Ustalone w projekcie wysokości zabudowy zostały określone odpowiednio do danego przeznaczenia terenu. Dla przeważającej części zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej przewidziano wysokości w zakresie od 11 m, maksymalnie do 35 m. Dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej maksymalna wysokość waha się od 2 kondygnacji (do 9 m) do 12 kondygnacji (do 35,0 m) dla terenu usług, usług zdrowia i zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (U,UZ,MW3). W przypadku zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej przewidziano wysokości maksymalnie do 12 m (do 2 kondygnacji).

#### **10.5. Oddziaływanie transgraniczne**

Ze względu na położenie obszaru planu oraz stopień oddziaływania realizacji jego ustaleń na środowisko oddziaływanie transgraniczne nie jest możliwe.

#### **10.6. Zgodność z przepisami i innymi ustaleniami 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 Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego oraz obszaru specjalnej ochrony ptaków (OSO) Natura 2000 Zatoka Pucka PLB 220005 oraz obszaru Klify i Rify Kamienne Orłowa PLH220105.

Plan realizuje postulaty programu ochrony powietrza dla strefy aglomeracji trójmiejskiej zatwierdzonego Uchwałą nr 754/XXXV/13 Sejmiku Województwa Pomorskiego z dnia 25.11.2013 r. w *sprawie określenia Programu ochrony powietrza dla strefy aglomeracji trójmiejskiej, w której został przekroczony poziom dopuszczalny pyłu zawieszonego PM10 oraz poziom docelowy benzo(a)pirenu* (Dz. Urz. Woj. Pom. 2013, poz. 4711).

Projekt planu realizuje postanowienia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gdyni. Uwzględnia również zalecenia sformułowane w opracowaniu ekofizjograficznym.

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

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 wodnoprawnym.

## **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. Planowane zagospodarowanie nie wprowadzi zasadniczych zmian krajobrazowych oraz charakteru dzielnicy Witomino – Radiostacja.
2. Zapisy analizowanego projektu planu na przeważającej jego części utrzymują dotychczasowy charakter zagospodarowania i związany z nim wysoki stopień obciążenia środowiska. Zostanie on utrzymany w obrębie terenów komunikacyjnych jak i na terenach przeznaczonych pod zabudowę wielorodzinną oraz wielorodzinną i usługową.
3. Realizacja zapisów planu miejscowego nie zmieni charakteru objętej nim części miasta, tak pod względem zestawu i udziału funkcji, jak i formy zagospodarowania. Zachowany zostanie dotychczasowy charakter emisji pochodzących z zabudowy i terenów komunikacyjnych, a ich uciążliwość będzie ograniczana wraz z planowaną modernizacją miejskiej infrastruktury.
4. Przewidziane w planie odlesienia nie wpłyną negatywnie na sąsiadujący z obszarem kompleks leśny.
5. Ustalenia projektu planu nie naruszają żadnych lokalnych i ponadlokalnych wartości przyrodniczych a także warunków ochrony wartości przyrodniczych, w tym Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego, obszaru specjalnej ochrony ptaków (OSO) w sieci Natura 2000 Zatoka Pucka PLB 220005 oraz obszaru Natura 2000 Klify i Rafy Kamienne Orłowa PLH220105.
6. Planowane funkcje i sposoby zaopatrzenia w media nie wprowadzają istotnych nowych źródeł emisji zanieczyszczeń powietrza. Podstawowym ich źródłem pozostanie komunikacja samochodowa, przebiegająca przede wszystkim po głównych jezdniach na obrzeżach obszaru planu: ul. Chwarznieńskiej, Rolniczej, Witomińskiej i Kieleckiej. Zapewnieniu właściwego klimatu akustycznego wewnątrz pomieszczeń w zabudowie, będzie służył wymóg stosowania odpowiednich rozwiązań technicznych w ramach inwestycji.
7. Wody opadowe i roztopowe z obszaru planu przed wprowadzeniem do odbiornika – rzeki Kaczej oraz Zatoki Gdańskiej są podczyszczane w urządzeniach stanowiących element systemu miejskiej kanalizacji deszczowej.

8. Projekt planu uwzględnia występowanie w jego północnej części - terenu zagrożonego osuwaniem się mas ziemnych, który został ujęty w bazie SOPO nr 9322 i posiada kartę rejestracyjną terenu zagrożonego ruchami masowymi.
9. Jakość środowiska w rejonie obszaru planu będzie kontrolowana w ramach sieci państwowego monitoringu środowiska.
10. Ze względu na położenie obszaru planu oraz stopień oddziaływania realizacji jego ustaleń na środowisko oddziaływanie transgraniczne nie jest możliwe.
11. Stopień oddziaływania realizacji ustaleń planu na naturalne komponenty środowiska oraz jakość jego zasobów nie wymaga formułowania rozwiązań alternatywnych ani określenia metod kompensacji przyrodniczej.
12. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego realizuje postanowienia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gdyni, uwzględnia również warunki zabudowy sformułowane w opracowaniu ekofizjograficznym.

## 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 30.04.2014 r. i ogłoszeniem z dnia 30.04.2014 r. (Polska Dziennik Bałtycki) oraz ogłoszeniem z dnia 02.05.2014 r. (Ratusz nr 1145 rok XXIII) zawiadomił o **przystąpieniu do przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko i opracowania prognozy oddziaływania na środowisko** miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Witomino-Radiostacja w Gdyni, terenu położonego na północ od ulic Rolniczej i Chwarznieńskiej oraz o przystąpieniu do strategicznej oceny oddziaływania na środowisko. Zainteresowani mogli składać do Prezydenta Miasta Gdyni wnioski dotyczące opracowania prognozy oddziaływania na środowisko w terminie do dnia 23.05.2014 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 Witomino-Radiostacja w Gdyni, terenu położonego na północ od ulic Rolniczej i Chwarznieńskiej.