



BIURO PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA GDYNI

# Prognoza oddziaływania na środowisko

*miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
części dzielnicy Wzgórze Św. Maksymiliana w Gdyni,  
rejon Skweru Plymouth i Alei Marszałka Piłsudskiego*

autor:

główny specjalista: mgr Paweł Sagin

.....



Gdynia, czerwiec 2018 r./w

## Spis treści

STRESZCZENIE.....	2
Wstęp.....	3
1. Położenie, dotychczasowe ustalenia planów miejscowych, wskazania studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta, aktualne użytkowanie.....	3
2. Wybrane cechy środowiska przyrodniczego.....	5
2.1. Kluczowe komponenty środowiska.....	5
2.2. Walory przyrodnicze, konieczny zakres ich ochrony.....	12
2.3. Przyrodnicze powiązania z otoczeniem, konieczny zakres ich ochrony.....	13
3. Walory kulturowe i cechy krajobrazu.....	14
4. Znaczenie dotychczasowego zagospodarowania i użytkowania terenu dla jakości środowiska, potencjalne zmiany.....	14
5. Obowiązujący i postulowany zakres ochrony zasobów środowiska.....	16
6. Ustalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.....	18
7. Wnioski i zalecenia opracowania ekofizjograficznego.....	22
8. Ustalenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.....	23
8.1. Przeznaczenie terenu, zasady podziału i zabudowy gruntów.....	23
8.2. Infrastruktura techniczna.....	25
8.3. Ochrona środowiska.....	26
9. Materiały i metody sporządzenia prognozy.....	27
10. Prognoza oddziaływania na środowisko projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.....	30
10.1. Zakres zmian funkcji i użytkowania terenu, stopień oddziaływania na środowisko.....	30
10.2. Oddziaływanie ustaleń planu na poszczególne komponenty środowiska.....	32
10.3. Stopień zabezpieczenia jakości środowiska.....	34
10.4. Oddziaływanie na wartości kulturowe i krajobraz.....	37
10.5. Oddziaływanie transgraniczne.....	37
10.6. Zgodność z przepisami dotyczącymi zabezpieczenia wartości przyrodniczych i kulturowych oraz zaleceniami opracowań ekofizjograficznych.....	37
11. Przewidywane metody analizy skutków realizacji postanowień planu.....	38
12. Kompensacja przyrodnicza, rozwiązania alternatywne.....	38
13. Podsumowanie i wnioski.....	38
Uzasadnienie sposobu uwzględnienia uwag i wniosków zgłoszonych w związku z udziałem społeczeństwa.....	41

### Załączniki:

- ♦ oświadczenie autora prognozy
- ♦ uzgodnienie zakresu i stopnia szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego RDOŚ-Gd-WZP.411.6.2.2018.MKU/AS Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Gdańsku z dnia 06.02.2018 r.
- ♦ uzgodnienie zakresu i stopnia szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego NS.4301.1.2018 Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Gdyni z dnia 14.02.2018 r.

Mapa: Zmiana obciążenia środowiska pod wpływem ustaleń projektu planu 1 : 1000

## STRESZCZENIE

Opracowanie obejmuje ocenę skutków dla środowiska przyrodniczego realizacji ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Wzgórze Św. Maksymiliana w Gdyni, rejon Skweru Plymouth i Alei Marszałka Piłsudskiego.

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.

Projekt planu w sposób zasadniczy zmienia udział i rozkład funkcji dotychczas ustalonych w jego granicach. Likwiduje teren dopuszczalnej lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup> i funkcji administracji publicznej na rzecz terenu zieleni urządzonej i usług sportu i rekreacji. Pozostałe formy zagospodarowania terenu, w tym należące do funkcji mieszkaniowych i usługowych oraz możliwość realizacji parkingów podziemnych zachowuje w stopniu określonym w obowiązującym planie miejscowym.

Przyjmując jako sytuację wyjściową spodziewane skutki realizacji obecnie planowanego zagospodarowania można uznać, że na dużej części obszaru opracowywanego dokumentu poziom ingerencji w środowisko nie ulegnie zmianie. Na przeważającej części obszaru planu potencjalne obciążenie środowiska ulegnie nawet zmniejszeniu w wyniku zastąpienia przeznaczenia pod duży zespół zabudowy usługowej funkcją zieleni urządzonej z usługami sportu i rekreacji w postaci niskiej infrastruktury i mało intensywnej zabudowy. Zmiana ustaleń obowiązującego dokumentu zmniejsza zatem wpływ na środowisko realizacji zapisanych w nim rozwiązań, głównie poprzez ograniczenie związanej z nimi emisyjności i podtrzymuje aktualne środowiskotwórcze, krajobrazowe, społeczne a nawet biocenotyczne znaczenie objętego nim terenu dla tej części miasta. Nie doprowadzi jednak do istotnej zmiany spodziewanego zakresu naruszenia powierzchni ziemi. Obok realizacji pozostawionej w projekcie zabudowy mieszkaniowo-usługowej i usługowej zadecyduje o tym także budowa na rozległej powierzchni pod terenami zieleni wcześniej planowanych parkingów podziemnych. W przypadku posadowienia podziemnych budowli na drodze przepływu podziemnego – układającego się w kierunku północno zachodnim, ku wnętrzu Obniżenia Redłowskiego i w stronę Pradoliny Kaszubskiej – może dojść do podpiętrzenia wód podziemnych i ewentualnego podtopienia pobliskiej zabudowy w rejonie ul. Partyzantów i ul. Świętojańskiej.

Ustalenia projektu planu nie nasilają lokalnych problemów emisyjnych, szczególnie w zakresie emisji zanieczyszczeń powietrza oraz hałasu, sprzyjają wręcz poprawie sytuacji możliwej obecnie. Nie lokalizują nowej zabudowy wrażliwej w pobliżu głównych źródeł emisji i nie wprowadzają nowych źródeł emisji. Nie tylko zachowują aktualnie przewidzianą ilość zieleni urządzonej ale nawet prowadzą do zwiększenia jej ilości. Utrzymane pozostanie zatem co najmniej dotychczasowe, duże środowiskotwórcze, biocenotyczne, krajobrazowe oraz społeczne znaczenie terenów zieleni w granicach obszaru planu, w tym ich rola w przewietrzaniu części śródmieścia miasta. Istotne zmiany ustaleń planu miejscowego wprowadzone w projekcie będą miały w decydującej przewadze pozytywny wpływ na funkcjonowanie przewidywanego zagospodarowania i warunki życia mieszkańców centrum Gdyni.

Dominującym składnikiem krajobrazu w granicach planu pozostanie zieleń a estetyczne znaczenie jej oraz nowych obiektów mieszkaniowych i usługowych będzie zależne od przyjmowanych rozwiązań projektowych.

Projekt uwzględnia wymagania ochrony konserwatorskiej związanej z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gdyni, obecnością strefy ochrony ekspozycji zespołu urbanistycznego Kamiennej Góry oraz wpisem do gminnej i wojewódzkiej ewidencji zabytków.

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

Ustalenia projektu zmiany planów nie naruszają warunków ochrony wartości przyrodniczych, realizują postulaty Aktualizacji programu ochrony powietrza dla strefy aglomeracji trójmiejskiej, postanowienia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gdyni oraz uwzględniają 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, w porównaniu ze skutkami dokumentu obowiązującego, nie wymaga formułowania rozwiązań alternatywnych ani określenia metod kompensacji przyrodniczej.

## Wstęp

Prognoza oddziaływania na środowisko miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Wzgórze Św. Maksymiliana w Gdyni, rejon Skweru Plymouth i Alei Marszałka Piłsudskiego, 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. 2017 poz. 1405 zm.),
- ◆ Uchwała nr XXXII/794/17 Rady Miasta Gdyni z 24.05.2017 r. *w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Wzgórze Św. Maksymiliana w Gdyni, rejon Skweru Plymouth i Alei Marszałka Piłsudskiego*,
- ◆ uzgodnienie zakresu i stopnia szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego RDOŚ-Gd-WZP.411.6.2.2018.MKU/AS Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Gdańsku z dnia 06.02.2018 r.,
- ◆ uzgodnienie zakresu i stopnia szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego NS.4301.1.2018 Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Gdyni z dnia 14.02.2018 r.

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 Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Gdyni.

Celem opracowania jest:

- ⇒ ocena skutków dla środowiska przyrodniczego i walorów kulturowych realizacji ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Wzgórze Św. Maksymiliana w Gdyni, rejon Skweru Plymouth i Alei Marszałka Piłsudskiego,
- ⇒ 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 objęty projektem planu położony jest we wschodniej części Gdyni, w granicach dzielnicy Wzgórze Św. Maksymiliana (ryc. 1). Jego granice przebiegają:

- od północy wzdłuż al. Marszałka Piłsudskiego,
- od wschodu – wzdłuż ul. K. Tetmajera,
- od południa – wzdłuż ul. Partyzantów, następnie wzdłuż terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej przy ul. Partyzantów, przecinają ul. Legionów i biegną wzdłuż terenów szkolnych (III LO w Gdyni) do ul. K. Tetmajera,
- od zachodu – wzdłuż ul. Świętojańskiej.

W podziale fizyczno-geograficznym znajduje się w granicach mezoregionu Pobrzeże Kaszubskie (Kondracki 2002), w obrębie mikroregionu Kępa Redłowska przy granicy z mikroregionem Obniżenie Redłowskie (Przewoźniak 1985).

Obszar objęty pracami nad planem miejscowym znajduje się w granicach obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Wzgórze Św. Maksymiliana w Gdyni, rejon Skweru Plymouth, przyjętego uchwałą nr XVIII/431/08 Rady Miasta Gdyni z dnia 26.03.2008 r. Obowiązujący dokument przewiduje funkcje:

- MW3 - zabudowa wielorodzinna,
- UC - tereny dopuszczalnej lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>,
- US - usługi sportu i rekreacji,
- ZP – zieleń urządzona,
- KD-Z j/p - drogi i ulice zbiorcze.

Zabudowa wielorodzinna zajmuje na obszarze planu niewielki fragment przy ul. Legionów. Teren dawnych obiektów sportowych został przeznaczony pod funkcje handlowe i usługowe wraz ze strefą lokalizacji usług administracji. Powierzchnię obecnego skweru Plymouth oraz wschodnią część obszaru planu poza powierzchniami komunikacyjnymi przeznaczono pod zieleń urządzoną z możliwością realizacji obiektu usługowego w granicach skweru przy ul. Partyzantów.

Wskazania dotyczące możliwego i preferowanego przeznaczenia terenów są zawarte w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gdyni, przyjętym uchwałą Nr XVII/400/08 Rady Miasta Gdyni z 27.02.2008 r., zmienionym 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. Dokument określa obszar objęty planem jako strefę śródmiejską. Ponadto przewiduje:

- w zakresie elementów kształtujących strukturę przestrzenną i krajobraz miasta – główne przestrzenie publiczne,

- w zakresie struktury funkcjonalnej – kierunków zmian w przeznaczeniu terenów – tereny usług (z dopuszczeniem obiektów handlowych o pow. sprzedaży do 2000 m<sup>2</sup>), tereny usług sportu i rekreacji oraz tereny zieleni urządzonej,
- w zakresie komunikacji:
  - \* drogę zbiorczą klasy Z (aleja Marszałka Piłsudskiego),
  - \* drogę zbiorczą klasy Z (ul. Legionów),
  - \* Hanzeatycką Trasę Rowerową R-10.

Obszar objęty planem jest częścią śródmiejskiego zagospodarowania centralnej części miasta, przy granicy dzielnicy Śródmieście i dzielnicy Wzgórze Św. Maksymiliana. W większości obejmuje dość rozległe tereny zieleni ciągnące się wzdłuż al. Marsz. Piłsudskiego wraz z kompleksem obiektów sportowych po dawnym Gdyńskim Ośrodku Sportu i Rekreacji. W centralnej części, przy ul. Legionów, w granicach planu znalazła się pojedyncza kamienica wielorodzinną, w rejonie ul. Świętojańskiej plan obejmuje także parking przed głównym budynkiem Urzędu Miasta Gdyni.

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

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

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

Obszar opracowania jest położony w obrębie suchej doliny rozcinającej równoleżnikowo morenową Kępę Redłowską, otwierającej się do Obniżenia Redłowskiego. Rzeźba terenu jest tu całkowicie przekształcona przez dotychczasową zabudowę i zagospodarowanie.

Powierzchnię pokrywają grunty nasypane o miąższości od kilkudziesięciu centymetrów do ponad 3 m (Zajączkowska i in. 2009, Bohdziewicz i in. 2016) W podłożu przeważają piaski różnoziarniste i żwiry podścielone warstwami gliny zwałowej, pojawiającej się w profilu geologicznym w rejonie Obniżenia Redłowskiego od ok. 5 do ok. 17 m ppt. (PIG 2004, Zajączkowska i in. 2009, Bohdziewicz i in. 2016). Im bliżej stoków Kępy Redłowskiej i dalej w rozcinającą ją suchą dolinę tym warstwa utworów przepuszczalnych staje się płytsza a gliny zwałowe rozdzielają się na szereg warstw przedzielonych piaskami i żwirami. Zgodnie z Atlasem geologiczno-inżynierskim aglomeracji trójmiejskiej (Frankowski, Zachowicz /red./ 2007) gliny zwałowe w zachodniej części obszaru planu podchodzą pod powierzchnię terenu (od 1 m ppt.). Profil geologiczny z karty otworu dawnej studni publicznej przy wschodniej krawędzi obszaru planu (PIG 2004) wykazuje układ glin, mułów i namułów, z niewielkimi przekładkami piasku, do samej powierzchni.

Gleby na omawianym terenie należą do gleb urbanoziemnych, wykształconych po zniszczeniu wcześniej występującej tu pokrywy glebowej. Odnaczają się przemieszaniem wierzchnich warstw

podłoża, płytkim poziomem próchnicznym (często sztucznie wprowadzonym) i obecnością w gruncie resztek budowlanych.

### **Wody powierzchniowe i podziemne**

Obszar miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest pozbawiony wód powierzchniowych. Na dużej jego części, stanowiącej tereny zieleni, wody opadowe infiltrują w głąb podłoża, zasilając górne poziomy wodonośne. Z utwardzonych powierzchni komunikacyjnych na obrzeżach obszaru opracowania (chodniki wzdłuż ulic, parking przed gmachem Urzędu Miasta) oraz na terenie stadionu, wody deszczowe odprowadzane są do kanalizacji burzowej. Całość powierzchni objętej planem znajduje się w zasięgu miejskiego systemu kanalizacji burzowej (BPK 2006).

Na obszarze Gdyni występowanie wód podziemnych związane jest z utworami wieku kredowego, trzeciorzędowego i czwartorzędowego. Strop wodonośnych utworów kredowych w obrębie najbliższej części Pradoliny Kaszubskiej zalega na głębokości 150 m pod jej dnem i zapada w kierunku południowym (Piekarek-Jankowska, Dutkowski red. 1998). Oligoceńskie wody trzeciorzędowe na tym samym obszarze występują 80-90 m pod powierzchnią terenu, a wody piętra mioceńskiego na głębokości 30-50 m. Posiadają zwykle zwierciadło napięte. Można zatem przyjąć, że kredowe i trzeciorzędowe warstwy wodonośne w granicach opracowania występują co najmniej kilkadziesiąt metrów pod powierzchnią gruntu.

Jak podają sporządzone w rejonie ul. ul. Świętojańskiej i Piłsudskiego dokumentacje (Zajączkowska i in. 2009, Bohdziewicz i in. 2016) pierwszy poziom wód o swobodnym zwierciadle występuje w zalegających od powierzchni piaskach i żwirach wodnolodowcowych. Przepływ podziemny skierowany jest na północ, w stronę Pradoliny Kaszubskiej a zasilanie poziomu wodonośnego odbywa się głównie poprzez dopływ boczny od strony wysoczyzn morenowych. Zgodnie z danymi tych dokumentacji oraz dotyczącymi zlokalizowanego niegdyś w rejonie skrzyżowania al. Piłsudskiego z ul. Świętojańską otworu studni publicznej (Nr obiektu 160013; obecnie zlikwidowana), zawartymi w Banku Danych Hydrogeologicznych HYDRO (PIG 2004), swobodne zwierciadło wód podziemnych poziomu czwartorzędowego występuje na głębokości ok. 7 m. Wody czwartorzędowe są tu słabo izolowane od powierzchni. Nie są one eksploatowane. Wraz z wypływaniem się utworów przepuszczalnych pierwszy poziom wód występuje wyżej, na głębokości 5-6 m (Zajączkowska i in. 2009, Bohdziewicz i in. 2016). Nawiercane są ponadto lokalnie głębsze poziomy o napiętym zwierciadle wody, stabilizującym na głębokości 5-7 m. W zależności od pory roku, intensywności opadów atmosferycznych oraz stanu wód w Zatoce Gdańskiej zwierciadło I poziomu wód gruntowych może ulegać wahaniom o ok. 50 cm (Bohdziewicz i in. 2016). Na wschodniej krawędzi obszaru planu napięte zwierciadło wody zostało

nawiercone pod grubą warstwą utworów nieprzepuszczalnych na głębokości 40 m, stabilizując na głębokości nieco ponad 11 m (PIG 2004).

### **Klimat, stan aerosanitarny, klimat akustyczny**

Cyrkulacja atmosferyczna, charakterystyczna dla całego regionu oraz zmieniająca się w cyklu rocznym i dobowym aktywność termiczna morza w sposób zasadniczy wpływają na cechy klimatu (makroklimatu) w rejonie obszaru opracowania (Piekarek-Jankowska, Dutkowski red. 1998). Zależy od nich wyraźnie zmienność dobową i roczną temperatury powietrza, określona na podstawie danych wieloletnich. Najwyższe średnie miesięczne temperatury powietrza występują w lipcu i w sierpniu, najniższe natomiast w lutym. Typowa dla obszarów nadmorskich jest wyraźna różnica pomiędzy cieplejszą jesienią a chłodną wiosną. Niewielka jest liczba dni o skrajnych wartościach temperatury: upalnych ( $> 30^{\circ}\text{C}$ ) i bardzo mroźnych ( $< -10^{\circ}\text{C}$ ).

Na okres od listopada do lutego przypada czas o największej średniej dobowej wilgotności względnej powietrza. Najbardziej suchymi miesiącami są maj i czerwiec.

Całe zachodnie wybrzeże Zatoki Gdańskiej jest położone w cieniu opadowym Pojezierza Pomorskiego. Sumy roczne opadu atmosferycznego są tutaj ok. 100 mm niższe od średniej dla Niżu Polskiego i nie przekraczają 570 mm. Najwyższe średnie miesięczne sumy opadów przypadają na lipiec i sierpień (70 mm), nieco niższe notowane są w czerwcu i wrześniu. Najniższe występują w marcu (23 mm).

W przebiegu rocznym, w Gdyni przeważają wiatry z sektora zachodniego. W ich ukierunkowaniu istotną rolę odgrywa przebieg Pradoliny Kaszubskiej i ulic Śródmieścia. Na obszarze opracowania dla układu najsilniejszych wiatrów decydujące znaczenie ma równoleżnikowe ułożenie dolinki rozdzielającej Kamienną Górę i Wzgórze Św. Maksymiliana oraz biegnącej nią al. Piłsudskiego. Wiosną i latem zaznacza się także wyraźny udział wiatrów północno-wschodnich i wschodnich. Jesienią i zimą wzrasta ilość wiatrów wiejących z południa i południowego wschodu.

Elementami klimatu szczególnie podatnymi na modyfikujące działanie przekształceń środowiska są temperatura powietrza i wiatr (Lewińska 1991, Piekarek-Jankowska, Dutkowski red. 1998). Na obszarach zabudowanych w ciągu roku, niemal przez całą dobę, jest cieplej niż na obszarach niezabudowanych. Modyfikacja klimatu jest najbardziej wyraźna w półroczu ciepłym, w warunkach pogody radiacyjnej – bezwietrznej i z niewielkim zachmurzeniem. W ciągu al. Piłsudskiego w tym czasie, w godzinach przedpołudniowych zaznacza się ochładzające oddziaływanie morza, tworzące znaczny, poziomy gradient temperatury. W godzinach południowych kontrasty termiczne zanikają. Później uwidacznia się wpływ typu zabudowy na rozkład temperatury Śródmieścia, kiedy to na obszarze o największej jej koncentracji tworzy się wyspa ciepła. Jednocześnie, ponownie zaznacza się wpływ morza i pojawia się termiczny kontrast pomiędzy skrajnymi odcinkami ulicy.



Położenie części obszaru opracowania w obniżeniu u ujścia suchej doliny do Obniżenia Redłowskiego, u podstawy zboczy Kępy Redłowskiej i w otoczeniu wysokiej zabudowy sprzyja powstawaniu w porze nocnej w warunkach pogody radiacyjnej układów inwersji termicznej. Są one spowodowane przez spływy chłodnego powietrza z terenów wyżej położonych.

Monitoring jakości powietrza prowadzony w aglomeracji trójmiejskiej na stacjach WIOŚ i fundacji ARMAAG i stwierdzone przekroczenia dopuszczalnych poziomów zanieczyszczeń były podstawą w latach poprzednich do sporządzenia programów ochrony powietrza. Także w wyniku oceny jakości powietrza w roku bazowym 2015 aglomerację trójmiejską zakwalifikowano do klasy C (powyżej poziomu dopuszczalnego/docelowego zanieczyszczeń) co doprowadziło do opracowania „Aktualizacji programu ochrony powietrza dla strefy aglomeracji trójmiejskiej, w której został przekroczony poziom dopuszczalny pyłu zawieszonego PM10 oraz poziom docelowy benzo(a)pirenu, przyjętej uchwałą nr 352/XXXIII/17 Sejmiku Województwa Pomorskiego z dnia 27.03.2017 r. Dokument ten 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 aktualizacji 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.

W analizie danych pomiarowych zanieczyszczeń powietrza w aglomeracji wykorzystano dane z:

- 10 stacji pomiarowych w przypadku pyłu zawieszonego PM10,
- 3 stacji pomiarowych w przypadku benzo(a)pirenu zawartego w pyłe PM10.

Na terenie aglomeracji trójmiejskiej w okresie od roku 2010 do 2015, na żadnym stanowisku pomiarowym, w tym także w Gdyni, nie wystąpiły przekroczenia dopuszczalnego poziomu średniorocznego pyłu zawieszonego PM10.

W Gdyni, w roku 2015 nie odnotowano także przekroczenia dopuszczalnej rocznej częstości (35) przekroczeń dopuszczalnego stężenia 24-godzinnego pyłu zawieszonego PM10. Odnotowano jednak jedno z najwyższych stężeń dobowych na stacji na granicy Śródmieścia i Kamiennej Góry przy ul. Bema. Stacje na Pogórze przy ul. Porębskiego i Dąbrowie przy ul. Szafranowej miały za to, w skali całej aglomeracji, jedno z najniższych stężeń średniodobowych PM10.

W przypadku zanieczyszczenia powietrza benzo(a)pirenem jego stężenia średnioroczne poziomu docelowego (1 ng/m<sup>3</sup>) w 2015 r. były przekroczone na wszystkich stacjach pomiarowych. Stacja w Gdyni przy ul. Bema zarejestrowała przekroczenie 2-krotne. Jednak najwyższe stężenie średnioroczne wystąpiło w Gdańsku przy ul. Głębokiej – 260% poziomu docelowego.

W latach 2010-2015 odnotowano systematyczną ogólną poprawę jakości powietrza w aglomeracji trójmiejskiej. Na większości stanowisk notowano niższe stężenia średnioroczne pyłu PM10 i benzo(a)pirenu oraz zmniejszenie liczby dni z przekroczeniem normy dobowej zawartości pyłu. Znaczącą poprawę w tym zakresie wykazały stacje Gdynia Pogórze i Gdynia Dąbrowa. Na stacji przy ul. Bema w 2015 r. stwierdzono jednak wzrost średniorocznego stężenia benzo(a)pirenu o ok. 5% w stosunku do roku 2010 oraz 100% w stosunku do roku 2013. W stosunku do lat 2013-2014 zanotowano tam również wzrost średniorocznego stężenia pyłu zawieszonego oraz ilości dni z przekroczeniem normy dobowej. Pogorszenie warunków w roku 2015 dotyczyło także wielu innych stacji pomiarowych na terenie aglomeracji; wyjątek stanowiła m.in. stacja Gdynia Dąbrowa. Wyniki pomiarów jakości powietrza wskazują, że o ile sytuacja w ostatnich latach znacznie się poprawiła i wskazuje na wyraźną tendencję w tym kierunku, o tyle w Gdyni najtrudniejsza jest ona i najmniej stabilna właśnie w rejonie Śródmieścia. Tak pod względem stężeń pyłu PM10, jak i powiązanego z nim benzo(a)pirenu.

Zawarte w programie ochrony powietrza wyniki matematycznego modelowania rozkładu stężeń pyłu PM10 dla roku 2015 także wskazują, że w całej strefie aglomeracji trójmiejskiej nie dochodzi do przekroczeń średniorocznego stężenia dopuszczalnego. Wskazują ponadto, że na terenie Gdyni nie dochodzi do przekroczeń dopuszczalnej liczby dni z przekroczeniem normy dobowej. Przekroczenie poziomu docelowego stężenia średniorocznego benzo(a)pirenu jest natomiast spodziewane na przeważającym obszarze strefy aglomeracji trójmiejskiej. Najwyższe wartości stężeń średniorocznych mogą wystąpić na obszarach osiedli mieszkaniowych o największej gęstości zaludnienia. Najniższe wartości stężeń średniorocznych benzo(a)pirenu wskazano na obszarze Gdyni w rejonie rezerwatu Cisowa w północno- zachodniej części miasta.

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 jesienno-zimowych, co wskazuje na istotny wpływ źródeł związanych ze spalaniem paliw w okresie grzewczym (październik-marzec). W miesiącach letnich (czerwiec, lipiec, sierpień) widać kilkukrotny spadek poziomu stężeń obu czynników.

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. W przypadku pyłu PM10 stanowi ona blisko 55% sumy emisji pochodzących ze strefy, w przypadku benzo(a)pirenu jej udział przekracza 94%. 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 2015 roku wyniosła blisko 27 % emisji zinwentaryzowanej.

Podstawowym źródłem zanieczyszczeń powietrza w rejonie obszaru planu jest emisja z dróg. Ze względu na podłączenie większej części zabudowy Śródmieścia do sieci ciepłowniczej ograniczony wpływ na lokalny stan aerosanitarny ma emisja zanieczyszczeń z indywidualnych kotłowni. Położenie jednak zachodniej części obszaru planu w lokalnym obniżeniu w otoczeniu stosunkowo wysokiej zabudowy sprzyja gromadzeniu się tam, w sprzyjających warunkach pogodowych, zanieczyszczeń. Ciąg al. Marsz. Piłsudskiego ze względu na swoje otwarcie na morze i zjawiska bryzowe posiada przy tym korzystne warunki przewietrzania i odgrywa istotną rolę w poprawie warunków aerosanitarnych w tej części Śródmieścia.

Zgodnie z zapisem obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego teren zabudowy wielorodzinnej i usług w rejonie ul. Legionów, pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu stanowi teren przeznaczony pod zabudowę mieszkaniowo-usługową, na którym wartość dopuszczalna, wyrażona długookresowym, średnim poziomem dźwięku, na podstawie rozporządzenia Ministra Środowiska z dn. 14.06.2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (t. j. Dz. U. z 2014 r. Poz. 112), wynosi:

- dla hałasu komunikacyjnego (drogowego i kolejowego):
  - \* 68 dB dla całej doby (LDWN),
  - \* 59 dB dla pory nocy (LN),
- dla hałasu przemysłowego:
  - \* 55 dB dla całej doby (LDWN),
  - \* 45 dB dla pory nocy (LN).

Inne tereny w granicach planu nie zostały sklasyfikowane.

Mapa Akustyczna Miasta Gdyni (BMTcom 2017) teren zabudowy wielorodzinnej i usług również ujmuje jako teren przeznaczony pod zabudowę mieszkaniowo-usługową (ryc. 2) natomiast tereny zieleni i planowanych usług sportu i rekreacji (część stadionu GOSiR), pomiędzy ul. Legionów i Świętojańską, zalicza do terenów strefy śródmiejskiej, w której dopuszczalny poziom hałasu, wyrażonego długookresowym, średnim poziomem dźwięku wynosi:

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

\* 45 dB dla pory nocy (LN).

Głównym źródłem hałasu w śródmieściu w rejonie obszaru planu jest komunikacja kołowa (ryc. 3, 4). Hałas kolejowy i przemysłowy (reprezentowany przez hałas z parkingów) w kształtowaniu klimatu akustycznego w granicach planu nie odgrywają istotnego znaczenia (ryc. 5-8). Na podstawie Mapy Akustycznej Miasta Gdyni można stwierdzić, że dopuszczalny dla strefy śródmiejskiej poziom hałasu, wyrażony długookresowym, średnim poziomem dźwięku dla pory dnia, wieczoru i nocy (LDWN) oraz dla pory nocy (LN), na obszarze planu nie został przekroczony w żadnym miejscu. W przypadku terenu mieszkaniowo-usługowego dopuszczalny poziom hałasu od strony ul. Legionów, dla obu okresów uśrednienia, dochodzi do fasady budynku.

### **Szata roślinna**

Obszar opracowania odznacza się dużym udziałem powierzchni biologicznie czynnych. Zajmują one blisko 75% ogólnej powierzchni planu. Pokrywą roślinną tworzy niemal w całości zieleń urządzone. Jedynie wzdłuż niektórych ogrodzeń i budynków oraz na zaniedbanych fragmentach trawników utrzymują się wąskie pasma zbiorowisk ruderalnych.

Komponowane tereny zielone formują trzy zasadnicze kompleksy:

- Skwer Plymouth,
- pas zieleni wzdłuż al. Piłsudskiego,
- Skwer im. Sue Ryder.

Skwer Plymouth ograniczony jest pasem ulic: Partyzantów i Świętojańskiej, terenem al. Piłsudskiego wraz z parkingiem przed budynkiem Urzędu Miasta oraz terenem dawnego stadionu GOSiR. Kompozycję tworzą duże powierzchnie trawnikowe, przecięte utwardzonymi alejkami, na których znajdują się grupy krzewów i niskich drzew. Dominują w nich przede wszystkim egzemplarze klonu tatarskiego w wieku 40-50 lat, którym towarzyszą: czerwonołistne śliwy wiśniowe, lilaki, czeremcha i niższe krzewy. Drzewa, pojedynczo lub w szpalerach zajmują obrzeża skweru, od strony ul. Partyzantów i ciągu pieszego wzdłuż granicy stadionu tworząc razem z krzewami zwarty pas wielopiętrowej zieleni. Rosną tam klony zwyczajne, wierzby białe i wierzby kruche. Przy ul. Świętojańskiej i al. Piłsudskiego rosną 50-letnie topole włoskie i topole kanadyjskie.

Trzon zieleni przy al. Piłsudskiego stanowi kilkunastometrowej szerokości pas zadarnionej ziemi z podwójnym szpalerem posadzonych na nim buków, biegnący między dwoma ciągami pieszymi od pomnika Ofiar Grudnia 1970 do ul. Legionów i dalej w kierunku placu I Brygady Pancерnej. Drzewa są rozłożyste, dorastające do ok.20 m wysokości, w wieku ok. 70 lat. Uzupełnia je przerywany rząd innych drzew, głównie modrzewi, rosnących na brzegu pasma zieleni oraz grupa okazałych topoli kanadyjskich

we wschodniej części obszaru planu. Pasma to, w części centralnej przylega bezpośrednio do skweru przy ul. Legionów.

Ciąg pieszy od jezdni al. Piłsudskiego oddziela pas niskiej zieleni o szerokości 4 m. Niewielka rabata bylinowa z nasadzeniem szpilkowych krzewów znajduje się przed gmachem Urzędu Miasta.

Podobnie jak w przypadku Skweru Plymouth, zieleń Skweru Sue Ryder tworzą głównie rozległe powierzchnie trawnikowe z nasadzeniami krzewów i pojedynczych drzew, przecięte gruntowymi alejkami. Wyróżniają się na nich grupy czerwonołistnej śliwy wiśniowej, podbudowane niższymi krzewami oraz niektóre, eksponowane drzewa (wierzba biała, sosna czarna). Szpalery drzew: jesionów, klonów, jaworów, robinii ciągną się na obrzeżach skweru, wzdłuż ul. Legionów i od strony ul. Partyzantów. Od strony al. Piłsudskiego skwer zamyka opisany wcześniej pas bukowego zadrzewienia.

Ponad skwerem, przy blokowej zabudowie w rejonie ul. Partyzantów znajduje się utwardzony parking. Towarzysząca mu zieleń łączy się bezpośrednio z zielenią osiedlową i składają się na nią głównie trawniki i zadrzewienie topoli kanadyjskiej w wieku 40-50 lat.

Niewielkie ilości zieleni znajdują się także wokół stadionu i towarzyszącej mu zabudowy. Są to przeważnie zaniedbane trawniki i skupienia krzewów lub żywopłoty wzdłuż ogrodzeń. Na obwodzie płyty stadionu znajdują się luźne pasma lub grupy drzew (klony zwyczajne, jawory), wśród których wyróżniają się okazałe egzemplarze wierzby białej.

Zadrzewienia przyuliczne na obszarze opracowania są bardzo skąpe. Ograniczają się do rzędu starych robinii akacjowych 'Umbraculifera' przy ul. Partyzantów. Jest to wynikiem przede wszystkim bezpośredniego kontaktu dużych kompleksów zieleni z pasami dróg na obwodzie analizowanego obszaru.

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

Środowisko przyrodnicze na obszarze opracowania jest pozbawione naturalnych elementów. Powierzchnia ziemi i pokrywa roślinna zostały całkowicie przekształcone przez istniejące zagospodarowanie terenu, a warunki klimatyczne w znacznej mierze są kształtowane przez śródmiejską zabudowę. Zmianie uległy również warunki hydrologiczne, przede wszystkim spływu powierzchniowego i retencji gruntowej. W tak zmienionej przyrodniczo przestrzeni szczególnej wartości nabierają tereny zieleni, zwłaszcza tworzącej duże, zwarte kompleksy o zróżnicowanej strukturze.

Obszar planu tworzy jeden z większych zespołów publicznej zieleni w śródmieściu Gdyni, o dużym znaczeniu środowiskotwórczym i krajobrazowym. Zieleń w istotny sposób wpływa na warunki lokalnego topoklimatu. Oprócz łagodzenia skrajnych temperatur w ciepłej porze roku i zwiększania wilgotności względnej duży udział drzew na terenach zielonych przyczynia się do zmniejszenia siły wiatrów (Lewińska 1991). W ciągu al. Piłsudskiego osłabia on zwłaszcza działanie silnych zachodnich i

wschodnich wiatrów, wzmaganych dodatkowo przez tzw. efekt tunelowy. Nie ogranicza przy tym przewietrzania tej części miasta.

Biocenotyczna funkcja opisywanego terenu jest słabo zaznaczona i sprowadza się głównie do umożliwienia rozwoju środowiska glebowego oraz wzbogacenia przestrzeni wykorzystywanej przez drobne zwierzęta. Znacznie silniej zaznaczona jest rola krajobrazowa zieleni, choć stan utrzymania tejże można obecnie uznać za przeciętny. Cenną jej cechą jest znaczny udział zieleni wysokiej. W drzewostanie wyróżnia się zwłaszcza bukowe zadrzewienie przy al. Piłsudskiego, decydujące o obrazie tej ulicy – dojścia do jednego z głównych ciągów spacerowych miasta na bulwarze nadmorskim – i stanowiące prawdopodobnie najstarszą część okolicznej zieleni. Szereg drzew wykazuje jednak oznaki obniżonej zdrowotności a pojedyncze już obumarły i zostały usunięte.

Zieleń obszarów sportowych jest słabo zagospodarowana i jako niezbędne uzupełnienie przeznaczenia tego terenu wymaga rewaloryzacji.

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

Silne przekształcenie środowiska na obszarze planu wiąże się m.in. z zerwaniem lub osłabieniem naturalnych powiązań przyrodniczych z terenami otaczającymi. Obszar ten ze względu na istnienie z wszystkich stron silnych barier tworzonych przez elementy zabudowy (przede wszystkim szlaki komunikacyjne) nie stanowi korytarza ekologicznego, zwłaszcza zaś nie ma powiązań z lasami strefy krawędziowej wysoczyzny. Wpływ na warunki lokalnego środowiska będzie się natomiast realizował poprzez:

- oddziaływanie na wody podziemne i powierzchniowe,
- oddziaływanie na lokalny klimat.

Obszar opracowania odznacza się infiltracyjno-przepływowym typem stosunków wodnych. Oznacza to, że wszelkie zmiany wykorzystania powierzchni ziemi będą miały wpływ na warunki zasilania i jakość wód podziemnych, jednak głównie górnego, czwartorzędowego poziomu. Wzrost udziału powierzchni utwardzonych, objętych ogólną kanalizacją deszczową, zwiększy odpływ powierzchniowy z analizowanego terenu, a tym samym i ładunek zanieczyszczeń odprowadzanych tą drogą do Zatoki Gdańskiej.

Znaczna ilość zróżnicowanej zieleni wpływa na warunki topoklimatu. Oddziaływanie zmian temperatury, wilgotności czy siły wiatru nie zamknie się wyłącznie w granicach kompleksu zieleni, ale będzie odczuwalne także w obrębie najbliższej zabudowy.

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

Obszar opracowania należy do zespołu wnętrz krajobrazowych, charakterystycznych dla zabudowy wielkomiejskiej. Odznaczają się one przede wszystkim obecnością silnie eksponowanych ścian wnętrz, tworzonych przez wysokie budynki kamienic przy ulicach, a także mieszkalne punktowce. Szczególny charakter krajobrazu na analizowanym terenie wynika z przewagi na nim niskiej zieleni, zwiększającej zakres widoczności w granicach planu i na jego otoczenie oraz będącej podstawowym czynnikiem wpływającym na nastrój wnętrz.

W granicach planu nie ma obiektów wpisanych do rejestru zabytków. W gminnej i wojewódzkiej ewidencji zabytków został umieszczony budynek mieszkalny przy ul. Legionów 23. Obszar planu znajduje się poza granicami historycznego układu urbanistycznego śródmieścia Gdyni wpisanego decyzją PWKZ.R.4190-14/2257-2/2007 Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Gdańsku z dnia 21.09.2007 r. do rejestru zabytków pod numerem A –1815. Tym samym jest też poza terenem Pomnika Historii utworzonego rozporządzeniem Prezydenta RP z 23 lutego 2015 r. Zgodnie z zapisami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gdyni znajduje się jednak w strefie ochrony konserwatorskiej II – ochrony konserwatorskiej historycznego rozplanowania i zabudowy z dopuszczeniem pewnych przekształceń i uzupełnień – obejmującej nie wpisaną do rejestru zabytków część Śródmieścia Gdyni (1a). Wschodni fragment obszaru planu mieści się w strefie „E” ochrony ekspozycji zespołu urbanistycznego Kamiennej Góry, wpisanego do rejestru zabytków decyzją Wojewody Gdańskiego nr 929 z dnia 08.02.1985 r.

Na opisywanym obszarze znajdują się również inne obiekty o istotnym znaczeniu dla tożsamości miasta i pamięci o jego historii. Są to:

- pomnik Marszałka Józefa Piłsudskiego,
- pomnik Ofiar Grudnia 1970,
- pomnik żołnierzy I Brygady Pancерnej,
- kamień pamiątkowy poświęcony Sue Ryder,
- pomnik – kotwica z nazwą skweru upamiętniająca nawiązanie współpracy między Gdynią a Plymouth.

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

Obszar planu jest zagospodarowany od kilkadziesiątu już lat. Silne przekształcenia objęły na nim większość komponentów środowiska: powierzchnię ziemi (rzeźbę i glebę), wody powierzchniowe, klimat i jakość powietrza oraz szatę roślinną. Są to już zmiany, które należy uznać za właściwe dla intensywnej zabudowy miejskiej. W mniejszym stopniu dotknęły one warstw wodonośnych, choć

wprowadzenie nawierzchni nieprzepuszczalnych i częściowe skanalizowanie terenu istotnie zmieniło warunki zasilania wód podziemnych. Obecnie obejmuje on niewiele budynków, mieszkalno-usługowych, z fragmentem powierzchni komunikacyjnej przed budynkiem Urzędu Miasta, a jego najważniejszą część stanowią tereny zieleni urządzonej z włączoną w nie infrastrukturą (skatepark, plac zabaw, siłownia) oraz podupadłe obiekty sportowe dawnego GOSiR. Istniejące zagospodarowanie nie jest silnie emisyjne ma jednak istotny pozytywny wpływ na jakość środowiska tej części miasta m.in. poprzez wpływ na przewietrzanie, mikroklimat (wilgotność, temperatury) i stan aerosanitarny, także dzięki filtracyjnym zdolnościom zieleni, w której znaczny udział ma dojrzała zieleń wysoka. Jest to przy tym jeden z największych zespołów zieleni rekreacyjno-wypoczynkowej w rejonie Śródmieścia, zaopatrzonej w obiekty cieszące się dużym zainteresowaniem użytkowników. Obecnie głównym elementem mocno dysharmonizującym z otoczeniem jest, rozdzielający parkowe założenie, zaniedbany dawny kompleks sportowy. Przy braku działania będzie on ulegał dalszej degradacji.

Realizacja zapisów obowiązującego planu miejscowego zmieni obecny w jego granicach zestaw funkcji terenu, poszerzając głównie zakres możliwych tu usług. Znacznie wzrośnie intensywność zabudowy w zachodniej części obszaru planu, pod którą przeznaczone zostały zarówno otwarte tereny sportowe, jak i część skweru Plymouth. Nowe zagospodarowanie nawiąże w ten sposób do zwartej, śródmiejskiej zabudowy w sąsiedztwie zachowując jednak większy od niej udział zieleni towarzyszącej. Obecny kształt zachowują tereny zieleni w centralnej i wschodniej części obszaru planu. Wartościowy szpaler bukowy wzdłuż al. Piłsudskiego, włączony do terenu o funkcji komunikacyjnej, został przeznaczony do zachowania i ochrony.

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>			
niestabilna i względnie niska jakość powietrza w rejonie Śródmieścia		●	
przewaga emisji zanieczyszczeń powietrza i hałasu z dróg		●	
<b>formy i źródła ryzyka zagrożeń naturalnych</b>			
	-	-	-
<b>wrażliwe, zagrożone, cenne lub chronione elementy przyrodnicze</b>			
znaczny udział zróżnicowanej zieleni urządzonej tworzącej jeden z większych zespołów publicznej zieleni w centrum Gdyni, o dużym znaczeniu środowiskotwórczym i krajobrazowym		●	
wypełniony zielenią korytarz przewietrzania obszarów śródmiejskich		●	
wyróżniające się krajobrazowo bukowe zadrzewienie przy al. Piłsudskiego		●	



## 5. Obowiązujący i postulowany zakres ochrony zasobów środowiska

Obszar planu nie jest objęty żadną obszarową formą ochrony przyrody (ryc. 9), określoną w ustawie z dn. 16.04.2004 r. o ochronie przyrody. Pobliska Zatoka Pucka stanowi obszar specjalnej ochrony (OSO) w sieci Natura 2000 PLB 220005 ujęty w rozporządzeniu Ministra Środowiska z dn.12.01.2011 r. w sprawie obszarów specjalnej ochrony ptaków (Dz. U. Nr 25, poz. 133 zm.). 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 Aktualizacji programu ochrony powietrza dla strefy aglomeracji trójmiejskiej, w której został przekroczony poziom dopuszczalny pyłu zawieszonego PM10 oraz poziom docelowy benzo(a)pirenu, przyjętej uchwałą nr 352/XXXIII/17 Sejmiku Województwa Pomorskiego z dnia 27.03.2017 r. Głównym celem dokumentu

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. Program zakłada, że ze względu na bardzo wysoki udział emisji powierzchniowej w stężeniach benzo(a)pirenu i pyłu PM10, efekt redukcji emisji zostanie osiągnięty przede wszystkim poprzez realizację zadań związanych z wymianą czynnika grzewczego na powodujący mniejszą emisję lub poprzez podłączenie do sieci ciepłowniczych lub zastosowanie niskoemisyjnych źródeł ciepła. Za podstawowe działania wskazane do realizacji na terenie całej strefy aglomeracji trójmiejskiej uznaje m.in.:

1. Rozwój sieci centralnego zaopatrzenia w ciepło oraz sieci gazowych w celu podłączenia większej ilości budynków do niskoemisyjnego źródła ciepła.
2. Wprowadzenie w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego obowiązku:
  - a. przyłączenia budynków do istniejącej sieci ciepłowniczej, a w przypadku braku sieci ciepłowniczej wyposażenia budynków w niskoemisyjne źródło ciepła, spełniające wymagania określone w przepisach odrębnych; w przypadku budynku jednorodzinnego przyłączenie do sieci ciepłowniczej nie jest obowiązkowe jeżeli budynek jest wyposażony w niskoemisyjne źródło ciepła,
  - b. projektowanie linii zabudowy uwzględniające zapewnienie „przewietrzania” miasta ze szczególnym uwzględnieniem terenów o gęstej zabudowie,
  - c. zwiększenie powierzchni terenów zielonych.

W zakresie działań naprawczych na poziomie lokalnym harmonogram rzeczowo-finansowy Programu, jako działania realizowane w latach 2017-2023, w podziale na grupy, przewiduje m.in.:

#### ograniczenie emisji powierzchniowej

- zmiana ogrzewania poprzez likwidację niskosprawnych kotłów, pieców i palenisk zasilanych paliwem stałym - podłączenie do sieci ciepłowniczej lub zastąpienie urządzeniami opalnymi gazem, olejem opałowym, urządzeniami elektrycznymi lub pompą ciepła,
- wprowadzanie w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego obowiązku przyłączenia budynków do sieci ciepłowniczej, a w przypadku braku sieci ciepłowniczej wyposażenia budynków w niskoemisyjne źródło ciepła, spełniające wymagania określone w przepisach odrębnych; w przypadku budynku jednorodzinnego przyłączenie do sieci ciepłowniczej nie jest obowiązkowe jeżeli budynek jest wyposażony w niskoemisyjne źródło ciepła,
- rozbudowa i modernizacja sieci gazowej umożliwiająca podłączenie istniejących, powstających oraz planowanych obiektów,

#### ograniczenie emisji liniowej

- nasadzenia zieleni izolacyjnej wzdłuż dróg,

#### działania ciągłe i wspomagające

- stosowanie w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego zapisów sprzyjających ograniczeniu emisji pyłu zawieszonego PM10 oraz benzo(a)pirenu obejmujących:
  - \* zachowanie układu zabudowy zapewniającego przewietrzanie miasta,
  - \* wprowadzanie zieleni izolacyjnej,
  - \* zachowanie ciągłości korytarzy ekologicznych,
  - \* stosowanie maksymalnie wysokich wskaźników powierzchni biologicznie czynnej towarzyszącej zabudowie,
  - \* tworzenie publicznych terenów zieleni urządzonej, w tym parków, skwerów,
  - \* wprowadzanie zieleni wzdłuż ciągów komunikacyjnych o dużym natężeniu ruchu,
  - \* uwzględnianie rozbudowy i kształtowania sieci ulic obwodowych powodujących eliminację lub ograniczenie ruchu tranzytowego oraz umożliwiających uspokojenie ruchu w obszarach wewnątrz dzielnicowych,
  - \* tworzenie stref ruchu pieszego i uspokojonego w szczególności na obszarze śródmieścia,
- 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 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 arosanitarne go 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 arosanitarne go,
  - \* 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:
  - \* 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:
  - \* stymulowanie oddziaływania morza na warunki klimatyczne miasta, zwłaszcza w rejonie Śródmieścia przez nie wprowadzanie form zainwestowania ograniczających zasięg bryzy morskiej i rozprzestrzenianie się aerozolu morskiego (utrzymanie otwarcia na morze ulic śródmiejskich: al. Marsz. J. Piłsudskiego, ul. Armii Krajowej, ul. 10 Lutego),
  - \* zwiększenie wykorzystania wody i urządzeń wodnych w zagospodarowaniu przestrzeni publicznych, zwłaszcza śródmiejskich,
- rewaloryzacja i zagospodarowanie środowiska przyrodniczego terenów rekreacyjnych:
  - \* doprowadzenie przybrzeżnych wód morskich do trwałego stanu przydatności dla rekreacji,
  - \* ochrona przestrzenna i rewaloryzacja jakościowa przyrodniczych terenów rekreacyjnych położonych na obszarze bezpośrednio zurbanizowanym,

### **proekologiczny rozwój przestrzenny miasta:**

- ograniczanie przestrzennego rozwoju miasta:
  - \* efektywne wykorzystanie wewnątrzmijskich terenów inwestycyjnych,

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

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

- 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 mikroplątów ekologicznych:
  - \* 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,
- 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,

- 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,

#### rekultywacja i rewitalizacja 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,
- rewitalizacja terenów zabudowy śródmiejskiej:
  - \* wzbogacenie struktury biotycznej terenów zielonych,
  - \* uaktywnienie biologiczne fragmentów zdewastowanych,
  - \* zwiększanie zróżnicowania zieleni na terenach publicznych, w tym także wzrost udziału zieleni wysokiej,
- rewitalizacja 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 położonych w Gdyni oddziałujących negatywnie na jej otoczenie:
  - \* 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. rewaloryzacja zdegradowanych przestrzeni miejskich o bogatej tradycji historycznej jako źródła odzyskania przestrzeni kulturowej w obrębie dzielnic peryferyjnych,
5. zachowanie niematerialnych wartości historycznych przestrzeni miejskiej, a w szczególności nazw dzielnic i ulic posiadających tradycję historyczną.

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

W zapisach 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. Obszary postulowane do ochrony ujęto w 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. Studium w granicach planu nie wskazuje obiektów o wysokiej wartości historycznej i kulturowej przeznaczonych do ochrony. Cały obszar został jednak ujęty w strefie ochrony konserwatorskiej II - pozostała, niewpisana do rejestru zabytków, część Śródmieścia Gdyni (1a). W II strefie ochrony konserwatorskiej 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**

Na całym obszarze opracowania występują względnie korzystne warunki fizjograficzne dla rozwoju ewentualnej zabudowy, w tym o charakterze śródmiejskim. Zmienne w przestrzeni doliny al. Piłsudskiego warunki geologiczne i hydrogeologiczne stanowią uwarunkowanie techniczne i wymagają

jedynie dobrego ich rozpoznania na etapie inwestycyjnym. Istotne znaczenie ma natomiast wpływ alei i związanego z nią ciągu zieleni na stan aerosanitarny tego rejonu miasta, m.in. poprzez zapewnienie wolnej drogi przewietrzania zabudowy od strony morza. Dla jakości środowiska i lokalnych warunków życia znaczenie ma również sama ilość zieleni, połączonej w jeden kompleks. Wśród niej poprzez formę i wiek, choć z pogarszającym się stanem zdrowotnym, wyróżnia się bukowe, 2-rzędowe zadrzewienie wzdłuż al. Piłsudskiego.

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

- ⇒ na całym obszarze opracowania występują korzystne warunki fizjograficzne dla rozwoju zabudowy,
- ⇒ ewentualne zmiany zagospodarowania nie mogą naruszyć ciągłości korytarza przewietrzania centrum miasta, obejmującego ciąg al. Piłsudskiego i związane z nią pasmo zieleni,
- ⇒ zagospodarowanie terenów publicznych powinno obejmować zieleni, w ilości i formie dostosowaną do specyfiki funkcji, której towarzyszy, z wykorzystaniem wody oraz urządzeń wodnych, komponowaną według indywidualnych projektów obejmujących całe, wyróżniające się w zabudowie przestrzenie lub ich zespoły oraz zapewniających jej wysoką jakość kompozycyjną i właściwe warunki dla długotrwałego rozwoju,
- ⇒ za jedną z kluczowych funkcji terenów zieleni należy uznać zagospodarowanie wód opadowych w ich granicach ograniczające w jak największym stopniu odprowadzanie wód do sieci kanalizacji deszczowej,
- ⇒ należy zachować bukowe zadrzewienie wzdłuż al. Piłsudskiego jako ważne ze względu na ochronę walorów krajobrazowych środowiska i warunków klimatycznych, z zapewnieniem mu właściwych warunków dalszego wzrostu, a w razie konieczności wymiany poszczególnych egzemplarzy z kontynuacją dotychczasowego składu gatunkowego, cech pokroju i ogólnej kompozycji,
- ⇒ planowane nowe obiekty przeznaczone na długotrwały pobyt ludzi powinny uwzględniać obecność w bliskim sąsiedztwie znaczących źródeł emisji, zwłaszcza hałasu,
- ⇒ zabudowa śródmiejska powinna być w całości obsługiwana przez zbiorcze systemy zaopatrzenia w ciepło, wykorzystujące niskoemisyjne lub nieemisyjne źródła ciepła.

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

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

Na obszarze objętym projektem planu wyznaczono liniami rozgraniczającymi następujące tereny:  
zabudowy mieszkaniowej:



- **MW3** – zabudowa wielorodzinna; w parterach budynków usytuowanych wzdłuż dróg publicznych dopuszcza się lokalizację wydzielonych lokali użytkowych dla usług stanowiących uzupełnienie funkcji mieszkaniowej i niezakłócających jej,

zabudowy usługowej:

- **U** – zabudowa usługowa: 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,
- **US** – usługi sportu i rekreacji,

zieleni i wód:

- **ZP** – zieleń urządzona,

komunikacji:

- **KD-Z j/p** – drogi publiczne zbiorcze (j – liczba jezdni, p – liczba pasów ruchu).

Usługi wymagane są w parterach budynków realizowanych od strony ciągów usługowych oznaczonych na rysunku planu.

Ustalono przy tym następujące zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

- kształtowanie przestrzeni publicznych, w tym placów i ulic, ciągów pieszych, rowerowych, zieleni urządzonej, tworzących warunki publicznej aktywności oraz stanowiących miejsca tożsamości i identyfikacji przestrzeni,
- ochrona walorów krajobrazowych poprzez zachowanie otwartej na morze, szerokiej osi urbanistycznej z podwójnym szpalerem drzew wzdłuż Alei Marszałka Piłsudskiego wraz z dominantą przestrzenną – Pomnikiem Ofiar Grudnia 1970 r.,
- kształtowanie struktury przestrzennej z uwzględnieniem istniejącego zagospodarowania i struktury własności,
- kształtowanie standardów użytkowania przestrzeni zapewniających dobre warunki życia mieszkańców.

Ustalono m.in. także zasady zagospodarowania przestrzeni publicznych:

- w rejonie usytuowania Pomnika „Ofiar Grudnia 1970” przestrzeń kształtować ze szczególnym uwzględnieniem rangi miejsca upamiętniającego ofiary wydarzeń grudnia 1970 r., w sposób umożliwiający organizację uroczystości przed pomnikiem,
- przestrzenie publiczne aranżować w sposób zapewniający warunki publicznej aktywności, m.in. poprzez czytelną organizację ciągów pieszych, wyposażanie przestrzeni w niezbędne obiekty małej architektury, urządzonej zieleni; zapewnić oświetlenie przestrzeni i podświetlenie atrakcyjnych i ważnych obiektów,

- zagospodarowanie terenów publicznych powinno obejmować zielen w formach dostosowanych do specyfiki funkcji, której towarzyszy, komponowaną według indywidualnych projektów obejmujących całe, wyróżniające się w zabudowie przestrzenie lub ich zespoły oraz zapewniających jej wysoką jakość kompozycyjną i właściwe warunki dla długotrwałego rozwoju,
- zieleni urządzonej kształtować uwzględniając powiązania z terenami sąsiednimi,
- stosować rozwiązania i materiały o wysokim standardzie jakościowym i technologicznym oraz projekty indywidualne urządzeń i obiektów małej architektury dla uzyskania niepowtarzalnych cech przestrzeni i tożsamości miejsca.

## 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 kanalizacji sanitarnej,
- odprowadzanie wód opadowych:
  - \* z terenów dróg publicznych – do kanalizacji deszczowej lub do ziemi,
  - \* z pozostałych terenów – zagospodarować w granicach własnych działek, w przypadku braku takiej możliwości dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych do kanalizacji deszczowej przy zastosowaniu urządzeń opóźniających odpływ,
- 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;
  - \* dopuszcza się niskoemisyjne źródła ciepła 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;
- elektroenergetyka – z sieci elektroenergetycznej,
- telekomunikacja – z sieci telekomunikacyjnej; w przypadku lokalizacji stacji bazowych zaleca się ich usytuowanie na najwyższych budynkach; lokalizacja stacji na budynkach objętych ochroną konserwatorską wymaga zastosowania rozwiązań jak najmniej ingerujących w wygląd obiektu lub

zespołu zabytkowego; przy ocenie, czy stacja bazowa zalicza się do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, przez miejsca dostępne dla ludności należy także rozumieć przewidziane w planie lokalizacje nowej zabudowy – zgodnie z parametrami określonymi w planie,

- gospodarka odpadami: usuwanie odpadów – segregowanie i wywóz do miejsc przetwarzania; należy zapewnić miejsca do gromadzenia odpadów w sposób selektywny.

Ponadto m.in. wyklucza się lokalizację wolnostojących obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, takich jak stacje transformatorowe, stacje pomiarowe, stacje redukcyjne gazu, przepompownie ścieków itp., na obszarze objętym planem, jeżeli istnieje techniczna możliwość realizacji tych urządzeń jako wbudowanych lub podziemnych.

### **8.3. Ochrona środowiska**

W zakresie zapisów dotyczących ochrony jakości środowiska i warunków życia ludzi, oprócz rozwiązań dotyczących rozwoju infrastruktury technicznej, projekt planu:

- ustala obowiązek zachowania wskazanych na rysunku planu drzew tworzących podwójny szpaler wzdłuż Alei Marszałka Piłsudskiego, ważnych ze względu na ochronę walorów krajobrazowych środowiska i warunków klimatycznych, wyróżniających się wiekiem, formą oraz kondycją, gdzie należy zapewnić im właściwe warunki dalszego wzrostu, a w razie konieczności wymiany poszczególnych egzemplarzy należy kontynuować dotychczasowy skład gatunkowy, cechy pokroju i ogólną kompozycję,
- ustala na terenie 05 U strefę wyłączoną z zabudowy oznaczoną na rysunku planu – do zagospodarowania w formie zieleni ogólnodostępnej w powiązaniu z terenem 01 ZP; dopuszcza tam obiekty małej architektury oraz pomniki, dojścia, sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej i realizację parkingu podziemnego całkowicie zagłębionego poniżej poziomu terenu, pod warunkiem zapewnienia możliwości urządzenia zieleni rekreacyjno-wypoczynkowej nad parkingiem; ustala strefę wyłączoną z zabudowy do zagospodarowania w formie zieleni także na terenie 04 MW3,U,
- na terenie 06 KD-Z stanowiącym część al. Marszałka Piłsudskiego ustala strefę do zagospodarowania w formie zieleni ogólnodostępnej, gdzie nakazuje zapewnić powiązanie piesze w kierunku morza oraz dopuszcza obiekty małej architektury, pomniki, dojścia, sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej,
- dla dróg zbiorczych ustala, że należy utrzymać i uzupełnić istniejące lub wprowadzić nowe zadrzewienia przyuliczne, w formie dostosowanej do przekroju ulicy, o składzie gatunkowym i z zastosowaniem metod sadzenia zapewniającymi ich długotrwały wzrost w warunkach miejskich;

dopuszcza usunięcie wybranych drzew w związku z koniecznością zachowania bezpieczeństwa ruchu drogowego.

Udział powierzchni biologicznie czynnej na terenach przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowo-usługową w projekcie ustalono na poziomie co najmniej 10-25% powierzchni działki.

## 9. Materiały i metody sporządzenia prognozy

Opracowanie niniejsze 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 badań. 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. 2017, poz.519 zm.),
- Ustawa z dn. 16.04.2004 r. *o ochronie przyrody* (t.j. Dz. U. 2018 r. poz. 142 zm.),
- Rozporządzenie Ministra Środowiska z dn. 14.06.2007 r. *w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku* (t.j. Dz. U. z 2014, poz. 112),
- Rozporządzenie Ministra Środowiska z dn.12.01.2011 r. *w sprawie obszarów specjalnej ochrony ptaków* (Dz. U. Nr 25, poz. 133 zm.),

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

- Aktualizacja Programu ochrony powietrza dla strefy aglomeracji trójmiejskiej, w której został przekroczony poziom dopuszczalny pyłu zawieszonego PM10 oraz poziom docelowy benzo(a)pirenu, przyjęta uchwałą nr 352/XXXIII/17 Sejmiku Województwa Pomorskiego z dnia 27.03.2017 r.,
- Bohdziewicz M., Dyl K., Goczyński M., Makowiecka J., Andrzejuk T., Kot M. 2016. Dokumentacja hydrogeologiczna określająca warunki hydrogeologiczne w związku z zamierzonym wykonywaniem odwodnień budowlanych otworami wiertniczymi dla projektu budynku usługowo-biurowego na działkach nr 317, 322, 323, 324, 326, 327 i 334 obręb 0030, Wzgórze Świętego Maksymiliana przy ul. Partyzantów w Gdyni, województwo pomorskie. PUP Fundament Sp. z o.o., Gdańsk,
- Mapa Akustyczna Miasta Gdyni, 2017, BMTcom Sp. z o.o., 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,
- Karta otworu/źródła. RBDH nr 3 – Gdańsk. Otwór 160004, Państwowy Instytut Geologiczny w Warszawie, 2004,

- Karta otworu/źródła. RBDH nr 3 – Gdańsk. Otwór 160013. Państwowy Instytut Geologiczny w Warszawie, 2004,
- Koncepcja rozbudowy i modernizacji systemu odprowadzenia wód opadowych i roztopowych w Gdyni, 2006, BPBK S. A., Gdańsk,
- Kondracki 2002. Geografia regionalna Polski. PWN, Warszawa,
- Lewińska J. 1991. Klimat miasta. IGPIK, Kraków,
- Mazur D., Bohdziewicz M. 2010. Dodatek do dokumentacji geologiczno-inżynierskiej dla ustalenia warunków geologiczno-inżynierskich dla projektu budynku Urzędu Miasta przy al. Marsz. Piłsudskiego i ul. Świętojańskiej w Gdyni, województwo pomorskie. PUP Fundament Sp. z o.o., Gdańsk,
- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Wzgórze Św. Maksymiliana w Gdyni, rejon Skweru Plymouth, przyjęty uchwałą nr XVIII/431/08 Rady Miasta Gdyni z dnia 26.03.2008 r.,
- Piekarek-Jankowska H., Dutkowski M. [red.] 1998. Zespół miejski Gdyni. Przyroda – gospodarka – społeczeństwo. GTN, Gdańsk,
- Przewoźniak M. 1985. Struktura przestrzenna krajobrazu województwa gdańskiego w ujęciu regionalnym. Zesz. Nauk. Wydz. BiNoZ UG, Geografia 13,
- Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gdyni, przyjęte uchwałą nr XVII/400/08 Rady Miasta Gdyni z 27.02.2008 r., zmienioną 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.
- Zajączkowska A., Mazur D., Bohdziewicz M. 2009. Dokumentacja geologiczno-inżynierska dla ustalenia warunków geologiczno-inżynierskich dla projektu budynku Urzędu Miasta przy al. Marsz. Piłsudskiego i ul. Świętojańskiej w Gdyni, województwo pomorskie. PUP Fundament Sp. z o.o., Gdańsk

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 lub przewidywanego na podstawie już obowiązujących rozwiązań 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, długotrwale, 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**

Projekt planu w sposób zasadniczy zmienia udział i rozkład funkcji dotychczas ustalonych w jego granicach. Likwiduje teren dopuszczalnej lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup> oraz istotnie ogranicza udział większości innych usług. Zachowuje je w obrębie

mieszkańcowski-usługowego terenu przy ul. Legionów oraz wydziela dla nich zupełnie nowy teren na części Skweru Plymouth przy ul. Partyzantów, jednak w miejscu już wcześniej wskazanym pod realizację wielofunkcyjnego centrum usługowego w ramach jednego terenu łączącego zieleni urządzoną – plac miejski i zabudowę usługową. Usługi sportu i rekreacji pozostały jako funkcja łączona z przeznaczeniem pod zieleni urządzoną zajmując obszar aktualnie przypisany wyłącznie funkcjom usługowym (teren dawnego GOSiR), w tym funkcji administracji publicznej (rozbudowa Urzędu Miasta Gdyni) oraz sąsiedni teren zieleni urządzonej. Na całym tym obszarze zrezygnowano z zabudowy sięgającej ponad 20 m wysokości na rzecz jej zakazu z dopuszczeniem jedynie realizacji 1-kondygnacyjnych pawilonów o wysokości do 5,5 m i powierzchni obejmującej łącznie do 650 m<sup>2</sup> dla obsługi terenów sportowo-rekreacyjnych (szatnie, toalety, wypożyczalnie sprzętu sportowego, gastronomia). W obrębie Skweru Plymouth z wydzielonym terenem usług, jak i sąsiedniego terenu zieleni urządzonej, usług sportu i rekreacji zachowana została możliwość realizacji parkingów podziemnych. Ustalenia dotyczące terenu zieleni urządzonej we wschodniej części obszaru planu pozostały bez zmian i obejmują utrzymanie zróżnicowanej zieleni o charakterze parkowym.

W przypadku terenów pozostawionych dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej projekt dokumentu zachowuje jej lokalizację oraz koryguje lub precyzuje określające ją wskaźniki nie zmieniając jednak sytuacji w sposób zasadniczy. Podwyższa dopuszczalną wysokość zabudowy w rejonie ul. Legionów o 1 kondygnację na 75% powierzchni rzutu kondygnacji niższej, podnosząc przy tym jej intensywność ale utrzymuje dotychczasową powierzchnię zabudowy usługowej przy ul. Partyzantów i jej dopuszczalną wysokość, nawiązującą do wysokości zabudowy okolicznej.

W granicach terenu drogi zbiorczej obejmującego al. Piłsudskiego projekt rozszerza zapis zapewniający udział w nim zieleni wyznaczając strefę do zagospodarowania w formie zieleni ogólnodostępnej, gdzie nakazuje zapewnić powiązanie piesze w kierunku morza oraz dopuszcza obiekty małej architektury, pomniki, dojścia, sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej. Nie określa jednak wymaganej wielkości tego udziału oraz wyklucza z niego bezpośrednio sąsiedztwo ulicy z ciągiem pieszym. Utrzymuje przy tym obowiązek zachowania cennego, podwójnego szpaleru bukowego biegnącego wzdłuż alei. Wprowadza także dla dróg zbiorczych zupełnie nowy wymóg utrzymania 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 (dopuszcza usunięcie wybranych drzew w związku z koniecznością zachowania bezpieczeństwa ruchu drogowego).

Przyjmując jako sytuację wyjściową spodziewane skutki realizacji obecnie planowanego zagospodarowania można uznać, że na dużej części obszaru opracowywanego dokumentu poziom ingerencji w środowisko nie ulegnie zmianie. W obrębie terenów obecnego skweru Plymouth ze



względu na utrzymanie lokalizacji zabudowy usługowej oraz parkingu podziemnego, a także w obrębie terenu zabudowy mieszkaniowo-usługowej przy ul. Legionów i samego terenu ul. Legionów przewidywane obciążenie środowiska pozostanie nadal na poziomie wysokim. W obrębie terenu zieleni urządzonej we wschodniej części obszaru planu pozostanie na poziomie niskim. W przypadku terenu drogi zbiorczej stanowiącego część al. Piłsudskiego, pomimo włączenia do niego obecnego parkingu przed budynkiem Urzędu Miasta Gdyni ustalenia projektu pozwalają na ograniczenie udziału w nim zieleni i nowe urządzenie strefy ruchu pieszego. I choć podtrzymują obowiązek zachowania cennego bukowego szpaleru to jednak umożliwiają pewne zwiększenie ingerencji w środowisko i wzrost jego obciążenia, mieszczącego się przy tym nadal w kategorii niskiego. Na przeważającej części obszaru planu potencjalne obciążenie środowiska ulegnie jednak zmniejszeniu w wyniku zastąpienia przeznaczenia pod duży zespół zabudowy usługowej funkcją zieleni urządzonej z usługami sportu i rekreacji w postaci niskiej infrastruktury i mało intensywnej zabudowy. W konsekwencji zmiana ustaleń obowiązującego dokumentu zmniejsza wpływ na środowisko realizacji zapisanych w nim rozwiązań, głównie poprzez ograniczenie związanej z nimi emisyjności i podtrzymuje aktualne środowiskotwórcze, krajobrazowe, społeczne a nawet biocenotyczne znaczenie objętego nim terenu dla tej części miasta.

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

### **Powierzchnia ziemi**

Ustalenia projektu planu dotyczą terenu położonego na granicy śródmieścia miasta i pomimo niewielkiej ilości zabudowy oraz przewagi terenów zieleni od kilkudziesięciu lat znacznie przekształconego. Zmiana dotychczasowych ustaleń planu miejscowego, choć związana z rezygnacją z budowy dużego kompleksu zabudowy usługowej, nie doprowadzi do istotnej zmiany spodziewanego zakresu naruszenia powierzchni ziemi. Obok realizacji pozostawionej w projekcie zabudowy mieszkaniowo-usługowej i usługowej zadecyduje o tym także budowa na rozległej powierzchni pod terenami zieleni wcześniej planowanych parkingów podziemnych, wymagająca szeroko zakrojonych, głębokich prac ziemnych. W zależności od miejsca i głębokości wykopy mogą sięgać płytko ponad poziom wód gruntowych lub nawet schodzić poniżej niego. W przypadku posadowienia podziemnych budowli na drodze przepływu podziemnego – układającego się w kierunku północno zachodnim, ku wnętrzu Obniżenia Redłowskiego i w stronę Pradoliny Kaszubskiej – może dojść do podpiętrzenia wód podziemnych i ewentualnego podtopienia pobliskiej zabudowy w rejonie ul. Partyzantów i ul. Świętojańskiej.

Planowane funkcje a także przyjęte sposoby zagospodarowania ścieków i wód opadowych nie tworzą zagrożenia skażeniem gruntu ani wód gruntowych.

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

Zmiana dotychczasowych przepisów planu miejscowego nie wprowadza na opisywany obszar nowych kategorii źródeł emisji zanieczyszczeń powietrza i hałasu. Zachowuje jako pierwsze źródło zaopatrzenia w ciepło miejską sieć ciepłowniczą, doprecyzowuje zapisy dotyczące możliwości alternatywnych i wpisuje się w ten sposób w działania zaproponowane w aktualizacji programu ochrony powietrza. Rezygnacja z wprowadzenia tam dużego zespołu usługowego pozwoli natomiast na ograniczenie emisji związanych z towarzyszącym usługom ruchem samochodowym. Wykluczenie dużego zespołu wysokich budynków w świetle doliny prowadzącej aleję Piłsudskiego i związane z tym zwiększenie udziału powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do sytuacji możliwej przy obecnie obowiązującym dokumencie wzmocnią wpływ dużego obszaru zieleni na warunki klimatyczne i aerosanitarnie, w tym jako korytarza przewietrzania południowej części śródmieścia.

Dokument nie lokuje nowej zabudowy związanej z długotrwałym pobytem ludzi w strefach oddziaływania głównych źródeł emisji. Zgodnie z art. 114 ust. 1 ustawy z dnia 27.04.2001 r. *Prawo ochrony środowiska* uwzględnia pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu teren wrażliwej akustycznie zabudowy przy ul. Legionów jako teren przeznaczony pod zabudowę mieszkaniowo-usługową.

### **Wody powierzchniowe i podziemne**

Zmiany w planowanym zagospodarowaniu nie zmieniają sposobu zagospodarowania ścieków sanitarnych przyczynią się jednak do zmniejszenia ich ilości odprowadzanej w przyszłości z obszaru planu. W przypadku wód opadowych zmniejszają powierzchnię nieprzepuszczalną dla nich, pozwalają na zwiększenie zdolności retencyjnej terenu i kładą większy nacisk na zagospodarowanie wód opadowych w granicach własnych działki.

Oceniając zapisy dokumentu, przede wszystkim dotyczące gospodarki wodno-ściekowej, można uznać, że jego ustalenia nie wpłyną trwale na jakość wód podziemnych i nie zwiększają obciążenia dla wód powierzchniowych – wód Zatoki Puckiej.

### **Szata roślinna**

Zapisy projektu dokumentu nie zmieniają charakteru występującej w jego granicach szaty roślinnej. Tak jak pod rządami obecnie obowiązujących przepisów będzie to głównie zieleń urządzona, w tym w znacznej części porastająca stropy podziemnych parkingów. Zmiana ustaleń planu miejscowego wpłynie jednak na zwiększenie jej ilości o obszar przeznaczony aktualnie pod zabudowę usługową w miejscu dawnego GOSiR oraz obszar istniejącego parkingu przed budynkiem urzędu miasta. Realizacja podziemnych kondygnacji nie pozwoli mimo to zachować wielu składników istniejącej zieleni, zwłaszcza

w obrębie Skweru Plymouth. Ostateczny kształt zieleni, jej zróżnicowanie i kompozycyjna jakość będą zależały od przyjętych w przyszłości rozwiązań projektowych. Dokument formułuje jednak prostą wytyczną do zagospodarowania terenów publicznych, aby obejmowało zieleni, w ilości i formie dostosowaną do specyfiki funkcji, której towarzyszy, z wykorzystaniem wody oraz urządzeń wodnych, komponowaną według indywidualnych projektów obejmujących całe, wyróżniające się w zabudowie przestrzenie lub ich zespoły oraz zapewniających jej wysoką jakość kompozycyjną i właściwe warunki dla długotrwałego rozwoju.

Projekt nie zmienia poziomu ochrony poprzez ustalenia planu miejscowego cennego bukowego szpaleru wzdłuż al. Piłsudskiego wskazując go jako drzewa do zachowania, ważne ze względu na ochronę walorów krajobrazowych środowiska i warunków klimatycznych. Nowe zapisy projektu pozwalają jednak na znaczącą przebudowę zieleni w pasie tej drogi nawet z ograniczeniem jej ilości, zwłaszcza przy samej ulicy. Sytuację poprawia nowy nakaz wprowadzenia wzdłuż dróg zbiorczych zadrzewień przyulicznych.

### **10.3. Stopień zabezpieczenia jakości środowiska**

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

Ustalenia projektu planu nie nasilają lokalnych problemów emisyjnych, szczególnie w zakresie emisji zanieczyszczeń powietrza oraz hałasu, sprzyjają wręcz poprawie sytuacji możliwej obecnie. Nie lokalizują nowej zabudowy wrażliwej w pobliżu głównych źródeł emisji i nie wprowadzają nowych źródeł emisji. Nowelizują przy tym zapisy dotyczące zaopatrzenia w ciepło kładąc nacisk na wykorzystanie miejskiej sieci ciepłowniczej oraz, rezygnując z części wysokiej zabudowy, poprawiają możliwe w przyszłości funkcjonowanie korytarza przewietrzania centrum miasta. Nie wprowadzają nowych kategorii źródeł hałasu ponad spodziewane przy aktualnie obowiązujących zapisach a likwidacja przeznaczenia pod duże obiekty usługowe może sprzyjać ograniczeniu związanego z nimi ruchu pojazdów i emitowanego przez nie hałasu. Zapisy dokumentu określają w granicach planu poziom ochrony przed hałasem stosownie do przepisów ustawy z dnia 27.04.2001 r. *Prawo ochrony środowiska*.

Wzrost możliwej powierzchni biologicznie czynnej oraz rozwiązania przyjęte w gospodarowaniu wodami opadowymi sprzyjają ograniczeniu odprowadzania wód do sieci kanalizacyjnej i jej dalszego obciążania. Biorąc pod uwagę potencjalne konflikty mogące wpływać na warunki życia mieszkańców dokument ustala aby stacje bazowe GSM sytuować na najwyższych budynkach a przy ocenie, czy zaliczają się one do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, przez

miejsca dostępne dla ludności także rozumieć przewidziane w planie lokalizacje zabudowy nowej, zgodnie z parametrami określonymi w planie.

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]	
niestabilna i względnie niska jakość powietrza w rejonie Śródmieścia		+		
przewaga emisji zanieczyszczeń powietrza i hałasu z dróg		+		

### 10.3.2. Stopień ochrony przyrody

Nowe ustalenia planu miejscowego nie tylko zachowują aktualnie przewidzianą ilość zieleni urządzonej ale, rezygnując z lokalizacji znacznej części zabudowy usługowej i fragmentu powierzchni parkingowej, prowadzą do zwiększenia jej ilości. Pomimo nawet zachowania realizacji parkingów podziemnych oraz liberalizacji zasad zagospodarowania pasa al. Piłsudskiego umożliwiającą zmniejszenie w nim udziału powierzchni biologicznie czynnej. Utrzymane pozostanie zatem co najmniej dotychczasowe, duże środowiskotwórcze, biocenotyczne, krajobrazowe oraz społeczne znaczenie terenów zieleni obecnych w granicach obszaru planu. W tym ich rola w przewietrzaniu części śródmieścia miasta. Nie zmieni się konieczność zachowania wyróżniającego się spośród obecnej zieleni, cennego szpaleru kilkudziesięcioletnich buków rosnących wzdłuż al. Piłsudskiego.

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]	
znaczny udział zróżnicowanej zieleni urządzonej tworzącej jeden z większych zespołów publicznej zieleni w centrum Gdyni, o dużym znaczeniu środowiskotwórczym i krajobrazowym		+++		
wypełniony zielenią korytarz przewietrzania obszarów śródmiejskich		+++		
wyróżniające się krajobrazowo bukowe zadrzewienie przy al. Piłsudskiego		0		

Zakres wprowadzanych zmian do obowiązującego planu i stopień przewidywanych zmian w środowisku decydują, że nie pogorszą one warunków ochrony na Obszarze Specjalnej Ochrony Ptaków (OSOP) "Zatoka Pucka" PLB 220005 ani na Specjalnym Obszarze Ochrony Siedlisk „Klify i Rafy Kamienne Orłowa” PLH220105 w sieci Natura 2000.

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	○	○	○	
PLH220105	○	○	○	

\*- 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**

Istotne zmiany ustaleń planu miejscowego wprowadzone w projekcie dokumentu będą miały w decydującej przewadze pozytywny wpływ na funkcjonowanie przewidywanego zagospodarowania i warunki życia mieszkańców centrum Gdyni. Wielorakie znaczenie dużego zespołu zieleni w tej części miasta zostanie utrzymane lub nawet wzmocnione, z utrzymaniem jego najcenniejszych składników. Oddziaływanie pozostawionych funkcji usługowych i komunikacyjnych będzie w skali odpowiadającej zabudowie śródmieścia, zgodnej z konsekwencjami funkcjonowania tej zabudowy w obecnie planowanym kształcie.

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

Krajobrazowy skutek zmiany ustaleń planu miejscowego będzie przede wszystkim wynikiem rezygnacji z lokalizowania dużego zespołu wysokiej zabudowy w miejscu dawnego GOSiR na rzecz terenu publicznej zieleni urządzonej, usług sportu i rekreacji. Dominującym składnikiem krajobrazu w granicach planu pozostanie zieleń a jej estetyczne znaczenie będzie zależne od przyjmowanych rozwiązań projektowych. Ostatnie stwierdzenie odnosi się także do przewidywanej na opisywanym obszarze zabudowy usługowej.

Projekt uwzględnia wymagania ochrony konserwatorskiej związanej z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gdyni oraz obecnością strefy ochrony ekspozycji zespołu urbanistycznego Kamiennej Góry i ujęciem budynku mieszkalnego przy ul. Legionów 23 w gminnej i wojewódzkiej ewidencji zabytków.

### **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 zmiany planu nie naruszają warunków ochrony wartości przyrodniczych, wynikających z przepisów ustawy z dnia 16.04.2004 r. *o ochronie przyrody*.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego realizuje postulaty Aktualizacji programu ochrony powietrza dla strefy aglomeracji trójmiejskiej, w której został przekroczony poziom dopuszczalny pyłu zawieszonego PM10 oraz poziom docelowy benzo(a)pirenu, przyjętej uchwałą nr 352/XXXIII/17 Sejmiku Województwa Pomorskiego z dnia 27.03.2017 r. Dodatkowo projekt dokumentu

realizuje postanowienia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gdyni oraz uwzględnia 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 wodno-prawnym.

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

Niewielki stopień oddziaływania realizacji ustaleń planu na naturalne komponenty środowiska oraz jakość jego zasobów, w porównaniu ze skutkami dokumentu obowiązującego, nie wymaga formułowania rozwiązań alternatywnych ani określenia metod kompensacji przyrodniczej.

## **13. Podsumowanie i wnioski**

1. Projekt planu w sposób zasadniczy zmienia udział i rozkład funkcji dotychczas ustalonych w jego granicach. Likwiduje teren dopuszczalnej lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup> i funkcji administracji publicznej na rzecz terenu zieleni urządzonej i usług sportu i rekreacji. Pozostałe formy zagospodarowania terenu, w tym należące do funkcji mieszkaniowych i usługowych oraz możliwość realizacji parkingów podziemnych zachowuje w stopniu określonym w obowiązującym planie miejscowym.
2. Przyjmując jako sytuację wyjściową spodziewane skutki realizacji obecnie planowanego zagospodarowania można uznać, że na dużej części obszaru opracowywanego dokumentu poziom ingerencji w środowisko nie ulegnie zmianie. Na przeważającej części obszaru planu potencjalne obciążenie środowiska ulegnie nawet zmniejszeniu w wyniku zastąpienia przeznaczenia pod duży zespół zabudowy usługowej funkcją zieleni urządzonej z usługami sportu i rekreacji w postaci niskiej infrastruktury i mało intensywnej zabudowy.
3. Zmiana ustaleń obowiązującego dokumentu zmniejsza wpływ na środowisko realizacji zapisanych w nim rozwiązań, głównie poprzez ograniczenie związanej z nimi emisyjności i podtrzymuje aktualne środowiskotwórcze, krajobrazowe, społeczne a nawet biocenotyczne znaczenie objętego nim terenu dla tej części miasta.

4. Zmiana dotychczasowych ustaleń planu miejscowego, choć związana z rezygnacją z budowy dużego kompleksu zabudowy usługowej, nie doprowadzi do istotnej zmiany spodziewanego zakresu naruszenia powierzchni ziemi. Obok realizacji pozostawionej w projekcie zabudowy mieszkaniowo-usługowej i usługowej zadecyduje o tym także budowa na rozległej powierzchni pod terenami zieleni wcześniej planowanych parkingów podziemnych.
5. W przypadku posadowienia podziemnych budowli na drodze przepływu podziemnego – układającego się w kierunku północno zachodnim, ku wnętrzu Obniżenia Redłowskiego i w stronę Pradoliny Kaszubskiej – może dojść do podpiętrzenia wód podziemnych i ewentualnego podtopienia pobliskiej zabudowy w rejonie ul. Partyzantów i ul. Świętojańskiej.
6. Ustalenia projektu planu nie nasilają lokalnych problemów emisyjnych, szczególnie w zakresie emisji zanieczyszczeń powietrza oraz hałasu, sprzyjają wręcz poprawie sytuacji możliwej obecnie. Nie lokalizują nowej zabudowy wrażliwej w pobliżu głównych źródeł emisji i nie wprowadzają nowych źródeł emisji.
7. Nowe ustalenia planu miejscowego nie tylko zachowują aktualnie przewidzianą ilość zieleni urządzonej ale nawet prowadzą do zwiększenia jej ilości. Utrzymane pozostanie zatem co najmniej dotychczasowe, duże środowiskotwórcze, biocenotyczne, krajobrazowe oraz społeczne znaczenie terenów zieleni w granicach obszaru planu, w tym ich rola w przewietrzaniu części śródmieścia miasta.
8. Istotne zmiany ustaleń planu miejscowego wprowadzone w projekcie będą miały w decydującej przewadze pozytywny wpływ na funkcjonowanie przewidywanego zagospodarowania i warunki życia mieszkańców centrum Gdyni.
9. Dominującym składnikiem krajobrazu w granicach planu pozostanie zieleń a estetyczne znaczenie jej oraz nowych obiektów mieszkaniowych i usługowych będzie zależne od przyjmowanych rozwiązań projektowych.
10. Projekt uwzględnia wymagania ochrony konserwatorskiej związanej z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gdyni, obecnością strefy ochrony ekspozycji zespołu urbanistycznego Kamiennej Góry oraz wpisem do gminnej i wojewódzkiej ewidencji zabytków.
11. Ze względu na położenie obszaru planu oraz stopień oddziaływania realizacji jego ustaleń na środowisko oddziaływanie transgraniczne nie jest możliwe.
12. Ustalenia projektu zmiany planów nie naruszają warunków ochrony wartości przyrodniczych, realizują postulaty Aktualizacji programu ochrony powietrza dla strefy aglomeracji trójmiejskiej, postanowienia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gdyni oraz uwzględniają zalecenia sformułowane w opracowaniu ekofizjograficznym.



13. Jakość środowiska w rejonie objętym nowym zagospodarowaniem będzie kontrolowana w ramach sieci państwowego monitoringu środowiska.
14. Niewielki stopień oddziaływania realizacji ustaleń planu na naturalne komponenty środowiska oraz jakość jego zasobów, w porównaniu ze skutkami dokumentu obowiązującego, nie wymaga formułowania rozwiązań alternatywnych ani określenia metod kompensacji przyrodniczej.

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

Na podstawie art. 17 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* 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* Prezydent Miasta Gdyni obwieszczeniem z dnia 25.01.2018 r., ogłoszeniem z dnia 08.02.2018 r. (Polska Dziennik Bałtycki) i ogłoszeniem z dnia 09.02.2018 r. (Ratusz nr 1309 rok XXVII) zawiadomił o przystąpieniu do przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko i **opracowania prognozy oddziaływania na środowisko** miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Wzgórze Św. Maksymiliana w Gdyni, rejon Skweru Plymouth i Alei Marszałka Piłsudskiego. Zainteresowani mogli składać do Prezydenta Miasta Gdyni wnioski dotyczące opracowania prognozy oddziaływania na środowisko w terminie do dnia 03.03.2018 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 Wzgórze Św. Maksymiliana w Gdyni, rejon Skweru Plymouth i Alei Marszałka Piłsudskiego.