



BIURO PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA GDYNI

# Prognoza oddziaływania na środowisko

*miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części  
dzielnic: Babie Doły, Obłuże i Oksywie w Gdyni, rejon ulic  
Zielonej i A. Dickmana*

**zespół autorski:**

**główny specjalista:** mgr Paweł Sagin .....

**starszy asystent:** mgr Gabriela Fiutowska .....



**Gdynia, lipiec 2012 r. /w/**

## Spis treści

STRESZCZENIE.....	2
Wstęp.....	5
1. Cel, zakres i podstawy sporządzenia prognozy.....	5
2. Położenie, dotychczasowe ustalenia planów miejscowych, wskazania studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta, aktualne użytkowanie.....	7
3. Wybrane cechy środowiska przyrodniczego.....	9
3.1. Kluczowe komponenty środowiska.....	9
3.2. Walory przyrodnicze, konieczny zakres ich ochrony.....	15
3.3. Przyrodnicze powiązania z terenami sąsiednimi, konieczny zakres ich ochrony.....	15
3.4. Zagrożenia brzegu morskiego.....	16
4. Walory kulturowe i cechy krajobrazu.....	18
5. Znaczenie dotychczasowego zagospodarowania i użytkowania terenu dla jakości środowiska..	20
6. Obowiązujący i postulowany zakres ochrony zasobów środowiska.....	20
7. Ustalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.....	22
8. Wnioski i zalecenia opracowania ekofizjograficznego.....	27
9. Ustalenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.....	28
9.1. Przeznaczenie terenu, zasady podziału i zabudowy gruntów.....	28
9.2. Infrastruktura techniczna.....	29
9.3. Ochrona środowiska.....	30
10. Prognoza oddziaływania na środowisko projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.....	32
10.1. Zakres zmian funkcji i użytkowania terenu, stopień oddziaływania na środowisko.....	32
10.2. Oddziaływanie ustaleń planu na poszczególne komponenty środowiska.....	33
10.3. Stopień ochrony przyrody, wpływ na obszary Natura 2000.....	36
10.4. Oddziaływanie na wartości kulturowe i krajobraz.....	38
10.5. Zgodność z przepisami dotyczącymi zabezpieczenia wartości przyrodniczych i kulturowych oraz zaleceniami opracowań ekofizjograficznych.....	38
11. Przewidywane metody analizy skutków realizacji postanowień planu.....	39
12. Kompensacja przyrodnicza, rozwiązania alternatywne.....	39
13. Podsumowanie i wnioski.....	39

### Załączniki:

- ◆ uzgodnienie Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Gdyni zakresu i stopnia szczegółowości zakresu prognozy oddziaływania na środowisko miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnic Babie Doły, Obłuże i Oksywie w Gdyni, rejon ulic Zielonej i A. Dickmana NS-4901/4/12 z dnia 04.05.2012 r.
- ◆ uzgodnienie Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska zakresu i stopnia szczegółowości zakresu prognozy oddziaływania na środowisko miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnic Babie Doły, Obłuże i Oksywie w Gdyni, rejon ulic Zielonej i A. Dickmana RDOŚ-Gd-PNII.411.6.4.2012.MPI z dnia 02.05.2012 r.

Mapa: Wpływ ustaleń projektu planu na środowisko (skala 1 : 2 000)

## STRESZCZENIE

Poniższe opracowanie zawiera ocenę skutków dla środowiska przyrodniczego ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnic : Babie Doły, Obłuże i Oksywie w Gdyni, rejon ulic Zielonej i A. Dickmana.

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 ustala następujące funkcje terenów:

tereny zabudowy mieszkaniowej:

**MN1** – zabudowa jednorodzinna wolno stojąca,

**MN3** – zabudowa jednorodzinna,

**MW3** – zabudowa wielorodzinna,

**MW2** – zabudowa wielorodzinna niska,

tereny zabudowy usługowej:

**U** – zabudowa usługowa,

**UK** – usługi kultury,

**UO** – usługi oświaty i wychowania,

**US** – usługi sportu i rekreacji,

**UT** – usługi turystyki – usługi hotelarskie, informacji turystycznej i gastronomii,

**UZ** - usługi zdrowia,

tereny zabudowy techniczno-produkcyjnej:

**PM** –tereny urzędzeń przystani morskiej – obiektów, urzędzeń i instalacji morskiej przystani rybackiej,

tereny użytkowane rolniczo:

**R** – tereny rolnicze,

tereny zieleni:

**ZL** – lasy,

**ZP** – zieleń urządzona,

**ZE** – zieleń ekologiczno-krajobrazowa – tereny zieleni przeznaczone do utrzymania i rozwoju struktur przyrodniczych niewymagające urządzenia i stałej pielęgnacji; w szczególności są to tereny zadrzewień i zarośli, muraw i wrzosowisk, torfowisk, cieków, oczek wodnych oraz zespoły roślinności bagiennej, trwałe, półnaturalne łąki i pastwiska,

**ZD** – ogródki działkowe,

**ZPL** – brzeg morski, plaża,

tereny komunikacji:

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

**KD-D j/p** – drogi i ulice publiczne dojazdowe,

**KD-X** – wydzielone publiczne place, ciągi piesze, pieszo – jezdne i rowerowe

**KDW** – drogi wewnętrzne

**KS** – tereny urzędzeń transportu samochodowego-parkingi,

**KL** – tereny urzędzeń transportu lotniczego,

tereny infrastruktury technicznej:

**K** – tereny urzędzeń odprowadzania i oczyszczania ścieków,

**E** – tereny urzędzeń elektroenergetycznych,

**G** – tereny urzędzeń gazownictwa.

Planowana zabudowa koncentruje się głównie w rejonie istniejącego osiedla mieszkaniowego przy ul. ul. Ikara i Dedala (wielorodzinna, usługowa) oraz zabudowań dawnego folwarku Nowe Obłuże (jednorodzinna, usługowa). Zabudowa mieszkaniowa ograniczona została linią spodziewanych przekro-

czeń dopuszczalnego poziomu hałasu lotniczego, obliczonego dla optymalnego/najbardziej prawdopodobnego wariantu rozwoju lotniska cywilnego w Kosakowie. Dokument uwzględnia również planowany rozwój morskiej przystani rybackiej Gdynia-Obłuże. Pozostałe części obszaru planu zostały objęte różnymi formami terenów zieleni, z ograniczoną możliwością realizacji nowej zabudowy. Zabudowa w przewadze jest planowana jako niska.

Zapisy analizowanego projektu planu w niewielkim stopniu zmieniają dotychczasowe przeznaczenie terenów i w ograniczonym stopniu poszerzają zakres istniejącej zabudowy. Nie wprowadzają przy tym żadnych funkcji mogących znacząco wpływać na jakość środowiska. Projekt dokumentu blokuje dalszy rozwój zabudowy w strefie zagrożonej osunięciem się zbocza klifowego, ujętej jako strefa ochrony klifu. Zapewniony został jedynie rozwój przystani rybackiej.

Planowane zagospodarowanie, przy ograniczonym udziale zabudowy, nie będzie prowadziło do znaczących przekształceń powierzchni ziemi ani podczas budowy, ani podczas jego funkcjonowania. Nie będzie również źródłem istotnego zanieczyszczenia gruntu, w tym ze strony systemów zagospodarowania odpadów i ścieków. Projekt dokumentu uwzględnia przy tym obecność naturalnych zagrożeń w środowisku, przede wszystkim wynikających z oddziaływania morza na brzeg klifowy.

Nowe zagospodarowanie nie będzie źródłem ani znaczących emisji zanieczyszczeń powietrza, ani hałasu. Głównym źródłem hałasu w rejonie Babich Dołów jest lotnisko w gminie Kosakowo. Planowane zagospodarowanie terenu dostosowane zostało do koncepcji jego rozwoju i przekształcenia w lotnisko cywilne. Projekt dokumentu wyklucza zabudowę akustycznie chronioną w strefie prognozowanych przekroczeń dopuszczalnego poziomu hałasu lotniczego. W prognozowanym zasięgu hałasu przekraczającego poziom dopuszczalny dla zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży pozostawiono teren szkoły podstawowej nr 28. Przewidywany zasięg hałasu znacznie ogranicza możliwości znalezienia innej lokalizacji dla szkoły. Ze względu na zachowanie obecnie wymaganych warunków akustycznych obiekt będzie mógł bez przeszkód funkcjonować w dotychczasowym miejscu do czasu powstania cywilnego lotniska i stwierdzenia jego ponadnormatywnego oddziaływania. W sytuacji kiedy po uruchomieniu lotniska, mimo zastosowania dostępnych rozwiązań technicznych, technologicznych i organizacyjnych zasięg ponadnormatywnego oddziaływania hałasu będzie większy niż przyjęty jako podstawa w konstrukcji ustaleń planu, konieczne będzie utworzenie obszaru ograniczonego użytkowania.

Planowane w projekcie planu funkcje nie są ponadprzeciętnie wodochłonne i nie prowadzą do powstawania znacznych ilości ścieków przemysłowych. Przyjęte rozwiązania w zakresie gospodarki ściekowej, oparte o funkcjonowanie miejskiego systemu kanalizacji sanitarnej nie będą wprowadzały zagrożenia dla środowiska wodnego, w tym wód podziemnych, tak lokalnie jak i jako element oddziaływania całego miasta. Źródłem zanieczyszczenia wód powierzchniowych i podziemnych nie będzie także odprowadzanie wód opadowych z terenów zabudowanych. Wprowadzenie retencjonowania wód opadowych i roztopowych pochodzących z zabudowy jednorodzinnej, usługowej i dróg sprzyja ograniczeniu wielkości zrzutu zanieczyszczeń z terenu miasta do Zatoki Puckiej.

Realizacja ustaleń planu w niewielkim stopniu zmieni dotychczasowy charakter szaty roślinnej, głównie na terenach o nowym przeznaczeniu. Wraz z rozwojem planowanego zagospodarowania zwiększy się udział zieleni urządzonej, zastępującej płaty zbiorowisk ruderalnych oraz związanych z uprawami rolnymi. Ustalenia projektu dokumentu nie będą miały wpływu na rozwój szaty roślinnej terenu plaży. Ze względu na ograniczony zakres rozwoju nowej zabudowy i utrzymanie znacznego udziału terenów biologicznie czynnych, w tym zachowanie ich dużej części w dotychczasowej formie i użytkowaniu nie zmieniają się warunki życia lokalnej fauny.

Nowe funkcje i związane z nimi przekształcenia środowiska nie będą stanowiły zagrożenia dla najcenniejszych składników przyrody. Sposób zagospodarowania i użytkowania strefy przybrzeżnej utrzymuje dotychczasowy przebieg głównego w rejonie obszaru planu korytarza ekologicznego.

Przewidywany stopień oddziaływania przyjętych w projekcie planu rozwiązań na wody przybrzeżne sprawia, że funkcjonowanie ustaleń dokumentu nie pogorszy warunków ochrony na Obszarze Specjalnej Ochrony Ptaków (OSOP) w sieci Natura 2000 Zatoka Pucka PLB 220005 oraz

Specjalnym Obszarze Ochrony Siedlisk (SOOS) Zatoka Pucka i Półwysep Helski PLH220032, stanowiącym obecnie Obszar Mający Znaczenie dla Wspólnoty. Zapisy projektu dokumentu nie będą miały wpływu na poziom ochrony walorów stanowiska dokumentacyjnego przyrody nieożywionej „Klif Oksywski”, nawet w sytuacji nakładania się na obiekt obszaru przystani rybackiej.

Charakter planowanej zabudowy, nie zmieni w zasadniczy sposób dotychczasowych cech lokalnego krajobrazu. Ustalenia projektu planu obejmują jednocześnie ochroną obiekty historyczne i warunki ich ekspozycji w krajobrazie.

Projekt nie narusza przepisów dotyczących ochrony zasobów i jakości środowiska; realizuje także postanowienia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gdyni. Uwzględnia również zalecenia sformułowane w opracowaniu ekofizjograficznym.

Wpływ planowanego zagospodarowania na stan aerosanitarny, klimat akustyczny i jakość wód powierzchniowych będzie kontrolowany w ramach państwowego monitoringu środowiska. Niewielki stopień oddziaływania realizacji ustaleń planu na naturalne komponenty środowiska oraz jakość jego zasobów nie wymaga formułowania rozwiązań alternatywnych ani określenia metod kompensacji przyrodniczej.

## Wstęp

Prognoza oddziaływania na środowisko miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnic: Babie Doły, Obłuże i Oksywie w Gdyni, rejon ulic Zielonej i A. Dickmana, została wykonana w Biurze Planowania Przestrzennego Miasta Gdyni.

Formalną podstawę sporządzenia prognozy i ustalenia jej zakresu stanowią:

- ◆ Ustawa z dnia 03.10.2008 r. *o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko* (Dz. U. Nr 199, poz. 1227, z późn. zmianami),
- ◆ Uchwała nr XIX/365/12 Rady Miasta Gdyni z 25.04.2012 r. *w sprawie: przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnic Babie Doły, Obłuże i Oksywie w Gdyni, rejon ulic Zielonej i A. Dickmana,*
- ◆ uzgodnienie Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Gdyni zakresu i stopnia szczególności zakresu prognozy oddziaływania na środowisko miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnic Babie Doły, Obłuże i Oksywie w Gdyni, rejon ulic Zielonej i A. Dickmana NS-4901/4/12 z dnia 04.05.2012 r.,
- ◆ uzgodnienie Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska zakresu i stopnia szczególności zakresu prognozy oddziaływania na środowisko miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnic Babie Doły, Obłuże i Oksywie w Gdyni, rejon ulic Zielonej i A. Dickmana RDOŚ-Gd-PNII.411.6.4.2012.MPI z dnia 02.05.2012 r.

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

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

Celem opracowania jest:

- ⇒ ocena skutków dla środowiska przyrodniczego i walorów kulturowych realizacji ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnic: Babie Doły, Obłuże i Oksywie w Gdyni, rejon ulic Zielonej i A. Dickmana,
- ⇒ wskazanie możliwych sposobów ograniczenia ewentualnego negatywnego oddziaływania na środowisko proponowanych w planie rozwiązań oraz sposobów przyszłej kontroli tego oddziaływania.

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

Podstawę merytoryczną sporządzenia oceny stanowiły następujące dokumenty i materiały:

**akty prawne:**

- Dyrektywa Rady 79/409/EWG z dnia 2 kwietnia 1979 roku w sprawie ochrony dzikich ptaków,
- Dyrektywa Rady 92/43/EWG z dnia 21 maja 1992 roku w sprawie ochrony siedlisk naturalnych oraz dzikiej fauny i flory,
- Ustawa z dn. 27.04.2001 r. *Prawo ochrony środowiska* (tekst jednolity Dz. U. z 2008r. Nr 25, poz. 150, z późniejszymi zmianami),
- Ustawa z dn. 16.04.2004 r. *O ochronie przyrody* (Dz. U. Nr 92, poz. 880, z późniejszymi zmianami),
- Ustawa z dnia 28.03.2003 r. *o ustanowieniu programu wieloletniego "Program ochrony brzegów morskich"* (Dz. U. 2003 Nr 67, poz. 621),
- Rozporządzenie Ministra Gospodarki z dnia 27.10.2010 r. *w sprawie pomieszczeń magazynowych i obiektów do przechowywania materiałów wybuchowych, broni, amunicji oraz wyrobów o przeznaczeniu wojskowym lub policyjnym* (Dz. U. Nr 222, poz. 1451),
- Decyzja Ministra Środowiska lit. DL.lp-0233-2/05 z dnia 16.02.2005 r. *w sprawie uznania za ochronne lasy stanowiące własność Skarbu Państwa wchodzące w skład Nadleśnictwa Gdańsk w Regionalnej Dyrekcji Lasów Państwowych*,
- Zarządzenie Nr 162/99 Wojewody Pomorskiego z dnia 16.11.1999 r. *w sprawie uznania niektórych obszarów w woj. Pomorskim za stanowiska dokumentacyjne przyrody nieożywionej* (Dz. Urz. Pom. z 1999r. Nr 121 poz. 1072),
- Rozporządzenie Nr 33/2007 Wojewody Pomorskiego z dnia 19.12.2007 r. *w sprawie programu ochrony powietrza dla aglomeracji trójmiejskiej* (Dz. Urz. Woj. Pom. 2008 Nr. 1, poz. 45),

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

- Adrianowska E. [red.] 1990. Gdynia. Środowisko, przestrzeń, gospodarka. Towarzystwo Miłośników Gdyni,
- Aneks Nr 2 do dokumentacji hydrogeologicznej GZWP Nr 110 Pradoliny Kaszubskiej i rzeki Redy. Zatwierdzony decyzją Nr DG kdh/BJ/489-6273/2000 Ministra Środowiska z dn. 8.06.2000r.,
- Atlas Geologiczno-Inżynierski Aglomeracji Trójmiejskiej, PIG Geoprojekt Gdańsk, 2007r.
- Cieślak A., Dubrawski R., 2000, *Podstawy przyrodnicze, techniczne i organizacyjno-prawne oraz przedsięwzięcia strategii ochrony brzegów morskich*, Instytut Morski, Gdańsk
- Czuchaj J., 2008, *Prognoza hałasu lotniczego dla planowanego lotniska cywilnego w Gdyni - Kosakowie*, ACESOFT – Akustyka budowlana i przemysłowa, Sopot,
- Dubrawski R., Zawadzka-Kahlau E. 2006. *Przyszłość ochrony brzegów morskich Polsce*. Prace Instytutu Morskiego. Wydawnictwa Wewnętrzne Instytutu Morskiego w Gdańsku, Gdańsk,
- Gwizdała K., Świdziński W., 2005, *Ocena stateczności klifu w Babich Dołach na odcinku 300 m.*, Gdańsk, marzec-kwiecień,
- 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,
- Kaleta P., Pomianowski P., Kuklińska-Drewnicz B., Wojtyniak J., Lewczuk M., Walenciuk K., Reszka J., *Raport oddziaływania na środowisko przedsięwzięcia pod nazwą Port Lotniczy Gdynia-Kosakowo (etap: decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach oddziaływania na środowisko) (wersja robocza)*, Gdynia- Grudziądz, listopad 2009- luty 2010,
- *Koncepcja rozbudowy i modernizacji systemu odprowadzania wód opadowych i roztopowych w Gdyni*, BPBK S.A. w Gdańsku, wrzesień 2006r.,
- Kondracki J., 2002, *Geografia regionalna Polski*, PWN, Warszawa,

- Kostarczyk A., Jakubowska B., 2003, Studium kulturowo-konserwatorskie do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Oksywie w Gdyni, rejon ulic Dickmana, Muchowskiego i Kępa Oksywska, Regionalny Ośrodek Badań i Dokumentacji Zabytków w Gdańsku, Gdańsk,
- Kuciaba J., Dokumentacja hydrogeologiczna ujęcia wód podziemnych z utworów neogeńskich (mioceńskich i oligoceńskich) Jednostki Wojskowej nr 4651 w Gdyni Babie Doły, Unitex centrum Badawczo-Wdrożeniowe „UNITEX”, spółka z o.o., 2006
- Lamparski E., Molski P., Cieślak W., Twaróg L., Buca B., 2005, Dokumentacja Geologiczno-inżynierska dla projektu zabezpieczenia odcinka brzegu klifowego w Gdyni – Babich-Dołach, 2005, Przedsiębiorstwo Geologiczno-Geodezyjne, Geoprojekt-Gdańsk
- Mapa akustyczna Gdyni, 2008, BMT Cordah Sp. z o.o., ACESOFT Sp. z o.o., Comonet Sp. z o.o., Gdańsk,
- Mapa glebowo-rolnicza, arkusz Gdańsk-Sopot-Gdynia 1:25000, 1973, WBGiUR,
- Mapa przeglądowa walorów przyrodniczych Nadleśnictwa Gdańsk, Obręb Chylonia, Województwo Pomorskie, RDLP w Gdańsku, stan na 01.01.2005r.,
- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Gdyni, zatwierdzony uchwałą Nr XXII/115/88 MRN z dnia 4.02.1988 r.
- Program ochrony środowiska przed hałasem dla miasta Gdyni, BMT Cordah, Gdynia, 2008r.
- Przewoźniak M., 1985, Struktura przestrzenna krajobrazu województwa gdańskiego w ujęciu regionalnym. Zesz. Nauk. Wydz. BiNoZ UG, Geografia 13,
- Sagin P., Fiutowska G. 2010. Opracowanie ekofizjograficzne do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnic: Babie Doły, Obłuże i Oksywie w Gdyni, rejon ulic Zielonej i Dickmana. BPPMG, Gdynia,
- Stan zanieczyszczenia powietrza atmosferycznego w aglomeracji gdańskiej w roku 2003 i informacja o działalności fundacji ARMAAG. ARMAAG, Gdańsk, Gdynia, Sopot, Tczew 2003,
- Szczegółowa Mapa Geologiczna Polski 1: 50 000, PIG, Warszawa 2006r.,
- Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gdyni, zatwierdzone uchwałą Nr XVII/400/08 Rady Miasta Gdyni z 27 lutego 2008 r.
- Szukalski J. 1974. Środowisko geograficzne Trójmiasta. Wyd. U. Gd., Gdańsk
- Wilemborek B., 2009, Karta ewidencyjna Zabytków architektury i budownictwa, Krajowy Ośrodek Badań i dokumentacji Zabytków w Warszawie, Dane Miejskiego Konserwatora Zabytków

oraz:

- informacje uzupełniające projektantów planu,
- wizja terenowa.

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

Obszar planu miejscowego położony jest w północno-wschodniej części Gdyni, przy granicy z gminą Kosakowo. Stanowi fragment dzielnicy Babie Doły, Obłuże i Oksywie obejmuje tereny położone w sąsiedztwie lotniska Gdynia Oksywie (w użytkowaniu Marynarki Wojennej), którego pas startowy przylega do północno-zachodniej granicy opracowania (rys. 1).

Obszar opracowania południkowo przecina ulica Zielona. Wschodnia granica terenu biegnie wzdłuż brzegu morskiego Zatoki Gdańskiej. Od południowego-wschodu obszar sąsiaduje z Osadą Rybacką w Oksywiu.



W obrębie obszaru opracowania i w jego sąsiedztwie znajdują się tereny zamknięte - wojskowe przeważnie z dużym udziałem lasów i powierzchni zadrzewionych. Południowa i południowo-zachodnia część opracowania obejmuje tereny rolnicze, odłogi oraz fragment ogrodów działkowych.

W rejonie ulic Dedala i Ikara występuje zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna. Przy ulicy Rybaków obok zabudowy dawnego zespołu dworsko-folwarcznego występuje zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Na zapleczu przystani rybackiej koncentruje się zabudowa letniskowa i mieszkaniowa jednorodzinna.

Od wschodu teren planu graniczy z obszarem specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 –Zatoka Pucka (kod obszaru PLB 220005) ustanowionym Rozporządzeniem Ministra Środowisk z dnia 21 lipca 2004r. w sprawie obszarów specjalnej ochrony ptaków Natura 2000. Od północnego-wschodu teren opracowania graniczy z projektowanym specjalnym obszarem ochrony siedlisk (SOO) „Zatoka Pucka i Półwysep Helski” PLH 220032. Na obszarach tych obowiązują zakazy, ograniczenia i nakazy wynikające z ustawy 16 kwietnia 2004r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2004r. Nr 92 poz. 880, z późn. zmianami).

Z końcem 2003 roku przestał obowiązywać miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Gdyni, zatwierdzony uchwałą Nr XXII/115/88 MRN z dnia 4.02.1988 r.

Zgodnie z ustaleniami planu na obszarze opracowania przewidziano następujące funkcje:

- w południowej i południowo-zachodniej części opracowania przewidziano tereny pod ogrody działkowe i teren upraw polowych z dopuszczeniem ogrodnictwa,
- w rejonie ulic Ikara i Dedala przewidziano tereny specjalne, w obrębie, których wprowadzono funkcję zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, jednorodzinnej oraz tereny leśne,
- w rejonie ulicy Rybaków przewidziano lokalizację przemysłu nieuciążliwego, tereny ogrodnictwa, zabudowy mieszkaniowej oraz urządzeń połowowych rybaków,
- pozostała część terenów obejmowała tereny specjalne.

Analizowany obszar od południa graniczy z terenem Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Oksywie w Gdyni, rejon ulic Dickmana i Osada Rybacka, zatwierdzonego Uchwałą Nr XIII/311/07 Rady Miasta Gdyni z dnia 24 października 2007r. (Dz. Urz. Woj. Pom. z 2008r. Nr 14 poz. 354). Wzdłuż brzegu morskiego w planie przewidziano tereny zieleni krajobrazowo-ekologicznej, tereny brzegu morskiego z plażą oraz tereny rolne. Wyznaczono też granicę strefy ochrony klifu.

Wskazania dotyczące możliwego i preferowanego przeznaczenia terenów są obecnie zawarte w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gdyni, zatwierdzonym uchwałą Nr XVII/400/08 Rady Miasta Gdyni z 27 lutego 2008 r. Zgodnie z ustaleniami Studium:

- w północnej, zachodniej i południowo-wschodniej części planu znajdują się tereny wojskowe będące terenami zamkniętymi,
- w północnej części w rejonie ulic Dedala i Ikara przewidziano tereny pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną,
- w rejonie zespołu dworsko-folwarcznego przewidziano lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- tereny położone przy południowo-zachodniej granicy opracowania przewidziano pod perspektywiczne rezerwy terenowe z możliwością realizacji nowego programu użytkowego, obejmujące ogrody działkowe (w tym przewidziane do przekształceń),
- niewielki teren przy południowej granicy planu przewidziano pod usługi komercyjne z dopuszczeniem obiektów handlowych o pow. do 2000 m<sup>2</sup>,
- wzdłuż wschodniej granicy obok plaż przewidziano tereny zieleni urządzonej (parki, bulwary, skwery) z min. 90 % powierzchni biologicznie czynnej,
- na pozostałych obszarach wolnych od zabudowy zlokalizowanych po obu stronach ulicy Zielonej przewidziano tereny pod zielenią krajobrazowo-ekologiczną, łąki, zadrzewienia, zalesienia, uprawy rolne z minimalnym 90 % udziałem powierzchni biologicznie czynnej.

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

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

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

Obszar objęty projektem planu położony jest na Kępie Oksywskiej, której powierzchnia opada w kierunku wschodnim stromym brzegiem klifowym ku Zatoce Gdańskiej. Kępa stanowi fragment falistej moreny dennej, odcięty od wysoczyzny Pojezierza Kaszubskiego obniżeniem Pradoliny Kaszubskiej.

Teren cechuje się zróżnicowanym ukształtowaniem osiągając maksymalnie wysokość 49 m n.p.m. w jego zachodniej części.

Wysoczyznę przecinają rozcięcia erozyjne opadające do Zatoki Gdańskiej. Jednym z nich jest zalesiony położony w południowo-wschodniej części Wąwóz Ostrowski. Na omawianym odcinku brzeg klifowy osiąga średnio wysokości ok. 30 m n.p.m. maksymalnie 38 m n.p.m. Miejscami jest to aktywny obrywowo-osypiskowy brzeg klifowy stromo opadający w stronę morza. Zachodzą tu okresowo procesy osuwiskowe, osypiskowe, obrywowe i niwalne. Nachylenie stoków na aktywnych odcinkach brzegu dochodzi do 60°.

W celu charakterystyki budowy geologicznej brzegu klifowego posłużono się danymi odnoszącymi się do 300 m fragmentu brzegu morskiego zlokalizowanego na wysokości ulicy Dedala. Brzeg klifowy

w Babich Dołach zbudowany jest głównie z utworów czwartorzędowych i trzeciorzędowych. Pierwsze z nich reprezentowane są głównie przez utwory sedymentacji morskiej w postaci piasków drobnych oraz plejstocenyjskie piaski wodnolodowcowe drobne i średnie. Występują tu też gliny lodowcowe, gliny piaszczyste oraz piaski gliniaste budujące przeważnie koronę klifu. Warstwy trzeciorzędowe reprezentowane są przez mioceńskie utwory piaszczyste wykształcone w postaci piasków drobnych i pylastych z domieszką pyłu burowęglowego, z przewarstwieniami mioceńskimi gruntami spoistymi w postaci ilów i pyłów burowęglowych oraz pyłów i glin pylastych z domieszką pyłu. (Lampraski i in, 2005).

O stateczności klifu decyduje m. in. obecność niespoistych utworów trzeciorzędowych w postaci zagęszczonych piasków drobnych oraz piasków pylastych z domieszką burowęgla oraz utworów wodnolodowcowych. Występujące w profilu brzegu grunty spoiste, tj. ily i ily burowęgłowe są gruntami wrażliwymi, których objętość zmienia się (wzrasta i maleje) pod wpływem zmian uwilgotnienia stanowiąc o stateczności klifu.

Występująca wzdłuż brzegu wąska plaża rozszerza się w kierunku północnym. Budują ją głównie piaski pochodzące z niszczenia klifów i transportu wzdłuż brzegowego.

Czwartorzędowe utwory morenowe występują też poza strefą brzegową. Stanowią je głównie warstwy gliny zwałowej o miąższości sięgającej kilkudziesięciu metrów, przedzielone warstwami różnoziarnistych piasków, pospółek i otoczków. Na przeważającej części obszaru na głębokości 2 – 4 m ppt. występują głównie piaski i żwiry wodnolodowcowe, za wyjątkiem północno-zachodniego fragmentu zbudowanego z gliny zwałowej (Frankowski, Zachowicz red. 2007).

Gleby na omawianym obszarze należą wyłącznie do gleb mineralnych. W obrębie wysoczyzny morenowej dennej wykształciły się gleby brunatne wylugowane i brunatne kwaśne. Według mapy glebowo-rolniczej występują tu głównie piaski gliniaste mocne na glinach lekkich oraz piaski gliniaste lekkie na glinach lekkich. Miejscami występują piaski gliniaste lekkie na piaskach słabobliniastych. W południowo-zachodniej części opracowania występują gleby 2 kompleksu przydatności rolniczej (kompleksu pszennego dobrego). W centralnej i południowo - wschodniej części planu mają miejsce gleby 4 kompleksu przydatności rolniczej gleb (żytniego kompleksu bardzo dobrego). Północną część obejmują gleby 5 kompleksu przydatności rolniczej (żytni dobry) (mapa glebowo-rolnicza, 1975). Bonitacyjnie na obszarze planu występują grunty rolne IV i V klasy oraz łąki i pastwiska V i VI klasy. Wzdłuż brzegu morskiego występują grunty rolniczo nie przydatne. Grunty organiczne nie występują.

### **Wody powierzchniowe i podziemne**

Teren w całości znajduje się w zlewni Zatoki Gdańskiej. Za wyjątkiem pojedynczych zagłębień bezodpływowych z wysokim stanem wód gruntowych wskazujących na nieprzepuszczalne warstwy gruntu, nie występują tu cieki oraz większe zbiorniki wodne.

W sąsiedztwie zespołu dworsko-folwarcznego znajduje się niewielki sztuczny zbiornik retencyjny.

Spływ powierzchniowy wód opadowych jest zgodny z nachyleniem terenu i odbywa się głównie w kierunku wschodnim, północnym i południowo-wschodnim. Modyfikują go rozcięcia erozyjne w krawędzi wysoczyzny prowadzące w kierunku brzegu morskiego.

W rejonie Kępy Oksywskiej pierwszy poziom wodonośny występuje głównie w piaskach drobnych i grubych, w żwirach, a w rejonach gdzie podłoże czwartorzędu zostało wypiętrzone w drobnych piaskach miocenu. Oba poziomy pozostają ze sobą w kontakcie hydraulicznym. Zwierciadło wody, które na dominującym obszarze jest napięte obniża się od około 15 m n.p.m. w głębi wysoczyzny, przez 5 m n.p.m. w zachodniej części obszaru opracowania, do 0 m n.p.m. przy brzegu morza. Występujące wyżej pod wierzchnimi glinami osady wodnolodowcowe z uwagi na bliskość baz drenażu pozostają suche do znacznych głębokości. Głębokość występowania pierwszego poziomu wodonośnego w centrum obszaru planu wynosi ok. 40 m ppt. (Frankowski, Zachowicz red. 2007). Lokalnie w obrębie wysoczyzny wśród glin piaszczystych występują wody o charakterze zawieszonym, które są ujmowane w studniach w Mechelinkach i Pierwoszynie.

Na terenie opracowania występują 3 studnie głębinowe (nr 2, 3a, 4) należące do ujęcia wody Jednostki Wojskowej nr 4651 Gdynia Babie Doły. Dwie z nich znajdują się na terenie zamkniętym. Zasoby eksploatacyjne wody podziemnej z utworów neogeńskich (mioceńskich i oligoceńskich) ustalono na :

- z utworów miocenu :  $Q_{max.}=40,0 \text{ m}^3/\text{h}$ ,
- z utworów oligocenu:  $Q_{max.}=70,0 \text{ m}^3/\text{h}$ .

Zasoby te zostały ustalone w dokumentacji hydrogeologicznej, zgodnie z którą studnia nr 3a ujmuje mioceński poziom wodonośny reprezentowany przez pisaki drobnoziarniste. W pozostałych dwóch studniach eksploatowany jest oligoceński główny dla ujęcia poziom wodonośny. Niewielki obszar zasilania obejmuje centralną część kępy i cechuje się odpływem w kierunku Zatoki Puckiej. Natomiast słabo rozpoznany oligoceński poziom wodonośny jest mało zasobny w wodę a jego zasilanie następuje głównie przez wody podziemne z dalekiego krążenia, w niewielkim stopniu przez przesączanie z poziomu czwartorzędowo-mioceńskiego. Występująca w rejonie ujęcia naturalna warstwa osadów słabopruszczalnych stanowi wystarczającą ochronę przed dopływem zanieczyszczeń od powierzchni terenu (Kuciaba 2006).

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

Warunki klimatyczne omawianego obszaru są zbliżone do panujących w obrębie wschodniej części wysoczyzny morenowej Pojezierza Kaszubskiego, choć wyraźnie zaznacza się również wpływ morza. Stosunki anemometryczne są jednym z najważniejszych elementów klimatu, decydującym o kom-

forcie klimatycznym mieszkańców oraz o stanie sanitarnym powietrza atmosferycznego. W skali regionalnej dominują wiatry z sektora północno-zachodniego, zachodniego i południowo-zachodniego. Zaznacza się przy tym ich duża zmienność. Średnia roczna prędkość wiatrów wynosi 5,28 m/s (dane ze stacji Rębiechowo z pięciolecia 1986-90). Maksymalne prędkości notowano w miesiącach zimowych, kiedy średnie miesięczne dochodziły do 8,4 m/s, przy wiatrach wiejących z kierunków zachodnich. Występująca tu duża wilgotność w połączeniu z silnymi wiatrami wzmacnia uczucie chłodu.

Warunki lokalne mają znaczny wpływ na kształtowanie się warunków klimatycznych w rejonie Babich Dołów. Brzeg morski cechuje się wschodnią ekspozycją a kępa tworzy osłonę przed silnymi wiatrami, szczególnie północnymi i wschodnimi. Zachowane zostają przy tym dobre warunki przewietrzania większości otwartego obszaru opracowania. Lokalnie w obrębie wcięć erozyjnych dolin istnieje możliwość zalegania wilgotnego i chłodnego powietrza oraz modyfikacja kierunku przewietrzania zgodnie z kierunkiem doliny.

Cechą charakterystyczną obszaru jest niewielka zmienność temperatury i wilgotności względnej powietrza w cyklu rocznym i dobowym w porównaniu do terenów pradolinnych oraz ochładzający wpływ morza w ciągu dnia w okresie wysokich temperatur (Buliński, Przewoźniak 1997).

Łagodzący wpływ morza przejawia się w zmniejszeniu amplitudy rocznej temperatur powietrza – zmniejszeniu ilości dni mroźnych i jednocześnie zmniejszeniu ilości dni upalnych w ciągu roku, w stosunku do terenów położonych w głębi lądu. Efektem są stosunkowo łagodne zimy, chłodne wiosny i lata oraz ciepłe jesienie. Ilość dni mroźnych i z przymrozkiem zmniejsza się głównie w okresie zimy. Wiosną, w wyniku ochładzającego wpływu wód Bałtyku, ich liczba ulega nieznacznemu zwiększeniu (od marca aż do maja) (Szukalski 1974).

Rejon Gdyni odznacza się względnie dużym usłonecznieniem, szczególnie w maju i w czerwcu, związanym z mniejszą ilością dni pochmurnych w stosunku do reszty kraju. Większe wartości uzyskuje wilgotność względna powietrza, głównie w miesiącach zimowych, gdzie średnia miesięczna wynosi 82 %. Najniższa jest w czerwcu i wynosi 74 %. Zaznacza się tu również zwiększona liczba dni z mgłą. Najwyższe opady przypadają na lipiec, najniższe - na marzec (Adrianowska 1990). Wschodnie, klifowe stoki oraz plaże charakteryzują się zacienieniem w godzinach popołudniowych.

Zgodnie z raportem o stanie zanieczyszczenia powietrza atmosferycznego w aglomeracji gdańskiej w roku 2003 (ARMAAG 2003) ogólna jakość powietrza na obszarze Gdyni, określona na podstawie wszystkich obowiązujących ówczesnie kryteriów (stężenia średnioroczne, średniodobowe i 1h), w odniesieniu do zanieczyszczeń gazowych była dobra i bardzo dobra, a niedostateczna w odniesieniu do pyłu zawieszonego PM 10. Normy stężeń 8-godzinnych tlenku węgla CO również nie zostały w 2003 r. przekroczone. Przekroczenia norm dla pyłu zawieszonego PM 10 stały się podstawą sporządzenia programu ochrony powietrza dla aglomeracji trójmiejskiej, ustanowionego rozporządzeniem Nr 33/2007

Wojewody Pomorskiego z 19.12.2007 r. Na terenie Gdyni w 2006 r. notowane były przekroczenia norm dobowych, jednak wyłącznie w północnej części Śródmieścia, poza granicami opracowania, a ich źródłem jest powierzchniowa emisja z terenów przemysłowo-portowych.

W granicach obszaru przeznaczonego do sporządzenia planu nie ma obecnie znaczących źródeł hałasu (ryc. 2-4).

Położone w sąsiedztwie opracowania lotnisko wojskowe Gdynia Oksywie przewidziane jest do częściowego przekształcenia w cywilny port lotniczy Gdynia-Kosakowo. Szereg opracowań dotyczących oceny uciążliwości akustycznej przyszłego lotniska podaje różne dane dotyczące przekroczeń hałasu w zależności od przyjętej metodyki oraz spodziewanej intensywności wykorzystania lotniska. Po analizie danych wynika, że obszar objęty pracami nad planem, w mniejszym lub większym stopniu, zależnie od przyjętej metody i intensywności ruchu samolotów, znajdzie się w zakresie przekroczeń dopuszczalnych norm hałasu dla zabudowy mieszkaniowej.

Prognoza dla transportu lotniczego zakłada przekształcenie lotniska wojskowego, charakteryzującego się niewielką ilością operacji lotniczych (średnia dzienna to 5 operacji startów i lądowań w ciągu dnia) w wojskowo-cywilne (Port Lotniczy Gdynia-Kosakowo). Eksploatacja lotniska cywilnego będzie związana ze wzrostem intensywności lotów oraz wzrostem poziomu hałasu w otoczeniu lotniska. Przyjęta w „Programie ochrony środowiska przed hałasem” (BMT Cordah 2008) ilość cywilnych operacji lotniczych (średnio 24/dobę – ok. 8800/rok) w planowanym pierwszym okresie eksploatacji, zgodnie z wykonaną prognozą hałasu lotniczego, nie wskazuje na możliwość powstania istotnej uciążliwości dla mieszkańców miasta.

Aktualnie jest sporządzany raport oddziaływania na środowisko do Planu Generalnego lotniska (Master Planu), który ponownie określi oddziaływanie na środowisko budowy i eksploatacji cywilnego portu lotniczego Gdynia-Kosakowo. W projekcie raportu zaprezentowano trzy warianty jego rozwoju: minimalny, optymalny (bazowy - najbardziej prawdopodobny) oraz maksymalny. Warianty różnią się zakresem wykorzystania lotniska dla poszczególnych typów samolotów, ilością przewożonych pasażerów oraz towarów oraz liczbą operacji lotniczych. Dokonano analizy szeregu możliwości rozwoju lotniska w horyzontach czasowych do 2013, 2020 i 2030 roku. Określono też wpływ inwestycji na poszczególne komponenty środowiska jak i na zdrowie człowieka. Wstępnie przyjęto w prognozie, że dzienna liczba operacji lotniczych (startów i lądowań) nie przekroczy 50, natężenie ruchu lotniczego rozkładać się będzie głównie w dzień i w godzinach wieczornych, a na porę nocną przypadnie maksymalnie 15% ogółu operacji lotniczych. Przeprowadzona analiza oddziaływania akustycznego wskazuje, że realizacja przedsięwzięcia zakładającego wprowadzenie lotów pasażerskich spowoduje powstanie stref ponadnormatywnego poziomu hałasu na obszarach sąsiadujących z lotniskiem, usytuowanych na przedłużeniu osi pasa startowego w kierunku północno – zachodnim i południowo – wschodnim. Zagrożenia śro-

dowiskowe będą wynikały z intensywności ruchu samolotów, zaistniałych sytuacji awaryjnych oraz czynności związanych z obsługą lotniska. Wyniki analiz raportu wskazują, iż preferowany powinien być wariant bazowy (optymalny) z 5% ruchem nocnym (lub z całkowitym wykluczeniem nocnych operacji lotniczych). Stosunkowo korzystny dla środowiska wariant optymalny (bazowy, central), zakłada, że docelowo od 2030 roku lotnisko będzie obsługiwało rocznie około 1,3 mln pasażerów, 560 Mg towarów oraz 23 500 operacji lotnictwa ogólnego. Funkcjonowanie lotniska w tym wariantie pozwala na zoptymalizowanie jego pracy z możliwością ograniczenia strefy ponadnormatywnego oddziaływania. Ponadnormatywna emisja hałasu od lotniska skutkować będzie koniecznością ustanowienia strefy ograniczonego użytkowania zgodnie z przebiegiem izofony 60 dB dla pory dziennej i 50 dB dla pory nocnej. W obrębie tej strefy znajdują się zabudowania dzielnicy Babie Doły, Oksywie, oraz wsi Kosakowo i Pierwszyna. Wprowadzenie strefy wyeliminuje dalszy rozwój budownictwa podlegającego ochronie (obiekty mieszkalne, obiekty służby zdrowia, edukacji).

### **Szata roślinna**

Szata roślinna na wierzchołku Kępy Oksywskiej w granicach obszaru planu została całkowicie przekształcona przez dotychczasową działalność człowieka. Tworzą ją głównie zbiorowiska ruderalne i murawowe na odłogowanych gruntach rolnych, związane z uprawami ogrodowymi i towarzyszące zabudowie. Na dłużej nieużytkowanych powierzchniach użytków rolnych rozwinęły się grupy zarośli lub młode zadrzewienia, głównie budowane przez brzozę.

Roślinność o znacznie większym stopniu naturalności porasta strefę brzegową, w tym zbocza klifowe. Oprócz fragmentarycznie wykształconych zbiorowisk plaży stanowią ją zadrzewienia o różnym zwarciu na klifie, budowane przez buka, dąb, grab, lipę oraz gatunki pionierskie: brzozę, klon, topolę osikę. Miejscami, na obrzeżach i w prześwietleniach towarzyszą im zarośla krzewów: leszczyny, czarnego bzu, rokitnika i in., z udziałem nalotu drzew wchodzących w skład drzewostanu. Powierzchnie otwarte porastają naklifowe murawy. W miejscach intensywnego ruchu pieszego pokrywa roślinna jest całkowicie zniszczona.

W rejonie wąwozu Ostrowskiego w południowo-wschodniej części opracowania występują lasy w administracji Nadleśnictwa Gdańsk (obręb Chylonia, oddz. 290a, b, c, d, g, h). Lasy państwowe obejmują drzewostany z przewagą dębu i buka, z czego część z nich stanowią drzewostany ponad 100 letnie. Lasy te są lasami ochronnymi specjalnego przeznaczenia. Lasy położone w pasie technicznym Urzędu Morskiego należą do lasów stanowiących własność Skarbu Państwa będących w użytkowaniu Urzędu Morskiego w Gdyni. Na ich terenie obowiązuje plan urządzenia lasu zatwierdzony Decyzją Ministra Środowiska z dnia 27.07.2007r. (DLOPiK-L-lp-611-26/07). We wschodniej części planu występuje niewielki fragment lasów komunalnych miasta Gdynia (oddz. 28n, m, p).

Obiektem wyróżniającym się swoją wartością spośród zieleni urządzonej są pozostałości zadrzewień parkowych dawnego folwarku „Nowe Obłuże” przy ulicy Rybaków. Z pierwotnej kompozycji zachowały się jedynie szpalery lip ograniczających niegdyś założenie, obecnie w wieku 80-90 lat. Pozostała część jest silnie zdegradowana, podzielona na mniejsze ogródki i zabudowana obiektami gospodarczymi, pomiędzy którymi rosną pojedyncze drzewa.

Pojedyncze drzewa różnych gatunków, wyróżniające się wiekiem (60-90 lat), formą i stanem zachowania zachowały się także wśród innych terenów zabudowanych na obszarze planu, częściowo stanowiąc pozostałość dawnych powierzchni leśnych rozciągających się ponad klifem.

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

Głównym wyróżniającym się elementem struktury środowiska przyrodniczego wschodniej części obszaru planu jest występujący na krawędzi wysoczyzny morenowej stromy brzeg klifowy przeważnie porośnięty lasem. Miejscami jest on aktywny gdzie zachodzą naturalne procesy brzegowe i osuwiskowe. Stanowi on w dużym procencie naturalny fragment strefy brzegowej. Martwe odcinki klifów stabilizuje las oraz zwarte zadrzewienia. Na aktywnych fragmentach klifów występują przeważnie zbiorowiska inicjalne. Brzegi klifowe i ich zalesione zaplecze są jednym z głównych elementów wymagających zachowania i ochrony. Wskazane jest pozostawienie jak najdłuższych odcinków brzegu morskiego w stanie naturalnym.

Zróznicowaną rzeźbą i cennymi walorami krajobrazowymi cechują się też występujące w wysoczyźnie rozcięcia erozyjne, do których należy forma dolinna w północnej części oraz wąwóz Ostrowski w południowo-wschodniej części opracowania.

Godnym uwagi jest występujący w obrębie zespołu dworsko-folwarcznego wyróżniający się krajobrazowo starodrzew w tym szpalery lip rosnących wzdłuż zachodniej i południowej granicy oraz pojedyncze drzewa pozostałe po dawnym założeniu.

Występowanie wyróżniających się walorów przyrodniczych skutkować powinno:

- ochroną klifów aktywnych i martwych oraz stabilizującej ich roślinności,
- ochroną wcięć erozyjnych przed zabudową,
- zachowaniem krajobrazowej roli lasów,
- zachowaniem cennych drzew i szpalerów w formie objęcia ochroną zachowawczą.

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

Obszar planu od wschodu posiada bezpośredni kontakt z Zatoką Gdańską, w kierunku której kształtuje się główny spływ powierzchniowy.



Podstawowe powiązania obszaru kształtują się w obrębie zalesionych fragmentów brzegu morskiego głównie w kierunku północnym i południowym. Lokalnie występują też w obrębie rozcięć erozyjnych i prowadzą ku brzegowi morskiemu.

Ograniczenie w funkcjonowaniu powiązań przyrodniczych stanowi ogrodzony teren lotniska, tereny wojskowe oraz tereny zabudowy. Lokalną barierą jest także ulica Zielona, przecinająca południkowo teren planu.

Obszar opracowania nie posiada bezpośredniego kontaktu z Trójmiejskim Parkiem Krajobrazowym, którego granica przebiega w odległości ok. 4,5 km na południowy-wschód. Granica Nadmorskiego Parku Krajobrazowego przebiega w odległości ok. 5 km na północ od terenu planu.

W celu utrzymania dotychczasowych powiązań przyrodniczych wskazane jest:

- pozostawienie ciągłości powiązań wzdłuż brzegu morskiego poprzez maksymalne zachowanie lasów i zadrzewień na klifie i jego zapleczu,
- zachowanie ciągłości wcięć erozyjnych oraz porastających je zarośli i zadrzewień,
- wykluczenie z zabudowy brzegu i zboczy klifowych, z wyłączeniem umocnień brzegowych realizowanych przez organa administracji morskiej, zgodnie z obowiązującą strategią ochrony brzegów.

### 3.4. Zagrożenia brzegu morskiego

Analizowany fragment brzegu morskiego cechuje się wysokim stopniem naturalności zachodzących procesów brzegowych. Procesy te oraz procesy stokowe związane ze znacznym nachyleniem i wysokością zboczy są źródłem zagrożenia dla terenów położonych na zapleczu brzegu. Zagrożenie to reprezentuje dwie różne skale czasowe:

- zagrożenie bieżące, związane z możliwością powstawania osuwisk na wysokich i częściowo erodowanych zboczach klifowych,
- potencjalne zagrożenie w wieloleciu, związane ze stopniowym cofaniem się brzegu morskiego.

Obliczenia stateczności 300 metrowego odcinka brzegu klifowego na wysokości ulicy Dedala pozwoliły określić zasięg strefy możliwego wpływu procesów stokowych na zabudowę, który dochodzi do 34 m od krawędzi klifu w głąb lądu (Gwizdała, Świdziński 2005). Można się spodziewać, że przy zbliżonej budowie geologicznej innych odcinków klifu oksywskiego będzie on podobny również na nich, zmniejszając się prawdopodobnie przy obniżeniu wysokości zboczy. Trudno jest jednak wskazać tu precyzyjną regułę, ze względu na brak właściwej dokumentacji. Odnosząc się do omawianych zagrożeń, dla całego fragmentu brzegu znajdującego się w granicach planu Urząd Morski w Gdyni wyznaczył tzw. **strefę ochrony klifu**, równą trzem wysokościami zboczy odmierzoną od jego podstawy w kierunku zaplecza brzegu. Dochodzi ona szerokości ok. 90-110 m, a jej granica przebiega w odległości nie mniejszej niż 20 m od górnej krawędzi klifu, obejmując tereny zainwestowane jak i niezabudowane.

Przebieg granicy strefy ponad klifem koreluje z zasięgiem zagrożenia przewidywanym na podstawie dokumentacji z rejonu ul. Dedala. Kierując się ostrożnością, wynikającą z jednej strony z niedostatków szczegółowej wiedzy o procesach brzegowych w omawianym miejscu i możliwych ich zmianach w kolejnych latach, z drugiej strony drastycznymi skutkami dla zabudowy ewentualnych osunięć zboczy można wyznaczyć **strefę ochrony klifu** zgodnie ze wskazaniem Urzędu Morskiego, sięgającą jednak **nie bliżej jak 34-35 m od jego górnej krawędzi**. W strefie tej powinien być wprowadzony zakaz wznoszenia budynków i budowli oraz realizacji podziemnych urządzeń infrastruktury technicznej, z wyjątkiem urządzeń służących funkcjonowaniu miejsc widokowych oraz obiektów służących zapewnieniu stateczności klifu. Razem z fragmentami stoków dolin i wcięć erozyjnych o spadkach powyżej 20 % klif nadmorski wraz ze strefą przykrawędziową stanowi teren potencjalnie narażony na osuwanie się mas ziemi.

Dalej w głąb łądu sięga zagrożenie wynikające z cofania się linii brzegowej, związanego m.in. z systematycznym wzrostem względnego poziomu morza, który w ubiegłym stuleciu sięgnął ok. 10 cm (Cieślak, Dubrawski 2000). Przyszłe zmiany poziomu morza prognozuje się w trzech wariantach:

- optymistycznym – 0,3 m/100 lat,
- najbardziej prawdopodobnym – 0,6 m/100 lat,
- pesymistycznym – 1,0 m/100 lat.

Zjawisko to, w którymkolwiek z wariantów, prowadzi do nasilenia erozji brzegów, rozszerzenia jej zasięgu wzdłuż wybrzeża i zwiększenia zagrożenie zaplecza ze wszystkimi elementami infrastrukturalnymi, gospodarczymi, osadniczymi i przyrodniczymi. Także w rejonie Zatoki Gdańskiej zaznacza się wyraźna korelacja pomiędzy wzrastającym względnym poziomem morza a niszczeniem brzegu. Zgodnie z analizami sporządzonymi w trakcie prac nad Strategią ochrony brzegów morskich przewiduje się iż w ciągu najbliższych 100 lat na fragmencie brzegu morskiego Oksywie – Mechelinki brzeg cofnie się od 80 - 150 m; średnie tempo cofania się brzegu zostało określone na 1 m/rok (Dubrawski, Zawadzka - Kahlau 2006, Cieślak, Dubrawski 2000). Zasięg możliwych zmian brzegowych wyznacza strefę bezpiecznego gospodarowania w określonej perspektywie czasowej. W pasie pomiędzy linią podstawy klifu a granicą bezpiecznego gospodarowania nie należy prowadzić inwestycji dla przyjętego okresu prognozy (Dubrawski, Zawadzka- Kahlau 2006).

Rodzaj podejmowanych w przytoczonej sytuacji przedsięwzięć związanych z ochroną brzegu zależy od sposobu użytkowania jego zaplecza i oceny wartości obecnego tam zagospodarowania. Dla odcinka brzegu morskiego Oksywie – Mechelinki (89,1- 96,5 km), w studiach służących opracowaniu Programu ochrony brzegów morskich (wprowadzonego ustawą z dnia 28.03.2003 r.) ustalono normę bezpieczeństwa wynoszącą 200 lat (sposób umocnienia powinien zapewnić ochronę przed zdarzeniami sztormowymi, które mogą mieć miejsce raz na 200 lat). Urząd Morski uszczegółowił tę wartość do 200

lat dla odcinków brzegu z zainwestowanym zapleczem z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (rejon ulic Dedala i Ikara), 100 lat dla odcinków brzegu z zabudową mieszkaniową jednorodziną (rejon ul. Rybaków) oraz 50 lat dla fragmentów brzegu z niezabudowanym zapleczem. Ustawa z dnia 28.03.2003 r. o ustanowieniu programu wieloletniego "Program ochrony brzegów morskich" (Dz. U. 2003 Nr 67, poz. 621), określająca działania urzędu morskigo w zakresie ochrony brzegu, dla rejonu Kępy Oksywskiej przewiduje ochronę brzegu poprzez jego sztuczne zasilanie i modernizację umocnień brzegowych.

Obszar plaż wzdłuż wschodniej granicy opracowania stanowi obszar narażony na niebezpieczeństwo powodzi - zagrożony zalewaniem wodami morskimi. Wedle ustaleń Urzędu Morskigo teren realnie zagrożony powodzią w wyniku spiętrzeń sztormowych to obszar położony poniżej rzędnej +2,5 m n.p.m. W przypadku dużego napełnienia Bałtyku wiatr o średnich prędkościach może wywołać zalanie plaży lub nawet podtopienie dolnych odcinków rozcięć erozyjnych. Wybrzeże morskie w granicach miasta Gdyni wynosi 15,1 km, z czego połowa to obszary klifowe o znacznej wysokości nad poziomem morza, ponad którymi ryzyko powodziowe nie występuje.

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

Obszar opracowania cechuje się występowaniem dwóch różnych typów krajobrazu. Cechą charakterystyczną terenu jest obecność strefy styku morza z brzegiem klifowym. Ekspozycja z zaplecza klifu jest często ograniczona poprzez zadrzewienia i zakrzewienia porastające klif. Malowniczym i urozmaicającym elementem krajobrazu są rozcięcia erozyjne zlokalizowane głównie na terenach wojskowych. Pozostała część planu cechuje się monotonnym płaskim krajobrazem z pasami zadrzewień i szerokim otwarciem widokowym w kierunku zachodnim i południowym.

Położone na południe od terenu opracowania Oksywie jest jedną najstarszych osad w dziejach Gdyni. Tereny te penetrowane były już w epoce kamienia między innymi przez ludność kultury łużyckiej. Ponowną aktywność osadniczą na terenie Oksywia zaobserwowano w początkach epoki żelaza.

Na terenie wąwozu Ostrowskiego znajdują się ślady grodziska średniowiecznego. Liczne stanowiska archeologiczne występujące też na południe od terenu opracowania stanowią często ślady osad wczesnośredniowiecznych. Na południowy-wschód od granicy opracowania na cyplu Kępy Oksywskiej znajduje się grodzisko wyżynne. Gród w Oksywiu stanowił ważny punkt strategiczny od VII do XII wieku.

Geneza nazwy dzielnicy mającej znaczenie topograficzne wywodzi się od miejscowego wąwozu zlokalizowanego wzdłuż północnej granicy planu. Nazwę "Babi Dół" można odnaleźć na pruskich mapach sporządzanych pod koniec XIX wieku. "Babi Dole oder Hexengrund" - tak określony był wąwóz długości około 2 kilometrów, ciągnący się około kilometr na północ od majątku Nowe Obłuże (obecnie zlokalizowany wzdłuż północnej granicy opracowania). Niemieckie tłumaczenie nazwy "Hexengrund" brzmi "Ziemia Czarownic". W okresie przedwojennym nazwa "Babi Dół" odnosiła się tylko do wąwozu.

W przewodniku „Mapa polskiego wybrzeża morskiego” znajduje się opis: „Za Obłużem Babi Dół, najdłuższy i najdziwszy nadbrzeżny jar, długi prawie dwa kilometry”. „Babi Dół” wymieniony jest też m.in. w zachowanych dokumentach przedwojennego Komisarjatu Rządu w Gdyni, powołujących do życia Szpital Zakaźny wraz z ośrodkiem kwarantanny dla załóg jednostek morskich zawijających do gdyńskiego portu. Budynek szpitala ulokowano około kilometr w głąb wąwozu. Na mapie topograficznej z 1925 r. figuruje nazwa „Babidół”. W okresie II wojny światowej Niemcy używali nazwy ośrodka badawczego torped Luftwaffe - Torpedowaffenplatz Hexengrund.

Po II wojnie światowej nazwę wąwozu „Babi Dół” przekształcono na „Babie Doły”, taką też nazwę nosiło osiedle zasiedlane przez kadrę jednostki wojskowej. Z czasem nazwa „Babie Doły” przyłączyła się do lotniska wojskowego a następnie rozbudowywanego osiedla. W późniejszych latach lotnisko otrzymało w wojskowej nomenklaturze inne określenie (dokładnie - „lotnisko Oksywie”). Uchwała Miejskiej Rady Narodowej w Gdyni z 1971 roku usankcjonowała nazwę Babie Doły i włączyła w obszar miasta ([http://pl.wikipedia.org/wiki/Babie\\_Do%C5%82y](http://pl.wikipedia.org/wiki/Babie_Do%C5%82y)).

W północnej części opracowania przy ulicy Rybaków zlokalizowany jest dobrze zachowany zespół dworsko-folwarczny Nowe Obłuże. Charakteryzuje się on regularnym rozplanowaniem i jednorodną przestrzenią zabudowy. Zespół jest reliktem przedmiejskich zespołów osadniczych, śladem bogatej i sięgającej czasów średniowiecza tradycji osadniczej tej części Pomorza Gdańskiego. Oksywie od XIV wraz z innymi miejscowościami (m.in. Obłużem, Gdynią, Cisową) było dobrze wykształconą wsią kmiecą.

Zespół obecnego folwarku (niem. Neu-Oblusch) powstał pod koniec XIX wieku. Przed II wojną światową majątek należał do niemieckiej rodziny Thymian, która sprowadziła się tutaj z Prus Wschodnich w latach trzydziestych XIX wieku. W 1933r. gminę Obłuże przyłączono do Gdyni. Podczas II wojny światowej w okolicy folwarku istniał pas startowy, będący miejscem ewakuacji samolotów z lotniska w Rumi. Po 1945r. w majątku istniał PGR. Dwór i budynek rządcy oraz czworaki stały się mieszkaniami pracowników, część produkcyjną folwarku zajął zakład produkcyjny.

Folwark Nowe Obłuże składał się z dworu z parkiem i budynkiem zarządcy, zespołu czworaków (budynków mieszkalnych i gospodarczych) oraz systemu historycznych dróg i przyległych ziem.

W skład zespołu dawnego folwarku wchodzi:

- budynek dawnej obory lub chlewu, obecnie użytkowany jako pomieszczenia produkcyjne, magazyny,
- budynek inwentarski, w którym po wojnie znajdowała się stajnia, przylegający od północy do budynku dawnej obory,
- dawna owczarnia,
- zespół czworaków (4 budynki) z budynkami gospodarczymi, zlokalizowanych przy drodze gruntowej ograniczającej obszar parku od północnego-wschodu (Wilemborek 2009).

Pierwotny układ parku został zatarty poprzez aktualne zagospodarowanie (wygradzone ogródki z altankami, garaże, budynki gospodarcze, drzewa i krzewy owocowe). Pozostałością założenia parkowego jest zachowany podwójny szpaler lip wzdłuż południowo – wschodniej granicy zespołu. Wzdłuż historycznej drogi ze Starego Obłuża do majątku występuje pojedynczy szpaler lipowy.

W chwili obecnej dwór i czworaki oraz budynek zarządcy użytkowane są głównie jako obiekty mieszkalne. Teren zakładu produkcyjnego obejmuje część produkcyjną dawnego folwarku.

Dodatkowym elementem tożsamości kulturowej miejsca jest zalesiony klif nadmorski wraz z plażą oraz wąwóz Ostrowski.

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

Obszar planu jest w przeważającej części niezabudowany, zajęty przez grunty rolne – użytkowane lub odlogowane pola oraz uprawy ogrodowe, w tym ogrody działkowe. Część terenów zainwestowanych stanowi teren zamknięty w zarządzie MON. Powierzchnia ziemi zachowała w większości naturalne ukształtowanie, wyjąwszy lokalne przekształcenia w południowo- wschodniej części obszaru. Duży stopień naturalności zachowały także procesy brzegowe, ograniczone jedynie opaską brzegową przy południowej części osiedla w Babich Dołach. Na tereny porolne i bezpośrednie zaplecze klifu spontanicznie wkracza zabudowa letniskowa i mieszkaniowa. Na razie w sposób niezbyt intensywny i w rozproszeniu, jednak brak uregulowania tego procesu może doprowadzić tak do niekorzystnych przekształceń krajobrazu, jak i sytuacji konfliktowych z funkcjonowaniem lotniska i ochroną klifu nadmorskiego.

Oddziaływaniem na środowisko najsilniej wpływającym na warunki zagospodarowania i użytkowania terenu była emisja hałasu z obiektów lotniska wojskowego kiedy było ono wykorzystywane przez samoloty odrzutowe. Obecnie uciążliwość funkcjonowania lotniska jest znacznie mniejsza jednak każda zmiana zasad jego wykorzystania (np. powstanie lotniska cywilnego) będzie miała bezpośredni wpływ na warunki życia okolicznych mieszkańców.

Źródłem emisji hałasu i zanieczyszczeń jest też ulica Zielona tworząca główne powiązanie komunikacyjne osiedla Babie Doły z Obłużem i Oksywiem.

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

Cennym przyrodniczo elementem jest występujący przy wschodniej granicy aktywny fragment brzegu klifowego Kępy Oksywskiej o długości 1800 m. Został on objęty ochroną w formie stanowiska dokumentacyjnego przyrody nieożywionej „Klif Oksywski” Zarządzeniem Nr 162/99 Wojewody Pomorskiego z dnia 16.11.1999r. *w sprawie uznania niektórych obszarów w woj. pomorskim za stanowiska dokumentacyjne przyrody nieożywionej* (Dz. U. z 1999r. Nr 121 poz. 1072).

Zgodnie z treścią rozporządzenia na terenie stanowiska zabrania się:

- zmiany sposobu użytkowania terenu,
- niszczenia, zanieczyszczania terenu, gromadzenia odpadów,
- pozyskiwania kopalin – z wyjątkiem przypadków uzgodnionych z Wojewódzki Konserwatorem Przyrody w Gdańsku (obecnie Radą Gminy Gdynia – przyp. aut.),
- przebywania poza miejscami udostępnionymi,
- działań stabilizujących klif.

Obszar planu od wschodu przylega do Obszaru Specjalnej Ochrony Ptaków (OSOP) w sieci Natura 2000 „Zatoka Pucka” PLB 220005, stanowią go wody zatoki. Jest obecnie wyznaczony rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 12.01.2011 r. w *sprawie obszarów specjalnej ochrony ptaków* (Dz. U. nr 25, poz. 133). Według standardowego formularza danych tego obszaru, zagrożeniem dla niego są:

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

Od północnego – wschodu teren sąsiaduje ze Specjalnym Obszarem Ochrony Siedlisk (SOOS) „Zatoka Pucka i Półwysep Helski” PLH 220032, stanowiącym obecnie Obszar Mający Znaczenie dla Wspólnoty. Obszar obejmuje Półwysep Helski wraz z Zatoką Pucką Wewnętrzną oraz fragmentem wybrzeża od Władysławowa po Kępę Oksywską. Zgodnie z formularzem danych głównym zagrożeniem dla obszaru są zanieczyszczenia wód, a także niekontrolowana presja turystyczna i gwałtowny rozwój rekreacji (wydeptywanie, budowa infrastruktury rekreacyjnej w nieodpowiednich miejscach, nadmierny ruch samochodowy) oraz eksploatacja piasku z Zatoki Puckiej.

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 wojewoda, a na ob-

szarach 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 rybicka, 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.

Obszar opracowania w całości położony jest poza obszarem ochronnym Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 110 (Aneks nr 2... 2000). Teren znajduje się w obrębie kredowego GZWP nr 111 Subniecka Gdańska, który jest mało rozpoznany, występuje jednak na znacznych głębokościach co zapewnia skuteczną ochronę jego zasobów.

W rejonie wąwozu Ostrowskiego w południowo-wschodniej części opracowania występują lasy państwowe w administracji Nadleśnictwa Gdańsk (obręb Chylonia, oddz. 290, a, b, c, d, g, h). Lasy państwowe obejmują drzewostany z przewagą dębu i buka, z czego część z nich stanowią drzewostany ponad 100 letnie. Lasy te są lasami ochronnymi specjalnego przeznaczenia.

Teren planu znajduje się poza obszarami udokumentowanych złóż kopalin.

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

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

W zakresie polityki sektorowej „ochrona i kształtowanie środowiska:

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

1. Poprawa ekologicznych warunków życia ludzi przez poprawę jakości środowiska miejskiego i jego wzbogacenie w zakresie przyrodniczych terenów rekreacyjnych,

2. Proekologiczny rozwój przestrzenny miasta ukierunkowany na minimalizację konfliktu „urbanizacja - środowisko przyrodnicze”,
3. Wzrost efektywności ochrony przyrody i kształtowanie osnowy ekologicznej miasta,
4. Modernizacja i rozbudowa infrastruktury technicznej ochrony środowiska, zwłaszcza w zakresie gospodarki wodno-ściekowej i gospodarki odpadami stałymi,
5. Rekultywacja i rewitalizacja środowiska terenów zdewastowanych i zaniedbanych przyrodniczo,
6. Eliminacja aktualnych i potencjalnych konfliktów na tle ekologicznym z sąsiednimi gminami,
7. Kształtowanie środowiska przyrodniczego obszarów zasilających miasto w zakresie stymulującym trwałe wykorzystanie ich zasobów.

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

#### **poprawa ekologicznych warunków życia ludzi:**

- poprawa stanu aerosanitarnego powietrza atmosferycznego:
  - \* ograniczenie uciążliwości istniejących źródeł zanieczyszczeń atmosfery, zwłaszcza obiektów przemysłowych i energetyki ciepłej,
  - \* ograniczenie emisji niezorganizowanej,
  - \* modernizacja układu komunikacji samochodowej i wzrost płynności ruchu w mieście,
  - \* ograniczenie lokalizacji nowych obiektów uciążliwych pod względem aerosanitarnym,
  - \* kształtowanie środowiska zurbanizowanego z uwzględnieniem form stymulujących samooczyszczanie atmosfery, zwłaszcza przewietrzanie,
- ograniczenie uciążliwości akustycznej środowiska miejskiego:
  - \* modernizacja układu komunikacji samochodowej i wzrost płynności ruchu w mieście,
  - \* wprowadzenie biologicznych lub technicznych ekranów akustycznych wzdłuż najbardziej uciążliwych tras komunikacyjnych, tam gdzie jest to możliwe,
  - \* stymulowanie w budynkach położonych w strefach uciążliwego hałasu komunikacyjnego wykorzystania lokali mieszkalnych na potrzeby innych funkcji,
  - \* unikanie konfliktowego lokalizowania funkcji będących źródłem i wymagających ochrony przed hałasem,
  - \* kształtowanie środowiska zurbanizowanego z uwzględnieniem uwarunkowań wynikających z rozprzestrzeniania się hałasu w środowisku miejskim,
- doprowadzenie wód powierzchniowych do trwałego stanu czystości:
  - \* eliminacja zrzutów ścieków komunalnych i gospodarczych do cieków,
  - \* oczyszczanie fizyczne i biologiczne wszystkich ścieków komunalnych i przemysłowych,
  - \* podczyszczanie wód opadowych z terenów przemysłowych i komunikacyjnych przed ich odprowadzeniem do kanalizacji deszczowej,
  - \* podczyszczanie i retencjonowanie wszystkich wód opadowych przed ich zorganizowanym odprowadzaniem do cieków,
- rewitalizacja bioklimatu:



- \* ograniczenie intensywności wiatrów w dużych osiedlach mieszkaniowych zlokalizowanych na wierzcholinie wysoczyzny morenowej przez wprowadzenie uzupełniającej zabudowy i stref wielowarstwowej zieleni klimatycznej,
- \* zwiększenie wykorzystania wody i urządzeń wodnych w zagospodarowaniu przestrzeni publicznych, zwłaszcza śródmiejskich,
- rewitalizacja i zagospodarowanie środowiska przyrodniczego terenów rekreacyjnych:
  - \* przystosowanie w porozumieniu z nadleśnictwem brzeżnej części lasów strefy krawędziowej w sąsiedztwie osiedli mieszkaniowych dla potrzeb masowej rekreacji codziennej,
  - \* ochrona przestrzenna i rewitalizacja jakościowa przyrodniczych terenów rekreacyjnych położonych na obszarze bezpośrednio zurbanizowanym,

#### proekologiczny rozwój przestrzenny miasta:

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

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

- wzrost bioróżnorodności miejskich struktur przyrodniczych:
  - \* zachowywanie na terenach zielonych miasta enklaw naturalnych i półnaturalnych ekosystemów: oczek wodnych, podmokłości, torfowisk, wyróżniających się krajobrazowo, starych zadrzewień itp.
  - \* stosowanie na terenach zieleni urządzonej zróżnicowania jej form tak pod względem struktury pionowej, jaki i składu gatunkowego,
- kształtowanie osnowy ekologicznej miasta jako systemu terenów przyrodniczo aktywnych, przenikających obszar zurbanizowany, umożliwiających przyrodnicze powiązania funkcjonalne, spełniającego warunki:
  - \* różnorodności świata żywego i nisz ekologicznych,
  - \* ciągłości w czasie ekosystemów,
  - \* ciągłości przestrzennej ekosystemów,
  - \* adekwatności systemów ekologicznych do warunków siedliskowych,
- ochrona terytorialna i jakościowa struktur przyrodniczych strefy krawędziowej wysoczyzny i strefy brzegowej morza jako trzonu osnowy ekologicznej miasta:
  - \* nie zwiększanie obciążenia antropogenicznego, ograniczenie penetracji ludzi do wyznaczonych i właściwie urządzonych przejść;
  - \* rewitalizacja fragmentów zdewastowanych.
- ochrona terytorialna mikroplątów ekologicznych:
  - \* drobnych kompleksów leśnych i semileśnych,
  - \* drobnych zbiorników wodnych i terenów hydrogenicznych, zwłaszcza torfowiskowych,
  - \* terenów zieleni miejskiej, w tym założeń dworsko-parkowych,

- \* zgrupowań drzew i krzewów różnicujących nisze ekologiczne, o istotnej roli krajobrazowo-fizjonomicznej,

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

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

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

- Ograniczanie uciążliwości środowiskowej obiektów położonych w Gdyni oddziałujących negatywnie na jej otoczenie:
  - \* dostawa zanieczyszczeń do wód Zatoki Gdańskiej (Port Handlowy Gdynia, Port Wojenny Gdynia, Stocznia Gdynia SA, Stocznia "Nauta", 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. zachowanie śladów osadnictwa wiejskiego oraz wiejsko-letniskowego jako świadków historii przestrzennej i kultury materialnej tego terenu,
3. rewaloryzacja zdegradowanych przestrzeni miejskich o bogatej tradycji historycznej jako źródła odzyskania przestrzeni kulturowej w obrębie dzielnic peryferyjnych,
4. zachowanie niematerialnych wartości historycznych przestrzeni miejskiej, a w szczególności nazw dzielnic i ulic posiadających tradycję historyczną.

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

W zapisach miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego należy objąć ochroną wymienione w studium objekty, a także obszary obejmujące zespoły zabudowy o wysokiej wartości historycznej i kulturowej, ujęte w 3 strefy ochrony konserwatorskiej oraz 2 obszary o specyficznej formie ochrony (cmentarze historyczne, fortyfikacje z lat 40. i 50. XX w.). W planach miejscowych należy uściślić listę obiektów i granice obszarów, które będą objęte ochroną konserwatorską oraz obowiązujące zasady ochrony, uwzględniając stan zachowania zasobów i istniejące uwarunkowania. Dla każdego obiektu i dla każdego obszaru powinny być sprecyzowane szczegółowe zapisy ochrony.

Zlokalizowany w północnej części opracowania zespół dworsko-folwarczny Nowe Obłuże w rejonie ulicy Rybaków – zespół (1v), postulowany do wpisu do rejestru zabytków, znajduje się w strefie pełnej ochrony konserwatorskiej i restytucji zasobów (strefa I). Zgodnie z zapisami Studium w I strefie ochrony konserwatorskiej obowiązywać powinny następujące zasady ochrony:

1. Zachowanie walorów historycznych i kompozycyjnych zespołu, jego rozplanowania oraz dyspozycji przestrzennej. W szczególności w pełni zachowana musi zostać historyczna kompozycja ulic, placów, wnętrz urbanistycznych, wnętrz parkowych i wnętrz zieleni komponowanej, a także ich związków widokowych z krajobrazem nadmorskim oraz kontekstem kulturowym.
2. Zachowanie walorów historycznych i artystycznych wartościowej, zabytkowej zabudowy, a więc zarówno wysokości i ukształtowania bryły budynków, kompozycji i detali elewacji budynków, jak i wystroju głównych reprezentacyjnych części wnętrza (wejścia, sienie, główne sale i in.).
3. Przywrócenie i rewaloryzacja przekształconych lub zniszczonych cennych elementów zespołu zabytkowego, a w szczególności jego historycznego rozplanowania, układu zabudowy, elewacji, detalu architektonicznego oraz historycznych kompozycji parkowych i krajobrazowych.

4. Zakaz lokalizacji nowych obiektów, za wyjątkiem utrzymanych w skali i charakterze przestrzennym uzupełnień historycznego układu, których funkcja będzie zgodna z programem funkcjonalnym i przestrzennym zabytkowego zespołu.

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

Dla obszaru planu sformułowano następujące wytyczne do konstruowania ustaleń projektu planu:

- wykluczenia nowej zabudowy w strefie ochrony klifu, w tym rozwoju infrastruktury podziemnej, nie obsługującej istniejących budynków i nie służącej funkcjonowaniu miejsc widokowych, z wyjątkiem urządzeń ochrony brzegu,
- uwzględnienia tempa cofania się brzegu i przesuwania się zasięgu strefy zagrożenia klifu przy wprowadzaniu kategorii zabudowy o zróżnicowanej perspektywie użytkowej,
- ograniczania zorganizowanego odprowadzania wód opadowych i jak najszerzego wykorzystania retencji gruntowej dla wód z powierzchni nie zanieczyszczonych,
- odprowadzania wód opadowych poza strefę ochrony klifu,
- ochrony wód powierzchniowych przed dopływem zanieczyszczeń poprzez stosowanie urządzeń podczyszczających w sieci kanalizacji deszczowej, zwłaszcza przy spływie z powierzchni silnie zanieczyszczonych: dużych zespołów parkingowych, stacji i składowisk paliw, placów manewrowych itp.,
- zachowania kompleksów lasów nadmorskich porastających brzeg klifowy i jego zaplecze,
- zachowania walorów krajobrazowych w tym odcinków naturalnych brzegów klifowych oraz ekspozycji w kierunku Zatoki Puckiej,
- zachowania wyróżniających się wiekiem, formą i stanem, wskazanych w opracowaniu egzemplarzy drzew,
- zachowania walorów kulturowych, w tym zespołu dworsko-folwarcznego wraz pozostałościami założenia parkowego oraz jego rewaloryzacji,
- wykluczenia zabudowy w strefach zagrożonych ponadnormatywnym hałasem emitowanym z lotniska,
- rekultywacji terenów przekształconych, nie przeznaczonych pod zabudowę.

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

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

Projekt planu ustala następujące funkcje terenów:

tereny zabudowy mieszkaniowej:

**MN1** – zabudowa jednorodzinna wolno stojąca,

**MN3** – zabudowa jednorodzinna,

**MW3** – zabudowa wielorodzinna,

**MW2** – zabudowa wielorodzinna niska,

tereny zabudowy usługowej:

**U** – zabudowa usługowa,

**UK** – usługi kultury,

**UO** – usługi oświaty i wychowania,

**US** – usługi sportu i rekreacji,

**UT** – usługi turystyki – usługi hotelarskie, informacji turystycznej i gastronomii,

**UZ** - usługi zdrowia,

tereny zabudowy techniczno-produkcyjnej:

**PM** – tereny urządzeń przystani morskiej – obiektów, urządzeń i instalacji morskiej przystani rybackiej,

tereny użytkowane rolniczo:

**R** – tereny rolnicze,

tereny zieleni:

**ZL** – lasy,

**ZP** – zieleń urządzona,

**ZE** – zieleń ekologiczno-krajobrazowa – tereny zieleni przeznaczone do utrzymania i rozwoju struktur przyrodniczych niewymagające urządzenia i stałej pielęgnacji; w szczególności są to tereny zadrzewień i zarośli, muraw i wrzosowisk, torfowisk, cieków, oczek wodnych oraz zespoły roślinności bagiennej, trwałe, półnaturalne łąki i pastwiska,

**ZD** – ogródki działkowe,

**ZPL** – brzeg morski, plaża,

tereny komunikacji:

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

**KD-D j/p** – drogi i ulice publiczne dojazdowe,

**KD-X** – wydzielone publiczne place, ciągi piesze, pieszo – jezdne i rowerowe

**KDW** – drogi wewnętrzne,

**KS** – tereny urządzeń transportu samochodowego-parkingi,

**KL** – tereny urządzeń transportu lotniczego,

tereny infrastruktury technicznej:

**K** – tereny urządzeń odprowadzania i oczyszczania ścieków,

**E** – tereny urządzeń elektroenergetycznych,

**G** – tereny urządzeń gazownictwa.

Planowana zabudowa koncentruje się głównie w rejonie istniejącego osiedla mieszkaniowego przy ul.ul. Ikara i Dedala (wielorodzinna, usługowa) oraz zabudowań dawnego folwarku Nowe Obłuże (jednorodzinna, usługowa). Zabudowa mieszkaniowa ograniczona została linią spodziewanych przekro-

czeń dopuszczalnego poziomu hałasu lotniczego, obliczonego dla optymalnego/najbardziej prawdopodobnego wariantu rozwoju lotniska cywilnego w Kosakowie. Dokument przewiduje zmianę lokalizacji istniejącej morskiej przystani rybackiej „Gdynia – Obłuże”. Pozostałe części obszaru planu zostały objęte różnymi formami terenów zieleni: urządzonej, ekologiczno-krajobrazowej, towarzyszącej usługom sportu i rekreacji, terenów rolnych i ogrodów działkowych lub z dużym udziałem zieleni, z ograniczoną możliwością realizacji nowej zabudowy. Zabudowa w przewadze jest planowana jako niska, jedynie zabudowa wielorodzinna przy ul.ul. Ikara i Dedala zapisana została jako średniowysoka – do 17 m wysokości.

Na przedłużeniu pasa startowego lotniska w granicach obszaru planu wyznaczono strefę lokalizacji świetlnego systemu pomocy nawigacyjnej, wyłączoną z zabudowy i przeznaczoną do utrzymania wyłącznie zieleni niskiej.

Część obszaru planu znajduje się w granicach stref bezpieczeństwa wyznaczonych od granicy terenu kompleksu wojskowego 4002 (100 TZ), gdzie znajdują się obiekty stwarzające ograniczenia dla zabudowy i zagospodarowania na terenach sąsiednich. Ograniczenia te zostały uwzględnione w zapisach planu poprzez ustalenia dotyczące możliwości zabudowy, zagospodarowania oraz dopuszczalnego sposobu użytkowania terenów położonych wokół terenu zamkniętego. W momencie uchwalania planu trwały prace związane z ustaleniem strefy ochronnej dla terenu zamkniętego - kompleksu wojskowego 4002.

Wzdłuż klifu została wyznaczona strefa ochrony klifu, sięgająca na odległość równą trzem wysokościami zbocza liczoną od jego podstawy (90-120 m). Została ona wyłączona z możliwości wznoszenia nowych budynków i budowli oraz realizacji p odziemnych urządzeń infrastruktury technicznej, z wyjątkiem niezbędnych urządzeń służących funkcjonowaniu morskiej przystani rybackiej, odpowiednio zorganizowanych przejść pieszych i ewentualnych miejsc widokowych oraz obiektów służących zapewnieniu stateczności klifu. Obowiązuje zakaz rozbudowy, nadbudowy i przebudowy zabudowy istniejącej w strefie ochrony klifu.

## **9.2. Infrastruktura techniczna**

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

- zaopatrzenie w wodę – z sieci wodociągowej, na terenie ogrodów działkowych dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z lokalnych ujęć wody,
- odprowadzanie ścieków sanitarnych – do sieci kanalizacji sanitarnej; dopuszcza się realizację zbiorników bezodpływowych przy budynkach administracyjnych na terenach ogrodów działkowych;
- odprowadzanie wód opadowych i roztopowych:

- \* wody opadowe i roztopowe z utwardzonych powierzchni ulic, parkingów i placów odprowadzać do sieci kanalizacji deszczowej lub do zbiorników retencyjnych, studni chłonnych i rowów; niezbędna rozbudowa/przebudowa sieci;
- \* z terenów zabudowy mieszkaniowej i usługowej – plan przewiduje zagospodarowanie w granicach własnych działek, a w wypadku braku takiej możliwości dopuszcza ich odprowadzenie do sieci kanalizacji deszczowej lub zbiorników retencyjnych;
- \* z terenów zabudowy wielorodzinnej – odprowadzanie do istniejącej sieci kanalizacji deszczowej,
- obowiązuje zakaz odprowadzania wód opadowych do gruntu na terenach potencjalnie narażonych na osuwanie się mas ziemnych (oznaczonych na rysunku planu),
- zaopatrzenie w energię elektryczną – zasilanie z sieci elektroenergetycznej,
- zaopatrzenie w gaz ziemny – z sieci gazowej,
- zaopatrzenie w ciepło – dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z sieci ciepłowniczej; dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej z sieci ciepłowniczej lub z indywidualnych nieemisyjnych lub niskoemisyjnych źródeł ciepła,
- telekomunikacja – z sieci telekomunikacyjnej; dopuszcza się lokalizowanie stacji bazowych w miejscach gwarantujących bezpieczeństwo i zdrowie mieszkańców, w uzgodnieniu z Dowództwem Marynarki Wojennej,
- usuwanie odpadów stałych – plan przewiduje selekcjonowanie i wywóz do miejsc ich unieszkodliwiania lub odzysku; na terenach zabudowy mieszkaniowej i usługowej zapewnić miejsca do gromadzenia odpadów w sposób selektywny.

### 9.3. Ochrona środowiska

Projekt dokumentu wskazuje na obecność na wodach zatoki obszaru specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 Zatoka Pucka PLB 220005 oraz uwzględnia obecność stanowiska dokumentacyjnego przyrody nieożywionej „Klif Oksywski” (wyznaczonego zarządzeniem Wojewody Pomorskiego nr 162/99 z dnia 16.11.1999 r. w sprawie uznania niektórych obszarów w woj. Pomorskim za stanowiska dokumentacyjne przyrody nieożywionej). Bierze pod uwagę występujący na przylegających od północnego wschodu do obszaru objętego planem morskich wodach wewnętrznych Zatoki Specjalny Obszar Ochrony Siedlisk Natura 2000 – pod nazwą Zatoka Pucka i Półwysep Helski, kod obszaru – PLH 220032, stanowiący obecnie Obszar Mający Znaczenie dla Wspólnoty. Plan wyznacza rozległy obszar terenów biologicznie czynnych, w tym terenów zróżnicowanej zieleni, obejmującej m.in. strefę klifu i plaży, a w niej stanowisko dokumentacyjne przyrody nieożywionej. Wymagana powierzchnia

biologicznie czynna na terenach zabudowanych wynosi od 20% do 60%, na terenach zieleni urządzonej sięga 70%, na terenach ogrodów działkowych 90 %. Zgodnie z zapisami planu zagospodarowanie terenów zieleni należy podporządkować zachowaniu bioróżnorodności, ciągłości przestrzennej ekosystemów, ochronie wód, powierzchni ziemi oraz kształtowaniu harmonijnego krajobrazu. Wyróżniające się formą lub wiekiem drzewa zostały objęte ochroną zachowawczą, a zabytkowy park podworski (folwark Nowe Obluże) obowiązkiem rewaloryzacji i przywrócenia historycznej kompozycji. Wzdłuż ulic: Zielonej i Dickmana wymagane jest utrzymanie, uzupełnienie lub wprowadzenie zadrzewień przyulicznych.

W celu utrzymania walorów kulturowych teren dawnego folwarku objęto strefą ochrony konserwatorskiej, a historyczne budynki ochroną konserwatorską, zróżnicowaną według podziału na grupy obiektów o różnej wartości:

**grupa A** obiekty o wysokich walorach kulturowych – budynki historyczne o wysokich, wyróżniających się walorach architektonicznych (indywidualnej formie budowlanej, niepowtarzalnym detalu itp.), obiekty autentyczne, w których ewentualne współczesne przekształcenia są nieznaczne,

**grupa B** obiekty o walorach kulturowych – budynki historyczne o charakterystycznej i tradycyjnej formie architektonicznej, nie wyróżniające się szczególnymi cechami indywidualnymi, lecz wartościowe w skali zespołu; niektóre uległy współczesnym przekształceniom, zachowując jednak czytelną historyczną formę,

**grupa C** obiekty o walorach kulturowych, możliwe do przekształceń.

W zagospodarowaniu terenów wymagane jest wykorzystanie walorów krajobrazowych i ochrona panoram widocznych ze wskazanych punktów widokowych.

W strefie dopuszczono lokalizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej pod warunkiem, że nie wpłynie negatywnie na walory historyczno-krajobrazowe zespołu dworsko – folwarcznego „Nowe Obluże” objętego ochroną konserwatorską.

Ze względu na uwarunkowania środowiska projekt planu wyznacza strefy zakazu lub ograniczeń zabudowy:

- strefę ochrony klifu gdzie obowiązuje zakaz wznoszenia nowych budynków i budowli oraz realizacji podziemnych urządzeń infrastruktury technicznej, z wyjątkiem m.in. niezbędnych urządzeń służących funkcjonowaniu przystani morskiej,
- tereny potencjalnie narażone na osuwanie się mas ziemnych (o nachyleniach powyżej 20%), gdzie wszelkie inwestycje budowlane powinny być poprzedzone szczegółowym rozpoznaniem budowy geologicznej i ustaleniem kategorii geotechnicznej warunków ich posadowienia - z uwzględnieniem stateczności skarp,



- tereny zagrożone zalewaniem wodami morskimi wskutek spiętrzeń sztormowych i oddziaływania fal (o rzędnych do + 2,5 m n.p.m.), gdzie obowiązuje zakaz wznoszenia budynków i budowli, z wyjątkiem urządzeń służących funkcjonowaniu przystani morskiej, obiektów gospodarki wodnej, systemów ochrony brzegów, odpowiednio zorganizowanych ciągów pieszych oraz tymczasowych – sezonowych (sytuowanych na okres do 120 dni) obiektów związanych z rekreacyjnym wykorzystaniem plaż.

Projekt planu wskazuje tereny akustycznie chronione na podstawie rozporządzenia Ministra Środowiska z dn. 14.06.2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku. Uwzględniając spodziewane oddziaływanie na środowisko wyklucza przy tym sytuowanie w zasięgu potencjalnego oddziaływania hałasu, związanego z przyszłym lotniskiem cywilnym, zabudowy mieszkaniowej oraz innych obiektów, dla których określono wartości dopuszczalnego długotrwałego średniego poziomu hałasu niższe od wysokości emisji prognozowanych dla optymalnego wariantu rozwoju portu lotniczego. W zasięgu oddziaływania ponadnormatywnego poziomu hałasu lotniczego (ponad 55 dB<sub>LDWN</sub>) pozostał jedynie teren szkoły podstawowej nr 28 przy ul. Zielonej.

Dokument wyznacza strefy bezpieczeństwa oraz ograniczeń zagospodarowania i użytkowania wokół wybranych elementów infrastruktury:

- magistrali ciepłej DN 250 i DN 150,
- gazociągów średniego ciśnienia DN 100 i DN 90,
- przewodów tłocznych Ø 300 i Ø 250 sieci kanalizacji sanitarnej o podstawowym znaczeniu dla miejskiego systemu kanalizacyjnego.

Przez obszar objęty planem planowany jest przebieg rurociągu przesyłowego. Na rysunku planu wskazano strefę potencjalnych ograniczeń dla zabudowy i zagospodarowania terenów położonych w tej strefie.

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

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

Zapisy analizowanego projektu planu w niewielkim stopniu zmieniają dotychczasowe przeznaczenie terenów i w ograniczonym stopniu poszerzają zakres istniejącej zabudowy. Nie wprowadzają przy tym żadnych funkcji mogących znacząco wpływać na jakość środowiska. Południowa i południowo-zachodnia część obszaru planu zachowała funkcję rolną z możliwością rozwoju zieleni ekologiczno-krajobrazowej lub funkcję ogrodów działkowych, z niewielkim udziałem terenów usług, wyznaczonych na działkach już wcześniej wydzielonych pod zabudowę. W bezpośrednim sąsiedztwie terenu lotniska wyznaczono rezerwę pod ewentualny rozwój urządzeń transportu lotniczego. Część

dawnych gruntów rolnych została przekształcona w tereny usług sportu i rekreacji z przewagą zieleni urządzonej. Nowa zabudowa mieszkaniowa i usługowa stanowi głównie uzupełnienie istniejącej zabudowy w rejonie osiedla przy ul.ul. Dedala i Ikara oraz dawnego folwarku Nowe Obłuże. Projekt dokumentu blokuje jednocześnie dalszy rozwój zabudowy w strefie zagrożonej osunięciem się zbocza klifowego, ujętej jako strefa ochrony klifu. Zapewniony został jedynie rozwój morskiej przystani rybackiej.

Nowe formy zagospodarowania pozwalają zachować znaczną część istniejącej zieleni wysokiej, zwłaszcza w obrębie terenów zieleni urządzonej i usług sportu i rekreacji.

Planowane funkcje – głównie mieszkaniowe i usługowe – nie będą źródłem emisji istotnie wpływających na jakość środowiska. W obrębie wprowadzanej zabudowy będą powstawały typowe dla dzielnic przede wszystkim mieszkaniowych odpady i ścieki komunalne, a przy założonych zasadach rozwoju infrastruktury nie dojdzie do znaczących emisji zanieczyszczeń powietrza i hałasu. Układ drogowy o ograniczonym natężeniu ruchu nie będzie wytwarzał ścieków deszczowych, a wody deszczowe i roztopowe będą mogły być bezpiecznie odprowadzane po podczyszczeniu do zbiorników retencyjnych. Możliwość odprowadzenia wód opadowych z terenów zabudowy mieszkaniowej i usługowej w granicach własnych działek z odprowadzeniem do zbiorników retencyjnych pozwoli zmniejszyć ilość wód kierowanych siecią kanalizacji deszczowej bezpośrednio do morza. Skutki dla środowiska wyznaczenia terenu urządzeń komunikacji lotniczej są obecnie trudne do zdefiniowania i będą zależały od rodzaju infrastruktury tam ulokowanej.

Ustalenia planu regulują rozwój zabudowy z uwzględnieniem istniejących naturalnych zagrożeń w środowisku (strefa ochrony klifu, obszar zagrożony zalewaniem wodami morskimi, tereny potencjalnie narażone na osuwanie się mas ziemnych), jak i jego spodziewanych zmian pod wpływem działalności człowieka (zasięg prognozowanych przekroczeń dopuszczalnego poziomu hałasu).

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

### **Powierzchnia ziemi**

Planowane zagospodarowanie, przy ograniczonym udziale zabudowy, nie będzie prowadziło do znaczących przekształceń powierzchni ziemi ani podczas budowy, ani podczas jego funkcjonowania. Nie będzie również źródłem istotnego zanieczyszczenia gruntu, w tym ze strony systemów zagospodarowania odpadów i ścieków. Także wody opadowe, w tym zagospodarowywane w granicach działek w zabudowie mieszkaniowej i usługowej oraz pochodzące z dróg, o możliwym względnie niewielkim obciążeniu ruchem, i odprowadzane po podczyszczeniu do zbiorników retencyjnych nie będą źródłem zanieczyszczeń podłoża.

Projekt dokumentu uwzględnia obecność naturalnych zagrożeń w środowisku, przede wszystkim wynikających z oddziaływania morza na brzeg klifowy. Teren plaży i podstawy klifu, zagrożony zalewaniem wodami morskimi (z uwzględnieniem podnoszenia się poziomu morza) został wyłączony z wznoszenia trwałej zabudowy (z wyjątkiem dozwolonych obiektów przystani rybackiej i związanych z ochroną brzegu). Także zaplecze klifu, w pasie prognozowanego zagrożenia osunięciem mas ziemnych (Sagin, Fiutowska 2010) zostało wyłączone z realizacji nowej lub rozwoju istniejącej zabudowy oraz podziemnej infrastruktury. Na pozostałych obszarach potencjalnie narażonych na osuwanie się mas ziemnych (o nachyleniach powyżej 20%), wszelkie inwestycje budowlane powinny być poprzedzone szczegółowym rozpoznaniem budowy geologicznej i ustaleniem kategorii geotechnicznej warunków ich posadowienia.

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

Nowe zagospodarowanie nie będzie źródłem ani znaczących emisji zanieczyszczeń powietrza, ani hałasu. Znajdzie się ponadto na obszarze o korzystnych warunkach przewietrzania, dzięki przeważającym wiatrom zachodnim i północno-zachodnim, wiejącym od lądu na morze. Warunkiem lokowania usług na wyznaczonych terenach jest aby zakres uciążliwości obiektów lub prowadzonej działalności nie powodował przekroczeń standardów jakości środowiska odpowiednich dla ustalonego przeznaczenia terenów sąsiednich.

Głównym źródłem hałasu w rejonie Babich Dołów, w całości położonym poza granicami planu jest lotnisko w gminie Kosakowo. Zasadniczy wpływ na planowane zagospodarowanie miały koncepcje jego rozwoju i przekształcenia w lotnisko cywilne. Projekt dokumentu wskazuje przynależność poszczególnych terenów do poziomu ochrony przed hałasem, określonego na podstawie rozporządzenia Ministra Środowiska z dn. 14.06.2007 r. w *sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku*. Jednocześnie wyklucza zabudowę akustycznie chronioną w strefach prognozowanych przekroczeń dopuszczalnego poziomu hałasu lotniczego. Wyjątek stanowi teren szkoły podstawowej nr 28, który pozostawiono w prognozowanym zasięgu hałasu przekraczającego poziom 55 dB<sub>LDWN</sub>, dopuszczalny dla zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży. Położenie w zasięgu hałasu o tym poziomie także całej południowej części obszaru planu znacznie ogranicza możliwości znalezienia innej lokalizacji dla szkoły. Ze względu na zachowanie w obecnej sytuacji wymaganych warunków akustycznych obiekt, do czasu powstania cywilnego lotniska i stwierdzenia jego oddziaływania na przewidzianym wcześniej poziomie, będzie mógł jednak bez przeszkód funkcjonować w dotychczasowym miejscu.

Za podstawę ograniczeń w zagospodarowaniu terenu przyjęto rozkład poziomu hałasu określony dla jednego wariantu rozwoju lotniska – tzw. optymalnego lub bazowego. Poziom emisji hałasu dla wariantu maksymalnego będzie większy, ale taki scenariusz jest jednak mniej

prawdopodobny i wprowadzenie szerszych ograniczeń mogłoby okazać się przesadne. W sytuacji kiedy po uruchomieniu lotniska, mimo zastosowania dostępnych rozwiązań technicznych, technologicznych i organizacyjnych zasięg ponadnormatywnego oddziaływania hałasu będzie większy niż przyjęty jako podstawa w konstrukcji ustaleń planu, konieczne będzie utworzenie obszaru ograniczonego użytkowania na podstawie art. 135 ustawy z dn. 27.04.2001 r. *Prawo ochrony środowiska*. Utworzenie obszaru ograniczonego użytkowania i objęcie nim wyznaczonych w projekcie planu miejscowego terenów akustycznie chronionych może rodzić dla portu lotniczego obowiązek wypłaty odszkodowań lub wykupu nieruchomości zgodnie z treścią art. 136 przywołanej ustawy.

### **Wody powierzchniowe i podziemne**

Planowane w dokumencie funkcje nie są ponadprzeciętnie wodochłonne i nie prowadzą do powstawania znacznych ilości ścieków przemysłowych. Przyjęte w projekcie planu rozwiązania w zakresie gospodarki ściekowej, oparte o funkcjonowanie miejskiego systemu kanalizacji sanitarnej nie będą wprowadzały zagrożeń dla środowiska wodnego, w tym wód podziemnych, tak lokalnie jak i jako element oddziaływania całego miasta. Także odprowadzanie wód opadowych z terenów zabudowanych nie będzie źródłem zanieczyszczenia wód powierzchniowych i podziemnych. Wprowadzenie retencjonowania wód opadowych i roztopowych pochodzących z zabudowy jednorodzinnej, usługowej i dróg sprzyja ograniczeniu wielkości zrzutu zanieczyszczeń z terenu miasta do Zatoki Puckiej.

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

Realizacja ustaleń planu zmieni dotychczasowy charakter szaty roślinnej w niewielkim stopniu, na terenach o nowym przeznaczeniu. Wraz z rozwojem planowanego zagospodarowania zwiększy się udział zieleni urządzonej, zastępującej płaty zbiorowisk ruderalnych oraz związanych z uprawami rolnymi. W granicach terenów zieleni zachowane zostały lasy i zwarte zadrzewienia, w tym porastające w kompleksie ze zbiorowiskami nieleśnymi zbocza klifowe. Ustalenia projektu dokumentu nie będą miały wpływu na rozwój szaty roślinnej terenu plaży.

Obok zwiększenia udziału w krajobrazie zieleni urządzonej zapisy projektu prowadzą do zachowania i rewitalizacji jej najbardziej eksponowanej lub zabytkowej części, określając zasady zagospodarowania parku przy dawnym dworze oraz obejmując ochroną zachowawczą wybrane egzemplarze drzew, wyróżniające się swoją formą, wiekiem i stanem zachowania.

Ze względu na ograniczony zakres rozwoju nowej zabudowy i utrzymanie znacznego udziału terenów biologicznie czynnych, w tym zachowanie ich dużej części w dotychczasowej formie i użytkowaniu nie zmienią się warunki życia lokalnej fauny.

### **10.3. Stopień ochrony przyrody, wpływ na obszary Natura 2000**

Przewidywany stopień oddziaływania przyjętych w projekcie planu rozwiązań na wody przybrzeżne sprawia, że funkcjonowanie ustaleń dokumentu nie pogorszy warunków ochrony na Obszarze Specjalnej Ochrony Ptaków (OSOP) w sieci Natura 2000 Zatoka Pucka PLB 220005 oraz Specjalnym Obszarze Ochrony Siedlisk (SOOS) Zatoka Pucka i Półwysep Helski PLH220032, stanowiącym obecnie Obszar Mający Znaczenie dla Wspólnoty. Zakres i stopień oddziaływania poszczególnych elementów projektu planu na obszary Natura 2000 przedstawia się następująco:

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

Element planu [funkcja, system infrastruktury]	Bezpośredni wpływ na gatunki chronione*	Pośredni wpływ na gatunki chronione (warunki siedliskowe)	Bezpośredni wpływ na siedliska chronione**	Uwagi
MN1	○	○	○	
MN3	○	○	○	
MW1	○	○	○	
MW3	○	○	○	
MW2	○	○	○	
U	○	○	○	
UK	○	○	○	
UO	○	○	○	
US	○	○	○	
UT	○	○	○	
UZ	○	○	○	
PM	○	○	○	Miejscowe wykorzystanie brzegu na potrzeby rybactwa przybrzeżnego
R	○	○	○	
ZL	○	○	○	
ZP	○	○	○	
ZE	○	○	○	
ZD	○	○	○	
ZPL	○	○	○	
KD-Z j/p	○	○	○	
KD-D j/p	○	○	○	
KDW	○	○	○	
KD-X	○	○	○	
KS	○	○	○	
KL	○	○	○	
tereny infrastruktury technicznej: K, E, G	○	○	○	
system zaopatrzenia w wodę	○	○	○	
system odprowadzania ścieków sanitarnych	○	○	○	
system odprowadzania wód opadowych	○	○	○	Z powierzchni dróg, parkingów i placów wody opadowe kierowane są do sieci kanalizacji deszczowej lub do zbiorników retencyjnych, studni chłonnych i rowów. Kanalizacja deszczowa poprzez urządzenia podczyszczające odprowadzać będzie wody do Zatoki Puckiej.
system zaopatrzenia w energię elektryczną	○	○	○	
system zaopatrzenia w gaz ziemny	○	○	○	
system zaopatrzenia w ciepło	○	○	○	
system usuwania odpadów stałych	○	○	○	

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

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

Zapisy projektu dokumentu nie będą miały również wpływu na poziom ochrony walorów stanowiska dokumentacyjnego przyrody nieożywionej „Klif Oksywski”, nawet w sytuacji nakładania się na obiekt obszaru morskiej przystani rybackiej.

Planowane zagospodarowanie i użytkowanie terenów pozwala zachować wszystkie, wyróżniające się przyrodniczym i krajobrazowym walorem obiekty. Nowe funkcje i związane z nimi przekształcenia środowiska nie będą stanowiły zagrożenia dla najcenniejszych składników przyrody.

Sposób zagospodarowania i użytkowania strefy przybrzeżnej utrzymuje dotychczasowy przebieg głównego w rejonie obszaru planu korytarza ekologicznego.

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

Wybrane obiekty historyczne stanowiące pozostałość dawnego założenia folwarcznego Nowego Obłuża plan obejmuje ochroną, dzieląc je na trzy grupy, wobec których zastosowano odrębne zasady ochrony. W celu utrzymania czytelności także kompozycji założenia została wyznaczona strefa ochrony konserwatorskiej. Ochronie i obowiązkowi rewaloryzacji poddano także dawny park przy dworze. Dzięki temu zostaną zachowane jedne z nielicznych ślady przedmiejskiej historii Gdyni.

Plan dopuszcza lokalizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej pod warunkiem, że nie wpłynie negatywnie na walory historyczno-krajobrazowe zespołu dworsko – folwarcznego „Nowe Obłuże” objętego ochroną konserwatorską.

Charakter planowanej zabudowy, nie zmieni w zasadniczy sposób dotychczasowych cech lokalnego krajobrazu. Sprzyja temu tak zachowanie większości terenów otwartych oraz najważniejszych składników zieleni, jak i przyjęte zasady kształtowania architektury, realizacji inwestycji, a także wprowadzania w miejską przestrzeń nośników reklamowych. Możliwe jest dzięki temu uzyskanie i utrzymanie krajobrazu o wysokich walorach estetycznych.

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

Ustalenia projektu planu nie naruszają warunków ochrony obszaru specjalnej ochrony ptaków (OSO) w sieci Natura 2000 Zatoka Pucka PLB 220005. Funkcjonowanie, istniejącej od dawna, morskiej przystani rybackiej, objętej granicami stanowiska dokumentacyjnego przyrody nieożywionej „Klif Oksywski”, choć nie stanowi zagrożenia dla walorów obiektu może jednak prowadzić do naruszenia zakazów zapisanych w zarządzeniu nr 162/99 Wojewody Pomorskiego z dnia 16.11.1999 r. i ustawie z dnia 16.04.2004 r. o *ochronie przyrody*.

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

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

Stan aerosanitarny miasta jest i będzie stale kontrolowany w ramach monitoringu prowadzonego przez Wojewódzką Stację Sanitarno-Epidemiologiczną, 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. Obowiązek sporządzenia mapy akustycznej dla terenów przylegających do lotniska będzie spoczywał także na jego zarządcy, zgodnie z art. 175 ustawy z dn. 27.04.2001 r. *Prawo ochrony środowiska*.

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

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

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

## **13. Podsumowanie i wnioski**

1. Zapisy analizowanego projektu planu w niewielkim stopniu zmieniają dotychczasowe przeznaczenie terenów i w ograniczonym stopniu poszerzają zakres istniejącej zabudowy. Nie wprowadzają przy tym żadnych funkcji mogących znacząco wpływać na jakość środowiska.
2. Projekt dokumentu blokuje dalszy rozwój zabudowy w strefie zagrożonej osunięciem się zbocza klifowego, ujętej jako strefa ochrony klifu. Zapewniony został jedynie rozwój morskiej przystani rybackiej.
3. Planowane zagospodarowanie, przy ograniczonym udziale zabudowy, nie będzie prowadziło do znaczących przekształceń powierzchni ziemi ani podczas budowy, ani podczas jego funkcjonowania. Nie będzie również źródłem istotnego zanieczyszczenia gruntu, w tym ze strony systemów zagospodarowania odpadów i ścieków.
4. Projekt dokumentu uwzględnia obecność naturalnych zagrożeń w środowisku, przede wszystkim wynikających z oddziaływania morza na brzeg klifowy.



5. Nowe zagospodarowanie nie będzie źródłem ani znaczących emisji zanieczyszczeń powietrza, ani hałasu.
6. Głównym źródłem hałasu w rejonie Babich Dołów jest lotnisko w gminie Kosakowo. Planowane zagospodarowanie terenu dostosowane zostało do koncepcji jego rozwoju i przekształcenia w lotnisko cywilne. Projekt dokumentu wyklucza zabudowę akustycznie chronioną w strefie prognozowanych przekroczeń dopuszczalnego poziomu hałasu lotniczego. Za podstawę ograniczeń w zagospodarowaniu terenu przyjęto rozkład poziomu hałasu określony dla jednego wariantu rozwoju lotniska – tzw. optymalnego lub bazowego.
7. W prognozowanym zasięgu hałasu przekraczającego poziom dopuszczalny dla zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży pozostawiono teren szkoły podstawowej nr 28. Przewidywany zasięg hałasu znacznie ogranicza możliwości znalezienia innej lokalizacji dla szkoły. Ze względu na zachowanie obecnie wymaganych warunków akustycznych obiekt będzie mógł bez przeszkód funkcjonować w dotychczasowym miejscu do czasu powstania cywilnego lotniska i stwierdzenia jego ponadnormatywnego oddziaływania.
8. W sytuacji kiedy po uruchomieniu lotniska, mimo zastosowania dostępnych rozwiązań technicznych, technologicznych i organizacyjnych zasięg ponadnormatywnego oddziaływania hałasu będzie większy niż przyjęty jako podstawa w konstrukcji ustaleń planu, konieczne będzie utworzenie obszaru ograniczonego użytkowania.
9. Planowane w projekcie planu funkcje nie są ponadprzeciętnie wodochłonne i nie prowadzą do powstawania znacznych ilości ścieków przemysłowych. Przyjęte rozwiązania w zakresie gospodarki ściekowej, oparte o funkcjonowanie miejskiego systemu kanalizacji sanitarnej nie będą wprowadzały zagrożeń dla środowiska wodnego, w tym wód podziemnych, tak lokalnie jak i jako element oddziaływania całego miasta.
10. Odprowadzanie wód opadowych z terenów zabudowanych nie będzie źródłem zanieczyszczenia wód powierzchniowych i podziemnych. Wprowadzenie retencjonowania wód opadowych i roztopowych pochodzących z zabudowy mieszkaniowej, usługowej i dróg sprzyja ograniczeniu wielkości zrzutu zanieczyszczeń z terenu miasta do Zatoki Puckiej.
11. Realizacja ustaleń planu w niewielkim stopniu zmieni dotychczasowy charakter szaty roślinnej, głównie na terenach o nowym przeznaczeniu. Wraz z rozwojem planowanego zagospodarowania zwiększy się udział zieleni urządzonej, zastępującej płaty zbiorowisk ruderalnych oraz związanych z uprawami rolnymi. Ustalenia projektu dokumentu nie będą miały wpływu na rozwój szaty roślinnej terenu plaży.
12. Ze względu na ograniczony zakres rozwoju nowej zabudowy i utrzymanie znacznego udziału terenów biologicznie czynnych, w tym zachowanie ich dużej części w dotychczasowej formie i

użytkowaniu nie zmieniają się warunki życia lokalnej fauny.

13. Nowe funkcje i związane z nimi przekształcenia środowiska nie będą stanowiły zagrożenia dla najcenniejszych składników przyrody. Sposób zagospodarowania i użytkowania strefy przybrzeżnej utrzymuje dotychczasowy przebieg głównego w rejonie obszaru planu korytarza ekologicznego.
14. Przewidywany stopień oddziaływania przyjętych w projekcie planu rozwiązań na wody przybrzeżne sprawia, że funkcjonowanie ustaleń dokumentu nie pogorszy warunków ochrony na Obszarze Specjalnej Ochrony Ptaków (OSOP) w sieci Natura 2000 Zatoka Pucka PLB 220005 oraz Specjalnym Obszarze Ochrony Siedlisk (SOOS) Zatoka Pucka i Półwysep Helski PLH220032, stanowiącym obecnie Obszar Mający Znaczenie dla Wspólnoty.
15. Zapisy projektu dokumentu nie będą miały wpływu na poziom ochrony walorów stanowiska dokumentacyjnego przyrody nieożywionej „Klif Oksywski”, nawet w sytuacji nakładania się na obiekt obszaru morskiej przystani rybackiej.
16. Charakter planowanej zabudowy, nie zmieni w zasadniczy sposób dotychczasowych cech lokalnego krajobrazu.
17. Ustalenia projektu planu obejmują ochroną obiekty historyczne i warunki ich ekspozycji w krajobrazie.
18. Projekt nie narusza przepisów dotyczących ochrony zasobów i jakości środowiska; realizuje także postanowienia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gdyni. Uwzględnia również zalecenia sformułowane w opracowaniu ekofizjograficznym.
19. Wpływ planowanego zagospodarowania na stan aerosanitarny, klimat akustyczny i jakość wód powierzchniowych będzie kontrolowany w ramach państwowego monitoringu środowiska.
20. Niewielki stopień oddziaływania realizacji ustaleń planu na naturalne komponenty środowiska oraz jakość jego zasobów nie wymaga formułowania rozwiązań alternatywnych ani określenia metod kompensacji przyrodniczej.

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

Na podstawie art. 17 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (Dz. U. z 2003 r Nr 80, poz. 717 z późn. zmianami) oraz na podstawie art. 39 ust. 1 i art. 54 ust. 2 ustawy z dnia 03 października 2008 r. *o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko* (Dz.U. Nr 199, poz. 1227 z późn. zmianami) Prezydent Miasta Gdyni obwieszczeniem z dnia 25.04.2012 r. i ogłoszeniem z dnia 26.04.2012 r. (Polska Dziennik Bałtycki) oraz z dnia 27.04.2012 r. (Ratusz, nr 1049) zawiadomił o **przystąpieniu do przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko i opracowania prognozy oddziaływania na środowisko miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnic Babie Doły, Obłuże i Oksywie w Gdyni, rejon ulic Zielonej i A. Dickmana**. Zainteresowani mogli składać do Prezydenta Miasta Gdyni wnioski dotyczące opracowania prognozy oddziaływania na środowisko w terminie do dnia 18.05.2012 r. W wyznaczonym terminie nie złożono żadnego wniosku dotyczącego strategicznej oceny oddziaływania na środowisko oraz sporządzonej w trakcie jej trwania prognozy oddziaływania na środowisko miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnic Babie Doły, Obłuże i Oksywie w Gdyni, rejon ulic Zielonej i A. Dickmana.