



BIURO PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA GDYNI

# Prognoza oddziaływania na środowisko

*miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
części dzielnicy Chylonia w Gdyni, rejon ulicy Chylońskiej  
i węzła integracyjnego Gdynia Chylonia*

**zespół autorski:**

**główny specjalista:** mgr Paweł Sagin

.....

**starszy asystent:** mgr Paweł Janowski

.....



Gdynia, marzec 2016 r. /w

## Spis treści

STRESZCZENIE.....	4
Wstęp.....	5
1. Położenie, dotychczasowe ustalenia planów miejscowych, wskazania studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta, aktualne użytkowanie.....	6
2. Wybrane cechy środowiska przyrodniczego.....	7
2.1. Kluczowe komponenty środowiska.....	7
2.2. Walory przyrodnicze, konieczny zakres ich ochrony.....	13
2.3. Przyrodnicze powiązania z otoczeniem, konieczny zakres ich ochrony.....	13
3. Walory kulturowe i cechy krajobrazu.....	13
4. Znaczenie dotychczasowego zagospodarowania i użytkowania terenu dla jakości środowiska, potencjalne zmiany.....	15
5. Obowiązujący i postulowany zakres ochrony zasobów środowiska.....	16
6. Ustalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.....	17
7. Wnioski i zalecenia opracowania ekofizjograficznego.....	21
8. Ustalenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.....	22
8.1. Przeznaczenie terenu, zasady podziału i zabudowy gruntów.....	22
8.2. Infrastruktura techniczna.....	24
8.3. Ochrona środowiska.....	25
9. Materiały i metody sporządzenia prognozy.....	26
10. Prognoza oddziaływania na środowisko projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.....	31
10.1. Zakres zmian funkcji i użytkowania terenu, stopień oddziaływania na środowisko.....	31
10.2. Oddziaływanie ustaleń planu na poszczególne komponenty środowiska.....	32
10.3. Stopień zabezpieczenia jakości środowiska.....	35
10.3.1. Przeciwdziałanie istniejącym konfliktom, źródłom i formom dewaloryzacji środowiska oraz ryzyku zagrożeń naturalnych.....	35
10.3.2. Stopień ochrony przyrody.....	36
10.3.3. Podsumowanie.....	37
10.4. Oddziaływanie na wartości kulturowe i krajobraz.....	37
10.5. Oddziaływanie transgraniczne.....	38
10.6. Zgodność z przepisami dotyczącymi zabezpieczenia wartości przyrodniczych i kulturowych oraz zaleceniami opracowań ekofizjograficznych.....	38
11. Przewidywane metody analizy skutków realizacji postanowień planu.....	38
12. Kompensacja przyrodnicza, rozwiązania alternatywne.....	39
13. Podsumowanie i wnioski.....	39
Uzasadnienie sposobu uwzględnienia uwag i wniosków zgłoszonych w związku z udziałem społeczeństwa.....	42

**Załączniki:**

- ◆ uzgodnienie zakresu i stopnia szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko przez Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Gdyni z dnia 06.06.2014 r. (pismo NS-4901/6/14),
- ◆ uzgodnienie zakresu i stopnia szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Gdańsku z dnia z dnia 13.06.2014 r. (pismo RDOŚ-Gd-PNII.411.6.7.2014.MKU.1).

**Mapa: Zmiana obciążenia środowiska pod wpływem ustaleń projektu planu (skala 1 : 1 000)**

## STRESZCZENIE

Poniższe opracowanie zawiera ocenę skutków dla środowiska przyrodniczego ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Chylonia w Gdyni, rejon ulicy Chylońskiej i węzła integracyjnego Gdynia Chylonia.

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

Zapisy analizowanego projektu planu miejscowego pozostawiają w większości niezmienione dotychczasowe przeznaczenie terenów, zwiększając jedynie intensywność zabudowy o charakterze usługowym i mieszkaniowo-usługowym. Realizacja ustaleń planu będzie się zatem wiązała z utrzymaniem wysokiego obciążenia środowiska bądź, tak jak w części centralnej, podwyższeniem stopnia obciążenia środowiska w grupie wysokich, czego spodziewać się będzie można w związku z planowanym węzłem integracyjnym Gdynia Chylonia, kształtującym nową przestrzeń ogólnodostępnej aktywności publicznej związanej z transportem kolejowym, samochodowym oraz ruchem pieszym i rowerowym.

Dokument zachowuje obecny skład emisji, obejmujący głównie komunikacyjne zanieczyszczenia powietrza, hałas i ścieki deszczowe, odprowadzane z powierzchni dróg i ulic. Działania związane z rozbudową, przebudową i zastosowaniem miejskiego systemu infrastruktury technicznej na tym terenie powinny doprowadzić do poprawy jakości środowiska, w tym zmniejszenia oddziaływania na wody gruntowe i powierzchniowe, a także morskie.

Jedynym, utrzymującym się w przyszłości negatywnym skutkiem planu będzie wzrost emisji zanieczyszczeń powietrza i ponadnormatywnego hałasu powstających w związku z rozwojem funkcji transportowej planowanego węzła integracyjnego na placu Dworcowym. Działania związane z zastąpieniem pojazdów osobowych zbiorowym transportem publicznym, a tym samym odciążeniem ruchu samochodowego na drogach dzielnicy Chylonia i Cisowa powinno poprawić warunki środowiskowe tej części miasta.

Wprowadzone regulacje w zapisach planu, dotyczące rozwoju zagospodarowania w warunkach postępujących przekształceń w zainwestowaniu, doprowadzą do uporządkowania terenów dotychczas słabo użytkowanych oraz przyczynią się do zwiększenia powierzchni zabudowanej. Utrata powierzchni biologicznie czynnej na terenach objętych zabudową może być częściowo zrekompensowana w postaci wysokiej jakości zieleni urządzonej na terenach publicznych. Cele te mają zostać spełnione poprzez zastosowanie projektów indywidualnych służących uzyskaniu niepowtarzalnych cech przestrzeni i tożsamości centrum dzielnicy Gdynia-Chylonia.

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

Ustalenia projektu planu nie naruszają warunków ochrony okolicznych form ochrony przyrody, m. in. obszaru specjalnej ochrony ptaków (OSO) w sieci Natura 2000 Zatoka Pucka PLB 220005, nie naruszają także warunków ochrony jakości innych komponentów środowiska, zwłaszcza wód podziemnych. Realizują również postanowienia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gdyni i uwzględniają zalecenia sformułowane w opracowaniu ekofizjograficznym.

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

## Wstęp

Prognoza oddziaływania na środowisko miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Chylonia w Gdyni, rejon ulicy Chylońskiej i węzła integracyjnego Gdynia Chylonia, została wykonana w Biurze Planowania Przestrzennego Miasta Gdyni.

Formalną podstawę sporządzenia prognozy i ustalenia jej zakresu stanowią:

- ◆ Ustawa z dnia 03.10.2008 r. *o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko* (t.j. Dz.U. z 2013 r., poz. 1235),
- ◆ Uchwała nr XXVII/546/12 Rady Miasta Gdyni z 19.12.2012 r. *w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Chylonia w Gdyni, rejon ulicy Chylońskiej i węzła integracyjnego Gdynia Chylonia*,
- ◆ uzgodnienie zakresu i stopnia szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko przez Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Gdyni z dnia 06.06.2014 r. (pismo NS-4901/6/14),
- ◆ uzgodnienie zakresu i stopnia szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Gdańsku z dnia z dnia 13.06.2014 r. (pismo RDOŚ-Gd-PNII.411.6.7.2014.MKU.1).

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

Celem opracowania jest:

- ⇒ ocena skutków dla środowiska przyrodniczego i walorów kulturowych realizacji ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Chylonia w Gdyni, rejon ulicy Chylońskiej i węzła integracyjnego Gdynia Chylonia,
- ⇒ wskazanie możliwych sposobów ograniczenia ewentualnego negatywnego oddziaływania na środowisko proponowanych w planie rozwiązań oraz sposobów przyszłej kontroli tego oddziaływania.

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

Obszar położony jest w północno-zachodniej części Gdyni, w granicach dzielnicy Chylonia.

Granica obszaru opracowania przebiega następująco (ryc. 1):

- od północy – wzdłuż linii kolejowej (odcinek Wejherowo-Gdynia),
- od wschodu – wzdłuż ulicy Puckiej,
- od południa – wzdłuż ulicy Chyłońskiej,
- od zachodu – wzdłuż planowanej drogi OPAT (Obwodnicy Północnej Aglomeracji Trójmiejskiej).

W podziale fizyczno-geograficznym obszar planu znajduje się w mikroregionie Pradolina Kaszubska (Przewoźniak 1985), w mezoregionie Pobrzeże Kaszubskie (Kondracki 2002).

Obszar opracowania znajduje się w granicach obowiązującego *miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Chylonia w Gdyni, rejon ulic Chyłońskiej i Kartuskiej*, przyjętego Uchwałą nr XIII/260/03 z dnia 26.11.2003 r. W granicach obowiązującego planu przewidziano funkcje pod:

**U** – Tereny usług o uciążliwości zamykającej się w granicach lokalizacji;

**UM** – Tereny usług centrotwórczych z dopuszczeniem mieszkań wbudowanych;

**M<sub>1</sub>U** – Tereny mieszkalnictwa jednorodzinnego z dopuszczeniem usług nieuciążliwych;

**M<sub>2</sub>U** – Tereny mieszkalnictwa wielorodzinnego z dopuszczeniem usług nieuciążliwych;

**KKU** – Teren Dworca Kolejowego;

**KPU** – Teren garażoparkingu, usług centrotwórczych;

**ZP** – Teren zieleni publicznej;

**ZI** – Teren zieleni izolacyjnej;

**EE** – Teren technicznych urządzeń energetycznych;

**KGP** – Ulice główne ruchu przyspieszonego;

**KZ** – Ulice zbiorcze;

**KL** – Ulice lokalne;

**KD** – Ulice dojazdowe;

**KP** – Parkingi;

**KX** – Ciągi piesze i pieszo-jezdne;

**KS** – Plac Dworcowy;

**KK** – Obiekt techniczny PKP.

Od strony zachodniej opracowywany plan graniczy z obszarem *miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu Obwodowej Północnej i zachodniego odcinka Drogi Czerwonej w Gdyni*, zatwierdzonego Uchwałą nr XX/380/12 Rady Miasta Gdyni z dnia 23.05.2012 r.

Wskazania dotyczące możliwego i preferowanego przeznaczenia terenów są obecnie zawarte w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gdyni, przyjętym uchwałą Rady Miasta Gdyni nr XVII/400/08 z dnia 27.02.2008 r., zmienionym uchwałą Rady Miasta Gdyni nr XXXVIII/799/14 z dnia 15.01.2014 r. oraz uchwałą Rady Miasta Gdyni nr XI/190/15 z dnia 26.08.2015 r. Zgodnie z ustaleniami Studium obszar objęty pracami nad planem znajduje się:

- przestrzennie w strefie miejskiej, w granicach centrum dzielnicy łączącej funkcje publiczne i komercyjne,
- funkcjonalnie na terenach przeznaczonych pod zabudowę usługową i mieszkaniową,
- komunikacyjnie na trasie obiektów, takich jak:
  - \* drogi zbiorcze klasy Z (ulice Chyłońska i Pucka),
  - \* linia SKM z przystankiem Gdynia Chylonia.

Obecnie obszar opracowania jest w większości zagospodarowany i użytkowany zgodnie z przyjętą w Studium polityką przestrzenną. Zabudowa usługowo-mieszkaniowa zajęła niemal cały dogodny dla niej teren. Wolne od zabudowy i nieprzepuszczalnych powierzchni utwardzonych pozostają obecnie fragmenty terenów w zachodniej części planu, choć i one w wielu miejscach zostały już wcześniej przekształcone poprzez niwelację i pokrycie gruntami nasypowymi. W tych miejscach występuje spontanicznie rozwijająca się zieleń z roślinnością ruderalną. Zieleń urządzoną stanowi przede wszystkim szpaler drzew przyulicznych wzdłuż ul. Chyłońskiej.

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

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

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

Obszar przeznaczony do sporządzenia planu miejscowego położony jest w Pradolinie Kaszubskiej. W całości znajduje się na rozległym stożku napływowym u wylotu doliny Cisowskiej Strugi (szczegółowa mapa geologiczna Polski 1: 50 000, Szukalski 1990), nazywanym także stożkiem napływowym Doliny Bramy Demptowskiej (Gerstmannowa i in. 2002).

Cały teren w granicach opracowania jest płaski. Nieznaczne spadki rozchodzą się w dwóch kierunkach na wschód i na zachód od grzbietu stożka przebiegającego mniej więcej w kierunku północnym wzdłuż ul. Kartuskiej, dochodzącej do placu Dworcowego. Różnice wysokości bezwzględnej, między skrajnymi częściami przy wschodniej i zachodniej granicy planu a centralną,

dochodzą najwyżej do kilku metrów, z najwyższym punktem wynoszącym około 28,50 m n.p.m., położonym przy skrzyżowaniu ul. Kartuskiej z placem Dworcowym.

Stożek napływowy, utworzony przez wody spływające z wysoczyzny, budują utwory piaszczysto-żwirowe, z osadami rzecznyymi w postaci piasków o różnej granulacji i żwirów na powierzchni (Frankowski, Zachowicz 2007). Piaski średnioziarniste ze żwirami były stwierdzone do głębokości 15 m w odwiertach geologicznych w centralnej części planu, przy ul. Chyłońskiej 110 A (Kwaterkiewicz 2004).

Na podłożu mineralnym, w wyniku ekspansji zabudowy, wykształciły się gleby urbanoziemne, często z materiału obcego pochodzenia. Powierzchnia ziemi, tak pod względem jej ukształtowania, w tym rzeźnych terenu, jak i gleb została zmieniona na obszarze całego planu.

### **Wody powierzchniowe i podziemne**

Obszar objęty pracami nad planem miejscowym pozbawiony jest wód powierzchniowych. We wschodniej części znajduje się w zlewni rzeki Chylonki, a w zachodniej – Cisowskiej Strugi. Dział wód powierzchniowych przebiegał grzbietem stożka napływowego w rejonie ul. Kartuskiej, ale ze względu na przekształcenia powierzchni ziemi miejscami został on zmieniony w swoim przebiegu. Zlewnia w granicach planu jest odwadniana przez system kanalizacji deszczowej (BPBK 2006).

Wody podziemne Pradoliny Kaszubskiej są zasilane dopływami wód ze wszystkich poziomów wodonośnych okolicznych wysoczyzn. Zbiornik pradoliny jest najbardziej zasobnym zbiornikiem wód podziemnych w granicach Gdyni (Niesyt 1996, Niesyt, Piekarek-Jankowska 1998) i należy do grupy 8 najzasobniejszych zbiorników w Polsce północnej (Czochoński i in. 2006). Czwartorzędowe wody podziemne tworzą tam jedno piętro wodonośne o miąższości od 30 do 50 m, obejmujące dwa poziomy: holoceni, płytki, o małej miąższości i plejstoceni, głębszy, w piaskach i żwirach wodnolodowcowych. Lokalnie utwory piaszczyste są przedzielone wkładkami materiału słaboprzepuszczalnego, napinającego lustro zalegającej pod nim wody (Ujęcia Komunalne Gdyni 2001).

Zwierciadło wód podziemnych w granicach opracowania zalega poniżej 5 m pod powierzchnią terenu (Frankowski, Zachowicz 2007). W rejonie prowadzonych odwiertów w centralnej części planu, przy ul. Chyłońskiej 110 A, swobodne zwierciadło wody zalega na głębokości około 9 m ppt, rzędne zwierciadła występują w przedziale 17,97 – 18,18 m n.p.m. (Kwaterkiewicz 2004).

Przeływ podziemny układa się zasadniczo w dwóch kierunkach od podziemnego wododziału, przebiegającego w rejonie stożka napływowego. W granicach planu na wschód od wododziału skierowany jest na północny wschód, w stronę basenów portowych, a na zachód od wododziału – w kierunku północno-zachodnim, w stronę ujęcia „Rumia” (Aneks nr 2... 2000, Gerstmannowa i in. 2002, Lidzbarski 2007, Niesyt, Piekarek-Jankowska 1998).



Poziomy wodonośne w pradolinie są słabo izolowane od powierzchni. Stropowa część zbiornika wód podziemnych na całym obszarze południowej odnogi Pradoliny Kaszubskiej wykazuje średni lub wysoki poziom zanieczyszczeń antropogenicznych (Lidzbarski 2007).

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

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

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

Fizycznogeograficzne zróżnicowanie przestrzeni miasta wpływa na lokalne modyfikacje klimatu.

Klimat Pradoliny Kaszubskiej kształtowany jest przez bliskie sąsiedztwo Zatoki Gdańskiej, obecność dużej ilości wody w dnie (wody cieków i sieci melioracyjnej oraz kanałów portowych, płytkie wody gruntowe i związane z nimi podmokłości) oraz charakter ukształtowania terenu – rozległej, wydłużonej formy dolinnej, położonej pomiędzy zwartym i wysoko wzniesionym obszarem wysoczyznowym a Kępą Oksywską, otwartej na morze. Zasadniczymi cechami klimatu pradolin w rejonie obszaru opracowania są (Szukalski 1990):

- sploty i okresowe gromadzenie się mas zimnego powietrza w dolinie – powstawanie inwersji termicznych,
- zwiększona wilgotność powietrza,
- intensywne nawietrzanie.

Na otwartych terenach w głębi pradolin słabszy jest łagodzący wpływ morza oraz ocieplające działanie zabudowy w porównaniu z terenami śródmiejskimi i okołoportowymi. Przy znacznym

uwilgotnieniu podłoża można się tam spodziewać występowania niższych temperatur oraz dłuższych okresów chłodu, szczególnie w zimnej części roku, od jesieni do wiosny.

Na warunki wietrzne w znaczący sposób wpływa układ doliny. Kierunek wiatru dostosowuje się do kierunku przebiegu formy dolinnej, dzięki czemu wzrasta w niej częstość i prędkość wiatrów z kierunku zachodniego i północno-zachodniego. Największe prędkości, mieszczące się w granicach 10 - 15 m/s, oraz największe ogólne nasilenie wiatrów, przypada na okres od stycznia do kwietnia (zima i wczesna wiosna); najmniejsze prędkości notowane są w miesiącach letnich, od maja do września (Szukalski 1990). Duże prędkości wiatru powodują, że pod względem bioklimatycznym jest to jednostka o najwyższych, poza wysoczyzną pojezierną, wartościach wielkości ochładzającej powietrza (Nurek, Korzeniewski, Trapp, Wyszowski 1992).

Monitoring jakości powietrza prowadzony w aglomeracji trójmiejskiej na stacjach WIOŚ i fundacji ARMAAG, na których stwierdzano przekroczenia dopuszczalnych poziomów zanieczyszczeń były podstawą w latach poprzednich do sporządzenia programów ochrony powietrza. Także w wyniku oceny jakości powietrza za rok 2011 (Roczna ocena WIOŚ 2012) aglomerację trójmiejską zakwalifikowano do klasy C (powyżej poziomu dopuszczalnego/docelowego) co doprowadziło do opracowania „Programu ochrony powietrza dla strefy aglomeracji trójmiejskiej, w której został przekroczony poziom dopuszczalny pyłu zawieszonego PM10 oraz poziom docelowy benzo(a)pirenu”, przyjętego uchwałą Nr 754/XXXV/13 Sejmiku Województwa Pomorskiego z dnia 25.11.2013 r. Program zawiera m.in. charakterystykę stanu aerosanitarnego Gdyni, sporządzoną z wykorzystaniem danych pomiarowych i matematycznego modelowania rozkładu zanieczyszczeń, jest więc także aktualną podstawą dla jego oceny w rejonie obszaru planu. Konieczność opracowania programu ochrony powietrza dla strefy aglomeracji trójmiejskiej wynika z:

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

W latach 2011-2012 na żadnej stacji nie odnotowano przekroczenia dopuszczalnej wartości stężenia średniorocznego (Roczna ocena WIOŚ 2012-2013). Jedno z najwyższych stężeń średniorocznych odnotowano w 2011 roku na stacji pomiarowej Gdynia Śródmieście, ul. Wendy (30,9  $\mu\text{g}/\text{m}^3$ ). Jest to jedyna stacja w Gdyni, gdzie od roku 2007 przekraczane są dopuszczalnie ilości dni (35) z przekroczeniem normy 24-godzinnej dopuszczalnego stężenia pyłu PM10 (50  $\mu\text{g}/\text{m}^3$ ). Przekroczenie poziomu docelowego stężeń średniorocznych benzo(a)pirenu (1  $\text{ng}/\text{m}^3$ ) w roku 2011 i 2012 odnotowano na wszystkich stacjach mierzących poziom tego zanieczyszczenia w strefie aglomeracji trójmiejskiej. W tym także na stacji w Gdyni, przy ul.ul. Piłsudskiego i Bema (Roczna ocena WIOŚ 2012-2013).

Dla obszaru planu najbliższą stacją monitoringu jakości powietrza jest stacja ARMAAG w Gdyni Pogórze przy ul. Porębskiego (AM4). Nie odnotowano na niej przekroczeń dopuszczalnych poziomów stężeń pyłu PM10 i spośród wszystkich gdyńskich stacji pomiarowych, uwzględnionych w programie ochrony powietrza, w latach 2011-2012 zarejestrowano tam najmniej dni z przekroczeniem dopuszczalnego stężenia średniodobowego pyłu, tym samym nie została przekroczona dopuszczalna ilość dni z przekroczeniem normy. Stężeń benzo(a)pirenu na tej stacji nie mierzono.

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

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

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

W rejonie opracowania źródłem zanieczyszczeń powietrza jest komunikacja, zwłaszcza samochodowa i kolejowa. Najbardziej obciążone ruchem w rejonie analizowanego terenu są ul. ul. Północna, Chylońska i Pucka oraz linie kolejowe relacji Gdańsk – Słupsk. Wpływ na lokalny stan aerosanitarny może mieć także emisja zanieczyszczeń z indywidualnych kotłowni i palenisk występujących w zabudowie mieszkaniowej, szczególnie w części zachodniej planu. Ponadto wpływ na lokalny stan jakości powietrza ma emisja zanieczyszczeń pyłowych z terenów przemysłowo-

składowych, lokalizowanych poza planem wzdłuż ul. Hutniczej. Pomimo to stan aerosanitarny na obszarze planu, w odniesieniu do podstawowych zanieczyszczeń, jest co najmniej tak dobry, jak w sąsiednich częściach miasta. Jego utrzymaniu sprzyja położenie w silnie przewietrzanej pradolinie, po nawietrznej stronie dla przeważających wiatrów zachodnich, co zdecydowanie ogranicza wpływ zapylenia powietrza. Okresowe pogarszanie się warunków aerosanitarnych może się wiązać z miejscowym powstawaniem na dnie pradoliny zastoisk zimnego powietrza z emitowanymi do niego zanieczyszczeniami. Wpływ ten może się ujawniać przede wszystkim w okresie grzewczym z emisji komunalno-bytowej.

Na Elektronicznej Mapie Akustycznej Miasta Gdyni EMAMG (SECTEC 2012) w granicach opracowania jest wyznaczony obszar chroniony przed hałasem dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej (ryc. 2), dla której dopuszczalny poziom hałasu, wyrażonego długookresowym, średnim poziomem dźwięku A[dB] wynosi:

dla pory dnia, wieczoru i nocy (LDWN):

- hałas drogowy i szynowy – 68 dB (A),
- hałas przemysłowy – 55 dB (A),

dla pory nocy (LN):

- hałas drogowy i szynowy – 59 dB (A),
- hałas przemysłowy – 45 dB (A).

Na podstawie EMAMG można stwierdzić, że:

- dopuszczalny poziom hałasu drogowego, wyrażonego długookresowym, średnim poziomem dźwięku dla pory dnia, wieczoru i nocy (LDWN) na terenach zabudowy mieszkaniowo-usługowej przekroczony jest na fasadach budynków na całej długości ul. Chyłońskiej, Północnej i przy pl. Dworcowym (ryc. 3),
- dopuszczalny poziom hałasu drogowego, wyrażonego długookresowym, średnim poziomem dźwięku dla pory nocy (LN) na terenach zabudowy mieszkaniowo-usługowej jest przekroczony przede wszystkim przy ul. Północnej i Chyłońskiej na odcinku od ul. Ustronie do skrzyżowania z ul. Północną (ryc. 4),
- dopuszczalne poziomy hałasu szynowego, wyrażone długookresowym, średnim poziomem dźwięku dla pory dnia, wieczoru i nocy (LDWN) oraz dla pory nocy (LN) przekroczone są dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej zlokalizowanej przy pl. Dworcowym (ryc. 5 i 6),
- dopuszczalne poziomy hałasu przemysłowego, którego źródłem jest prowadzona działalność usługowa, przekraczane są jedynie punktowo przy pl. Dworcowym i sieciowym sklepie spożywczym „Lidl” (ryc. 7 i 8).

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

Szata roślinna została silnie przekształcona przez człowieka. Obecny stan roślinności jest wynikiem rozwoju w ostatnich dziesięcioleciach funkcji miejskich, zwłaszcza przemysłowo-składowych i komunikacyjnych. Większość obszaru planu jest obecnie zabudowana lub utwardzona i pozbawiona pokrywy roślinnej. Obiektom usługowym, zwłaszcza tym zlokalizowanym wzdłuż ul. Chyłońskiej, towarzyszy zieleń urządzona, głównie niska z nielicznymi nasadzeniami krzewów i drzew. Na obrzeżach i w miejscach niezagospodarowanych utrzymują się zbiorowiska ruderalne z zielenią spontanicznie wyrosłą oraz zaniedbane i nieużytkowane pozostałości ogrodów.

Zieleń wysoka w granicach planu jest skąpa. Tworzą ją przede wszystkim nasadzenia przyuliczne wzdłuż ul. Chyłońskiej w złym stanie zachowania. Wyjątkiem od ogólnie złej kondycji zieleni jest pozostałość zadrzewień, w większości lipowych, rosnących na gruntach prywatnych wokół dworku z początków XX wieku przy ul. Chyłońskiej 112. W drzewostanie na obszarze planu wyróżnia się szczególnie okaz ok. 100-letniego buka pospolitego, rosnącego w chodniku na placu Dworcowym przy zejściu na perony dworca kolejowego.

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

Na obszarze planu nie ma przykładów zieleni urządzonej, wyróżniających się walorami estetycznymi i stopniem utrzymania. Zadrzewienia przyuliczne są szczątkowe i słabej kondycji i występują tylko punktowo wzdłuż ul. Chyłońskiej oraz przy terenach mieszkaniowo-usługowych.

Jedynym wyróżniającym się drzewostanem na terenie planu jest grupa lip rosnących na terenie (prywatnym) wokół dworku przy ul. Chyłońskiej 112. Oprócz tego obiektami wyróżniającymi się w granicach planu pod względem przyrodniczej wartości są okazałe drzewa. Do objęcia ochroną zachowawczą kwalifikuje się przede wszystkim buk pospolity, rosnący w chodniku przy placu Dworcowym.

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

Obszar planu nie odgrywa istotnej roli w funkcjonowaniu sieci powiązań przyrodniczych, nawet w skali lokalnej. Wynika to z silnych przekształceń obejmujących dotychczasowe użytkowanie i zagospodarowanie, a dodatkowo otaczają go tereny o intensywnym zainwestowaniu miejskim.

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

W granicach obszaru planu znajduje się grupa obiektów, posiadających wartość historyczną i reprezentowanych przez zabudowę mieszkaniową, gospodarczą oraz kolejową, obecnych tu już w pierwszych dekadach XX w. (Mapa 1: 25 000, Messtischblatt 1476 (ark. Kielau), 1913).

Wśród nich wyróżnia się relikw zespół dworskiego przy ul. Chylońskiej 112A i 112, w skład którego wchodzi willa w stylu dworcowym z początku lat 30. XX wieku wraz ze stajnią (wozownią), powstała wcześniej. Zespół posiada tradycyjną dla polskiej architektury rezydencjonalnej formę dworku z niespotykanym w Gdyni detalem, występującym w dwukondygnacyjnym portyku wejściowym w postaci czterech kolumn w porządku jońskim. Decyzją Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków z dnia 20.01.1987 r. zabytek ten został wpisany do rejestru pod numerem 1141.

Na terenie planu znajdują się także obiekty umieszczone w Gminnej Ewidencji Zabytków, prowadzonej przez Miejskiego Konserwatora Zabytków. Do istniejących zabytków z ewidencji należą następujące obiekty:

- 1) budynek mieszkalny, pl. Dworcowy 2,
- 2) budynek dworcowy, pl. Dworcowy 4,
- 3) budynek mieszkalny, pl. Dworcowy 8,
- 4) ustęp stacyjny, pl. Dworcowy obok budynku dworcowego,
- 5) budynek poczty, ul. Chylońska 124,
- 6) budynek mieszkalny, ul. Chylońska 128,
- 7) budynek mieszkalny, ul. Chylońska 130,
- 8) budynek mieszkalny, ul. Chylońska 132,
- 9) budynek mieszkalny, ul. Chylońska 134,
- 10) budynek mieszkalny, ul. Chylońska 138,
- 11) budynek mieszkalny, ul. Północna 13.

Obiekty z ewidencji prezentują różny stan zachowania, jak i wartości artystyczne, historyczne oraz emocjonalne.

Układ zwartej zabudowy w tej części dzielnicy Chylonia już od czasów powstawania koncentrował się wzdłuż linii kolejowej relacji Słupsk – Gdańsk i związany był z rozwojem tak samej linii, jak i stacji kolejowej w Chyloni. Plac przed dworcem kolejowym, znajdujący się w centralnej części opracowania, prezentuje obecnie znikome wartości krajobrazowo-kulturowe, choć potencjalnie mógłby stanowić cenne w skali lokalnej wnętrze krajobrazowe. Wynika to przede wszystkim z ukształtowania okolicznej zabudowy jak i funkcji samego placu Dworcowego, stanowiącego węzeł komunikacyjno-usługowy integrujący miejscową społeczność. Oprócz linii kolejowej innymi historycznymi elementami infrastruktury komunikacyjnej są także stare trakty handlowo-komunikacyjne, obecnych ulic Chylońskiej i Puckiej, których przebieg jest do odczytania na mapach z początku XX w. (Mapa 1: 25 000, Topographische Karte Messtischblatt 1476 (ark. Kielau), 1913). Poza wymienionymi przykładami większość obszaru planu stanowią tereny o znikomych walorach krajobrazowych i kulturowych.

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

Rejon stozka napływowego, schodzącego w głąb Pradoliny Kaszubskiej, stał się odpowiednią lokalizacją dla stacji kolejowej Chylonia. Wynikało to przede wszystkim z ukształtowania terenu, pozwalającego na uzyskanie odpowiedniej równi stacyjnej. Rozwój stacji i układu torowego następował już od lat 70. XIX w. (Fey, Labudda 2002), pociągając za sobą zwiększenie zabudowy techniczno-kolejowej oraz mieszkaniowej, przeznaczonej dla robotników i pracowników kolejowych. To wszystko doprowadziło do zmian w rzeźbie terenu i warunkach odprowadzania wód opadowych. Dalsze postępujące przekształcenia, trwające w XX wieku, wynikały z rozwoju miasta i portu Gdynia oraz miasta Rumia. Zmiany zagospodarowania doprowadziły, m.in. w granicach planu, do silnych przekształceń poszczególnych komponentów środowiska, polegających na:

- zmianie ukształtowania terenu i zniszczeniu pokrywy glebowej na gruntach mineralnych, ograniczonym wprowadzeniu gruntów nasypanych,
- likwidacji dotychczasowej trwałej pokrywy roślinnej,
- zmiany granic zlewni oraz przyspieszenia spływu powierzchniowego do cieków,
- wprowadzeniu licznych źródeł zanieczyszczenia podłoża, górnych poziomów wodonośnych i wód powierzchniowych,
- wprowadzeniu nowych źródeł hałasu i zanieczyszczeń powietrza.

Obszar objęty planem jest już niemal w pełni zainwestowany, przez co nie przewiduje się dalszego rozwoju urbanizacji, a jedynie jej intensyfikację oraz wymianę i uzupełnienie funkcji. W związku z tym spodziewany może być wzrost emisji obecnie występującego składu zanieczyszczeń powietrza i wód powierzchniowych oraz hałasu.

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

Elementy wpływające na aktualną jakość środowiska	Znaczenie		
	miejsc.	lokalne	ponadlok.
<b>formy i źródła zagrożeń, postępujące zjawiska negatywne</b>			
Zagrożenie dla jakości wód Cisowskiej Strugi i rzeki Chylonki – bezpośrednio przedostawanie się nieoczyszczonych ścieków deszczowych do cieku, niekontrolowane zrzućy z terenów sąsiednich.		●	
zanieczyszczenie podłoża i górnych poziomów wód podziemnych ze strony zainwestowania miejskiego. Ze względu na słabą izolację zagrożenie dla głębszych poziomów wodonośnych i wód ujęcia „Rumia”			●
emisja zanieczyszczeń powietrza i hałasu, przede wszystkim przez transport drogowy i szynowy		●	
<b>formy i źródła ryzyka zagrożeń naturalnych</b>			
-			
<b>wrażliwe, zagrożone, cenne lub chronione elementy przyrodnicze</b>			

głębsze, użytkowane poziomy wodonośne o ograniczonej izolacji			●
<b>wrażliwe, zagrożone, cenne lub chronione elementy kulturowe i krajobrazu</b>			
obiekty historyczne ujęte w Gminnej Ewidencji Zabytków	●		
historyczny przebieg szlaku kolejowego istniejącego już od lat 70. XIX w.	●		
zespół z willą w stylu dworkowym ze stacją przy ul. Chyłońskiej 112A, wpisany do rejestru zabytków.		●	

## 5. Obowiązujący i postulowany zakres ochrony zasobów środowiska

Powierzchnia planu nie jest objęta żadną obszarową formą ochrony przyrody, określoną w ustawie z dn. 16.04.2004 r. o *ochronie przyrody* (ryc. 9).

Plan znajduje się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 110 i jednocześnie cały znajduje się w granicach jego projektowanego obszaru ochronnego, wyznaczonego w dokumentacji hydrogeologicznej GZWP (Aneks nr 2... 2000). Postulowane są na nim następujące zasady ochrony wód podziemnych:

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

Tak jak w całym mieście, w granicach analizowanego obszaru obowiązują ustalenia „Programu ochrony powietrza dla strefy aglomeracji trójmiejskiej, w której został przekroczony poziom dopuszczalny pyłu zawieszonego PM10 oraz poziom docelowy benzo(a)pirenu”, wprowadzonego Uchwałą Nr 754/XXXV/13 Sejmiku Województwa Pomorskiego z dnia 25.11.2013 roku. Obowiązujący dokument za podstawowe kierunki i zakres działań niezbędnych do osiągnięcia efektu redukcji emisji podaje realizację zadań związanych ze zmianą sposobu ogrzewania mieszkań oraz termomodernizację budynków, ujęte jako:

- ograniczanie emisji punktowej:



- ◆ rozbudowa i modernizacja sieci ciepłowniczych zapewniająca podłączenie obiektów (ogrzewanych ze źródeł lokalnych przy wykorzystaniu paliwa stałego) do centralnego źródła ciepła wraz z podłączeniem obiektu do sieci,
- działania ciągle i wspomagające:
  - ◆ rozwój sieci gazowych na obszarach miast,
  - ◆ uwzględnianie w planach zagospodarowania przestrzennego wymogów dotyczących zaopatrywania mieszkań w ciepło z nośników nie powodujących nadmiernej emisji zanieczyszczeń z indywidualnych systemów grzewczych oraz projektowanie linii zabudowy uwzględniając zapewnienie „przewietrzania” miasta ze szczególnym uwzględnieniem terenów o gęstej zabudowie oraz zwiększenie powierzchni terenów zielonych (nasadzenie drzew i krzewów),
  - ◆ rozwój sieci ścieżek rowerowych lub systemu komunikacji rowerowej poprzez budowę dróg, ścieżek, tworzenie tras rowerowych o charakterze transportowym stanowiących powiązania z punktami integracyjnymi „Bike & Ride”.

## 6. Ustalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego

Do analizowanego obszaru można odnieść następujące ustalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Gdyni (2015):

W zakresie polityki sektorowej „ochrona i kształtowanie środowiska”:

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

1. Poprawa ekologicznych warunków życia ludzi przez poprawę jakości środowiska miejskiego i jego wzbogacenie w zakresie przyrodniczych terenów rekreacyjnych,
2. Proekologiczny rozwój przestrzenny miasta ukierunkowany na minimalizację konfliktu „urbanizacja – środowisko przyrodnicze”,
3. Ograniczanie ryzyka zagrożeń naturalnych – powodziowego i ruchami masowymi ziemi.
4. Wzrost efektywności ochrony przyrody i kształtowanie osnowy ekologicznej miasta,
5. Modernizacja i rozbudowa infrastruktury technicznej ochrony środowiska, zwłaszcza w zakresie gospodarki wodno-ściekowej i gospodarki odpadami stałymi,
6. Rekultywacja i rewaloryzacja środowiska terenów zdewastowanych i zaniedbanych przyrodniczo,
7. Eliminacja aktualnych i potencjalnych konfliktów na tle ekologicznym z sąsiednimi gminami,
8. Kształtowanie środowiska przyrodniczego obszarów zasilających miasto w zakresie stymulującym trwale 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 nieorganizowanej,
- \* modernizacja układu komunikacji samochodowej i wzrost płynności ruchu w mieście,
- \* ograniczenie lokalizacji nowych obiektów uciążliwych pod względem aerosanitarnym,
- \* kształtowanie środowiska zurbanizowanego z uwzględnieniem form stymulujących samooczyszczanie atmosfery, zwłaszcza przewietrzanie,
- ograniczenie uciążliwości akustycznej środowiska miejskiego:
  - \* modernizacja układu komunikacji samochodowej i wzrost płynności ruchu w mieście,
  - \* wprowadzenie biologicznych lub technicznych ekranów akustycznych wzdłuż najbardziej uciążliwych tras komunikacyjnych, tam gdzie jest to możliwe,
  - \* stymulowanie w budynkach położonych w strefach uciążliwego hałasu komunikacyjnego wykorzystania lokali mieszkalnych na potrzeby innych funkcji,
  - \* unikanie konfliktowego lokalizowania funkcji będących źródłem i wymagających ochrony przed hałasem,
  - \* kształtowanie środowiska zurbanizowanego z uwzględnieniem uwarunkowań wynikających z rozprzestrzeniania się hałasu w środowisku miejskim,
- doprowadzenie wód powierzchniowych, w tym przybrzeżnych wód morskich do trwałego stanu czystości:
  - \* eliminacja zrzutów ścieków komunalnych i przemysłowych do cieków,
  - \* oczyszczanie fizyczne i biologiczne wszystkich ścieków komunalnych i przemysłowo-portowych (w tym odbiór ścieków ze statków),
  - \* podczyszczanie wód opadowych z zanieczyszczonych powierzchni, zwłaszcza z terenów przemysłowych i komunikacyjnych przed ich odprowadzeniem do odbiornika,
  - \* maksymalne zatrzymanie wód opadowych w miejscu ich wystąpienia poprzez lokalną infiltrację oraz retencję,
- rewaloryzacja bioklimatu:
  - \* ograniczenie intensywności wiatrów w dużych osiedlach mieszkaniowych zlokalizowanych na wierzchołkach morenowej wysoczyzny przez wprowadzenie uzupełniającej zabudowy i stref wielowarstwowej zieleni klimatycznej,
  - \* zwiększenie wykorzystania wody i urządzeń wodnych w zagospodarowaniu przestrzeni publicznych, zwłaszcza śródmiejskich,
- rewaloryzacja i zagospodarowanie środowiska przyrodniczego terenów rekreacyjnych:
  - \* ochrona przestrzenna i rewaloryzacja jakościowa przyrodniczych terenów rekreacyjnych położonych na obszarze bezpośrednio zurbanizowanym,

#### proekologiczny rozwój przestrzenny miasta:

- ograniczanie przestrzennego rozwoju miasta:
  - \* efektywne wykorzystanie wewnątrzmijskich terenów inwestycyjnych,
  - \* rewitalizacja urbanistyczno-przyrodnicza zdegradowanych struktur osadniczych,
- dostosowanie zakresu terytorialnego urbanizacji do funkcji ekologicznych i zasobów środowiska przyrodniczego:

- \* ochrona 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,
  - \* systemów: oczek wodnych, podmokłości, torfowisk, wyróżniających się krajobrazowo, starych zadrzewień itp.
  - \* stosowanie na terenach zieleni urządzonej zróżnicowania jej form tak pod względem struktury pionowej, jaki i składu gatunkowego,
- kształtowanie osnowy ekologicznej miasta jako systemu terenów przyrodniczo aktywnych, przenikających obszar zurbanizowany, umożliwiających przyrodnicze powiązania funkcjonalne, spełniającego warunki:
  - \* różnorodności świata żywego i nisz ekologicznych,
  - \* adekwatności systemów ekologicznych do warunków siedliskowych,
- ochrona terytorialna mikroplątów ekologicznych:
  - \* tereny zieleni miejskiej, jak parki, skwery, zieleńce itp. oraz założenia dworsko-parkowe,
  - \* zgrupowania drzew i krzewów różnicujące nisze ekologiczne, o istotnej roli krajobrazowo-fizjonomicznej,

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

- rozbudowa i modernizacja sieci kanalizacji sanitarnej:
  - \* rozbudowa sieci kanalizacji sanitarnej w celu objęcia wszystkich terenów zainwestowanych miasta,
  - \* modernizacja kanalizacji sanitarnej miasta w celu uniknięcia sytuacji awaryjnych i zrzutów ścieków do odbiorników powierzchniowych,
  - \* doskonalenie technologiczne oczyszczalni ścieków „Dębogórze”,
- rozbudowa i modernizacja sieci kanalizacji deszczowej:
  - \* objęcie siecią kanalizacji deszczowej wszystkich terenów komunikacyjnych, przemysłowo-składowych i innych stwarzających zagrożenie obciążenia wód opadowych zanieczyszczeniami,
  - \* podczyszczanie ścieków deszczowych z tych terenów przed ich odprowadzeniem do odbiornika, przy czym podczyszczanie ścieków deszczowych z obszarów śródmiejskich i portowo-przemysłowych, przy zastosowaniu urządzeń o wysokim poziomie sprawności określonym w przepisach szczegółowych, dotyczących wprowadzania ścieków do wód lub do ziemi,
  - \* na terenach rekreacyjnych, zabudowy mieszkaniowej i innych o małym zagrożeniu zanieczyszczenia wód opadowych, odprowadzanie ich do gruntu zgodnie z zasadą, że spływy opadowe powinny być odprowadzane do gruntu na terenach ich powstawania lub w najbliższym sąsiedztwie,
- modernizacja systemów grzewczych:
  - \* likwidacja indywidualnego ogrzewania węglowego przez podłączenie wszystkich obiektów do sieci ciepłowniczej, lub przez wykorzystanie niskoemisyjnych mediów grzewczych,

- \* preferowanie zasilania z sieci ciepłowniczej nowej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, usługowej, przemysłowej, zlokalizowanej w zasięgu sieci,
- \* modernizacja sieci ciepłowniczej w celu minimalizacji strat energii cieplnej,
- wprowadzenie gospodarki odpadami stałymi opartej na recyklingu:
  - \* upowszechnianie selektywnej zbiórki odpadów,
  - \* tworzenie punktów odbioru, składowania i częściowego przetwarzania odpadów przeznaczonych do recyklingu,
  - \* udział w rozwoju Regionalnej Instalacji Przetwarzania Odpadów Komunalnych "Eko Dolina" w Łężycach,

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

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

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

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

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

### **Główne cele:**

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

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

W zapisach planów miejscowych należy objąć ochroną (lub utrzymać ustaloną w planach ochronę) wymienione poniżej obiekty oraz obszary obejmujące zespoły zabudowy o wysokiej wartości historycznej i kulturowej. Wśród obszarów postulowanych do ochrony wskazano 3 strefy ochrony konserwatorskiej oraz 2 obszary o specyficznej formie ochrony. Dla każdego obiektu i dla każdego obszaru powinny zostać w planie sprecyzowane szczegółowe zapisy ochrony. W miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego należy uściślić listę obiektów i granice obszarów, które będą objęte ochroną konserwatorską oraz obowiązujące zasady ochrony, alternatywnie określić szczegółowe zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, uwzględniając stan zachowania zasobów dziedzictwa kulturowego i istniejące uwarunkowania.

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

Analiza cech środowiska i uwarunkowań wynikających z wymogów ochrony walorów przyrodniczych lub kulturowych w rejonie obszaru przeznaczonego do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pozwala sformułować następujące wnioski (Sagin, Janowski 2014):

- ⇒ nie należy zwiększać udziału zabudowy z określoną wrażliwością akustyczną na terenach bezpośredniego oddziaływania hałasu drogowego i kolejowego – planowane zagospodarowanie obszaru opracowania powinno w maksymalnym stopniu zapewnić ochronę akustyczną dla zabudowy chronionej przed hałasem,
- ⇒ cały obszar planu posiada niekorzystne warunki dla lokalizacji zabudowy mieszkaniowej i innych funkcji związanych z długotrwałym pobytem ludzi, zwłaszcza w zakresie ochrony zdrowia,
- ⇒ odprowadzanie ścieków z każdego rodzaju zabudowy powinno odbywać się wyłącznie w oparciu o miejski system kanalizacji sanitarnej; systemy odprowadzania ścieków deszczowych

(miejskie lub zakładowe) powinny zapewniać ich podczyszczanie przed wprowadzeniem do gruntu lub wód powierzchniowych,

⇒ zaleca się wprowadzenie nowych zadrzewień przyulicznych, zwłaszcza wzdłuż ul. Chyłońskiej, w formie dostosowanej do przekroju ulicy; skład gatunkowy i zastosowane metody sadzenia powinny zapewnić długotrwały wzrost drzew w warunkach miejskich.

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

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

Projekt planu utrzymuje dotychczasowy charakter przeznaczenia większości terenów. Nowo planowana zabudowa zostanie wprowadzona przede wszystkim w niezainwestowanych dotychczas przestrzeniach. Ustalony zostaje podział obszaru planu na następujące kategorie terenów:

Tereny zabudowy mieszkaniowej:

- zabudowa jednorodzinna wolno stojąca lub bliźniacza **MN2**,
- zabudowa wielorodzinna w budynkach zawierających do 6 mieszkań **MW1**,
- zabudowa wielorodzinna **MW3**,

Tereny zabudowy usługowej:

- usługi **U**, które obejmują wszelkie rodzaje usług konsumpcyjnych i ogólnospołecznych, których funkcjonowanie na danym terenie jest zgodne z zasadami zabudowy i zagospodarowania,
- obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup> **UC** na terenach dopuszczalnej ich lokalizacji,

Tereny komunikacji:

- drogi publiczne: zbiorcze **KD-Z**, lokalne **KD-L**, dojazdowe **KD-D**,
- wydzielone publiczne place, ciągi piesze, pieszo-jezdne i rowerowe **KD-X**,
- drogi wewnętrzne **KDW**,
- tereny urządzeń transportu kolejowego **KK**,

Tereny infrastruktury technicznej:

- urządzeń elektroenergetycznych **E**,

Większość obszaru planu stanowić będą tereny dotychczasowej zabudowy usługowej (**U**) z udziałem zabudowy mieszkaniowej (**MN2**, **MW1**), znajdującej się przede wszystkim w jego części północno-zachodniej. Pozostałe części terenu opracowania zachowają swoje przeznaczenie związane przede wszystkim z komunikacją: samochodową (**KD-Z**, **KD-D**), kolejową (**KK**), pieszą i rowerową (**KD-X**), zajmujące przede wszystkim obrzeża planu.

Ustalone w miejscowym planie utworzenie węzła integracyjnego Gdynia Chylonia (**KD-L**)

będzie związane z pl. Dworcowym, który stanie się bardzo ważnym punktem przesiadkowym, łączącym różne środki transportu publicznego, oraz najważniejszą w planie przestrzeni publiczną utożsamianą z centrum dzielnicy. Wszystkie te działania mają na celu ułatwienie tak komunikacji i transportu, jak i integracji społeczności lokalnej wokół jasno i czytelnie określonej przestrzeni, będącej za razem główną przestrzenią publiczną dzielnicy Chyloni.

Projekt planu ustala realizację inwestycji drogowych, zwłaszcza:

- przebudowę pl. Dworcowego i realizację węzła integracyjnego Gdynia Chylonia (**KD-L**),
- realizację bezkolizyjnego przejazdu z linią kolejową w ciągu ul. Puckiej (**KD-Z**),
- budowę dróg dojazdowych (**KD-D**),
- budowę drogi wewnętrznej (**KDW**)
- budowę i urządzenie tras rowerowych.

System komunikacyjny obszaru planu powiązany jest z zewnętrznym układem dróg i jezdni poprzez ulice: Chylońską, Północną (do likwidacji po realizacji OPAT), Pucką (**KD-Z**) oraz planowane inwestycje drogowe i kolejowe w bezpośrednim sąsiedztwie planu, tj.:

- realizacja Obwodnicy Północnej Aglomeracji Trójmiejskiej;
- modernizacja linii kolejowej nr 202 na odcinku Gdynia Chylonia – Słupsk.

W zapisach planu określono wymagania wynikające z potrzeby kształtowania i zasad zagospodarowania ogólnodostępnej, miejskiej przestrzeni publicznej, obejmującej:

- drogi publiczne i place miejskie,
- ciągi piesze i rowerowe na terenach należących do miasta,
- ogólnodostępne ciągi piesze w obrębie zabudowy,
- ogólnodostępny plac na terenach zabudowy usługowej (**U,UC**) stanowiących uzupełnienie kompozycyjne i funkcjonalne przestrzeni publicznej ul. Chylońskiej wraz z otwarciem kompozycyjnym na zabytkowy dwór zlokalizowany przy ul. Chylońskiej 112a,
- ciągi piesze na terenach należących do PKP,
- drogę wewnętrzną **KDW**.

Projekt dokumentu ustala ponadto wymóg zagospodarowania przestrzeni publicznych pl. Dworcowego z zastosowaniem indywidualnych projektów urządzeń, obiektów małej architektury i zieleni dla uzyskania niepowtarzalnych cech przestrzeni i tożsamości centrum dzielnicy Chyloni. Przy zagospodarowaniu placu Dworcowego powinny być spełnione współczesne standardy projektowania w oparciu o priorytet dla pieszych, niepełnosprawnych i rowerzystów. Na tym terenie w elementach małej architektury i elewacjach budynków należy stosować materiały i rozwiązania o wysokim standardzie jakościowym i technologicznym.

W zapisach ustalone zostały ogólne zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego dla obszaru objętego planem, w tym między innymi:

- kształtowanie struktury przestrzennej z uwzględnieniem istniejącego zagospodarowania i struktury własności;
- kształtowanie ogólnodostępnych przestrzeni publicznych, w szczególności urbanistycznych wnętrz placów i ulic, ciągów pieszych, rowerowych, zieleni urządzonej, tworzących warunki publicznej aktywności oraz stanowiących miejsca tożsamości i identyfikacji przestrzeni;
- stworzenie węzła integracyjnego transportu publicznego przy stacji kolejowej i przystanku SKM Gdynia-Chylonia; kształtowanie nowych przestrzeni publicznych oraz rewaloryzacja istniejących powiązań pieszych oraz rowerowych prowadzących do węzła integracyjnego;
- wykształcenie zespołu usługowo-mieszkaniowego, ze znacznym udziałem ogólnodostępnych funkcji publicznych, stanowiącego istotny element programu usługowego centrum dzielnicy Gdynia Chylonia;
- kształtowanie standardów użytkowania przestrzeni, zapewniających dobre warunki życia mieszkańców.

Do innych ustaleń projektu planu należy objęcie zasadami ochrony konserwatorskiej obiektów historycznych w podziale na trzy kategorie oraz wskaźniki parkingowe do obliczania wymaganej liczby miejsc parkingowych na obszarze objętym opracowaniem.

## **8.2. Infrastruktura techniczna**

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

- zaopatrzenie w wodę – z sieci wodociągowej, z zaznaczeniem konieczności jej budowy lub przebudowy,
- odprowadzanie ścieków sanitarnych – do kanalizacji sanitarnej, z zaznaczeniem konieczności jej budowy lub przebudowy,
- odprowadzanie wód opadowych z:
  - \* z terenu dróg publicznych – do kanalizacji deszczowej lub do gruntu; lokalizację urządzeń do retencjonowania, podczyszczania i wsiąkania wód opadowych orientacyjnie wskazano symbolem **K** na rysunku planu,
  - \* z pozostałych terenów – zagospodarować w granicach własnych działek; dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych do kanalizacji deszczowej przy zastosowaniu urządzeń opóźniających odpływ,



- zaopatrzenie w gaz – z sieci gazowej, z zaznaczeniem konieczności jej rozbudowy,
- zaopatrzenie w ciepło:
  - \* z miejskiej sieci ciepłowniczej, indywidualnego odnawialnego źródła ciepła lub ze źródła ciepła użytkowego w kogeneracji,
  - \* dopuszcza się niskoemisyjne źródła ciepła, nie wykorzystujące węgla jako paliwa, w przypadku:
    - obiektów, w których przewidywana szczytowa moc cieplna wynosi mniej niż 50 kW,
    - obiektów, w których przewidywana szczytowa moc cieplna wynosi 50 kW lub więcej, jeżeli audyt efektywności energetycznej uzasadni, że wprowadzenie danego źródła ciepła będzie bardziej efektywne energetycznie od przyłączenia do m.s.c., indywidualnego odnawialnego źródła ciepła lub źródła ciepła użytkowego w kogeneracji,
  - \* w przypadku braku technicznych możliwości przyłączenia do sieci ciepłowniczej lub gazowej dopuszcza się w obiektach, w których przewidywana szczytowa moc cieplna wynosi mniej niż 50 kW, stosowanie kotłów węglowych posiadających konstrukcję uniemożliwiającą spalanie innych rodzajów paliwa oraz odpadów;
- zaopatrzenie w energię elektryczną – z sieci elektroenergetycznej,
- telekomunikacja – z sieci telekomunikacyjnej,
- gospodarka odpadami – usuwanie, segregowanie i wywóz odpadów do miejsc przetwarzania; zapisy planu nakładają obowiązek zapewnienia miejsca do selektywnego gromadzenia odpadów.

W projekcie planu określono wymóg, by w trakcie sporządzania oceny oddziaływania na otoczenie projektowanych stacji bazowych sieci telekomunikacyjnych uwzględnić nie tylko istniejącą zabudowę lecz także lokalizacje nowej zabudowy przewidzianej w planie, zgodnie z określonymi parametrami. Dodatkowo wprowadzono zalecenie, by stacje bazowe umieszczać na najwyższych budynkach.

Dodatkowo zapisy planu zagospodarowania wykluczają lokalizację wolnostojących obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, jeżeli istnieje techniczna możliwość realizacji tych urządzeń jako wbudowanych lub podziemnych.

### **8.3. Ochrona środowiska**

W zakresie ustaleń dotyczących ochrony jakości środowiska i obrony przed zagrożeniami ze strony zmian w środowisku, oprócz rozwiązań dotyczących rozwoju infrastruktury technicznej i zaopatrzenia zabudowy w media oraz usuwania nieczystości projekt planu formułuje także zapisy dotyczące:

- obowiązku zachowania wskazanych na rysunku planu drzew, ważnych ze względu na ochronę walorów krajobrazowych środowiska i warunków klimatycznych, wyróżniających się wiekiem, formą oraz kondycją,
- oddziaływania hałasu komunikacyjnego i powodowanych przez niego przekroczeń dopuszczalnego poziomu hałasu dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej,

W przypadku lokalizowania pomieszczeń akustycznie chronionych w zabudowie sytuowanej w określonej w planie strefie do 20 m od linii rozgraniczających terenu kolejowego i ulic: Północnej, Chylońskiej, Puckiej oraz przy pl. Dworcowym plan nakłada obowiązek zastosowania odpowiednich zabezpieczeń przeciwhałasowych w ramach inwestycji (np. zastosować stolarkę dźwiękoszczelną i systemy klimatyzacyjne itp.).

W celu zapewnienia w planie terenów zieleni wprowadzono zapisy dotyczące zagospodarowanie terenów publicznych i ogólnodostępnych z udziałem zieleni indywidualnie komponowanej, utrzymania lub wprowadzenia nowych zadrzewień przyulicznych oraz określono procentowy udział powierzchni biologicznie czynnej na terenach zaplanowanych pod inne funkcje.

Na terenach przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i wielorodzinną oraz usługową (**MN, MW, U**) ustalono wielkość minimalnej powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 10-25% do powierzchni działki budowlanej. Na terenach docelowo przeznaczonych pod zabudowę wielko powierzchniową z nawierzchniami nieprzepuszczalnymi, tj. w przypadku zabudowy usługowej (**U,UC**) oraz (**KK/U**) dworzec PKP/SKM Gdynia Chylonia minimalną powierzchnię biologicznie czynną przewidziano dla 10% powierzchni.

Dodatkowo plan utrzymuje i uzupełnia istniejące lub wprowadza nowe zadrzewienia wzdłuż dróg i ulic oraz na pl. Dworcowym. Ponadto trasy podziemnych sieci uzbrojenia muszą uwzględniać lokalizację projektowanych nasadzeń drzew. Jedynie w przypadku konieczności zachowania bezpieczeństwa ruchu drogowego dopuszczone jest usunięcie wybranych egzemplarzy drzew.

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

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

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

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

Podstawę merytoryczną sporządzenia oceny stanowiły następujące dokumenty i materiały:

#### **akty prawne:**

- Ustawa z dn. 27.04.2001 r. *Prawo ochrony środowiska* (t.j. Dz. U. 2008 Nr 25, poz. 150, z późn. zmianami),
- Ustawa z dn. 18.07.2001 r. *Prawo wodne* (t.j. Dz. U. 2012 Nr 145),
- Ustawa z dn. 16.04.2004 r. *O ochronie przyrody* (t.j. Dz. U. 2009 Nr 151, poz. 1220, z późn. zmianami),
- Rozporządzenie Ministra Środowiska z dn. 14.06.2007 r. w sprawie *dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku* (t.j. Dz. U. z 2014, poz. 112),
- Uchwała Nr 754/XXXV/13 Sejmiku Województwa Pomorskiego z dnia 25.11.2013 roku w sprawie *określenia Programu ochrony powietrza dla strefy aglomeracji trójmiejskiej, w której został przekroczony poziom dopuszczalny pyłu zawieszonego PM10 oraz poziom docelowy benzo(a)pirenu* (Dz. Urz. Woj. Pom. 2013, poz. 4711),
- Decyzja Ministra Środowiska nr DG kdh/BJ/489-6273/2000 z dn. 08.06.2000 r. w sprawie granic obszaru Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 110,
- Decyzja Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w sprawie wpisania dobra kultury do rejestru zabytków pod nr 988 z dnia 20.01.1987 r.

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

- Adrijanowska E., Sagan I. 1990, Etapy gospodarczego przekształcania przestrzeni geograficznej, [w:] Adrijanowska E. [red.], Gdynia. Środowisko – przestrzeń – gospodarka, TMG, Gdynia,
- Agencja Regionalnego Monitoringu Atmosfery Aglomeracji Gdańskiej „ARMAAG”. [www.armaag.gda.pl](http://www.armaag.gda.pl),
- 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. 08.06.2000 r.,
- Czochański J. T., Hałuz M., Kubicz G., Wojcieszek H. 2006. Studium ekofizjograficzne województwa pomorskiego. Pomorskie Studia Regionalne. Urząd Marszałkowski Województwa Pomorskiego. Słupsk-Gdańsk,
- Elektroniczna Mapa Akustyczna Miasta Gdyni (EMAMG), 2012, SECTEC Adam Naguszewski, Gdańsk,
- Fey G., Labudda K. 2002. Historyczne obiekty związane z koleją na terenie miasta Gdyni. Pomorskie Towarzystwo Miłośników Kolei Żelaznych. Gdynia,
- Frankowski Z., Zachowicz J. (red.) 2007. Baza danych geologiczno-inżynierskich wraz z opracowaniem atlasu geologiczno – inżynierskiego aglomeracji trójmiejskiej Gdańsk – Sopot – Gdynia. Min. Środ., PIG, Gdańsk-Warszawa,
- Gerstmannowa E., Janczewska A., Młyńczak A., Rabek W., Warchoń W., Zalewski W. 2002. Mapa zasięgu występowania i miąższości osadów organicznych oraz mapa położenia zwierciadła wody na terenie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 110 wraz z analizą planów przestrzennego zagospodarowania terenu i uwagami, dotyczącymi przydatności terenu pod planowany rodzaj zagospodarowania. Przedsiębiorstwo Hydrogeologiczne Sp. z o.o., IOŚ o/Gdańsk, Gdańsk;
- Gminna Ewidencja Zabytków dla Gdyni, aktualizacja i uzupełnienie, 2009, Gdynia,
- Klimaszewska M., Ryś M. 2007. Sprawozdanie z badań przeprowadzonych na Głównym Zbiorniku Wód Podziemnych Nr 110 na terenie miasta Gdyni w latach 1999 – 2004. KZG „Dolina Redy i Chylonki”, Gdynia,
- Koncepcja rozbudowy i modernizacji systemu odprowadzenia wód opadowych i roztopowych w

- Gdyni, 2006, BPBK S. A., Gdańsk,
- Kondracki J., 2002, Geografia regionalna Polski, PWN, Warszawa,
  - Kwaterkiewicz A. 2004. Dokumentacja warunków hydrogeologicznych w rejonie stacji paliw płynnych w Gdyni przy ul. Chyłońskiej 110 A. Przedsiębiorstwo Geologiczne POLGEOLOG S.A. ZAKŁAD W GDAŃSKU, Gdańsk,
  - Lidzbarski M. 2007. Odporność Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 110 na zagrożenia antropogeniczne. Referat wygłoszony na konferencji „Ramowa dyrektywa wodna a Główny Zbiornik Wód Podziemnych Nr 110”, Gdynia,
  - Mapa 1 : 25 000, 1909, Topographische Karte Messtischblatt 1476 (ark. Kielau), 1913,
  - Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Chylonia w Gdyni, rejon ulic Chyłońskiej i Kartuskiej, przyjętego Uchwałą nr XIII/260/03 z dnia 26.11.2003 r.,
  - Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego rejonu Obwodowej Północnej i zachodniego odcinka Drogi Czerwonej w Gdyni, zatwierdzony Uchwałą nr XX/380/12 Rady Miasta Gdyni z dnia 23.05.2012 r.,
  - Niesyt J. 1996. Niektóre problemy gospodarowania wodą w Gdyni. Gdański Biuletyn Proekologiczny, 15/16,
  - Niesyt J., Piekarek-Jankowska H. 1998. Wody podziemne i ich wykorzystanie w gdyńskim systemie wodociągowym. (w:) Piekarek-Jankowska H., Dutkowski M. [red.]. Zespół miejski Gdyni. Przyroda – gospodarka – społeczeństwo. GTN, Gdańsk,
  - Nurek T., Korzeniewski J., Trapp J., Wyszowski A. 1992. Bioklimat aglomeracji gdańskiej. Zeszyty Naukowe UG, Geografia nr 18,
  - Ocena roczna jakości powietrza w województwie pomorskim za rok 2007, WIOŚ, Gdańsk 2008,
  - Ocena roczna jakości powietrza w województwie pomorskim za rok 2008, WIOŚ, Gdańsk 2009,
  - Ocena roczna jakości powietrza w województwie pomorskim za rok 2009, WIOŚ, Gdańsk 2010,
  - Przewoźniak M., 1985, Struktura przestrzenna krajobrazu województwa gdańskiego w ujęciu regionalnym. Zesz. Nauk. Wydz. BiNoZ UG, Geografia 13,
  - Sagin P., Janowski P. 2013. Opracowanie ekofizjograficzne do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Chylonia w Gdyni, rejon ulicy Chyłońskiej i węzła integracyjnego Gdynia Chylonia,
  - Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gdyni, przyjęte uchwałą Rady Miasta Gdyni nr XVII/400/08 z dnia 27.02.2008 r., zmienione uchwałą Rady Miasta Gdyni nr XXXVIII/799/14 z dnia 15.01.2014 r. oraz uchwałą Rady Miasta Gdyni nr XI/190/15 z dnia 26.08.2015 r.,
  - Szczegółowa mapa geologiczna Polski 1: 50 000, arkusz Gdańsk, 2006, Państwowy Instytut Geologiczny, Ministerstwo Środowiska, Warszawa,
  - Szukalski 1990. Fizycznogeograficzne uwarunkowania rozwoju Gdyni. (w:) Adrjanowska E. [red.] Gdynia. Środowisko – przestrzeń - -gospodarka, TMG, Gdynia,
  - Trapp J. 2001. Warunki klimatyczne. (w:) Czochański J. T. [red.]. Opracowanie ekofizjograficzne do planu zagospodarowania przestrzennego województwa pomorskiego. Pomorskie Studia Regionalne. Urząd Marszałkowski Województwa Pomorskiego. Gdańsk,
  - Ujęcia komunalne Gdyni wraz ze strefami ochronnymi, 2001, Gdynia.
- oraz:
- informacje uzupełniające projektantów planu,
  - wizja terenowa.

Głównym elementem ostatecznej oceny skutków realizacji ustaleń planu jest określenie **trwałych** zmian jakie mogą powstać w środowisku w wyniku funkcjonowania dokumentu. Ma to pokazać w jakim stopniu i kierunku zmieni się **trwałe obciążenie środowiska**, w stosunku do stanu odnotowanego

przed wejściem w życie analizowanych przepisów. Punktem wyjścia do przeprowadzenia oceny jest kwalifikacja obecnego zagospodarowania i użytkowania terenu do jednej z 5 kategorii reprezentujących, w ogólnym ujęciu niskie, średnie i wysokie obciążenie środowiska (przy założeniu pełnej zgodności dotychczasowego użytkowania z obowiązującymi przepisami ochrony środowiska):

niskie:

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

średnie:

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

wysokie:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- brak wpływu lub wpływ nieistotny, punktowy lub miejscowy, o krótkotrwałych skutkach,

- wpływ mało znaczący, dotyczący pojedynczych lub tylko drugorzędnych składników, nie eliminujący żadnego,
- wpływ znaczący, długotrwałe, szeroko lub licznie naruszający składniki drugorzędne, w mniejszym stopniu pierwszorzędne,
- wpływ katastrofalny, trwale i szeroko eliminujący lub zniekształcający liczne, w tym pierwszorzędne składniki przyrody.

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

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

Zapisy analizowanego projektu planu miejscowego pozostawiają w większości niezmienione dotychczasowe przeznaczenie terenów, zwiększając jedynie intensywność zabudowy o charakterze usługowym i mieszkaniowo-usługowym. Przekształcenia związane ze zwiększeniem udziału zabudowy i zainwestowania miejskiego będą miały miejsce w części północno-zachodniej w rejonie planowanych terenów mieszkaniowo-usługowych, a zwłaszcza w części centralnej związanej z utworzeniem węzła integracyjnego Gdynia Chylonia. Realizacja ustaleń planu będzie się zatem wiązała z utrzymaniem wysokiego obciążenia środowiska bądź, tak jak w części centralnej, podwyższeniem stopnia obciążenia środowiska w grupie wysokich, czego spodziewać się będzie można w związku z planowanym węzłem integracyjnym, kształtującym nową przestrzeń ogólnodostępnej aktywności publicznej związanej z transportem kolejowym, samochodowym oraz ruchem pieszym i rowerowym.

Analizowany dokument zachowuje obecny skład źródeł emisji, obejmujący głównie komunikacyjne zanieczyszczenia powietrza, hałas i ścieki deszczowe, odprowadzane z powierzchni dróg i ulic. W przypadku zanieczyszczeń powietrza i hałasu zmianie ulegnie przestrzenny rozkład emisji, wynikający z zagospodarowania przestrzeni publicznej wzdłuż ul. Chylońskiej oraz w obrębie pl. Dworcowego. Rozbudowa układu komunikacyjnego i terenów zabudowy mieszkaniowej i usługowej wiąże się również ze zwiększeniem ilości zanieczyszczonych wód opadowych ujmowanych w miejski system kanalizacji deszczowej. Jednocześnie działania związane z rozbudową, przebudową i zastosowaniem miejskiego systemu infrastruktury technicznej na terenie planu powinny doprowadzić do poprawy jakości środowiska, w tym zmniejszenia oddziaływania na wody gruntowe i powierzchniowe, a także akwen Zatoki Puckiej.

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

## **Powierzchnia ziemi**

Realizacja ustaleń projektu planu nie spowoduje istotnej zmiany aktualnego charakteru rzeźby terenu i gleb. Przekształceniu ulegną elementy całkowicie uformowane przez człowieka, a przyszłe prace budowlane nie zwiększą już stopnia zniekształcenia poszczególnych składników powierzchni ziemi. Jedynie lokalnie zabudowa wraz z towarzyszącą infrastrukturą obejmie tereny dotychczas słabiej przekształcone szczególnie w zachodniej części planu. W tych miejscach nowa zabudowa przyczyni się do zniszczenia dotychczasowej powierzchni ziemi i pokrywy roślinnej.

## **Stan aerosanitarny, klimat akustyczny**

W planie sformułowano zasady, których celem ma być doprowadzenie do poprawienia jakości powietrza poprzez ograniczenie stosowania rozproszonej emisji zanieczyszczeń energetycznych, zwłaszcza z budynków mieszkalnych, z preferencją nośników mało emisyjnych oraz zaopatrzenia zbiorowego. Głównym emitorem pozostanie komunikacja drogowa, zwłaszcza przebiegająca po graniczących z planem ulicach Chylońskiej, Puckiej i Północnej oraz z nawierzchni kolejowej, przyczyniających się do emisji z tzw. unosu, czyli wzniesienia zalegającego na podłożu pyłu podczas ruchu pojazdów. Ustalenia projektu planu zachowują podstawowy ciąg przewietrzania zabudowy, w tym główny ciąg dla dzielnicy Chyloni przebiegający wzdłuż pradoliny z zachodu na wschód. Tym samym utrzymane pozostanie korzystne dla ludzi i środowiska rozrzedzanie i wywiewanie gazów i pyłów przedostających się do powietrza z pobliskich szlaków komunikacyjnych, przez co w naturalny sposób poprawiać się będzie stan aerosanitarny tej części dzielnicy.

Ruch drogowy wzdłuż ulic Północnej, Chylońskiej, Puckiej oraz zróżnicowany ruch na węźle integracyjnym przy pl. Dworcowym, a także ruch kolejowy są głównymi źródłami hałasu komunikacyjnego, oddziałującego na tereny akustycznie chronione w granicach planu. Zwiększenie powierzchni zabudowanej, a także przebudowa istniejących oraz budowa nowych terenów komunikacyjnych może prowadzić do ogólnego wzrostu ruchu i związanej z nim emisji hałasu. Należy się zatem spodziewać, że notowane obecnie przekroczenia dopuszczalnego poziomu hałasu będą istniały także w przyszłości. Ograniczeniu uciążliwości w miejscach stałego pobytu ludzi będzie sprzyjał wymóg lokalizacji w parterach budynków od strony ulicy Chylońskiej wyłącznie funkcji usługowych, oddzielających tereny chronione akustycznie od jezdni. Projekt dokumentu ustala także obowiązek zastosowania odpowiednich zabezpieczeń przeciwdziałających ponadnormatywnemu hałasowi w przypadku sytuowania zabudowy z pomieszczeniami akustycznie chronionymi w określonej w planie strefie do 20 m od linii rozgraniczających terenu kolejowego i ulic Północnej, Chylońskiej, Puckiej oraz przy pl. Dworcowym.



Rozwój węzła integracyjnego na pl. Dworcowym przyczyni się do wzrostu intensywności i różnorodności ruchu drogowego pojazdów osobowych i ciężarowych oraz transportu publicznego, a przez to do zwiększenia emisji hałasu i zanieczyszczenia powietrza w rejonie planu, mimo to w większej skali może to mieć pozytywny wpływ na ograniczenie ruchu samochodowego i jego oddziaływania na stan środowiska w pradolinnej części miasta, a przede wszystkim w dzielnicy Chyloni. Dodatkowo przyjęte w planie i opisane już sposoby zabezpieczenia terenów chronionych akustycznie oraz dobre przewietrzanie tej części miasta, przyczynią się do zminimalizowania oddziaływania hałasu i zanieczyszczeń powietrza w ogólnej ocenie jakości środowiska.

Projekt planu nie wprowadza innych, znaczących źródeł emisji zanieczyszczeń powietrza i hałasu.

### **Wody powierzchniowe i podziemne**

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

Ustalenia projektu planu zmierzają do ograniczenia intensywności spływu powierzchniowego z terenów przeznaczonych pod inne funkcje niż drogi publiczne poprzez zagospodarowanie wód opadowych w granicach własnych działek. W przypadku braku takiej możliwości plan dopuszcza odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do kanalizacji deszczowej przy zastosowaniu urządzeń opóźniających odpływ. Miejski system odprowadzania ścieków deszczowych zakłada lokalizację urządzeń podczyszczających na głównych kolektorach przed odprowadzeniem ich do odbiornika. Odbiornikiem dla zanieczyszczeń spływających z powierzchni ziemi, ujmowanych w miejski system kanalizacji deszczowej pozostanie akwen Zatoki Puckiej.

Realizację planowanych, podziemnych parkingów w rejonie pl. Dworcowego oraz w innych częściach planu będą się odbywały w zasięgu zwierciadła zbiornika wód podziemnych, na które, ze względu na słabą izolację oraz występujące już zanieczyszczenie stropowej jego części, mogą mieć negatywny wpływ. Nowe, głęboko posadowione obiekty mogą ponadto zmienić warunki podziemnego przepływu układającego się w kierunku północno-zachodnim lub północno-wschodnim od podziemnego wododziału przebiegającego wzdłuż wschodniego krańca Pl. Dworcowego. Może to przyczynić się do podpiętrzenia wód gruntowych. Badania geotechniczne lub geologiczno-inżynierskie przeprowadzane dla nowych inwestycji powinny analizować uwarunkowania wynikające z istnienia przepływu podziemnego, a projektowane budowle powinny posiadać rozwiązania ograniczające ich wpływ na warunki gruntowo-wodne.

Zapisy planu uwzględnią ponadto reguły postępowania zabezpieczającego wody podziemne z warstw użytkowych przed skażeniem. Dokument wprowadza także ogólny wymóg stosowania rozwiązań chroniących warstwy wodonośne przed zanieczyszczeniem, na podstawie położenia w projektowanym obszarze ochronnym Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 110 Pradoliny Kaszubskiej i rzeki Redy.

### **Szata roślinna**

Istniejąca na obszarze opracowania szata roślinna została już przekształcona przez działalność ludzką, a plan zagospodarowania nie prowadzi do utrzymania stanowisk zieleni spontanicznie wyrosłej. Tym samym realizacja ustaleń projektu planu zmieni jakościowy charakter szaty roślinnej. Utracona zostanie część zieleni, głównie zbiorowisk ruderalnych i wydepczyskowych, na korzyść nowej zieleni w formie dostosowanej do specyfiki i funkcji miejskiej przestrzeni publicznej i ogólnodostępnej, na których będą indywidualnie projektowane tereny zieleni z zapewnieniem wysokiej jakości kompozycyjnej i właściwych warunków dla jej długotrwałego rozwoju. Różnorodność flory będzie zatem wynikiem głównie działań projektowych w zakresie architektury krajobrazu i sztuki ogrodniczej. Nie zmieni się lokalna specyfika i różnorodność świata zwierzęcego.

Wraz z rozwojem zagospodarowania plan pozostawia określony procentowy udział powierzchni biologicznie czynnej (10-25%) na terenach objętych zainwestowaniem, a na obszarze nowoprojektowanej zabudowy mieszkaniowej lub mieszkaniowo-usługowej zapewnia realizację terenów zieleni o określonej powierzchni, zawierających place zabaw dla dzieci i miejsca rekreacyjne.

W zapisach planu nie uwzględniono zachowania cennego okazu buka pospolitego, rosnącego w chodniku na pl. Dworcowym przy zejściu na perony dworca kolejowego. Wprowadzono natomiast nakaz zachowanie trzech wartościowych drzew na terenie przeznaczonym pod zabudowę usługową przy pl. Dworcowym, wobec których sformułowano szczególne wymagania dotyczące zapewnienia im właściwych warunków dalszego wzrostu, polegających między innymi na pozostawieniu w promieniu co najmniej 3,0 m od ich pni terenu na obecnym poziomie, a w zasięgu koron wykluczono możliwość realizacji zabudowy oraz nakazano zachowanie min. 80 % powierzchni biologicznie czynnej.

Projekt planu przewiduje także utrzymanie i uzupełnienie istniejącego drzewostanu wzdłuż ul. Chylońskiej lub też wprowadzenie nowego zadrzewienia wzdłuż tej ulicy. Przewidziano również nowe nasadzenia drzew na pl. Dworcowym. Nowe zadrzewienia do obsadzenia, we wszystkich wskazanych w planie lokalizacjach, mają mieć zapewniony długotrwały wzrost w warunkach miejskich, poprzez właściwy dobór gatunkowy i zastosowanie odpowiednich metod sadzenia.

### 10.3. Stopień zabezpieczenia jakości środowiska

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

Ustalenia projektu planu utrzymują dotychczasowy zestaw i rozkład funkcji na terenach od wielu lat przekształcanych przez człowieka, prowadząc do większego wykorzystania przestrzeni pod zabudowę i zagospodarowanie miejskie, kosztem zmniejszenia dotychczasowego udziału terenów biologicznie czynnych, głównie zieleni nieurządzonej. Korzystnym skutkiem tych zmian będzie uporządkowanie gospodarki ściekowej oraz wprowadzenie zabezpieczeń przed ponadnormatywnym hałasem na tereny akustycznie chronione, a także poprawienie jakości powietrza poprzez preferencję nośników mało emisyjnych oraz zaopatrzenia zbiorowego.

Ustalenia planu mają również służyć utworzeniu węzła integracyjnego Gdynia Chylonia, pełniącego funkcje ważnego punktu łączącego różne środki transportu publicznego oraz centralnej przestrzeni publicznej dzielnicy. Poza tym sformułowane w planie zapisy mają przyczynić się do uporządkowania dotychczasowego sposobu zagospodarowania, dotyczy to szczególnie terenów słabo użytkowanych i zaniedbanych, których pozostawienie bez zainwestowania może prowadzić do dalszej dewastacji. Skutki zapisów dokumentu w rozwiązywaniu stwierdzonych problemów użytkowania przestrzeni przedstawia tabela 1.

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

Ustalenia planu sytuacje konfliktowe i ryzyko:

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

Sytuacje konfliktowe, ryzyko zagrożeń naturalnych	Skutek działania planu			Uwagi
	miejscowo [x1]	lokalnie [x2]	ponad lokalnie [x3]	
Zagrożenie dla jakości wód Cisowskiej Strugi i rzeki Chylonki – bezpośrednie przedostawanie się nieoczyszczonych ścieków deszczowych do cieku, niekontrolowane zrzuty z terenów sąsiednich.		+++		
zanieczyszczenie podłoża i górnych poziomów wód podziemnych ze strony zainwestowania miejskiego. Ze względu na słabą izolację zagrożenie dla głębszych poziomów wodonośnych i wód ujęcia „Rumia”			+	

emisja zanieczyszczeń powietrza i hałasu, przede wszystkim przez transport drogowy i szynowy		---		
--	--	-----	--	--

### 10.3.2. Stopień ochrony przyrody

Ustalenia projektu planu nie naruszają żadnych lokalnych i ponadlokalnych wartości przyrodniczych. Obejmują wyłącznie silnie przekształcony przez człowieka obszar miejski z zabudową mieszkaniowo-usługową. Są to w większości tereny co najwyżej o przeciętnych walorach przyrodniczych. Funkcję przyrodniczą na tym obszarze pełnić będą pojedyncze, wyróżniające się egzemplarze drzew oraz zadrzewienia przyuliczne. Z tego też powodu projekt planu wprowadza obowiązek zachowania wskazanych egzemplarzy wyróżniających się drzew oraz utrzymania i uzupełnienia istniejących lub wprowadzenia nowych zadrzewień przyulicznych z zapewnieniem im odpowiednich warunków wzrostu i rozwoju. Wpływ dokumentu na wartości przyrodnicze prezentuje tabela 2.

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

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

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

Walory środowiska i elementy wrażliwe	Skutek działania planu			Uwagi
	miejscowo [x1]	lokalnie [x2]	ponad lokalnie [x3]	
głębsze, użytkowane poziomy wodonośne o ograniczonej izolacji			+++	
obiekty historyczne ujęte w Gminnej Ewidencji Zabytków	+++			
historyczny przebieg szlaku kolejowego istniejącego już od lat 70. XIX w.	0			
zespół z willą w stylu dworcowym ze stajnią przy ul. Chylońskiej 112A, wpisany do rejestru zabytków.		+++		

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

Tab. 3. Wpływ ustaleń planu na obszary Natura 2000

- brak wpływu lub wpływ nieistotny, punktowy lub miejscowy, o krótkotrwałych skutkach;
- wpływ mało znaczący, dotyczący pojedynczych lub tylko drugorzędnych składników, nie eliminujący żadnego;
- wpływ znaczący, 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;

Obszar chroniony	Bezpośredni wpływ na gatunki chronione*	Pośredni wpływ na gatunki chronione (warunki siedliskowe)	Bezpośredni wpływ na siedliska chronione**	Uwagi/źródło
PLB 220005	○	○	○	wody opadowe kierowane do Zatoki Puckiej odprowadzane będą i podczyszczane w ramach rozwiązań ogólnie miejskich i projektowanych na terenie planu

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

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

### 10.3.3. Podsumowanie

Rozważając relację ustaleń planu do wyróżnionych problemów ochrony środowiska, ryzyka zagrożeń naturalnych oraz do walorów środowiska i elementów wrażliwych można stwierdzić przewagę ocen pozytywnych nad negatywnymi. Jedynym, utrzymującym się w przyszłości negatywnym skutkiem planu będzie wzrost emisji zanieczyszczeń powietrza i ponadnormatywnego hałasu powstających w związku z rozwojem funkcji transportowej planowanego węzła integracyjnego na pl. Dworcowym. Działania związane z zastąpieniem pojazdów osobowych zbiorowym transportem publicznym, a tym samym odciążeniem ruchu samochodowego na drogach dzielnicy Chylonia i Cisowa powinno poprawić warunki środowiskowe tej części miasta.

Wprowadzone regulacje w zapisach planu, dotyczące rozwoju zagospodarowania w warunkach postępujących przekształceń w zainwestowaniu, doprowadzą do uporządkowania terenów dotychczas słabo użytkowanych oraz przyczynią się do zwiększenia powierzchni zabudowanej. Utrata powierzchni biologicznie czynnej na terenach objętych zabudową może być częściowo zrekompensovana w postaci wysokiej jakości zieleni urządzonej na terenach publicznych.

### 10.4. Oddziaływanie na wartości kulturowe i krajobraz

Projekt dokumentu wskazuje zlokalizowane na obszarze obiekty objęte ochroną konserwatorską. Ustala obowiązki ochrony dla zespołu dworskiego w Gdyni-Chyloni, wpisanego do rejestru zabytków. Dodatkowo zapisy planu obejmują ochroną także inne obiekty historyczne, dzieląc je na trzy grupy, wobec których zastosowano odrębne zasady ochrony.

Przyjęte w projekcie dokumentu zasady kształtowania standardów użytkowania przestrzeni, zapewniających dobre warunki życia mieszkańców, a także ograniczenia we wprowadzaniu w miejską przestrzeń nośników reklamowych – umożliwiają uzyskanie i utrzymanie miejskiego krajobrazu o wysokich walorach estetycznych. Wpływ na walory krajobrazowe nowych realizacji będzie wynikał przede wszystkim z obowiązku stosowania zasad ładu przestrzennego, w tym poprzez stworzenie miejsc tożsamości i identyfikacji przestrzeni.

Istotnym walorem krajobrazowym będą tereny zieleni urządzonej. Zapisy dokumentu mają zagwarantować, aby zieleń miała wysoką jakość kompozycyjną i zapewnione właściwe warunki dla jej długotrwałego wzrostu i rozwoju.

Plan ustala także wymagania wynikające z potrzeby estetyzacji i właściwego kształtowania ogólnodostępnej przestrzeni publicznej. Cele te mają zostać spełnione poprzez zastosowanie projektów indywidualnych służących uzyskaniu niepowtarzalnych cech przestrzeni i tożsamości centrum dzielnicy Gdynia-Chylonia.

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

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

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

Ustalenia projektu planu nie naruszają warunków ochrony wartości przyrodniczych, wynikających z przepisów ustawy z dnia 16.04.2004 r. o *ochronie przyrody*, w szczególności warunków ochrony obszaru specjalnej ochrony ptaków (OSO) Natura 2000 Zatoka Pucka PLB 220005.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego realizuje postulaty programu ochrony powietrza dla strefy aglomeracji trójmiejskiej, przyjętego Uchwałą Nr 754/XXXV/13 Sejmiku Województwa Pomorskiego z dnia 25.11.2013 roku.

Dodatkowo 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 Wojewódzki Inspektorat Ochrony Środowiska (WIOŚ) oraz fundację "Agencja Monitoringu

Regionalnego Atmosfery Aglomeracji Gdańskiej" (ARMAAG). Jakość klimatu akustycznego prezentuje mapa akustyczna miasta Gdyni, aktualizowana co 5 lat.

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

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

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

## **13. Podsumowanie i wnioski**

1. Zapisy analizowanego projektu planu miejscowego pozostawiają w większości niezmienione dotychczasowe przeznaczenie terenów, zwiększając jedynie intensywność zabudowy o charakterze usługowym i mieszkaniowo-usługowym.
2. Realizacja ustaleń planu będzie się wiązała z utrzymaniem wysokiego obciążenia środowiska bądź, tak jak w części centralnej, podwyższeniem stopnia obciążenia środowiska w grupie wysokich, czego spodziewać się będzie można w związku z planowanym węzłem integracyjnym Gdynia Chylonia, kształtującym nową przestrzeń ogólnodostępnej aktywności publicznej związanej z transportem kolejowym, samochodowym oraz ruchem pieszym i rowerowym.
3. Analizowany dokument zachowuje obecny zestaw emisji, obejmujący głównie komunikacyjne zanieczyszczenia powietrza, hałas i ścieki deszczowe, odprowadzane z powierzchni dróg i ulic.
4. Działania związane z rozbudową, przebudową i zastosowaniem miejskiego systemu infrastruktury technicznej na terenie planu powinny doprowadzić do poprawy jakości środowiska, w tym zmniejszenia oddziaływania na wody gruntowe i powierzchniowe, a także akwen Zatoki Puckiej.
5. W planie sformułowano zasady, których celem ma być doprowadzenie do poprawienia jakości powietrza poprzez ograniczenie stosowania rozproszonej emisji zanieczyszczeń energetycznych, zwłaszcza z budynków mieszkalnych, z preferencją nośników mało emisyjnych oraz zaopatrzenia zbiorowego. Głównym emitorem pozostanie komunikacja drogowa oraz kolejowa. Ustalenia projektu planu zachowują podstawowy ciąg przewietrzania zabudowy, tym samym utrzymane pozostanie korzystne dla ludzi i środowiska rozrzedzanie i wywiewania gazów i pyłów przedostających się do powietrza z pobliskich szlaków komunikacyjnych.
6. Ruch drogowy oraz zróżnicowany ruch na węźle integracyjnym przy pl. Dworcowym, a także ruch kolejowy są głównymi źródłami hałasu komunikacyjnego, oddziałującego na tereny akustycznie chronione w granicach planu. Zapewnieniu właściwego klimatu akustycznego wewnątrz

pomieszczeń chronionych przed hałasem, będzie służył wymóg stosowania odpowiednich rozwiązań technicznych w ramach inwestycji. Dodatkowo ograniczeniu uciążliwości w miejscach stałego pobytu ludzi będzie sprzyjał wymóg lokalizacji w parterach budynków od strony ulicy Chylońskiej wyłącznie funkcji usługowych. Ustalono także obowiązek sytuowania zabudowy z pomieszczeniami akustycznie chronionymi i zabezpieczonymi przed hałasem (poprzez odpowiednie rozwiązania techniczne) w określonej w planie strefie do 20 m od linii rozgraniczających teren kolejowy i ulice Północną, Chylońską, Pucką oraz pl. Dworcowy.

7. Jedynym, utrzymującym się w przyszłości negatywnym skutkiem planu będzie wzrost emisji zanieczyszczeń powietrza i ponadnormatywnego hałasu powstających w związku z rozwojem funkcji transportowej planowanego węzła integracyjnego na pl. Dworcowym. Działania związane z zastąpieniem pojazdów osobowych zbiorowym transportem publicznym, a tym samym odciążenie ruchu samochodowego na drogach dzielnicy Chylonia i Cisowa powinno poprawić warunki środowiskowe tej części miasta.
8. Wody powierzchniowe, a także wody podziemne oraz grunty na terenie planu są zabezpieczone przed skażeniem ściekami poprzez przyjęte rozwiązania infrastruktury technicznej.
9. Wody opadowe i roztopowe, przed wprowadzeniem do odbiornika – Zatoki Puckiej – są podczyszczane w urządzeniach stanowiących element systemu miejskiej kanalizacji deszczowej. Ustalenia projektu zmierzają do ograniczenia intensywności spływu powierzchniowego z terenów zabudowanych.
10. Ustalenia projektu planu nie naruszają warunków ochrony okolicznych form ochrony przyrody, m. in. obszaru specjalnej ochrony ptaków (OSO) w sieci Natura 2000 Zatoka Pucka PLB 220005; nie naruszają także warunków ochrony jakości innych komponentów środowiska, zwłaszcza wód podziemnych.
11. Plan zagospodarowania nie prowadzi do utrzymania stanowisk zieleni spontanicznie wyrosłej. Tym samym realizacja ustaleń projektu planu zmieni jakościowy charakter szaty roślinnej. Utrata powierzchni biologicznie czynnej na terenach objętych zabudową może być częściowo zrekompensowana w postaci wysokiej jakości zieleni urządzonej na terenach publicznych.
12. Wpływ na walory krajobrazowe nowych realizacji będzie wynikał przede wszystkim z obowiązku stosowania zasad ładu przestrzennego, w tym poprzez stworzenie miejsc tożsamości i identyfikacji przestrzeni. Istotnym walorem krajobrazowym będą tereny zieleni urządzonej. Zapisy dokumentu mają zagwarantować, aby zieleń miała wysoką jakość kompozycyjną i zapewnione właściwe warunki dla jej długotrwałego wzrostu i rozwoju. Cele te mają zostać spełnione poprzez zastosowanie projektów indywidualnych służących uzyskaniu niepowtarzalnych cech przestrzeni i tożsamości centrum dzielnicy Gdynia-Chylonia.



13. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego realizuje postanowienia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gdyni, uwzględnia również zaleceń sformułowanych w opracowaniu ekofizjograficznym.
14. Jakość środowiska w rejonie objętym nowym zagospodarowaniem będzie kontrolowana w ramach sieci państwowego monitoringu środowiska.
15. 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 20.05.2014 r. i ogłoszeniem z dnia 29.05.2014 r. (Polska Dziennik Bałtycki nr 123 (21147)) zawiadomił o **przystąpieniu do przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko i opracowania prognozy oddziaływania na środowisko** miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Chylonia w Gdyni, rejon ulicy Chylońskiej i węzła integracyjnego Gdynia Chylonia oraz o przystąpieniu do strategicznej oceny oddziaływania na środowisko. Zainteresowani mogli składać do Prezydenta Miasta Gdyni wnioski dotyczące opracowania prognozy oddziaływania na środowisko w terminie do dnia 20.06.2014 r. W wyznaczonym terminie nie złożono żadnego wniosku dotyczącego strategicznej oceny oddziaływania na środowisko oraz sporządzanej w trakcie jej trwania prognozy oddziaływania na środowisko miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Chylonia w Gdyni, rejon ulicy Chylońskiej i węzła integracyjnego Gdynia Chylonia.