



BIURO PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA GDYNI

Prognoza oddziaływania na środowisko

*miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
części dzielnicy Kamienna Góra w Gdyni, rejon ulic
J. Korzeniowskiego oraz W. Stwosza*

zespół autorski:

główny specjalista: mgr Paweł Sagin

.....



Gdynia, czerwiec 2016 r.-w

Spis treści

STRESZCZENIE	2
Wstęp	3
1. Położenie, dotychczasowe ustalenia planów miejscowych, wskazania studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta, aktualne użytkowanie	3
2. Wybrane cechy środowiska przyrodniczego	5
2.1. Kluczowe komponenty środowiska	5
2.2. Walory przyrodnicze, konieczny zakres ich ochrony	8
2.3. Przyrodnicze powiązania z otoczeniem, konieczny zakres ich ochrony	9
3. Walory kulturowe i cechy krajobrazu	9
4. Znaczenie dotychczasowego zagospodarowania i użytkowania terenu dla jakości środowiska, potencjalne zmiany	10
5. Obowiązujący i postulowany zakres ochrony zasobów środowiska	11
6. Ustalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego	12
7. Wnioski i zalecenia opracowania ekofizjograficznego	18
8. Ustalenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego	19
8.1. Przeznaczenie terenu, zasady podziału i zabudowy gruntów	19
8.2. Infrastruktura techniczna	20
8.3. Ochrona środowiska	22
9. Materiały i metody sporządzenia prognozy	22
10. Prognoza oddziaływania na środowisko projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego	26
10.1. Zakres zmian funkcji i użytkowania terenu, stopień oddziaływania na środowisko	26
10.2. Oddziaływanie ustaleń planu na poszczególne komponenty środowiska	27
10.3. Stopień zabezpieczenia jakości środowiska	27
10.4. Oddziaływanie na wartości kulturowe i krajobraz	29
10.5. Oddziaływanie transgraniczne	29
10.6. Zgodność z przepisami dotyczącymi zabezpieczenia wartości przyrodniczych i kulturowych oraz zaleceniami opracowań ekofizjograficznych	30
11. Przewidywane metody analizy skutków realizacji postanowień planu	30
12. Kompensacja przyrodnicza, rozwiązania alternatywne	30
13. Podsumowanie i wnioski	30
UZASADNIENIE SPOSOBU UWZGLĘDNIENIA UWAG I WNIOSKÓW ZGŁOSZONYCH W ZWIĄZKU Z UDZIAŁEM SPOŁECZEŃSTWA	32

Załączniki:

- ◆ uzgodnienie zakresu i stopnia szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego RDOŚ-Gd-PNII.411.6.8.2015.NB.1 Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Gdańsku z dnia 10.08.2015 r.
- ◆ uzgodnienie zakresu i stopnia szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego NS-4901/8/15 Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Gdyni z dnia 18.08.2015 r.

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

STRESZCZENIE

Opracowanie obejmuje ocenę skutków dla środowiska przyrodniczego realizacji ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Kamienna Góra w Gdyni, rejon ulic J. Korzeniowskiego oraz W. Stwosza.

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.

Ustalenia planu miejscowego nie zmieniają dotychczasowego przeznaczenia terenu, wprowadzając jedynie obok mieszkaniowej także funkcję usług na terenie wcześniej zamkniętym, niezmieniona pozostanie także skala przyszłej zabudowy. Realizacja zapisów projektu planu nie spowoduje zwiększenia zakresu przekształceń powierzchni ziemi i pokrywy roślinnej w stosunku do zakresu spodziewanego przy realizacji ustaleń planów obowiązujących. Dokument utrzymuje wyznaczoną wcześniej strefę ochrony klifu oraz związane z nią ograniczenia zagospodarowania. Planowana zabudowa zachowa przewidywany dotąd poziom emisji, przede wszystkim w zakresie hałasu, ścieków oraz produkowanych w niej odpadów. Wprowadzane projektem planu zasady zaopatrzenia w ciepło sprzyjają jednak ograniczeniu emisji energetycznych zanieczyszczeń powietrza.

Projekt planu podtrzymuje ochronę wyróżniających się egzemplarzy najstarszego pokolenia drzew, ograniczając ją jednak o 2 osłabione drzewa. Wprowadza przy tym nowe, szczegółowe obowiązki dotyczące zagospodarowania wokół drzew wskazanych do zachowania wzmocniając w ten sposób ich ochronę.

Proponowane w projekcie przepisy nie będą miały wpływu na stan walorów kulturowych i krajobrazowych oraz warunki ich ochrony. Nie naruszają warunków ochrony wartości przyrodniczych, realizują postulaty programu ochrony powietrza dla strefy aglomeracji trójmiejskiej, postanowienia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gdyni oraz uwzględniają większość zaleceń sformułowanych w opracowaniu ekofizjograficznym. Nie prowadzą także do zmiany ocen zawartych w prognozie oddziaływania na środowisko zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Kamiennej Góry w Gdyni.

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

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 Kamienna Góra w Gdyni, rejon ulic J. Korzeniowskiego oraz W. Stwosza, 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. 2016, poz. 353),
- ◆ Uchwała nr IX/131/15 Rady Miasta Gdyni z 27.05.2015 r. *w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Kamienna Góra w Gdyni, rejon ulic J. Korzeniowskiego oraz W. Stwosza*,
- ◆ uzgodnienie zakresu i stopnia szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego RDOŚ-Gd-PNII.411.6.8.2015.NB.1 Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Gdańsku z dnia 10.08.2015 r.,
- ◆ uzgodnienie zakresu i stopnia szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego NS-4901/8/15 Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Gdyni z dnia 18.08.2015 r.

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

Celem opracowania jest:

- ⇒ ocena skutków dla środowiska przyrodniczego i walorów kulturowych zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Kamienna Góra w Gdyni, rejon ulic J. Korzeniowskiego oraz W. Stwosza,
- ⇒ 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 opracowania położony jest w dzielnicy Kamienna Góra w Gdyni (rys. 1). Obejmuje fragmenty aktualnie obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Kamiennej

Góry w Gdyni, przyjętego uchwałą nr XXXII/754/05 Rady Miasta Gdyni z dnia 22.06.2005 r. (teren 37 MN1 z fragmentem przylegającego do niego terenu zamkniętego) oraz jego zmiany przyjętej uchwałą nr XLVI/1080/10 Rady Miasta Gdyni z dnia 29.09.2010 r. (fragment terenu 34 MN1, 94 KD-D). W jego granicach znajduje się teren zabudowy jednorodzinnej (dawny obiekt wojskowy) u zbiegu ul. ul. Korzeniowskiego i Wita Stwosza oraz niezabudowane działki pomiędzy ul. Korzeniowskiego a klifem ponad Bulwarem Nadmorskim i po zachodniej stronie ul. Korzeniowskiego – miejsce po zabudowaniach majątku Steinberg (obejmującego niegdyś dzisiejszą Kamienną Górę i Wzgórze św. Maksymiliana), na gruntach którego rozwinęła się zabudowa obecna. Jego wschodnia część jest położona w granicach pasa ochronnego brzegu morskiego.

W podziale fizyczno-geograficznym obszar zmiany planu znajduje się w granicach mezoregionu Pobrzeże Kaszubskie (Kondracki 2002), w północnej części mikroregionu Kępa Redłowska (Przewoźniak 1985), w skład którego wchodzi Kamienna Góra.

Na obszarze opracowania obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Kamiennej Góry w Gdyni, przyjęty uchwałą Nr XXXII/754/05 Rady Miasta Gdyni z dnia 22.06.2005 r. oraz zmiana tego planu przyjęta uchwałą nr XLVI/1080/10 Rady Miasta Gdyni z dnia 29.09.2010 r. Zgodnie z treścią planu z roku 2005 na obszarze sporządzanego dokumentu znajduje się:

- teren zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej **MN1**,
- teren zamknięty (obiekty MON).

Zgodnie z treścią planu z roku 2010 granice obecnie sporządzanego planu obejmują:

- teren zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej **MN1**.

Wskazania dotyczące możliwego i preferowanego przeznaczenia terenów są także zawarte w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gdyni, przyjętym uchwałą nr XVII/400/08 Rady Miasta Gdyni z 27.02.2008 r., zmienionym uchwałą Rady Miasta Gdyni nr XXXVIII/799/14 z dnia 15.01.2014 r., oraz uchwałą Rady Miasta Gdyni nr XI/1902/15 z dnia 26.08.2015 r. Zgodnie z jego ustaleniami obszar objęty pracami nad planem miejscowym stanowi:

w zakresie struktury przestrzennej:

- strefę miejską,

w zakresie struktury funkcjonalnej:

- teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i małych domów mieszkalnych.

Obszar planu obejmuje obecnie głównie grupę pozbawionych zabudowy działek przy ul. Korzeniowskiego stanowiących miejsce po zabudowaniach majątku Steinberg funkcjonującego niegdyś na Kamiennej Górze. Porasta je dzicząca, zaniedbana zieleń jedynie w obrębie najstarszego pokolenia drzew zachowująca ślad dawnego założenia folwarcznego. W północno-wschodniej części obszar planu

obejmuje teren zabudowy jednorodzinnej – tzw. willi Łosiów – do niedawna stanowiący teren zamknięty w zarządzie MON.

2. Wybrane cechy środowiska przyrodniczego

2.1. Kluczowe komponenty środowiska

Obszar opracowania jest położony w północnej części Kępy Redłowskiej, jaką stanowi Kamienna Góra. Od wschodu przylega do górnej krawędzi zbocza martwego klifu wyniesionego blisko 30 m ponad poziom morza. Obowiązujący plan miejscowy w swojej części po wschodniej stronie ul. Korzeniowskiego wyznacza granicę strefy ochrony klifu oraz teren potencjalnie narażony na osuwanie się mas ziemnych. Na klifowym zboczu zaktualizowane Mapa i rejestr osuwisk i terenów zagrożonych ruchami masowymi ziemi dla terenu miasta Gdyni (PIG 2012, 2015) wskazują obecność osuwiska ujętego w bazie Systemu Osłony Przeciwosuwiskowej (SOPO) pod nr 77105. Zgodnie z kartą rejestracyjną osuwiska w większej części jest ono nieaktywne jednak w 40% jest aktywne okresowo lub aktywne. Występują na nim skomplikowane warunki gruntowe (zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 25.04.2012 r. w sprawie ustalenia geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych), którym może odpowiadać III kategoria geotechniczna zbocza. Według zawartej w karcie osuwiska oceny istnieje możliwość wystąpienia dalszych ruchów osuwiskowych po długotrwałych, katastrofalnych opadach atmosferycznych.

Obszar planu jest terenem całkowicie przekształconym, częściowo zabudowanym, ze znacznym udziałem zieleni urządzonej. Powierzchnia jest słabo zróżnicowana, podłoże budują gliny zwałowe (PIG 2006). Gleby należą do gleb urbanoziemnych lub kulturoziemnych, wykształconych po zniszczeniu wcześniej występującej tu pokrywy glebowej.

Obszar opracowania jest pozbawiony wód powierzchniowych. Z utwardzonych powierzchni komunikacyjnych na obrzeżach obszaru opracowania (chodniki wzdłuż ulic, jezdnie) wody deszczowe odprowadzane są do kanalizacji burzowej. Całość powierzchni objętej planem znajduje się w zasięgu miejskiego systemu kanalizacji burzowej.

Użytkowy, czwartorzędowo-trzeciorzędowy poziom wodonośny tworzą, będące w bezpośredniej więzi hydraulicznej, czwartorzędowa i trzeciorzędowa (mioceńska) warstwy wodonośne. Wody podziemne występują na głębokości ok. 5 m (Mapa hydrogeologiczna... 1998). Omawiany poziom wodonośny jest tylko częściowo izolowany. Z tego względu stopień zagrożenia zanieczyszczeniem wód podziemnych jest wysoki, jednak na obszarze opracowania nie stwierdzono ognisk zanieczyszczeń.

Monitoring jakości powietrza prowadzony w aglomeracji trójmiejskiej na stacjach WIOŚ, WSSE i fundacji ARMAG i stwierdzone przekroczenia dopuszczalnych poziomów zanieczyszczeń były podstawą

w latach poprzednich do sporządzenia dla tego obszaru programów ochrony powietrza. Także w wyniku oceny jakości powietrza w roku 2011 aglomerację trójmiejską zakwalifikowano do klasy C (powyżej poziomu dopuszczalnego/docelowego zanieczyszczeń) co doprowadziło do opracowania kolejnego „Programu ochrony powietrza dla strefy aglomeracji trójmiejskiej, w której został przekroczony poziom dopuszczalny pyłu zawieszonego PM10 oraz poziom docelowy benzo(a)pirenu”, przyjętego uchwałą nr 754/XXXV/13 Sejmiku Województwa Pomorskiego z dnia 25.11.2013 r. Konieczność opracowania aktualnego programu ochrony powietrza dla strefy aglomeracji trójmiejskiej wynikała w szczególności z:

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

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

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

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

Wnioski wypływające z rozkładu emisji zanieczyszczeń powietrza w czasie pokrywają się z

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

Można ostatecznie stwierdzić, że rejon notowanych lub spodziewanych na podstawie modelowania matematycznego w Gdyni przekroczeń dopuszczalnych poziomów zanieczyszczeń powietrza, z wyjątkiem benzo(a)pirenu, wskazywane są poza granicami obszaru objętego pracami nad planem miejscowym. Położony na wyniesionym ponad zatokę morską skraju wysoczyzny i otoczony niską zabudową obszar posiada ponadto względnie dobre warunki przewietrzania.

Według Elektronicznej Mapy Akustycznej Miasta Gdyni EMAMG (SECTEC 2012) w granicach obszaru opracowania znajdują się tereny objęte ochroną przed hałasem, posiadające wyznaczone dopuszczalne jego poziomy, zróżnicowane ze względu na rodzaj źródła jak i porę dnia (ryc. 2). Są to tereny ujęte jako zabudowa śródmiejska jednak posiadają charakter terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Dla zabudowy śródmiejskiej obowiązują dopuszczalne długookresowe, średnie poziomy dźwięku A[dB] dla hałasu komunikacyjnego (drogowego i kolejowego) wynoszące:

- 70 dB dla całej doby (L_{DWN}),
- 65 dB dla pory nocy (L_N).

Dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej obowiązują dopuszczalne długookresowe, średnie poziomy dźwięku A[dB] dla hałasu komunikacyjnego (drogowego i kolejowego) wynoszące:

- 64 dB dla całej doby (L_{DWN}),
- 59 dB dla pory nocy (L_N).

Elektroniczna Mapa Akustyczna Miasta Gdyni nie wskazuje na obecność przekroczeń dopuszczalnych poziomów hałasu komunikacyjnego w sąsiedztwie ul. Korzeniowskiego w rejonie obszaru prowadzonych prac nad planem miejscowym. Tak poziomów określonych dla zabudowy śródmiejskiej, jak i dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (ryc. 3-4).

Szatę roślinną w granicach obszaru planu stanowi głównie zieleń zajmująca niezabudowane działki oraz fragmenty zieleni urządzonej towarzyszącej willi Łosiów. Obecnie na działkach pozbawionych zabudowy przeważają niejednorodne zbiorowiska reprezentujące raczej roślinność ruderalną i wydepczyskową, zastępujące zaniedbaną, nie pielęgnowaną od lat zieleń urządzonej otaczającą stojące tam kiedyś budynki. Śladem dawnego założenia jest najstarsze pokolenie drzew w wieku 70-100 lat i o znacznych rozmiarach pni. Po stronie zachodniej ul. Korzeniowskiego wyróżniają się 3 lipy drobnolistne o obwodach pni 255 cm (dawny „strażnik” sprzed dworu, zachowana tylko dolna

część pnia z odroślowymi konarami; po drugim „strażniku” pozostała tylko kępa młodych odrośli), 348 cm i 244 cm oraz grab o obwodzie pnia 170 cm. Po wschodniej stronie ulicy wiekiem i rozmiarami wyróżniają się: 2 dęby szypułkowe o obwodach 366 cm i 268 cm, 4 klony zwyczajne o obwodach 207 cm, 198 cm, 212 cm, 185 cm i 219 cm, 5 brzoź brodawkowatych o obwodach 186 cm, 143 cm, 163 cm, 196 cm i 196 cm, kasztanowiec biały o obwodzie 185 cm oraz świerk pospolity o obwodzie 156 cm. Deformacje pokrojowe w przypadku klonów mogą świadczyć, że są to drzewa wyrosłe z samosiewu i nie należą do pierwotnej kompozycji zieleni, zwłaszcza, że egzemplarze tego gatunku są liczne i reprezentują także wiele młodszych pokoleń, tworząc niekiedy zwarte zarośla, głównie na obrzeżach działek. Większość brzoź wykazuje oznaki osłabienia, w tym jedno z drzew, rosnące nieopodal krawędzi klifu można traktować już jako ginące. W podobnie złym stanie jest również jedyny okaz kasztanowca. Oprócz wymienionych zadrzewienie i zarośla na omawianym terenie budują również inne gatunki, w tym owocowe.

Zieleń towarzysząca zabudowie jednorodzinnej obejmuje głównie rabaty bylinowe, nasadzenia krzewów oraz pojedyncze drzewa, z których najstarsze są klon i jesion w wieku ok. 60 lat. Na uwagę zasługuje ponadto szpaler jesionów posadzonych wzdłuż ul. Wita Stwosza, z których część rośnie przy lub na granicy posesji willi Łosiów, osiągających wiek ok. 60-70 lat, z największym okazem osiągającym 222 cm obwodu pnia (wrastającym jednak podstawą pnia w ścianę willi).

2.2. Walory przyrodnicze, konieczny zakres ich ochrony

Środowisko przyrodnicze na obszarze opracowania jest pozbawione naturalnych elementów. Powierzchnia ziemi i pokrywa roślinna zostały całkowicie przekształcone przez istniejące zagospodarowanie terenu, a warunki klimatyczne w znacznej mierze są kształtowane przez śródmiejską zabudowę. Zmianie uległy również warunki hydrologiczne, przede wszystkim spływu powierzchniowego i retencji gruntowej. Podstawowym przyrodniczym składnikiem przestrzeni jest zieleń. Choć obecnie reprezentuje ona dość przeciętny walor przyrodniczy i kompozycyjny, jest mocno zaniedbana i zatraciła dawne cechy kompozycyjne to jednak posiada istotną rolę historyczną jako jedyna pozostałość po majątku od którego swoją nazwę wzięła dzielnica Gdyni. Szczególną wartość ma w tym zakresie najstarsze pokolenie drzew, zwłaszcza z otoczenia nieistniejącego obecnie dworu po zachodniej stronie ulicy oraz okazy starych dębów od strony klifu nadmorskiego. Drzewa te powinny zostać zachowane niezależnie od przyszłego przeznaczenia i zagospodarowania terenu z zapewnieniem im właściwych warunków dalszego wzrostu, a w razie konieczności wymiany poszczególnych egzemplarzy z kontynuacją dotychczasowego składu gatunkowego, cech pokroju i kompozycji obejmującej dotychczasową lokalizację. Pożądane jest także, w miarę możliwości, zachowanie innych zdrowych drzew z wyższych grup wiekowych. Utrzymany powinien zostać także jesionowy szpaler przy ul. Wita

Stwosza, o ile nie będzie to kolidowało z potrzebami ochrony zabytkowej zabudowy.

2.3. Przyrodnicze powiązania z otoczeniem, konieczny zakres ich ochrony

Silne przekształcenie środowiska na obszarze planu wiąże się m.in. z zerwaniem lub osłabieniem naturalnych powiązań przyrodniczych z terenami otaczającymi. Obszar ten ze względu na istnienie silnych barier tworzonych przez elementy okolicznej zabudowy nie stanowi korytarza ekologicznego. W największym stopniu powiązany jest z pasmem zieleni wzdłuż strefy brzegowej, sięgającym ku południowi do lasów rezerwatu Kępa Redłowska.

Obszar opracowania odznacza się infiltracyjno-przepływowym typem stosunków wodnych. Oznacza to, że wszelkie zmiany wykorzystania powierzchni ziemi będą miały wpływ na warunki zasilania i jakość wód podziemnych, jednak głównie górnego, czwartorzędowego poziomu.

3. Walory kulturowe i cechy krajobrazu

Obszar planu stanowi część willowej dzielnicy rozwijającej się od lat 20. XX w., nawiązującej do idei miasta ogrodu. Obejmuje teren przedwojennej willi hrabiny Magdaleny Łosiowej przy ul. Korzeniowskiego 7 oraz niezabudowany obecnie teren pozostały po istniejącym od początków XIX w. folwarku Steinberg, od którego Kamienna Góra wzięła nazwę. Śladem miejsca lokalizacji dworu są najstarsze w tym rejonie drzewa z jego otoczenia, wiekiem sięgające 80-100 lat.

Obszar planu znajduje się w granicach strefy „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej zespołu urbanistycznego Kamiennej Góry, wpisanego do rejestru zabytków (decyzja Wojewody Gdańskiego Nr 929 z dnia 08.02.1985, nr rejestru 1083). Zgodnie z ustaleniami obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gdyni jest położony w całości w granicach 2 stref pełnej ochrony konserwatorskiej i restytucji zasobów (strefa I): części obejmującej teren willi przy ul. Korzeniowskiego 7 w strefie zespołu letniskowo-willowego Kamiennej Góry (1b), w pozostałej części w strefie siedliska folwarku Steinberg (2i).

Willa hrabiny Magdaleny Łosiowej jest ujęta w gminnej ewidencji zabytków i zapisami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego jest przeznaczona do objęcia ochroną w zapisach miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Częściowo w granicach planu, na zboczu ponad bulwarem nadmorskim znajduje się schron podziemny (tunelowy).

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

Silne przekształcenia objęły na obszarze opracowania większość komponentów środowiska: powierzchnię ziemi (rzeźbę i gleby), wody powierzchniowe, klimat i jakość powietrza oraz szatę roślinną. Są to już zmiany, które należy uznać za właściwe dla zabudowy miejskiej. W mniejszym stopniu dotknęły one warstw wodonośnych, choć wprowadzenie nawierzchni nieprzepuszczalnych i skanalizowanie terenu istotnie zmieniło warunki zasilania wód podziemnych.

Obszar przeznaczony do sporządzenia planu miejscowego nie posiada źródeł znaczącego oddziaływania na środowisko, a i planowane na nim aktualnie zagospodarowanie (zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna) takich źródeł nie wprowadza. Brak zabudowy na większości analizowanego terenu zapewnia obecnie przewagę na nim powierzchni biologicznie czynnej, budowanej przez zróżnicowaną zieleń ze znacznym udziałem zieleni wysokiej, jednak brak opieki i pielęgnacji przyczynia się do jej niskiej jakości. Ogólnie teren ten sprawia wrażenie mocno zaniedbanego pomimo obecności szeregu cennych i bardzo cennych składników, do których należy najstarsze pokolenie drzew w wieku 60-100 lat, w tym stanowiących pozostałość zieleni towarzyszącej dworowi i zabudowaniom folwarcznym. Dalszy brak takiego czy innego zagospodarowania i nadzoru nad tym terenem przyczyni się najpewniej do jego dalszej degradacji negatywnie wpływającej na obraz tej części zabytkowej dzielnicy.

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

Elementy wpływające na aktualną jakość środowiska	Znaczenie		
	miejsc.	lokalne	ponadlok.
formy i źródła zagrożeń, postępujące zjawiska negatywne			
niekontrolowana penetracja, degradacja zieleni, dewaloryzacja krajobrazu	●		
formy i źródła ryzyka zagrożeń naturalnych			
potencjalne zagrożenie osuwaniem się mas ziemnych ponad górną krawędzią klifu		●	
wrażliwe, zagrożone, cenne lub chronione elementy przyrodnicze			
najstarsze pokolenie drzew z zieleni towarzyszącej zabudowaniom folwarku		●	
pozostałe wyróżniające się formą i stanem zachowania drzewa w wieku powyżej 60 lat, głównie gatunków szybko rosnących	●		
wrażliwe, zagrożone, cenne lub chronione elementy kulturowe i krajobrazu			
miejsce lokalizacji majątku Steinberg – źródła nazwy dzielnicy		●	
willa Magdaleny Łosiowej przy ul. Korzeniowskiego 7		●	

5. Obowiązujący i postulowany zakres ochrony zasobów środowiska

Obszar planu nie jest objęty żadną obszarową formą ochrony przyrody, określoną w ustawie z dn. 16.04.2004 r. *O ochronie przyrody* (ryc. 5). Nie występują tu także inne formy ochrony zasobów środowiska: strefy ochronne ujęć wody, obszar ochronny GZWP lub tereny udokumentowanych złóż surowców naturalnych. Granice opracowywanego dokumentu są oddalone o ok. 70 m od granicy obszaru specjalnej ochrony (OSO) sieci Natura 2000 (PLB 220005) obejmującego wody Zatoki Puckiej, ujętego w rozporządzeniu Ministra Środowiska z dn.12.01.2011 r. *w sprawie obszarów specjalnej ochrony ptaków* (Dz. U. Nr 25, poz. 133, z późniejszymi zmianami). Zgodnie z art. 33 ust. 1 ustawy z dn. 16.04.2004 r. *O ochronie przyrody* „Zabrania się podejmowania działań mogących w znaczący sposób pogorszyć stan siedlisk przyrodniczych oraz siedlisk gatunków roślin i zwierząt, a także w znaczący sposób wpłynąć negatywnie na gatunki, dla których ochrony został wyznaczony obszar Natura 2000 (z zastrzeżeniem art. 34: jeżeli przemawiają za tym konieczne wymogi nadrzędnego interesu publicznego, w tym wymogi o charakterze społecznym lub gospodarczym, i wobec braku rozwiązań alternatywnych, właściwy miejscowo wojewoda, a na obszarach morskich dyrektor właściwego urzędu morskiego, może zezwolić na realizację planu lub przedsięwzięcia, które mogą mieć negatywny wpływ (...) zapewniając wykonanie kompensacji przyrodniczej niezbędnej do zapewnienia spójności i właściwego funkcjonowania sieci obszarów Natura 2000)”. Jednocześnie, zgodnie z art. 36, ust. 1 przywołanej ustawy: ”na obszarach Natura 2000 (...) nie podlega ograniczeniu działalność związana z utrzymaniem urządzeń i obiektów służących bezpieczeństwu przeciwpowodziowemu oraz działalność gospodarcza, rolna, leśna, łowiecka i rybacka, a także amatorski połów ryb, jeżeli nie zagrażają one zachowaniu siedlisk (...) ani nie wpływają w sposób istotny negatywnie na gatunki roślin i zwierząt, dla których ochrony został wyznaczony obszar Natura 2000”.

Dla obszaru Natura 2000 minister właściwy do spraw środowiska ustanawia, w drodze rozporządzenia, plan ochrony na okres 20 lat. Obecnie Urząd Morski w Gdyni jest w trakcie sporządzania takiego dokumentu.

Tak jak w całym mieście, w granicach obszaru planu obowiązują ustalenia „Programu ochrony

powietrza dla strefy aglomeracji trójmiejskiej, w której został przekroczony poziom dopuszczalny pyłu zawieszonego PM10 oraz poziom docelowy benzo(a)pirenu”, przyjętego uchwałą Nr 754/XXXV/13 Sejmiku Województwa Pomorskiego z dnia 25.11.2013 r. Obowiązujący dokument za podstawowe działania wskazane do realizacji na terenie całej strefy aglomeracji trójmiejskiej uznaje m.in.:

1. obniżenie emisji z indywidualnych systemów grzewczych poprzez stworzenie systemu zachęt do ich likwidacji lub wymiany na niskoemisyjne,
2. rozwój sieci gazowych w celu umożliwienia większej liczbie ludności wykorzystania niskoemisyjnego paliwa,
3. uwzględnianie w planach zagospodarowania przestrzennego wymogów dotyczących zaopatrywania mieszkań w ciepło z nośników niepowodujących nadmiernej emisji zanieczyszczeń z indywidualnych systemów grzewczych oraz projektowanie linii zabudowy uwzględniające zapewnienie „przewietrzania” miasta, ze szczególnym uwzględnieniem terenów o gęstej zabudowie i zwiększenie powierzchni terenów zielonych.

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

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

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

6. Ustalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego

Do analizowanego obszaru można odnieść następujące ustalenia studium uwarunkowań i

kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Gdyni:

W zakresie polityki sektorowej „ochrona i kształtowanie środowiska”:

Podstawowe kierunki zagospodarowania przestrzennego:

1. Poprawa ekologicznych warunków życia ludzi przez poprawę jakości środowiska miejskiego i jego wzbogacenie w zakresie przyrodniczych terenów rekreacyjnych,
2. Proekologiczny rozwój przestrzenny miasta ukierunkowany na minimalizację konfliktu „urbanizacja – środowisko przyrodnicze”,
3. Ograniczanie ryzyka zagrożeń naturalnych – powodziowego i ruchami masowymi ziemi.
4. Wzrost efektywności ochrony przyrody i kształtowanie osnowy ekologicznej miasta,
5. Modernizacja i rozbudowa infrastruktury technicznej ochrony środowiska, zwłaszcza w zakresie gospodarki wodno-ściekowej i gospodarki odpadami stałymi,
6. Rekultywacja i rewaloryzacja środowiska terenów zdewastowanych i zaniedbanych przyrodniczo,
7. Eliminacja aktualnych i potencjalnych konfliktów na tle ekologicznym z sąsiednimi gminami,
8. Kształtowanie środowiska przyrodniczego obszarów zasilających miasto w zakresie stymulującym trwałe wykorzystanie ich zasobów.

Zasady polityki przestrzennej w zakresie wdrożenia podstawowych kierunków zagospodarowania przestrzennego:

poprawa ekologicznych warunków życia ludzi:

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

- * podczyszczanie wód opadowych z zanieczyszczonych powierzchni, zwłaszcza z terenów przemysłowych i komunikacyjnych przed ich odprowadzeniem do odbiornika,
- * maksymalne zatrzymanie wód opadowych w miejscu ich wystąpienia poprzez lokalną infiltrację oraz retencję,
- rewitalizacja bioklimatu:
 - * ograniczenie intensywności wiatrów w dużych osiedlach mieszkaniowych zlokalizowanych na wierzchołkach wysoczyzny morenowej przez wprowadzenie uzupełniającej zabudowy i stref wielowarstwowej zieleni klimatycznej,
 - * stymulowanie oddziaływania morza na warunki klimatyczne miasta, zwłaszcza w rejonie Śródmieścia przez nie wprowadzanie form zainwestowania ograniczających zasięg bryzy morskiej i rozprzestrzenianie się aerozolu morskiego (utrzymanie otwarcia na morze ulic śródmiejskich: al. Marsz. J. Piłsudskiego, ul. Armii Krajowej, ul. 10 Lutego),
 - * zwiększenie wykorzystania wody i urządzeń wodnych w zagospodarowaniu przestrzeni publicznych, zwłaszcza śródmiejskich,
- rewitalizacja i zagospodarowanie środowiska przyrodniczego terenów rekreacyjnych:
 - * doprowadzenie przybrzeżnych wód morskich do trwałego stanu przydatności dla rekreacji,
 - * rekreacyjne zagospodarowanie zaplecza strefy brzegowej morza,
 - * przystosowanie w porozumieniu z nadleśnictwem brzeżnej części lasów strefy krawędziowej w sąsiedztwie osiedli mieszkaniowych dla potrzeb masowej rekreacji codziennej,
 - * ochrona przestrzenna i rewitalizacja jakościowa przyrodniczych terenów rekreacyjnych położonych na obszarze bezpośrednio zurbanizowanym,

proekologiczny rozwój przestrzenny miasta:

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

wzrost efektywności ochrony przyrody i kształtowanie osnowy ekologicznej miasta:

- współdziałanie w realizacji celów ochrony w rezerwach przyrody:
 - * przestrzeganie zasad zagospodarowania przestrzennego określanych w planach ochrony rezerwatów przyrody,
- realna ochrona walorów przyrodniczych i krajobrazowych Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego:
 - * przyjęcie jako decydującego kryterium lokalizacji funkcji i przedsięwzięć w otulinie TPK, braku ich oddziaływania w stopniu trwale zmieniającym którykolwiek z komponentów środowiska parku, w tym rozwijanie systemu zagospodarowania wód opadowych na wysoczyźnie pojeziernej w

- kierunku ochrony cieków przecinających jej krawędź (preferowanie naturalnej i sztucznej retencji w zlewniach),
- * podporządkowanie gospodarki przestrzennej w Parku zasadom określonym w przepisach powołujących obszar chroniony,
 - * aktywny udział w opracowaniu „Planu ochrony Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego” i wdrażanie jego ustaleń,
- wzrost bioróżnorodności miejskich struktur przyrodniczych:
 - * zachowywanie na terenach zielonych miasta enklaw naturalnych i półnaturalnych,
 - * systemów: oczek wodnych, podmokłości, torfowisk, wyróżniających się krajobrazowo, starych zadrzewień itp.
 - * stosowanie na terenach zieleni urządzonej zróżnicowania jej form tak pod względem struktury pionowej, jaki i składu gatunkowego,
 - kształtowanie osnowy ekologicznej miasta jako systemu terenów przyrodniczo aktywnych, przenikających obszar zurbanizowany, umożliwiających przyrodnicze powiązania funkcjonalne, spełniającego warunki:
 - * różnorodności świata żywego i nisz ekologicznych,
 - * ciągłości w czasie ekosystemów,
 - * ciągłości przestrzennej ekosystemów,
 - * adekwatności systemów ekologicznych do warunków siedliskowych,
 - ochrona terytorialna i jakościowa struktur przyrodniczych strefy krawędziowej wysoczyzny i strefy brzegowej morza jako trzonu osnowy ekologicznej miasta:
 - * nie zwiększanie obciążenia antropogenicznego, ograniczenie penetracji ludzi do wyznaczonych i właściwie urządzonych przejść,
 - * rewitalizacja fragmentów zdewastowanych,
 - ochrona terytorialna i rewitalizacja korytarzy ekologicznych:
 - * rewitalizacja przyrodnicza otoczenia cieków łączących lasy strefy krawędziowej wysoczyzny morenowej ze strefą brzegową morza (dolny odcinek Kaczej, Potok Kolibkowski, Swelina),
 - * zachowanie i/lub rewitalizacja przyrodnicza korytarzy wierzchwinowej części wysoczyzny morenowej (górną odcinek doliny Kaczej, dolina Potoku Wiclińskiego, zespół podmokłości i kompleksów leśnych z Górą Donas),
 - ochrona terytorialna mikroplątów ekologicznych:
 - * mikropląty ekologiczne drobnych kompleksów leśnych i semileśnych,
 - * mikropląty ekologiczne drobnych zbiorników wodnych i terenów hydrogenicznych, zwłaszcza torfowiskowych,
 - * tereny zieleni miejskiej, jak parki, skwery, zieleńce itp. oraz założenia dworsko-parkowe,
 - * zgrupowania drzew i krzewów różnicujące nisze ekologiczne, o istotnej roli krajobrazowo-fizjonomicznej,

modernizacja i rozbudowa infrastruktury technicznej ochrony środowiska:

- rozbudowa i modernizacja sieci kanalizacji sanitarnej:
 - * rozbudowa sieci kanalizacji sanitarnej w celu objęcia wszystkich terenów zainwestowanych miasta,

- * modernizacja kanalizacji sanitarnej miasta w celu uniknięcia sytuacji awaryjnych i zrzutów ścieków do odbiorników powierzchniowych,
- * modernizacja infrastruktury gospodarki ściekowej na terenach wojskowych Kępy Oksywskiej,
- * modernizacja infrastruktury gospodarki ściekowej na terenach portowych,
- * doskonalenie technologiczne oczyszczalni ścieków „Dębogórze”,
- rozbudowa i modernizacja sieci kanalizacji deszczowej:
 - * objęcie siecią kanalizacji deszczowej wszystkich terenów komunikacyjnych, przemysłowo-składowych i innych stwarzających zagrożenie obciążenia wód opadowych zanieczyszczeniami,
 - * podczyszczanie ścieków deszczowych z tych terenów przed ich odprowadzeniem do odbiornika, przy czym podczyszczanie ścieków deszczowych z obszarów śródmiejskich i portowo-przemysłowych, przy zastosowaniu urządzeń o wysokim poziomie sprawności określonym w przepisach szczegółowych, dotyczących wprowadzania ścieków do wód lub do ziemi,
 - * na terenach rekreacyjnych, zabudowy mieszkaniowej i innych o małym zagrożeniu zanieczyszczenia wód opadowych, odprowadzanie ich do gruntu zgodnie z zasadą, że spływy opadowe powinny być odprowadzane do gruntu na terenach ich powstawania lub w najbliższym sąsiedztwie,
 - * budowa zbiorników retencyjnych wód opadowych na terenach przewidzianych do urbanizacji w obrębie wierzchowiny wysoczyzny morenowej, szczególnie przed skierowaniem wód do dolin cieków,
 - * zaniechanie technicznej regulacji koryt cieków i preferowanie metod naturalnych, zgodnych z ekologicznymi funkcjami struktur przyrodniczych dolin cieków,
- modernizacja systemów grzewczych:
 - * likwidacja indywidualnego ogrzewania węglowego przez podłączenie wszystkich obiektów do sieci ciepłowniczej, lub przez wykorzystanie niskoemisyjnych mediów grzewczych,
 - * preferowanie zasilania z sieci ciepłowniczej nowej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, usługowej, przemysłowej, zlokalizowanej w zasięgu sieci,
 - * modernizacja sieci ciepłowniczej w celu minimalizacji strat energii cieplnej,
- wprowadzenie gospodarki odpadami stałymi opartej na recyklingu:
 - * upowszechnianie selektywnej zbiórki odpadów,
 - * tworzenie punktów odbioru, składowania i częściowego przetwarzania odpadów przeznaczonych do recyklingu,
 - * udział w rozwoju Regionalnej Instalacji Przetwarzania Odpadów Komunalnych "Eko Dolina" w Łęczycach,

rekultywacja i rewaloryzacja środowiska terenów zdewastowanych i zaniedbanych przyrodniczo:

- rekultywacja terenów przemysłowych, poprzemysłowych i skladowych:
 - * 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,
- rewitalizacja terenów wielorodzinnej zabudowy mieszkaniowej:
 - * uaktywnienie biologiczne fragmentów zdewastowanych,
 - * izolacja od głównych tras komunikacji samochodowej wielopiętrowymi strefami zieleni buforowej,
 - * zwiększenie udziału zieleni wysokiej, przede wszystkim na nowych osiedlach,
 - * kształtowanie osiedlowych terenów zielonych o funkcji rekreacyjnej,

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

- ograniczanie uciążliwości środowiskowej obiektów 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-leśnego jako świadków historii przestrzennej i kultury materialnej tego terenu,
4. rewitalizacja zdegradowanych przestrzeni miejskich o bogatej tradycji historycznej jako źródła odzyskania przestrzeni kulturowej w obrębie dzielnic peryferyjnych,
5. zachowanie niematerialnych wartości historycznych przestrzeni miejskiej, a w szczególności nazw dzielnic i ulic posiadających tradycję historyczną.

Ochrona dziedzictwa kulturowego w planach miejscowych

W zapisach planów miejscowych należy objąć ochroną (lub utrzymać ustaloną w planach ochronę) wymienione w studium obiekty oraz obszary obejmujące zespoły zabudowy o wysokiej wartości historycznej i kulturowej. Wśród obszarów postulowanych do ochrony wskazano 3 strefy ochrony konserwatorskiej oraz 2 obszary o specyficznej formie ochrony. Dla każdego obiektu i dla każdego obszaru powinny zostać w planie sprecyzowane szczegółowe zapisy ochrony. W miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego należy uściślić listę obiektów i granice obszarów, które

będą objęte ochroną konserwatorską oraz obowiązujące zasady ochrony, alternatywnie określić szczegółowe zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, uwzględniając stan zachowania zasobów dziedzictwa kulturowego i istniejące uwarunkowania.

Zespół letniskowo-willowy Kamiennej Góry (1b) oraz siedlisko folwarku Steinberg na Kamiennej Górze (2i), na terenie których znajduje się obszar planu, zostały objęte strefą pełnej ochrony konserwatorskiej i restytucji zasobów (I strefa). W strefie tej obowiązują następujące zasady ochrony, które należy uwzględnić w ustaleniach planów miejscowych:

- Zachowanie walorów historycznych i kompozycyjnych zespołu, jego rozplanowania oraz dyspozycji przestrzennej. W szczególności w pełni zachowana musi zostać historyczna kompozycja ulic, placów, wnętrz urbanistycznych, wnętrz parkowych i wnętrz zieleni komponowanej, a także ich związków widokowych z krajobrazem nadmorskim oraz kontekstem kulturowym.
- Ochrona historycznej formy i wyrazu architektonicznej wartościowej zabudowy oraz zachowanie najcenniejszych obiektów historycznych, a w szczególności bryły i układu elewacji.
- Przywrócenie i rewaloryzacja przekształconych lub zniszczonych cennych elementów zespołu zabytkowego, a w szczególności jego historycznego rozplanowania, układu zabudowy, elewacji, detalu architektonicznego oraz historycznych kompozycji parkowych i krajobrazowych.
- Nowe obiekty, stanowiące uzupełnienie historycznego układu, winny nawiązywać skalą i charakterem przestrzennym do zabudowy i rozplanowania historycznego.

Willę Magdaleny Łosiowej przy ul. Korzeniowskiego 7 studium wskazuje jako obiekt o najwyższej wartości historycznej i kulturowej, który nie wpisany do rejestru zabytków, który powinien zostać objęty ochroną w zapisach miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

7. Wnioski i zalecenia opracowania ekofizjograficznego

Analiza cech środowiska i uwarunkowań wynikających z wymogów ochrony walorów przyrodniczych lub kulturowych w rejonie obszaru przeznaczanego do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pozwala sformułować następujące wnioski (Sagin 2015):

- ⇒ obszar planu odznacza się korzystnymi warunkami dla rozwoju nowej zabudowy jednak po wschodniej stronie ul. Korzeniowskiego kluczowym uwarunkowaniem przy wprowadzaniu nowego zagospodarowania jest obecność strefy ochrony klifu,
- ⇒ uwzględnienia wymagają lokalne wartości przyrodnicze i kulturowe, do których w pierwszej kolejności należą zabytkowe obiekty przeznaczone do ochrony w dokumentach wyższej rangi (willa Magdaleny Łosiowej), a także tradycja miejsca związana z obecnością dawnego majątku, który nadał nazwę dzielnicy, zapisana między innymi w najstarszym pokoleniu zieleni,

- ⇒ wybrane stare drzewa stanowiące pozostałość zieleni folwarcznej należy objąć ochroną z zapewnieniem im właściwych warunków dalszego wzrostu, a w razie konieczności wymiany poszczególnych egzemplarzy z kontynuacją dotychczasowego składu gatunkowego, cech pokroju i kompozycji obejmującej dotychczasową lokalizację,
- ⇒ w zagospodarowaniu terenu należy dążyć do zachowania w obrębie zabudowy także innych drzew wyróżniających się wiekiem, formą i stanem zachowania, zapewniając im wystarczającą ilość miejsca zabezpieczonego przed prowadzeniem prac budowlanych, wolnego od utwardzonej nawierzchni i innych obiektów budowlanych,
- ⇒ utrzymany powinien zostać także jesionowy szpaler przy ul. Wita Stwosza, o ile nie będzie to kolidowało z potrzebami ochrony zabytkowej zabudowy,
- ⇒ obszar planu, pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu ujęty na mapie akustycznej miasta jako zabudowa śródmiejska, ze względu na istniejące, jak i dotychczas planowane zagospodarowanie posiada charakter terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub mieszkaniowo-usługowej.

8. Ustalenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

8.1. Przeznaczenie terenu, zasady podziału i zabudowy gruntów

Ustalenia planu miejscowego wprowadzają w jego granicach następujące przeznaczenie terenów:

MN1 – zabudowa jednorodzinna wolno stojąca; dopuszcza się wydzielenie w budynku mieszkalnym jednorodzinnym nie więcej niż dwóch lokali mieszkalnych albo jednego lokalu mieszkalnego i lokalu użytkowego o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku dla usług stanowiących uzupełnienie funkcji mieszkaniowej i niezakłócających jej,

U – zabudowa usługowa; wszelkie rodzaje usług konsumpcyjnych i ogólnospołecznych, w tym obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży do 2000 m², których funkcjonowanie na danym terenie jest zgodne z zasadami zabudowy i zagospodarowania określonymi w danej karcie terenu,

KD-L j/p – drogi publiczne lokalne (j – liczba jezdni, p – liczba pasów ruchu) (ul. Korzeniowskiego).

Na niezabudowanych obecnie terenach dawnego dworu utrzymano, zapisane w planie obowiązującym, przeznaczenie pod zabudowę jednorodziną wolno stojącą. Teren willi Magdaleny Łosiowej uzyskał przeznaczenie pod zabudowę jednorodziną wolno stojącą oraz zabudowę usługową. Przewidziano ponadto rozbudowę drogi lokalnej 4 KD-L 1/2 (ul. Korzeniowskiego), jednojezdniowej z dwoma pasami ruchu i obustronnym chodnikiem, polegającą na poszerzeniu chodnika. Tereny

zabudowy jednorodzinnej zachowały zapisaną dotychczas intensywność zabudowy oraz minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej. Nieznacznej korekcie uległy nieprzekraczalne linie zabudowy.

Ustalono następujące ogólne zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

- 1) kształtowanie struktury przestrzennej z uwzględnieniem istniejącego zagospodarowania i struktury własności,
- 2) ochrona dziedzictwa kulturowego, walorów krajobrazowych i środowiska przyrodniczego poprzez określenie zasad ich ochrony, ograniczenie intensywności i gabarytów nowej zabudowy oraz nakaz nawiązania pod względem skali, bryły, podziałów i form architektonicznych do zabudowy historycznej w otoczeniu,
- 3) kształtowanie struktury przestrzennej w dostosowaniu do rzeźby terenu oraz walorów środowiska,
- 4) kształtowanie standardów użytkowania przestrzeni, zapewniających dobre warunki życia mieszkańców.

8.2. Infrastruktura techniczna

Dla nowo planowanej zabudowy projekt wprowadza zasady zaopatrzenia zabudowy w media:

- zaopatrzenie w wodę – z sieci wodociągowej,
- odprowadzanie ścieków sanitarnych – do kanalizacji sanitarnej,
- odprowadzanie wód opadowych:
 - * do kanalizacji deszczowej (konieczna budowa kanalizacji w ul. J. Korzeniowskiego) przy zastosowaniu urządzeń opóźniających odpływ lub zagospodarować w granicach własnych działek,
 - * obowiązuje zakaz odprowadzania wód opadowych w strefie ochrony klifu; poza strefą dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych do gruntu, jeżeli pozwalają na to warunki gruntowo-wodne i nie doprowadzi to do wypływu wprowadzanych wód na teren osuwiska lub uaktywnienia ruchów masowych na terenie osuwiska i w jego sąsiedztwie,
- zaopatrzenie w gaz - z sieci gazowej,
- zaopatrzenie w ciepło:
 - * z miejskiej sieci ciepłowniczej, indywidualnej instalacji odnawialnego źródła ciepła lub ze źródła ciepła użytkowego w kogeneracji,
 - * dopuszcza się niskoemisyjne źródła ciepła, niewykorzystujące węgla jako paliwa, w przypadku:
 - obiektów, w których przewidywana szczytowa moc cieplna wynosi mniej niż 50 kW,
 - obiektów, w których przewidywana szczytowa moc cieplna wynosi 50 kW lub więcej, jeżeli audyt efektywności energetycznej uzasadni, że wprowadzenie danego źródła ciepła będzie

bardziej efektywnie energetycznie od przyłączenia do m.s.c., indywidualnej instalacji odnawialnego źródła ciepła lub źródła ciepła użytkowego w kogeneracji,

* w przypadku braku technicznych możliwości przyłączenia do sieci ciepłowniczej lub gazowej 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,

- elektroenergetyka – z sieci elektroenergetycznej,
- telekomunikacja – z sieci telekomunikacyjnej; lokalizacja stacji bazowych telefonii komórkowej na budynkach objętych ochroną konserwatorską wymaga zastosowania rozwiązań jak najmniej ingerujących w wygląd obiektu; przy ocenie oddziaływania na otoczenie projektowanych stacji bazowych należy uwzględnić oprócz istniejącej zabudowy także przewidziane w planie lokalizacje nowej zabudowy – zgodnie z parametrami określonymi w planie,
- gospodarka odpadami: usuwanie odpadów – segregowanie i wywóz do miejsc przetwarzania; należy zapewnić miejsca do gromadzenia odpadów w sposób selektywny.

Dokument ustala ponadto, że:

- dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, budowę sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej na wszystkich terenach, w miejscach dostępnych dla właściwych służb eksploatacyjnych, w sposób niekolidujący z istniejącą lub przewidzianą w planie zabudową i zagospodarowaniem terenu,
- sieci infrastruktury technicznej należy prowadzić w liniach rozgraniczających dróg, ciągów pieszo-jezdných, pieszych, pieszo-rowerowych lub wydzielonych pasów technicznych, wzdłuż linii rozgraniczających, z uwzględnieniem możliwości prowadzenia w przyszłości innych sieci; odstępstwa od tej zasady dopuszczalne są w uzasadnionych przypadkach, w szczególności gdy brak jest technicznych możliwości jej spełnienia; w przypadku gdy planowane sieci infrastruktury nie mieszczą się w liniach rozgraniczających wymienionych ciągów komunikacyjnych, należy je prowadzić wzdłuż linii rozgraniczających, w jak najbliższym sąsiedztwie tych ciągów,
- wyklucza się lokalizację wolno stojących obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej takich jak stacje transformatorowe, stacje pomiarowe, stacje redukcyjne gazu, przepompownie ścieków itp. w liniach rozgraniczających dróg i placów publicznych, jeżeli istnieje techniczna możliwość realizacji tych urządzeń jako wbudowanych lub podziemnych,
 - określone w kartach terenów nieprzekraczalne linie zabudowy, rodzaj dachu, intensywności wykorzystania terenu oraz warunki podziału i parametry działek budowlanych nie dotyczą działek i obiektów infrastruktury technicznej.

8.3. Ochrona środowiska

W zakresie zapisów dotyczących ochrony jakości środowiska i obrony przed zagrożeniami ze strony zmian w środowisku, oprócz rozwiązań dotyczących rozwoju infrastruktury technicznej, projekt planu:

- ustala obowiązek zachowania wskazanych na rysunku planu drzew, ważnych ze względu na ochronę walorów krajobrazowych środowiska i warunków klimatycznych, wyróżniających się wiekiem, formą oraz kondycją, którym nakazuje zapewnić właściwe warunki dalszego wzrostu, w szczególności: w otoczeniu drzew, w promieniu co najmniej 5,0 m od pni, pozostawienie terenu na obecnym poziomie, a w zasięgu korony zachowanie min. 75 % powierzchni biologicznie czynnej,
- ustala strefę ochrony klifu będącą pasem terenu od podnóża klifu do ok. 20-metrowej ekwidystanty od górnej krawędzi klifu w kierunku lądu, oznaczoną na rysunku planu; w strefie ochrony klifu obowiązuje zakaz wznoszenia budynków i budowli oraz realizacji podziemnych urządzeń infrastruktury technicznej, za wyjątkiem niezbędnych, odpowiednio zorganizowanych przejść pieszych i ewentualnych tarasów widokowych oraz obiektów służących zapewnieniu stateczności klifu,
- niezależnie od odrębnych uregulowań dotyczących odprowadzania wód deszczowych wprowadza ogólny zakaz prowadzenia działań, które mogą doprowadzić do uaktywnienia ruchów masowych na terenie pobliskiego osuwiska i w jego sąsiedztwie.

Na terenach o utrzymanym przeznaczeniu pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wolnostojącą zachowano udział powierzchni biologicznie czynnej na poziomie co najmniej 50%. Zabudowany już teren mieszkaniowo-usługowy uzyskał minimalny poziom powierzchni biologicznie czynnej w wysokości 30%.

9. Materiały i metody sporządzenia prognozy

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

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

Podstawę merytoryczną sporządzenia oceny stanowiły następujące dokumenty i materiały:

akty prawne:

- Ustawa z dnia 27.04.2001 r. *Prawo ochrony środowiska* (t.j. Dz. U. 2013 poz. 1232, z późniejszymi zmianami),
- Ustawa z dn. 16.04.2004 r. *O ochronie przyrody* (t.j. Dz. U. 2015 poz. 1651),
- Rozporządzeniem Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 25.04.2012 r. w sprawie *ustalenia geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych* (Dz. U. z 2012, poz. 463),
- Rozporządzenie Ministra Środowiska z dn. 14.06.2007 r. w sprawie *dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku* (t.j. Dz. U. z 2014, poz. 112),

dokumentacje tekstowe i kartograficzne, pozycje literaturowe:

- Kondracki 2002. *Geografia regionalna Polski*. PWN, Warszawa;
- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Kamiennej Góry w Gdyni, przyjęty uchwałą Nr XXXII/754/05 Rady Miasta Gdyni z dnia 22.06.2005 r.,
- Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Kamiennej Góry w Gdyni, przyjęta uchwałą Nr XLVI/1080/10 Rady Miasta Gdyni z dnia 29.09.2010 r.
- Przewoźniak M. 1985. *Struktura przestrzenna krajobrazu województwa gdańskiego w ujęciu regionalnym*. Zesz. Nauk. Wydz. BiNoZ UG, Geografia 13;
- Szczegółowa mapa geologiczna Polski 1: 50 000, arkusz Gdynia (15), Państwowy Instytut Geologiczny, Ministerstwo Środowiska, Warszawa 2006,
- Elektroniczna Mapa Akustyczna Miasta Gdyni (EMAMG), 2012, SECTEC Adam Naguszewski, Gdańsk,
- Mapa hydrogeologiczna Polski 1 : 50 000, arkusz Gdynia (16), Państwowy Instytut Geologiczny, Ministerstwo Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa, Warszawa 1998,
- Mapa i rejestr osuwisk i terenów zagrożonych ruchami masowymi ziemi w skali 1 : 10 000 dla terenu miasta Gdyni. Państwowy Instytut Geologiczny – Państwowy Instytut Badawczy w Warszawie, Oddział Geologii Morza, Gdańsk 2012, 2015,
- Program ochrony powietrza dla strefy aglomeracji trójmiejskiej, w której został przekroczony poziom dopuszczalny pyłu zawieszzonego PM10 oraz poziom docelowy benzo(a)pirenu, przyjęty uchwałą Nr 754/XXXV/13 Sejmiku Województwa Pomorskiego z dnia 25.11.2013 r.
- Sągin P. 2010. *Prognoza oddziaływania na środowisko zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Kamiennej Góry w Gdyni*. Biuro Planowania Przestrzennego Miasta Gdyni, Gdynia,
- Sągin P. 2015. *Opracowanie ekofizjograficzne do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Kamienna Góra w Gdyni, rejon ulic J. Korzeniowskiego oraz W. Stwosza*. Biuro Planowania Przestrzennego Miasta Gdyni, Gdynia,
- 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., zmienione uchwałą Rady Miasta Gdyni Nr XI/190/15 z dnia 26.08.2015 r.

oraz:

- informacje uzupełniające projektantów planu,
- wizja terenowa.

Głównym elementem ostatecznej oceny skutków realizacji ustaleń planu jest określenie **trwałych** zmian jakie mogą powstać w środowisku w wyniku funkcjonowania dokumentu. Ma to pokazać w jakim

stopniu i kierunku zmieni się **trwale obciążenie środowiska**, w stosunku do stanu odnotowanego przed wejściem w życie analizowanych przepisów. Punktem wyjścia do przeprowadzenia oceny jest kwalifikacja obecnego lub już zaplanowanego zagospodarowania i użytkowania terenu do jednej z 5 kategorii reprezentujących, w ogólnym ujęciu niskie, średnie i wysokie obciążenie środowiska (przy założeniu pełnej zgodności dotychczasowego użytkowania z obowiązującymi przepisami ochrony środowiska):

niskie:

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

średnie:

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

wysokie:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

10. Prognoza oddziaływania na środowisko projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

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

Ustalenia planu miejscowego nie zmieniają dotychczasowego przeznaczenia terenu, wprowadzając jedynie obok mieszkaniowej także funkcję usług na terenie wcześniej zamkniętym (w zarządzie MON). Nadal w granicach planu dominować będzie funkcja zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej uzupełniona o funkcję komunikacyjną, przypisaną do istniejącej ul. Korzeniowskiego. Niezmieniona pozostanie także skala przyszłej zabudowy przy nieznacznych korektach przebiegu nieprzekraczalnych linii zabudowy oraz zasad kształtowania brył budynków. Można zatem przyjąć, że obciążenie środowiska, w stosunku do obciążenia wynikającego z realizacji aktualnych ustaleń planu miejscowego, nie ulegnie zmianie, pozostanie na poziomie średnim (tereny mieszkaniowe) lub wysokim (teren komunikacyjny) a zapisy planu nie wpłyną na przewidywany dotychczas obraz tej części dzielnicy. Aktualne pozostają zatem oceny zawarte we wcześniej sporządzonej Prognozie oddziaływania na środowisko zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Kamiennej Góry w Gdyni (Sagin 2010).

Projekt planu nie uwzględnił zapisanego w obowiązującym dokumencie terenu potencjalnie narażonego na osuwanie się mas ziemnych, uzupełniającego strefę ochrony klifu, dostosowując swoją treść do sporządzonych do roku 2015 dla Gdyni mapy i rejestru osuwisk i terenów zagrożonych ruchami masowymi ziemi (PIG 2012, 2015). Wprowadził przy tym nowe zapisy uwzględniające obecność osuwiska w bliskim sąsiedztwie i regulujące ewentualne oddziaływanie na nie ze strony planowanego zagospodarowania.

Dokument nie utrzymał ochrony zachowawczej w przypadku dwóch starych i okazałych drzew, z których oba są w złym stanie zdrowotnym. W przypadku innych drzew wskazanych do zachowania dokument doprecyzował warunki ochrony, stanowiące minimalny zakres obowiązków koniecznych dla umożliwienia drzewom dalszego wzrostu i rozwoju.

10.2. Oddziaływanie ustaleń planu na poszczególne komponenty środowiska

Realizacja zapisów projektu planu nie spowoduje zwiększenia zakresu przekształceń powierzchni ziemi i pokrywy roślinnej w stosunku do zakresu spodziewanego przy realizacji ustaleń planu obowiązującego. Dokument utrzymuje jednocześnie wyznaczoną wcześniej strefę ochrony klifu oraz związane z nią ograniczenia zagospodarowania, korespondujące aktualnie z obecnością w sąsiedztwie, na zboczach klifowych, nieaktywnego osuwiska, wskazanego w sporządzonym dla miasta rejestrze osuwisk i terenów zagrożonych ruchami masowymi ziemi (PIG 2012, 2015). Wprowadza także dodatkowe regulacje, m.in. w zakresie odprowadzania wód opadowych.

Nowe zagospodarowanie, zarówno według obowiązującego dokumentu, jak i projektu nowego, doprowadzi do zniszczenia większości istniejącej pokrywy roślinnej, budowanej głównie przez roślinność ruderalną i pozostałości dawnych nasadzeń ozdobnych. Jej miejsce zajmie zabudowa jednorodzinna oraz towarzysząca jej zieleń urządzona. Usunięte mogą być m.in., zajmujące część obszaru planu zarośla i zadrzewienia, w dużej mierze tworzone przez różne pokolenia wyrosłego z samosiewu klonu zwyczajnego. Wyciętych może zostać także szereg drzew starszego pokolenia, zwłaszcza po wschodniej stronie ul. Korzeniowskiego. Część z nich, jak rosące tam brzozy i kasztanowiec, są jednak już słabej kondycji. Wśród pozostałych projekt dokumentu podtrzymał konieczność zachowania najbardziej okazałych dębów, lip i graba określając jednocześnie warunki zagospodarowania terenu w ich bezpośrednim sąsiedztwie.

Planowana zabudowa zachowa również przewidywany dotąd poziom emisji, przede wszystkim w zakresie hałasu, ścieków oraz produkowanych w niej odpadów. Wprowadzane projektem planu zasady zaopatrzenia w ciepło sprzyjają ponadto ograniczeniu emisji energetycznych zanieczyszczeń powietrza.

10.3. Stopień zabezpieczenia jakości środowiska

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

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pozwala zagospodarować niezabudowane jeszcze tereny zgodnie z charakterem dzielnicy, utrzymując w tym względzie zasady przyjęte już w dokumentach aktualnie obowiązujących. Umożliwi to uporządkowanie opuszczonych posesji i poprawę ich wyglądu, a także wpływu na wizerunek tego fragmentu Kamiennej Góry. Zakończy przy tym dalszą degradację tego miejsca wynikającą z niekontrolowanej presji na niezagospodarowany i nie nadzorowany teren.

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]	
niekontrolowana penetracja, degradacja zieleni, dewaloryzacja krajobrazu	+			
potencjalne zagrożenie osuwaniem się mas ziemnych ponad górną krawędzią klifu		+		

10.3.2. Stopień ochrony przyrody

Projekt planu podtrzymuje ochronę wyróżniających się egzemplarzy najstarszego pokolenia drzew, związanych jeszcze z historyczną zabudową dworu na Kamiennej Górze. Ogranicza ją jednak o 2 drzewa: okaz kasztanowca po wschodniej stronie ul. Korzeniowskiego wykazującego oznaki znacznego osłabienia oraz okaz mocno uszkodzonego klonu. Wprowadza przy tym nowe, szczegółowe obowiązki dotyczące zagospodarowania wokół drzew wskazanych do zachowania wzmacniając w ten sposób ich ochronę.

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, uszczuplenia 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]	
najstarsze pokolenie drzew z zieleni towarzyszącej zabudowaniom folwarku		+++		
pozostałe wyróżniające się formą i stanem zachowania drzewa w wieku powyżej 60 lat, głównie gatunków szybko rosnących	0			

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

Tab. 3. Wpływ ustaleń planu na obszary Natura 2000

- brak wpływu lub wpływ nieistotny, punktowy lub miejscowy, o krótkotrwałych skutkach;
- wpływ mało znaczący, dotyczący pojedynczych lub tylko drugorzędnych składników, nie eliminujący żadnego;
- wpływ znaczący, 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	○	○	○	
PLH220105	○	○	○	

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

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

10.3.3. Podsumowanie

W ogólnej ocenie projektu przeważają elementy pozytywne. W tym w odniesieniu do jego relacji z problemami zagospodarowania wyróżnionymi w granicach obszaru działania dokumentu. Nie pogarsza on funkcjonowania zapisów umieszczonych w planie obowiązującym, ani też nie zwiększa negatywnego oddziaływania na lokalne lub miejscowe wartości przyrodnicze.

10.4. Oddziaływanie na wartości kulturowe i krajobraz

Proponowane w projekcie przepisy nie będą miały wpływu na stan walorów kulturowych i krajobrazowych oraz warunki ich ochrony. Prowadzą do wprowadzenia zabudowy zgodnej z zabytkowym charakterem dzielnicy i poprawy estetycznej jakości zagospodarowania działek.

10.5. Oddziaływanie transgraniczne

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

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

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

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego realizuje postulaty programu ochrony powietrza dla strefy aglomeracji trójmiejskiej, przyjętego Uchwałą Nr 754/XXXV/13 Sejmiku Województwa Pomorskiego z dnia 25.11.2013 roku. Dodatkowo projekt dokumentu realizuje postanowienia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gdyni oraz uwzględnia większość zaleceń sformułowanych w opracowaniu ekofizjograficznym. Nie prowadzi także do zmiany ocen zawartych w prognozie oddziaływania na środowisko zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Kamiennej Góry w Gdyni (Sagin 2010).

11. Przewidywane metody analizy skutków realizacji postanowień planu

Stan aerosanitarny miasta jest i będzie stale kontrolowany w ramach monitoringu prowadzonego przez Wojewódzki Inspektorat Ochrony Środowiska oraz fundację "Agencja Monitoringu Regionalnego Atmosfery Aglomeracji Gdańskiej" (ARMAAG). Jakość klimatu akustycznego prezentuje mapa akustyczna miasta Gdyni, aktualizowana co 5 lat.

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

12. Kompensacja przyrodnicza, rozwiązania alternatywne

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

13. Podsumowanie i wnioski

1. Ustalenia planu miejscowego nie zmieniają dotychczasowego przeznaczenia terenu, wprowadzając jedynie obok mieszkaniowej także funkcję usług na terenie wcześniej zamkniętym, niezmieniona pozostanie także skala przyszłej zabudowy.
2. Realizacja zapisów projektu planu nie spowoduje zwiększenia zakresu przekształceń powierzchni ziemi i pokrywy roślinnej w stosunku do zakresu spodziewanego przy realizacji ustaleń planu obowiązującego.

3. Dokument utrzymuje wyznaczoną wcześniej strefę ochrony klifu oraz związane z nią ograniczenia zagospodarowania, korespondujące z obecnością na zboczach klifowych, nieaktywnego osuwiska, wskazanego w sporządzonym dla miasta rejestrze osuwisk i terenów zagrożonych ruchami masowymi ziemi.
4. Planowana zabudowa zachowa przewidywany dotąd poziom emisji, przede wszystkim w zakresie hałasu, ścieków oraz produkowanych w niej odpadów. Wprowadzane projektem planu zasady zaopatrzenia w ciepło sprzyjają ponadto ograniczeniu emisji energetycznych zanieczyszczeń powietrza.
5. Projekt planu podtrzymuje ochronę wyróżniających się egzemplarzy najstarszego pokolenia drzew, ograniczając ją jednak o 2 osłabione drzewa. Wprowadza przy tym nowe, szczegółowe obowiązki dotyczące zagospodarowania wokół drzew wskazanych do zachowania wzmacniając w ten sposób ich ochronę.
6. Proponowane w projekcie przepisy nie będą miały wpływu na stan walorów kulturowych i krajobrazowych oraz warunki ich ochrony.
7. Ustalenia projektu zmiany planów nie naruszają warunków ochrony wartości przyrodniczych, realizują postulaty programu ochrony powietrza dla strefy aglomeracji trójmiejskiej, postanowienia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gdyni oraz uwzględniają większość zaleceń sformułowanych w opracowaniu ekofizjograficznym. Nie prowadzą także do zmiany ocen zawartych w prognozie oddziaływania na środowisko zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Kamiennej Góry w Gdyni.
8. Ze względu na położenie obszaru planu oraz stopień oddziaływania realizacji jego ustaleń na środowisko oddziaływanie trans graniczne nie jest możliwe.
9. Jakość środowiska w rejonie objętym nowym zagospodarowaniem będzie kontrolowana w ramach sieci państwowego monitoringu środowiska.
10. 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* (t.j. Dz. U. z 2015 r. poz. 199) 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* (t.j. Dz. U. 2013, poz.1235 z późniejszymi zmianami) Prezydent Miasta Gdyni obwieszczeniem z dnia 06.11.2015 r., ogłoszeniem z dnia 06.11.2015 r. (Polska Dziennik Bałtycki nr 260 /21586) i ogłoszeniem z dnia 05.11.2015 r. (Ratusz) zawiadomił o **przystąpieniu do sporządzania prognozy oddziaływania na środowisko** miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Kamienna Góra w Gdyni, rejon ulic J. Korzeniowskiego oraz W. Stwosza 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 27.11.2015 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 Kamienna Góra w Gdyni, rejon ulic J. Korzeniowskiego oraz W. Stwosza.