

UZASADNIENIE

1. Podstawa prawna

Na podstawie art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 5 lipca 2018r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 195 zwanej dalej Ustawą), Stocznia Centrum Gdańsk spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa z siedzibą w Gdańsku przy ul. Narzędziowców 15, 80-864 Gdańsk reprezentowana przez komplementariusza: Stocznia Centrum Gdańsk spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Gdańsku przy ul. Narzędziowców 15, 80-864 Gdańsk. wystąpiła w dniu 02.06.2025 r. do Rady Miasta Gdańska za pośrednictwem Prezydenta Miasta Gdańska (jednostka rozpatrująca wniosek Biuro Rozwoju Gdańska) z wnioskiem o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej na części działki ewidencyjnej o nr 159/1, a także na działkach ewidencyjnych o nr 112/116, 159/4, 160/5, 160/6 i 160/7 obręb 0068, położonych w Gdańsku przy ul. Ks. Jerzego Popiełuszki oraz o ustalenie lokalizacji inwestycji towarzyszącej: na działce ewidencyjnej nr 69/4 obręb 0090 w Gdańsku, na działkach ewidencyjnych nr 275/2, 278/4, 281/3, 281/4, 281/5 obręb 0056 w Gdańsku, na działkach ewidencyjnych nr 151/3 i 151/17 obręb 0068 w Gdańsku i na działkach ewidencyjnych nr 44/8 i 44/10 obręb 0081 w Gdańsku. Granice inwestycji mieszkaniowej odwzorowano na kopii mapy zasadniczej stanowiącej załącznik nr 1 do projektu uchwały, zaś granice inwestycji towarzyszących odwzorowano na kopii mapy zasadniczej stanowiącej załącznik nr 2 do projektu uchwały.

2. Procedura formalno-prawna

Zgodnie ze złożonym przez Wnioskodawcę wnioskiem z dn. 02.06.2025 r. inwestycja mieszkaniowa, zlokalizowana na części działki ewidencyjnej o nr 159/1, a także na działkach ewidencyjnych o nr 112/116, 159/4, 160/5, 160/6 i 160/7 obręb 0068, położonych w Gdańsku przy ul. Ks. Jerzego Popiełuszki, polegać będzie na budowie dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych z funkcjami usługowymi, garażami, zagospodarowaniem terenu oraz niezbędną infrastrukturą techniczną.

Inwestycja towarzysząca, zlokalizowana na działce ewidencyjnej nr 69/4 obręb 0090 w Gdańsku, na działkach ewidencyjnych nr 275/2, 278/4, 281/3, 281/4, 281/5 obręb 0056 w Gdańsku, na działkach ewidencyjnych nr 151/3 i 151/17 obręb 0068 w Gdańsku i na działkach ewidencyjnych nr 44/8 i 44/10 obręb 0081 w Gdańsku polegać będzie na:

- 1) przebudowie pomieszczeń socjalnych Szkoły na sale dydaktyczne wraz z rozbudową Szkoły o klatkę schodową,
- 2) rozbudowie Szkoły o nową salę gimnastyczną w miejscu istniejącej sali przeznaczonej do rozbiórki wraz z jej przebudową,
- 3) przebudowie obszaru zieleni publicznej - części Parku Steffensów o powierzchni około 1,7 ha,
- 4) przebudowie obszaru zieleni publicznej – zieleńca,
- 5) przebudowie drogi publicznej poprzez zagospodarowanie fragmentu pasa drogowego ul. Popiełuszki,
- 6) budowie windy w ramach przebudowy drogi publicznej - poprawa dostępności (likwidacja barier architektonicznych).

3. Koncepcja urbanistyczno-architektoniczna

3.1 Inwestycja mieszkaniowa

Zgodnie z koncepcją urbanistyczno-architektoniczną, opracowaną przez firmę JEMS ARCHITEKCI Sp. z o.o., 00-754 Warszawa, ul. Gagarina 28A, projektant: arch. Paweł Majkusiak upr. nr Bł/106/01 członek IARP nr MA-0495, inwestycja mieszkaniowa polegać będzie na budowie dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych z funkcjami usługowymi, garażami, zagospodarowaniem terenu oraz niezbędną infrastrukturą techniczną. Projektowany układ urbanistyczny składa się z:

- 1) budynku S02 - budynek mieszkalny wielorodzinny z usługami w parterze i jednopiętrowym garażem podziemnym. Budynek o zmiennej wysokości 1-8 kondygnacji nadziemnych i kondygnacja podziemna. Budynek ten to cztery wolnostojące obiekty - zwrócone do ulicy Popiełuszki i ulicy Narzędziowców swoimi krótszymi, szczytowymi ścianami - budynki połączone są ze sobą parterami usługowymi w jeden obiekt,

- 2) budynku S03 - budynek mieszkalny wielorodzinny z usługami w parterze i garażem na poziomie parteru oraz jednopoziomowym garażem podziemnym. Budynek ten składa się z trzech ośmiokondygnacyjnych skrzydeł zwróconych krótszymi ścianami w kierunku nabrzeża - ulicy Monterów i ulicy Narzędziowców. Jednokondygnacyjny cokół, mieszczący poza lokalami usługowymi zaprojektowany w jego wnętrzu - garaż dla samochodów, łączy trzy skrzydła w jeden budynek.

W ramach inwestycji na usługi przeznaczono lokale w parterach budynków o powierzchni maksymalnej 3300 m². W budynkach przewidziano od 260 do 360 lokali mieszkalnych. Łączna powierzchnia użytkowa mieszkań to maksymalnie 18300 m², maksymalna liczba mieszkańców to 654 osoby (28m² pow. użytkowej mieszkań/1 osobę).

Wjazd do jednokondygnacyjnego garażu podziemnego zaprojektowano w budynku S02 od strony ulicy Narzędziowców w jego zachodniej części oraz wewnątrz budynku S03 z garażu na poziomie parteru. Na terenie inwestycji zaplanowano w sumie 360 miejsc postojowych dla samochodów osobowych (w tym 8 miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową) oraz w sumie 387 miejsc postojowych dla rowerów (w tym 233 są zadane).

3.2 Inwestycje towarzyszące

Rada Miasta Gdańska uchwałą Nr XIV/265/25 z dnia 27.03.2025 r. wyraziła zgodę na podpisanie przez Prezydenta Miasta Gdańska porozumienia dotyczącego zakresu oraz zasad realizacji na rzecz Miasta inwestycji towarzyszących.

Inwestycje towarzyszące będą polegać na:

- 1) przebudowie pomieszczeń socjalnych Szkoły na sale dydaktyczne wraz z rozbudową Szkoły o klatkę schodową,
- 2) rozbudowie Szkoły o nową salę gimnastyczną w miejscu istniejącej sali przeznaczonej do rozbiórki wraz z jej przebudową,
- 3) przebudowie obszaru zieleni publicznej - części Parku Steffensów o powierzchni około 1,7 ha,
- 4) przebudowie obszaru zieleni publicznej – zieleńca,
- 5) przebudowie drogi publicznej poprzez zagospodarowanie fragmentu pasa drogowego ul. Popiełuszki,
- 6) budowie windy w ramach przebudowy drogi publicznej - poprawa dostępności (likwidacja barier architektonicznych).

4. Opinie, uzgodnienia i uwagi

Zgodnie z przepisem art. 7 ust. 10 Ustawy, Prezydent Miasta Gdańska w dniu 05.06.2025 r. opublikował wniosek na stronach Biuletynu Informacji Publicznej Miasta Gdańska i Biura Rozwoju Gdańska z informacją o możliwości składania uwag do wniosku w terminie 21 dni (do 26.06.2025 r.). Ponadto Prezydent Miasta Gdańska w dniu 09.06.2025 r. umieścił na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego w Gdańsku obwieszczenie o umieszczeniu wniosku na stronie BIP Miasta Gdańska z informacją o możliwości składania uwag do wniosku do dnia 26.06.2023 r. oraz opublikował ww. obwieszczenie w wydaniu lokalnym Gazety Wyborczej w dniu 09.06.2025 r.

Zgodnie z dalszą procedurą, wskazaną w przepisie art. 7 ust. 12 Ustawy, Prezydent skierował wniosek do opiniowania przez: Miejską Komisję Urbanistyczno-Architektoniczną, Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie RZGW w Gdańsku (w odniesieniu do inwestycji obejmujących wykonanie urządzeń wodnych), Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie RZGW w Gdańsku (w odniesieniu do nieruchomości, na których znajdują się urządzenia melioracji wodnych), Prezesa Urzędu Transportu Kolejowego, PKP Polskie Linie Kolejowe S.A., Biuro Ochrony Środowiska Centrali Spółki, PKP Szybka Kolej Miejska w Trójmieście Sp. z o.o., Wydział Geodezji Urzędu Miejskiego w Gdańsku, Dyrektora Urzędu Morskiego w Gdyni, Pomorskiego Państwowego Wojewódzkiego Inspektora Sanitarnego, Morskiego Oddziału Straży Granicznej, Centralne Wojskowe Centrum Rekrutacji, Ośrodek Zamiejscowy w Gdańsku, Agencji Bezpieczeństwa Wewnętrznego w Gdańsku, Zarządu Województwa Pomorskiego i Centralnego Portu Komunikacyjnego Sp. z o.o.

Dodatkowo skierowano pismo o stanowisko do Rady Dzielnicy Młyniska, właściwej ze względu na lokalizację wniosku.

Zgodnie z art. 7 ust. 14 Ustawy wniosek został skierowany do uzgodnienia przez Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków i Gdański Zarząd Dróg i Zieleni.

4.1 Opinie

W wyznaczonym terminie wpłynęły następujące opinie:

- 1) Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej: opinia pozytywna z dnia 16.06.2025 r.,
 - 2) Urzędu Marszałkowskiego Województwa Pomorskiego: pismo nr DRRP-G.7637.167.2023 z dn. 11.06.2025 r. (data wpływu 17.06.2025 r.) z wyjaśnieniem, iż z powodu nieuchwalenia Audytu Krajobrazowego Zarząd Województwa Pomorskiego nie ma możliwości przedstawienia stanowiska dot. wniosku,
 - 3) Prezesa Urzędu Transportu Kolejowego: pismo nr DOP-WUDI.485.1.24.2025.2.EW z dn. 16.06.2025 r. (data wpływu 17.06.2025 r.) z informacją, że prezes UTK nie został powołany do opiniowania wniosku o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej,
 - 4) Centralnego Wojskowego Centrum Rekrutacji – Ośrodek Zamiejscowy w Gdańsku: pismo nr CWCW GD-WWZ.0732.356.2025/0732 z dnia 17.06.2025 r. (data wpływu 20.06.2025 r.) – opinia bez uwag,
 - 5) Pomorskiego Państwowego Wojewódzkiego Inspektora Sanitarnego: pismo nr ONS.9022.349.2025.MG z dnia 26.06.2025 r. (data wpływu 26.06.2025 r.) – opinia bez uwag,
 - 6) Centralnego Portu Komunikacyjnego Sp. z o.o.: pismo nr RUD.41.7269.2025_KS z dnia 30.06.2025 r. (data wpływu 02.07.2025 r.): informacja, iż uprawnienia Spółki Celowej nie zostały ukonstytuowane,
 - 7) Urzędu Morskiego w Gdyni: pismo nr 00007767.2025/W z dn. 30.06.2025 r. (data wpływu 14.07.2025 r.): inwestycja usytuowana jest poza obszarem właściwości Dyrektora Urzędu Morskiego w Gdyni.
- Pozostałe organy opiniujące nie przedstawiły opinii w ustawowym terminie, co w świetle art. 7 ust. 13 Ustawy uznaje się za brak zastrzeżeń.

Opinie stanowią załącznik nr 1 do uzasadnienia (strony od nr 1/22 do 22/22).

4.2 Uzgodnienia

Pomorski Wojewódzki Konserwator Zabytków i Gdański Zarząd Dróg i Zieleni nie przedstawili stanowiska w wyznaczonym terminie, co w świetle art. 7 ust. 15 Ustawy uznaje się za uzgodnienie wniosku.

4.3 Uwagi

W terminie do dnia 26.06.2025 r. do wniosku została złożona uwaga Rady Dzielnicy Aniołki (data wpływu 20.06.2025 r.) oraz uwaga Rady Dzielnicy Młyniska (data wpływu 26.06.2025 r.)

Zgodnie z art. 7 ust. 13 i 14 Ustawy Prezydent Miasta Gdańska przekazał Wnioskodawcy do wiadomości opinie i stanowiska organów oraz złożone uwagi. Wnioskodawca nie zmodyfikował wniosku w oparciu o art. 7 ust. 16 Ustawy.

Złożone uwagi stanowią załącznik nr 2 do uzasadnienia (strony od nr 1/5 do 5/5).

5. Analiza wniosku w zakresie ochrony środowiska i ochrony zabytków

W granicach objętych wnioskiem nie występują:

- 1) parki kulturowe,
- 2) tereny podlegające ochronie przed lokalizowaniem lub zabudową na podstawie odrębnych przepisów oraz otuliny form ochrony przyrody, rodzinne ogrody działkowe i obszary szczególnego zagrożenia powodzią,
- 3) grunty leśne.

W granicach objętych wnioskiem (inwestycja mieszkaniowa i inwestycje towarzyszące) występują wpisy do rejestru zabytków województwa pomorskiego nr:

- 1) nr 8 - nowy nr 15 układ urbanistyczny miasta Gdańska w obrębie nowożytnych fortyfikacji,
- 2) nr 2009 - Park Steffensów,
- 3) nr A-1974 fragment zespołu zabudowy dawnej Stoczni Gdańskiej: dawnej Stoczni nr 2/dawnej Stoczni Schichaua,
- 4) nr A-1974 otoczenie zabytku.

6. Analiza wniosku w zakresie dokumentów planistycznych

Przeznaczeniem dominującym, określonym w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gdańska (Uchwała Nr LI/1506/18 Rady Miasta Gdańska z dnia 23 kwietnia 2018r. zmieniona uchwałą nr XII/218/19 Rady Miasta Gdańska z dnia 27 czerwca 2019 roku), dla obszaru objętego wnioskiem jest funkcja mieszkaniowo-usługowa w Centralnym Paśmie Usługowym – w związku z powyższym inwestycja nie jest sprzeczna ze Studium.

Na obszarze objętym wnioskiem obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gdańsk Nowe Miasto – Stocznia, Plac Solidarności w mieście Gdańsku (uchwała Rady Miasta Gdańska nr XXVIII/903/04 z dnia 30.09.2004 r.), który przeznaczają ten teren pod zabudowę usługową. Planowana inwestycja jest rozbieżna z następującymi zapisami planu: przeznaczenie terenu. W planie teren ten został przeznaczony pod zabudowę usługową – usługi komercyjne i publiczne, zaś planowana zabudowa to zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z usługami.

Prognoza oddziaływania na środowisko i ekofizjografia do ww. planu stanowi załącznik nr 3 do uzasadnienia (strony od nr 1/80 do 80/80).

Teren jest niezabudowany. Grunt stanowi własność firm: Stocznia Centrum Gdańsk spółka z o.o. spółka komandytowa, Stocznia Centrum Gdańsk spółka z o.o.

Inwestycja mieszkaniowa spełnia standardy lokalizacji i realizacji inwestycji mieszkaniowych zawarte w uchwale Nr LVII/1695/18 Rady Miasta Gdańska z dnia 27 września 2018r. w sprawie ustalenia lokalnych standardów urbanistycznych dla miasta Gdańska pod względem: odległości od przystanku komunikacji publicznej, odległości od szkoły podstawowej, dostępu do urządzonych terenów wypoczynku oraz rekreacji lub sportu, wysokości budynków, lokalizacji usług, ustaleń dotyczących lokalizacji garaży, dróg serwisowych, dróg wewnętrznych, placów manewrowych, naziemnych i nadziemnych miejsc do parkowania samochodów w tym garaży kubaturowych. Inwestycja spełnia także wymagania uchwały dotyczące: liczby miejsc postojowych dla samochodów osobowych i rowerów, rekreacyjnej zieleni przydomowej, a także sposobu odprowadzenia wód opadowych i dostępu do sieci ciepłowniczej.

Po stwierdzeniu, że wniosek o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej (zlokalizowanej na części działki ewidencyjnej o nr 159/1, a także na działkach ewidencyjnych o nr 112/116, 159/4, 160/5, 160/6 i 160/7 obręb 0068, położonych w Gdańsku przy ul. Ks. Jerzego Popiełuszki,) wraz z inwestycją towarzyszącą (zlokalizowaną na działce ewidencyjnej nr 69/4 obręb 0090 w Gdańsku, na działkach ewidencyjnych nr 275/2, 278/4, 281/3, 281/4, 281/5 obręb 0056 w Gdańsku, na działkach ewidencyjnych nr 151/3 i 151/17 obręb 0068 w Gdańsku i na działkach ewidencyjnych nr 44/8 i 44/10 obręb 0081 w Gdańsku) uzyskał wszystkie uzgodnienia wymagane ustawą z dnia 5 lipca 2018r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących i nie jest sprzeczny ze Studium, Prezydent Miasta Gdańska przekazuje projekt uchwały Radzie Miasta Gdańska.

Wnioskodawca:

PREZYDENT MIASTA GDAŃSKA

Aleksandra Dulkiewicz

Opinia Radcy Prawnego:

Projekt uchwały

Uzgodniono Radca Prawny Anna Wołejko

Dnia 01.08.2025 r.

Sporządziła:
Katarzyna Rosiak

Zaakceptowała:
Edyta Damszel-Turek

Zatwierdziła:
Emilia Łodzińska

SEKRETARZ MIASTA GDAŃSKA

.....

.....

.....

Danuta Janczarek

ZWP/4040/11/2025/JKK

Opinia
Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej
z dnia 16.06.2025

1. **Przedmiot opinii:** projekt projektu wniosku w trybie ustawy o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowej oraz inwestycji towarzyszącej polegającej na budowie budynków mieszkalnych wielorodzinnych z funkcjami usługowymi, garażami, zagospodarowaniem terenu oraz niezbędną infrastrukturą techniczną **w Gdańsku przy ul. Popieluszki, na części działki ewidencyjnej o nr 159/1, a także na działkach ewidencyjnych o nr 112/116, 159/4, 160/5, 160/6 i 160/7 obręb 0068.**

Miejska Komisja Urbanistyczno-Architektoniczna pozytywnie opiniuje przedstawiony projekt wniosku

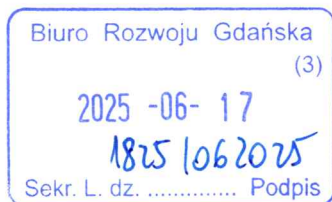


Przewodniczący posiedzenia



Znak sprawy: DRRP-G.7637.167.2025

Gdańsk, dnia 11 czerwca 2025 r.



RPW/564/2025-1P



EZD RP BRG

Data rejestracji:
2025-06-17

Data wpływu: 2025-06-17

Prezydent Miasta Gdańska
Ul. Nowe Ogrody 8/12
80-803 Gdańsk

W odpowiedzi na pismo z dnia: 09.06.2025 r. (data wpływu 09.06.2025 r.) sygn.: ZWP/1722/062025/JKK oraz ZWP/403/1/2025/JKK w sprawie możliwości przedstawienia opinii na podstawie art. 7 ust. 12 pkt 21 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowywaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz.U. 2024 r. poz. 195 ze zm.) w sprawie wniosku o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej oraz inwestycji towarzyszącej polegającej na budowie budynków mieszkalnych wielorodzinnych z funkcjami usługowymi, garażami, zagospodarowaniem terenu oraz niezbędną infrastrukturą techniczną w Gdańsku przy ul. Popiełuszki, na części działki ewidencyjnej o nr 159/1, a także na działkach ewidencyjnych o nr 112/116, 159/4, 160/5, 160/6 i 160/7 obręb 0068, uprzejmie wyjaśniam co poniżej:

1. Zgodnie z art. 7 ust. 12 pkt 21 ww. ustawy zarząd województwa ma możliwość przedstawienia opinii w zakresie uwzględnienia rekomendacji i wniosków zawartych w audycie krajobrazowym, o którym mowa w art. 38a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. 2024 poz. 1130 ze zm.).
2. Obowiązek sporządzenia audytu krajobrazowego wynika z art. 38a ust. 1 wyżej wymienionej ustawy.
3. Ustawowy termin uchwalenia przez sejmik województwa pierwszego audytu krajobrazowego upłynął w dniu 11.09.2018 r. jednak termin ten nie został dochowany z uwagi na brak rozporządzenia Rady Ministrów, które miało ustalić zakres i metodologię sporządzania dokumentu.

Wyżej wymienione Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 11 stycznia 2019 r. w sprawie sporządzania audytów krajobrazowych (Dz.U. 2024 poz. 537) weszło w życie w dniu 15.03.2019 r.

4. Zgodnie z uchwałą Nr 940/360/18 z dnia 04.09.2018 r. Zarząd Województwa Pomorskiego przystąpił do sporządzenia Audytu Krajobrazowego dla Województwa Pomorskiego i jest na etapie opracowania.

Dnia 01.04.2025 r. Zarząd Województwa Pomorskiego podjął uchwałę nr 377/79/25 w sprawie przyjęcia II projektu Audytu Krajobrazowego Województwa Pomorskiego i wyłożenia do publicznego wglądu. Wszelkie informacje dot. ww. dokumentu Pomorskie Biuro Planowania Regionalnego w Gdańsku udostępnia na stronie: <https://pbpr.pomorskie.pl/home/audyt-krajobrazowy-wojewodztwa-pomorskiego/>

Mając na uwadze fakt, że na dzień wpływu ww. powiadomienia o możliwości przedstawienia opinii w sprawie przedmiotowego wniosku Audyt Krajobrazowy nie został jeszcze uchwalony, Zarząd Województwa Pomorskiego nie ma możliwości przedstawienia stanowiska w powyższym zakresie.

Tym samym w przedmiotowej sprawie zastosowanie będzie mieć art. 7 ust. 13 ustawy o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących.

Z poważaniem,

Maciej Nowakowski

Z-ca Dyrektora Departamentu
Rozwoju Regionalnego i Przestrzennego

Otrzymują:

1. Prezydent Miasta Gdańska,
2. UMWP – DRRP – aa.

Data wysłania: 17.06.2025

Data otrzymania: 17.06.2025

Od: URZĄD MIEJSKI W GDAŃSKU

<AE:PL-69589-14466-DIDGS-28>

Do:

BIURO ROZWOJU GDAŃSKA

<AE:PL-93605-66046-FCEVH-32>

**informacja w sprawie dot. inwestycji w m. Gdańsku
przy ul. Popiełuszki dz 159.1,112.116, 159.4,
160.5,160.6 i 160.7 obr 0068**

przekazuje zgodnie z właściwością

informacja w sprawie dot. inwestycji w m. Gdańsku przy ul. Popiełuszki dz 159.1,112.116,
159.4, 160.5,160.6 i 160.7 obr 0068

Załączniki:

1. Informacja_w_sprawie_dot._inwestycji_w_m_(Potwierdzenie_otrzymania).pdf
2. Informacja_w_sprawie_dot._inwestycji_w_m_(Potwierdzenie_otrzymania).xml
3. Informacja_w_sprawie_dot._inwestycji_w_m._Gdańsku_przy_ul._Popiełuszki_dz_159.1,112.116,_1
4. Gdańsk,_ul._Popiełuszki.docx
5. _Maciej_Adam_Nowakowski_(Załącznik_-_RPW_313003_2025).XAdES

Potwierdzenie otrzymania

Niniejszy dokument stanowi dowód otrzymania w rozumieniu art. 40 ustawy z dnia 18 listopada 2020 o doręczeniach elektronicznych

Nadawca

Adres do e-doręczeń nadawcy	AE:PL-26761-78924-DCDWG-15
Dane nadawcy	
Nazwa podmiotu	URZĄD MARSZAŁKOWSKI WOJEWÓDZTWA POMORSKIEGO W GDAŃSKU

Adresat

Adres do e-doręczeń adresata	AE:PL-69589-14466-DIDGS-28
Dane adresata	
Nazwa podmiotu	URZĄD MIEJSKI W GDAŃSKU

Data wysłania

Data nadania korespondencji przez nadawcę	2025-06-13 11:55:07
Data akceptacji nadania korespondencji przez dostawcę usługi e-Doręczenia	2025-06-13 11:55:10

Data odbioru

Data wpłynięcia korespondencji na adres do doręczeń	2025-06-13 13:34:31
Data odebrania korespondencji przez adresata	2025-06-13 13:34:31

Dane wiadomości

Identyfikator dowodu będącego podstawą potwierdzenia	9f8f2750-495e-48bc-bbf0-575bda07426c
Identyfikator wiadomości	PPSA-E-584d01d5-3f87-423a-b4e6-4136b08d4c72
Informacje dodatkowe	
Podstawa prawna i tryb doręczenia	podstawowy

Informacje o załącznikach

- | | |
|------------------|---|
| ID załącznika | PPSA-E-584d01d5-3f87-423a-b4e6-4136b08d4c72 |
| Nazwa załącznika | Treść wiadomości |
| Rozmiar | 777 bajtów |
- | | |
|------------------|--|
| ID załącznika | f3b4f637-cdd7-4f41-8d34-2eacf17f4603 |
| Nazwa załącznika | 250613082207__info_m._Gdansk_przy_ul._Popieluszki_dz_159.1,112.116,_159.4,_1 |
| Rozmiar | 172 615 bajtów |
- | | |
|------------------|--------------------------------------|
| ID załącznika | f67cd904-bccc-4d1f-a6af-e06462c7203b |
| Nazwa załącznika | _Maciej_Adam_Nowakowski.XAdES |
| Rozmiar | 5 682 bajty |

Usługa e-doręczenia nadawcy

Identyfikator usługi e-doręczenia, która zrealizowała wysłanie	Poczta Polska Spółka Akcyjna
Identyfikator polityki	https://bip.poczta-polska.pl/wp-content/uploads/Polityka_swiadczenia_PURDE_Poczta_Polska_v.4.2.pdf
Dane podpisu wystawcy	

potwierdzenia otrzymania

Wystawca

Data ważności od

Data ważności do

Data podpisania dowodu

Nr seryjny

CN=Poczta Polska S.A., O=Poczta Polska S.A.,
OID.2.5.4.97=VATPL-5250007313, L=Warszawa, C=PL
2023-09-25 10:55:13
2025-09-24 10:55:13
2025-06-13 11:55:12
18129819669108055283326629313954077971108066

Usługa e-doręczenia adresata

Identyfikator usługi e-doręczenia,

która zrealizowała doręczenie

Identyfikator polityki

Poczta Polska Spółka Akcyjna

[https://bip.poczta-polska.pl/wp-content/uploads/
Polityka_swiadczenia_PURDE_Poczta_Polska_v.4.2.pdf](https://bip.poczta-polska.pl/wp-content/uploads/Polityka_swiadczenia_PURDE_Poczta_Polska_v.4.2.pdf)

Dane podpisu wystawcy dowodu

Wystawca

Data ważności od

Data ważności do

Data podpisania dowodu

Nr seryjny

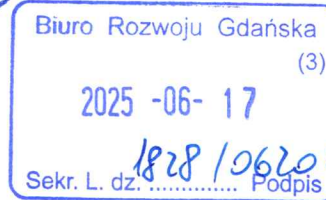
CN=Poczta Polska S.A., O=Poczta Polska S.A.,
OID.2.5.4.97=VATPL-5250007313, L=Warszawa, C=PL
2023-09-25 10:55:13
2025-09-24 10:55:13
2025-06-13 13:38:29
18129819669108055283326629313954077971108066



Prezes

Urzędu Transportu Kolejowego

Ignacy Góra

*P. M. Rościsz**Y**ed*

RPW/561/2025-1P



EZD RP BRG

Data rejestracji:
2025-06-17
Data wpływu: 2025-06-17

Znak pisma: DOP-WUDI.485.1.24.2025.2.EW

Warszawa, 16 czerwca 2025 r.

Prezydent Miasta Gdańska

Urząd Miejski w Gdańsku

ul. Nowe Ogrody 8/12

80-803 Gdańsk

Dotyczy: ZWP/1722/062025/JKK ZWP/403/1/2025/JKK

W odpowiedzi na pismo Prezydenta Miasta Gdańska z 9 czerwca 2025 r., doręczone do Prezesa Urzędu Transportu Kolejowego („Prezes UTK”) 9 czerwca 2025 r., w przedmiocie powiadomienia o możliwości przedstawienia opinii do wniosku o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej oraz inwestycji towarzyszącej polegającej na budowie budynków mieszkalnych wielorodzinnych z funkcjami usługowymi, garażami, zagospodarowaniem terenu oraz niezbędną infrastrukturą techniczną w Gdańsku przy ul. Popiełuszki, na części działki ewidencyjnej o nr 159/1, a także na działkach ewidencyjnych o nr 112/116, 159/4, 160/5, 160/6 i 160/7 obręb 0068, informuję, iż Prezes UTK nie jest właściwy w opiniowaniu niniejszej sprawy.

W myśl art. 7 ust. 12 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz. U. z 2024 r. poz. 195, z późn. zm.), wójt (burmistrz, prezydenta miasta) powiadamia o możliwości przedstawiania opinii podmioty w nim wymienione. Prezes UTK nie został powołany do opiniowania wniosku o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej.

Uwzględniając powyższe stwierdzić należy, że Prezes UTK nie jest organem właściwym w przedmiotowej sprawie.

z up. Prezesa Urzędu Transportu Kolejowego

IWONA MIEDZIŃSKA
DYREKTOR DEPARTAMENTU OBSŁUGI
PRAWNEJ
/podpisano elektronicznie/

Informacje w tej sprawie można uzyskać pod numerem tel. 22 749 13 88
Urząd Transportu Kolejowego – Departament Obsługi Prawnej
Prezes Urzędu Transportu Kolejowego przetwarza przekazane dane osobowe zgodnie z przepisami.
Szczegółowe informacje znajdują się na stronie www.utk.gov.pl/pl/rodo

Potwierdzenie otrzymania

Niniejszy dokument stanowi dowód otrzymania w rozumieniu art. 40 ustawy z dnia 18 listopada 2020 o doręczeniach elektronicznych

Nadawca

Adres do e-doręczeń nadawcy **AE:PL-22578-55311-TVGVH-27**
 Dane nadawcy
 Nazwa podmiotu **URZĄD TRANSPORTU KOLEJOWEGO**

Adresat

Adres do e-doręczeń adresata **AE:PL-69589-14466-DIDGS-28**
 Dane adresata
 Nazwa podmiotu **URZĄD MIEJSKI W GDAŃSKU**

Data wysłania

Data nadania korespondencji przez nadawcę **2025-06-16 13:31:14**
 Data akceptacji nadania korespondencji przez dostawcę usługi e-Doręczenia **2025-06-16 13:31:49**

Data odbioru

Data wpłynięcia korespondencji na adres do doręczeń **2025-06-16 14:02:04**
 Data odebrania korespondencji przez adresata **2025-06-16 14:02:04**

Dane wiadomości

Identyfikator dowodu będącego podstawą potwierdzenia **76dde63c-d570-472e-b905-c1cd9f4af41f**
 Identyfikator wiadomości **PPSA-E-2cfc2940-8842-4803-906b-3a5d502301dd**
 Informacje dodatkowe
 Podstawa prawna i tryb doręczenia **podstawowy**

Informacje o załącznikach

- ID załącznika **PPSA-E-2cfc2940-8842-4803-906b-3a5d502301dd**
 Nazwa załącznika **Treść wiadomości**
 Rozmiar **64 bajty**
- ID załącznika **cb96cb4f-0bee-40d4-8638-a3255fb4af69**
 Nazwa załącznika **DOP-WUDI.485.1.24.2025.2.EW_- _odpowiedź_Prezesa_UTK.pdf**
 Rozmiar **85 733 bajty**

Usługa e-doręczenia nadawcy

Identyfikator usługi e-doręczenia, która zrealizowała wysłanie **Poczta Polska Spółka Akcyjna**
 Identyfikator polityki **https://bip.poczta-polska.pl/wp-content/uploads/Polityka_swiaadczenia_PURDE_Poczta_Polska_v.4.2.pdf**
 Dane podpisu wystawcy potwierdzenia otrzymania
 Wystawca **CN=Poczta Polska S.A., O=Poczta Polska S.A., OID.2.5.4.97=VATPL-5250007313, L=Warszawa, C=PL**
 Data ważności od **2023-09-25 10:55:13**
 Data ważności do **2025-09-24 10:55:13**

Data podpisania dowodu
Nr seryjny

2025-06-16 13:34:46
18129819669108055283326629313954077971108066

Usługa e-doręczenia adresata

Identyfikator usługi e-doręczenia,
która zrealizowała doręczenie
Identyfikator polityki

Poczta Polska Spółka Akcyjna

[https://bip.poczta-polska.pl/wp-content/uploads/
Polityka_swiadczenia_PURDE_Poczta_Polska_v.4.2.pdf](https://bip.poczta-polska.pl/wp-content/uploads/Polityka_swiadczenia_PURDE_Poczta_Polska_v.4.2.pdf)

Dane podpisu wystawcy dowodu
Wystawca

CN=Poczta Polska S.A., O=Poczta Polska S.A.,
OID.2.5.4.97=VATPL-5250007313, L=Warszawa, C=PL
2023-09-25 10:54:10
2025-09-24 10:54:10
2025-06-16 14:04:00
2263503169462401288361273592262609687186963

Data ważności od
Data ważności do
Data podpisania dowodu
Nr seryjny

Data wysłania: **17.06.2025**

Od: **URZĄD MIEJSKI W GDAŃSKU**
<AE:PL-69589-14466-DIDGS-28>

Do:
BIURO ROZWOJU GDAŃSKA
<AE:PL-93605-66046-FCEVH-32>

**Dotyczy: ZWP/1722/062025/JKK ZWP/403/1/2025/
JKK**

Dotyczy: ZWP/1722/062025/JKK ZWP/403/1/2025/JKK

Załączniki:

1. **(Potwierdzenie_otrzymania).pdf**
2. **(Potwierdzenie_otrzymania).xml**
3. **DOP-WUDI.485.1.24.2025.2.EW_-_odpowiedź_Prezesa_UTK_(Załącznik_-_RPW_314940_2025).pdf**

Centralne Wojskowe Centrum Rekrutacji
Ośrodek Zamiejscowy w Gdańsku
Z upoważnienia Szefa CWCR
Zastępca Szefa - Szef Wydziału
ppłk Paweł GÓRSKI

CWCR GD-WWZ.0732.356.2025/0732
Gdańsk, 17 czerwca 2025 r.

BIURO ROZWOJU GDAŃSKA
ul. Wały Piastowskie 24
80 – 855 GDAŃSK
/e-mail: brg@gdansk.gda.pl/

Dotyczy: wniosku o ustalenie inwestycji mieszkaniowej oraz inwestycji towarzyszącej polegającej na budowie budynków mieszkalnych wielorodzinnych z funkcjami usługowymi, garażami, zagospodarowaniem terenu oraz niezbędną infrastrukturą techniczną w Gdańsku przy ul. Popiełuszki.

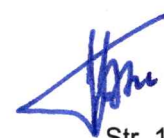
Szanowni Państwo,

w odpowiedzi na pismo Nr ZWP/1722/062025/JKK, ZWP/403/1/2025/JKK z dnia 09 czerwca 2025 r. opracowane na podstawie art. 7 ust. 12 ustawy z dnia 05 lipca 2018 roku o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych i inwestycji towarzyszących¹ dotyczące przedstawienia opinii do wniosku o ustalenie inwestycji mieszkaniowej oraz inwestycji towarzyszącej polegającej **na budowie budynków mieszkalnych wielorodzinnych z funkcjami usługowymi, garażami, zagospodarowaniem terenu oraz niezbędną infrastrukturą techniczną w Gdańsku przy ul. Popiełuszki, na części działki ewidencyjnej o nr 159/1, a także na działkach ewidencyjnych o nr 112/116, 159/4, 160/5, 160/6 i 160/7 obręb 0068** uprzejmie informuję, że Centralne Wojskowe Centrum Rekrutacji Ośrodek Zamiejscowy w Gdańsku do wyżej wymienionej inwestycji mieszkaniowej przedstawia poniżej stanowisko resortu obrony narodowej.

Przedmiotowa inwestycja mieszkaniowa nie koliduje z terenami zamkniętymi resortu obrony narodowej i ich strefami ochronnymi.

Mając powyższe na uwadze, Centralne Wojskowe Centrum Rekrutacji Ośrodek Zamiejscowy w Gdańsku opiniuje pozytywnie wniosek o ustalenie inwestycji mieszkaniowej oraz inwestycji towarzyszącej polegającej **na budowie budynków mieszkalnych wielorodzinnych z funkcjami usługowymi, garażami, zagospodarowaniem terenu oraz niezbędną infrastrukturą techniczną w Gdańsku przy ul. Popiełuszki, na części działki ewidencyjnej o nr 159/1, a także na działkach ewidencyjnych o nr 112/116, 159/4, 160/5, 160/6 i 160/7 obręb 0068.**

Z wyrazami szacunku



Str. 1 / 2

¹ Dz. U. z 2024 r. poz. 195, z późn. zm.

Rozdzielnik:

Egz. nr 1 – ad acta,

Egz. nr 2 – Biuro Rozwoju Gdańska

Andrzej Haniecki (tel. 261 21 21 41)

2025.06.16

(T:0732) (597)

e-mail: a.haniecki@gdynia.ron.int

C:\Documents and Settings\Moje dokumenty\mpzp\pisma wych mpzp 2025\597\25 Gdańsk.doc

tel. 261-212-100

cwcrgdansk@ron.mil.pl

www.wojsko-polskie.pl/ zostanzolnierzem

ul. Do Studzienki 45

80-206 Gdańsk



CENTRALNE
WOJSKOWE CENTRUM REKRUTACJI
Ośrodek Zamięccowy w Gdańsku
ul. Do Studzienki 45, 80-206 Gdańsk
III

28.02.2025

R

(00)859007734965294484



(00)859007734965294484

(00)859007734965294484



Poczta Polska

Oplata pobrana _____ zł _____ gr

2025

POLECONY

14/22

**PRIORYTET
PRIORITAIRE**



OPLATA POBRANA
TAXE PERCUE - POLOGNE
umowa z Poczta Polska S.A.
nr ID 537391/W

Bieno Romijn Jeleniska
ul. Katy Piastowskiej 24
80-855 Gdańsk

ZUS/1864/062025/MR



**POMORSKI PAŃSTWOWY
WOJEWÓDZKI
INSPEKTOR SANITARNY**

ONS.9022.349.2025.MG

P. M. Roscher

ZUS/1902/062025/MR

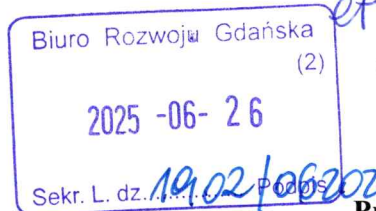
RPW/615/2025-1P



EZD RP BRG

Data rejestracji:
2025-06-26

Data wpływu: 2025-06-26



Gdańsk, dnia 26.06.2025 r.

Pani

Aleksandra Dulciewicz
Prezydent Miasta Gdańska
ul. Nowe Ogrody 8/12
80-803 Gdańsk

OPINIA

Na podstawie art. 3 pkt 1, art. 10 ust. 2 ustawy z dnia 14 marca 1985 r. o Państwowej Inspekcji Sanitarnej (Dz. U. z 2024 r. poz. 416), art. 7 ust. 12 pkt 17 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz. U. z 2024 r. poz. 195 ze zm.) – Pomorski Państwowy Wojewódzki Inspektor Sanitarny, po rozpatrzeniu wniosku Prezydenta Miasta Gdańska znak: ZWP/1722/062025/JKK, ZWP/403/1/2025/JKK z dnia 09.06.2025 r. (wpływ 09.06.2025 r.) o zaopiniowanie wniosku: spółki STOCZNIA CENTRUM GDAŃSK Sp. z o.o. Sp. k. z siedzibą przy ul. Narzędziowców 15, 80-864 Gdańsk, dotyczącego ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej oraz inwestycji towarzyszącej polegającej na budowie budynków mieszkalnych wielorodzinnych z funkcjami usługowymi, garażami, zagospodarowaniem terenu oraz niezbędną infrastrukturą techniczną w Gdańsku przy ul. Popiełuszki, na części działki ewidencyjnej o nr 159/1, a także na działkach ewidencyjnych o nr 112/116, 159/4, 160/5, 160/6 i 160/7 obręb 0068 Gdańsk na etapie przed podjęciem uchwały o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej przez radę gminy, po zapoznaniu się z przedłożoną dokumentacją:

1. Koncepcją urbanistyczno-architektoniczną. Inwestycja mieszkaniowa polegająca na budowie budynków mieszkalnych wielorodzinnych z funkcjami usługowymi, garażami, zagospodarowaniem terenu oraz niezbędną infrastrukturą techniczną. Lokalizacja na części działki ewidencyjnej o nr 159/1, a także na działkach ewidencyjnych o nr 112/116, 159/4, 160/5, 160/6 i 160/7 obręb 0068 Gdańsk, dzielnica Młyniska, ul. ks. Jerzego Popiełuszki, wyk. JEMS ARCHITEKCI

opiniuje

przedłożoną dokumentację dotyczącą ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej oraz inwestycji towarzyszącej polegającej na budowie budynków mieszkalnych wielorodzinnych z funkcjami usługowymi, garażami, zagospodarowaniem terenu oraz niezbędną infrastrukturą techniczną w Gdańsku przy ul. Popiełuszki, na części działki ewidencyjnej o nr 159/1, a także na działkach ewidencyjnych o nr 112/116, 159/4, 160/5, 160/6 i 160/7 obręb 0068 Gdańsk – bez uwag.

Uzasadnienie

Prezydent Miasta Gdańska wystąpił dnia 09.06.2025 r. do Pomorskiego Państwowego Wojewódzkiego Inspektora Sanitarnego o zaopiniowanie dokumentacji dotyczącej ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej oraz inwestycji towarzyszącej polegającej na budowie budynków mieszkalnych wielorodzinnych z funkcjami usługowymi, garażami, zagospodarowaniem terenu oraz niezbędną infrastrukturą techniczną w Gdańsku przy ul. Popiełuszki, na części działki ewidencyjnej o nr 159/1, a także na działkach ewidencyjnych o nr 112/116, 159/4, 160/5, 160/6 i 160/7 obręb 0068 Gdańsk.

Zgodnie z art. 7 ust. 12 pkt 17 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz. U. z 2024 r. poz. 195 ze zm.) organem właściwym do zaopiniowania na etapie przed podjęciem uchwały o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej przez radę gminy jest państwowy wojewódzki inspektor sanitarny.

Obszar objęty wnioskiem położony jest w Gdańsku w dzielnicy Młyniska przy ul. Popiełuszki. Nieruchomość usytuowana jest na części działki ewidencyjnej o nr 159/1, a także na działkach ewidencyjnych o nr 112/116, 159/4, 160/5, 160/6 i 160/7 obręb 0068 Gdańsk. Powierzchnia terenu inwestycji wynosi 15508 m².

Obszar, którego wieczystym użytkownikiem jest spółka STOCZNIA CENTRUM GDAŃSK Sp. z o.o. Sp. k. zlokalizowany jest na terenie dawnej Stoczni Gdańskiej. Granice wyznacza ul. Popiełuszki od południa oraz ul. Narzędziowców i brzeg Martwej Wisły od północy. Od strony zachodnio-północnej teren sąsiaduje z historycznymi halami oraz budynkiem usługowym 504A. Po stronie wschodniej znajduje się ważny trakt pieszy "Droga do Wolności", za którym znajdują się historyczne budynki Remizy oraz Dyrekcji Stoczni Cesarskiej. Aktualnie teren jest niezabudowany, częściowo ogrodzony i zajmowany przez obiekty i infrastrukturę stoczniową. W obszarze znajdują się nowe utwardzone jezdnie i ścieżki piesze oraz fragmenty historycznych torowisk oraz jezdni brukowych.

Przedmiotowa inwestycja jest realizowana na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią. Inwestor uzyskał decyzję nr GD.ZUZ.3.4210.713.2023.MR z dnia 08.05.2024 r. wydaną przez Dyrektora Zarządu Zlewni w Gdańsku Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie zezwalającą na realizację przedmiotowej inwestycji.

W ramach planowanego zagospodarowania terenu projektuje się dwa budynki S02 i S03 (o wysokości I-VIII kondygnacji) mieszkaniowe wielorodzinne z usługami w parterze oraz garażami podziemnymi wraz z zagospodarowaniem terenu oraz niezbędną infrastrukturą techniczną.

Budynek S02 to w zasadzie cztery wolnostojące – zwrócone do ul. Popiełuszki i ul. Narzędziowców swoimi krótszymi, szczytowymi ścianami budynki. Połączone są ze sobą parterami usługowymi w jeden obiekt.

Budynek S03 to trzy ośmiokondygnacyjne skrzydła budynku zwrócone krótszymi ścianami w kierunku nabrzeża – ul. Monterów i ul. Narzędziowców. Trzy części połączone są w jeden budynek jednokondygnacyjny cokołem mieszczącym poza lokalami usługowymi zaprojektowany w jego wnętrzu – garaż dla samochodów.

Układ i przebieg głównych ciągów pieszych zaplanowano w sposób umożliwiający użytkownikom naturalne przemieszczanie się w kierunku terenów nadbrzeżnych. Istotnym elementem projektu jest ciąg pieszy wzdłuż ul. Monterów, biegnący nad wodą. W zachodnim narożniku działki przewidziano przestrzeń dla placu zabaw, który stanowi ważny punkt rekreacyjny dla mieszkańców.

Powierzchnia terenu inwestycji: 15508 m².

Powierzchnia zabudowy: 6366 m².

Powierzchnia biologicznie czynna: 3877 m².

Planowana powierzchnia użytkowa mieszkań: minimalna 17300 m², maksymalna 18300 m².

Planowana liczba mieszkań: minimalna: 260, maksymalna: 360.

Wysokość budynku: 27,8 m.

Liczba kondygnacji nadziemnych: 8.

Liczba kondygnacji podziemnych: 1.

Liczba zaprojektowanych miejsc parkingowych: 360 mp.

Liczba zaprojektowanych miejsc do parkowania rowerów: 387 mpr.

Na działalność handlową lub usługową przeznaczono lokale w parterach budynków o powierzchni maksymalnej 3300 m² co stanowi 18 % maksymalnej powierzchni użytkowej mieszkań.

Inwestycja znajduje się w strefie zabudowy śródmiejskiej oraz w odległości większej niż 500 m od istniejących budynków jednorodzinnych.

Teren UTWORS (urządzone tereny wypoczynku oraz rekreacji lub sportu) zapewniono w przebudowywanym Parku Steffensów, powierzchnia przebudowy to około 1,7 ha.

Inwestycja zlokalizowana jest na terenie, który posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej (drogi powiatowej) ul. Popiełuszki.

Zaopatrzenie projektowanej inwestycji w media:

- zaopatrzenie w wodę: obsługa inwestycji wodociągiem miejskim,
- zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci energetycznej,
- zaopatrzenie w ciepło: z miejskiej sieci ciepłowniczej,
- odprowadzenie ścieków: do miejskiej sieci kanalizacyjnej,
- odprowadzenie wód opadowych: do Kanału Martwej Wisły,
- sposób zagospodarowania odpadów: pomieszczenia na poziomie parteru do gromadzenia odpadów w pojemnikach umożliwiających segregację i regularny zorganizowany wywóz odpadów.

Inwestycja znajduje się na terenie objętym uchwałą NR XXVIII/903/04 Rady Miasta Gdańska z dnia 30 września 2004 roku w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gdańsk Nowe Miasto - Stocznia, Plac Solidarności. Teren o przeznaczeniu 001-U33.

Planowana inwestycja jest rozbieżna z zapisami planu w zakresie przeznaczenia terenu, plan określa przeznaczenie terenu jako U33 usługi komercyjne i publiczne. Projektowane budynki są funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami. W pozostałych zapisach inwestycja jest zgodna z zapisami planu miejscowego.

Planowana inwestycja nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gdańska. Teren inwestycji w studium przeznaczony jest pod funkcję mieszkaniowo-usługową. Projekt jest zgodny z powyższymi zapisami studium. Ponadto warunek nie sprzeczności ze studium nie dotyczy tego terenu w przeszłości wykorzystywanego, jako teren produkcyjny.

Inwestycja nie znajduje się na terenie objętym uchwałą o utworzeniu parku kulturowego.

Odległości inwestycji do: przystanków komunikacyjnych, szkoły podstawowej, terenów wypoczynku i rekreacji zostały zapewnione.

Zgodnie z treścią przedłożonej dokumentacji projektowana inwestycja nie wpłynie negatywnie na środowisko i zdrowie ludzi.

Pomorski
Państwowy Wojewódzki
Inspektor Sanitarny
z up. Katarzyna Waluszko
Kierownik Działu
Nadzoru Sanitarnego
/podpisano kwalifikowanym podpisem elektronicznym/

Otrzymuje (za potwierdzeniem odbioru):

1. Prezydent Miasta Gdańska, ul. Nowe Ogrody 8/12, 80-803 Gdańsk (ePUAP)

Do wiadomości:

1. aa

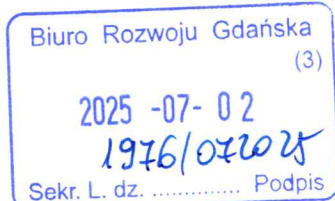


RUD.41.7269.2025_KS

Centralny Port Komunikacyjny Sp. z o.o.

Al. Jerozolimskie 142B, 02-305 Warszawa

KRS: 0000759991



Warszawa, 30-06-2025 r.

RPW/662/2025-1P



2025/MR

EZD RP BRG

Data rejestracji:

2025-07-02

Data wpływu: 2025-07-02

Prezydent Miasta Gdańsk

Biuro Rozwoju Gdańska

ul. Wały Piastowskie 24

80-855 Gdańsk

Dotyczy: zawiadomienia o możliwości przedstawienia opinii do wniosku dotyczącego ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej oraz inwestycji towarzyszącej polegającej na budowie budynków mieszkalnych wielorodzinnych z funkcjami usługowymi, garażami, zagospodarowaniem terenu oraz niezbędną infrastrukturą techniczną w Gdańsku przy ul. Popiełuszki, na części działki ewidencyjnej o nr 159/1, a także na działkach ewidencyjnych o nr 112/116, 159/4, 160/5, 160/6 i 160/7 obręb 0068.

Pisma związane: ZWP/1722/062025/JKK; ZWP/403/1/2025/JKK z 09.06.2025 r.

Odpowiadając na pismo znak: ZWP/1722/062025/JKK; ZWP/403/1/2025/JKK z 09.06.2025 r., dalej: „**Wniosek**”, poniżej przedstawiam stanowisko spółki Centralny Port Komunikacyjny Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, dalej: „**Spółka Celowa**”, w zakresie przewidzianych do realizacji inwestycji kolejowych.

Zgodnie z Konsepcją przygotowania i realizacji inwestycji Port Solidarność – Centralny Port Komunikacyjny dla Rzeczypospolitej Polskiej, przyjętą uchwałą Rady Ministrów nr 173/2017 z dnia 7 listopada 2017 r. podjęte zostały prace przygotowawcze mające na celu opracowanie dokumentacji. Zrealizowany w roku 2019 pierwszy etap przygotowawczy obejmował opracowanie Strategicznego Studium Lokalizacyjnego, dalej: „**SSL**”, którego celem było określenie korytarzy linii kolejowych.

W roku 2020, w początkowym etapie, który miał miejsce od 10 lutego 2020 r. do 10 marca 2020 r. SSL zostało poddane konsultacjom społecznym. Następnie projekt SSL wraz z prognozą oddziaływania na środowisko poddany został strategicznej ocenie oddziaływania na środowisko.

W dniu 22 kwietnia 2021 r. Zarządzeniem nr 8 Pełnomocnika Rządu do Spraw Centralnego Portu Komunikacyjnego przyjęto Strategiczne Studium Lokalizacyjne Inwestycji Centralnego Portu Komunikacyjnego.

W odniesieniu do przedmiotu sprawy informuję, że obszar wskazany w piśmie znajduje się w korytarzu SSL. Obszar ten będzie potencjalnie brany pod uwagę w trasowaniu nowej linii kolejowej nr 5 na odc. Grudziądz – Gdańsk.

Następne kroki po przyjęciu SSL to opracowywanie dokumentacji studialnej (Studium Techniczno-Ekonomiczno-Środowiskowego – dalej: „**STES**”), która obejmuje w swoim zakresie wielobranżowe opracowanie wariantów przebiegu linii kolejowych, wraz ze wskazaniem wariantu inwestorskiego. Dnia 7 grudnia 2022 roku została podpisana umowa na opracowanie STES dla linii kolejowych

nr 5. Na obecnym etapie każdy obszar korytarza SSL jest tak samo prawdopodobny do przeprowadzenia nowej linii kolejowej.

Przedstawiając powyższe uprzejmie informuję, że zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, 1907 i 1940, z 2025 r. poz. 527), Spółka Celowa uzgadnia decyzje o warunkach zabudowy, decyzje o lokalizacji inwestycji celu publicznego, miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego oraz opiniuje projekty planów ogólnych gmin w zakresie dotyczącym lokalizacji Inwestycji i Inwestycji Towarzyszących oraz obszaru otoczenia Centralnego Portu Komunikacyjnego, o których mowa w ustawie z dnia 10 maja 2018 r. o Centralnym Porcie Komunikacyjnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1747). W tym miejscu należy wskazać, że – mając na uwadze brzmienie art. 120a-120c ustawy o Centralnym Porcie Komunikacyjnym – o zakresie dotyczącym lokalizacji Inwestycji Towarzyszących można mówić najwcześniej w chwili wybrania przez Inwestora Inwestycji Towarzyszącej wariantu inwestorskiego a przed złożeniem wniosku o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach. Oznacza to, że dopiero od momentu wybrania wariantu inwestorskiego przebiegu Inwestycji Towarzyszącej konstituuje się – z jednej strony obowiązek uzgadniania przez władze gminy projektów decyzji o warunkach zabudowy, decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego, miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz opiniowania projektów planów ogólnych gminy – z drugiej strony – uprawnienie Spółki Celowej do wydawania postanowień w przedmiocie uzgodnienia projektów decyzji o warunkach zabudowy, decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego, miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz do opiniowania projektów planów ogólnych gminy. Obecnie, dla omawianej linii kolejowej, nie jest wybrany wariant inwestorski, a więc omawiane uprawnienia Spółki Celowej nie ukonstytuowały się. Tym samym niniejszego pisma nie można traktować jako uzgodnienie lub milczące uzgodnienie.

Jednocześnie serdecznie dziękuję za przekazanie, mimo braku takiego obowiązku prawnego, przedmiotowego pisma. Proszę o dalsze przekazywanie projektów dokumentów planistycznych oraz projektu strategii rozwoju gminy, gdyż pozwoli to na – mimo niepełnych regulacji prawnych dotyczących współdziałania władz samorządowych i władz rządowych w zakresie bieżącego ustalania lokalizacji inwestycji celem uniknięcia wystąpienia konfliktów przestrzennych – współpracę w zakresie lokalizacji linii kolejowych i uwzględnianie, w miarę możliwości, kierunków rozwoju gminy w planach inwestycyjnych Spółki Celowej. W tym miejscu zapewniam, że w przypadku wyboru wariantu inwestorskiego i ukonstytuowania się uprawnienia Spółki Celowej do uzgadniania decyzji o warunkach zabudowy, decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego, miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz opiniowania projektów planów ogólnych gmin, Spółka Celowa natychmiast powiadomi o tym fakcie władze gminy.

Z upoważnienia Zarządu Spółki Celowej

Pełnomocnik

Justyna Nowiczenko-Urawska

Zastępca Dyrektora Biura Uzgodnień i Decyzji
Administracyjnych

/podpisano kwalifikowanym podpisem elektronicznym/

Otrzymują:

1. Adresat
2. a/a



www.umgdy.gov.pl

URZĄD MORSKI W GDYNI

RPW/711/2025-1P



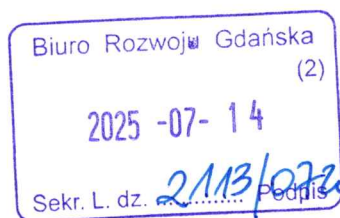
EZD RP BRG

Data rejestracji:
2025-07-14
Data wpływu: 2025-07-14

Gdynia dn. 30.06.2025r.

Numer ewidencyjny: 00007767.2025/W

Numer sprawy: INZ.9211.7.2025.JZ



Prezydent Miasta Gdańska
reprezentowany przez

BIURO ROZWOJU GDAŃSKA

Ul: WAŁY PIASTOWSKIE 24

80-855 GDAŃSK

Dotyczy: ZWP/1722/062025/JKK dot. inwestycji przy ul. Popiełuszki, na części działki ewidencyjnej o nr 159/1, a także na działkach ewidencyjnych o nr 112/116, 159/4, 160/5, 160/6 i 160/7 obręb 0068 Gdańsk

W odpowiedzi na pismo znak ZWP/1722/062025/JKK oraz ZWP/403/1/2025/JKK, z dnia 09.06.2025r., działając na **Urząd Morski w Gdyni informuje**, że lokalizacja inwestycji mieszkaniowej oraz inwestycji towarzyszącej, w zakresie jak we wniosku, znajduje się poza pasem technicznym i ochronnym brzegu morskiego, poza granicami portu i przystani, a więc **poza obszarem właściwości Dyrektora Urzędu Morskiego w Gdyni** wymienionej w ustawie o obszarach morskich Rzeczypospolitej Polskiej i administracji morskiej (Dz.U. 2024.1125 t.j.). Niemniej jednak Urząd Morski informuje, że planowana inwestycja znajduje się w pobliżu strefy przemysłowej, co może skutkować m.in. uciążliwym hałasem (tereny stoczniowe, fabryka morskich wież wiatrowych) oraz intensywnym pyleniem (Gdański Terminal Masowy).

Art. 7 ust. 12 pkt 15 ustawy z dnia 5 lipca 2018r. o ułatwieniach w przygotowywaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz. U. z 2024r. poz. 195 tekst ujednolicony), dotyczy pasa technicznego i ochronnego brzegu morskiego, morskich portów i przystani, to jest obszarów określonych na podstawie art. 42 ustawy o obszarach morskich Rzeczypospolitej Polskiej i administracji morskiej (Dz.U. 2024.1125 t.j.).

**DYREKTOR
URZĘDU MORSKIEGO W GDYNI**

mgr inż. Anna Stelmach-Swierczyńska



URZĄD MORSKI W GDYNI

www.umgdy.gov.pl

INFORMACJA DLA KLIENTÓW URZĘDU MORSKIEGO W GDYNI

Dane Administratora danych oraz Inspektora Ochrony Danych

Administratorem Państwa danych osobowych będzie Dyrektor Urzędu Morskiego z siedzibą w Gdyni ul. Chrzanowskiego 10, 81-338 Gdynia.

Administrator wyznaczył Inspektora Ochrony Danych (IOD) z którym można się kontaktować poprzez e-mail na adres: iod@umgdy.gov.pl lub listownie na adres Administratora z dopiskiem „Inspektor Ochrony Danych”.

Do IOD w Urzędzie należy kierować wyłącznie sprawy dotyczące przetwarzania Państwa danych przez Administratora, w tym sprawy dotyczące realizacji praw w zakresie dostępu do swoich danych, ich sprostowania, usuwania, ograniczenia przetwarzania, czy sprzeciwu na ich przetwarzanie.

Cel przetwarzania

Będziemy przetwarzać Państwa dane osobowe w związku z realizacją obowiązku prawnego ciążącego na administratorze (art. 6 ust. 1 lit. c RODO¹) oraz wykonywaniem przez administratora zadań realizowanych w interesie publicznym lub sprawowania władzy publicznej powierzonej administratorowi (art. 6 ust. 1 lit. e RODO) na podstawie:

- ustawy z dnia 21 marca 1991 r. o obszarach morskich Rzeczypospolitej Polskiej i administracji morskiej,
- ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. - Kodeks postępowania administracyjnego.

Odbiorcy danych osobowych

Odbiorcami do których mogą być przekazane Państwa dane osobowych będą strony i uczestnicy postępowań lub organy właściwe do załatwienia wniosku na mocy przepisów prawa, którym Dyrektor Państwa wniosek przekazał.

Odrębną kategorię odbiorców, którym mogą być ujawnione Państwa dane są podmioty uprawnione do obsługi doręczeń² oraz podmioty, z którymi Dyrektor zawarł umowę na świadczenie usług serwisowych dla użytkowanych w Urzędzie systemów informatycznych.

Okres przechowywania danych

Będziemy przechowywać Państwa dane osobowe do chwili załatwienia sprawy, w której zostały one zebrane a następnie – w przypadkach, w których wymagają tego przepisy ustawy z dnia 14 lipca 1983 r. o narodowym zasobie archiwalnym i archiwach – przez czas określony w tych przepisach.

Prawa osób, których dane dotyczą

Zgodnie z RODO przysługuje Państwu:

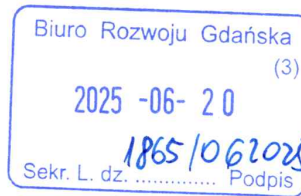
- prawo dostępu do swoich danych oraz otrzymania ich kopii;
- prawo do sprostowania (poprawiania) swoich danych, jeśli są błędne lub nieaktualne, a także prawo do ich usunięcia, w sytuacji, gdy przetwarzanie danych nie następuje w celu wywiązania się z obowiązku wynikającego z przepisu prawa lub w ramach sprawowania władzy publicznej;
- prawo do ograniczenia lub wniesienia sprzeciwu wobec przetwarzania danych;
- prawo do wniesienia skargi do Prezesa UODO (na adres Urzędu Ochrony Danych Osobowych, ul. Stawki 2, 00-193 Warszawa).

Informacja o wymogu podania danych

Podanie danych osobowych w zakresie wymaganych ww. ustawodawstwem jest obligatoryjne, brak podania danych uniemożliwi załatwienie Pani/Pana sprawy.

¹ Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (Dz.Urz. UE L 119 z 4 maja 2016 r., str. 1 oraz Dz.Urz. UE L 127 z 23 maja 2018 r., str. 2) – nazywanego dalej RODO”

² Sytuacja dotyczy głównie podmiotów świadczących usługi doręczania przy użyciu środków komunikacji elektronicznej w tym m.in. ePUAP w związku z § 8 ust. 2 Rozporządzenia Prezesa Rady Ministrów z dnia 14 września 2011 r. w sprawie sporządzania i doręczania dokumentów elektronicznych oraz udostępniania formularzy, wzorów i kopii dokumentów elektronicznych (t.j Dz.U. z 2018 r. poz. 180)”



Rada i Zarząd Dzielnicy Aniołki

Ul. M. Kopernika 8/4
80-208 GdańskE-mail Rady Dzielnicy: aniolki@radadzielnicy.gdansk.plE-mail Zarządu Dzielnicy: zd.aniolki@gmail.com

Nr pisma 120/2025/MM

Gdańsk, 2025-06-20

Biuro Rozwoju Gdańska
ul. Wały Piastowskie 24
80-855 Gdańsk
brg@gdansk.gda.pl

Szanowni Państwo,

w związku z obwieszczeniem Prezydenta Miasta Gdańska o zamieszczeniu w Biuletynie Informacji Publicznej wniosku o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej oraz inwestycji towarzyszących ZUS/403/1/2025/KR, złożonego przez Stocznia Centrum Gdańsk Sp. z o.o. sp.k., przesyłam poniższe uwagi do wniosku w zakresie inwestycji towarzyszących.

Ze względu na umiejscowienie poniższych inwestycji, zwiększających dostępność do terenów publicznych, w popularnym i mocno uczęszczanym styku trzech Dzielnic, tj. Aniołki, Młyniska i Śródmieście, **podtrzymuje się ich ujęcie i realizację w przypadku podjęcia przez Radę Miasta uchwały w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej:**

1. przebudowa obszaru zieleni publicznej – części Parku Steffensów o pow. ok. 1,7 ha w celu zapewnienia dostępnych, bezpiecznych w użytkowaniu terenów zielonych obecnym i przyszłym okolicznym mieszkańcom, ze szczególnym uwzględnieniem warunków wodnych na tym terenie;
2. przebudowa obszaru zieleni publicznej – zieleńca na fragmencie działki nr 151/3 obr. 68 w celu zapewnienia dostępnych, bezpiecznych w użytkowaniu terenów zielonych obecnym i przyszłym okolicznym mieszkańcom;
3. przebudowa drogi publicznej poprzez zagospodarowanie fragmentu pasa drogowego ulicy Popiełuszki na fragmencie działki nr 151/17 obr. 68 w celu zapewnienia dogodnego ciągu pieszego i rowerowego; konieczne jest w tym przypadku zachowanie ciągłości chodnika i drogi rowerowej oraz ich intuicyjnego prostego przebiegu wzdłuż całego projektowanego terenu, wnosi się również o uwzględnienie w projekcie nasadzeń szpaleru drzew w celu przeciwdziałania niekorzystnym zmianom klimatycznym i powstawaniu miejskich wysp ciepła;
4. budowa windy w ramach przebudowy drogi publicznej – poprawa dostępności (likwidacja barier architektonicznych) – podtrzymuje się wniosek o zlokalizowanie przy dolnym i górnym wejściu do windy stacji rowerów miejskich oraz montaż monitoringu.

Wszystkie inwestycje towarzyszące muszą być ukończone i udostępnione do użytkowania przed zakończeniem inwestycji mieszkaniowej.

Jednocześnie wnosi się o uwzględnienie udziału Rady i Zarządu Dzielnicy Aniołki w procesie przygotowania projektu budowlanego/wykonawczego dla powyższych Inwestycji towarzyszących, celem zapewnienia również na etapie szczegółowych prac projektowych partycypacji mieszkańców (uwzględnienie innych, bardziej szczegółowych uwag i wniosków dotyczących poszczególnych inwestycji towarzyszących, zgłoszonych podczas procesu dialogu społecznego i ujętych w Raporcie z przebiegu Gdańskiego Dialogu Społecznego w ramach procedury ULIM).



Z poważaniem

Signed by /
Podpisano przez:

Monika Ewa
Mazurowska

Date / Data: 2025-
06-20 11:17

Przewodnicząca Zarządu Dzielnicy Aniołki



elektronicznypodpis.pl

Raport z podpisania dokumentu

INFORMACJE O DOKUMENCIE:	
Nazwa pliku	Pismo 120 uwagi do wniosku SCG.pdf
Data wykonania podpisu	2025-06-20 11:17:32

SZCZEGÓŁY PODPISU:

Dokument "Pismo 120 uwagi do wniosku SCG.pdf" został podpisany przez Monika Ewa Mazurowska certyfikatem kwalifikowanym o numerze seryjnym 186970494206661585062671225065977200192841302864 wydanym przez organizationIdentifier=VATPL-5260300517,CN=COPE SZAFIR - Kwalifikowany,O=Krajowa Izba Rozliczeniowa S.A.,C=PL, w dniu 2025-06-20 11:17:32.

Liedtke Jolanta

Od: Młyniska
Wysłano: czwartek, 26 czerwca 2025 17:00
Do: Sekretariat - Biuro Rozwoju Gdańska
DW: Kalicińska-Klimek Joanna; Dąbrowska Maria
Temat: Uwagi do wniosku o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej oraz inwestycji towarzyszącej przy ul. Popiełuszki w Gdańsku (część dz. nr 159/1 i dz. nr 112/116, 159/4, 160/5, 160/6, 160/7 obr. 0068)

Biuro Rozwoju Gdańska

(3)

2025 -06- 26

Skr. L. dz. 1926/062025

Szanowni Państwo,

w imieniu Rady Dzielnicy Młyniska zgłaszamy następujące uwagi do wniosku o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej oraz inwestycji towarzyszącej przy ul. Popiełuszki w Gdańsku (część dz. nr 159/1 i dz. nr 112/116, 159/4, 160/5, 160/6, 160/7 obr. 0068).

Na wstępie zaznaczamy, że jako Rada konsekwentnie popieramy zagospodarowanie Młodego Miasta budynkami wielofunkcyjnymi z priorytetem dla mieszkalnictwa zgodnie z progresywnymi postulatami miasta 15-minutowego, czemu dawaliśmy formalny wyraz w oświadczeniach nr VI/6/2025, V/4/2025 i IV/3/2025. Przedmiotowa inwestycja w ogólnym zarysie wpisuje się w nasze postulaty.

Natomiast chcemy podnieść pewne kwestie szczegółowe:

1. Maksymalną wysokość 27,8 m uważamy za zbyt dużą. Zdajemy sobie sprawę, że sąsiednie inwestycje (Doki, Żurawie) również osiągają w maksymalnych punktach zbliżone wysokości, jednak uważamy powtarzanie takich budynków za błąd. Tak wysokie budynki nie są miastotwórcze oraz generują problemy środowiskowe, szczególnie w dobie zmian klimatycznych. Naszym zdaniem optymalna wysokość to 5 kondygnacji, co pozwala zachować instynktowną ludzką skalę osiedla.
2. Jakkolwiek ciekawie wyglądają dominanty architektoniczne od strony miasta, to nie rozumiemy banalności rozwiązania waterfrontu, który zdominują trzy identyczne prostokąty bloków. Zgodnie z założeniami rozwoju Gdańska w stronę wody (Gdańska Polityka Wodna), powinniśmy traktować nabrzeża jako równie reprezentacyjne, co place śródlądowe. Jeżeli zmiana fasad jest niemożliwa, to proponujemy dodać inne elementy wyróżniające (np. punkt widokowy, ławki o indywidualnym projekcie, murale).
3. Najem krótkoterminowy: jakkolwiek podstawowym problemem jest ustawodawstwo, to również Miasto Gdańsk ma narzędzia do jego ograniczania. Podstawowym są miejskie mieszkania na wynajem. Dlatego wzywamy Miasto, by przejęło do zasobu komunalnego (zakupiło, jeśli jest taka konieczność) część mieszkań.
4. Apelujemy, by w ramach inwestycji towarzyszących ująć także potrzeby starej części Młynisk - Nowej Kolonii Schichaua i Zielonego Trójkąta. Będzie to budowało spójność społeczną powstającej metropolitalnej dzielnicy. W szczególności istotne byłoby przejście przez magistralę kolejową (tunel lub kładka) ze Starej Kolonii Schichaua na teren Cmentarzy Zespolonych na Aniołkach. Jako Rada jesteśmy jednak w stanie wskazać wiele drobniejszych składowych współpracy - zabezpieczenia niechronionych uczestników ruchu, urządzenia dla dzieci, doinwestowanie SP69 itp. Apelujemy o włączenie nas do rozmów z Inwestorem celem podzielenia się wiedzą zebraną od mieszkańców Młynisk.

Z poważaniem,
przewodniczący Rady Dzielnicy Młyniska
dr Tomasz Larczyński

Rada Dzielnicy Młyniska

Siedziba:

ul. Marynarki Polskiej 134A
80-865 Gdańsk

Telefon:

(58) 520 45 72

*Preferowany kontakt w trakcie trwania dyżuru:
wtorek 17:00 - 18:00.*



ZESPÓŁ OCHRONY ŚRODOWISKA



TEMAT

PROGNOZA ODDZIAŁYWANIA NA ŚRODOWISKO PROJEKTU

MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO

**GDAŃSK NOWE MIASTO – STOCZNIA,
PLAC SOLIDARNOŚCI**

W MIEŚCIE GDAŃSKU

(nr planu 1128)

**SKALA OPRACOWANIA
DATA**

1 : 2000
luty 2004 r.

AUTORZY

mgr Krystyna Mieszkowska
mgr Janina Wysocka

K. Mieszkowska
J. Wysocka

WSPÓŁPRACA

mgr Ewa Mączka

E. Mączka

**KIEROWNIK ZESPOŁU
OCHRONY ŚRODOWISKA**

mgr Krystyna Mieszkowska
biegły w zakresie sporządzania OOS
świad. nr Ś-073 wydane przez
Wojewodę Zachodniopomorskiego

**KIEROWNIK ZESPOŁU
OCHRONY ŚRODOWISKA**
K. Mieszkowska
mgr Krystyna Mieszkowska

DYREKTOR BIURA

mgr inż. arch. Marek Piskorski

1. CEL I ZAKRES OPRACOWANIA
2. STAN ŚRODOWISKA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
 - 2.1. Położenie i użytkowanie terenu
 - 2.2. Rzeźba terenu
 - 2.3. Budowa geologiczna
 - 2.4. Wody podziemne
 - 2.5. Wody powierzchniowe
 - 2.6. Warunki klimatyczne
 - 2.7. Szata roślinna
3. STAN ANTROPIZACJI ŚRODOWISKA
 - 3.1. Zanieczyszczenie atmosfery
 - 3.2. Zanieczyszczenie gleb
 - 3.3. Zanieczyszczenie wód powierzchniowych
 - 3.4. Zagrożenie klimatu akustycznego
4. OCENA STANU I FUNKCJONOWANIA ŚRODOWISKA
5. CHARAKTERYSTYKA USTALEŃ PLANU
6. ANALIZA SKUTKÓW USTALEŃ PLANU DLA ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO I WARUNKÓW ŻYCIA MIESZKAŃCÓW
7. SYNTEZA

1. CEL I ZAKRES OPRACOWANIA

Zgodnie z art. 17 pkt. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. (Dz. U. Nr 80, poz. 717) projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sporządza się wraz z prognozą oddziaływania tego planu na środowisko. Jest to wykonanie obowiązku jaki nakłada art. 41 pkt. 1 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. Nr 62, poz. 627).

Podstawowym celem prognozy jest określenie, analiza i ocena skutków, które mogą wyniknąć z projektowanego przeznaczenia terenu dla wszystkich komponentów środowiska i zdrowia ludzi oraz przedstawienie rozwiązań eliminujących lub ograniczających jego (ewentualnie) negatywny wpływ na środowisko. Zakres prognozy określony jest przez Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 14 listopada 2002 r. w sprawie szczegółowych warunków, jakim powinna odpowiadać prognoza oddziaływania na środowisko dotycząca projektów miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 197, poz. 1667).

Fakt opracowania odrębnego rozporządzenia określającego kształt prognoz oddziaływania na środowisko opracowywanych wraz z projektami miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego wskazuje na wyjątkowe miejsce tych prognoz w całym systemie ocen oddziaływania na środowisko określonym ustawą Prawo ochrony środowiska. Prognozy te są bowiem dokumentami opracowywanymi w ramach szczególnego rodzaju projektowania jakim jest planowanie zagospodarowania przestrzennego, prowadzące do ustanawiania lub zmiany prawa lokalnego, określającego zasady korzystania z przestrzeni na obszarze objętym planem. Jako akt prawa miejscowego plan zagospodarowania przestrzennego pełni funkcję regulacyjną, ustanawiając przeznaczenie terenów na określone cele i ustalając zasady ich zagospodarowania, godząc jednocześnie interes publiczny z punktu widzenia samorządu lokalnego i interesy indywidualne mieszkańców. Dlatego zapisy planu są przede wszystkim odzwierciedleniem pożądanego stanu docelowego, wynikającego z uwzględnienia wielu różnych przesłanek i interesów. Ustalenia planu muszą umożliwiać zarówno spełnienie wymagań ochrony zasobów i funkcjonowania środowiska, jak i m.in. prowadzenie działalności gospodarczej i zaspokojenie potrzeb społecznych, muszą być one także zaakceptowane przez społeczność lokalną (wyłożenie planu do publicznego wglądu).

Realizacja wielu uchwalonych planów zagospodarowania przestrzennego odbywa się częściowo (np. w kolejności, w jakiej poszczególni właściciele terenu dzielą lub zbywają swoje nieruchomości), w długim okresie czasu (plan jest ważny przeciętnie przez 10-15 lat), przez wiele niezależnych od siebie podmiotów (fizycznych i prawnych właścicieli i władających terenami), co utrudnia kontrolę osiąganych efektów. Niemal żaden plan zagospodarowania przestrzennego nie został zrealizowany w pełni, a sformułowanie ustaleń planu nie jest równoznaczne z posiadaniem środków na jego realizację.

Plan zagospodarowania przestrzennego nie przesądza o ostatecznym zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu – jest to jedynie najbardziej ogólne i ramowe ustalenie wykorzystania dostępnej przestrzeni. Ponieważ realizacja jego ustaleń uwarunkowana jest przez wyżej wspomniane okoliczności nie pozostające w gestii planowania przestrzennego, może się ona odbywać w sposób mniej lub bardziej korzystny dla środowiska. Zatem realizacja planu zagospodarowania przestrzennego jest warunkiem koniecznym, lecz niedostatecznym dla zapewnienia ochrony i właściwego wykorzystania środowiska, a osiągnięcie tego celu będzie skuteczne jedynie przy pełnej koordynacji wysiłku wszystkich uczestników kolejnych procesów decyzyjnych

Ze wskazanej wyżej funkcji planu zagospodarowania przestrzennego i sposobu jego realizacji wynika, że ocena jego wpływu i zmian środowiska spowodowanych jego ustaleniami jest zadaniem obarczonym wysokim stopniem niepewności, a zakres i siła zmian może nie być zależna bezpośrednio od propozycji planu. Ciągłe nie są także rozpoznane do końca konsekwencje działalności człowieka w środowisku. Prognoza wpływu ustaleń planu na środowisko z samej swojej istoty zawiera więc oceny hipotetyczne, oparte bardziej na prawdopodobieństwie i zasadach logicznego wnioskowania niż konkretnych wyliczeniach dla realizowanych w przyszłości zamierzeń. Prognoza, analizując skutki najsilniej obciążające środowisko (także sytuacje awaryjne), pełni rolę informacyjną i ostrzegawczą w stosunku do późniejszych etapów projektowania inwestycji, wskazując jakie problemy z zakresu ochrony środowiska muszą być w ich trakcie brane pod uwagę i rozwiązywane, a także czym może grozić brak odpowiednich rozwiązań. Na etapie projektu planu sygnalizuje się dopiero możliwość wystąpienia zagrożeń w przyszłości, ale mogą one nie wystąpić lub mieć inny (łagodniejszy) charakter, o ile podejmie się odpowiednie działania zapobiegawcze na dalszych

etapach projektowania dopuszczonych przedsięwzięć. Prognoza może też wskazać preferowane z punktu widzenia ochrony środowiska sposoby realizacji planu oraz działania, których nie można zawrzeć w ustaleniach planu ze względu na jego specyfikę prawną.

Każda prognoza jest zawsze tylko prawdopodobna, a nigdy pewna, dlatego prognoza oddziaływania na środowisko projektu planu zagospodarowania przestrzennego nie jest integralną częścią planu i nie podlega uchwalaniu. Treści zawarte w prognozie nie mogą stanowić podstawy do odmowy uzgodnienia planu ani negatywnej opinii dla planu. Zgodnie z art. 43 Prawa ochrony środowiska opiniowaniu przez organ ochrony środowiska podlega projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego środowiska wraz z prognozą (a nie sama prognoza), a zasady wnoszenia uwag i wniosków oraz opiniowania projektów miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego określają przepisy ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Niniejszą prognozę oddziaływania projektu planu na środowisko sporządzono dla potrzeb miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gdańsk Nowe Miasto – Stocznia, Plac Solidarności (nr planu 1128).

Opracowanie składa się z:

- a) części opisowej,
- b) części graficznej.

Część opisowa prognozy zawiera charakterystykę struktury i stanu antropizacji środowiska, przedstawienie istotnych z punktu widzenia środowiska ustaleń planu (dosłowne brzmienie ustaleń nie jest cytowane) oraz ocenę oddziaływania projektu planu na to środowisko wraz z wnioskami dotyczącymi realizacji planu. Charakterystykę struktury i stanu antropizacji środowiska oparto na „Opracowaniu ekofizjograficznym”, sporządzonym w toku prac nad planem w roku 2002.

W ocenie oddziaływania projektu planu na środowisko uwzględniono:

- oddziaływanie ustaleń projektu planu na obszar planu i tereny sąsiednie,
- wpływ projektu planu na poszczególne elementy środowiska,
- oddziaływanie projektu planu na standardy jakości środowiska i warunki życia mieszkańców.

Część graficzna prognozy zawiera:

- mapę pod tytułem „Prognoza oddziaływania na środowisko projektu planu” w skali 1:2000, stanowiącą integralną część opracowania,
- dokumentację fotograficzną.

Prognoza uwzględnia informacje zawarte w następujących materiałach:

- projekt w/w planu zagospodarowania przestrzennego,
- opracowanie ekofizjograficzne,
- Ocena stanu środowiska w gminie Gdańsk za rok 2002 – Prezydent Miasta Gdańska, lipiec 2003 r.,
- Mapa terenów spokojnych gminy Gdańsk, Laboratorium pomiarowo - badawcze STANDARD, 2000 r.,
- Prace problemowe środowiska geograficznego miasta Gdańska, - „Geoprojekt” Gdańsk, 1971 r.

oraz dane uzyskane w trakcie wizji terenowych.

Do zagadnień omawianych w prognozie stosują się następujące akty prawne z dziedziny ochrony i kształtowania środowiska:

- Ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. Nr 62, poz. 627),
- Rozporządzenie Ministra Ochrony Środowiska Zasobów Naturalnych i Leśnictwa z dnia 13 maja 1998 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz. U. Nr 66, poz. 436),
- Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 6 czerwca 2002 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów niektórych substancji w powietrzu, alarmowych poziomów niektórych substancji w powietrzu oraz marginesów tolerancji dla dopuszczalnych poziomów niektórych substancji (Dz. U. Nr 87, poz. 796),
- Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 9 września 2002 r. w sprawie standardów jakości gleby oraz standardów jakości ziemi (Dz. U. Nr 165, poz. 1359).

2. STAN ŚRODOWISKA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM

2.1. Położenie i użytkowanie terenu

Obszar planu o powierzchni 64,29 ha znajduje się w Śródmieściu Gdańska. Stanowi on południowy fragment rozległych terenów stoczniowych zlokalizowanych pomiędzy ulicą Jana z Kolna i Martwą Wisłą. W granicach planu,, obok zajmującej większość obszaru stoczni gdańskiej, usytuowany jest plac Solidarności wraz z pomnikiem Poległych Stoczniovców, a także kilka wielorodzinnych budynków mieszkalnych (w niektórych z nich w części parterowej zlokalizowane są usługi), przychodnia zdrowia, schronisko młodzieżowe oraz niewielkie hurtownie. W zachodniej części obszaru planu znajduje się pętla autobusowa, granicę południową wyznaczają ulice Wałowa i Podstoczna.

Od północnego zachodu Stocznia Gdańska przylega do Stoczni Północnej.

2.2. Rzeźba terenu

Prawie cały obszar planu, z wyjątkiem niewielkiego fragmentu przylegającego do węzła „Brama Oliwska” położony jest na równinie deltowej Wisły. Zachodnia, niewielka część należy do tarasu plejstocenijskiego.

Jest to teren prawie płaski, nieznacznie wznoszący się w kierunku zachodnim i południowym. Najniższym położonym obszarem jest część wschodnia i centralna, gdzie rzędne wynoszą 1,4 – 2,0 m n.p.m. Na pozostałym terenie, z wyjątkiem niewielkiego fragmentu zachodniego wysokości miejscami dochodzą do 3,5 m n.p.m. Najbardziej wyniesiony, położony na tarasie plejstocenijskim fragment zachodni osiąga poziom 7,0 m n.p.m. Najwyższym położonym obiektem ogólnodostępnym jest wiadukt (Most Kratowy) nad torami kolejowymi, którego jezdnia leży na wysokości 9,8 m n.p.m., dzięki czemu stanowi on dobry punkt widokowy na pomnik Poległych Stoczniovców oraz na obiekty leżące na terenie stoczni.

2.3. Budowa geologiczna

Prawie cały obszar planu leżący w granicach równiny deltowej Wisły pokrywa gruba warstwa nasypów, które największą miąższość, przekraczającą 4,5 m osiągają w miejscu przebiegu niewidocznych na powierzchni terenu dawnych fos

fortyfikacyjnych i kanałów. Przebieg historycznych umocnień obronnych naniesiony został na mapie „Prognoza oddziaływania na środowisko projektu planu”.

Na pozostałym terenie miąższość nasypów wynosi na ogół od 2,0 do 4,0 m, w części zachodniej i do 2,0 m w pasie wschodnim. Pod nasypami na prawie całym obszarze planu występują słabonośne grunty organiczne: muły, namuły organiczne i torfy o miąższości na ogół od kilkudziesięciu centymetrów do 2,0 m, jedynie w części wschodniej miąższość gruntów słabonośnych może przekraczać 4,5 m. W utworach słabonośnych znajdują się wkładki i przewarstwienia piasków. Poniżej zalega strop gruntów nośnych: piasków i żwirów.

W niektórych miejscach, bezpośrednio pod warstwą nasypów występują piaski i żwiry plejstocenyjskie stanowiące strop tarasu plejstocenyjskiego.

Niewielki fragment obszaru planu w pobliżu zachodniej granicy wchodzi w obręb jednostki morfologicznej tarasu plejstocenyjskiego, a więc w obszarze gruntów o najlepszej nośności, reprezentowanych głównie przez piaski drobno i średnioziarniste z domieszką żwiru, o miąższości przekraczającej 4,5 m.

2.4. Wody podziemne

Woda gruntowa może mieć kilka poziomów. Najczęściej zwierciadło jej jest napięte: nawiercone na większych głębokościach (około 7-10 m) stabilizuje się na głębokości około 1,5 m, miejscami płycej.

Drugi poziom wodonośny występuje na ogół na poziomie około 5,0 m poniżej powierzchni terenu.

Ponadto dość często woda gruntowa zalega w postaci sączów lub swobodnego zwierciadła w warstwie nasypów na głębokości do 1 m (na ogół około 50 - 70 cm).

W zachodnim, należącym do tarasu plejstocenyjskiego fragmencie planu, przylegającym do węzła „Brama Oliwska”, woda gruntowa występuje na głębokości około 8,5 m.

Przez zachodni fragment obszaru planu przebiega kanał ulgi Potoku Siedlickiego, którego zadaniem jest przejmowanie nadmiaru wód gromadzących się w cieku głównym.

2.5. Wody powierzchniowe

Obszar opracowania odwadniany jest przez Martwą Wisłę. Znajdujący się w granicach opracowania jej ujściowy odcinek, wykorzystywany do celów portowych, stoczniowych i żeglugowych, wyposażony w nabrzeża i baseny ma charakter kanału.

Martwa Wisła pozostaje pod silnym wpływem wód Zatoki Gdańskiej. Występują tu wlewy wód morskich oraz wahania poziomu wody nawiązujące do stanów wody w morzu. Szerokość jej koryta w rejonie opracowania planu wynosi od 150 do 230 metrów.

Zgodnie z pismem Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej, z dnia 7. 10 2003 r., w przypadku zabudowy, teren na obszarze planu należy podnieść do rzędnej nie niższej niż 2,20 m n.p.m.

2.6. Warunki klimatyczne

Klimat żuławskiej części miasta, kształtowany jest przez wpływ Zatoki Gdańskiej i płaskiej, podmokłej Równiny Deltowej Wisły. W porównaniu z częścią wysoczyznową miasta charakteryzuje się on mniejszą amplitudą temperatur oraz mniejszą liczbą dni mroźnych, bardzo mroźnych i upalnych. Występuje tu większe zachmurzenie, wyższa wilgotność powietrza i niższe prędkości wiatru. Panują warunki sprzyjające powstawaniu inwersji termicznych (głównie w obniżeniach) oraz koncentracji zanieczyszczeń (szczególnie w bezpośrednich strefach przywodnych).

Ze względu na jednorodną, słabo urozmaiconą rzeźbę, na pewną modyfikację warunków mikroklimatycznych, głównie w odniesieniu do prędkości wiatru i temperatury powietrza może wpływać zwarta, kilkukondygnacyjna zabudowa stanowiąca barierę w swobodnej cyrkulacji powietrza oraz, w niewielkim stopniu, sztuczne nawierzchnie ulic i placów powodujące w przyziemnych warstwach atmosfery odkształcenie reżimu termicznego.

2.7. Szata roślinna

Szata roślinna na przeważającej, znajdującej się w granicach stoczni części planu została w ciągu ostatnich lat poddana silnemu procesowi degradacji. Objął on przeważający obszar stoczni, doprowadzając do utraty dawnych walorów przyrodniczych większość rodzajów roślinności. Jedynie w części centralnej, w otoczeniu sali BHP i w rejonie drogi wewnętrznej nazwanej ulicą Dyrekcyjną znajdują się odpowiednio pielęgnowane skwery z nasadzeniami krzewów i dość

dobrze utrzymanych drzew. Na uwagę zasługuje otaczający niewielki skwer przy tej drodze, szpaler kilkudziesięcioletnich kasztanowców. Atrakcyjny przyrodniczo jest także sąsiedni, podwójny szpaler znacznie niższych głógów. W pobliżu, obok budynku SKOK rośnie pojedynczy, około 100-letni kasztanowiec.

Największy obszar zieleni wysokiej znajduje się po obu stronach drogi wewnętrznej nazwanej ulicą Kooperantów. Tworzące go, nierzadko chore drzewa klonu, lipy i topoli, będące dominantami wśród otaczającej je, niezwykle ekspansywnej roślinności ruderalnej, stanowią pozostałość niewielkiego parku. Wzdłuż północnej krawędzi tej drogi zachował się zwarty, niezbyt wysoki żywopłot o długości około 250 m, utworzony z krzewów ligustru pospolitego.

Ponadto, na obszarze stoczni na uwagę zasługują:

- przy drogach wewnętrznych nazwanych ulicami Elektryków, Monterów i przy drodze poprzecznej do ul. Rurarzy - szpalery kilkudziesięcioletnich drzew robinii akacjowej, będących w niezbyt dobrej kondycji zdrowotnej,
- na zapleczu budynku przy ul. Jana z Kolna – atrakcyjny szpaler głogu,
- w odległości 60 m na południowy wschód od wspomnianego budynku pomnikowych rozmiarów okaz kilkudziesięcioletniej wierzby o pięciu konarach,
- jako ciekawostkę można wymienić występującą w zagłębieniach i zastoiskach wód roślinność hydrogeniczną, jaką jest trzcina pospolita. Jest to gatunek wskaźnikowy, jego występowanie świadczy o wysokim poziomie wód gruntowych.

Pod względem zajmowanej powierzchni, dominującą grupą roślin, jest ekspansywna roślinność ruderalna, która porasta większość powierzchni nie utwardzonych. Poza wartością przyrodniczą, głównie botaniczną posiada ona niewielkie walory estetyczne. W wielu miejscach pojawiły się też samosiewy drzew i krzewów, głównie wierzby, brzozy i klonu.

Poza terenem stoczni, dobrze utrzymaną zielenią wyróżnia się Plac Solidarności. Rozległy, odpowiednio pielęgnowany trawnik, z kępami płożących krzewów irgi i żywotnika ukształtowany jest w formie mających wartość symbolu kręgów, rozchodzących się koncentrycznie od podstawy Pomnika Poległych Stoczniovców. Od północy kompozycję przestrzenną Placu zamyka, poprowadzony w linii ogrodzenia stoczni betonowy mur z tablicami inskrypcyjnymi, wyróżniający się na tle zwartego szpaleru topoli włoskich. Równolegle do nich, po północnej stronie

budynku rośnie luźny szpaler drzew iglastych, wśród których, obok dominujących licznie świerków występuje cis i żywotnik.

Mniej atrakcyjny trawnik stanowi wnętrze pętli autobusowej przy ul. Jana z Kolna. W południowo-wschodniej części obszaru planu wyróżnić należy:

- dwustronny szpaler robinii akacjowej przy ul. Doki,
- starodrzew przed schroniskiem młodzieżowym,
- 3 kilkudziesięcioletnie okazy klonów srebrzystych przy ul. Gazowniczej,
- na zapleczu ul. Gazowniczej, po jej południowej stronie 2 stanowiska podlegające ochronie bluszczu pospolitego – formy kwitnącej.

Omawiany obszar nie wchodzi w skład struktury Ogólnomiejskiego Systemu Terenów Aktywnych Biologicznie (OSTAB).

3. STAN ANTROPIZACJI ŚRODOWISKA

3.1. Zanieczyszczenie atmosfery

Na obszarze planu brak jest punktów pomiarowych zanieczyszczeń atmosfery. Najbliższe stanowisko pomiarów opadu pyłu i ołowiu zlokalizowane jest przy ul. Twardej, a więc w rejonie oddalonym od obszaru planu o około 1800 m. Stopień zainwestowania tego terenu, natężenie ruchu komunikacyjnego, usytuowanie w sąsiedztwie tej samej trasy komunikacyjnej z jednej strony i Martwej Wisły z drugiej, pozwalają przypuszczać, iż na obszarze planu wyniki pomiarów powinny być zbliżone do przedstawionych poniżej.

Roczny opad pyłu i ołowiu w ($\text{g/m}^2/\text{rok}$) w punkcie pomiarowym przy ul. Twardej
w latach 1998 – 2002 *

Rodzaj zanieczyszczeń	1998	1999	2000	2001	2002	Norma
Opad pyłu	84,7	82,5	95,1	101,9	66,8	200 **
Opad ołowiu	58,8	74,8	78,6	91,3	22,2	100 **

(*) Wg Oceny stanu środowiska w gminie Gdańsk za rok 2002 – Prezydent Miasta Gdańska, lipiec 2003 r.

(**) – norma obowiązująca do lipca 2002 r

Z zamieszczonych danych wynika, że w przedstawionym okresie wyniki opadu pyłu były niższe od dopuszczalnej normy. Najwyższy wynik, pochodzący z roku 2001 nieznacznie przekraczał 50 % dopuszczalnych wartości, natomiast w roku 2002 stanowił zaledwie 33,4 % normy.

Opad ołowiu, do roku 2002 osiągał niepokojące wielkości, najwyższe wyniki zanotowano w roku 2001 – stanowiły one aż 91,3 % wartości dopuszczalnych. Gwałtowny spadek opadu w roku 2002 wg cytowanej powyżej „Oceny...” może być między innymi spowodowany „zmianą sposobu gromadzenia próby”.

W piśmie Pomorskiego Wojewódzkiego Inspektora Ochrony Środowiska nr 6441/OP/2000 z dnia 13 grudnia 2000 r. podano następujące wartości średniorocznych stężeń zanieczyszczeń w rejonie Placu Solidarności (zgodnie z wówczas obowiązującą normą):

Zanieczyszczenie	Stężenie średnioroczne w $\mu\text{g}/\text{m}^3$	Norma	% normy
Dwutlenek siarki	9	40 (Od 01. 01. 2003 r. – 20)*	22,5 (45)*
dwutlenek azotu	44	40	110,0

Zanieczyszczenie	Stężenie średnioroczne w % wartości dopuszczalnej	Norma
Pył zawieszony PM10	90	50 (obecnie - 40)*
Tlenek węgla	50	2000 (obecnie brak normy średniorocznej)*

- Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 6 czerwca 2002 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów niektórych substancji w powietrzu, alarmowych poziomów niektórych substancji w powietrzu oraz marginesów tolerancji dla dopuszczalnych poziomów niektórych substancji (Dz. U. Nr 87, poz. 796)

Na podstawie w/w danych można stwierdzić, że najwyższe wartości, przekraczające obowiązującą normę osiąga średnioroczne stężenie dwutlenku azotu (110,0% wartości dopuszczalnych). Wysokie jest także stężenie pyłu zawieszonego PM10, co wskazuje, iż okresowo, w przypadku tych rodzajów zanieczyszczeń występować mogą przekroczenia obowiązujących norm.

Powyższe dane wskazują na wysoki stopień zanieczyszczenia powietrza w rejonie obszaru planu.

3.2. Zanieczyszczenie gleb

Wartości dopuszczalne stężeń zanieczyszczeń w glebie lub ziemi określa Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 9 września 2002 r. w sprawie standardów jakości gleby oraz standardów jakości ziemi (Dz. U. Nr 165, poz. 1359).

Na obszarze planu nie prowadzono dotychczas szczegółowych badań zanieczyszczenia gleb metalami ciężkimi. W ramach sporządzania, w roku 2001, przez Państwowy Instytut Geologiczny - Oddział Geologii Morza „Bazowej mapy zanieczyszczeń gleby na terenie gminy Gdańsk” wykonano badania gruntów w warstwie 0,0 – 0,2, w oparciu o siatkę 1x1km. Na obszarze całego miasta pobrane zostały 262 próbki – (jedna próbka przypada średnio na 100 ha), w związku z czym uzyskane wyniki traktować należy jako pogładowe, będące sygnałem do podjęcia bardziej szczegółowych badań. Najbliższe obszarowi planu były dwa punkty pomiarowe – kierunku północnym w rejonie Stoczni Północnej (pkt nr 1) i południowym – w rejonie Gazowni (pkt nr 2). W obu stanowiskach uzyskane wyniki wskazują na ponadnormatywne wartości stężeń cynku - 539 mg/kg (1) i 369 mg/kg (2), w stosunku do dopuszczalnej normy dla grupy B (obejmującej m.in. grunty zabudowane i zurbanizowane) wynoszącej 300 mg/kg suchej masy.

Również stężenie miedzi w punkcie nr 1 wynoszące 257 mg/kg jest wyższe niż dopuszczalna wartość określona na 150 mg/kg suchej masy (w punkcie nr 2 wynosi ono 65 mg/kg).

Położenie w stosunku do obu punktów pomiarowych i dotychczasowa funkcja obszaru planu pozwalają domniemywać, iż także na opracowywanym obszarze mogą wystąpić przekroczenia wartości dopuszczalnych stężeń w glebie niektórych metali ciężkich.

3.3. Zanieczyszczenie wód powierzchniowych

Wody Martwej Wisły w obszarze opracowania planu nie były badane pod względem zanieczyszczeń. W ramach kontynuowanego w roku 2002 monitoringu, najbliższy punkt pomiarowy, zlokalizowany był w rejonie Mostu Siennickiego.

Pod względem fizyczno-chemicznym w punkcie tym tylko raz odnotowano wynik w III klasie czystości (na skutek przekroczeń fosforu)), pozostałe wyniki mieściły się w I i II klasie czystości. Pod względem bakteriologicznym dziewięciokrotnie wody zaliczono do I lub II klasy czystości, trzykrotnie do klasy III.

W obu kategoriach w tym punkcie pomiarowym wyników pozaklasowych nie stwierdzono. W stosunku do lat poprzednich, obserwuje się wyraźne obniżenie poziomu zanieczyszczenia.

Należy przypuszczać, że w odcinku Martwej Wisły przebiegającym przez obszar planu, a więc przez tereny przemysłowe zlokalizowane po obu jej brzegach i na wyspie Ostrów, wody rzeki są znacznie bardziej zanieczyszczone, niż w punkcie pomiarowym przy ulicy Siennickiej.

Ze względu na położenie opracowywanego terenu w rejonie intensywnej do niedawna produkcji przemysłowej - na lewym brzegu rzeki oraz ciągle intensywnej - na Wyspie Ostrów, niezbędne jest przeprowadzenie szczegółowych badań wód powierzchniowych także pod kątem obecności metali ciężkich.

3.4. Zagrożenia klimatu akustycznego

Na klimat akustyczny obszaru planu, w związku z zanikającą produkcją na obszarze stoczni, w największym stopniu oddziałują ulice: Jana z Kolna, Wały Piastowskie, na niewielkim obszarze Aleja Zwycięstwa i w mniejszym zakresie, oddzielone ulicami tereny kolejowe.

Zgodnie z opracowaniem p.t. „Mapa terenów spokojnych gminy Gdańsk”, w obszarze Wały Piastowskie – Jana z Kolna – Błędnik, natężenie ruchu wynosiło 15000 pojazdów na dobę w każdym z kierunków, udział transportu ciężkiego stanowił 26%, a poziom hałasu przy krawędzi jezdni 74 – 77 dB. Na wysoki poziom hałasu oddziałuje także niewielka przepustowość tych ulic – średnia prędkość pojazdów wynosi 20 km/godz.

4. OCENA STANU I FUNKCJONOWANIA ŚRODOWISKA

Obszar planu należy do terenów silnie zainwestowanych, na których środowisko przyrodnicze na przestrzeni wieków zostało całkowicie przekształcone. Przekształcenia te obejmują zarówno elementy środowiska występujące na powierzchni, głównie szatę roślinną i gleby, jak również budowę geologiczną, zmienioną w związku z wybudowaniem w XVII w., a następnie zasypaniem dawnych kanałów i fortyfikacji oraz powiązany z tym procesem układ wód podziemnych. Dodatkowo, ograniczenie produkcji na terenie Stoczni Gdańskiej z jednej strony wpłynęło na zmniejszenie niekorzystnych zjawisk związanych z budową statków, z drugiej strony zapoczątkowało degradację środowiska przyrodniczego, głównie pozbawionej opieki szaty roślinnej i w pewnym stopniu gleb, narażonych na niekontrolowane składowanie odpadów i zaśmiecenie. Występujące lokalnie ślady zanieczyszczenia gruntów mogą powodować także zanieczyszczenie wód podziemnych, które w wielu rejonach analizowanego terenu zalegają już na poziomie 0,5 – 0,7 m p.p.t.

Na obszarze stoczni jedynie niewielkie, centralnie usytuowane fragmenty dawnych terenów zieleni są zadbane i odpowiednio pielęgnowane.

Na nie utwardzonych obszarach przemysłowych oraz nie pielęgnowanych dawnych skwerach i w zespołach zieleni wysokiej, obok widocznych zniszczeń drzewostanu nastąpiła silna ekspansja roślinności ruderalnej. Pojawiły się także dość liczne samosiewy drzew i krzewów, głównie wierzby i brzozy.

Na skutek tych niekorzystnych czynników środowisko przyrodnicze na obszarze stoczni wykazuje coraz mniejszą różnorodność i niewielką zdolność do regeneracji. Będąca przedmiotem planu zmiana funkcji terenów stoczniowych na usługowo-mieszkaniową wpłynie na poprawę jakości stanu środowiska, ale będzie wymagała prawdopodobnie szeregu prac przygotowawczych (np. badań na obecność metali ciężkich w gruncie, nawiezienia gleb pod nasadzenia roślinności).

W pasie terenów leżących poza obszarem stoczni, w środowisku przyrodniczym zachodzą niewielkie zmiany, nie powodujące jego degradacji.

5. CHARAKTERYSTYKA USTALEŃ PLANU

Uchwałę o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gdańsk Nowe Miasto – Stocznia, Plac Solidarności podjęto w celu dokonania przekształceń funkcjonalno - przestrzennych w obszarze przemysłowym, który ustaleniami planu zostaje włączony do usługowo-mieszkaniowych terenów śródmiejskich, z zachowaniem we fragmencie dotychczasowej funkcji stoczniowej.

Realizacja ustaleń planu zakładających na jego obszarze dominującą funkcję usługową i usługowo-mieszkaniową o dużym prestiżu, pozwoli na rewaloryzację zdegradowanych terenów przemysłowych i powiązanie ich z obszarem Śródmieścia Gdańska. Umożliwi powstanie wielofunkcyjnego centrum miasta, otwartego na Martwą Wisłę, z zachowaniem cennych kulturowo obiektów dawnej stoczni cesarskiej oraz wartościowych budynków usytuowanych poza stoczną. W obszarze wyposażonym w pochylnie zachowuje się funkcję stoczniową.

Bezwzględnemu zachowaniu podlegają obiekty wpisane do rejestru zabytków: dawny magazyn torped, obecnie sala konferencyjna i muzeum zakładowe Stoczni Gdańskiej – tzw. „Sala BHP”, Brama nr 2 oraz Pomnik Trzech Krzyży. Staną się one kanwą ciągu pieszego i bulwaru, tzw. Drogi do Wolności, którego układ podkreślać będzie zieleni, zarówno istniejąca, jak również odpowiednio zaprojektowana.

Obok Drogi do Wolności, główną konstrukcję kompozycyjno-funkcjonalną planu tworzą:

- ulica tzw. Nowa Wałowa o kategorii ulicy zbiorczej, z linią tramwajową. będąca osią spinającą cały obszar Śródmieścia. Ustalenia dotyczące ulicy są wynikiem długoletnich, wielorakich analiz i wariantowych koncepcji przebiegu trasy.
- Nowe Pobrzeże z bulwarem nadwodnym, będące przedłużeniem historycznego Długiego Pobrzeża, poprowadzone wzdłuż całego odcinka nadrzecznego, wyposażone w ciąg pieszy i ścieżkę rowerową, z udziałem zieleni.

Zaproponowane osie widokowe pozwolą wyeksponować najbardziej atrakcyjne obiekty i podkreślić otwarcie terenu na Martwą Wisłę.

Chłonność minimalną terenów o funkcji mieszkaniowej określono na 5,5 tys. mieszkańców, maksymalną na 12 tysięcy. Z taką ilością mieszkańców wiąże się

konieczność realizacji usług z zakresu oświaty podstawowej, dla których wyznaczono teren w południowo-wschodnim fragmencie obszaru planu.

W części wschodniej byłej stoczni plan przewiduje lokalizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedażowej powyżej 2000 m², które będą magnesem przyciągającym ruch w tę część Śródmieścia. Nie zakłada się lokalizacji płaskich, jedno, lub dwukondygnacyjnych wielkoprzestrzennych obiektów handlowych ani garaży boksowych.

Na całym obszarze planu (z wyjątkiem terenu przeznaczonego na usługi oświaty podstawowej i funkcjonującej przychodni w obiekcie dawnego szpitala stocznioowego) wykluczono lokalizację szpitali i domów opieki społecznej, budynki związane ze stałym lub wielogodzinnym pobytem dzieci i młodzieży. Wprowadzono także zakaz zagospodarowania tymczasowego.

Przed ponownym zainwestowaniem wszystkich terenów poprzemysłowych należy przeprowadzić badania zasięgu i skali zanieczyszczeń wynikających z dotychczasowego użytkowania i dokonać niezbędnych prac rekultywacyjnych.

Obszar planu wyposażony jest w sieć infrastruktury, która spełniała swą funkcję dla dotychczasowego użytkowania. Realizacja ustaleń planu wymagać będzie rozbudowy sieci wodociągowej i włączenia jej do istniejącego układu magistralnego.

Odprowadzenie ścieków komunalnych do miejskiego układu kanalizacji sanitarnej, ze względu na płaski, przydepresyjny teren może być uzależnione od budowy systemu grawitacyjno-tłocznego.

Wody opadowe odprowadzone zostaną do kanalizacji deszczowej. Na terenach poprzemysłowych konieczne jest wykonanie inwentaryzacji sieci i określenie jej przydatności dla funkcji zgodnych z ustaleniami planu.

Zaopatrzenie w energię elektryczną odbywać się będzie z GPZ Gdańsk II. Zakłada się budowę GPZ Stocznia w rejonie określonym na rysunku planu oraz linii kablowych wysokiego napięcia.

Zaopatrzenie w gaz przewidziano z istniejącej sieci gazowej.

Zaopatrzenie w ciepło jest możliwe z przebiegającą w pobliżu miejskiej sieci ciepłowniczej lub z niskoemisyjnych źródeł lokalnych, ale zaleca się ogrzewanie z sieci ogólnomiejskiej.

6. ANALIZA SKUTKÓW USTALEŃ PLANU DLA ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO I WARUNKÓW ŻYCIA MIESZKAŃCÓW

Obszar planu podzielony jest na 35 terenów funkcyjnych oznaczonych symbolami trzycyfrowymi od 001 do 035, których przeznaczenie definiuje się następująco:

TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ

MW24 zabudowa mieszkaniowa intensywna – domy mieszkalne powyżej 4 mieszkań dostępnych z jednej klatki schodowej

Dopuszcza się:

- 1) usługi spełniające równocześnie poniższe warunki:
 - a) brak kolizji z funkcją mieszkaniową,
 - b) mieszczące się w lokalach użytkowych do 100 m² powierzchni użytkowej,
 - c) dysponujących odrębnym wejściem z zewnątrz lub wejściem z zewnątrz wspólnym z najwyżej jednym mieszkaniem.
- 2) wybrane budynki zamieszkania zbiorowego, niekolizyjne z funkcją mieszkaniową, np.: schronisko socjalne, internat, dom studencki, dom rencistów, dom zakonny, dom dziecka, z wyłączeniem obiektów hotelarskich.

TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ

U33 usługi komercyjne i publiczne, z wyłączeniem:

- 1) rzemiosła produkcyjnego,
- 2) stacji paliw,
- 3) warsztatów samochodowych blacharskich i lakierniczych,
- 4) stacji obsługi samochodów ciężarowych i autobusów,

Dopuszcza się:

- 1) parkingi i garaże dla samochodów osobowych,
- 2) salony samochodowe (z serwisem),
- 3) małe hurtownie do 2000 m² powierzchni,
- 4) budynki zamieszkania zbiorowego,
- 5) mieszkania integralnie związane z prowadzoną działalnością gospodarczą.

U51 usługi użyteczności publicznej (wymagające gruntu we władaniu podmiotu publicznego lub gestora funkcji publicznej), chronione: np.: **oświaty, ochrony zdrowia i pomocy społecznej**

TERENY ZABUDOWY MIESZANEJ MIESZKANIOWO-USŁUGOWEJ

M/U32 zabudowa mieszkaniowo-usługowa zawierająca strefę mieszkaniową MW24 i usługową U33.

TERENY ZABUDOWY MIESZANEJ PRODUKCYJNO-USŁUGOWEJ

P/U42 strefa produkcyjno-usługowa. Wszelka działalność gospodarcza z zakresu produkcji, składów, baz i magazynów oraz usług, w tym porty morskie i rzeczne, z wyłączeniem:

- 1) szpitali i domów opieki społecznej,
- 2) budynków związanych ze stałym lub wielogodzinnym pobytem dzieci i młodzieży.

TERENY ZIELENI I WÓD

Z64 zieleń krajobrazowo-ekologiczna: np.: drobne, naturalne zbiorniki wodne i cieki wraz z zielenią przywodną, międzywala, tereny podmokłe, żarnowczyska, wydmy, zieleń na skarpach, naturalne zadrzewienia i zakrzewienia.

TERENY KOMUNIKACJI

KD81 ulice lokalne

KD82 ulice zbiorcze

KD83 ulice główne, ulice główne przyspieszone

KX wydzielone ciągi: piesze, pieszo-jezdne, pieszo-rowerowe, rowerowe, ulice o równoprawnym ruchu pieszym, rowerowym i kołowym.

Na ww. terenach transportu drogowego, dopuszcza się obiekty stanowiące tradycyjne wyposażenie ulic, np.: kioski z prasą, punkty sprzedaży biletów, budki telefoniczne, wiaty przystankowe, nośniki reklamowe.

KK91 szlaki i bocznicę kolejowe

Dla celów analitycznych przyjęto następujące założenia dodatkowe dla ustaleń planu:

- w odniesieniu do sieci i urządzeń infrastruktury oraz układu komunikacyjnego przyjmuje się założony w planie stan docelowy,
- udział powierzchni biologicznie czynnej (niezabudowanej i nieutwardzonej) realizowany będzie na poziomie minimalnym zapisanym w kartach terenu
- analizuje się warianty zagospodarowania najmniej korzystne dla środowiska.
- w trakcie realizacji planu uwzględnione zostaną zalecenia zawarte w pkt.18 kart terenu

Część analityczną prognozy sporządzono w układzie tabelarycznym. Dla poszczególnych terenów lub ich grup (zestawionych w oparciu o kryteria funkcjonalne, usytuowanie w obszarze planu i sposób lub zakres oddziaływania na środowisko) utworzono 17 tabel, z których każda zawiera numery kart terenu, charakterystykę zagospodarowania istniejącego, ustalenia projektu planu oraz ocenę skutków ich realizacji dla środowiska. W tabelach zamieszczono ustalenia szczegółowe, które będą miały wpływ na środowisko (bez ustaleń opisanych w rozdz. 5), nie cytując ich dosłownie.

Pierwsze kolumny tabel składają się z wierszy obejmujących elementy środowiska, na które mogą mieć wpływ ustalenia planu, następne zawierają opis skutków tego wpływu w podziale na: pozytywne, obojętne lub trudne do zdefiniowania oraz negatywne, dla wyróżnionych elementów środowiskowych. Brak wypełnienia komórki tabeli oznacza brak wpływu na dany element środowiska przyrodniczego.

Oceny skutków dokonano dla wszystkich ustaleń wskazanych w rozdz. 5 i 6.

Tablice zostały zamieszczone w pliku tablice_1128p

Podsumowując część analityczną na obszarze objętym projektem planu prognozuje się następujące skutki realizacji ustaleń planu dla środowiska:

Promocja właściwego wykorzystania środowiska	na terenach: 002-KX, 007-U33, 008-KX, 017-Z64, 022-KX oraz na bulwarze nadrzecznym w obrębie terenów: 001-U33 i 005-M/U32
Zmiana dotychczasowego stanu środowiska prowadząca do powstania jego innej jakości	na terenach: 001-U33, 003-M/U32, 004-U51, 005-M/U32, 009-U33, 010-U33, 012-M/U32, 014-U33,
Utrzymanie dotychczasowego, niezbyt korzystnego stanu środowiska	na terenach: 006-U33, 011-U33, 013-M/U32, 015-U33, 016-U33, 025-KD80, 026-KD80, 027-KD81, 028-KD83, 031-KD80, 034-KD80
Utrzymanie niekorzystnego stanu środowiska bez wprowadzania nowych uciążliwości	na terenach: 018-KK91, 019-KK91, 020-P/U42
Pogorszenie stanu środowiska	na terenach: 021-KD82, 023-KD80, 024-KD81, 029-KD81, 030-KD80, 032-KD83, 033-KD82, 035-KD83

7. SYNTEZA

- Realizacja ustaleń planu odbywać się będzie w obszarze, który na przestrzeni długiego czasu podlegał dużym transformacjom, zarówno na powierzchni, jak przede wszystkim w warstwie podziemnej. Były one związane głównie z wybudowaniem w XVII w., a następnie zasypaniem miejskich fortyfikacji obronnych i kanałów, a w czasach nowożytnych – z realizacją inwestycji przemysłu stoczniowego. Likwidacja funkcji przemysłowej spowodowała kolejne zmiany, powodujące postępującą degradację środowiska przyrodniczego i ogólny chaos.

- Powstanie na takim obszarze śródmiejskiej dzielnicy usługowo-mieszkaniowej o dużym prestiżu spowoduje kolejne zmiany we wszystkich sferach środowiska, prowadzące do jego nowej jakości, znacznie korzystniejszej niż w stanie aktualnym, ale charakteryzującej się także takimi cechami jak: duża gęstość i wysokość zabudowy, generowanie dużego ruchu samochodowego i związanych z nim uciążliwości, antropopresja rozumiana jako niezorganizowane, destrukcyjne oddziaływanie obecności i działalności człowieka na elementy środowiska przyrodniczego.
- Przystosowanie obecnych warunków środowiskowych do wprowadzenia całkowicie odmiennej funkcji wymagać będzie m.in. zbadania gleb pod kątem ich zanieczyszczenia, inwentaryzacji zieleni i oceny możliwości zachowania istniejącej wartościowej szaty roślinnej, wymiany dużej ilości infrastruktury podziemnej, niwelacji, nadsypania, bądź wymiany gruntów nienośnych lub nadmiernie zanieczyszczonych, nawiezenia gleb pod szatę roślinną itp
- W efekcie ukształtowania nowych struktur kubaturowych i ulic, dużej zmienności pokrycia terenu, a także kształtowania otwarc widokowych zarówno w kierunku Martwej Wisły, jak również od strony wody w kierunku historycznego centrum Gdańska zmieniają się istotnie warunki nasłonecznienia i przewietrzania terenu prowadząc do powstania topoklimatu odmiennego od dotychczas obserwowanych w mieście. Z tego punktu widzenia bardzo korzystne będzie zrealizowanie tzw. Drogi do Wolności, tworzącej szeroki, wypełniony zielenią korytarz przewietrzania obszaru planu, wspomagający rozpraszanie zanieczyszczeń, zwłaszcza emitowanych na ul. tzw. Nowej Wałowej
- Plan zakłada wyeksponowanie walorów krajobrazowych sąsiedztwa wód Martwej Wisły poprzez zaprojektowanie dla ruchu pieszego i rowerowego długiego bulwaru nadrzecznego z zielenią. Dopuszcza się również wykreowanie nowej linii nabrzeża np. przez realizację nowych basenów.
- Podporządkowanie ustaleń planu dla niektórych fragmentów terenu przede wszystkim warunkom zachowania dziedzictwa kulturowego z jednej strony przyczyni się do uatrakcyjnienia krajobrazu dzielnicy, ale z drugiej – utrwali niekorzystne warunki środowiskowe dla zamieszkania, stąd pożądana tam będzie stopniowa rezygnacja z funkcji mieszkaniowej na rzecz usług.

- W zakresie obsługi komunikacyjnej najsilniejszym obciążeniem dla środowiska będzie budowa i eksploatacja ul. tzw. Nowej Wałowej, będącej fragmentem ringu śródmiejskiego (ulica zbiorcza z linią tramwajową i ścieżką rowerową główną). Na całej jej długości (z wyłączeniem niewielkich odcinków) wprowadzony zostanie obustronny szpaler drzew, a w miarę potrzeby, wzdłuż terenów mieszkaniowych i usługowych zrealizowane zostaną urządzenia techniczne ochrony akustycznej. Ul. tzw. Nowa Wałowa odciąży w dużym stopniu ruch na ul. Wałowej, co spowoduje znaczną poprawę obecnych standardów środowiskowych na terenach przyległych do tej ostatniej. Do czasu realizacji nowej trasy należy się liczyć z utrzymywaniem się niewłaściwego standardu akustycznego wzdłuż ul. Wałowej
- Znaczny wzrost stopnia zainwestowania terenu w stosunku do stanu obecnego będzie miał wpływ na wydolność systemów infrastruktury miejskiej w obrębie śródmieścia poprzez wzrost zapotrzebowania na energię i wodę oraz na przepustowość urządzeń odprowadzania wód i składowania odpadów
- przyjęte w planie ustalenia uwzględniają uwarunkowania określone w wykonanym dla omawianego terenu opracowaniu ekofizjograficznym oraz są zgodne ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gdańska.

DOKUMENTACJA FOTOGRAFICZNA



Fot. 1 – Skwer przy drodze wewnętrznej (ul. Dyrekcyjnej) ze starodrzewem kasztanowców



Fot. 2 – Zespół zieleni wysokiej po obu stronach drogi wewnętrznej (ul. Kooperantów), wzdłuż północnej strony drogi żywopłot o długości około 250 m



Fot. 3 – Szpaler głogu na zapleczu ul. Jana z Kolna



Fot. 4 – Stare topole obok obiektu o wartościach kulturowych przy drodze wewnętrznej (ul. Krótkiej)



Fot. 5 – Dawny skwer obok nieczynnego obiektu



Fot. 6 – Przykład samosiewów na terenie stoczni (na zapleczu ul. Podst^{27/80}mej)



Fot. 7 – Szpaler robinii akacjowej przy drodze wewnętrznej (ul. Elektryków)



Fot. 8 – Nad Martwą Wisłą

1. Oznaczenie terenu: 001-U33, 003-M/U32

CHARAKTERYSTYKA ZAGOSPODAROWANIA ISTNIEJĄCEGO

Teren postocziowy wzdłuż nabrzeża z basenami i pirsem - obiekty przemysłowo-składowe, pozostałości infrastruktury, nieuporządkowane składowiska materiałów. W części wschodniej budynku dawnej stoczni cesarskiej o wartościach kulturowych. Wokół basenów i w części centralnej zasypane fragmenty dawnych umocnień. W części centralnej 2 zespoły drzew (lipy, klony, topole włoskie, wierzby) i ekspansywna roślinność ruderalna. Wzdłuż niektórych dróg wewnętrznych szpalery robinii akacjowej, topoli włoskich i głogów. Na zapleczu budynku przy ulicy Jana z Kolna zadbane trawnik oraz szpaler głogu i grupa innych drzew. Na nabrzeżu Monterów - żywopłot, przy Placu Straży zadbane trawniki. Przez zachodnią część terenu przebiega kanał ulgi Potoku Siedlickiego 2,6/1,6 m, równoległe do ul. Jana z Kolna - ciepłociąg 2x500 mm. Część terenu położona w strefie uciążliwości komunikacyjnej ul. Jana z Kolna. Teren 001-U33 w granicach portu morskiego w Gdańsku.

USTALENIA PROJEKTU PLANU

Przeznaczenie

- na terenie 001-U33 - usługi,
- na terenie 003-M/U33 - zabudowa mieszkaniowo-usługowa; zabudowa mieszkaniowa intensywna (domy mieszkalne powyżej 4 mieszkań dostępnych z jednej klatki schodowej), udział funkcji usługowej - 20-70% powierzchni użytkowej
- na terenie 003-M/U33 dopuszcza się obiekty handlowe o powierzchni sprzedażowej powyżej 2000 m²
- w istniejących obiektach o wartościach kulturowych możliwe 100% funkcji usługowej
- bulwar nadwodny z ciągiem pieszym i ścieżką rowerową, oddzielonymi od siebie zielenią (zalecane wprowadzenie pojedynczego szpalera drzew) lub formami małej architektury

Ustalenia dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu

- obszar wymagający przekształceń - likwidacja istniejącego zainwestowania przemysłowego (z wyjątkiem obiektów o wartościach kulturowych), wprowadzenie nowej zabudowy,
- udział powierzchni biologicznie czynnej - na terenie 001-U33 minimalnie 20%, na terenie 003-M/U33 minimalnie 25% (łącznie z realizacją na dachach nowych obiektów)

- intensywność zabudowy - minimalna - 2,0
- wysokość zabudowy - minimalna - 12 m
- średnia ważona liczba kondygnacji dla nowej zabudowy - minimalnie 4,0
- na granicach z terenem 008-KX obowiązujące linie zabudowy
- na osi widokowej korytarz widokowy o szerokości 20 m, wysokości zabudowy maksymalnie 9,0 m i z zakazem wprowadzania zieleni wysokiej
- otwarcie widokowe na przedłużeniu ul. Rybaki Górne
- zaleca się kształtowanie innych otwarc widokowych od strony wody w kierunku historycznego zespołu zabudowy Gdańska
- wzdłuż ul. tzw. Nowej Wałowej zabudowa pierzejowa
- dopuszcza się fragmentaryczne zmiany linii nabrzeża (w kierunku lądu)

Ustalenia dotyczące ochrony środowiska i przyrody

- maksymalne zachowanie istniejącego drzewostanu
- w przypadku parkingów terenowych wprowadzenie zieleni towarzyszącej w proporcji co najmniej 1 drzewo na 5 miejsc postojowych
- w korytarzu widokowym zaleca się zieleni średnią i niską, na pozostałym obszarze - lokalizację zieleni w formie grup drzew i krzewów
- wzdłuż ciepłociągu i kanału ulgi Potoku Siedlickiego zaleca się jednostronne strefy o szerokości 4 m wyłączone z zabudowy, nasadzeń zieleni wysokiej i trwałych ogrodzeń
- w pomieszczeniach przewidzianych na stały pobyt ludzi położonych w pierzejach ulic Jana z Kolna i tzw. Nowej Wałowej (ulica o potencjalnej uciążliwości komunikacyjnej) zastosowanie w miarę potrzeby zabezpieczeń akustycznych obniżających poziom hałasu
- minimalna rzędna urządzeń przeciwpowodziowych - 2,20 m n.p.m.

Ustalenia dotyczące systemów infrastruktury technicznej

- na terenie 001-U33 planowana kablowa linia wysokiego napięcia 110 kV
- najwyżej 25% programu parkingowego dopuszcza się w formie parkingów terenowych

ELEMENTY ŚRODOWISKA	SKUTKI REALIZACJI USTALEŃ PROJEKTU PLANU		
	POZYTYWNE	OBOJĘTNE	NEGATYWNE
POWIERZCHNIA ZIEMI I PODŁOŻE	rekultywacja gruntów zdegradowanych	kolejne przekształcenia podłoża gruntowego związane z pracami fundamentowymi i przełożeniem uzbrojenia, fragmentarycznie utrzymanie stanu istniejącego w obszarze obiektów o wartościach kulturowych, możliwa zmiana linii brzegu	
WODY	możliwość powiększenia powierzchni wód rzecznych	zachowanie odpływu Potoku Siedlickiego, możliwość obniżenia poziomu wód gruntowych	
WARUNKI TOPOKLIMATYCZNE		duże zmiany warunków przepływu powietrza i nasłonecznienia związane z dużą intensywnością zabudowy i kształtowaniem otwarc widokowych	możliwość ograniczenia rozpraszania zanieczyszczeń w części zachodniej terenu 001-U33
POWIERZCHNIA BIOLOGICZNIE CZYNNA	rewaloryzacja części powierzchni zdegradowanych	zachowanie minimalnej, niezbędnej powierzchni dla zabudowy mieszkaniowej	
SZATA ROŚLINNA	wprowadzenie zieleni urządzonej, zachowanie oraz możliwość zwiększenia zadrzewienia i wprowadzenia go na teren nabrzeża		zagrożenie wycinką egzemplarzy drzew rosnących w bezpośrednim sąsiedztwie likwidowanych obiektów przemysłowych oraz w trakcie robót budowlanych, silna antroporesja
KRAJOBRAZ	likwidacja zdegradowanego zainwestowania przemysłowo-składowego, wzbogacenie krajobrazu zielenią urządzoną, wyeksponowanie i publiczne udostępnienie walorów sąsiedztwa wód powierzchniowych	wprowadzenie zabudowy śródmiejskiej na tereny poprzemysłowe	
STAN AEROSANITARNY	ograniczenie emisji zanieczyszczeń z parkingów terenowych		nowe źródła emisji zanieczyszczeń związane najpierw z pracami ziemnymi i budowlanymi, a później głównie z funkcjonowaniem komunikacji
KLIMAT AKUSTYCZNY	redukcja hałasu przez zabudowę pierzejową wzdłuż ul. tzw. Nowej Wałowej		nowe źródła emisji hałasu związane najpierw z pracami ziemnymi i budowlanymi, a później głównie z funkcjonowaniem komunikacji

ODDZIAŁYWANIE NA ZEWNĄTRZ			generatory ruchu samochodowego o dużym natężeniu
ODDZIAŁYWANIE Z ZEWNĄTRZ	ukierunkowanie ruchu powietrza przez zabudowę wzdłuż Drogi do Wolności	silne przewietrzanie i podwyższona wilgotność powietrza	w części północno-zachodniej sąsiedztwo terenów produkcyjnych, od południa i zachodu ograniczona uciążliwość komunikacyjna ulic zbiorczych

DZIAŁANIA OGRANICZAJĄCE POTENCJALNE ODDZIAŁYWANIA NEGATYWNE

- zachowanie w projektowanym zagospodarowaniu kierunków ulic wewnętrznych i przerw w zabudowie w kierunku prostopadłym do Martwej Wisły,
- wykonanie inwentaryzacji zadrzewienia i dokonanie wyboru egzemplarzy do pozostawienia i przesadzenia,
- lokalizacja funkcji nie chronionych przed hałasem w pierzejach ulic zbiorczych
- skracanie czasu wykonania inwestycji i koncentrowanie prac budowlanych w celu uniknięcia wielokrotnego bądź niepotrzebnego przekształcania środowiska oraz długotrwałego pogarszania warunków na terenach sąsiadujących

2. Oznaczenie terenu: 005-M/U32, 012-M/U32

CHARAKTERYSTYKA ZAGOSPODAROWANIA ISTNIEJĄCEGO

Teren 005-M/U32 – obszar między ulicami Rybaki Górne, Wałową, Doki do projektowanego przebiegu ul. tzw. Nowej Wałowej. W części północnej – tereny postoczniove ze zdewastowanymi budynkami przemysłowymi i pozostałościami infrastruktury; w części południowej – przy ul. Wałowej obiekty bazy PKS, przy ulicach Łagiewniki i Doki zabudowa mieszkalna wielorodzinna. W kwartale ulic Rybaki Górne-Wałowa-Lisia Grobla zespół kamienic o wartościach kulturowych. W podłożu zasypana fosa dawnych fortyfikacji. Przy ul. Gazowniczej 3 okazy klonów srebrzystych, po jej drugiej stronie - 2 podlegające ochronie stanowiska bluszczu pospolitego. W rejonie sali BHP zadbana zieleń towarzysząca. Na pozostałym terenie nieliczne pojedyncze drzewa i roślinność ruderalna na nieutwardzonych powierzchniach. Na zapleczu budynków przy ul. Łagiewniki i wzdłuż ul. Wałowej przebiega ciepłociąg 2x500 mm. Pierzeja ul. Wałowej w strefie jej uciążliwości komunikacyjnej

Teren 012-M/U32 – obszar w centrum terenów postoczniowych na południe od projektowanego przebiegu ul. tzw. Nowej Wałowej. Na części terenu budynki, na pozostałym obszarze roślinność ruderalna oraz fragment dawnego zieleńca. W zachodniej części terenu przebiega kanał ulgi Potoku Siedlickiego 2,6/1,6 m

USTALENIA PROJEKTU PLANU

Przeznaczenie

- zabudowa mieszkaniowo-usługowa; zabudowa mieszkaniowa intensywna (domy mieszkalne powyżej 4 mieszkań dostępnych z jednej klatki schodowej)
- udział funkcji usługowej – na południe od osi widokowej na terenie 005-M/U32
 - 20-70%, na terenie 012-M/U32 - maksymalnie 30% powierzchni użytkowej
- w istniejących obiektach o wartościach kulturowych i na północ od osi widokowej na terenie 005-M/U32 możliwe 100% funkcji usługowej
- na terenie 005-M/U32 dopuszcza się obiekty handlowe o powierzchni sprzedażowej powyżej 2000 m²
- planowany GPZ „Stocznia” (rejon lokalizacji zalecany)

Ustalenia dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu

- obszar wymagający przekształceń - likwidacja istniejącego zainwestowania przemysłowego, wprowadzenie nowej zabudowy,
- udział powierzchni biologicznie czynnej minimalnie 25% (łącznie z realizacją na dachach nowych obiektów)

- intensywność zabudowy - minimalna - 2,0
- wysokość zabudowy - minimalna - 12 m
- na granicy z terenem 008-KX obowiązująca linia zabudowy
- na osiach widokowych korytarze widokowe z zakazem wprowadzania zieleni wysokiej – na terenie 005-M/U32 - szerokość 16 m, zakaz zabudowy, na terenie 012-M/U32 - szerokość 20 m, wysokość zabudowy maksymalnie 9,0 m
- na terenie 005-M/U32 wzdłuż ul. tzw. Nowej Wałowej zabudowa pierzejowa

Ustalenia dotyczące ochrony środowiska i przyrody

- maksymalne zachowanie istniejącej zieleni
- w przypadku parkingów terenowych wprowadzenie zieleni towarzyszącej w proporcji co najmniej 1 drzewo na 5 miejsc postojowych
- w korytarzach widokowych zaleca się zieleń średnią i niską, na pozostałym obszarze – lokalizację zieleni w formie grup drzew i krzewów
- wzdłuż ciepłociągu i kanału ulgi Potoku Siedlickiego zaleca się jednostronne strefy o szerokości 4 m wyłączone z zabudowy, nasadzeń zieleni wysokiej i trwałych ogrodzeń
- część terenu w potencjalnym obszarze narażenia na uciążliwość komunikacyjną od ul. tzw. Nowej Wałowej; w pomieszczeniach przewidzianych na stały pobyt ludzi położonych w pierzei ulicy zastosowanie w miarę potrzeby zabezpieczeń akustycznych obniżających poziom hałasu
- do czasu realizacji ul. tzw. Nowej Wałowej pierzeja ul. Wałowej znajduje się w strefie jej uciążliwości komunikacyjnej

Ustalenia dotyczące systemów infrastruktury technicznej

- planowana kablowa linia wysokiego napięcia 110 kV do GPZ „Stocznia”
- najwyżej 25% programu parkingowego dopuszcza się w formie parkingów terenowych

ELEMENTY ŚRODOWISKA	SKUTKI REALIZACJI USTALEŃ PROJEKTU PLANU		
	POZYTYWNE	OBOJĘTNE	NEGATYWNE
POWIERZCHNIA ZIEMI I PODŁOŻE	rekultywacja gruntów zdegradowanych	kolejne przekształcenia podłoża gruntowego związane z pracami fundamentowymi i przełożeniem uzbrojenia, fragmentarycznie utrzymanie stanu istniejącego w części południowej terenu 005-M/U32	
WODY		zachowanie przepływu Potoku Siedlickiego, możliwość obniżenia poziomu wód gruntowych	
WARUNKI TOPOKLIMATYCZNE	zachowanie ciągu przewietrzania w korytarzu widokowym na terenie 012-M/U32	zmiany warunków przepływu powietrza i nasłonecznienia związane z dużą intensywnością zabudowy i kształtowaniem otwarcia widokowego	możliwość ograniczenia rozpraszania zanieczyszczeń na terenie 005-M/U32
POWIERZCHNIA BIOLOGICZNIE CZYNNNA	rewaloryzacja części powierzchni zdegradowanych	zachowanie minimalnej, niezbędnej powierzchni dla zabudowy mieszkaniowej	
SZATA ROŚLINNA	zachowanie zieleni (w tym gatunku chronionego w rejonie istniejącej zabudowy mieszkalnej, wprowadzenie zieleni urządzonej na tereny poprzemysłowe, możliwość zwiększenia zadrzewienia		zagrożenie wycinką egzemplarzy drzew rosnących w bezpośrednim sąsiedztwie likwidowanych obiektów przemysłowych oraz w trakcie robót budowlanych, silna antroporesja
KRAJOBRAZ	likwidacja zdegradowanego zainwestowania przemysłowo-składowego, wzbogacenie krajobrazu zielenią urządzoną	wprowadzenie zabudowy śródmiejskiej na tereny poprzemysłowe, poprawa otoczenia istniejących obiektów mieszkalnych	
STAN AEROSANITARNY	ograniczenie emisji zanieczyszczeń z parkingów terenowych		nowe źródła emisji zanieczyszczeń związane najpierw z pracami ziemnymi i budowlanymi, a później głównie z funkcjonowaniem komunikacji
KLIMAT AKUSTYCZNY	redukcja hałasu przez zabudowę pierzeją wzdłuż ul. tzw. Nowej Wałowej		nowe źródła emisji hałasu związane najpierw z pracami ziemnymi i budowlanymi, a później głównie z funkcjonowaniem komunikacji

ODDZIAŁYWANIE NA ZEWNĄTRZ			generatory ruchu samochodowego o dużym natężeniu
ODDZIAŁYWANIE Z ZEWNĄTRZ	ukierunkowanie ruchu powietrza przez zabudowę wzdłuż Drogi do Wolności		uciążliwość komunikacyjna ulicy zbiorczej (ograniczona na terenie 005-M/U32), do czasu realizacji ul. tzw. Nowej Wałowej poziom hałasu na ul. Wałowej (poza obszarem planu)

DZIAŁANIA OGRANICZAJĄCE POTENCJALNE ODDZIAŁYWANIA NEGATYWNE

- zachowanie w projektowanym zagospodarowaniu kierunków ulic wewnętrznych i przerw w zabudowie nawiązujących do tych elementów po drugiej stronie ul. tzw. Nowej Wałowej,
- wykonanie inwentaryzacji zadrzewienia i dokonanie wyboru egzemplarzy do pozostawienia,
- zabudowa pierzejowa wzdłuż ul. tzw. Nowej Wałowej na terenie 012-M/U32,
- lokalizacja funkcji nie chronionych przed hałasem w pierzejach ulic zbiorczych
- skracanie czasu wykonania inwestycji i koncentrowanie prac budowlanych w celu uniknięcia. wielokrotnego bądź niepotrzebnego przekształcania środowiska oraz długotrwałego pogarszania warunków na terenach sąsiadujących

3. Oznaczenie terenu: 013-M/U32

CHARAKTERYSTYKA ZAGOSPODAROWANIA ISTNIEJĄCEGO

Zespół kamienic o wartościach kulturowych przy ul. Robotniczej, Jana z Kolna i Stefana Jaracza, z nieurządzoną zielenią. Od strony północno-zachodniej pozostałości dawnych budynków biurowych stoczni. W podłożu fragmenty zasypanych kanałów. Ciepłociąg 2x500 mm przebiega w jednej z przecznicy ul. Robotniczej. Pierzeja ul. Jana z Kolna w strefie jej uciążliwości komunikacyjnej.

USTALENIA PROJEKTU PLANU

Przeznaczenie

- zabudowa mieszkaniowo-usługowa bez ustalenia proporcji między funkcjami; zabudowa mieszkaniowa intensywna (domy mieszkalne powyżej 4 mieszkań dostępnych z jednej klatki schodowej)

Ustalenia dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu

- obszar wymagający przekształceń – uporządkowanie istniejącego zainwestowania, rehabilitacja istniejącej zabudowy o wartościach kulturowych
- udział powierzchni biologicznie czynnej – minimalnie 20%
- intensywność zabudowy - minimalna - 1,0
- wysokość zabudowy – 12-18 m
- obowiązująca linia zabudowy w przecznicy ul. Robotniczej

- nowa zabudowa w typie budynków o wartościach kulturowych
- zaleca się kształtowanie otwarc widokowych od strony wody w kierunku Pomnika Solidarności i historycznego zespołu zabudowy Gdańska

Ustalenia dotyczące ochrony środowiska i przyrody

- maksymalne zachowanie istniejącego drzewostanu
- w przypadku parkingów terenowych wprowadzenie zieleni towarzyszącej w proporcji co najmniej 1 drzewo na 5 miejsc postojowych
- wzdłuż ciepłociągu zaleca się jednostronną strefę o szerokości 4 m wyłączoną z zabudowy, nasadzeń zieleni wysokiej i trwałych ogrodzeń
- w pomieszczeniach przewidzianych na stały pobyt ludzi położonych w pierzei ul. Jana z Kolna i w pobliżu ul. tzw. Nowej Wałowej (ulica o potencjalnej uciążliwości komunikacyjnej) zastosowanie w miarę potrzeby zabezpieczeń akustycznych obniżających poziom hałasu

Ustalenia dotyczące systemów infrastruktury technicznej

- najwyżej 25% programu parkingowego dopuszcza się w formie parkingów terenowych

ELEMENTY ŚRODOWISKA	SKUTKI REALIZACJI USTALEŃ PROJEKTU PLANU		
	POZYTYWNE	OBOJĘTNE	NEGATYWNE
POWIERZCHNIA ZIEMI I PODŁOŻE		niewielkie przekształcenia podłoża gruntowego związane z uzupełnieniem zabudowy	
WODY			
WARUNKI TOPOKLIMATYCZNE			utrzymanie mało korzystnych warunków w przecznicach ul. Robotniczej
POWIERZCHNIA BIOLOGICZNIE CZYNNA			powierzchnia zbyt mała dla zabudowy mieszkaniowej
SZATA ROŚLINNA		możliwość wprowadzenia zieleni urządzonej	

KRAJOBRAZ		utrzymanie charakteru historycznego	
STAN AEROSANITARNY			pogorszenie w trakcie realizacji ul. tzw. Nowej Wałowej
KLIMAT AKUSTYCZNY			pogorszenie w trakcie realizacji ul. tzw. Nowej Wałowej
ODDZIAŁYWANIE NA ZEWNĄTRZ			
ODDZIAŁYWANIE Z ZEWNĄTRZ			częściowo ograniczona uciążliwość ko- munikacyjna ulic zbiorczych

DZIAŁANIA OGRANICZAJĄCE POTENCJALNE ODDZIAŁYWANIA NEGATYWNE

- przekształcenie lokali mieszkalnych na usługowe
- zabudowa pierzejowa wzdłuż ul. tzw. Nowej Wałowej na terenie 012-M/U32,
- lokalizacja funkcji nie chronionych przed hałasem w pierzejach ulic zbiorczych
- skracanie czasu wykonania inwestycji i koncentrowanie prac budowlanych w celu uniknięcia wielokrotnego bądź niepotrzebnego przekształcania środowiska oraz długotrwałego pogarszania warunków na terenach sąsiadujących

4. Oznaczenie terenu: 004-U51

CHARAKTERYSTYKA ZAGOSPODAROWANIA ISTNIEJĄCEGO

Fragment terenów postoczniovych przy ul. Podstocznej z obszernym budynkiem. Przy murze wzdłuż ulicy topole oraz wartościowe kasztanowce. Roślinność ruderalna na powierzchniach nieutwardzonych. W podłożu zasypane fosy dawnych fortyfikacji.

USTALENIA PROJEKTU PLANU

Przeznaczenie

- usługi użyteczności publicznej – oświata podstawowa
- zaleca się lokalizację basenu krytego

Ustalenia dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu

- obszar wymagający przekształceń - likwidacja istniejącego zainwestowania przemysłowego, wprowadzenie nowej zabudowy o funkcji oświaty,
- udział powierzchni biologicznie czynnej - minimalnie 40%

- intensywność zabudowy - minimalna – 0,1
- wysokość zabudowy - maksymalna – 30 m
- nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 20 m od ul. tzw. Nowej Wałowej
- zaleca się kształtowanie otwarc widokowych od strony wody i ul. tzw. Nowej Wałowej w kierunku historycznego zespołu zabudowy Gdańska

Ustalenia dotyczące ochrony środowiska i przyrody

- pas zieleni izolacyjnej wielopiętrowej o szerokości minimalnie 20 m od strony ul. tzw. Nowej Wałowej (ulica o potencjalnej uciążliwości komunikacyjnej)
- na pozostałym terenie zaleca się lokalizację zieleni w formie grup drzew i krzewów
- w przypadku parkingów terenowych wprowadzenie zieleni towarzyszącej w proporcji co najmniej 1 drzewo na 5 miejsc postojowych

ELEMENTY ŚRODOWISKA	SKUTKI REALIZACJI USTALEŃ PROJEKTU PLANU		
	POZYTYWNE	OBOJĘTNE	NEGATYWNE
POWIERZCHNIA ZIEMI I PODŁOŻE	rekultywacja gruntów zdegradowanych	kolejne przekształcenie podłoża gruntowego związane z pracami fundamentowymi i przełożeniem uzbrojenia	
WODY			
WARUNKI TOPOKLIMATYCZNE		zmiana zależna od sposobu urządzenia działki	
POWIERZCHNIA BIOLOGICZNIE CZYNNA	odtworzenie powierzchni		
SZATA ROŚLINNA	możliwość zachowania istniejącego drzewostanu, wprowadzenie dużej ilości zieleni urządzonej (w tym nowych drzew)		

KRAJOBRAZ	likwidacja zdegradowanego zainwestowania przemysłowo-składowego, wzbogacenie krajobrazu zielenią urządzoną		
STAN AEROSANITARNY			
KLIMAT AKUSTYCZNY	redukcja hałasu przez pas zieleni izolacyjnej		
ODDZIAŁYWANIE NA ZEWNĄTRZ			
ODDZIAŁYWANIE Z ZEWNĄTRZ			ograniczona uciążliwość komunikacyjna ul. tzw. Nowej Wałowej

DZIAŁANIA OGRANICZAJĄCE POTENCJALNE ODDZIAŁYWANIA NEGATYWNE

- lokalizacja budynków na działce prostopadle do ul. tzw. Nowej Wałowej
- wyprzedzająca realizacja zieleni izolacyjnej

5. Oznaczenie terenu: 006-U33, 007-U33

CHARAKTERYSTYKA ZAGOSPODAROWANIA ISTNIEJĄCEGO

Działki usługowe przy ul. Wałowej – przychodnia, schronisko młodzieżowe w budynkach o wartościach kulturowych. W podłożu zasypane fosy dawnych fortyfikacji. Na terenie 006-U33 od strony ul. Wałowej skwer ze starodrzewem kasztanowców i okazałymi świerkami. Pod skwerem przebiega ciepłociąg 2x500 mm. Tereny w strefie uciążliwości komunikacyjnej ul. Wałowej

USTALENIA PROJEKTU PLANU

Przeznaczenie

- usługi

Ustalenia dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu

- obszar wymagający przekształceń - uporządkowanie istniejącego zainwestowania, rehabilitacja istniejącej zabudowy o wartościach kulturowych
- powierzchnia zabudowy — na terenie 006-U33 maksymalnie 60% powierzchni terenu,
- udział powierzchni biologicznie czynnej – na terenie 006-U33 - nie ustalono, na terenie 007-U33 –20%

- intensywność zabudowy – na terenie 006-U33 minimalna 3,0
- wysokość zabudowy – na terenie 006-U33 maksymalna 18 m
- nowa zabudowa o skali i charakterze istniejącego budynku o wartościach kulturowych

Ustalenia dotyczące ochrony środowiska i przyrody

- maksymalne zachowanie istniejącej zieleni na terenie 007-U33
- w przypadku parkingów terenowych wprowadzenie zieleni towarzyszącej w proporcji co najmniej 1 drzewo na 5 miejsc postojowych
- wzdłuż ciepłociągu zaleca się jednostronną strefę o szerokości 4 m wyłączoną z zabudowy, nasadzeń zieleni wysokiej i trwałych ogrodzeń
- do czasu realizacji ul. tzw. Nowej Wałowej pierzeja ul. Wałowej znajduje się w strefie jej uciążliwości komunikacyjnej

ELEMENTY ŚRODOWISKA	SKUTKI REALIZACJI USTALEŃ PROJEKTU PLANU		
	POZYTYWNE	OBOJĘTNE	NEGATYWNE
POWIERZCHNIA ZIEMI I PODŁOŻE	prawdopodobieństwo utrzymania stanu istniejącego		
WODY			
WARUNKI TOPOKLIMATYCZNE			
POWIERZCHNIA BIOLOGICZNIE CZYNNA		utrzymanie stanu istniejącego	
SZATA ROŚLINNA	prawdopodobieństwo zachowania dobrze utrzymanej zieleni na terenie 007-U33		zagrożenie zieleni na terenie 007-U33 w przypadku awarii ciepłociągu

KRAJOBRAZ	utrzymanie stanu istniejącego		
STAN AEROSANITARNY			
KLIMAT AKUSTYCZNY			
ODDZIAŁYWANIE NA ZEWNĄTRZ			
ODDZIAŁYWANIE Z ZEWNĄTRZ	po realizacji ul. tzw. Nowej Wałowej znaczna poprawa stanu aerosanitarnego i klimatu akustycznego		do czasu realizacji ul. tzw. Nowej Wałowej poziom hałasu na ul. Wałowej (poza obszarem planu)

6. Oznaczenie terenu: 009-U33, 010-U33, 014-U33

CHARAKTERYSTYKA ZAGOSPODAROWANIA ISTNIEJĄCEGO

Teren 009-U33 – fragment prawie niezabudowanego terenu za bramą stoczni z pozostałościami żelbetowych konstrukcji. Na większości terenu roślinność ruderalna. W części południowej kanał ulgi Potoku Siedlickiego 2,6/1,6 m.

Teren 010-U33 – parking o nawierzchni asfaltowej przed bramą stoczni i fragment bramy. W rejonie bramy przebiega ciepłociąg 2x500 mm.

Teren 014-U33 – pętla autobusowa z budynkiem mieszkalno-usługowym przy ul. Jana z Kolna 7 o wartościach kulturowych. Obok budynku klon. Przez środek terenu biegnie kanał sanitarny 1,3/1,95 m. Części terenu położone w strefie uciążliwości komunikacyjnej ul. Jana z Kolna i linii kolejowej.

USTALENIA PROJEKTU PLANU

Przeznaczenie

- usługi
- na terenie 009-U33 zaleca się lokalizację muzeum „Centrum Solidarności”),
- dopuszcza się budynek o funkcji mieszkaniowo-usługowej przy ul. Jana Kolna 7

Ustalenia dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu

- obszar wymagający przekształceń - likwidacja istniejącego zainwestowania przemysłowego, uporządkowanie terenu, przekształcenie istniejącej pętli autobusowej, wprowadzenie nowej zabudowy
- udział powierzchni biologicznie czynnej – 20%

- intensywność zabudowy – na terenie minimalna 2,0
- wysokość zabudowy – na terenie 12-30 m,
- na granicy z terenem 008-KX obowiązujące linie zabudowy
- na terenie 014-U33 wzdłuż ul. Jana Kolna zabudowa pierzejowa

Ustalenia dotyczące ochrony środowiska i przyrody

- maksymalne zachowanie istniejącej zieleni na terenie 014-U33
- zaleca się lokalizację zieleni w formie grup drzew i krzewów
- w przypadku parkingów terenowych wprowadzenie zieleni towarzyszącej w proporcji co najmniej 1 drzewo na 5 miejsc postojowych
- wzdłuż ciepłociągu, kanału ulgi Potoku Siedlickiego i kanału sanitarnego zaleca się jednostronne strefy o szerokości 4 m wyłączone z zabudowy, nasadzeń zieleni wysokiej i trwałych ogrodzeń
- w pomieszczeniach przewidzianych na stały pobyt ludzi położonych w pobliżu ulic Jana z Kolna i tzw. Nowej Wałowej (ulica o potencjalnej uciążliwości komunikacyjnej) oraz linii kolejowej zastosowanie w miarę potrzeby zabezpieczeń akustycznych obniżających poziom hałasu

Ustalenia dotyczące systemów infrastruktury technicznej

- najwyżej 25% programu parkingowego dopuszcza się w formie parkingów terenowych

ELEMENTY ŚRODOWISKA	SKUTKI REALIZACJI USTALEŃ PROJEKTU PLANU		
	POZYTYWNE	OBOJĘTNE	NEGATYWNE
POWIERZCHNIA ZIEMI I PODŁOŻE	rekultywacja gruntów zdegradowanych	kolejne przekształcenie podłoża gruntowego związane z pracami fundamentowymi i przełożeniem uzbrojenia	
WODY		zachowanie przepływu Potoku Siedlickiego, możliwość obniżenia poziomu wód gruntowych	
WARUNKI TOPOKLIMATYCZNE		zmiana warunków związana z wprowadzeniem zabudowy na tereny otwarte	

POWIERZCHNIA BIOLOGICZNIE CZYNNNA			znaczny ubytek powierzchni
SZATA ROŚLINNA		likwidacja trawników w otoczeniu pętli autobusowej, wprowadzenie niewielkiej ilości zieleni urządzonej	
KRAJOBRAZ		wprowadzenie zabudowy śródmiejskiej na tereny otwarte	
STAN AEROSANITARNY	ograniczenie emisji zanieczyszczeń z parkingów terenowych		nowe źródła emisji zanieczyszczeń związane najpierw z pracami ziemnymi i budowlanymi, a później głównie z funkcjonowaniem komunikacji
KLIMAT AKUSTYCZNY	redukcja hałasu przez zabudowę pierzeją wzdłuż ul. Jana z Kolna		nowe źródła emisji hałasu związane najpierw z pracami ziemnymi i budowlanymi, a później głównie z funkcjonowaniem komunikacji
ODDZIAŁYWANIE NA ZEWNĄTRZ			generatory ruchu samochodowego
ODDZIAŁYWANIE Z ZEWNĄTRZ	ukierunkowanie ruchu powietrza przez zabudowę wzdłuż Drogi do Wolności		uciążliwość komunikacyjna ulic zbiorczych (ograniczona na terenie 014-U33)

DZIAŁANIA OGRANICZAJĄCE POTENCJALNE ODDZIAŁYWANIA NEGATYWNE

- zabudowa pierzejowa wzdłuż ul. tzw. Nowej Wałowej
- lokalizacja funkcji nie chronionych przed hałasem w pierzejach ulic zbiorczych
- skracanie czasu wykonania inwestycji i koncentrowanie prac budowlanych w celu uniknięcia wielokrotnego bądź niepotrzebnego przekształcania środowiska oraz długotrwałego pogarszania warunków na terenach sąsiadujących

7. Oznaczenie terenu: 011-U33

CHARAKTERYSTYKA ZAGOSPODAROWANIA ISTNIEJĄCEGO

Dawny szpital stoczniowy przy ul. Jana z Kolna, obecnie przychodnia. Przy ul. Robotniczej 1 budynek mieszkalny z usługami w parterze, o wartościach kulturowych. Przed przychodnią szpaler topoli włoskich i niewielkie trawniki, wzdłuż szpalera ciepłociąg 2x500 mm. Od strony wydzielonej linii tramwajowej częściowo utwardzony parking. Część terenu położona w strefie uciążliwości komunikacyjnej ul. Jana z Kolna.

USTALENIA PROJEKTU PLANU

Przeznaczenie

- usługi

Ustalenia dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu

- obszar wymagający przekształceń - uporządkowanie terenu i przekształcenie istniejącego zainwestowania
- udział powierzchni biologicznie czynnej – 20%

- intensywność zabudowy – na terenie minimalna 2,0
- wysokość zabudowy – na terenie 12-30 m,
- na terenie 014-U33 wzdłuż ul. Jana Kolna zabudowa pierzejowa

Ustalenia dotyczące ochrony środowiska i przyrody

- wzdłuż ciepłociągu zaleca się jednostronną strefę o szerokości 4 m wyłączoną z zabudowy, nasadzeń zieleni wy-sokiej i trwałych ogrodzeń
- w pomieszczeniach przewidzianych na stały pobyt ludzi położonych w pobliżu ul. Jana z Kolna zastosowanie w miarę potrzeby zabezpieczeń akustycznych obniżających poziom hałasu

Ustalenia dotyczące systemów infrastruktury technicznej

- dla szpitala dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z własnego ujęcia

ELEMENTY ŚRODOWISKA	SKUTKI REALIZACJI USTALEŃ PROJEKTU PLANU		
	POZYTYWNE	OBOJĘTNE	NEGATYWNE
POWIERZCHNIA ZIEMI I PODŁOŻE		kolejne przekształcenia podłoża gruntowego związane z pracami fundamentowymi i przełożeniem uzbrojenia dla nowej zabudowy	
WODY		zmiana poziomu wód podziemnych w przypadku wyłączenia ujęcia szpitalnego	
WARUNKI TOPOKLIMATYCZNE		możliwość zmiany w przypadku nowej zabudowy	
POWIERZCHNIA BIOLOGICZNIE CZYNNA		zachowanie niewielkiej powierzchni	
SZATA ROŚLINNA		w przypadku nowej zabudowy wprowadzenie niewielkiej ilości zieleni urządzonej	zagrożenie istniejącego szpalera topoli w przypadku awarii ciepłociągu lub nowej zabudowy

KRAJOBRAZ		możliwość likwidacji aktualnej zabudowy	
STAN AEROSANITARNY		możliwość zmiany w przypadku zmiany sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu	
KLIMAT AKUSTYCZNY		możliwość zmiany w przypadku zmiany sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu	
ODDZIAŁYWANIE NA ZEWNĄTRZ			
ODDZIAŁYWANIE Z ZEWNĄTRZ			uciążliwość komunikacyjna

DZIAŁANIA OGRANICZAJĄCE POTENCJALNE ODDZIAŁYWANIA NEGATYWNE

- odsunięcie linii zabudowy od ul. Jana z Kolna (mniej więcej na obecną linię budynków szpitala) lub lokalizacja budynków prostopadle do ulicy
- lokalizacja funkcji nie chronionych przed hałasem w pierzei ulicy,
- zachowanie istniejącego szpaleru topolowego

8. Oznaczenie terenu: 015-U33, 016-U33

CHARAKTERYSTYKA ZAGOSPODAROWANIA ISTNIEJĄCEGO

Teren 015-U33 - budynki biurowo-mieszkalne o wartościach kulturowych przy ul. Gdyńskich Kosynierów nr 9 -11, fragment trawnika.

Teren 016-U33 – fragment ulicy Kolejowej z zazielenioną skarpą, w strefie uciążliwości komunikacyjnej al. Zwycięstwa.

Oba tereny w strefie uciążliwości od linii kolejowej.

USTALENIA PROJEKTU PLANU

Przeznaczenie

- usługi

- dopuszcza się istniejące budynki o funkcji mieszkaniowo-usługowej przy ul. Gdyńskich Kosynierów

Ustalenia dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu

- teren 015-U33 w obszarze wymagającym przekształceń – rehabilitacja obiektów o wartościach kulturowych, wprowadzenie nowej zabudowy

- udział powierzchni biologicznie czynnej – na terenie 015-U33 - minimalnie 10%, na terenie 016-U33 - minimalnie 25%

- na terenie 015-U33 - intensywność zabudowy minimalna 2,0

- wysokość zabudowy 12-18 m

- zabudowa ciągła, kamienicowa

- na terenie 016-U33 - zakaz zabudowy

- zaleca się wspólne zagospodarowanie z zespołem budynków przy ul. Kolejowej

Ustalenia dotyczące ochrony środowiska i przyrody

- wprowadzenie zieleni na powierzchnię nieutwardzoną

- w pomieszczeniach przewidzianych na stały pobyt ludzi położonych w strefie uciążliwości od linii kolejowej i al. Zwycięstwa zastosowanie w miarę potrzeby zabezpieczeń akustycznych obniżających poziom hałasu

Ustalenia dotyczące systemów infrastruktury technicznej

- na terenie 016-U33 dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych dla obsługi zabudowy przy ul. Kolejowej

ELEMENTY ŚRODOWISKA	SKUTKI REALIZACJI USTALEŃ PROJEKTU PLANU		
	POZYTYWNE	OBOJĘTNE	NEGATYWNE
POWIERZCHNIA ZIEMI I PODŁOŻE		niewielkie przekształcenia podłoża gruntowego związane z uzupełnieniem zabudowy	
WODY			
WARUNKI TOPOKLIMATYCZNE			
POWIERZCHNIA BIOLOGICZNIE CZYNNA			na terenie 015-U33 powierzchnia zbyt mała dla zabudowy mieszkaniowej
SZATA ROŚLINNA			prawdopodobnie tylko w formie trawników

KRAJOBRAZ		na terenie 015-U33 utrzymanie charakteru historycznego	
STAN AEROSANITARNY			
KLIMAT AKUSTYCZNY			
ODDZIAŁYWANIE NA ZEWNĄTRZ			
ODDZIAŁYWANIE Z ZEWNĄTRZ	utrzymanie ciągów przewietrzania		uciążliwość komunikacyjna linii kolejowej i al. Zwycięstwa, otoczenie ulicami terenu 015-U33

DZIAŁANIA OGRANICZAJĄCE POTENCJALNE ODDZIAŁYWANIA NEGATYWNE

- przekształcenie lokali mieszkalnych na usługowe

9. Oznaczenie terenu: 017-Z64

CHARAKTERYSTYKA ZAGOSPODAROWANIA ISTNIEJĄCEGO

Skarpa utrwalającą ją roślinnością ruderalną

USTALENIA PROJEKTU PLANU

Przeznaczenie

- zieleń krajobrazowo-ekologiczna

Ustalenia dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu

- zakaz lokalizacji nośników reklamowych

Ustalenia dotyczące systemów infrastruktury technicznej

- zaopatrzenie w wodę i energię elektryczną z sieci ogólnomiejских, odprowadzenie wód opadowych do kanalizacji deszczowej, wywóz odpadów po segregacji na składowisko miejskie
- wyklucza się parkingi

ELEMENTY ŚRODOWISKA	SKUTKI REALIZACJI USTALEŃ PROJEKTU PLANU		
	POZYTYWNE	OBOJĘTNE	NEGATYWNE
WSZYSTKIE ELEMENTY	pozostawienie stanu istniejącego		

10. Oznaczenie terenu: 020-P/U42

CHARAKTERYSTYKA ZAGOSPODAROWANIA ISTNIEJĄCEGO

Obiekty przemysłowo-składowe, nabrzeże, pochylnie. Przy granicy południowo-zachodniej skupisko topoli i klonów. Teren w granicach portu morskiego w Gdańsku.

USTALENIA PROJEKTU PLANU

Przeznaczenie

- tereny produkcyjno-usługowe
- funkcje wyłączone: produkcja inna niż stoczniowa oraz usługi inne niż ochroniarskie, gastronomiczne, obsługi środków transportu i stolarskie

Ustalenia dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu

- udział powierzchni biologicznie czynnej minimalnie 10%

- intensywność zabudowy - minimalna – 0,1

- wysokość zabudowy - maksymalna – 30 m

Ustalenia dotyczące ochrony środowiska i przyrody

- maksymalne zachowanie istniejącego drzewostanu

- minimalna rzędna urządzeń przeciwpowodziowych - 2,20 m n.p.m.

Ustalenia dotyczące systemów infrastruktury technicznej

- planowana kablowa linia wysokiego napięcia 110 kV

ELEMENTY ŚRODOWISKA	SKUTKI REALIZACJI USTALEŃ PROJEKTU PLANU		
	POZYTYWNE	OBOJĘTNE	NEGATYWNE
WSZYSTKIE ELEMENTY			prawdopodobieństwo zachowania stanu istniejącego
ODDZIAŁYWANIE NA ZEWNĄTRZ		konieczność utrzymania uciążliwości produkcji w granicach terenu	

11. Oznaczenie terenu: 002-KX, 008-KX

CHARAKTERYSTYKA ZAGOSPODAROWANIA ISTNIEJĄCEGO

Pl. Solidarności, budynek mieszkalny przy ul. Doki 1 i teren wzdłuż głównej drogi wewnętrznej byłej stoczni. Na północnym krańcu nabrzeże z fragmentem budynku i przyczółek mostu prowadzącego na wyspę Ostrów. Obiekty wpisane do rejestru zabytków: Plac Solidarności wraz z Pomnikiem Poległych Stoczniovców, mur z tablicami inskrypcyjnymi wzdłuż północnej pierzei Placu, Brama nr 2 i sala BHP. Na części terenu w podłożu zasypiane kanały. Na Pl. Solidarności trawnik z położącymi krzewami irgi i żywotnika ukształtowany w formie kręgów. Na zapleczu muru zwarty szpaler topoli włoskich. W otoczeniu sali BHP trawnik z żywopłotem, krzewami ozdobnymi i wartościowym drzewostanem lip i kasztanowców. Po zachodniej stronie drogi luźny szpaler topoli i żywopłot. Po stronie wschodniej – trawnik, fragment skweru przy dyrekcji z żywopłotem i starodrzewem kasztanowców, zespoły klonów, lip, wierzb i topoli. Przy budynku mieszkalnym szpaler robinii akacjowej. Budynek w strefie uciążliwości komunikacyjnej ul. Jana z Kolna. Na Pl. Solidarności krzyżują się kanał ulgi Potoku Siedlickiego 2,6/1,6 m i ciepłociąg 2x500 mm, w jego części południowej przebiega kanał sanitarny 1,3/1,95 m. Część terenu w granicach portu morskiego w Gdańsku.

USTALENIA PROJEKTU PLANU

Przeznaczenie

- Plac Solidarności i bulwar pieszy, tzw. Droga do Wolności wraz obiektami historycznymi
- szerokość bulwaru 42 m, dopuszcza się dojazd do budynku mieszkalnego i muzeum „Centrum Solidarności”
- bulwar nadwodny z ciągiem pieszym i ścieżką rowerową, oddzielonymi od siebie zieleńią (zalecane wprowadzenie pojedynczego szpalera drzew) lub formami małej architektury
- dopuszcza się istniejący budynek mieszkalny z zakazem odbudowy, rozbudowy i nadbudowy

Ustalenia dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu

- obszar wymagający przekształceń - likwidacja istniejącego zainwestowania przemysłowego, wprowadzenie pieszego bulwaru
- zakaz zabudowy
- udział powierzchni biologicznie czynnej minimalnie 30%
- zakaz lokalizacji nośników reklamowych
- osie widokowe od sali BHP w kierunku Wyspy Ostrów i z ul. tzw. Nowej Wałowej na Plac Solidarności
- dopuszcza się fragmentaryczne zmiany linii nabrzeża (w kierunku lądu)

Ustalenia dotyczące ochrony środowiska i przyrody

- maksymalne zachowanie istniejącego drzewostanu
- należy wprowadzić zieleń urządzoną podkreślającą układ Drogi do Wolności
- minimalna rzędna urządzeń przeciwpowodziowych - 2,20 m n.p.m.

Ustalenia dotyczące systemów infrastruktury technicznej

- zaopatrzenie w wodę i energię elektryczną z sieci ogólnomiejskich, odprowadzenie wód opadowych do kanalizacji deszczowej, wywóz odpadów po segregacji na składowisko miejskie
- zakaz napowietrznych i naziemnych sieci infrastruktury technicznej
- wyklucza się parkingi poza działką przynależną do budynku mieszkalnego
- dopuszcza się tymczasowy dojazd do terenu 010-U33
- planowana kablowa linia wysokiego napięcia 110 kV

ELEMENTY ŚRODOWISKA	SKUTKI REALIZACJI USTALEŃ PROJEKTU PLANU		
	POZYTYWNE	OBOJĘTNE	NEGATYWNE
POWIERZCHNIA ZIEMI I PODŁOŻE		niewielkie przekształcenia podłoża gruntowego związane realizacją infrastruktury	
WODY	możliwość powiększenia powierzchni wód rzecznych	zachowanie przepływu Potoku Siedlickiego	

WARUNKI TOPOKLIMATYCZNE	wytworzenie warunków dobrego przewietrzania		
POWIERZCHNIA BIOLOGICZNIE CZYNNA		prawdopodobieństwo utrzymania dotychczasowego udziału	
SZATA ROŚLINNA	zachowanie i wzbogacenie zieleni urządzonej, możliwość zwiększenia zadrzewienia i wprowadzenia go na teren nabrzeża	zachowanie kilku okazów starodrzewu	zagrożenie zieleni na pl. Solidarności w przypadku awarii ciągów infrastruktury technicznej
KRAJOBRAZ	wzbogacenie krajobrazu, wyeksponowanie i publiczne udostępnienie walorów sąsiedztwa wód powierzchniowych		
STAN AEROSANITARNY			
KLIMAT AKUSTYCZNY			
ODDZIAŁYWANIE NA ZEWNĄTRZ	wytworzenie szerokiego korytarza przewietrzania w intensywnie zabudowanym terenie		
ODDZIAŁYWANIE Z ZEWNĄTRZ		w części północnej podwyższona wilgotność powietrza	uciążliwość komunikacyjna ulic zbiorczych, zagrożenie powodziowe

12. Oznaczenie terenu: 021-KD82, 033- KD82

CHARAKTERYSTYKA ZAGOSPODAROWANIA ISTNIEJĄCEGO

Obiekty przemysłowo-składowe, otwarte tereny poprzemysłowe. Budynki dawnej stoczni (biuro, warsztat, centrala telefoniczna) i budynek przy ul. Kolejowej 2 o wartościach kulturowych. W części centralnej dawny zieleniec z zespołem drzew i długim żywopłotem. Na skwerze w rejonie sali BHP starodrzew kasztanowców. Fragment ul. Kolejowej z zazielenioną skarpą. W podłożu części wschodniej zasypane fortyfikacje. Niewielka część terenu w granicach portu morskiego w Gdańsku.

USTALENIA PROJEKTU PLANU

Przeznaczenie

- projektowana ulica zbiorcza tzw. Nowa Wałowa,
- szerokość w liniach rozgraniczających 36-80 m
- 2 jezdnie po 2 pasy ruchu, , ścieżka rowerowa, chodniki, torowisko tramwajowe (tylko na odcinku 021-KD82)

Ustalenia dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu

- obszar wymagający przekształceń - likwidacja istniejącego zainwestowania przemysłowego i budynku przy ul. Kolejowej, realizacja ulicy

- zakaz zagospodarowania tymczasowego nie dotyczy utrzymywania historycznego charakteru budynków o wartościach kulturowych

Ustalenia dotyczące ochrony środowiska i przyrody

- odprowadzenie wód opadowych do kanalizacji deszczowej
- wzdłuż terenów 003-M/U32, 004-U51, 005-M/U32, 012-M/U32, 013-M/U32 w miarę potrzeby realizacja urządzeń technicznych ochrony akustycznej
- wprowadzenie szpalerów drzew po obu stronach ulicy z wyłączeniem korytarzy widokowych szerokości 20 m na osiach widokowych i granicy z Drogą do Wolności
- zakaz wprowadzania zieleni wysokiej w obrębie korytarzy widokowych

Ustalenia dotyczące systemów infrastruktury technicznej

- planowana kablowa linia wysokiego napięcia 110 kV

ELEMENTY ŚRODOWISKA	SKUTKI REALIZACJI USTALEŃ PROJEKTU PLANU		
	POZYTYWNE	OBOJĘTNE	NEGATYWNE
POWIERZCHNIA ZIEMI I PODŁOŻE		kolejne przekształcenia podłoża gruntowego związane z realizacją ulicy i uzbrojenia, utworzenie nasypu w rejonie skrzyżowania z ul. Jana z Kolna i terenem kolejowym	utwardzenie nowych powierzchni
WODY			
WARUNKI TOPOKLIMATYCZNE	zachowanie korytarzy przewietrzania w rejonach ciągów widokowych	zmiana warunków przepływu powietrza	

POWIERZCHNIA BIOLOGICZNIE CZYNNA		odtworzenie niewielkich powierzchni po zrealizowaniu ulicy	likwidacja aktualnie istniejących powierzchni
SZATA ROŚLINNA	realizacja szpalerów przyulicznych		likwidacja aktualnie istniejącej roślinności, w tym starodrzewu
KRAJOBRAZ	likwidacja zdegradowanego zainwestowania przemysłowo-składowego	wprowadzenie nowego elementu komunikacji	
STAN AEROSANITARNY			nowe źródło emisji zanieczyszczeń typu komunikacyjnego (na niewielkim odcinku ponad otaczającym terenem)
KLIMAT AKUSTYCZNY	w razie potrzeby redukcja hałasu przez urządzenia ochrony akustycznej		nowe źródło emisji hałasu o dużym natężeniu (na niewielkim odcinku ponad otaczającym terenem)
ODDZIAŁYWANIE NA ZEWNĄTRZ			emisja hałasu i zanieczyszczeń powietrza
ODDZIAŁYWANIE Z ZEWNĄTRZ	redukcja hałasu przez zabudowę pierzejową		

DZIAŁANIA OGRANICZAJĄCE POTENCJALNE ODDZIAŁYWANIA NEGATYWNE

- w miarę możliwości zachowanie jak największej ilości obecnie istniejących elementów zieleni jako zieleni przyulicznej

13. Oznaczenie terenu: 028-KD83, 032-KD83, 035-KD83

CHARAKTERYSTYKA ZAGOSPODAROWANIA ISTNIEJĄCEGO

Odcinki ulic istniejących o dużym natężeniu ruchu: 028-KD83 - Wały Piastowskie, 032-KD83 – al. Zwycięstwa w rejonie skrzyżowania z Mostem Kratowym, 035-KD83 – ul. Jana z Kolna. Części ulic wpisane do rejestru zabytków. W rejonie Wałów Piastowskich zasypane fortyfikacje. W liniach rozgraniczających ulic spore powierzchnie zieleni przyulicznej i pojedyncze drzewa.

USTALENIA PROJEKTU PLANU

Przeznaczenie

- ulice główne
- szerokości w liniach rozgraniczających - 028-KD83 50-100 m
 - 032-KD83 30-50 m
 - 035-KD83 25-48 m
- na każdej z ulic 2 jezdnie po 2 pasy ruchu (032-KD83 - 2 jezdnie po 3 pasy ruchu), torowisko tramwajowe, ścieżka rowerowa, chodniki

Ustalenia dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu

- ulice Wały Piastowskie i Jana z Kolna wymagają modernizacji

Ustalenia dotyczące ochrony środowiska i przyrody

- maksymalne zachowanie istniejącej zieleni
- zakaz wprowadzania zieleni wysokiej w obrębie osi widokowej w ul. Wały Piastowskie
- odprowadzenie wód opadowych do kanalizacji deszczowej
- wzdłuż terenu 013-M/U32 w miarę potrzeby realizacja urządzeń technicznych ochrony akustycznej

Ustalenia dotyczące systemów infrastruktury technicznej

- wzdłuż al. Zwycięstwa i ul. Jana z Kolna planowana kablowa linia wysokiego napięcia 110 kV

ELEMENTY ŚRODOWISKA	SKUTKI REALIZACJI USTALEŃ PROJEKTU PLANU		
	POZYTYWNE	OBOJĘTNE	NEGATYWNE
POWIERZCHNIA ZIEMI I PODŁOŻE		kolejne przekształcenia podłoża gruntowego związane z modernizacją ulic i przekładaniem uzbrojenia, możliwość niwelacji w rejonie skrzyżowania z ul. tzw. Nową Wałową	utwardzenie nowych powierzchni
WODY		zachowanie przepływu Potoku Siedlickiego	
WARUNKI TOPOKLIMATYCZNE		zachowanie ciągu przewietrzania na osi widokowej w ul. Wały Piastowskie	
POWIERZCHNIA BIOLOGICZNIE CZYNNA			likwidacja aktualnie istniejących powierzchni przy poszerzaniu ul. Jana z Kolna i realizacji skrzyżowania ul. tzw. Nowej Wałowej z al. Zwycięstwa
SZATA ROŚLINNA	prawdopodobieństwo zachowania istniejącej zieleni w ul. Wały Piastowskie		

KRAJOBRAZ			
STAN AEROSANITARNY			utrzymanie źródeł emisji zanieczyszczeń typu komunikacyjnego
KLIMAT AKUSTYCZNY			utrzymanie źródeł emisji hałasu o dużym natężeniu
ODDZIAŁYWANIE NA ZEWNĄTRZ			emisja hałasu i zanieczyszczeń powietrza
ODDZIAŁYWANIE Z ZEWNĄTRZ	redukcja hałasu przez zabudowę pierzeją		

14. Oznaczenie terenu: 023-KD80, 024-KD81, 026-KD81, 029-KD80, 030-KD80

CHARAKTERYSTYKA ZAGOSPODAROWANIA ISTNIEJĄCEGO

Fragmenty ulic istniejących (Gdyńskich Kosynierów, Rybaki Górne, Stefana Jaracza), tereny przemysłowe (w tym budynki), część pętli autobusowej z urządzonymi trawnikami.

USTALENIA PROJEKTU PLANU

Przeznaczenie

- 024-KD81, 026-KD81 - projektowane ulice lokalne
- 023-KD80, 026-KD80, 030-KD80 - projektowane ulice dojazdowe,
- szerokość w liniach rozgraniczających - 024-KD81, 026-KD81 14-24 m
- 023-KD80, 029-KD80, 030-KD80 10-15 m,
- na każdej z ulic 1 jezdnia, 2 pasy ruchu, chodniki

Ustalenia dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu

- obszary wymagające przekształceń - likwidacji istniejącego zainwestowania przemysłowego i realizacji ulic

Ustalenia dotyczące ochrony środowiska i przyrody

- odprowadzenie wód opadowych do kanalizacji deszczowej

ELEMENTY ŚRODOWISKA	SKUTKI REALIZACJI USTALEŃ PROJEKTU PLANU		
	POZYTYWNE	OBOJĘTNE	NEGATYWNE
POWIERZCHNIA ZIEMI I PODŁOŻE		kolejne przekształcenia podłoża gruntowego związane z realizacją ulic i uzbrojenia	utwardzenie nowych powierzchni
WODY			
WARUNKI TOPOKLIMATYCZNE		zmiana warunków przepływu powietrza	
POWIERZCHNIA BIOLOGICZNIE CZYNNA			likwidacja aktualnie istniejących powierzchni
SZATA ROŚLINNA		likwidacja roślinności ruderalnej	
KRAJOBRAZ	likwidacja zdegradowanego zainwestowania przemysłowo-składowego	wprowadzenie nowych elementów komunikacji	
STAN AEROSANITARNY		nowe źródła niewielkiej emisji zanieczyszczeń typu komunikacyjnego	
KLIMAT AKUSTYCZNY		nowe źródła emisji hałasu o niewielkim natężeniu	

ODDZIAŁYWANIE NA ZEWNĄTRZ	wspomaganie przewietrzania obszaru planu przez ulice: 023-KD80, 024-KD81 i 029-KD80		
ODDZIAŁYWANIE Z ZEWNĄTRZ			

15. Oznaczenie terenu: 022-KX, 031-KD80

CHARAKTERYSTYKA ZAGOSPODAROWANIA ISTNIEJĄCEGO

Fragmenty ciągu Mostu Kratowego (na obszarze wpisanym do rejestru zabytków) i ul. Robotnicza (na obszarze ochrony konserwatorskiej).

USTALENIA PROJEKTU PLANU

Przeznaczenie

- 022-KX – ciąg pieszy, tymczasowo – ulica lokalna
- 031-KD80 - ulica dojazdowa, szerokość w liniach rozgraniczających - 10 m, 1 jezdnia, 2 pasy ruchu, chodniki

Ustalenia dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu

- ul. Robotnicza wymaga likwidacji istniejącego zainwestowania przemysłowego i modernizacji
- ciąg i ulica stanowią oś widokową w kierunku Martwej Wisły

Ustalenia dotyczące ochrony środowiska i przyrody

- odprowadzenie wód opadowych do kanalizacji deszczowej

ELEMENTY ŚRODOWISKA	SKUTKI REALIZACJI USTALEŃ PROJEKTU PLANU		
	POZYTYWNE	OBOJĘTNE	NEGATYWNE
POWIERZCHNIA ZIEMI I PODŁOŻE		niewielkie przekształcenie podłoża gruntowego związane modernizacją ulicy	
WODY			
WARUNKI TOPOKLIMATYCZNE			
POWIERZCHNIA BIOLOGICZNIE CZYNNA			
SZATA ROŚLINNA			
KRAJOBRAZ	likwidacja zdegradowanego zainwestowania przemysłowego		
STAN AEROSANITARNY	likwidacja źródła emisji zanieczyszczeń typu komunikacyjnego w ciągu Mostu Kratowego		
KLIMAT AKUSTYCZNY	likwidacja źródła emisji hałasu w ciągu Mostu Kratowego		

ODDZIAŁYWANIE NA ZEWNĄTRZ	wspomaganie przewietrzania obszaru planu		
ODDZIAŁYWANIE Z ZEWNĄTRZ		kształtowanie krajobrazu ciągu widokowego	

16. Oznaczenie terenu: 025-KD80, 027-KD81, 034-KD81,

CHARAKTERYSTYKA ZAGOSPODAROWANIA ISTNIEJĄCEGO

Ulice istniejące: 025-KD80 – ul. Lisia Grobla, 027-KD81 – ul. Łagiewniki, 034-KD81 – ul. Gdyńskich Kosynierów (na obszarze wpisanym do rejestru zabytków). Wzdłuż ul. Lisia Grobla krzewy i formy drzewiaste śliwy-ąłczy.

USTALENIA PROJEKTU PLANU

Przeznaczenie

- 024-KD80 - ulica dojazdowa
- 027-KD81 i 034-KD81 – ulice lokalne
- szerokości w liniach rozgraniczających
 - 025-KD80 12 m
 - 027-KD81 16-20 m
 - 034-KD81 14-16 m

- na każdej z ulic 1 jezdnia, 2 pasy ruchu, chodniki

Ustalenia dotyczące ochrony środowiska i przyrody

- odprowadzenie wód opadowych do kanalizacji deszczowej

Ustalenia dotyczące systemów infrastruktury technicznej

- w ul. Gdyńskich Kosynierów planowana kablowa linia wysokiego napięcia 110 kV

ELEMENTY ŚRODOWISKA	SKUTKI REALIZACJI USTALEŃ PROJEKTU PLANU		
	POZYTYWNE	OBOJĘTNE	NEGATYWNE
brak wpływu ustaleń planu			

17. Oznaczenie terenu: 018-KK91, 019-KK91

CHARAKTERYSTYKA ZAGOSPODAROWANIA ISTNIEJĄCEGO

Fragmenty terenów kolejowych w rejonie Mostu Kratowego

USTALENIA PROJEKTU PLANU

Przeznaczenie

- szlaki i bocznicę kolejowe

ELEMENTY ŚRODOWISKA	SKUTKI REALIZACJI USTALEŃ PROJEKTU PLANU		
	POZYTYWNE	OBOJĘTNE	NEGATYWNE
brak wpływu ustaleń planu			

	NASYPO O MIAŁŻSZOŚCI NA OGÓŁ > 4,5 M WYPEŁNIAJĄCE DAWNE FOSY FORTYFIKACYJNE I KANAŁY
	NASYPO O MIAŁŻSZOŚCI DO 2,0 M POKRYWAJĄCE MUŁY, NAMUŁY ORGANICZNE I TORFY O MIAŁŻSZOŚCI PONAD 4,5 M Z WKŁADKAMI I PRZEWARTWIENIAMİ PIASKU
	NASYPO O MIAŁŻSZOŚCI OD 2,0 M DO 4,0 M POKRYWAJĄCE UTWORY JAK WYŻEJ O MIAŁŻSZOŚCI DO 2,0 M ZALEGAJĄCE NA PIASKACH
	PIASKI DROBNO I ŚREDNIOZIARNISTE O MIAŁŻSZOŚCI PONAD 4,5 M

GENERALIST PROJEKTY DYREKTOR BIURA	arch. Marek Piskorski
---------------------------------------	-----------------------

	PROMOCJA WŁAŚCIWEGO WYKORZYSTANIA ŚRODOWISKA
	ZMIANA DOTYCZĄCAZASOWEGO STANU ŚRODOWISKA PROWADZĄCA DO POWSTANIA INNEJ JAKOŚCI
	UTRZYMANIE DOTYCZĄCAZOWEGO NIEZBYT KORZYSTNEGO STANU ŚRODOWISKA
	UTRZYMANIE NIEKORZYSTNEGO STANU ŚRODOWISKA BEZ WPROWADZENIA NOWYCH UCIAZLIWOŚCI
	POGORZENIE STANU ŚRODOWISKA

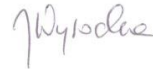


BIURO ROZWOJU GDAŃSKA

UL. WAŁY PIASTOWSKIE 24, GDAŃSK
Tel. 308 84 51, Fax. 308 84 49, Regon 191840273

ZESPÓŁ OCHRONY ŚRODOWISKA



TEMAT	MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GDAŃSK NOWE MIASTO – STOCZNIA, PLAC SOLIDARNOŚCI 1128
OPRACOWANIE	UWARUNKOWANIA ŚRODOWISKOWE
SKALA OPRACOWANIA	1 : 2000
DATA	marzec 2002 r.
GŁÓWNY PROJEKTANT TEMATU	mgr inż. arch. Daniela Milan - Konopka
KIEROWNIK ZESPOŁU	mgr Krystyna Mieszkowska  uprawn. urbanistyczne nr 1295/92 biegły w zakresie sporządz. OOS świad. nr Ś-073 wydane przez Wojewodę Zachodniopomorskiego
AUTOR	mgr Janina Wysocka 
WSPÓŁPRACA	mgr Beata Ochmańska 

SPIS TREŚCI:

1. Wstęp
2. Położenie i zagospodarowanie terenu
3. Charakterystyka środowiska przyrodniczego
 - 3.1 Rzeźba terenu
 - 3.2. Budowa geologiczna
 - 3.3 Wody powierzchniowe
 - 3.4 Wody podziemne
 - 3.5 Warunki klimatyczne
 - 3.6 Szata roślinna
4. Stan antropizacji środowiska
 - 4.1. Zanieczyszczenie atmosfery
 - 4.2 Zanieczyszczenie gleb
 - 4.3. Zanieczyszczenie wód powierzchniowych
 - 4.4. Zagrożenia klimatu akustycznego
5. Diagnoza stanu i funkcjonowania środowiska oraz wstępna prognoza dalszych zmian
6. Wytyczne z zakresu ochrony i kształtowania środowiska

Spis literatury i dokumentacji

1. WSTĘP

Opracowanie wykonano dla potrzeb miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gdańsk – Nowe Miasto – Stocznia, Plac Solidarności. Jego treść nawiązuje do wytycznych zawartych w ustawie z dn. 9 listopada 2000 r. o dostępie do informacji o środowisku i jego ochronie oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. Nr 109, poz. 1157).

Celem opracowania jest:

- sporządzenie dostosowanej do skali planu zagospodarowania przestrzennego charakterystyki i diagnozy stanu i funkcjonowania środowiska,
- ocena przydatności środowiska dla proponowanych form jego użytkowania,
- sformułowanie wynikających stąd wytycznych dla ochrony środowiska oraz zasad kształtowania zagospodarowania przestrzennego omawianego terenu.

Opracowanie składa się z :

a) części opisowej obejmującej :

- charakterystykę poszczególnych elementów środowiska przyrodniczego z uwzględnieniem jego struktury i zagrożeń,
- wytyczne z zakresu ochrony i kształtowania środowiska,

b) części graficznej zawierającej :

- mapę w skali 1:2000 – struktura środowiska – uwarunkowania środowiskowe
- dokumentację fotograficzną.

2. POŁOŻENIE I ZAGOSPODAROWANIE TERENU

Obszar planu o powierzchni 64,29 ha znajduje się w Śródmieściu Gdańska. Stanowi on południowy fragment rozległych terenów stoczniowych zlokalizowanych pomiędzy ulicą Jana z Kolna i Martwą Wisłą. W granicach planu, obok zajmującej większość obszaru stoczni gdańskiej usytuowany jest plac Solidarności, a także kilka wielorodzinnych budynków mieszkalnych (w niektórych z nich w części parterowej zlokalizowane są usługi), przychodnia zdrowia, schronisko młodzieżowe oraz niewielkie hurtownie. W zachodniej części obszaru planu znajduje się pętla autobusowa, granicę południową wyznaczają ulice Wałowa i Podstoczna.

Od północnego zachodu Stocznia Gdańska przylega do Stoczni Północnej, po wschodniej stronie Martwej Wisły, na wyspie Ostrów zlokalizowana jest Gdańska Stocznia Remontowa.

3. CHARAKTERYSTYKA ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO

3.1. Rzeźba terenu

Prawie cały obszar planu, z wyjątkiem niewielkiego fragmentu przylegającego do węzła „Brama Oliwska” położony jest na równinie deltowej Wisły. Zachodnia, niewielka część należy do tarasu plejstoceniowego.

Jest to teren prawie płaski, nieznacznie wznoszący się w kierunku zachodnim i południowym. Najniżej położonym obszarem jest część wschodnia i centralna, gdzie rzędne wynoszą 1,4 – 2,0 m n.p.m. Na pozostałym obszarze, z wyjątkiem niewielkiego fragmentu zachodniego miejscami dochodzą do 3,5 m n.p.m. Najbardziej wyniesiony, położony na tarasie plejstoceniowym fragment zachodni osiąga poziom 7,0 m n.p.m. Najwyżej położonym obiektem ogólnodostępnym jest wiadukt nad torami kolejowymi, którego jezdnia leży na wysokości 9,8 m n.p.m., dzięki czemu stanowi on dobry punkt widokowy na pomnik Poległych Stocznianinów oraz na obiekty leżące na terenie stoczni.

3.2 Budowa geologiczna

Prawie cały obszar planu leżący w granicach równiny deltowej Wisły pokrywa gruba warstwa nasypów, które największą miąższość, przekraczającą 4,5 m osiągają w miejscu przebiegu niewidocznych na powierzchni terenu dawnych fos fortyfikacyjnych i kanałów. Przebieg historycznych umocnień obronnych naniesiony został na mapie „Uwarunkowania środowiskowe”. Na pozostałym terenie miąższość nasypów wynosi na ogół od 2,0 do 4,0 m, w części zachodniej i do 2,0 m w pasie wschodnim. Pod nasypami na prawie całym obszarze planu występują słabonośne grunty organiczne: muły, namuły organiczne i torfy o miąższości na ogół od kilkudziesięciu centymetrów do 2,0 m, jedynie w części wschodniej miąższość gruntów słabonośnych może przekraczać 4,5 m. W utworach słabonośnych znajdują się wkładki i przewarstwienia piasków. Poniżej zalega strop gruntów nośnych: piasków i żwirów.

W niektórych miejscach, bezpośrednio pod warstwą nasypów występują piaski i żwiry plejstocenyjskie stanowiące strop tarasu plejstocenyjskiego.

Niewielki fragment obszaru planu w pobliżu zachodniej granicy wchodzi w obręb jednostki morfologicznej tarasu plejstocenyjskiego, a więc w obszar gruntów o najlepszej nośności, reprezentowanych głównie przez piaski drobno i średnioziarniste z domieszką żwiru, o miąższości przekraczającej 4,5 m.

3.3 Wody powierzchniowe

Obszar opracowania odwadniany jest przez Martwą Wisłę, która obecnie ma bardziej charakter kanału niż rzeki. Znajdujący się w granicach opracowania jej ujściowy odcinek, wykorzystywany jest do celów portowych i (w ostatnich latach w mniejszym stopniu), stoczniowych, w związku z czym prawie na całej długości został przebudowany – wyposażony w nabrzeża i baseny.

Martwa Wisła pozostaje pod silnym wpływem wód Zatoki Gdańskiej. Występują tu wlewy wód morskich oraz wahania poziomu wody nawiązujące do stanów wody w morzu. Średni stan wody w Martwej Wiśle i kanałach portowych układa się na rzędnej $\pm 0,0$ m n.p.m. Szerokość koryta Martwej Wisły w rejonie opracowania planu wynosi około 150 metrów. Rzeka posiada własną zlewnię - uchodzi do niej Motława, zasilana na obszarze miasta przez swój największy dopływ Radunię.

Dla zabezpieczenia miasta od wielkich wód wiślanych wybudowano wrota w Pleniewie, a następnie śluzę w Przegalinie. Od czasu wybudowania tych urządzeń hydrotechnicznych prawie całkowicie ustał przepływ wód w korycie Martwej Wisły. Ruch wody w rzece powodowany jest jedynie przez wspomniane wyżej dopływy rzek Motławy, Raduni i wód melioracyjnych z nisko położonych obszarów miasta. Mimo dopływu wód z tych cieków, przepływ wody w Martwej Wiśle jest minimalny ze względu na znaczny przekrój koryta rzeki. Ponadto ruch wody występuje na skutek wahań poziomów Zatoki Gdańskiej, co powoduje penetrację wód słonych do koryta rzeki. Średnie zasolenie wody w rzece wynosi 5,5 – 6,0 ‰.

3.4 Wody podziemne

Woda gruntowa może mieć kilka poziomów. Najczęściej zwierciadło jej jest napięte: nawiercone na większych głębokościach (około 7-10 m) stabilizuje się na głębokości około 1,5 m, miejscami płycej.

Drugi poziom wodonośny występuje na ogół na poziomie około 5,0 m poniżej powierzchni terenu.

Ponadto dość często woda gruntowa zalega w postaci sączeń lub swobodnego zwierciadła w warstwie nasypów na głębokości do 1 m (na ogół około 50 - 70 cm).

W zachodnim, należącym do tarasu plejstocńskiego fragmencie planu, przylegającym do węzła „Brama Oliwska”, woda gruntowa występuje na głębokości około 8,5 m.

3.5. Warunki klimatyczne

Klimat żuławskiej części miasta, kształtowany jest przez wpływ Zatoki Gdańskiej i płaskiej, podmokłej Równiny Deltowej Wisły. W porównaniu z częścią wysoczyznową miasta charakteryzuje się on mniejszą amplitudą temperatur oraz mniejszą liczbą dni mroźnych, bardzo mroźnych i upalnych. Występuje tu również, większe zachmurzenie, wyższa wilgotność powietrza i niższe prędkości wiatru. Panują warunki, sprzyjające powstawaniu inwersji termicznych (głównie w obniżeniach) oraz koncentracji zanieczyszczeń (szczególnie w bezpośrednich strefach przywodnych).

Ze względu na jednorodną, słabo urozmaiconą rzeźbę, na pewną modyfikację warunków mikroklimatycznych, głównie w odniesieniu do prędkości wiatru i temperatury powietrza może wpływać zwarta, kilkukondygnacyjna zabudowa stanowiąca barierę w swobodnej cyrkulacji powietrza oraz, w niewielkim stopniu, sztuczne nawierzchnie ulic i placów powodujące w przyziemnych warstwach atmosfery odkształcenie reżimu termicznego.

3.6 Szata roślinna

Szata roślinna na przeważającej, znajdującej się w granicach stoczni części planu została w ciągu ostatnich lat poddana silnemu procesowi degradacji. Objął on prawie cały obszar stoczni doprowadzając do utraty dawnych walorów przyrodniczych wszystkie rodzaje roślinności. Jedynie w części centralnej, w rejonie ul. Dyrekcyjnej znajdują się niewielkie, odpowiednio pielęgnowane skwery z nasadzeniami krzewów i dość dobrze utrzymanych drzew. Na uwagę zasługuje otaczający niewielki skwer przy ul. Dyrekcyjnej szpaler kilkudziesięcioletnich kasztanowców. Atrakcyjny przyrodniczo jest także sąsiedni, podwójny szpaler

głogów. W pobliżu, obok budynku SKOK rośnie pojedynczy, około 100-letni kasztanowiec.

Największy obszar zieleni wysokiej znajduje się przy ul. Kooperantów. Tworzące go, nierzadko chore drzewa klonu, lipy i topoli będące dominantami wśród otaczającej je, niezwykle ekspansywnej roślinności ruderalnej, stanowią pozostałość niewielkiego parku.

Ponadto:

- wzdłuż północnej krawędzi ulicy Kooperantów zachował się żywopłot o długości około 250 m,
- przy ulicach Elektryków, Monterów i poprzecznej ulicy do ul. Rurarzy - szpalery kilkudziesięcioletnich drzew robinii akacjowej,
- na zapleczu budynku przy ul. Jana z Kolna – szpaler głogu,
- w odległości 60 m na wschód od wspomnianego budynku pomnikowych rozmiarów okaz kilkudziesięcioletniej wierzby o pięciu konarach.
- jako ciekawostkę można wymienić występującą w zagłębieniach i zastoiskach wód roślinność hydrogeniczną, jaką jest trzcina pospolita. Jest to gatunek wskaźnikowy, jego występowanie świadczy o wysokim poziomie wód gruntowych.

Dominującą grupą roślin pod względem zajmowanej powierzchni w stosunku do innych grup roślinności jest roślinność ruderalna, która z botanicznego punktu widzenia nie posiada żadnej wartości.

Poza terenem stoczni na uwagę zasługują:

- dwustronny szpaler robinii akacjowej przy ul. Doki,
- starodrzew przed schroniskiem młodzieżowym,
- 3 kilkudziesięcioletnie okazy klonów srebrzystych przy ul. Gazowniczej,
- na zapleczu ul. Gazowniczej, po jej południowej stronie 2 stanowiska podlegającego ochronie bluszczu pospolitego – formy kwitnącej.

4. STAN ANTROPIZACJI ŚRODOWISKA

4.1. Zanieczyszczenie atmosfery

Na obszarze planu brak jest punktów pomiarowych zanieczyszczeń atmosfery. Najbliższe stanowisko pomiarów opadu pyłu i ołowiu zlokalizowane jest przy ul. Twardej, a więc w rejonie oddalonym od obszaru planu o około 1800 m. Stopień zainwestowania tego terenu, natężenie ruchu komunikacyjnego, usytuowanie w sąsiedztwie tej samej trasy komunikacyjnej z jednej strony i Martwej Wisły z drugiej pozwalają przypuszczać, iż na obszarze planu wyniki pomiarów powinny być zbliżone do przedstawionych poniżej.

Roczny opad pyłu i ołowiu w ($\text{g/m}^2/\text{rok}$) w punkcie pomiarowym przy ul. Twardej
w latach 1994 - 1999

Rodzaj zanieczyszczeń	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	Norma
Opad pyłu	99,1	68,8	65,4	90,0	84,7	82,5	95,1	200
Opad ołowiu	0,049	0,066	0,060	0,066	0,059	0,075	0,079	0,1

Z zamieszczonych danych wynika, że w przedstawionym okresie wyniki opadu pyłu były wprawdzie niższe od dopuszczalnej normy, jednak w roku 2000 osiągnęły poziom najwyższy, wynoszący 47,5% wartości dopuszczalnych.

Opad ołowiu mimo, iż także nie przekracza dopuszczalnych wartości, utrzymuje się na wysokim poziomie, i mimo niewielkich wahań, w ostatnich latach wykazuje tendencję rosnącą, prawdopodobnie w związku ze zwiększającą się liczbą i rosnącym ruchem pojazdów samochodowych. Najwyższy wynik stanowiący 79% dopuszczalnych wartości zanotowano także w roku 2000.

Wartości aktualnego stanu zanieczyszczenia atmosfery w rejonie Placu Solidarności ustalone w oparciu o pomiary i szacunek imisji zostały określone w piśmie Pomorskiego Wojewódzkiego Inspektora Ochrony Środowiska nr 6441/OP/2000 z dnia 13 grudnia 2000 r.

Zanieczyszczenie	Stężenie średnioroczne w $\mu\text{g}/\text{m}^3$	Norma	% normy
Dwutlenek siarki	9	40	22,5
dwutlenek azotu	44	40	110,0

Zanieczyszczenie	Stężenie średnioroczne w % wartości dopuszczalnej	Norma
Pył zawieszony ogółem	75	200
Pył zawieszony PM10	90	50
Tlenek węgla	50	2000

Na podstawie w/w danych można stwierdzić, że najwyższe wartości, przekraczające obowiązującą normę osiągają średnioroczne stężenia dwutlenku azotu (110,0% wartości dopuszczalnych). Wysokie jest także stężenie pyłu zawieszonego PM 10 (90% normy) i pyłu zawieszonego ogółem (75% wartości dopuszczalnych), co wskazuje, iż okresowo, także w przypadku tych rodzajów zanieczyszczeń występować mogą przekroczenia obowiązujących norm.

Powyższe dane wskazują na wysoki stopień zanieczyszczenia powietrza w rejonie obszaru planu.

4.2. Zanieczyszczenie gleb

Na obszarze planu dotychczas nie prowadzono szczegółowych badań zanieczyszczenia gleb metalami ciężkimi. W ramach sporządzania, w roku 2001, przez Państwowy Instytut Geologiczny - Oddział Geologii Morza „Bazowej mapy zanieczyszczeń gleby na terenie gminy Gdańsk” wykonano badania gruntów w warstwie 0,0 – 0,2, w oparciu o siatkę 1x1km. Na obszarze całego miasta pobrane zostały 262 próbki – (jedna próbka przypada średnio na 100 ha), w związku z czym przedstawione wyniki traktować należy jako nie reprezentatywne, będące sygnałem do podjęcia bardziej szczegółowych badań. Wykazują one, iż obszar planu znajduje się w rejonie miasta o gruntach zanieczyszczonych metalami ciężkimi,

w największym stopniu ołowiem, miedzią i cynkiem, w stopniu umiarkowanym – rtęcią, a więc składnikami, których zawartość jest niedopuszczalna w obszarach przeznaczonych pod funkcję mieszkaniową i mieszkaniowo-usługową.

4.3 Zanieczyszczenie wód powierzchniowych

Wody Martwej Wisły w obszarze opracowania planu nie były badane pod względem zanieczyszczeń. W ramach prowadzonego przez Politechnikę Gdańską monitoringu, najbliższy punkt pomiarowy, w którym prowadzono badania zlokalizowany był w rejonie Mostu Siennickiego. Pod względem fizyczno-chemicznym w punkcie tym tylko raz odnotowano wynik pozaklasowy (w wyniku przekroczeń fosforu)), a 11 razy woda odpowiadała II klasie. Pod względem bakteriologicznym dziesięciokrotnie wody zaliczono do I lub II klasy czystości. Należy przypuszczać, że w odcinku Martwej Wisły przebiegającym przez obszar planu, a więc przez tereny przemysłowe zlokalizowane po obu jej brzegach i na wyspie Ostrów, wody rzeki są znacznie bardziej zanieczyszczone, niż w punkcie pomiarowym przy ulicy Siennickiej.

Ze względu na położenie opracowywanego terenu w rejonie intensywnej do niedawna produkcji przemysłowej - na lewym brzegu rzeki oraz ciągle intensywnej - na Wyspie Ostrów, niezbędne jest przeprowadzenie szczegółowych badań wód powierzchniowych także pod kątem obecności metali ciężkich.

4.4 Zagrożenia klimatu akustycznego

W ramach sporządzania Mapy akustycznej miasta Gdańska, w 1994 roku prowadzono badania akustyczne w jednym punkcie pomiarowym leżącym w granicach opracowania planu oraz w jednym leżącym w pobliżu obszaru planu: w rejonie Placu Solidarności i przy ul. Jana z Kolna – naprzeciw dawnej hali stoczni. W w/w punktach natężenie strumienia ruchu wynosiło odpowiednio 1236 i 1504 pojazdy na godzinę, w tym transport ciężki stanowił 16,2% i 9,6%. Poziom równoważny L_{Aeq} dźwięku wynosił 76,5 dB i 77,6 dB.

Zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa z dnia 13 maja 1998 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz.U. Nr 66, poz. 436) dopuszczalny poziom hałasu dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wynosi 60 dB. W obu punktach pomiarowych ustalona norma została przekroczona.

Wg „Mapy terenów spokojnych gminy Gdańsk”, wykonanej na podstawie obliczeń analitycznych, wartości równoważnego poziomu dźwięku A w decybelach, w porze dziennej, w pasie przyulicznym ul. Jana z Kolna oraz w rejonie Placu Solidarności przekraczają 65 dB, na pozostałym terenie wynoszą od 50 do 60 dB. W opracowaniu tym dla terenów spokojnych przyjęto dla pory dziennej $Leq < 55 \text{ dB(A)}$.

5. DIAGNOZA STANU I FUNKCJONOWANIA ŚRODOWISKA ORAZ WSTĘPNA PROGNOZA DALSZYCH ZMIAN

Obszar planu należy do terenów silnie zainwestowanych, na których środowisko przyrodnicze na przestrzeni wieków zostało całkowicie przekształcone. Przekształcenia te obejmują zarówno elementy środowiska występujące na powierzchni, głównie szatę roślinną i gleby, jak również budowę geologiczną, (zmienioną w związku z wybudowaniem w XVII w., a następnie zasypaniem dawnych kanałów i fortyfikacji) oraz powiązane z tym procesem wody podziemne. Dodatkowo, ograniczenie produkcji na terenie Stoczni Gdańskiej z jednej strony wpłynęło na zmniejszenie niekorzystnych zjawisk związanych z budową statków, z drugiej strony zapoczątkowało degradację środowiska przyrodniczego, głównie pozbawionej opieki szaty roślinnej i, w mniejszym stopniu gleb, narażonych na niekontrolowane składowanie odpadów. Występujące lokalnie ślady zanieczyszczenia gruntów mogą powodować także zanieczyszczenie wód podziemnych, które w wielu rejonach analizowanego terenu zalegają na poziomie 0,5 – 0,7 m p.p.t.

Obecnie tylko niewielkie, centralnie usytuowane fragmenty dawnych terenów zieleni są zadbane i odpowiednio pielęgnowane.

Na nie utwardzonych obszarach przemysłowych oraz nie pielęgnowanych dawnych skwerach i zespołach zieleni wysokiej, obok widocznych zniszczeń drzewostanu nastąpiła silna ekspansja roślinności ruderalnej. Pojawiły się także dość liczne samosiewy drzew i krzewów, głównie wierzby.

Na skutek tych niekorzystnych czynników środowisko przyrodnicze na obszarze stoczni wykazuje coraz mniejszą różnorodność i niewielką zdolność do regeneracji. Zakładana zmiana funkcji terenów stoczniowych na usługowo-mieszkaniową i mieszkaniową wpłynie na poprawę jakości stanu środowiska, ale

będzie wymagała prawdopodobnie szeregu prac przygotowawczych (np. eliminacja metali ciężkich z gruntu, nawiezenie gleb pod roślinność).

W pasie terenów leżących poza obszarem stoczni, w środowisku przyrodniczym zachodzą niewielkie zmiany, nie powodujące jego degradacji.

6. WYTYCZNE Z ZAKRESU OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŚRODOWISKA

Opracowanie niniejsze jest pierwszym etapem prac nad projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gdańsk Nowe Miasto – Stocznia, Plac Solidarności.

Celem planu jest ustalenie przebiegu trasy ul. Nowej Wałowej oraz określenie przeznaczenia pozostałego terenu pod funkcje zgodne z predyspozycjami funkcjonalno – przestrzennymi i możliwościami inwestycyjnymi właściciela znacznej części terenu – „Synergii 99”.

Opierając się na przedstawionej w poprzednich rozdziałach analizie aktualnego stanu poszczególnych elementów środowiska przyrodniczego, określić można następujące wytyczne do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru planu:

- ze względu na fakt iż nowe nasadzenia drzew zaczną spełniać swą rolę przyrodniczą i estetyczną dopiero po osiągnięciu dojrzałości (przeciętnie ok. 20 lat), należy dążyć do maksymalnego zachowania i zabezpieczenia przed dalszą dewastacją istniejącego drzewostanu, szczególnie starodrzewu i egzemplarzy drzew atrakcyjnych przyrodniczo,
- w związku z powyższym, projektowaną „drogę do wolności” należy tak wytyczyć, aby w jej liniach rozgraniczających znalazła się maksymalna ilość obecnych nasadzeń drzew, w tym starodrzew kasztanowców rosnących przy ul. Dyrekcyjnej,
- w liniach rozgraniczających ul. Nowej Wałowej proponuje się wprowadzenie obustronnych zadrzewień alejowych (przykład – al. Legionów),
- pojedyncze egzemplarze drzew należy wprowadzić także wzdłuż bulwaru nad Martwą Wisłą. Stanowiłyby one kontynuację szpaleru drzew nad Motławą, postulowanego w uwarunkowaniach do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gazowni,

- proponuje się wprowadzenie wysokiego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej:
 - dla strefy 31 – przynajmniej 40%, w tym 20% pod zadrzewienia w formie grup drzew i krzewów
 - dla strefy 33 – proporcjonalnie do ilości mieszkańców, przyjmując 8 m²/mieszkańca,
- w projektowanych budynkach przeznaczonych na stały pobyt ludzi, zlokalizowanych przy trasie komunikacji zbiorczej należy przewidzieć wzmocnioną izolacyjność akustyczną przegród zewnętrznych i stolarki,
- dla parkingów >10 miejsc postojowych należy wprowadzić zadrzewienia wg wskaźnika 1 drzewo na 5 miejsc postojowych,
- ze względu na położenie opracowywanego terenu w rejonie intensywnej do niedawna produkcji przemysłowej, niezbędne jest przeprowadzenie szczegółowych badań wód powierzchniowych i gleb pod kątem zawartości metali ciężkich.

SPIS LITERATURY I DOKUMENTACJI

1. Ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. Nr 62, poz. 627 z dnia 20 czerwca 2001 r.)
2. Rozporządzenie Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa z dnia 13 maja 1998 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz. U. Nr 66, poz. 436).
3. Rozporządzenie Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa z dnia 28 kwietnia 1998 r. w sprawie dopuszczalnych stężeń zanieczyszczeń w powietrzu atmosferycznym (Dz. U. Nr 55, poz. 355).
4. Prace problemowe środowiska geograficznego miasta Gdańska, - „Geoprojekt” Gdańsk, 1971 r.
5. Inwentaryzacja wód powierzchniowych i określenie zasięgu ich zlewni w granicach miasta Gdańska, BPiDT - „Hydroprojekt” w Gdańsku, 1996 r.
6. Ocena stanu środowiska w gminie Gdańsk za lata 1998, 1999 i 2000, Prezydent Miasta Gdańska, sierpień 1999 r, lipiec 2000 r i lipiec 2001 r.
7. Monitoring cieków w gminie Gdańsk w r.1998 i 1999, Wyd. Budown. Wodnego i Inżynierii Środowiska Politechniki Gdańskiej.
- 8.. Mapa terenów spokojnych gminy Gdańsk, Laboratorium pomiarowo-badawcze STANDARD, 2000 r.
9. Raport o stanie miasta Gdańska- rok 1999, Zarząd Miasta Gdańska, Gdańsk 2000 r.
10. Program zrównoważonego rozwoju w aspekcie ochrony środowiska Gminy – Miasta Gdańska
11. Trapp J. i in., Klimat aglomeracji gdańskiej, Zeszyty Naukowe Wyd. BGiO UG, Geografia 16, 1987 r.

DOKUMENTACJA FOTOGRAFICZNA

Fot. 1 – Skwer przy ul. Dyrekcyjnej ze starodrzewem kasztanowców

Fot. 2 – Zespół zieleni wysokiej przy ul. Kooperantów, wzdłuż północnej strony ulicy
żywoplot o długości około 250 m

Fot. 3 – Szpaler głogu na zapleczu opuszczonego budynku przy ul. Jana z Kolna

Fot. 4 – Stare topole w sąsiedztwie ul. Krótkiej

Fot. 5 – Kilkudziesięcioletnia wierzba o pięciu konarach w sąsiedztwie dawnych biur projektowo-konstrukcyjnych

Fot. 6 – Przykład samosiewów na terenie stoczni (na zapleczu ul. Podstocznej)

Fot. 7 – Około 100-letni kasztanowiec obok budynku SKOK

Fot. 8 – Szpaler robinii akacjowej przy ul. Elektryków

MIASTO GDAŃSK

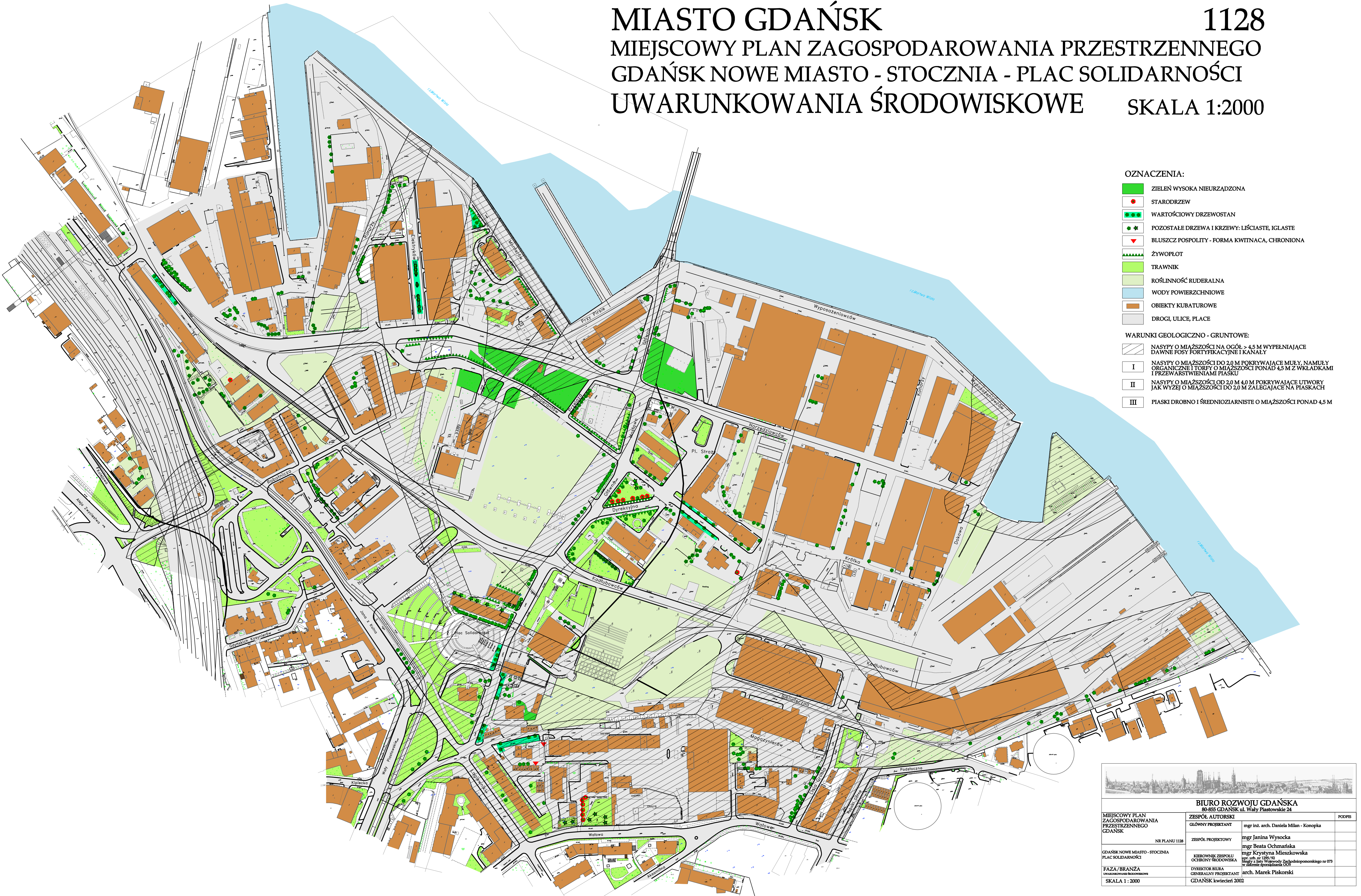
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

GDAŃSK NOWE MIASTO - STOCZNIA - PLAC SOLIDARNOŚCI

UWARUNKOWANIA ŚRODOWISKOWE

1128

SKALA 1:2000



- OZNACZENIA:
- ZIELEŃ WYSOKA NIEURZĄDZONA
 - STARODRZEW
 - WARTOŚCIOWY DRZEWOSTAN
 - POZOSTAŁE DRZEWA I KRZEWY: LIŚCIASTE, IGLASTE
 - BLUSZCZ POSPOLITY - FORMA KWITNĄCA, CHRONIONA
 - ŻYWOPLÓT
 - TRAWNIK
 - ROŚLINNOŚĆ RUDERALNA
 - WODY POWIERZCHNIOWE
 - OBIEKTY KUBATUROWE
 - DROGI, ULICE, PLACE
- WARUNKI GEOLOGICZNO - GRUNTOWE:
- NASYPY O MIAŻSZOŚCI NA OGÓŁ > 4,5 M WYPEŁNIAJĄCE DAWNE FOSY FORTYFIKACYJNE I KANAŁY
 - I NASYPY O MIAŻSZOŚCI DO 2,0 M POKRYWAJĄCE MUŁY, NAMULEY ORGANICZNE I TORFY O MIAŻSZOŚCI PONAD 4,5 M Z WKŁADKAMI I PRZEWARTWIENIAMI PIASKU
 - II NASYPY O MIAŻSZOŚCI OD 2,0 M 4,0 M POKRYWAJĄCE UTWORY JAK WYŻEJ O MIAŻSZOŚCI DO 2,0 M ZALEGAJĄCE NA PIASKACH
 - III PIASKI DROBNO I ŚREDNIOZIARNISTE O MIAŻSZOŚCI PONAD 4,5 M

		
BIURO ROZWOJU GDAŃSKA		
80-855 GDAŃSK ul. Wały Piastowskie 24		
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GDAŃSK	ZESPÓŁ AUTORSKI	PODPS
	GŁÓWNY PROJEKTANT	mgr inż. arch. Daniela Milan - Konopka
	ZESPÓŁ PROJEKTOWY	mgr Janina Wysocka
		mgr Beata Ochmańska
GDAŃSK NOWE MIASTO - STOCZNIA PLAC SOLIDARNOŚCI	KIEROWNIK ZESPÓŁU OCHRONY ŚRODOWISKA	mgr Krystyna Mieszkowska
		mgr inż. arch. M. Wójcik
FAZA/BRANŻA	PROJEKTOWY	arch. Marek Piskorski
UWARUNKOWANIA ŚRODOWISKOWE	GENERALNY PROJEKTANT	
SKALA 1 : 2000	GDAŃSK kwiecień 2002	