

UZASADNIENIE

Ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej przy ul. Droszyńskiego 14 i inwestycji towarzyszących w mieście Gdańsku

1. Podstawa prawna

Na podstawie art. 7 ust. 1 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.) Torus 5 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Gdańsku przy al. Grunwaldzkiej 413, 80-309 Gdańsk wystąpiła w dniu 21.07.2025 roku do Rady Miasta Gdańska za pośrednictwem Prezydenta Miasta Gdańska (jednostka rozpatrująca wniosek Biuro Rozwoju Gdańska) z wnioskiem o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej na działkach ewidencyjnych o nr 15/5, 16/3, 17/3, 20/4, oraz 24/1 obręb 0019, położonych w Gdańsku przy ul. Droszyńskiego 14 oraz o ustalenie lokalizacji inwestycji towarzyszącej na części działki ewidencyjnej nr 1/5 obręb 0019 w Gdańsku, działkach ewidencyjnych nr 2, 25 obręb 0020 w Gdańsku, części działek ewidencyjnych nr 3, 26, 40, 1/3 obręb 0020 w Gdańsku, działkach ewidencyjnych nr 73, 72 obręb 0019 w Gdańsku oraz części działki ewidencyjnej nr 62/9 obręb 0019 w Gdańsku. Granice inwestycji mieszkaniowej odwzorowano na kopii mapy zasadniczej stanowiącej załącznik nr 1 do projektu uchwały, zaś granice inwestycji towarzyszących odwzorowano na kopiach mapy zasadniczej stanowiących załączniki nr 2 i nr 3 do projektu uchwały.

2. Procedura formalno-prawna

Zgodnie ze złożonym przez Wnioskodawcę wnioskiem z dnia 21.07.2025 roku inwestycja mieszkaniowa, zlokalizowana na działkach ewidencyjnych o nr 15/5, 16/3, 17/3, 20/4 oraz 24/1 obręb 0019 położonych w Gdańsku przy ul. Droszyńskiego 14, polegać będzie na budowie zespołu trzech budynków mieszkalnych wielorodzinnych z funkcją usługową, z garażem podziemnym, niezbędną infrastrukturą techniczną oraz elementami zagospodarowania terenu.

Inwestycja towarzysząca, zlokalizowana na części działki ewidencyjnej nr 1/5 obręb 0019 w Gdańsku, działkach ewidencyjnych nr 2, 25 obręb 0020 w Gdańsku, części działek ewidencyjnych nr 3, 26, 40, 1/3 obręb 0020 w Gdańsku, działkach ewidencyjnych nr 73, 72 obręb 0019 w Gdańsku oraz części działki ewidencyjnej nr 62/9 obręb 0019 w Gdańsku polegać będzie na:

- 1) przebudowie obszaru zieleni publicznej – zieleniec przy ul. Gen. Bora-Komorowskiego,
- 2) przebudowie terenu i budynku Szkoły Podstawowej nr 46 przy ul. Arkońskiej 17 oraz jej otoczenia.

3. Koncepcja urbanistyczno-architektoniczna

3.1 Inwestycja mieszkaniowa

Zgodnie z koncepcją urbanistyczno-architektoniczną opracowaną przez firmę APA Wojciechowski Architekci (APA Wojciechowski sp. z o.o.) 03-805 Warszawa, ul. Kamionkowska 32 projektant arch. Szymon Wojciech Wojciechowski upr. nr St-127/89 członek IARP nr MA-0929, inwestycja mieszkaniowa polegać będzie na budowie zespołu trzech budynków mieszkalnych wielorodzinnych (A, B, C) z funkcją usługową, z garażem podziemnym, niezbędną infrastrukturą techniczną oraz elementami zagospodarowania terenu. Projektowany układ urbanistyczny stanowią trzy bryły ułożone liniowo na działce, o siedmiu kondygnacjach nadziemnych każda, które leżą na wspólnym, dwukondygnacyjnym garażu podziemnym. Wjazd do garażu znajduje się we wschodniej części działki, do którego prowadzi droga wewnętrzna z ul. Droszyńskiego, biegnąca między budynkami B i C. Kształt zabudowy mieszkaniowej nawiązuje do istniejącej w sąsiedztwie zabudowy o tej samej funkcji i wpisuje się skalą w osiedle.

W ramach inwestycji w parterach budynków przeznaczono lokale na usługi, o maksymalnej łącznej powierzchni 550 m². W budynkach przewidziano od 138 do 150 lokali mieszkalnych, o łącznej maksymalnej liczbie mieszkańców - 371 osób (28 m² pow. użytkowej mieszkań/1 osobę). Łączna powierzchnia użytkowa mieszkań to maksymalnie 10380 m²,

Na terenie inwestycji zaplanowano w sumie 167 miejsc postojowych dla samochodów osobowych (w tym 7 miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową) oraz w sumie 120 miejsc postojowych dla rowerów (w tym 92 są zadaszone).

3.2 Inwestycje towarzyszące

Rada Miasta Gdańska uchwałą Nr XV/311/25 z dnia 24 kwietnia 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 obszaru zieleni publicznej – zieleniec przy ul. Gen. Bora-Komorowskiego,
- 2) przebudowie terenu i budynku Szkoły Podstawowej nr 46 przy ul. Arkońskiej 17 oraz jej otoczenia.

4. Opinie uzgodnienia i uwagi

Zgodnie z przepisem art.7 ust.10 Ustawy, Prezydent Miasta Gdańska w dniu 23.07.2025 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 13.08.2025 r.). Ponadto Prezydent Miasta Gdańska w dniu 23.07.2025 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 13.08.2025 r. oraz opublikował ww. obwieszczenie w wydaniu lokalnym Gazety Wyborczej w dniu 24.07.2025 r.

Zgodnie z dalszą procedurą wskazaną w przepisie art. 7 ust. 12 Ustawy, Prezydent skierował wniosek do opiniowania przez Miejską Komisję Urbanistyczno-Architektoniczną, Wydział Geodezji Urzędu Miejskiego w Gdańsku, Wojewodę Pomorskiego, Marszałka Województwa Pomorskiego, Prezesa Urzędu Lotnictwa Cywilnego, Pomorskiego Państwowego Wojewódzkiego Inspektora Sanitarnego, Komendanta Morskiego Oddziału Straży Granicznej, Centralne Wojskowe Centrum Rekrutacji Ośrodek Zamiejscowy w Gdańsku, Agencję Bezpieczeństwa Wewnętrznego, Zarząd Województwa Pomorskiego, Centralny Port Komunikacyjny Sp. z o.o.

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

Zgodnie z art. 7 ust. 14 Ustawy wniosek został skierowany do uzgodnienia przez Gdański Zarząd Dróg i Zieleni oraz Marszałka Województwa Pomorskiego - Geologa Wojewódzkiego.

4.1 Opinie

W wyznaczonym terminie wpłynęły następujące opinie:

- 1) Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej: opinia pozytywna z dnia 24.07.2025 r.,
- 2) Urzędu Marszałkowskiego Województwa Pomorskiego: pismo nr DRRP-G.7637.213.2025 z dnia 25.07.2025 r. (data wpływu 28.07.2025 r.) z wyjaśnieniem, iż nie ma możliwości przedstawienia stanowiska dotyczącego wniosku,
- 3) Centralnego Wojskowego Centrum Rekrutacji Ośrodek Zamiejscowy w Gdańsku: pismo nr CWCR GD-WWZ.0732.434.2025/0732 z dnia 05.08.2025 r. (data wpływu 06.08.2025 r.) – opinia pozytywna,
- 4) Pomorskiego Państwowego Wojewódzkiego Inspektora Sanitarnego: pismo nr ONS.9022.516.6.2025.MK z dnia 08.08.2025 r. (data wpływu 08.08.2025 r.) – opinia bez uwag,
- 5) Wojewodę Pomorskiego: pismo nr WI-V.742.7.1.2025.EB.a z dnia 11.08.2025 r. (data wpływu 12.08.2025 r.) – z wyjaśnieniem, iż nie znalazł podstaw do udzielenia opinii w związku z art. 7 ust.12. pkt 11 ustawy.

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 do nr 10).

4.2 Uzgodnienia

Gdański Zarząd Dróg i Zieleni oraz Marszałek Województwa Pomorskiego - Geolog Wojewódzki 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 13.08.2025 r. do wniosku zostały złożone uwagi: Pana Marka Sosnowskiego Radnego Dzielnicy Przymorze Małe (data wpływu 4.08.2025 r.), oraz Rady Dzielnicy Przymorze Małe (data wpływu 12.08.2025 r.).

Zgodnie z art. 7 ust. 13 i 15 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 do nr 3).

5. Analiza wniosku w zakresie ochrony środowiska i ochrony zabytków

W granicach objętych wnioskiem nie występują:

- 1) parki kulturowe,
- 2) obszary i obiekty objęte formami ochrony konserwatorskiej oraz ujęte w gminnej ewidencji zabytków,
- 3) tereny podlegające ochronie przed lokalizowaniem lub zabudową na podstawie odrębnych przepisów oraz otuliny form ochrony przyrody, rodzinne ogrody działkowe i obszary szczególnego zagrożenia powodzią,
- 4) grunty leśne.

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 2018 r. zmieniona uchwałą nr XII/218/19 Rady Miasta Gdańska z dnia 27 czerwca 2019 r.) dla obszaru objętego wnioskiem jest funkcja mieszkaniowo-usługowa, obszar leży w granicach strefy zabudowy śródmiejskiej.

Na obszarze objętym wnioskiem obowiązują miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego:

- 1) Przymorze Małe rejon ulic Droszyńskiego i Ślaskiej w mieście Gdańsku (uchwała Nr XVI/239/11 Rady Miasta Gdańska z dnia 25 sierpnia 2011 r.), który przeznacza działki 15/5, 17/3, 20/4, 24/1 oraz część działki 16/3 obręb 0019 na funkcję usługową. Planowana inwestycja jest rozbieżna z przeznaczeniem terenu. Teren w planie miejscowym został przeznaczony na zabudowę usługową, natomiast planowana zabudowa to zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z usługami. Jest ona zgodna w zakresie ustaleń planu: wysokości zabudowy, powierzchni zabudowy oraz powierzchni biologicznie czynnej.
- 2) Oliwa Dolna rejon ulicy Beniowskiego w mieście Gdańsku (uchwała Nr XXXVI/1159/05 Rady Miasta Gdańska z dnia 31 marca 2005 r.), który przeznacza część działki 16/3 obręb 0019 na funkcję ulicy lokalnej – odcinek ul. Ślaskiej. Planowana inwestycja jest zgodna z zapisami planu.

Prognozy oddziaływania na środowisko i ekofizjografie do ww. planów miejscowych stanowią załącznik nr 3 do uzasadnienia (strony od nr 1 do nr 113).

Teren jest niezabudowany. Grunt stanowi własność firmy Torus 5 Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością.

Inwestycja mieszkaniowa spełnia standardy lokalizacji i realizacji inwestycji mieszkaniowych zawarte w uchwale Nr LVII/1695/18 Rady Miasta Gdańska z dnia 27 września 2018 r. 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, 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 (zlokalizowany na działkach ewidencyjnych o nr 15/5, 16/3, 17/3, 20/4 oraz 24/1 obręb 0019 położonych w Gdańsku, przy ul. Droszyńskiego 14) wraz z inwestycją towarzyszącą (zlokalizowaną na części działki ewidencyjnej nr 1/5 obręb 0019 w Gdańsku, działkach ewidencyjnych nr 2, 25 obręb 0020 w Gdańsku, części działek ewidencyjnych nr 3, 26, 40, 1/3 obręb 0020 w Gdańsku, działkach ewidencyjnych nr 73, 72 obręb 0019 w Gdańsku oraz części działki ewidencyjnej nr 62/9 obręb 0019 w Gdańsku) uzyskał wszystkie uzgodnienia wymagane ustawą z dnia 5 lipca 2018 r. 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

z up.

Danuta Janczarek

Sekretarz Miasta Gdańska

Opinia Radcy Prawnego:

projekt uchwały
uzgodniono Radca Prawny Anna Wołejko
dnia 03.09.25 r.

Sporządził:
Krzysztof Krzemiński

.....

Zaakceptowała:
Edyta Damszel-Turek

.....

Uzgodniono:
Izabela Kuś

.....

Zatwierdziła:
Emilia Łodzińska

.....

ZWP/4040/13/2025/JKK

Opinia
Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej
z dnia 24.07.2025

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. Droszyńskiego 14**

Miejska Komisja Urbanistyczno-Architektoniczna pozytywnie opiniuje przedstawiony projekt wniosku



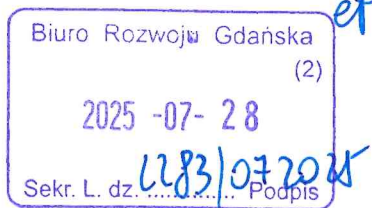
.....

Przewodniczący posiedzenia



Znak sprawy: DRRP-G.7637.213.2025

Gdańsk, dnia 25 lipca 2025 r.



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

W odpowiedzi na pismo z dnia: 24.07.2025 r. (data wpływu 24.07.2025 r.) sygn.: ZUO/2238/072025/JR oraz ZWP/403/3/2025/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 zespołu trzech budynków mieszkalnych wielorodzinnych z funkcją usługową, z garażem podziemnym, niezbędną infrastrukturą techniczną oraz elementami zagospodarowania terenu, zlokalizowanych na działkach o nr 15/5, 16/3, 17/3, 20/4 oraz 24/1 obręb 0019, położonych w Gdańsku przy ul. Leona Droszyńskiego 14, 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.

5. Dnia 15.07.2025 r. Zarząd Województwa Pomorskiego podjął uchwałę nr 887/105/25 w sprawie rozpatrzenia uwag oraz przyjęcia projektu Audytu krajobrazowego województwa pomorskiego. 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.

p. D. Kulew...

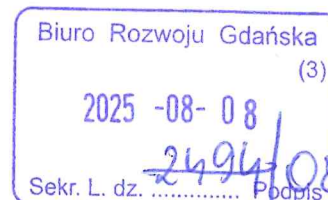


Egz. Nr²

Centralne Wojskowe Centrum Rekrutacji
Ośrodek Zamiejscowy w Gdańsku
Z upoważnienia Szefa CWCR
Szef Ośrodka
płk dypl. Tomasz KALEMBA

CWCR GD-WWZ.0732.434.2025/0732
Gdańsk,⁰⁵ sierpnia 2025 r.

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



2413
z GVIII

Dotyczy: wniosku o ustalenie inwestycji mieszkaniowej oraz inwestycji towarzyszącej polegającej na budowie zespołu trzech budynków mieszkalnych wielorodzinnych z funkcją usługową, garażem podziemnym, niezbędną infrastrukturą techniczną oraz elementami zagospodarowania terenu, na działkach położonych w Gdańsku przy ul. Leona Droszyńskiego 14.

Szanowni Państwo,

w odpowiedzi na pismo Nr ZUO/2238/072025/JR, ZWP/403/3/2025/JKK z dnia 24 lipca 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 zespołu trzech budynków mieszkalnych wielorodzinnych z funkcją usługową, garażem podziemnym, niezbędną infrastrukturą techniczną oraz elementami zagospodarowania terenu, zlokalizowanych na działkach o nr 15/5, 16/3, 17/3, 20/4 oraz 24/1 obręb 0019, położonych w Gdańsku przy ul. Leona Droszyńskiego 14** 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 zespołu trzech budynków mieszkalnych wielorodzinnych z funkcją usługową, garażem podziemnym, niezbędną infrastrukturą techniczną oraz elementami zagospodarowania terenu, zlokalizowanych na działkach o nr 15/5, 16/3, 17/3, 20/4 oraz 24/1 obręb 0019, położonych w Gdańsku przy ul. Leona Droszyńskiego 14**.

Z wyrazami szacunku



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)

2025.08.04

(T:0732) (754)

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

C:\Documents and Settings\Moje dokumenty\mpzp\pisma wych mpzp 2025\754\25 Gdańsk.doc

tel. 261-212-100

cwcrgdansk@ron.mil.pl

www.wojsko-polskie.pl/ zostanzolnierzem

ul. Do Studzienki 45
80-206 Gdańsk



**POMORSKI PAŃSTWOWY
WOJEWÓDZKI
INSPEKTOR SANITARNY**

ONS.9022.516.6.2025.MK



Gdańsk, dnia 08.08.2025 r.

**Pani
Aleksandra Dulkiewicz
Prezydent Miasta Gdańska**
ul. Nowe Ogrody 8/12
80-803 Gdańsk



Data rejestracji:
2025-08-08
Data wpływu: 2025-08-08

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: ZUO/2238/072025/JR, ZWP/403/3/2025/JKK z dnia 24.07.2025 r. (wpływ 25.07.2025 r.) o zaopiniowanie wniosku spółki Torus 5 Sp. z o.o. ul. Grunwaldzka 413, 80-309 Gdańsk, dotyczącego ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej oraz inwestycji towarzyszącej polegającej na budowie zespołu trzech budynków mieszkalnych wielorodzinnych z funkcją usługową, z garażem podziemnym, niezbędną infrastrukturą techniczną oraz elementami zagospodarowania terenu, zlokalizowanych na działkach o nr 15/5, 16/3, 17/3, 20/4, oraz 24/1 obręb 0019, położonych w Gdańsku przy ul. Droszyńskiego 14, po zapoznaniu się z przedłożoną dokumentacją:

1. Koncepcją urbanistyczno-architektoniczną. Zespołu trzech budynków mieszkalnych wielorodzinnych z funkcją usługową, z garażem podziemnym, niezbędną infrastrukturą techniczną oraz elementami zagospodarowania terenu w Gdańsku przy ul. Droszyńskiego 14, autor: APA-WOJCIECHOWSKI

opiniuje

przedłożoną dokumentację dotyczącą ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej oraz inwestycji towarzyszącej polegającej na budowie zespołu trzech budynków mieszkalnych wielorodzinnych z funkcją usługową, z garażem podziemnym, niezbędną infrastrukturą techniczną oraz elementami zagospodarowania terenu w Gdańsku przy ul. Droszyńskiego 14, na działkach o nr 15/5, 16/3, 17/3, 20/4, oraz 24/1 obręb 0019 – bez uwag.

Uzasadnienie

Prezydent Miasta Gdańska wystąpił dnia 24.07.2025 r. do Pomorskiego Państwowego Wojewódzkiego Inspektora Sanitarnego o zaopiniowanie dokumentacji dotyczącej ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej oraz inwestycji towarzyszącej polegającej na budowie zespołu trzech budynków mieszkalnych wielorodzinnych z funkcją usługową, z garażem podziemnym, niezbędną infrastrukturą techniczną oraz elementami zagospodarowania terenu, zlokalizowanych na działkach o nr 15/5, 16/3, 17/3, 20/4, oraz 24/1 obręb 0019, położonych w Gdańsku przy ul. Droszyńskiego 14.

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 towarzyszącej (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.

W ramach planowanej inwestycji projektuje się trzy budynki mieszkalne wielorodzinne. Układ urbanistyczny stanowią trzy bryły budynków ułożone liniowo na działce, wzdłuż ul. Droszyńskiego. Budynki stoją na wspólnym, dwukondygnacyjnym garażu podziemnym. Kształt i wielkość projektowanych budynków nawiązuje do sąsiedniej, istniejącej zabudowy, uzupełniając tkankę miejską, tworząc w ten sposób jednolity charakter. Dodatkowo przestrzenie pomiędzy projektowanymi budynkami tworzą otwarcia widokowe na obszary zieleni.

Teren inwestycji mieszkaniowej położony jest w strefie śródmiejskiej, jest zapewniony dojazd do działki przez ul. Droszyńskiego. Przez teren przebiegają istniejące sieci: wodociągowa, ciepłownicza, elektroenergetyczna i sanitarna, które zostaną przebudowane.

Układ urbanistyczny planowanej inwestycji składa się z:

- 3 budynków mieszkalnych wielorodzinnych, siedmiokondygnacyjnych z możliwością realizacji usług w parterze, dostępnych od strony ul. Droszyńskiego,
- dwukondygnacyjnego garażu podziemnego, przewidzianych na 167 miejsc postojowych
- układu dróg i ciągów pieszych oraz miejsc rekreacji i zieleni.

Teren projektowanego zespołu ma bezpośrednie sąsiedztwo przystanków komunikacji miejskiej, placówek edukacyjnych, handlowych i usługowych. Lokalizacja usług w parterach projektowanych budynków przyczyni się do zwiększenia możliwości zaspokojenia podstawowych potrzeb okolicznych mieszkańców. Inwestycji towarzyszyć będzie przebudowa publicznych obszarów zielonych przy ul. Gen. Bora-Komorowskiego oraz przebudowa terenu i budynku Szkoły Podstawowej nr 46, przy ul. Arkońskiej 17.

Powierzchnia terenu inwestycji: 5728,5 m².

Liczba kondygnacji nadziemnych – 7, tj. wysokość ok 23 m.

Liczba kondygnacji podziemnych – 2.

Powierzchnia całkowita kondygnacji nadziemnych – 14800 m²

Powierzchnia użytkowa mieszkań – ok. 10150 m²

Liczba mieszkań – ok. 145 (min. 138, max. 150)

Powierzchnia użytkowa na działalność usługową – ok. 550 m²

Powierzchnia zabudowy – ok. 2197 m², tj. ok. 38%

Powierzchnia biologicznie czynna – ok. 1433 m² – ok. 25%

Liczba zaprojektowanych miejsc parkingowych: 167 dla samochodów.

Liczba zaprojektowanych miejsc do parkowania rowerów: 120 sztuk.

W garażu projektuje się możliwość zastosowania zależnych platform parkingowych w liczbie 53 sztuki, co może zwiększyć liczbę miejsc parkingowych do maksymalnie 220.

Zaopatrzenie projektowanej inwestycji w media:

- zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej,
- zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej,
- zaopatrzenie w ciepło: z miejskiej sieci ciepłowniczej,
- odprowadzenie ścieków: do sieci miejskiej,
- odprowadzenie wód opadowych: zagospodarowanie na działce w postaci systemu retencyjnego jak: dachy zielone, niecki ogrodów deszczowych oraz obniżenie terenów zielonych w stosunku do powierzchni utwardzonej; planuje się budowę zbiornika retencyjnego, przepływowego przed włączeniem przelewu nadmiarowego do sieci,

- sposób zagospodarowania odpadów: czasowe selektywne gromadzenie odpadów w wydrebnionych, wentylowanych pomieszczeniach na poziomie parteru z dostępem z zewnątrz.

Na działkach inwestycji mieszkaniowej obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego rejon ulic Droszyńskiego i Śląskiej w mieście Gdańsku (o numerze 0134). Przeznaczenie terenu zostało wyznaczone jako teren zabudowy usługowej (symbol U-33) z charakterystycznymi dla tej funkcji parametrami, m.in.: wskaźnikami parkingowymi, procentem zabudowy powierzchni działki, procentem powierzchni biologicznie czynnej, wysokością zabudowy, zasadami kształtowania ładu przestrzennego (reklamy, szyldy itd.). Projektowana inwestycja nie uwzględnia części ustaleń obowiązującego miejscowego planu.

Planowana inwestycja mieszkaniowa z usługami podstawowymi, zlokalizowana w Gdańsku przy ul. Droszyńskiego 14, nie jest sprzeczna ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gdańska.

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
na adres: Biuro Rozwoju Gdańsk ul. Wały Piastowskie 24, 80-855 Gdańsk (ePUAP)

Do wiadomości:

1. aa

5087

Pomorski Urząd Wojewódzki w Gdańsku
80-810 Gdańsk
Okopowa 21 / 27

Gdańsk, 2025-08-12

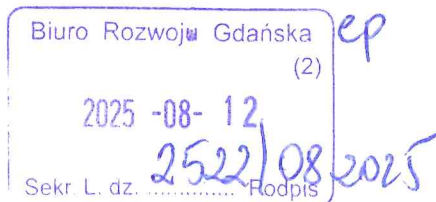
WI-V.742.7.1.2025.JP

RPW/930/2025-1P



EZD RP BRG

Data rejestracji:
2025-08-12
Data wpływu: 2025-08-12



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

ODPOWIEDŹ

Korespondencja wysłana z systemu EZD PUW

W załączeniu przekazuję odpowiedź na pismo nr ZUO/2238/072025/JR, ZWP/403/3/2025/JKK z dnia 24 lipca 2025 r. dot. wniosku o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej oraz inwestycji towarzyszącej polegającej na budowie zespołu trzech budynków mieszkalnych wielorodzinnych z funkcją usługową, z garażem podziemnym, niezbędną infrastrukturą techniczną oraz elementami zagospodarowania terenu, zlokalizowanych na działkach o nr 15/5, 16/3, 17/3, 20/4 oraz 24/1 obręb 0019, położonych w Gdańsku przy ul. Leona Droszyńskiego 14,

Załączniki:

1. a.odpowiedź na wniosek WI-V.742.7.1.2025.pdf

Dokument został podpisany, aby go zweryfikować należy użyć
oprogramowania do weryfikacji podpisu

Data złożenia podpisu: 2025-08-12T07:10:43.651Z

Podpis elektroniczny

Gdańsk, 11 sierpnia 2025 r.

WI-V.742.7.1.2025.EB.a

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

W odpowiedzi na pismo Prezydenta Miasta Gdańska nr ZUO/2238/072025/JR, ZWP/403/3/2025/JKK z dnia 24 lipca 2025 r. informujące o możliwości zaopiniowania wniosku o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej oraz inwestycji towarzyszącej polegającej na budowie zespołu trzech budynków mieszkalnych wielorodzinnych z funkcją usługową, z garażem podziemnym, niezbędną infrastrukturą techniczną oraz elementami zagospodarowania terenu, zlokalizowanych na działkach o nr 15/5, 16/3, 17/3, 20/4 oraz 24/1 obręb 0019, położonych w Gdańsku przy ul. Leona Droszyńskiego 14, w trybie art. 7 ust. 12 pkt 11 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.), informuję że zgodnie z ww. przepisem wójt (burmistrz, prezydent miasta) powiadamia o możliwości przedstawienia opinii do wniosku o ustalenie lokalizacji mieszkaniowej właściwego wojewodę, marszałka województwa oraz starostę - w zakresie zadań rządowych albo samorządowych, służących realizacji inwestycji celu publicznego, o których mowa w art. 39 ust. 3 pkt 3 i art. 48 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu – w odniesieniu do terenów nieobjętych obowiązującymi planami zagospodarowania przestrzennego.

Jak ustalono, na terenie inwestycji objętej zakresem wniosku o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Przymorze Małe rejon ulic Droszyńskiego i Śląskiej w mieście Gdańsku (o numerze ewidencyjnym 0134) - uchwalony uchwałą nr XVI/239/11 z dnia 25 sierpnia 2011 r.

Wobec powyższego informuję, że nie ma podstaw do udzielenia przez Wojewodę Pomorskiego wnioskowanej opinii.

z upoważnienia Wojewody Pomorskiego

kierownik
Oddziału Decyzji Lokalizacyjnych
Adam Madejski

/dokument podpisany elektronicznie/

Otrzymują:

1. Adresat - e-Doręczenia,
2. WI-V/aa

P. D. Kucharski
SR

ZAŁĄCZNIK NR 2

5077

Liedtke Jolanta

Od: Marek Sosnowski - Radny Dzielnicy Przymorze Małe
Wysłano: poniedziałek, 4 sierpnia 2025 14:53
Do: Sekretariat - Biuro Rozwoju Gdańska
Temat: Uwagi do wniosku ZWP/403/3/2025/JKK

Biuro Rozwoju Gdańska
(2)
2025 -08- 04
Sekr. L. dz. <i>2386/08.2025</i> Podpis

Nieczęsto otrzymujesz wiadomości e-mail z adresu [redacted]

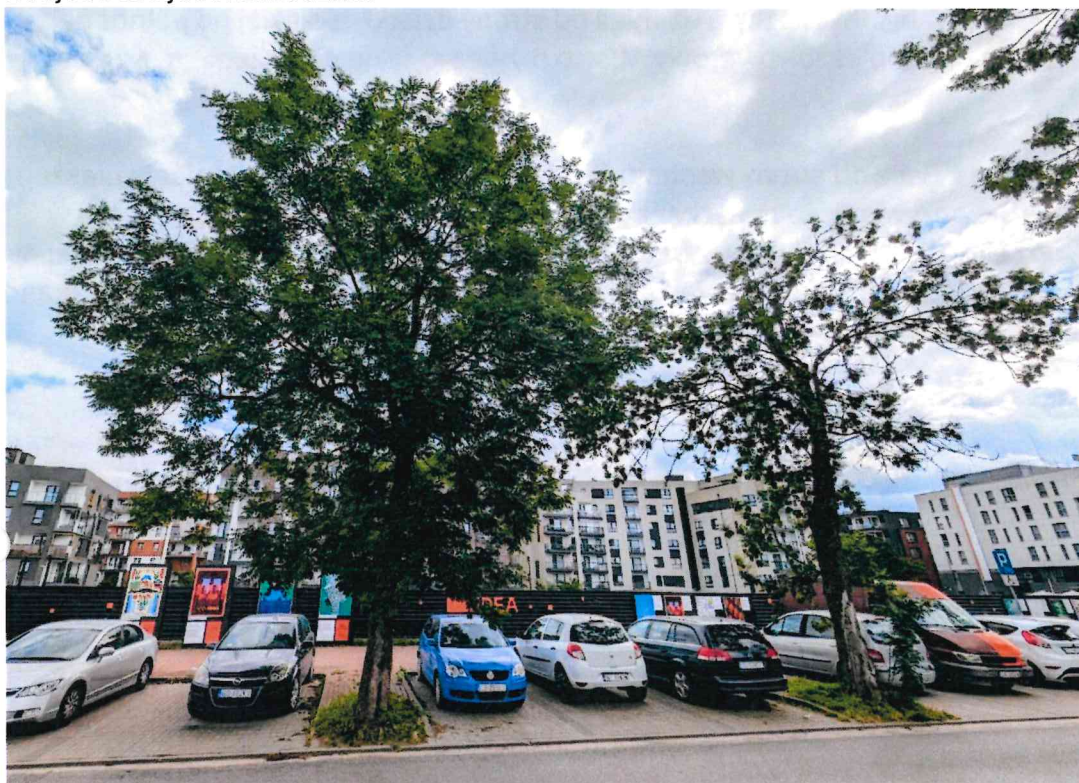
[Dowiedz się, dlaczego jest to ważne](#)

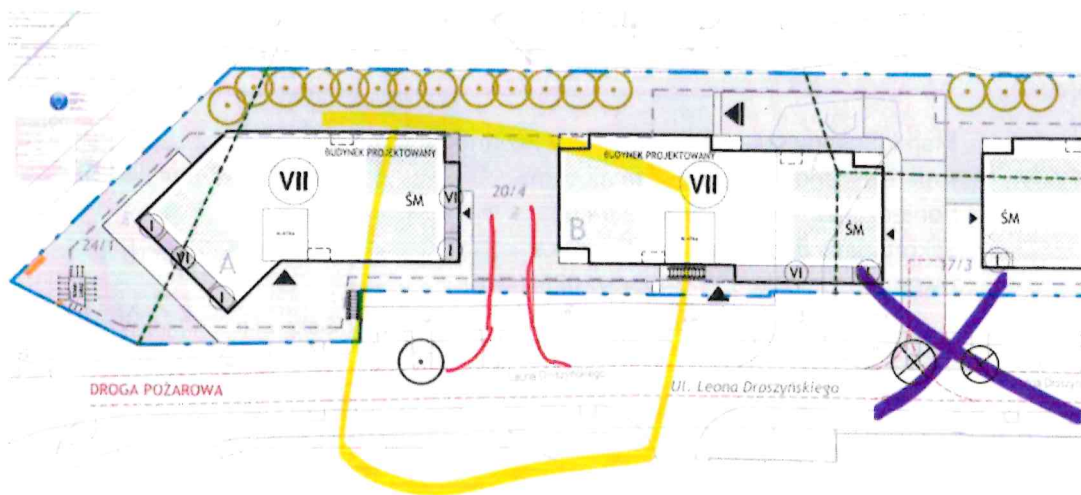
Dzień dobry,

poniżej przedstawiam uwagi do wniosku ZWP/403/3/2025/JKK:

1. Pozostawienie zjazdu na działkę w miejscu dotychczasowym, lub przeniesienie go jak zaznaczono w kolorze czerwonym na planie poniżej.

Uzasadnienie: zjazd zaproponowany przez dewelopera w nowym miejscu skutkuje wycinką dwóch drzew (widoczne na poniższej fotografii). Na tak długiej działce przesunięcie zjazdu akurat w to miejsce nie jest konieczne.





Nawet przy założeniu zlokalizowania zjazdu, jak życzy sobie Inwestor, nie widać, aby była proponowana przebudowa istniejącego zjazdu.

2. Gdzie przewidziano miejsce dostaw do usług w budynku A? Usługi w tym budynku są zlokalizowane daleko od drogi dojazdowej i miejsc postojowych i istnieje ryzyko, że dostawcy mogą wjeżdżać na chodnik.
3. Dojście do usług w budynku A byłoby możliwe również od strony działki miejskiej po północnej stronie na którym znajduje się ciąg pieszo-rowerowy. Warto rozważyć takie połączenie, gdyż pewnie pojawią się predepty.
4. Jaki jest pomysł na granicę działki od strony wschodniej? Nie widać ustalonego przejścia pieszego do osiedla Idea, a wydaje się oczywiste, że mieszkańcy będą chcieli skrócić sobie drogę pieszą w kierunku wschodnim, aby skorzystać chociażby z usług tam zlokalizowanych. Warto byłoby wejść w tej sprawie w dialog z właścicielem sąsiedniej działki, aby umożliwić takie przejście, gdyż mieszkańcy osiedla Idea również by mogli na tym zyskać.

Pozdrawiam

Marek Sośnowski

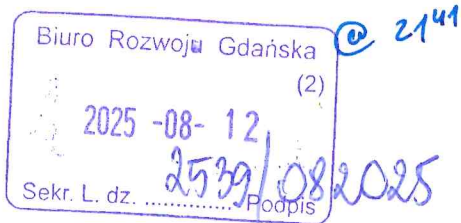
Radny Dzielniczy Przymorze Małe

e-mail: [REDACTED]

tel: [REDACTED]

P. D. Kuchta
22

Gdańsk, 12.08.2025 r.



Opinia Zarządu Dzielnicy Przymorze Małe w sprawie wniosku dotyczącego ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej przy ul. Leona Droszyńskiego 14 oraz jej inwestycji towarzyszącej.

Zarząd Dzielnicy Przymorze Małe opiniuje pozytywnie wniosek dotyczący ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej przy ul. Leona Droszyńskiego 14 oraz jej inwestycji towarzyszącej, z poniższymi zastrzeżeniami.

1. W związku z planami wycięcia dwóch drzew, w celu wybudowania wjazdu do inwestycji pomiędzy budynkami B i C, wnosimy o usytuowanie wjazdu do inwestycji pomiędzy budynkami A i B.
2. W związku z wysokością okolicznych budynków, wnosimy o obniżenie wysokości budynku A o jedną kondygnację.

W imieniu Zarządu dzielnicy
Anna Maria Czarzasta
Przewodnicząca Zarządu Dzielnicy Przymorze Małe

**PRZEWODNICZĄCA ZARZĄDU
DZIELNICY PRZYMORZE MAŁE**
Anna Maria Czarzasta
Anna Maria Czarzasta



BIURO ROZWOJU GDAŃSKA

UL. WAŁY PIASTOWSKIE 24, GDAŃSK
Tel. 308 44 44, fax. 308 44 49, Regon 191840275

ZESPÓŁ OCHRONY ŚRODOWISKA



TEMAT

OPRACOWANIE EKOFIZJOGRAFICZNE PODSTAWOWE

**PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
PRZYMORZE MAŁE
REJON ULIC DOROSZYŃSKIEGO I ŚLĄSKIEJ
W MIEŚCIE GDAŃSKU (nr planu 0134)**

DATA

lipiec 2009r.

AUTOR

mgr Klaudia Moszczyńska-Brożyna

KIEROWNIK ZESPOŁU
OCHRONY ŚRODOWISKA
DYREKTOR BIURA

mgr Bogusław Grechuta

mgr inż. arch. Marek Piskorski

Spis treści

1. CEL I ZAKRES OPRACOWANIA.....	3
2. POŁOŻENIE I UŻYTKOWANIE TERENU	5
3. CHARAKTERYSTYKA ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO	6
3.1. Ukształtowanie terenu i budowa geologiczna	6
3.2. Wody podziemne	6
3.3. Wody powierzchniowe.....	6
3.4. Warunki klimatyczne	7
3.5. Gleby	7
3.6. Szata roślinna, różnorodność biologiczna	7
3.7. Powiązania przyrodnicze obszaru opracowania i stan jego ochrony prawnej	8
4. STAN ANTROPIZACJI ŚRODOWISKA	9
4.1 Zanieczyszczenie atmosfery	9
4.2. Zagrożenie klimatu akustycznego	11
4.3. Zanieczyszczenia gruntów	13
5. DIAGNOZA STANU I FUNKCJONOWANIA ŚRODOWISKA ORAZ WSTĘPNA PROGNOZA DAJSZYCH ZMIAN PRZY AKTUALNYM UŻYTKOWANIU	13
6. WNIOSKI I WYTYCZNE Z ZAKRESU OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŚRODOWISKA	14
6.1 Przeznaczenie analizowanych terenów w dotychczas obowiązującym planie	14
6.2 Uwarunkowania wynikające ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gdańska”	15
6.3. Wnioski i wytyczne z zakresu ochrony i kształtowania środowiska do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.....	16
SPIS LITERATURY I DOKUMENTACJI.....	19

Załącznik graficzny:

Opracowanie ekofizjograficzne podstawowe do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Przymorze Małe - rejon ulic Doroszyńskiego i Śląskiej w mieście Gdańsku” (0134).

1. CEL I ZAKRES OPRACOWANIA

Niniejsze opracowanie ekofizjograficzne podstawowe wykonano w Biurze Rozwoju Gdańska, dla potrzeb miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Przymorze Małe - rejon ulic Doroszyńskiego i Śląskiej w mieście Gdańsku” (0134).

Prace projektowe podjęto na podstawie Uchwały nr XXV/983/09 Rady Miasta Gdańska z dnia 23 kwietnia 2009 r. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Przymorze Małe - rejon ulic Doroszyńskiego i Śląskiej w mieście Gdańsku” (0134).

Celem sporządzenia planu jest umożliwienie wprowadzenia zmian w dotychczasowym sposobie wykorzystania terenów zajmowanych przez Międzynarodowe Targi Gdańskie, poprzez wprowadzenie w miejsce istniejącej funkcji targowej nowych funkcji mieszkaniowo-usługowych.

Obszar opracowania znajduje się w granicach obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego: „Oliwa Dolna rejon Beniowskiego w mieście Gdańsku z 2005 roku” (0117).

Przez opracowanie ekofizjograficzne rozumie się dokumentację sporządzaną na potrzeby planów zagospodarowania przestrzennego, charakteryzującą poszczególne elementy przyrodnicze na obszarze objętym planem i ich wzajemne powiązania.

Celem opracowania jest:

- dostarczenie charakterystyki oraz diagnoza stanu i funkcjonowania środowiska;
- ocena przydatności środowiska dla proponowanych form jego użytkowania;
- sformułowanie zasad zagospodarowania przestrzennego wynikających z ochrony środowiska.

Opracowanie składa się z części opisowej, fotograficznej oraz mapy pt. „Opracowanie ekofizjograficzne podstawowe do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Przymorze Małe - rejon ulic Doroszyńskiego i Śląskiej w mieście Gdańsku”.

Część opisowa zawiera charakterystykę poszczególnych elementów środowiska, analizę i diagnozę jego stanu oraz wnioski i wytyczne do planu zagospodarowania przestrzennego.

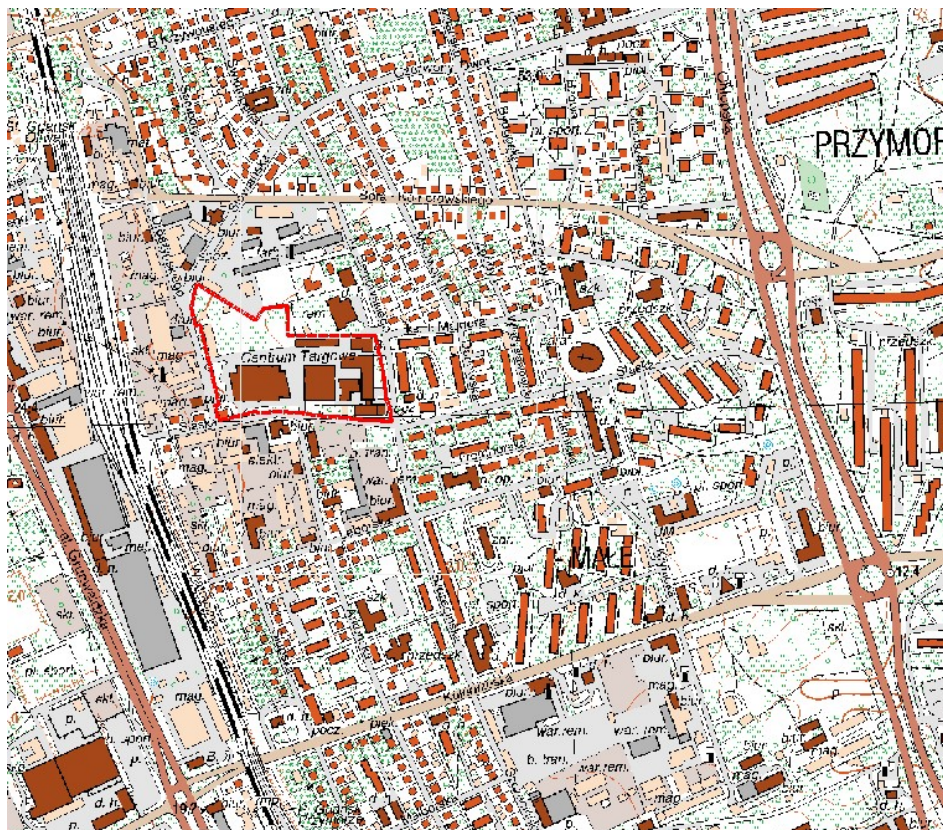
Mapa wykonana została na podkładzie sytuacyjno – wysokościowym i obejmuje wszystkie istotne elementy środowiska przyrodniczego obszaru objętego planem oraz terenów bezpośrednio przyległych.

W niniejszej opracowaniu uwzględniono informacje zawarte w następujących materiałach:

- w Ocenie stanu środowiska w gminie Gdańsk za lata 2004 - 2007 – Prezydent Miasta Gdańska;
- w opracowaniu ekofizjograficznym wykonanym dla potrzeb „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gdańska”, Zespół Ochrony Środowiska, Biuro Rozwoju Gdańska, Gdańsk 2007r.;
- w Ekofizjografii Gdańska dla potrzeb „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gdańska” – opracowanie „Proeko”, Biuro Projektów i Wdrożeń Proekologicznych, , Gdańsk 1998r.;
- w materiałach publikowanych i niepublikowanych dotyczących środowiska przyrodniczego obszaru miasta;
- w materiałach archiwalnych Pomorskiego Urzędu Wojewódzkiego w Gdańsku dotyczące istniejących i projektowanych form ochrony przyrody oraz zasobów przyrodniczych miasta;
- na Mapie terenów spokojnych gminy Gdańsk, Laboratorium pomiarowo-badawcze STANDARD, 2000 r.;
- na Mapach akustycznych miasta Gdańska, ACESOFT Sp. z o.o., Sopot 2007r.;
- z kartowania terenowego przeprowadzonego w lipcu 2009 r., obejmującego rozpoznanie struktury środowiska przyrodniczego;
- w piśmie Ministra Środowiska z dn.28 marca 2002r. (BOA-H-518/02/MW/sd) do wojewodów w sprawie lokalizacji stacji bazowych telefonii komórkowej;
- w Programie ochrony powietrza dla aglomeracji trójmiejskiej w województwie pomorskim, aktualizacja za rok 2006, Biuro Studiów i Pomiarów Proekologicznych »EKOMETRIA« Sp. z o.o.;
- w „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gdańska’, Uchwała Rady Miasta Gdańska nr XVIII/431/2007 z dnia 20 grudnia 2007r.

2. POŁOŻENIE I UŻYTKOWANIE TERENU

Obszar opracowania o powierzchni około 4,257 ha położony jest w obszarze Przymorza Małego, na wschód od torów kolejowych linii Gdańsk-Gdynia (rys.1.). Ulica Beniowskiego stanowi zachodnią granicę projektu planu. Od strony południowej i wschodniej projektu planu graniczy ze ulicami Śląską i Doroszyńskiego. Północna granica projektu planu biegnie po granicy własności MTG, oddzielając teren targów od nowego osiedla mieszkaniowego i jednostki straży pożarnej.



Rys.1. Położenie obszaru objętego projektem planu

Na terenie objętym projektem planu znajdują się obiekty Międzynarodowych Targów Gdańskich. W ich skład wchodzi duże hale wystawowe, centrum konferencyjne, budynki biurowe, place i parkingi utwardzone.

W obrębie obszaru projektu planu znajduje się jeszcze jeden budynek mieszkalny położony przy skrzyżowaniu ul. Doroszyńskiego i ul. Śląskiej (fot.1).

Fot.1.

Obszar projektu planu posiada dostęp do infrastruktury sanitarnej, wodociągowej, systemu ciepłowniczego, energetycznego i gazowego. Wody opadowe są przylegających ulic są odprowadzane do kanalizacji deszczowej i zbierane do kolektora „Kołobrzaska”.

3. CHARAKTERYSTYKA ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO

3.1. Ukształtowanie terenu i budowa geologiczna

Zgodnie z podziałem fizyczno-geograficznym obszaru Polski J. Kondrackiego, uszczegółowionym przez B. Augustowskiego i J. Szukalskiego, analizowany obszar położony jest w obrębie regionu Pobrzeża Gdańskiego i znajduje się w obrębie mikroregionu platformy oliwsko-wrzeszczańskiej.

Obszar opracowania jest terenem płaskim. Jego ukształtowanie w znacznym stopniu zostało przekształcone w wyniku wprowadzenia zainwestowania kubaturowego. Jego wysokość nad poziom morza waha się od 18 - 20 m. Teren jest nachylony w kierunku wschodnim i północno-wschodnim, w kierunku morza.

W podłożu obszaru dominują utwory fluwioglacjalne, które zostały wypłukane przez wody wypływające spod lodowca. Występują tu piaski przemieszane, drobno- i średnioziarniste lokalnie z domieszką grubszych frakcji o miąższości powyżej 4,5 m p.p.t. W obrębie obszaru opracowania nie występują współcześnie procesy rzeźbotwórcze.

3.2. Wody podziemne

Analiza materiałów archiwalno–dokumentacyjnych wykazała, że w obrębie obszaru opracowania pierwszy poziom wód gruntowych, znajdujących się w warstwach wodonośnych utworów plejstoceno-holoceno występuje na głębokości przekraczającej 5,0 m p.p.t. ze względu na występowanie utworów łatwo przepuszczalnych od powierzchni terenu.

3.3. Wody powierzchniowe

W granicach obszaru nie występują żadne elementy wód powierzchniowych. Obszar opracowania położony jest w granicach zlewni Kolektora Kołobrzaska. Odprowadzanie wód opadowych realizowane jest w dwojaki sposób: infiltracyjnie na terenach wokół domu (jednorodzinny trawnik) oraz powierzchniowo z terenów o nawierzchni utwardzonej za pomocą sieci kanalizacji deszczowej.

3.4. Warunki klimatyczne

Zgodnie z podziałem obszaru aglomeracji gdańskiej na typy klimatów lokalnych analizowany obszar opracowania ekofizjograficznego zaliczony został do „klimatu lokalnego platformy akumulacyjno-abrazyjnej” (według J.A.Trapa i inni, 1987) który posiada cechy będące wynikiem nakładania się wpływu morza i zabudowy.

Charakteryzuje się on stosunkowo niskimi temperaturami maksymalnymi, wysokimi temperaturami minimalnymi oraz niewielką liczbą lub całkowitym brakiem dni bardzo mroźnych i upalnych. Duże zainwestowanie występująca zarówno w obrębie projektu planu jak i w jego otoczeniu powoduje, że już w niewielkiej odległości od brzegu Zatoki Gdańskiej następuje ograniczenie oddziaływania morza. Świadczy o tym stosunkowo niska wilgotność względna, małe prędkości wiatru, krótki okres z pokrywą śnieżną oraz niewielka liczba dni z mgłą.

3.5. Gleby

Na terenie objętym projektem planu obserwuje się intensywne zainwestowanie i użytkowanie terenu. W obrębie opracowania pokrywa glebowa występuje tylko na niewielkich powierzchniach wzdłuż granic projektu planu. Występują tu gleby wykształcone na obcym materiale strukturotwórczym często zdeformowane przez procesy budowlane i oddziaływanie infrastruktury. (w chwili obecnej realizacja dwóch budynków biurowych).

3.6. Szata roślinna, różnorodność biologiczna

W granicach obszaru objętego projektem planu występuje stosunkowo mała różnorodność form szaty roślinnej, co związane jest przede wszystkim z dużą skalą antropizacji środowiska i niewielkim udziałem powierzchni biologicznie czynnej.

Tworzy ją głównie zieleń urządzona w postaci trawników z nielicznymi zadrzewieniami. Zieleń urządzona powstała w czasie budowy obiektów targowych. Najcenniejsze drzewa porastają teren opracowania wzdłuż granic projektu planu od strony ulicy Beniowskiego, i Śląskiej.

Pomiędzy halami wystawienniczymi i budynkami biurowymi występują parkingi i wybetonowane place.

W otoczeniu obszaru opracowania nie występują urządzone tereny zieleni publicznej. Pełnią one funkcję usługową lub mieszkaniową z niewielką powierzchnią zieleni rekreacyjnej.

Fot. 4.

3.7. Powiązania przyrodnicze obszaru opracowania i stan jego ochrony prawnej

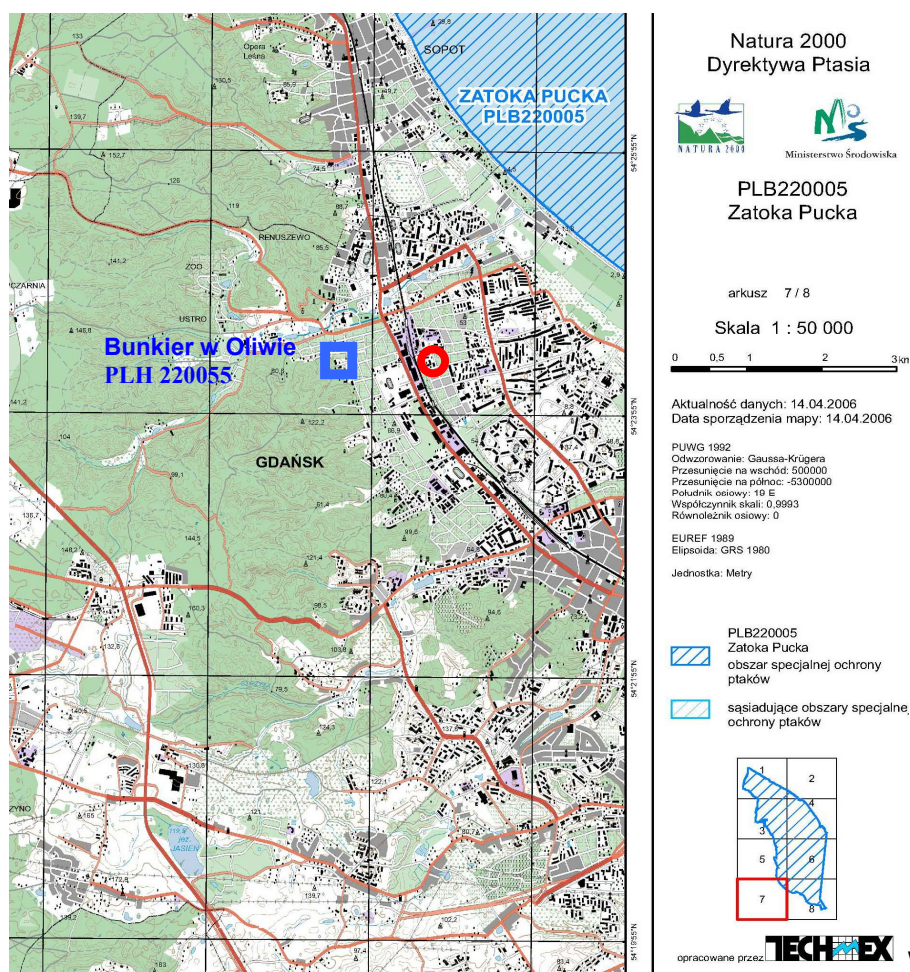
Na obszarze opracowania nie występują obszary chronione w rozumieniu Ustawy o ochronie przyrody ani obiekty planowane do objęcia ochroną.

Obszar ten nie został włączony do Ogólnomiejskiego Systemu Terenów Aktywnych Biologicznie, wyznaczonego w „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gdańska”.

Obszar opracowania zarówno pod względem wewnętrznych, jak i zewnętrznych powiązań przyrodniczych nie należy do szczególnie wartościowych terenów w granicach miasta. Jednocześnie ze względu na występujące tu zainwestowanie brak jest możliwości kształtowania nowych terenów o funkcjach przyrodniczych.

Prawie cały obszar opracowania położony jest w strefie ochronnej ujęć wody „Czarny Dwór”, w obrębie terenu ochrony pośredniej, która została ustanowiona Rozporządzeniem Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Gdańsku nr 1/2007 z dnia 18 stycznia 2007 roku.

Najbliżej położonym, w stosunku do terenu objętego opracowaniem obszarem włączonym do Europejskiej Sieci Ekologicznej Natura 2000 jest Specjalny Obszar Ochrony Siedlisk „Bunkier w Oliwie” – PLH 220055 oddalony o 2,5 km w kierunku zachodnim.



○ Rejon projektu planu

Rys. 2. Obszar włączony do Europejskiej Sieci Ekologicznej Natura 2000 położony w pobliżu obszaru opracowania

4. STAN ANTROPIZACJI ŚRODOWISKA

Ze względu na lokalizację obszaru objętego analizami w stosunku do form działalności człowieka podstawowymi zagadnieniami w zakresie stanu środowiska i ekologicznych warunków życia ludzi, są warunki aerosanitarne i warunki akustyczne.

4.1 Zanieczyszczenie atmosfery

Obszar opracowania charakteryzujących się umiarkowanym natężeniami ruchu samochodowego. Ruch samochodowy jest głównym źródłem emisji hałasu, wibracji oraz zanieczyszczeń powietrza.

Podstawą oceny stanu zanieczyszczeń powietrza są dane uzyskane w ramach badań prowadzonych przez Wojewódzką Stację Sanitarno – Epidemiologiczną na obszarze gminy Gdańsk. Najbliższy punkt pomiarowy znajduje się na Przymorzu przy głównym ciągu komunikacyjnym na ul. Chłopskiej, w odległości ok. 1200 m

w kierunku wschodnim od obszaru opracowania. Przypuszczalnie wyniki rzeczywiste badań pomiarowych w rejonie tego opracowania są niższe, ponieważ otaczające ulice nie są obciążone takim ruchem samochodowym.

Tab.1. Wartości średniorocznych stężeń zanieczyszczeń w [$\mu\text{g} / \text{m}^3$] przy ul.Chłopskiej w latach 2004-2006 (od 2007 brak pomiarów)

	2004 r.			2005 r.			2006r.		
Rodzaj zanieczyszczenia	SO ₂	NO ₂	PM 10	SO ₂	NO ₂	PM 10	SO ₂	NO ₂	PM 10
Stężenie w $\mu\text{g}/\text{m}^3$	4,0	21,0	8,0	4,0	22,0	10,0	7,0	25,0	10,0
Norma	20	40	40	20	40	40	20	40	40
% stężenia dopuszczalnego	20,0	52,5	20,0	20,0	55,0	25,0	35,0	62,5	25,0

źródło: Ocena stanu środowiska w gminie Gdańsk za rok 2005, 2006, 2007 Prezydent Miasta Gdańska.

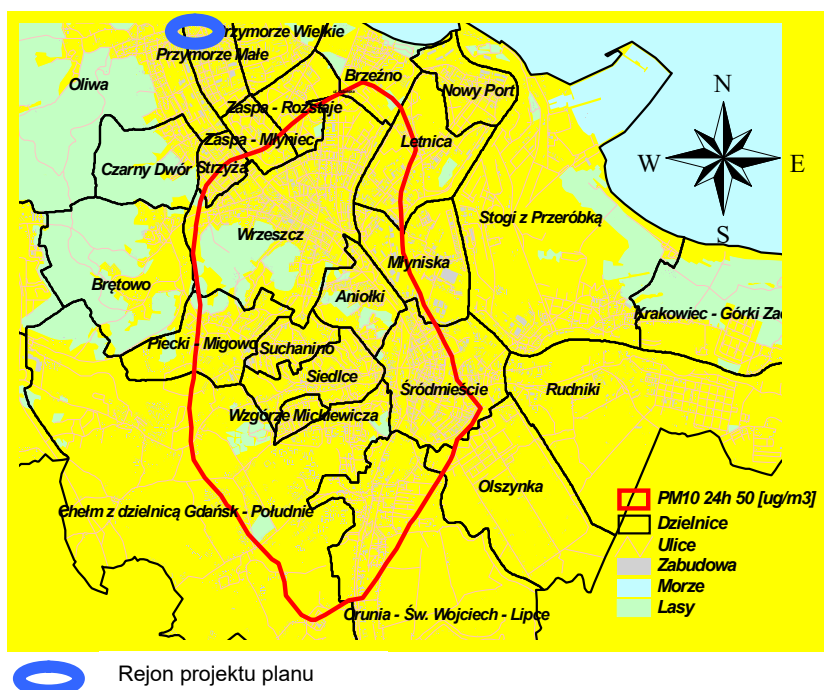
Jak wynika z powyższych danych, obserwuje się systematyczny wzrost stężeń średnioroczny wszystkich parametrów na przestrzeni lat 2004-2006. Analizując wyniki średniorocznego stężenia dwutlenku siarki w 2006 roku w stosunku do lat poprzednich widać że ich wzrost, ale kształtuje się poniżej wartości dopuszczalnej (35% normy).

Nie stwierdzono przekroczeń stężeń dwutlenku azotu, ale systematycznie wzrasta ich ilość i osiąga już 62,5% normy, co świadczy o zwiększonej emisji zanieczyszczeń pochodzących z transportu drogowego.

Stężenie pyłu zawieszonego nieznacznie wzrosło w stosunku do poprzednich lat, ale jest niższe od wartości dopuszczalnej. Natomiast niepokojący jest fakt przekroczeń dopuszczalnego poziomu stężeń średniodobowych D24=50 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ - 6 razy w ciągu roku (dopuszczalna częstotliwość przekroczenia dopuszczalnego poziomu w roku kalendarzowym wynosi 35 razy).

Podsumowując, obserwowane jest zahamowanie tendencji poprawy stanu czystości powietrza, ale nadal poszczególne zanieczyszczenia nie przekraczają dopuszczalnych norm. Najbardziej niepokojący jest wzrost stężeń dwutlenku azotu spowodowany wzrostem zanieczyszczeń komunikacyjnych, co dla tego rejonu jest istotne, ponieważ położony jest przy głównej trasie komunikacyjnej.

We wrześniu 2006 roku sporządzono „Program ochrony powietrza w zakresie pyłu PM₁₀ dla aglomeracji trójmiejskiej w województwie pomorskim”. W programie tym przedstawiono diagnozę stanu aerosanitarne aglomeracji trójmiejskiej na podstawie wyników pomiarów ze stacji automatycznych oraz przy pomocy modelowania stężeń substancji zanieczyszczających w powietrzu. Obszary przekroczeń poziomów wartości dopuszczalnych stężeń pyłu zawieszonego PM₁₀ 24h dla pomiarów wykonanych w 2006r. przedstawia poniższy rysunek nr 3. Obszar objęty niniejszym opracowaniem znalazł się poza granicami tego obszaru przekroczeń.



Rys.3. Obszary na terenie miasta Gdańska gdzie wykazano przekroczenia wartości ponadnormatywnymi PM₁₀24h pochodzące od całości emisji w 2006 r.
 źródło :Program ochrony powietrza..., Gdańsk 2007r.

4.2. Zagrożenie klimatu akustycznego

Miasto Gdańsk charakteryzuje się bardzo dobrym rozpoznaniem w zakresie warunków akustycznych. Od kilku lat prowadzone są szczegółowe pomiary akustyczne, które pozwoliły na sporządzenie w 2001r. „Map terenów spokojnych gminy Gdańsk” oraz w 2007r. „Map akustycznych miasta Gdańska”.

Pasmowy układ komunikacyjny w otoczeniu analizowanego terenu, w którym główne trasy drogowe (Aleja Grunwaldzka) i kolejowe (magistrala kolejowa E-65) przebiegają równolegle, przyczynia się do wysokiego natężenia hałasu w pobliżu tych tras.

Negatywne oddziaływanie na atmosferę i klimat akustyczny rejonu planu związane są z hałasem od ruchu drogowego ulic znajdujących się poza granicami opracowania, z hałasem kolejowym oraz uciążliwość akustyczna od podmiotów gospodarczych (plac budowy, zakłady usługowe w otoczeniu).

Poziom hałas drogowego w porze dziennej według rys. nr 4 charakteryzuje się natężeniem wynoszącym poniżej 55 dB wewnątrz terenu. Część terenu bezpośrednio przylegająca do ulic Śląskiej i Beniowskiego znajduje się w zasięgu uciążliwości hałasu o wartości powyżej 6-65 dB.

Rysunek nr 5 przedstawia natężenie hałasu natężenie hałasu kolejowego dla pory dziennej. Na terenach położonych od strony trasy kolejowej poziomy hałas wynoszą 60-65 dB. Z rysunku widać, że znaczący spadek poziomu hałasu następuje dopiero w wyniku ekranowania budynków, które poprawiają istniejącą sytuację.

Uwarunkowania wynikające z uciążliwości komunikacyjnych należy uwzględnić przy lokalizacji funkcji wymagających zachowania określonych standardów klimatu akustycznego zgodnie z obowiązującym Rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 29 lipca 2004r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz.U. Nr 04, poz. 178.1841).



Rys. 4. Hałas drogowy długookresowy, średni poziom dźwięku A określony dla wszystkich dni, wieczorów i nocy w roku L_{DWN} w decybelach (dB) w rejonie projektu planu.

źródło: „Mapa akustyczna miasta Gdańska” ACESOFT Sp. z o.o., Sopot, 2007 r.



Rys.5. Zasięg długookresowego hałasu kolejowego w porze dziennej.

źródło: „Mapy akustyczne miasta Gdańska” ACESOFT Sp. z o.o., Sopot, 2007 r.

4.3. Zanieczyszczenia gruntów

Przeprowadzone przez Państwowy Instytut Geologiczny w latach 1997-1999 analizy chemiczne gruntów w Gdańsku („Bazowa mapa zanieczyszczeń gleby na terenie gminy Gdańsk”) wykazały, że gleby obszaru opracowania są zanieczyszczone nieznacznie cynkiem, stężenia od 60 do 120 mg/kg), miedzią stężenia od 6 do 24 mg/kg, strontem stężenia od 25 - 50 mg/kg. Większe stężenia zanieczyszczeń zanotowano dla ołowiu i rtęci, które kształtują się na poziomie umiarkowany: ołów (80 - 160 mg/kg), rtęć (0,14 -0,35 mg/kg). W opracowaniu nie wykazano na analizowanym terenie zanieczyszczenia gruntów kadmem.

Dopuszczalne stężenia dla terenów zabudowanych i zurbanizowanych z wyłączeniem terenów przemysłowych zostały określone w Rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 9 września 2002 r. w sprawie standardów jakości gleby oraz standardów jakości ziemi (Dz. U. z dnia 4 października 2002 r.).

5. DIAGNOZA STANU I FUNKCJONOWANIA ŚRODOWISKA ORAZ WSTĘPNA PROGNOZA DALESZYCH ZMIAN PRZY AKTUALNYM UŻYTKOWANIU

Środowisko przyrodnicze w rejonie opracowania planu, podobnie jak na innych terenach śródmiejskich zostało w znacznym stopniu przekształcone. Na stan środowiska w dużym stopniu wpływa negatywne oddziaływanie ruchu samochodowego i kolejowego oraz duży procent terenów utwardzonych, które bezpowrotnie utraciły swoje wartości biotyczne.

Obecny stan środowiska na obszarze opracowania można określić jako dobry ale z bardzo małym udziałem powierzchni biologicznie czynnej, co wynika z funkcji jaką obecnie pełni. Zauważalna jest systematyczna niewielka tendencja wzrostu zanieczyszczeń powietrza w pobliżu ciągów komunikacyjnych.

Aktualny stan środowiska i dominujący charakter przekształceń na obszarze opracowania pozwala sformułować zarys prognozy dalszych zmian środowiska.

- realizacja nowej powierzchni biurowej w otoczeniu spowoduje zmianę struktury ruchu drogowego pojazdów poruszających się po przylegających ulicach z samochodów ciężarowych na ruch samochodów osobowych. Na tym etapie trudno określić czy poziom hałasu ulicznego wzrośnie;
- nastąpi wzrost zapotrzebowania na miejsca postojowe obsługujące powierzchnie biurowe w otoczeniu;
- wykształcenie się nowych kierunków rozwoju przestrzennego w otoczeniu na skutek budowy Business Park „nobiletuje” cały rejon opracowania, gdzie w miejsce terenów o funkcjach magazynowo-biurowych powstaną biura firm o światowej renomie;

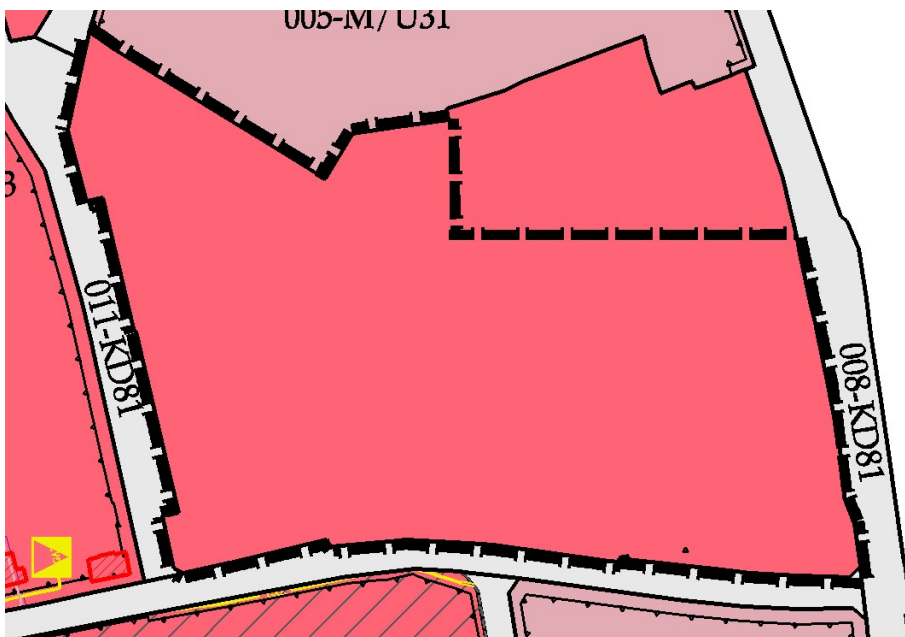
6. WNIOSKI I WYTYCZNE Z ZAKRESU OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŚRODOWISKA

6.1 Przeznaczenie analizowanych terenów w dotychczas obowiązującym planie miejscowym

Na terenie objętym projektem planu obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Oliwa Dolna rejon Beniowskiego w mieście Gdańsku z 2005 roku” nr 0117 uchwalony uchwałą Rady Miasta Gdańska Nr XXXVI/1159/05 z dnia 31 marca 2005 roku (Dz.Urz.Woj.Pom. nr 51 z 27.05.2005r. poz.991).

Zgodnie z ustaleniem wymienionego planu obszar ten przeznaczony został pod teren zabudowy usługowej z wyłączeniem obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m².

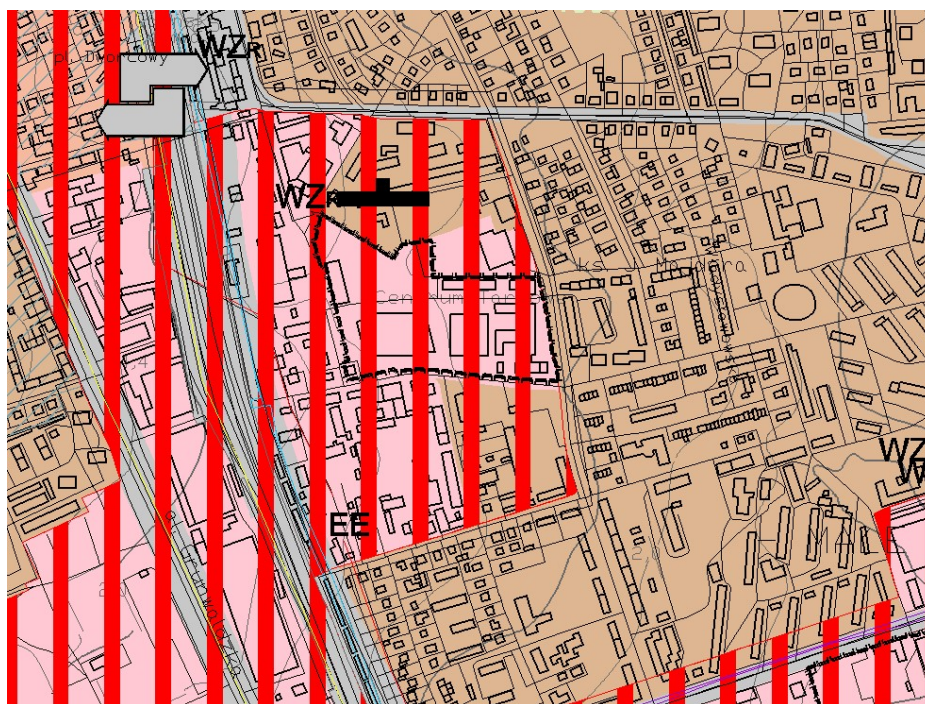
Szczegółowe zapisy dopuszczają: maksymalnej wysokość zabudowy wynoszącej 19 m, maksymalnej intensywności równej 0,7 maksymalnego pokrycie działki zabudową wynoszącą maksymalnie 50%, minimalnego procenta powierzchni biologicznie czynnej równej 30%.



Ryc. 6. Przeznaczenie rejonu analiz w obowiązującym planie miejscowym

6.2 Uwarunkowania wynikające ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gdańska”

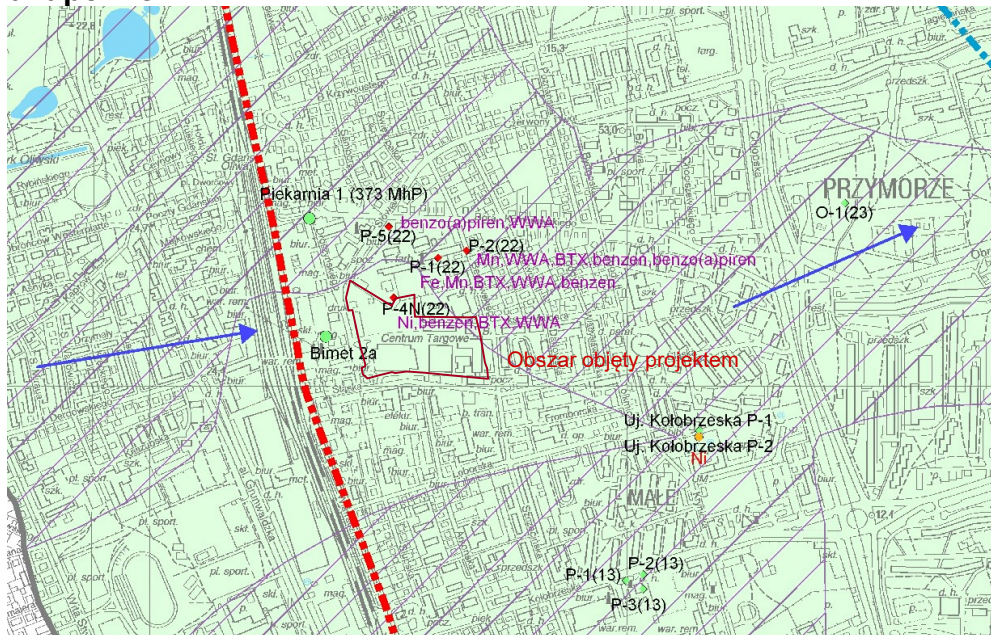
W uchwalonym w 2007 roku „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gdańska” przewidywanym kierunkiem rozwoju będzie funkcja usługowa w ramach Centralnego Pasma Usługowego.



Rys. 7. Fragment Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gdańska obejmujący obszar włączony w granice analizowanego planu miejscowego

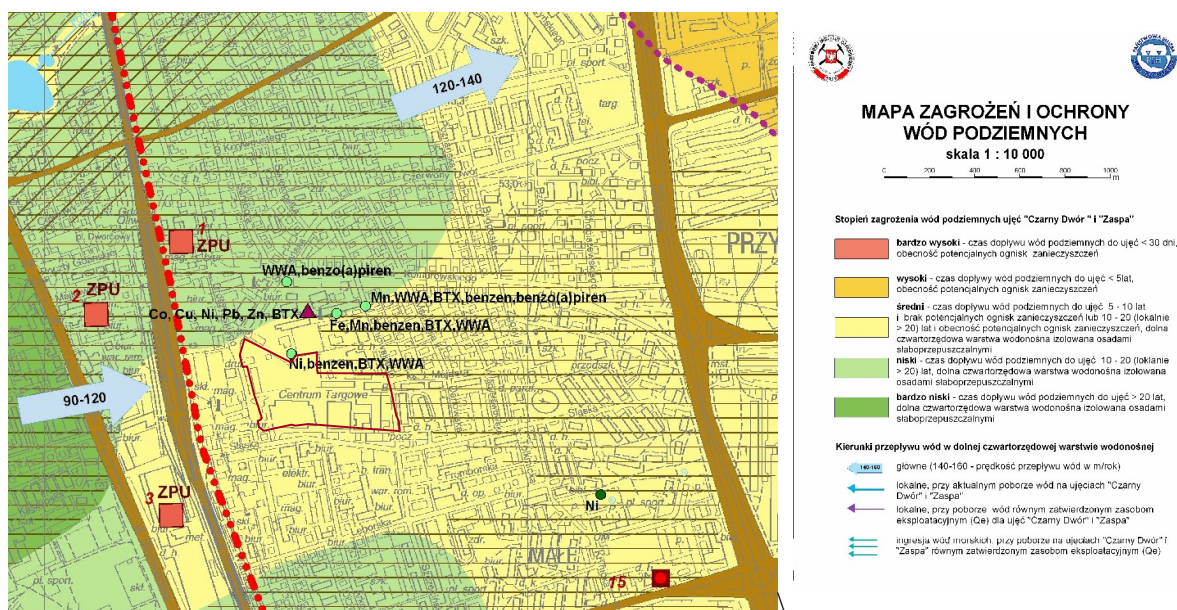
6.3. Uwarunkowania wynikające z opracowania pt. „Ocena możliwości i ograniczeń lokalizowania inwestycji (w tym obiektów wysokościowych) w strefie pośredniej ujęcia wód podziemnych „Czarny dwór” i „Zaspa”

uzupełnić



Rys.8. Fragment mapy jakości wód podziemnych czwartorzędowego poziomu wodonośnego

Na całym terenie występują wody klasy II –dobrej jakości, których wartości niektórych elementów fizykochemicznych są podwyższone w wyniku naturalnych procesów zachodzących w wodach podziemnych lub słabego wpływu działalności człowieka.



Rys.9. Fragment mapy zagrożeń i ochrony wód podziemnych.

- - - - - izochrona 5 lat przepływu poziomego
- - - - - izochrona 25 lat przepływu poziomego

Obiekty potencjalnie uciążliwe dla wód podziemnych
(numeryacja zgodna z zał. tekst. 2)

- szlaki komunikacyjne o znacznym natężeniu ruchu
- parkingi na obszarze o zastrzonych warunkach ochrony ujęć "Czarny Dwór" i "Zaspa"
- stacje paliw czynne
- zbiorniki olejów opałowych
- zakłady przemysłowe i usługowe

Stężenie wód podziemnych (słaby stan chemiczny wód)
na terenie ochrony pośredniej ujęć
(na podstawie badań wykonanych po 2003 r.)

- opróbowana warstwa wodonośna
- czwartorzędowa górna
- czwartorzędowa dolna

Wskaźniki przekraczające wartość III klasy jakości wody podziemnej*:
symbol oznacza przekroczenia dla: Cl - chlorków, Ca - wapnia, Fe - żelaza, Mn - manganu, Ni - niklu, NO₂ - azotynów, NO₃ - azotanów, BTX - lotnych węglowodorów aromatycznych, WWA - wielopierścieniowych węglowodorów aromatycznych
* wg projektu Rozporządzenia Ministra Środowiska - zał. tekst. 4

Stężenie gruntów
na terenie ochrony pośredniej ujęć
(na podstawie badań wykonanych po 2000 r.)

- lokalizacja punktów poboru prób gruntu
- Wskaźniki przekraczające wartości dopuszczalne określone dla grupy C**:
symbol oznacza przekroczenia dla: Co - kobaltu, Cu - miedzi, Ni - niklu, Pb - ołowiu, Zn - cynku, BTX - lotnych węglowodorów aromatycznych

** wg Rozporządzenia Ministra Środowiska Dz. U. nr 165 poz. 1359 z 09.09.2002 r.

Ochrona ujęć "Czarny Dwór" i "Zaspa"

- teren ochrony pośredniej ujęć
- obszar o zastrzonych warunkach ochrony ujęć
- obszar ścisłej ochrony ujęć
- czynne otwory obserwacyjne na ujęciach
- występowanie osadów słaboprzepuszczalnych pomiędzy warstwami wodonośnymi: czwartorzędową górną i dolną
- występowanie osadów słaboprzepuszczalnych na powierzchni terenu

wg Rozporządzenia nr 1/2007
Dyrektora RZGW w Gdańsku
z dnia 18 stycznia 2007 r.

6.4. Wnioski i wytyczne z zakresu ochrony i kształtowania środowiska do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

Środowisko przyrodnicze obszaru objętego opracowaniem ekofizjograficznym, charakteryzuje się jednorodną strukturą, przekształconą antropogenicznie z małym udziałem zieleni, na którą składają się: pojedyncze drzewa oraz niewielkie powierzchnie trawników.

Jak wynika z przedstawionej w poprzednich rozdziałach analizie aktualnego stanu poszczególnych elementów środowiska przyrodniczego, główne problemy ochrony środowiska na terenie projektu planu związane są:

- z generowaniem przez otaczające ciągi komunikacyjne uciążliwości hałasowych i aerosanitarnych;
- występowaniem zanieczyszczeń gleb w sąsiedztwie terenu objętego projektem planu, co może budzić podejrzenia, że teren opracowania wymaga przeprowadzenia szczegółowych badań pod kątem zanieczyszczeń gleb.

Na podstawie dokonanej charakterystyki oraz diagnozy stanu funkcjonowania środowiska przyrodniczego, przyjęto następujące kierunki kształtowania i ochrony środowiska dla terenu objętego projektem planu miejscowego:

- należy zgodnie z obowiązującymi przepisami zapewnić poziom hałasu w środowisku dla planowanych funkcji innych niż usługowe;

- należy wykluczyć możliwość występowania ponadnormatywnych zanieczyszczeń gleb w przypadku lokalizacji funkcji mieszkaniowych;
- realizacja intensywnej zabudowy śródmiejskiej o zróżnicowanych formach zabudowy może być możliwa po analizie możliwości obsługi komunikacyjnej otaczającego układu ulicznego;
- należy dążyć do zwiększenia udziału powierzchni biologicznie czynnej i o ile to możliwe, odzyskania nawet niewielkich jej fragmentów na obszarach pokrytych sztuczną nawierzchnią w postaci zieleni urządzonej towarzyszącej;
- należy respektować zakazy ustanowione w Rozporządzeniu Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Gdańsku nr 1/2007 z dnia 18 stycznia 2007 roku dotyczące strefy ochronnej ujęć wody „Czarny Dwór”;
- wskazane byłoby uwzględnienie w projekcie planu wniosków z opracowania pt. „Ocena możliwości i ograniczeń lokalizowania inwestycji (w tym obiektów wysokościowych) w strefie pośredniej ujęcia wód podziemnych „Czarny Dwór” i „Zaspa”;
- w przypadku realizacji funkcji mieszkaniowych należy wyznaczyć tereny pod zielen rekreacyjną przydomową o łącznej powierzchni nie mniejszej niż 0,3 m²/ 1 m² powierzchni użytkowej mieszkań;
- zaleca się zachowanie istniejących drzew zarówno od strony ulic Śląskiej i Beniowskiego;
- wprowadzenie nowych obiektów biurowych na obszary projektowanego zainwestowania usługowego nie może powodować negatywnego oddziaływania na otoczenie (minimalizacja uciążliwości akustycznych spowodowanych ruchem samochodów obsługujących biura);

SPIS LITERATURY I DOKUMENTACJI

1. Ekofizjografia Gdańska, dla potrzeb „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gdańska” – opracowanie „Proeko”, 1998, opr. zbior., Biuro Projektów i Wdrożeń Proekologicznych, Gdańsk .
2. Materiały archiwalne Pomorskiego Urzędu Wojewódzkiego w Gdańsku dotyczące istniejących i projektowanych form ochrony przyrody oraz zasobów przyrodniczych miasta.
3. Materiały publikowane i niepublikowane dotyczące środowiska przyrodniczego obszaru miasta.
4. Mapa terenów spokojnych gminy Gdańsk – Laboratorium Pomiarowo-badawcze STANDARD – Gdańsk, 2000.
5. Mapy akustyczne miasta Gdańska. ACESOFT Sp. z o.o., Sopot 2007 r.
6. Mapa hydrogeologiczna Polski w skali 1: 50 000. Państwowy Instytut Geologiczny, Oddział Geologii Morza, Sopot 1998 r.
7. Ocena stanu środowiska w gminie Gdańsk za lata 2004, 2005, 2006. Prezydent Miasta Gdańska.
8. Opracowanie ekofizjograficzne do „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gdańska”, Biuro Rozwoju Gdańska – Gdańsk 2006r.
9. Prace problemowe środowiska geograficznego miasta Gdańska, 1971, „Geoprojekt” Gdańsk.
10. Program ochrony powietrza w zakresie pyłu PM10 dla Aglomeracji Trójmiejskiej w województwie pomorskim. Biuro Studiów Proekologicznych „EKOMETRIA” Gdańsk 2007 r.
11. Program ochrony powietrza dla aglomeracji trójmiejskiej w województwie pomorskim – aktualizacja za rok 2006, Biuro Studiów i Pomiarów Proekologicznych „Ekometria”, Gdańsk 2007 r.
12. Rejestracja i inwentaryzacja naturalnych zagrożeń geologicznych (ze szczególnym uwzględnieniem osuwisk oraz innych zjawisk geodynamicznych) na terenie całego kraju, Akademia Górniczo Hutnicza w Krakowie, Kraków 2005 r.
13. Szczepański E., Kraiński P., Wytypowanie obszarów wymagających dalszych badań pod kątem zagrożeń masowymi ruchami ziemi, GEOTEST, Gdańsk, 2005 r.
14. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miast Gdańska, Uchwała Rady Miasta Gdańska nr XVIII/431/2007 z dnia 20 grudnia 2007 r.
15. Szukalski Jerzy, 1971, Środowisko geograficzne Trójmiasta, Uniwersytet Gdański – skrypty uczelniane, Sopot.
16. Trapp J. i in. Klimat aglomeracji gdańskiej, Zeszyty Naukowe Wydz. BGiO UG, Geografia 16, 1987 r.
17. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Oliwa Centrum” (nr 0215) Biuro Rozwoju Gdańska, 2003r.



BIURO ROZWOJU GDAŃSKA

UL. WAŁY PIASTOWSKIE 24, GDAŃSK
Tel. 308 44 44, fax. 308 44 49, Regon 191840275

ZESPÓŁ OCHRONY ŚRODOWISKA



TEMAT

**Prognoza oddziaływania na środowisko
Projektu miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego Przymorze Małe rejon ulic
Droszyńskiego i Śląskiej
w mieście Gdańsku (nr planu 0134)**

DATA

2011r.*

AUTOR

mgr Klaudia Moszczyńska-Brożyna

**KIEROWNIK ZESPOŁU
OCHRONY ŚRODOWISKA**

mgr Bogusław Grechuta

DYREKTOR BIURA

mgr inż. arch. Marek Piskorski

*W niniejszej prognozie uwzględniono zmiany projektu planu wynikające z uwag wniesionych w czasie debaty publicznej. Zostały one mówionw w aneksie, który znajduje się na końcu opracowania.

Spis treści

Streszczenie w języku niespecjalistycznym	4
1. WPROWADZENIE.....	6
1.1. Przedmiot i cel prognozy	6
1.2. Metoda sporządzania prognozy	7
2. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gdańska, innych dokumentów planistycznych, inwentaryzacyjnych i studiów dotyczących środowiska.....	10
2.1. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gdańska.....	10
2.2. Program Ochrony Powietrza w zakresie pyłu PM10 dla aglomeracji trójmiejskiej w województwie pomorskim	10
2.3. Program ochrony środowiska przed hałasem dla miasta Gdańska	12
2.4. Program ochrony środowiska dla miasta Gdańska 2011 z uwzględnieniem perspektywy 2012-2014: którego część stanowi Plan gospodarki odpadami dla miasta Gdańska 2011	13
2.5. Plan gospodarki odpadami dla miasta Gdańska 2011.....	13
2.6. Studium obszarów bezpośredniego zagrożenia powodzią	14
2.7. Ocena możliwości i ograniczeń lokalizowania inwestycji (w tym obiektów wysokościowych) w strefie pośredniej ujęcia wód podziemnych „Czarny Dwór” i „Zaspa”, a zwłaszcza na obszarze o zaostrzonych warunkach ochrony.....	14
3. STAN ŚRODOWISKA OBSZARU WŁĄCZONEGO W GRANICE PROJEKTU PLANU ORAZ TERENÓW BEZPOŚREDNIO PRZYLEGŁYCH.....	15
4. PROGNOZA DAJSZYCH ZMIAN W ŚRODOWISKU PRZY DOTYCHCZASOWYCH UŻYTKOWANIU TERENU OBJĘTEGO PROJEKTEM PLANU.....	20
5. WYTICZNE DO PROJEKTU PLANU WYNIKAJĄCE Z UWARUNKOWAŃ OKREŚLONYCH W OPRACOWANIU EKOFIZJOGRAFICZNYM PODSTAWOWYM	21
6. USTALENIA ANALIZOWANEGO PROJEKTU PLANU	22
6.1. Ustalenia obowiązującego planu przestrzennego zagospodarowania oraz planów na terenach przyległych	22
6.2. Cele sporządzania projektu planu	22
6.3. Analizowane warianty projektu planu	22
6.4. Wydzielone strefy funkcyjne.....	24
6.5. Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i drogowej.....	25
7. PRZEWIDYWANE ZNACZĄCE ODDZIAŁYWANIA (BEZPOŚREDNIE, POŚREDNIE, WTÓRNE, SKUMULOWANE, KRÓTKOTERMINOWE, ŚREDNIOTERMINOWE I DŁUGOTERMINOWE, STAŁE I CHWILOWE, POZYTYWNE I NEGATYWNE) NA ŚRODOWISKO, W TYM NA OBSZAR NATURA 2000	26
7.1. Wpływ realizacji ustaleń projektu planu na zabytki, chronione dobra kulturowe i wartości materialne	26
7.2. Skutki realizacji ustaleń projektu planu na powierzchnię ziemi	27
7.3. Skutki realizacji ustaleń projektu planu na powstanie zagrożenia ruchami masowymi ziemi	27
7.4. Skutki realizacji ustaleń projektu planu na ochronę obszarów występowania surowców naturalnych	28
7.5. Skutki realizacji ustaleń projektu planu na wody powierzchniowe i podziemne	28
7.6. Skutki realizacji ustaleń projektu planu na powstanie zagrożenia powodzią.....	29
7.7. Skutki realizacji ustaleń projektu planu na budowę geologiczną.....	29
7.8. Skutki realizacji ustaleń projektu planu na faunę i florę oraz na ochronę różnorodności biologicznej	29
7.9. Skutki realizacji ustaleń projektu planu na warunki klimatu lokalnego	31

7.10. Skutki realizacji ustaleń projektu planu na obszary i obiekty podlegające ochronie na podstawie ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody	32
7.11. Skutki realizacji ustaleń projektu planu na stan aerosanitarny.....	33
7.12. Skutki realizacji ustaleń projektu planu na warunki klimatu akustycznego.....	33
7.13. Skutki realizacji ustaleń projektu planu na zachowanie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych, w tym funkcjonowania stacji bazowych telefonii komórkowych.....	35
7.14. Skutki realizacji ustaleń projektu planu na walory krajobrazowe.....	36
7.15. Skutki realizacji ustaleń projektu planu na ryzyko wystąpienia poważnych awarii	39
7.16. Oddziaływania skumulowane skutków realizacji ustaleń projektu planu	39
7.17. Oddziaływania transgraniczne w wyniku realizacji ustaleń projektu planu	40
8. WPŁYW REALIZACJI USTALEŃ PROJEKTU PLANU NA ZDROWIE LUDZI.....	40
9. MONITOROWANIE SKUTKÓW REALIZACJI USTALEŃ PROJEKTU PLANU.....	40
10. PODSUMOWANIE.....	41
SPIS LITERATURY I DOKUMENTACJI.....	44

Załącznik graficzny:

Prognoza oddziaływania na środowisko do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Przymorze Małe - rejon ulic Droszyńskiego i Śląskiej w mieście Gdańsku” (nr projektu planu 0134).

Streszczenie w języku niespecjalistycznym

Niniejszą prognozę oddziaływania na środowisko sporządzono, w zakresie uzgodnionym z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska w Gdańsku oraz Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym W Gdańsku. Obszar objęty projektem planu o powierzchni 4,257 ha, położony jest na obszarze Przymorza Małego, na wschód od torów kolejowych linii Gdańsk-Gdynia. Na terenie objętym projektem planu znajdują się obiekty Międzynarodowych Targów Gdańskich. Jest to obszar o funkcji usługowej. Obszar objęty projektem planu znajduje się w granicach obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego: „Oliwa Dolna rejon Beniowskiego w mieście Gdańsku z 2005 roku” (nr planu 0117). Celem sporządzenia planu jest umożliwienie wprowadzenia zmian w dotychczasowym sposobie wykorzystania terenów zajmowanych przez Międzynarodowe Targi Gdańskie, poprzez wprowadzenie w miejsce istniejącej funkcji, funkcji mieszkaniowo-usługowych oraz terenów zieleni urządzonej.

Najważniejsze ustalenia projektu planu to:

- od strony ul. Droszyńskiego zachowuje się dotychczasową funkcję U33, w celu m.in. ekranowania pozostałego obszaru planu przed uciążliwościami hałasowym od istniejącej linii kolejowej oraz od planowanej Drogi Czerwonej;
- wprowadzenie funkcji mieszkaniowo-usługowej o dużej intensywności i o zmiennych wysokościach od 23 m do 40 m od strony wschodniej;
- przeznaczenie 1,69 ha pod tereny zieleni urządzonej w postaci parku ogólnodostępnego.

Na obszarze objętym projektem planu nie występują obszary chronione, ani obiekty planowane do objęcia ochroną, w rozumieniu Ustawy o ochronie przyrody. Nie włączono tego obszaru także do Ogólnomiejskiego Systemu Terenów Aktywnych Biologicznie (OSTAB). Cały obszar objęty projektem planu znajduje się na terenie pośredniej strefy ochronny ujęć wód podziemnych „Czarny Dwór” i „Zaspa” Głównym czynnikiem kształtującym warunki klimatu akustycznego obszaru objętego projektem planu jest emisja hałasu kolejowego pochodzącego od linii kolejowej oraz emisja hałasu drogowego pochodzącego z otaczających ulic.

Niniejszą prognozę oddziaływania na środowisko sporządzono celem określenia, analizy i oceny skutków, które mogą wynikać z planowanego przeznaczenia terenu dla wszystkich komponentów środowiska i zdrowia ludzi oraz przedstawienie rozwiązań eliminujących lub ograniczających ich ewentualnie negatywny wpływ na środowisko. Prognozuje się, że realizacja ustaleń projektu planu nie będzie oddziaływać na istniejące oraz planowane obszary Europejskiej Sieci Ekologicznej Natura 2000. Nie spowoduje również wystąpienia jakichkolwiek oddziaływań o charakterze transgranicznym.

Realizacja ustaleń projektu planu skutkować będzie następującymi pozytywnymi oddziaływaniami na środowisko: wprowadzenie zieleni urządzonej ogólnodostępnej - parku, nastąpi poprawa dostępności do terenów zieleni publicznej, na terenie 001-U33 nowa pierzeja wzdłuż ul. Droszyńskiego ograniczy zasięg ponadnormatywnego poziomu hałasu na terenie objętym projektem planu, wprowadzono szczegółowe zapisy kompozycyjne na terenie 003-M/U32 (linie geometrii zabudowy, lokalizacja osi widokowej, dominanty kompozycyjne).

Skutki negatywne ustaleń projektu planu mogą polegać na miejscowym pogorszeniu warunków klimatu lokalnego w sąsiedztwie terenu 003-M/U32 poprzez zmianę warunków nasłonecznienia terenów przyległych, zmianie stosunków wietrznych, silnym przekształceniu fizjonomii krajobrazu w wyniku realizacji zabudowy na terenie 003-M/U32, zmianie zagospodarowania terenu spowodowaną nasileniem ruchu kołowego poza obszarem objętym projektem planu, pogorszeniu klimatu akustycznego i stanu aerosanitarnego wzdłuż ulic otaczających obszar objęty projektem planu.

W ogólnej ocenie skutki realizacji projektu planu pomimo istotnych oddziaływań na środowisko zarówno w obrębie projektu planu jak i w jego otoczeniu zapewni wprowadzenie ładu przestrzennego. W projekcie planu zapisano szereg ustaleń kompozycyjnych minimalizujących oddziaływania środowiskowe.

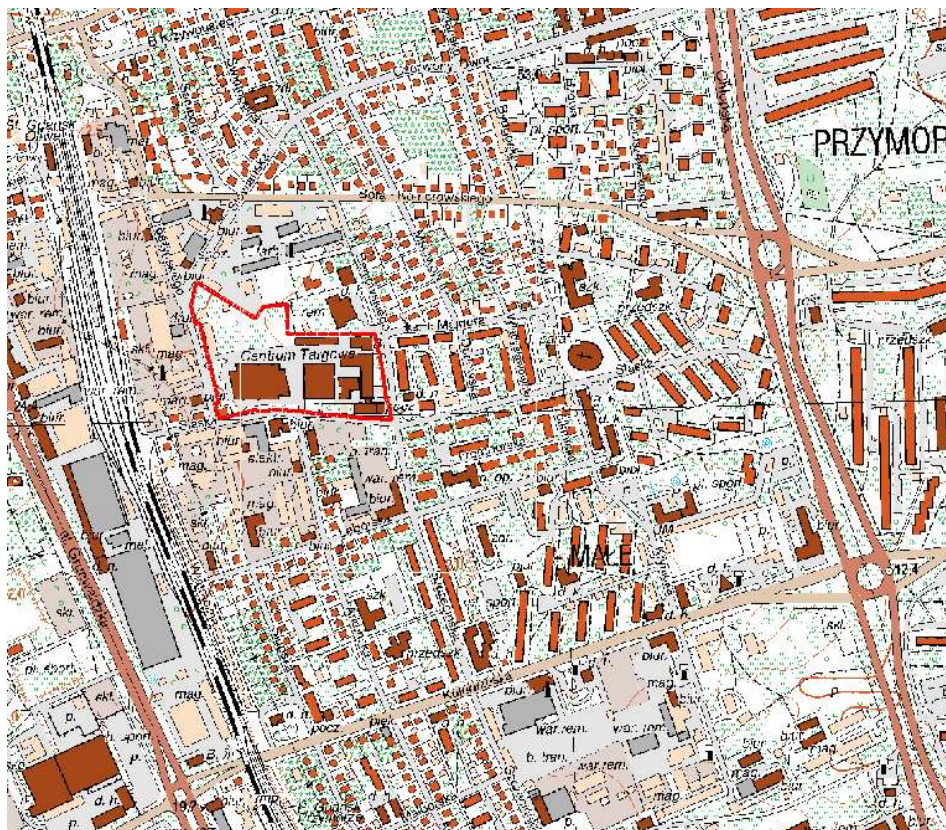
1. Wprowadzenie

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. 46.1 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. Nr 199, poz. 1227). 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.

Ocena wpływu ustaleń projektu planu zagospodarowania przestrzennego na środowisko jest obciążona wysokim stopniem niepewności. Charakter potencjalnych oddziaływań może nie być zależny bezpośrednio od ustaleń planu. Prognoza wpływu realizacji ustaleń projektu planu na środowisko z samej swojej istoty zawiera oceny hipotetyczne, oparte bardziej na prawdopodobieństwie i zasadach logicznego wnioskowania niż konkretnych wyliczeniach dla realizowanych w przyszłości zamierzeń. Prognoza, analizując skutki najsilniej obciążające środowisko, 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.

1.1. Przedmiot i cel prognozy

Obszar objęty projektem planu o powierzchni 4,26 ha położony jest na obszarze Przymorza Małego, na wschód od torów kolejowych linii Gdańsk-Gdynia (rys.1.). Ulica Beniowskiego stanowi jego wschodnią granicę natomiast od strony południowej i zachodniej teren objęty projektem planu graniczy ze ulicami Ślaską i Droszyńskiego. Północna granica projektu planu przebiega po granicy terenu Międzynarodowych Targów Gdańskich, oddzielając teren targów od osiedla mieszkaniowego „Nova Oliva” i terenów należących do straży pożarnej.



Rys.1. Położenie obszaru objętego projektem planu

Na terenie objętym projektem planu znajdują się obiekty Międzynarodowych Targów Gdańskich - hale wystawowe, parkingi utwardzone, budynki gospodarcze i warsztatowe oraz biura wynajmowane przez inne firmy. Przy skrzyżowaniu ulic Droszyńskiego i Śląskiej znajduje się budynek mieszkalny obecnie nieużytkowany.

Obszar projektu planu posiada dostęp do infrastruktury sanitarnej, wodociągowej, miejskiego systemu ciepłowniczego, energetycznego i gazowego. Wody opadowe są odprowadzane do kanalizacji deszczowej i doprowadzone do kolektora „Kołobrzeska”.

1.2. Metoda sporządzania prognozy

Stopień i zakres szczegółowości niniejszej prognozy oddziaływania na środowisko został uzgodniony z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska w Gdańsku i Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w Gdańsku,:

1. Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Gdańsku, pismem (RDOŚ-22-PN.II-7041-4-50/09/sn z dnia 25 maja 2009r.) zwrócił uwagę, iż:
 - w prognozie oddziaływania na środowisko muszą być zawarte wszystkie informacje wyszczególnione w art. 51.ust.2 ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. Nr 199, poz.1227);

- informacje zawarte w prognozach oddziaływania na środowisko, o której mowa w art.51 ust.2 powinny być opracowane stosownie do stanu współczesnej wiedzy i metod oceny oraz dostosowane do zawartości i stopnia szczegółowości projektowanego dokumentu oraz etapu przyjęcia tego dokumentu w procesie opracowywania projektów dokumentów powiązanych z tym dokumentem;
 - w prognozach oddziaływania na środowisko należy uwzględnić informacje zawarte w prognozach oddziaływania na środowisko sporządzonych dla innych, przyjętych już dokumentów powiązanych z projektem dokumentu będącego przedmiotem postępowania.
2. Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Gdańsku, pismem (SE.ZNS-80/490p/18/KB/09 z dnia 20 maja 2009r.) uzgodnił proponowany zakres prognozy.

Niniejsza prognoza oddziaływania na środowisko składa się z części opisowej oraz z części graficznej.

Część opisowa prognozy zawiera charakterystykę struktury i stanu środowiska, przedstawia istotne z punktu widzenia ochrony środowiska ustalenia projektu planu oraz ocenia oddziaływanie projektu planu na środowisko, a także określa sposoby łagodzenia ewentualnych zagrożeń powodowanych przez planowane zagospodarowanie. Opracowanie zakończone jest syntezą, uwzględniającą wnioski dotyczące realizacji ustaleń projektu planu.

Podstawą prognozowania skutków realizacji ustaleń projektu planu była szczegółowa analiza jego zapisów pod kątem zmian przestrzennych zmierzających do lokalizacji nowych lub modyfikacji istniejących źródeł oddziaływania na środowisko. Następnie identyfikowano poszczególne czynniki oddziałujące na środowisko związane z wprowadzeniem zmian w strukturze funkcjonalno – przestrzennej obszaru objętego projektem planu. Przy ustaleniu ich potencjalnego oddziaływania na środowisko wykorzystano dotychczasowe doświadczenia empiryczne i dane literaturowe.

Niniejsza prognoza oddziaływania na środowisko została sporządzona na podstawie informacji zawartych w następujących dokumentach i opracowaniach:

- Miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego „Oliwa Dolna rejon ulicy Beniowskiego w mieście Gdańsku” nr 0117 przyjęty uchwałą Rady Miasta Gdańska nr XXXVI/1159/05 z 31 marca 2005 r. (Dz.Urz.Woj.Pom. nr 51 z 27.05.2005r. poz.991);
- Projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Przymorze Małe rejon ulic Droszyńskiego i Śląskiej w mieście Gdańsku” (nr planu 0134), Biuro Rozwoju Gdańska, Gdańsk 2011r.;

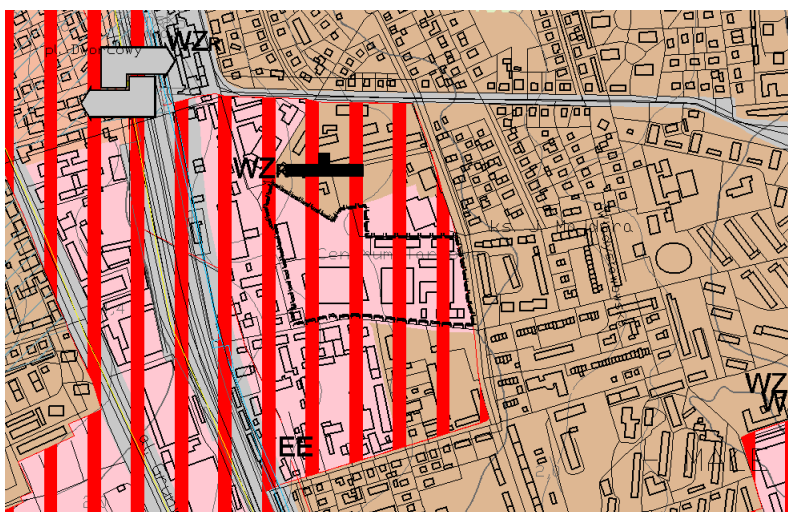
- Ocenie stanu środowiska w gminie Gdańsk za lata 2004 - 2009 – Prezydent Miasta Gdańska;
- Opracowaniu ekofizjograficznym podstawowym do projektu planu zagospodarowania przestrzennego „Przymorze Małe rejon ulic Droszyńskiego i Śląskiej w mieście Gdańsku” (nr planu 0134), Biuro Rozwoju Gdańska, Gdańsk 2009r.;
- Opracowaniu ekofizjograficznym wykonanym dla potrzeb „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gdańska”, Zespół Ochrony Środowiska, Biuro Rozwoju Gdańska, Gdańsk 2007r.;
- Ekofizjografii Gdańska dla potrzeb „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gdańska” – opracowanie „Proeko”, Biuro Projektów i Wdrożeń Proekologicznych, , Gdańsk 1998r.;
- Mapie hydrogeologicznej Polski w skali 1: 50 000. Arkusz „Gdańsk”. Państwowy Instytut Geologiczny, Oddział Geologii Morza, Sopot 1998;
- Mapach akustycznych miasta Gdańska. ACESOFT Sp. z o.o., Sopot 2007r.;
- Kartowanie terenowe przeprowadzone w lipcu 2009 r., obejmujące rozpoznanie struktury środowiska przyrodniczego;
- Programie ochrony powietrza w zakresie pyłu PM10 dla Aglomeracji Trójmiejskiej w województwie pomorskim. Biuro Studiów Proekologicznych „EKOMETRIA” Gdańsk 2007r.;
- Programie ochrony środowiska dla miasta Gdańska 2011 z uwzględnieniem perspektywy 2012-2014, Uchwała Rady Miasta Gdańska nr XLIX/1373/10 z dnia 27 maja 2010 r.
- Programie ochrony środowiska przed hałasem dla miasta Gdańska, Uchwała Rady Miasta Gdańska nr XLIV/1253/10 z dnia 30 grudnia 2009 r.
- Projekcie ASTRA, „Skutki zmian klimatu w rejonie Gdańska”. PiG, Gdańsk. 2007r.;
- „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gdańska’, Uchwała Rady Miasta Gdańska nr XVIII/431/2007 z dnia 20 grudnia 2007r.
- Szukalski Jerzy, Środowisko geograficzne Trójmiasta, Uniwersytet Gdański – skrypty uczelniane, Sopot, 1971r.;
- Uchwale nr 1203/XLIX/10 Sejmiku Województwa Pomorskiego z dnia 28 czerwca 2010r. „w sprawie określenia programu ochrony powietrza dla strefy aglomeracji trójmiejskiej”
- Trapp J. i in. Klimat aglomeracji gdańskiej, Zeszyty Naukowe Wydz. BGiO UG, Geografia 16, 1987r.;

Część graficzną prognozy stanowi mapa w skali 1:1000 pt. „Prognoza oddziaływania na środowisko” projektu planu, która ilustruje skutki realizacji ustaleń planu przedstawione w części opisowej i jest integralną częścią opracowania.

2. Uwarunkowania wynikające ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gdańska, innych dokumentów planistycznych, inwentaryzacyjnych i studiów dotyczących środowiska

2.1. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gdańska

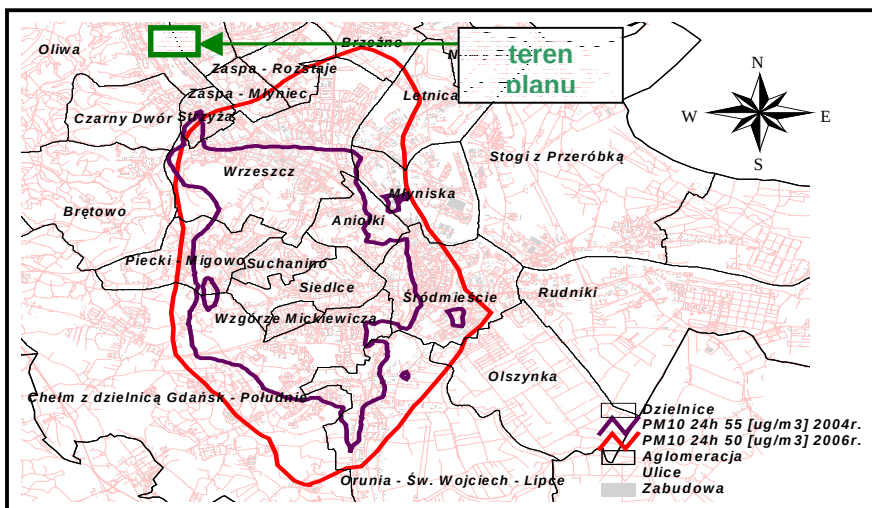
W uchwalonym w 2007 roku „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gdańska” przewidywanym kierunkiem rozwoju będzie funkcja usługowa w ramach Centralnego Pasma Usługowego.



Rys. 2. Przeznaczenie obszaru objętego projektem planu wynikające z ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gdańska.

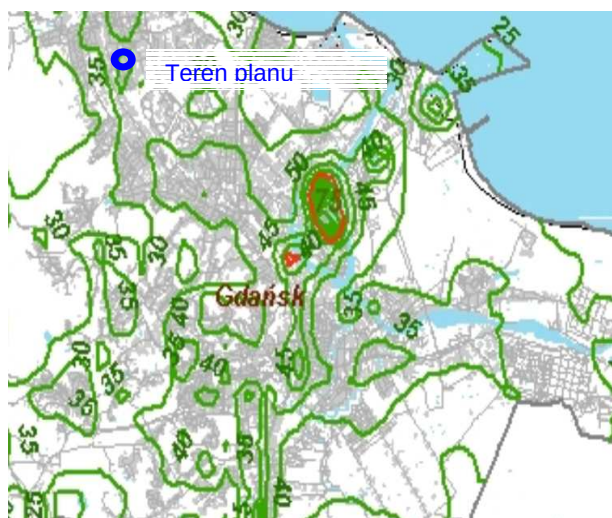
2.2. Program Ochrony Powietrza w zakresie pyłu PM₁₀ dla aglomeracji trójmiejskiej w województwie pomorskim

W 2006 roku sporządzono: „Program ochrony powietrza w zakresie pyłu PM₁₀ dla aglomeracji trójmiejskiej w województwie pomorskim”. W programie tym przedstawiono diagnozę stanu aerosanitarne aglomeracji trójmiejskiej na podstawie wyników pomiarów ze stacji automatycznych ARMAAG oraz przy pomocy modelowania stężeń substancji zanieczyszczających w powietrzu na podstawie danych z 2004 r. W 2006 r. wykonano ponowne badania, które potwierdziły, że rejon przekroczeń ponadnormatywnymi stężeniami pyłu zawieszonego PM₁₀ 24h rozszerza się. Obszary przekroczeń poziomów wartości dopuszczalnych stężeń pyłu zawieszonego PM₁₀ 24h przedstawiono na rysunku nr 4. Obszar objęty projektem analizowanego planu znalazł się poza granicami tego obszaru przekroczeń.



Ryc. 3. Obszary na terenie miasta Gdańska, na których wykazano przekroczenia wartości ponadnormatywnymi PM1024h pochodzące od całości emisji w 2006r.
Źródło : Program ochrony powietrza..., Gdańsk 2007r.

Oceny jakości powietrza wykonane w kolejnych latach 2007 - 2008 przez Wojewódzkiego Inspektora Ochrony Środowiska w Gdańsku dla strefy aglomeracji trójmiejskiej wykazały zmniejszenie się powierzchni przekroczeń pyłu zawieszonego PM₁₀ 24h. Na terenie objętym projektem planu dotrzymane są normatywne stężenia zanieczyszczeń powietrza: pyłu zawieszonego PM₁₀ oraz nie odnotowano przekroczeń poziomu benzo[a]pirenu (rys.4)



Rys.4. Położenie obszaru projektu planu na tle rozkładu stężeń pyłu zawieszonego PM₁₀ w okresie uśredniania wyników pomiarów 24 godziny z emisji całkowitej na terenie aglomeracji trójmiejskiej w 2008 r.

Źródło: Uchwała Sejmiku Województwa Pomorskiego w sprawie określenia programu ochrony powietrza dla strefy aglomeracji trójmiejskiej.

Sejmik Województwa Pomorskiego w uchwale nr 1203/XLIX/10 z dnia 28 czerwca 2010r. „w sprawie określenia programu ochrony powietrza dla strefy aglomeracji trójmiejskiej” określił rejony przekroczeń poziomów dopuszczalnych pyłu zawieszonego PM₁₀ i poziomu docelowego benzo[a]pirenu. W programie wskazano podstawowe kierunki

i zakresy działań niezbędnych do przywrócenia poziomów dopuszczalnych pyłu zawieszonego PM₁₀ w strefie aglomeracji trójmiejskiej oraz działania długoterminowe zmierzające do ograniczenia zanieczyszczenia powietrza pyłem zawieszonym PM₁₀ oraz dotrzymania poziomu docelowego dla benzo[α]pirenu. Analizowany obszar objęty projektem planu znajduje się poza wyznaczonymi obszarami przekroczeń, dlatego nie określono dla niego działań naprawczych.

2.3. Program ochrony środowiska przed hałasem dla miasta Gdańska

W 2009r. Rada Miasta Gdańska uchwaliła „Program ochrony środowiska przed hałasem dla miasta Gdańska” (Załącznik do uchwały nr XLIV/1253/09 Rady Miasta Gdańska z dnia 30 grudnia 2009r.). W programie tym, na podstawie obowiązujących map akustycznych przedstawiono diagnozę warunków klimatu akustycznego na terenie miasta oraz określono działania naprawcze w celu obniżenia uciążliwości akustycznych.

Program wskazał dwie podstawowe kategorie działań, które będą wpływały na stan akustyczny Gdańska:

- **działania długofalowe**, których podstawowym celem realizacji nie jest pierwotnie ochrona środowiska przed hałasem (np. plany Rozwoju systemu komunikacyjnego miasta), lecz których wykonanie w zasadniczy sposób wpłynie na zmiany klimatu akustycznego obszaru;
- **działania bieżące**, techniczno - organizacyjne obejmujące wszelkie przedsięwzięcia antyhałasowe, realizowane w ramach bieżących potrzeb oraz inne działania, w następstwie, których nastąpi poprawa warunków klimatu akustycznego, weryfikowane i modyfikowane w miarę potrzeb w cyklu 5-7 letnim.

W przypadku analizowanego projektu planu podstawowym problemem jest hałas pochodzący od linii kolejowych. W Programie ochrony przed hałasem przewidziano następujące kierunki działań mające na celu obniżenie hałasu:

- PRIORYTET I - Modernizacja linii E65 Warszawa – Gdynia.
- PRIORYTET II – Szybka Kolej Miejska – poprawa jakości torowisk.
- PRIORYTET III - Przedsięwzięcia krótkookresowe.

W ramach priorytetu I - modernizacja linii kolejowych E65 relacji Warszawa – Gdynia przewidziano obniżenie poziomów dźwięku:

- ok. 3 dB w rejonach stacji;
- ok. 5 dB przy umiarkowanych prędkościach;
- do 10 dB przy prędkościach 100 km/h i większych.

Przyjęte harmonogramy przewidują rozpoczęcie prac na obszarze Trójmiejskim od początku roku 2010 a zakończenie w roku 2013.

Poprawa stanu akustycznego środowiska w aspekcie hałasu kolejowego zależna jest zarówno od modernizacji linii E65 jak i od jakości taboru Szybkiej Kolei Miejskiej. W „Programie ...” przewidziano obniżenie hałasu pochodzącego od linii Szybkiej Kolei Miejskiej średnio o 5 dB. Prace modernizacyjne zostaną zrealizowane w ramach Program „Rozwój SKM w Trójmieście”. Odpowiedzialnym za zapewnienie realizacji powyższego zadania jest m.in. gmina Gdańsk. Teren projektu planu nie jest objęty doraźnymi działaniami techniczno–organizacyjnymi, które są podstawą priorytetu III, ponieważ przekroczenia wartości dopuszczalnych poziomów hałasu nie są większe niż 10 dB, a w bezpośrednim sąsiedztwie torów nie ma zabudowy mieszkaniowej.

2.4. Program ochrony środowiska dla miasta Gdańska 2011 z uwzględnieniem perspektywy 2012-2014: którego część stanowi Plan gospodarki odpadami dla miasta Gdańska 2011

W 2010 r. Rada Miasta Gdańska uchwaliła „Program ochrony środowiska dla miasta Gdańska 2011 z uwzględnieniem perspektywy 2012-2014: którego część stanowi Plan Gospodarki Odpadami dla miasta Gdańska 2011” (załączniki 1, 2 do uchwały nr XLIX/1373/10 Rady Miasta Gdańska z dnia 27 maja 2010r.). Celem „Programu ochrony środowiska...” jest zapewnienie warunków do rozwoju miasta przy zachowaniu walorów środowiska przyrodniczego i poprawienie jakości życia mieszkańców.

W „Programie ochrony środowiska...” określono cele długoterminowe i średniookresowe, dla każdego celu zdefiniowano działania i zadania oraz harmonogram ich realizacji. Na terenie objętym projektem planu główne problemy środowiskowe związane są uciążliwościami funkcjonowania linii kolejowej. Dlatego głównym zadaniem jest ochrona przed narażeniem na ponadnormatywny hałas. Główne kierunki zadań zmierzające do ograniczenia tych uciążliwości zostały zapisane w „Programie ochrony przed hałasem”.

2.5. Plan gospodarki odpadami dla miasta Gdańska 2011

„Plan gospodarki odpadami dla miasta Gdańska 2011” jest integralną częścią „Programu ochrony środowiska dla miasta Gdańska 2011 z uwzględnieniem perspektywy 2012-2014” uchwalony przez Radę Miasta Gdańska w dniu 27 maja 2010r. uchwałą nr XLIX/1373/10 załącznik nr 2. Celem „PGO” jest zapobieganie powstawaniu odpadów i minimalizacja ich negatywnego oddziaływania na środowisko, odzysk i recykling odpadów, z zachowaniem zasad ochrony środowiska, wdrożenie i rozwój najlepszych dostępnych technologii w planowaniu strategicznym i gospodarowaniu odpadami oraz dostosowanie się do zmieniających się przepisów prawnych. Stanowi on również kontynuację dotychczasowej polityki gospodarowania odpadami zawartej w poprzednim PGO. Na terenie objętym projektem planu występuje niewystarczający poziom odzysku odpadów, niedostateczna liczba pojemników do selektywnej zbiórki odpadów, brak systemu zbiórki odpadów

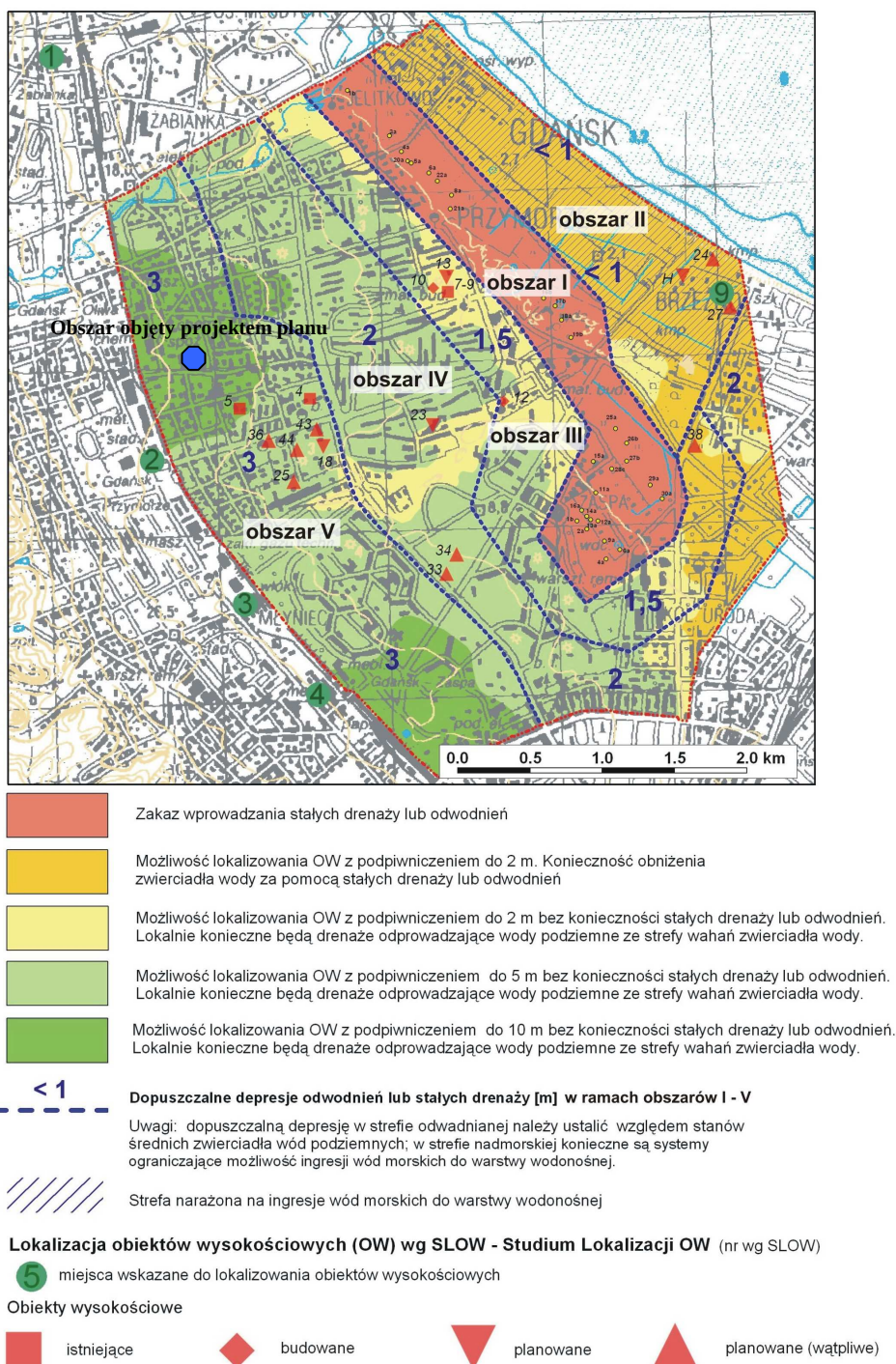
komunalnych ulegających biodegradacji. Strategiczne cele i zadania w zakresie gospodarki odpadami komunalnymi na najbliższe 8 lat koncentrują się na modernizacji i rozbudowie Zakładu Utylizacji Odpadów Gdańsk - Szadółki, wdrażaniu oraz propagowaniu zmniejszenia ilości odpadów kierowanych do składowania oraz selektywnej zbiórce odpadów. Realizacja wymienionych celów rozwiązuje problemy występujące na terenie objętym projektem planu. Harmonogram realizacji wymienionych zadań został zapisany jako działania ciągłe.

2.6. Studium obszarów bezpośredniego zagrożenia powodzią

W 2004 roku Instytut Meteorologii i Gospodarki Wodnej, Oddział Morski w Gdyni na zlecenie Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Gdańsku sporządził „Studium obszarów bezpośredniego zagrożenia powodzią dla terenów nieobwałowanych rzek: Raduni, Motławy, Martwej Wisły, Rozwójki i Bielawy od wody o prawdopodobieństwie pojawienia się 1% dla terenów zurbanizowanych, od wody o prawdopodobieństwie pojawienia się 1%, 10% dla pozostałych terenów”. Według „Studium...”, obszar objęty projektem planu nie znajduje się w strefie bezpośredniego zagrożenia powodzią o prawdopodobieństwie 1%.

2.7. Ocena możliwości i ograniczeń lokalizowania inwestycji (w tym obiektów wysokościowych) w strefie pośredniej ujęcia wód podziemnych „Czarny Dwór” i „Zaspa”, a zwłaszcza na obszarze o zastrzonych warunkach ochrony

Obszar objęty projektem planu położony jest w V obszarze (rys.5), co oznacza, że możliwa jest lokalizacja obiektów wysokościowych z podpiwniczeniem do 10 m bez konieczności stałych drenaży lub odwodnień, ponieważ teren jest położony na skraju strefy w znacznym oddaleniu od ujęć (1,5 km), gdzie dopuszcza się obniżenie zwierciadła wody w strefie odnawialnej do 3 m. Przeprowadzone analizy hydrogeologiczne i badania modelowe w opracowaniu pt. „Ocena możliwości i ograniczeń lokalizowania inwestycji (w tym obiektów wysokościowych) w strefie pośredniej ujęcia wód podziemnych „Czarny Dwór” i „Zaspa”, a zwłaszcza na obszarze o zastrzonych warunkach ochrony” pozwalają na ocenę przestrzenną możliwości i ograniczeń lokalizowania inwestycji (w tym obiektów wysokościowych) na terenie strefy ochrony pośredniej ujęć komunalnych „Czarny Dwór” i „Zaspa”.



Rys. 5. Ocena lokalizowania obiektów wysokościowych w granicach strefy ochronnej ujęć komunalnych „Czarny Dwór” i „Zaspa”

Źródło: „Ocena możliwości i ograniczeń lokalizowania inwestycji (w tym obiektów wysokościowych) w strefie pośredniej ujęcia wód podziemnych „Czarny Dwór” i „Zaspa, a zwłaszcza na obszarze o zaokrąglonych warunkach ochrony”. PIG, Gdańsk 2008r.

3. Stan środowiska obszaru włączonego w granice projektu planu oraz terenów bezpośrednio przyległych

Zanieczyszczenie atmosfery

Podstawą oceny stanu zanieczyszczeń powietrza na obszarze gminy Gdańsk są dane uzyskane w ramach badań prowadzonych przez Wojewódzką Stację Sanitarno –

Epidemiologiczną. Najbliższy punkt pomiarowy w stosunku do obszaru objętego projektem planu znajduje się na Przymorzu przy głównym ciągu komunikacyjnym na ul. Chłopskiej, w odległości około 1200 m w kierunku wschodnim. Wyniki badań pochodzące z tego punktu pomiarowego można uznać za adekwatne dla analizowanego terenu, chociaż można przypuszczać, że wyniki rzeczywiste badań pomiarowych w rejonie tego opracowania są niższe, ponieważ otaczające ulice nie są obciążone takim ruchem samochodowym.

Tab.1. Wartości średniorocznych stężeń zanieczyszczeń w [$\mu\text{g} / \text{m}^3$] przy ul. Chłopskiej w latach 2004-2006 (od 2007 brak pomiarów)

	2004 r.			2005 r.			2006r.		
Rodzaj zanieczyszczenia	SO ₂	NO ₂	PM ₁₀	SO ₂	NO ₂	PM ₁₀	SO ₂	NO ₂	PM ₁₀
Stężenie w $\mu\text{g}/\text{m}^3$	4,0	21,0	8,0	4,0	22,0	10,0	7,0	25,0	10,0
Norma	20	40	40	20	40	40	20	40	40
% stężenia dopuszczalnego	20,0	52,5	20,0	20,0	55,0	25,0	35,0	62,5	25,0

źródło: Ocena stanu środowiska w gminie Gdańsk za rok 2005, 2006, 2007 Prezydent Miasta Gdańska.

Jak wynika z powyższych danych, obserwuje się systematyczny wzrost stężeń średnioroczny wszystkich parametrów na przestrzeni lat 2004-2006. Analizując wyniki średniorocznego stężenia dwutlenku siarki w 2006 roku w stosunku do lat poprzednich widać ich wzrost, ale nadal wartości kształtują się poniżej wartości dopuszczalnej (35% normy).

Nie stwierdzono przekroczeń stężeń dwutlenku azotu, ale systematycznie one wzrastają i osiągają już 62,5% normy, co świadczy o zwiększonej emisji zanieczyszczeń pochodzących z transportu drogowego.

Stężenie pyłu zawieszonego nieznacznie wzrosło w stosunku do poprzednich lat, ale jest niższe od wartości dopuszczalnej.

Podsumowując, obserwowane jest zahamowanie tendencji poprawy stanu czystości powietrza, ale nadal poszczególne jego zanieczyszczenia nie przekraczają dopuszczalnych stężeń. Najbardziej niepokojący jest wzrost stężeń dwutlenku azotu spowodowany wzrostem zanieczyszczeń komunikacyjnych.

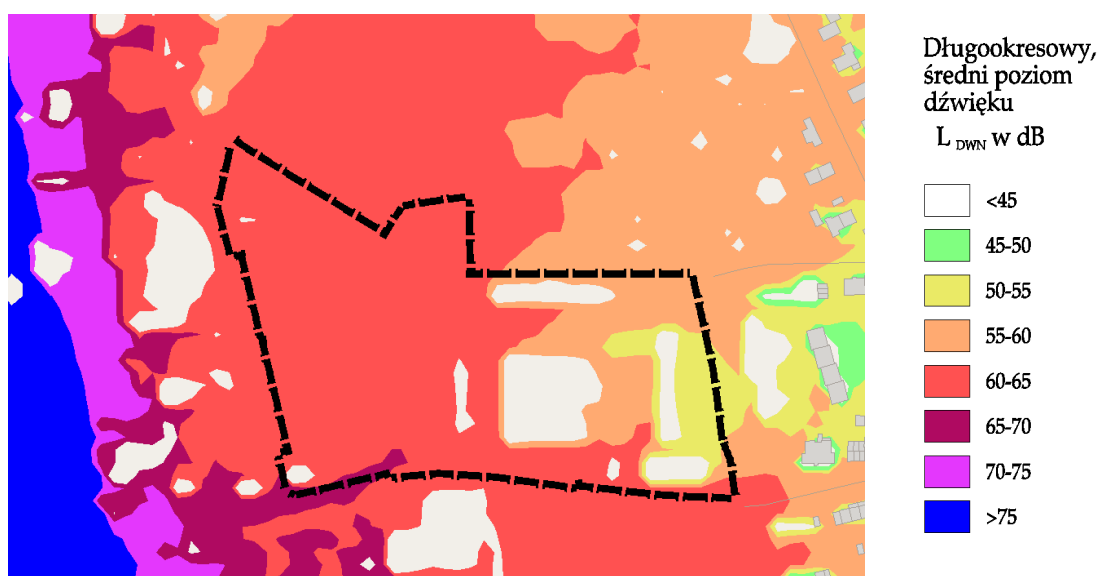
Zagrożenie klimatu akustycznego

Pasmowy układ komunikacyjny w otoczeniu analizowanego terenu, w którym główne trasy drogowe (Aleja Grunwaldzka) i kolejowe (magistrala kolejowa E-65) przebiegają równolegle, przyczynia się do wysokiego natężenia hałasu w pobliżu tych tras.

Mało korzystne warunki klimatu akustycznego związane są z hałasem kolejowym, hałasem drogowym oraz uciążliwości akustyczne od innych podmiotów pochodzącym spoza terenu objętego projektem planu.

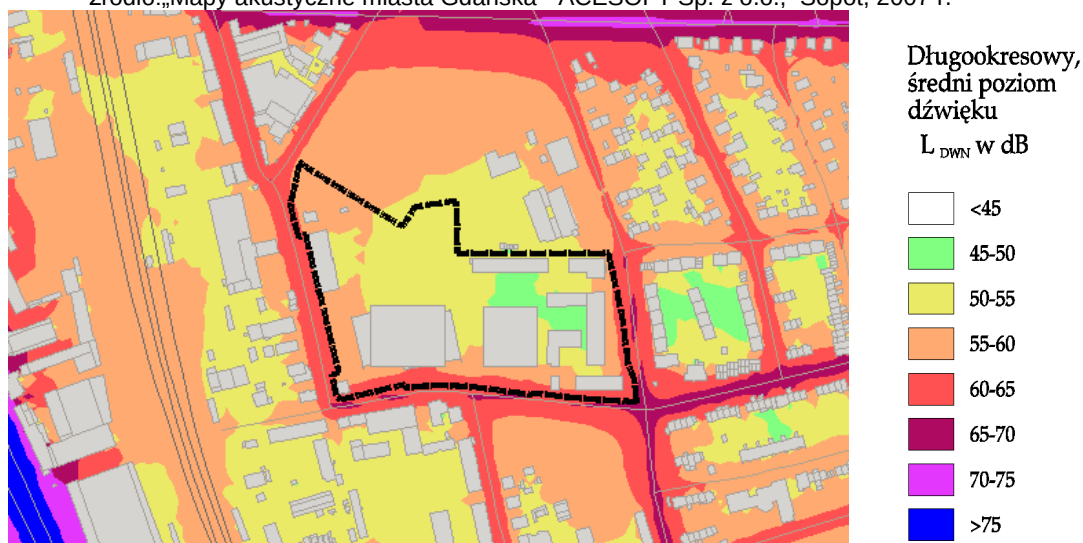
Na rysunku nr 6 przedstawiono natężenie hałasu kolejowego dla pory dziennej. Na terenach położonych od strony linii kolejowej poziom hałasu w środowisku waha się od 60 do 65 dB. Znaczący spadek poziomu hałasu następuje dopiero w wyniku ekranowania budynków, które poprawiają warunki akustyczne za budynkami. Część terenu bezpośrednio przylegająca do ulic Śląskiej i Beniowskiego znajduje się w zasięgu uciążliwości hałasu o wartości powyżej 60-65 dB.

Poziom hałasu drogowego w porze dziennej według rys. nr 7 charakteryzuje się natężeniem wynoszącym poniżej 55 dB wewnątrz terenu.



Rys.6. Zasięg długookresowego hałasu kolejowego w porze dziennej – w rejonie obszaru objętego projektem planu.

źródło: „Mapy akustyczne miasta Gdańska” ACESOFT Sp. z o.o., Sopot, 2007 r.



Rys. 7. Hałas drogowy długookresowy, średni poziom dźwięku A określony dla wszystkich dni, wieczorów i nocy w roku L_{DWN} w decybelach (dB) w rejonie obszaru objętego projektem planu. źródło: „Mapy akustyczne miasta Gdańska” ACESOFT Sp. z o.o., Sopot, 2007 r.

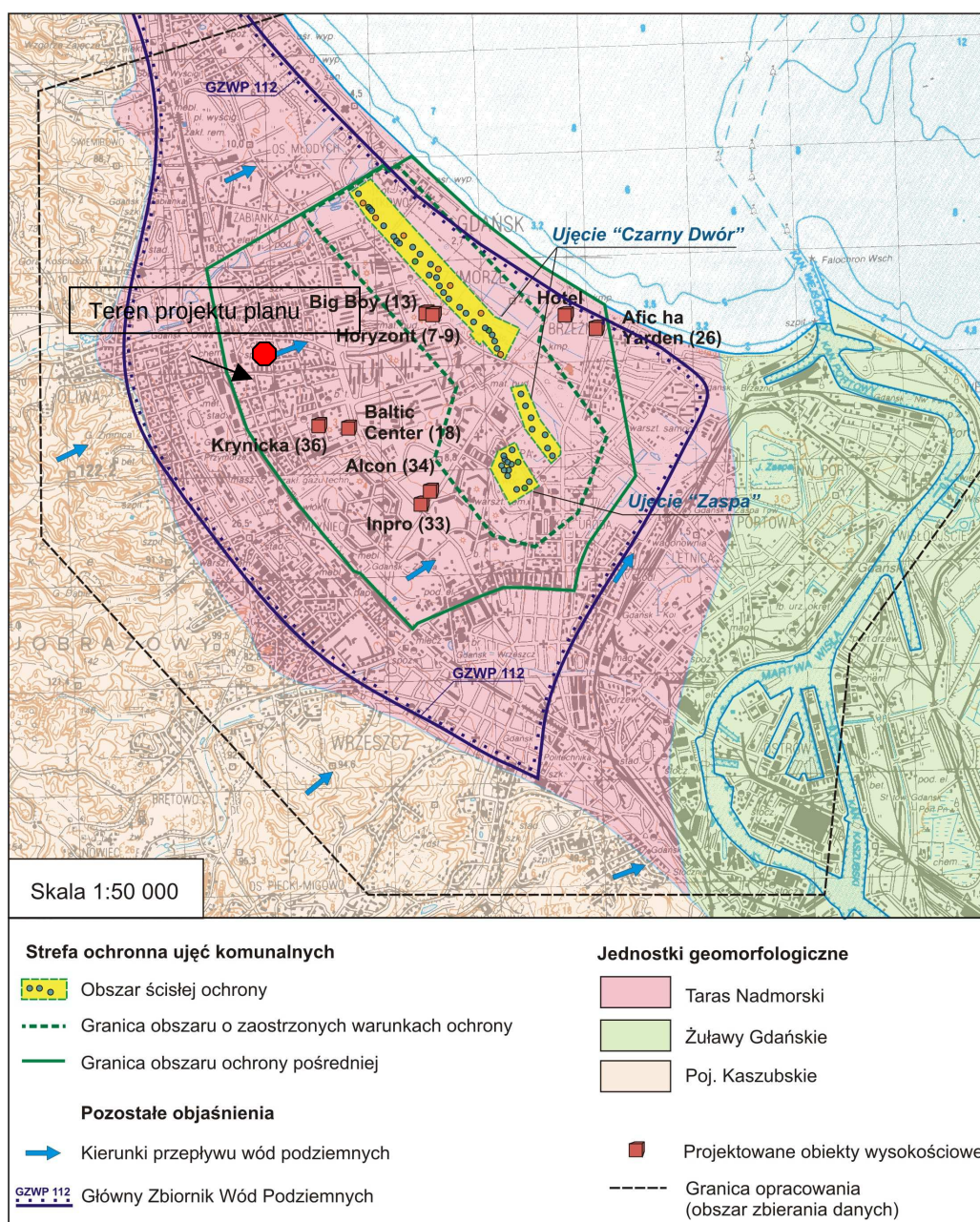
Zanieczyszczenia gruntów i wód podziemnych

Dopuszczalne stężenia dla terenów zabudowanych i zurbanizowanych z wyłączeniem terenów przemysłowych zostały określone w Rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 9 września 2002 r. w sprawie standardów jakości gleby oraz standardów jakości ziemi (Dz. U. z dnia 4 października 2002 r.). Szczegółowy stan zanieczyszczenia wód podziemnych i gruntów opisano na podstawie następujących opracowań:

- „Raport z III etapu rekultywacji podłoża gruntowego na terenie osiedla mieszkaniowego Nova Oliwia w Gdańsku przy ul. Bora-Komorowskiego”, 2007r. PB GEOSTAB , Gdańsk 2008r.;
- „Ocena możliwości i ograniczeń lokalizowania ujęcia wód podziemnych (w tym obiektów wysokościowych) w strefie pośredniej ujęcia wód podziemnych „Czarny Dwór” i „Zaspa”, a zwłaszcza na obszarze o zaostrzonych warunkach ochrony”, PIG, 2008r.

Z pobranych próbek podłoża w rejonie dawnej fabryki farb i lakierów „Polifarb” wynika (tereny na północ od obszaru objętego projektem planu), że grunty nie spełniały standardów jakości gleb ze względu na zawartość metali ciężkich (Co, Pb, Zn) w strefie powierzchniowej do 0,5 m p.p.t. oraz węglowodorów aromatycznych BTX i metali ciężkich (Co) od 0,5 m p.p.t. do 4,0 m p.p.t. dla terenów zabudowanych budynkami mieszkalnymi i użyteczności publicznej. Teren ten przed przekształceniem z funkcji przemysłowej na mieszkaniową został zrekultywowany, poprzez usunięcie i wymianę zanieczyszczonego gruntu. Nie można jednak wykluczyć, wcześniejszej migracji zanieczyszczeń poza tereny, na których przeprowadzono rekultywację. Należałoby sprawdzić, czy na terenie objętym projektem planu nie występują grunty zanieczyszczone, które wymagałyby rekultywacji przed wprowadzeniem funkcji mieszkaniowej i rekreacyjnej.

Cały obszar objęty projektem planu znajduje się na terenie pośredniej strefy ochronny ujęć wód podziemnych „Czarny Dwór” i „Zaspa”, która została ustanowiona na podstawie Rozporządzenia Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Gdańsku nr 3/2009 z dnia 30 czerwca 2009 roku. Teren ochrony pośredniej obejmuje obszar zasilania ujęcia, który odpowiada odległości 25-letniej wymiany wody w warstwie wodonośnej. Strefa ta musi być użytkowana w sposób nie zagrażający jej jakości i ilości.



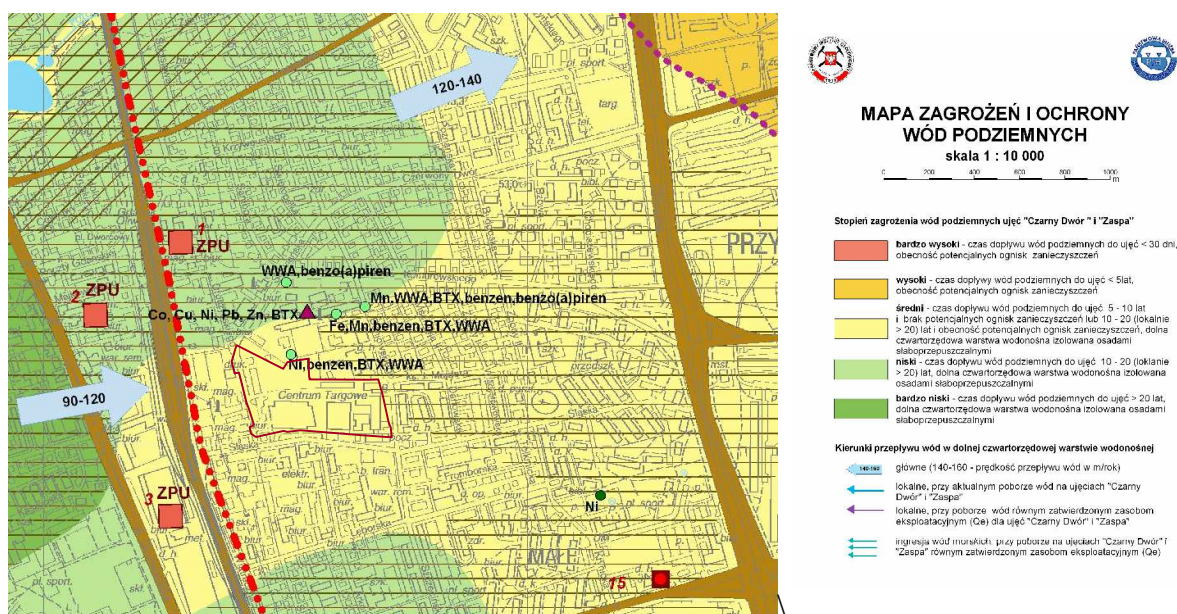
Rys.8. Położenie obszaru objętego projektem planu względem stref ochronnych ujęć wody podziemnych „Czarny Dwór” i „Zaspa”.

źródło: „Ocena możliwości i ograniczeń lokalizowania inwestycji...” PIG, Gdańsk 2008r.

Ocenę jakości wód piętra czwartorzędowego przeprowadzono w oparciu o wyniki pochodzące z lat 2000-2008, sporadycznie uzupełnione o dane z wcześniejszych lat. Generalnie wody podziemne dolnej warstwy wodonośnej w obrębie 25-letniego spływu wód do ujęcia są dobrej jakości i odpowiadają II klasie jakości. Oznacza to, że w wodach tych wartości niektórych elementów fizykochemicznych są podwyższone w wyniku naturalnych procesów zachodzących w wodach podziemnych lub na skutek słabego wpływu antropogenicznego. Obszarem o stwierdzonych zanieczyszczeniach wód górnej warstwy wodonośnej w pobliżu projektu planu jest teren byłej fabryki farb i lakierów „Polifarb”, gdzie na podstawie badań w 2005 i 2006 roku wody zaliczono do V klasy (wody złej jakości).

Stwierdzono tam znaczne przekroczenia benzenu, benzoapirenu, WWA, BTX oraz niklu, żelaza i manganu w wodach górnej warstwy wodonośnej. Na terenie tym w latach 2007-2008 przeprowadzono rekultywację gruntu, co pozytywnie powinno wpłynąć na stopniową poprawę jakości wody.

W celu wizualizacji zagrożenia ujęć wody podziemnych wykonano „Mapę zagrożeń i ochrony wód”. Teren projektu planu położony jest na obszarze o średnim stopniu zagrożenia – czas dopływu zanieczyszczeń wód do ujęć wynosi 5-10 lat, brak jest potencjalnych ognisk zanieczyszczeń. Za obszary w niskim stopniu zagrażające ujęciom uznaje się te, z których czas dopływu potencjalnych zanieczyszczeń w rejon ujęcia wyniesie 10 do 20 lat (lokalnie > 20 lat), a użytkowy poziom wodonośny chronią osady słabo przepuszczalne występujące w nadkładzie warstwy.



Rys.9. Fragment mapy zagrożeń i ochrony wód podziemnych.

źródło: „Ocena możliwości i ograniczeń lokalizowania ...” PIG, Gdańsk 2008r.

4. Prognoza dalszych zmian w środowisku przy dotychczasowym użytkowaniu terenu objętego projektem planu

Środowisko przyrodnicze w rejonie obszaru objętego projektem planu, podobnie jak na innych terenach zabudowanych zostało w znacznym stopniu przekształcone. Na stan środowiska w dużym stopniu wpływa negatywne oddziaływanie ruchu samochodowego i kolejowego oraz wysoki udział terenów utwardzonych, które bezpowrotnie utraciły swoje wartości biotyczne.

Obecny stan środowiska na obszarze objętym projektem planu można określić jako dobry, ale zauważa się bardzo niski udział powierzchni biologicznie czynnej, co wynika z funkcji jaką obecnie pełni teren Międzynarodowych Targów Gdańskich. Zauważalna jest systematyczna niewielka tendencja wzrostu zanieczyszczeń powietrza w pobliżu ulic.

Aktualny stan środowiska i dominujący charakter przekształceń na obszarze projektu planu pozwala sformułować wstępną prognozę dalszych zmian środowiska przy dotychczasowym jego użytkowaniu:

- mała możliwość realizacji nowych obiektów biurowych wśród istniejącej zabudowy;
- zachowanie niewielkiego udziału powierzchni biologicznie czynnych;
- utrzymanie na dotychczasowym poziomie warunków klimatu akustycznego;
- zachowanie małoestetycznych hal wystawienniczych niekorzystnie postrzeganych w z terenów przyległych.

5. Wytyczne do projektu planu wynikające z uwarunkowań określonych w opracowaniu ekofizjograficznym podstawowym

W opracowaniu ekofizjograficznym podstawowym do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Przymorze Małe rejon ulic Droszyńskiego i Śląskiej w mieście Gdańsku” przyjęto następujące kierunki kształtowania i ochrony środowiska:

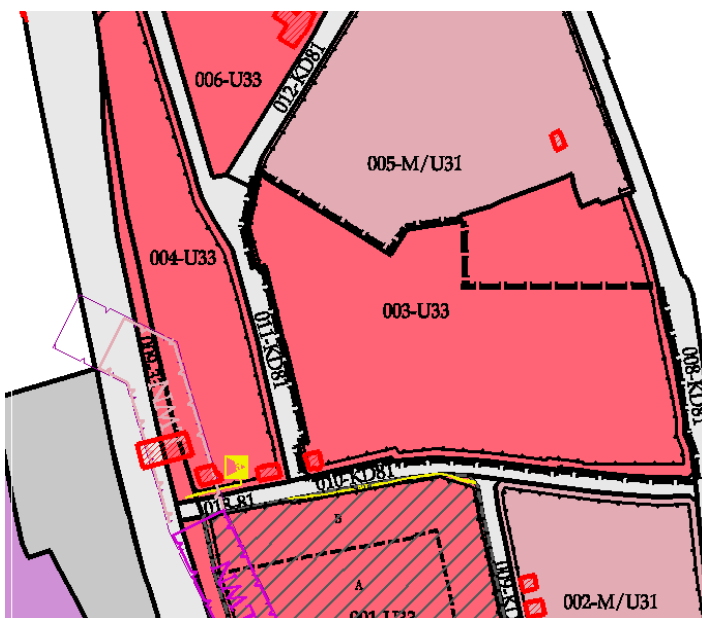
- zapewnienie wymaganego poziomu hałasu w środowisku w przypadku lokalizacji funkcji akustycznie chronionych;
- zapewnienie pełnej rekultywacji gruntów w przypadku stwierdzenia ich zanieczyszczeń;
- realizacja intensywnej zabudowy mieszkaniowo-usługowej o zróżnicowanych formach możliwa po analizie możliwości jej obsługi komunikacyjnej z istniejącego układu ulicznego;
- zwiększenie udziału powierzchni biologicznie czynnej;
- kompleksowa ochrona ujęcia wód podziemnych „Czarny Dwór” i „Zaspa” zgodnie z Rozporządzeniem Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Gdańsku nr 3/2009 z dnia 30 czerwca 2009 roku;
- uwzględnienie w zapisach projektu planu wniosków z opracowania pt. „Ocena możliwości i ograniczeń lokalizowania inwestycji (w tym obiektów wysokościowych) w strefie pośredniej ujęcia wód podziemnych „Czarny Dwór” i „Zaspa”;
- w przypadku realizacji zabudowy mieszkaniowej należy wyznaczyć tereny pod zieleń rekreacyjną przydomową o łącznej powierzchni nie mniejszej niż $0,3 \text{ m}^2/1\text{m}^2$ powierzchni użytkowej mieszkań zgodnie z wytycznymi BRG;
- zachowanie istniejących drzew od strony ulicy Śląskiej i Beniowskiego.

6. Ustalenia analizowanego projektu planu

6.1. Ustalenia obowiązującego planu przestrzennego zagospodarowania oraz planów na terenach przyległych

Na terenie objętym projektem analizowanego planu i w jego sąsiedztwie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Oliwa Dolna rejon Beniowskiego w mieście Gdańsku z 2005 roku” nr 0117 uchwalony uchwałą Rady Miasta Gdańska Nr XXXVI/1159/05 z dnia 31 marca 2005 roku (Dz.Urz.Woj.Pom. nr 51 z 27.05.2005r. poz.991). Zgodnie z ustaleniem planu obszar ten przeznaczony został pod zabudowę usługową z wyłączeniem obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m².

Szczegółowe zapisy określają między innymi: maksymalną wysokość zabudowy wynoszącą 19 m, maksymalną intensywność 0,7 maksymalne pokrycie działki zabudową 50%, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 30%.



Rys.10. Przeznaczenie obszaru objętego projektem planu wynikające z ustaleń obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

6.2. Cele sporządzania projektu planu

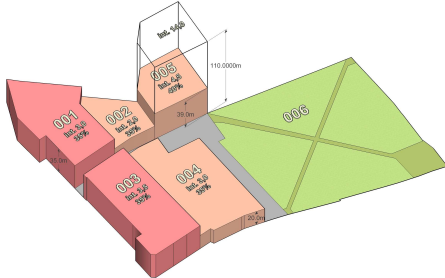
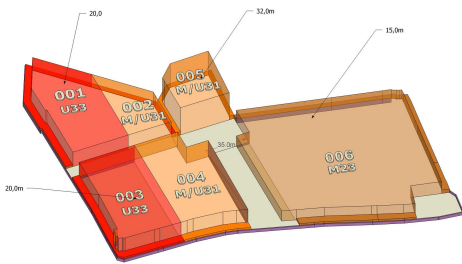
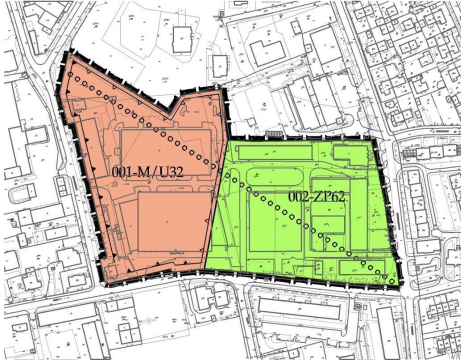
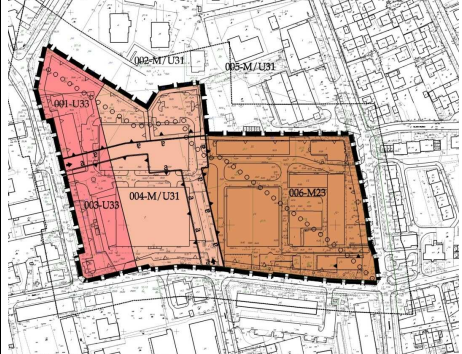
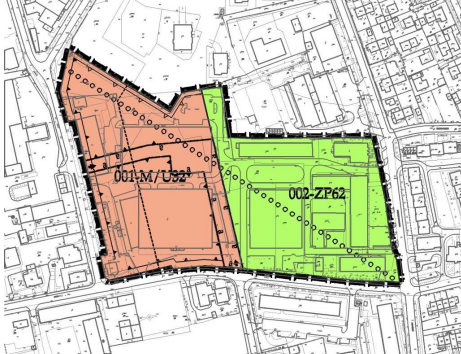
Celem sporządzenia planu było umożliwienie wprowadzenia zmian w dotychczasowym sposobie zagospodarowania terenów zajmowanych przez Międzynarodowe Targi Gdańskie (wyprowadzenie MTG), poprzez wprowadzenie w miejsce istniejącej funkcji targowej funkcji mieszkaniowo-usługowych. Dopiero w trakcie analiz urbanistycznych wyłonił się wariant projektu planu z terenem zieleni publicznej.

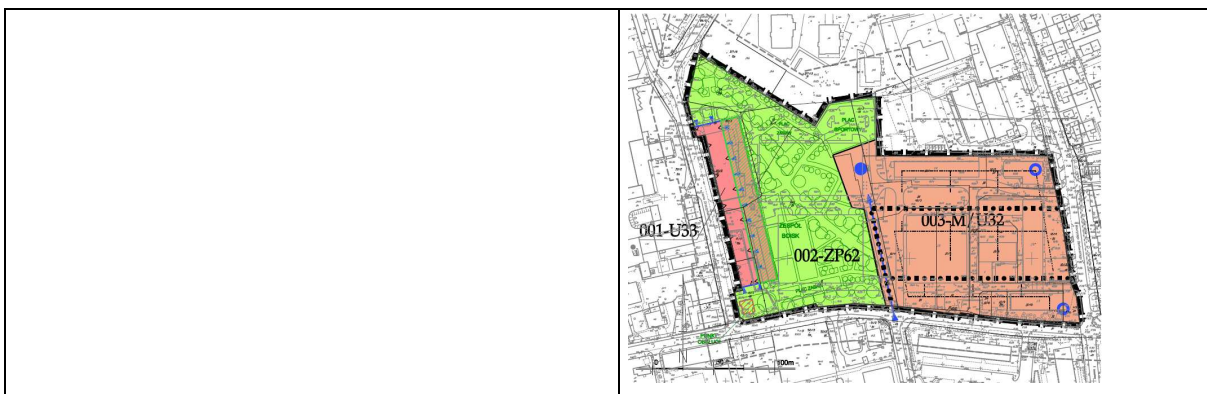
6.3. Analizowane warianty projektu planu

W trakcie prac projektowych analizowanych był szereg wariantów projektu planu. Do ostatecznych analiz wybrano IV wariant (rys.11) W pierwszej fazie wariantowanie dotyczyło parametrów urbanistycznych realizujących wnioski inwestora bez wyznaczania

terenu zieleni urządzonej. Druga grupa wariantów dotyczyła wielkości i miejsca, w którym powinien znaleźć się obszar ogólnodostępnej zieleni urządzonej. W związku z tym na terenach mieszkaniowo-usługowych zwiększono intensywność zabudowy.

Rys.11. Analizowane warianty projektu planu

Grupa wariantów bez terenu zieleni urządzonej	Grupa wariantów z terenem zieleni urządzonej
Wariant I	Wariant I
	
Wariant II	Wariant II
	
Wariant III	Wariant III
	
Wariant IV	Wariant IV



6.4. Wydzielone strefy funkcyjne

W analizowanym projekcie planu cały jego obszar o powierzchni 4,25 ha podzielono na trzy tereny elementarne oznaczone symbolami literowo-cyfrowymi od 001 do 003, którymi oznaczono podstawowe przeznaczenie zgodnie z poniższymi oznaczeniami:

Teren oznaczony symbolem **001-U33** o powierzchni 0,41 ha przeznaczony pod zabudowę usługową.

U33 tereny zabudowy usługowej - komercyjne i publiczne:

a) z wyłączeniem:

- rzemiosła produkcyjnego,
- stacji paliw,
- warsztatów samochodowych blacharskich i lakierniczych,
- stacji obsługi samochodów ciężarowych i autobusów,

b) dopuszcza się:

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

Dodatkowo wyłączono jeszcze następujące funkcje:

- obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² ;
- salony samochodowe (z serwisem);
- małe hurtownie do 2000 m² powierzchni;
- mieszkania integralnie związane z prowadzoną działalnością gospodarczą;
- szpitale i domy opieki społecznej;
- budynki związane ze stałym lub wielogodzinnym czasowym pobytem dzieci i młodzieży.

W kondygnacjach podziemnych mogą powstać parkingi i pomieszczenia techniczne. Od strony terenu 002-ZP62 na powierzchni terenu dopuszczono tylko zagospodarowanie

parkowe oraz sezonowe ogródki towarzyszące gastronomii prowadzonej w pierzei eksponowanej na 50% jej długości.

Teren oznaczony symbolem **002-ZP62** o powierzchni 1,69 ha przeznaczony został pod zieleni urządzonej - park ogólnodostępny. Są to tereny miejskiej zieleni urządzonej dostępne dla publiczności, np.: parki, zieleńce, ogrody zabytkowe i tematyczne. Dopuszcza się:

- budynki obsługujące użytkowników, np.: gastronomia, szalety, wypożyczalnie sprzętu turystycznego, pod warunkiem ustalenia w planie ich szczegółowej lokalizacji lub zasad kształtowania zabudowy (dopuszczono tylko istniejący budynek o wartościach kulturowych).

Teren oznaczony symbolem **003-M/U32** o powierzchni 2,14 ha przeznaczony został pod zabudowę mieszkaniowo-usługową zawierającą tereny mieszkaniowe MW24 i usługowe U33 bez ustalenia proporcji pomiędzy funkcjami. Jednocześnie w tym terenie wyłączono możliwość lokalizacji:

- obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²;
- salonów samochodowych (z serwisem);
- małych hurtowni do 2000 m² powierzchni;
- szpitali i domów opieki społecznej.

6.5. Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i drogowej

Teren objęty projektem planu jest uzbrojony w sieci wodociągowe, kanalizacyjne, ciepłownicze i energetyczne. Przewiduje się utrzymanie sposobu zaopatrzenia w wodę, energię energetyczną i odprowadzenia ścieków i wód opadowych.

Zaopatrzenie w wodę

Teren objęty planem zaopatrzony jest w wodę sieci wodociągowej, która korzysta z ujęć wód głębinowych „Zaspa” i „Czarny Dwór”. Ujęcia posiadają pozwolenie wodnoprawne z 2007 roku.

Odprowadzenia ścieków sanitarnych

Ścieki sanitarne z planowanej zabudowy odprowadzane będą do istniejącego miejskiego układu kanalizacji sanitarnej. Do ustaleń projektu planu wprowadzono następujący zapis - odprowadzenie ścieków: do kanalizacji sanitarnej. Zapis ten wyklucza możliwość zastosowania innych niekorzystnych dla środowiska sposobów zagospodarowania ścieków.

Odprowadzenie wód opadowych

Obszar projektu planu położony jest w granicach sztucznej zlewni – „Kolektora Kołobrzeska”. Zgodnie z zapisami projektu planu wody opadowe z terenów zabudowanych i terenów nieprzepuszczalnych odprowadzane są do kanalizacji deszczowej lub

zagospodarowywane na terenie. Do ustaleń projektu planu wprowadzono następujący zapis dotyczący odprowadzania wód opadowych: zagospodarowanie na terenie lub do kanalizacji deszczowej.

Zaopatrzenie w energię elektryczną

Na obszarze objętym projektem planu zaopatrzenie w energię elektryczną odbywać się będzie z sieci niskiego i średniego napięcia.

Zaopatrzenie w gaz

Na obszarze objętym projektem planu znajduje się sieć gazowa średniego ciśnienia. Do ustaleń projektu planu wprowadzono następujący zapis: zaopatrzenie w gaz: z sieci gazowej lub gaz bezprzewodowy.

Zaopatrzenie w ciepło

Budynki Międzynarodowych Targów Gdańskich zaopatrywane są w ciepło z ogólnomiejskiej sieci ciepłowniczej. Zgodnie z zapisami projektu planu zaopatrzenie w ciepło będzie realizowane za pomocą sieci ciepłowniczej lub niskoemisyjnych źródeł lokalnych.

Zagospodarowanie odpadów stałych

Gospodarka odpadami na terenie objętym projektem planu miejscowego prowadzona będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi, co zapisane zostało w jego ustaleniach - odpady komunalne – po segregacji wywóz na składowisko miejskie, pozostałe – zgodnie z obowiązującymi przepisami.

7. Przewidywane znaczące oddziaływania (bezpośrednie, pośrednie, wtórne, skumulowane, krótkoterminowe, średnioterminowe i długoterminowe, stałe i chwilowe, pozytywne i negatywne) na środowisko, w tym na obszar Natura 2000

7.1. Wpływ realizacji ustaleń projektu planu na zabytki, chronione dobra kulturowe i wartości materialne

Teren projektu planu nie został objęty ochroną konserwatorską, nie występują na nim obiekty wpisane do rejestru zabytków ani nie jest położony w strefie ochrony ekspozycji obiektów zabytkowych. W granicach projektu planu nie stwierdzono udokumentowanych stanowisk archeologicznych. Jedynie na terenie 002-ZP62 pojedynczy budynek jednorodzinny przy ul. Śląskiej 7 jest obiektem o wartościach kulturowych. Ochronie podlega typ zabudowy i rodzaj materiału elewacyjnego. Realizacja ustaleń projektu planu nie będzie powodowała negatywnych oddziaływań na ten obiekt, ponieważ w jego otoczeniu planowana jest realizacja zieleni publicznej.

7.2. Skutki realizacji ustaleń projektu planu na powierzchnię ziemi

Obszar projektu planu jest terenem o niewielkim nachyleniu. Jego ukształtowanie w znacznym stopniu zostało przekształcone w wyniku wprowadzenia zainwestowania kubaturowego, a rzędne wahają się od 18 do 20 m.n.p.m. Teren jest nachylony w kierunku wschodnim i północno-wschodnim. W budowie geologicznej utworów powierzchniowych dominują piaski przemieszane, drobno- i średnioziarniste lokalnie z domieszką grubszych frakcji o miąższości powyżej 4,5 m p.p.t. Do ustaleń projektu planu dla wszystkich terenów wprowadzono zapis, że inwestowanie należy poprzedzić szczegółowymi badaniami zasięgu i skali zanieczyszczeń gruntu wynikających z dotychczasowego użytkowania oraz w razie potrzeby dokonać niezbędnych prac rekultywacyjnych, gdyż mogą się znajdować w ich granicach grunty zanieczyszczone. W przypadku stwierdzenia zanieczyszczeń gruntu przed rozpoczęciem robót budowlanych należy grunty zanieczyszczone objąć rekultywacją. Sposób i warunki rekultywacji określone zostaną w stosownej dokumentacji i będą się wiązać ze znacznymi ingerencjami dochodzącymi do kilku metrów od powierzchni terenu. Realizacja ustaleń projektu planu wiązać się będzie z pracami ziemnymi związanymi z posadowieniem nowych budynków, budową parkingów podziemnych i nową infrastrukturą techniczną.

W przypadku braku potrzeby rekultywacji terenu skutkiem realizacji ustaleń projektu planu będzie miejscowa zmiana ukształtowania terenu, związana z lokalnym niwelowaniem terenu, realizacją wykopów pod parkingi podziemne i wymianą gruntów na terenach przeznaczonych pod zieleń. Zmiany te będą typowe dla procesu inwestycyjnego i związanych z nim robót ziemnych.

7.3. Skutki realizacji ustaleń projektu planu na powstanie zagrożenia ruchami masowymi ziemi

Obszar objęty projektem planu cechuje się znacznym poziomem stabilności morfodynamicznej. Nie występują na nim tereny zagrożone uruchomieniem ruchów masowych ziemi. Wykonane w 2005 roku przez firmę GEOTEST opracowanie mające na celu określenie i wytypowanie obszarów wymagających dalszych badań pod kątem zagrożeń masowymi ruchami ziemi nie wskazało na terenie objętym projektem planu terenów potencjalnego zagrożenia tymi ruchami. W opracowaniu Akademii Górniczo – Hutniczej z Krakowa pod tytułem „Rejestracja i inwentaryzacja naturalnych zagrożeń geologicznych (ze szczególnym uwzględnieniem osuwisk oraz innych zjawisk geodynamicznych) na terenie całego kraju”, na analizowanym terenie nie wskazano terenów aktywnych osuwisk.

7.4. Skutki realizacji ustaleń projektu planu na ochronę obszarów występowania surowców naturalnych

Na terenie objętym projektem planu oraz w jego sąsiedztwie nie występują udokumentowane ani perspektywiczne złoża surowców naturalnych.

7.5. Skutki realizacji ustaleń projektu planu na wody powierzchniowe i podziemne

W granicach obszaru objętego projektem planu nie występują wody powierzchniowe. Odwodnienie tego terenu odbywa się poprzez kanalizację deszczową w przyległych ulicach lub na terenach niezabudowanych i nieuszczelnionych bezpośrednio do gruntu. Zgodnie z zapisem projektu planu wody opadowe na wszystkich terenach będą odprowadzane do kanalizacji deszczowej lub będą zagospodarowane na terenie. Ustalenia projektu planu określają minimalny udział terenów biologicznie czynnych na minimalnym poziomie 0% powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją na terenie 001-U33, 20% na 003-M/U32. W obrębie obszaru projektu planu pierwszy poziom wód gruntowych, znajdujących się w warstwach wodonośnych utworów plejstoceno-holoceno występuje na głębokości przekraczającej 5,0 m p.p.t. Od powierzchni terenu występują utwory łatwo przepuszczalne. W związku realizacją nowych terenów zielonych (002-ZP62) powiększy się obszar, na który będą odprowadzane wody opadowe do gruntu.

Na obszarze objętym projektem planu nie dopuszcza się działalności gospodarczej mogącej stanowić znaczące zagrożenie dla środowiska gruntowo-wodnego. Największe, miejscowe zmiany stosunków wodnych będą występować podczas prowadzenia prac ziemnych związanych z realizacją parkingów podziemnych na terenach 001-U33 i 003-M/U32, jednak charakter tych zmian będzie krótkotrwały. Po zakończeniu realizacji planowanej zabudowy nie powinno występować negatywne oddziaływanie na wody gruntowe.

Dodatkowe zagrożenia dla wód podziemnych wynika z położenia obszaru objętego projektem planu na terenie pośredniej strefy ochronnej ujęć wód podziemnych „Czarny Dwór” i „Zaspa”. W przypadku realizacji kondygnacji podziemnych, które wymagać będą stałych lub tymczasowych odwodnień obniżających zwierciadło wód podziemnych należy stosować rozwiązania techniczne i organizacyjne zgodne z Rozporządzeniem Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Gdańsku nr 3/2009 z dnia 30 czerwca 2009 roku. Należy podkreślić, iż istnieją rozwiązania techniczne, które pozwalają na posadowienie budynku z kondygnacjami podziemnymi nie powodując negatywnych skutków zarówno na obszary zasilania ujęcia jak i same wody podziemne.

Realizacja ustaleń projektu planu może spowodować zmiany w dynamice wód podziemnych, ale nie powinna negatywnie oddziaływać na ujęcia wód podziemnych „Czarny Dwór” i „Zaspa”.

7.6. Skutki realizacji ustaleń projektu planu na powstanie zagrożenia powodzią

Realizacja planowanego zagospodarowania nie wpłynie na wzrost ryzyka podtopienia terenów w jego granicach i terenów przyległych, ponieważ wody opadowe odprowadzane będą do kanalizacji deszczowej zagospodarowane na terenie. Obszar objęty projektem planu znajduje się poza strefą bezpośredniego zagrożenia powodzią, dlatego realizacja nie spowoduje zagrożenia powodziowego.

7.7. Skutki realizacji ustaleń projektu planu na budowę geologiczną

W podłożu obszaru objętego projektem planu dominują utwory fluwioglacjalne: piaski przemieszane, drobno- i średnioziarniste lokalnie z domieszką grubszych frakcji o miąższości powyżej 4,5 m p.p.t. W obrębie projektu planu nie występują współcześnie procesy rzeźbotwórcze. Prace ziemne związane z realizacją nowej zabudowy będą skutkować ingerencją w podłoże gruntowe, szczególnie na terenach 001-U33 i 003-M/U32, na których będą realizowane parkingi podziemne. Podłoże gruntowe było już wielokrotnie przekształcane, dlatego zmiany te nie będą miały negatywnego wpływu na budowę geologiczną obszaru.

Prognozuje się, że największe przekształcenia w budowie geologicznej utworów powierzchniowych wystąpi na terenach, na których potwierdzone zostanie zanieczyszczenie gruntu wymagające rekultywacji. Na terenach sąsiadujących od północy w trakcie prac rekultywacyjnych wymieniono grunty do głębokości 4 m. Ewentualne zmiany w strukturze geologicznej obszaru objętego projektem planu związane z wymianą gruntów, należy rozpatrywać jako pozytywne, zmniejszające zagrożenie i negatywny wpływ na zdrowie człowieka i wody gruntowe.

7.8. Skutki realizacji ustaleń projektu planu na faunę i florę oraz na ochronę różnorodności biologicznej

Przeważającą część obszaru objętego projektem planu stanowią powierzchnie uszczelnione, pozbawione roślinności. Istniejąca szata roślinna ma wyłącznie antropogeniczny charakter. Tworzy ją głównie zieleń urządzonej w formie trawników z nielicznymi zadrzewieniami. Najcenniejsze drzewa porastają teren opracowania wzdłuż granic projektu planu od strony ulicy Beniowskiego i Śląskiej. Realizacja ustaleń projektu planu skutkować będzie utworzeniem nowego terenu zieleni urządzonej w postaci parku ogólnodostępnego (teren 002-ZP62). W sąsiedztwie obszaru projektu planu znajdują się tereny zabudowy mieszkaniowej pozbawione pieszego dostępu do terenów zieleni publicznej w odległości do 750 m. Najbliższe parki to: Park Oliwski (ok. 800 m), parki wzdłuż Potoku Jelitkowskiego (ok. 900 m), Park im. Jana Pawła II (ok. 1600 m), Park im. Ronalda Reagana (ok. 2000 m). Realizacja ustaleń projektu planu zapewni dostępność mieszkańców do terenów zielonych. Park powstanie na terenie całkowicie zainwestowanym, a jego

powierzchnia będzie wynosiła 1,69 ha. W zapisach projektu planu od strony ul. Śląskiej nakazano wprowadzenie szpaleru drzew do granicy z terenem 003-M/U32, wykluczono możliwość budowy budynków obsługujących użytkowników, jedynie istniejący obiekt o wartościach kulturowych będzie mógł być wykorzystywany jako obiekt obsługujący park (gastronomia, wypożyczalnia sprzętu, szalety itp.). Wokół budynku dopuszczono możliwość wykonania zadaszeń namiotowych o maksymalnej wysokości 5 m nad ogródkami towarzyszącymi gastronomii. Na rysunku planu pokazano zalecaną kompozycję parku, ale nie jest ona obligatoryjna. Wprowadzona zieleń ma być urozmaicona, zaleca się lokalizowanie oczek wodnych jako elementów wzbogacających wyposażenie parku i poprawiające mikroklimat, ciągi pieszkie mają być realizowane z wykluczeniem materiałów wylewnych i bitumicznych z wyłączeniem ścieżek dla rolkarzy, wrotkarzy i rowerzystów. Na terenie parku nie dopuszczono miejsc postojowych dla samochodów, jedynie ustalono realizację 25 miejsc postojowych dla rowerów.

Na terenie 001-U33 udział terenu biologicznie czynnego na działce budowlanej określono na minimalnym poziomie 0%. Obecnie udział powierzchni biologicznie czynnej jest na podobnym poziomie. Realizacja ustaleń projektu planu w zakresie zieleni gwarantować będzie jedynie zachowanie walorów estetyczno-krajobrazowych wokół nowoprojektowanych budynków usługowych. Na terenie części terenu, który może pełnić jednocześnie dwie funkcje – garażu podziemnego i na powierzchni zagospodarowania parkowego udział powierzchni biologicznie czynnej zależeć będzie od powierzchni dachu parkingu podziemnego, na którym może być zrealizowana zieleń. Będzie to zieleń, której wegetacja będzie sztucznie podtrzymywana. Na powierzchni terenu dopuszczono również organizację sezonowych ogródków towarzyszących gastronomii maksymalnie na 50% długości tej pierzei.

W zapisach projektu planu dla terenu 003-M/U32 ustalono minimalne 20% powierzchni działki jako powierzchnię biologicznie czynną, a w przypadku realizacji funkcji mieszkaniowej należy urządzić rekreacyjną zieleń przydomową o łącznej powierzchni nie mniejszej niż $0,2 \text{ m}^2/1\text{m}^2$ powierzchni użytkowej mieszkania. Standardowe ustalenia przyjęte w BRG dotyczące zieleni towarzyszącej zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej zapewniającej prawidłowe warunki życia mieszkańców wynoszą $0,3 \text{ m}^2/1\text{m}^2$. Obniżenie tego parametru można uznać za dopuszczalne ze względu na sąsiedztwo projektowanych publicznych terenów zielonych o powierzchni 1,69 ha. Należy podkreślić, że w skali całego obszaru objętego projektem planu udział powierzchni biologicznie czynnej wyraźnie wzrośnie, co poprawi warunki środowiskowe na tym terenie i w jego otoczeniu.

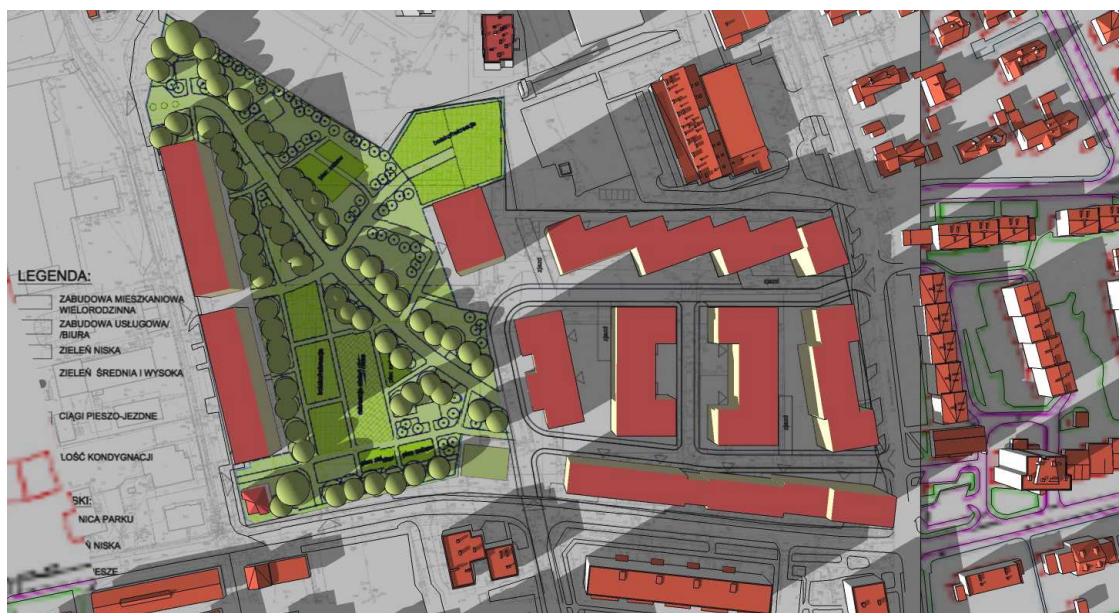
7.9. Skutki realizacji ustaleń projektu planu na warunki klimatu lokalnego

Realizacja ustaleń projektu planu na analizowanym terenie skutkować będzie miejscowymi zmianami warunków klimatu lokalnego. Na terenie 002-ZP62 nastąpi poprawa klimatu lokalnego, która przejawiać się będzie:

- wzrostem wilgotności względnej powietrza, poprzez wzrost powierzchni biologicznie czynnej;
- miejscowy wzrost prędkości powietrza w wyniku realizacji zabudowy na sąsiednich terenach;
- niewielkim obniżeniem temperatury (likwidacja powierzchni betonowych, które absorbują więcej ciepła niż tereny pokryte roślinnością).

Prognozuje się, że miejscowo nastąpi zmniejszenie nasłonecznienia w wyniku realizacji zabudowy na terenach 001-U33 i 003-M/U32. Dla wschodniej i zachodniej części parku prognozuje się miejscowe, nieznaczne pogorszenie warunków bioklimatycznych związane z ograniczeniem nasłonecznienia i przewietrzania.

Wprowadzenie zabudowy na terenie 001-U33 o maksymalnej wysokości 24 m wpłynie na okresowe ograniczenie nasłonecznienia terenu 002-ZP62, szczególnie w godzinach popołudniowych.



Ryc.12. Analiza zacienienia obszaru objętego projektem planu dla dnia równonocy 21 marca. Przykład dla wcześniejszej wersji zabudowy (godzina 15.30 GMT +1h).

Źródło: opracowanie BRG 2010r.

Największe zmiany klimatu lokalnego wystąpią w obrębie terenu 003-M/U32 i w jego bezpośrednim sąsiedztwie. Zapisy projektu planu umożliwiają na tym terenie lokalizację zabudowy o minimalnej wysokości 10 m i maksymalnej 23 m. Na przedłużeniu ul. Arkońskiej dopuszczono dominantę o maksymalnej wysokości 40 m. Skrajne usytuowanie dominanty w strefie podyktowane było między innymi ograniczeniem skutków zacieniania

projektowanego obiektu na tereny przyległe. Pozostałe dwie dominanty o wysokości 30 m mogą być zlokalizowane na narożnikach ul. Beniowskiego.

Zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. (Dz. U. z dnia 15 czerwca 2002 r.) wraz z późniejszymi zmianami, wszelkie nowoprojektowane obiekty muszą spełniać normy określone w tym rozporządzeniu dotyczące czasu nasłonecznienia pomieszczeń mieszkalnych. Na rys.12 przedstawiono rozkład cieni od przykładowej koncepcji zagospodarowania analizowanego terenu objętego projektem planu. Dokładna analiza zacieniania projektowanych budynków wykonane będą na etapie uzyskania pozwolenia na budowę.

Prognozuje się, że na terenie 003-M/U32 jest możliwe dotrzymanie wymaganej normy czasu nasłonecznienia dla budynków mieszkalnych.

Planowana zabudowa wpłynie także na zmiany prędkości wiatru w przy powierzchniowej warstwie atmosfery. Zwiększone prędkości wiatrów będą efektem złożonego sposobu opływu powietrza wokół budynków. Zakres tego zjawiska w znacznym stopniu zależeć będzie od wysokości, kształtu i wzajemnego układu brył budynków oraz ich ekspozycji na przeważające kierunki wiatrów.

Kolejne skutki jakie niesie za sobą wprowadzenie struktur kubaturowych na powierzchni ponad 2 ha to miejscowy wzrost średniej dobowej temperatury powietrza oraz nieznaczny spadek wilgotności powietrza. Są to typowe oddziaływania jakie zachodzą w strefach zurbanizowanych.

7.10. Skutki realizacji ustaleń projektu planu na obszary i obiekty podlegające ochronie na podstawie ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody

W granicach projektu planu oraz w jego bezpośrednim sąsiedztwie nie występują obszary i obiekty objęte ochroną w rozumieniu Ustawy o ochronie przyrody oraz obszary włączone do Europejskiej Sieci Ekologicznej Natura 2000.

Najbliżej położonymi, w stosunku do terenu objętego projektem planu, są: Obszar Specjalnej Ochrony Ptaków „Zatoka Pucka” położony około 2,5 km na północny – wschód i Specjalnym Obszarem Ochrony Siedlisk „Bunkier w Oliwie” położony około 2 km na zachód od granic obszaru projektu planu. Prognozuje się, że realizacja ustaleń projektu planu nie będzie oddziaływać na obszary Europejskiej Sieci Ekologicznej Natura 2000.

7.11. Skutki realizacji ustaleń projektu planu na stan aerosanitarny

Głównymi czynnikami kształtującymi warunki aerosanitarnie terenu objętego projektem planu będzie emisja zanieczyszczeń komunikacyjnych oraz napływ zanieczyszczeń z terenów sąsiednich.

Obserwowana zahamowana tendencji poprawy stanu czystości powietrza wzdłuż ulic, ale nadal poszczególne zanieczyszczenia nie przekraczają dopuszczalnych norm. Najbardziej niepokojący jest wzrost stężeń dwutlenku azotu spowodowany wzrostem zanieczyszczeń komunikacyjnych.

Prognozuje się, że na etapie realizacji planowanej zabudowy może nastąpić czasowy wzrost stopnia zapylenia na skutek prowadzenia prac ziemnych pod fundamenty, składowanie mas ziemnych oraz transportu związanego z dojazdami do placu budowy. Po zakończeniu procesu budowlanego prognozuje się spadek stężeń pyłów w powietrzu.

Duże znaczenie dla utrzymania stanu aerosanitarnego ma zapis projektu planu: zaopatrzenie w ciepło z sieci ciepłowniczej lub niskoemisyjnych źródeł lokalnych.

Na skutek realizacji ustaleń projektu planu stan aerosanitarny analizowanego obszaru zostanie utrzymany na dotychczasowym poziomie, wpływ zaznaczy się nieznacznym wzrostem zanieczyszczeń na otaczających ulicach, spowodowanych zwiększeniem obciążenia układu drogowego w otoczeniu projektu planu.

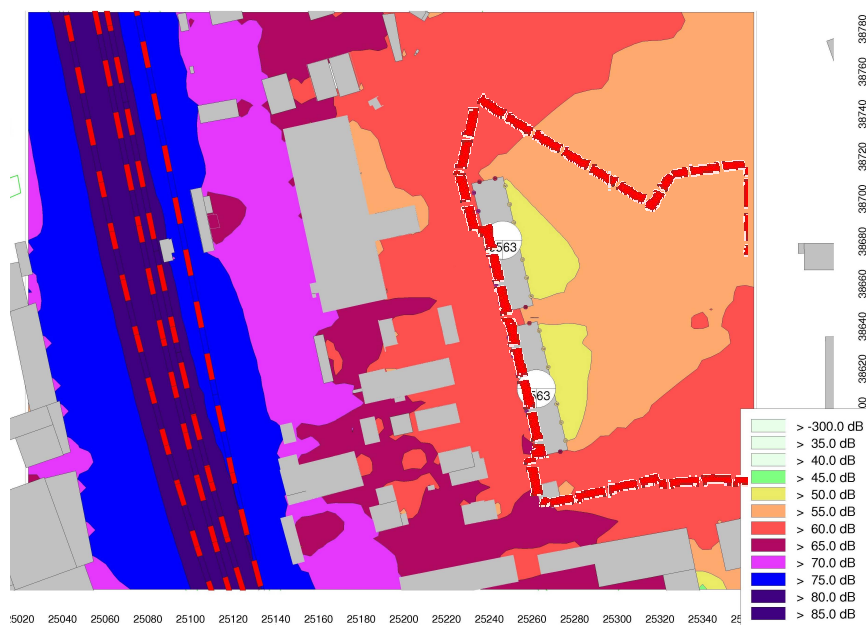
Utworzenie terenu zieleni urządzonej 003-ZP62 korzystnie wpłynie na warunki aerosanitarnie nie tylko w obrębie projektu planu, ale także poza jego granicami.

7.12. Skutki realizacji ustaleń projektu planu na warunki klimatu akustycznego

Negatywne oddziaływania na klimat akustyczny obszaru objętego projektem planu związane będą z emisją hałasu drogowego z ulic znajdujących się poza granicami projektu planu oraz z hałasem kolejowym od linii kolejowej Gdynia-Warszawa.

Jednym z celów sporządzenia projektu planu było także rozmieszczenie planowanych funkcji uwzględniających istniejące źródła uciążliwości akustycznych oraz źródła mogące pojawić się w przyszłości (np. „Droga Czerwona”). Planowane od strony linii kolejowej tereny zabudowy usługowej (001-U33) skutecznie będą ekranowały tereny planowanego parku (003-ZP62) i zabudowę mieszkaniowo-usługową (003-M/U32) (rys.13 i 14).

Analiza poziomów hałasu dla prognozowanych i perspektywicznych natężeń ruchu samochodowego została dokonana w oparciu o model terenu uwzględniający istniejącą i planowaną zabudowę. W przypadku realizacji na terenie projektu planu obiektów kubaturowych zasięg występowania podwyższonych poziomów hałasu w środowisku ulegnie znacznemu zmniejszeniu.



Rys.13. Prognozowany poziom hałasu kolejowego wskaźnik hałasu dziennego L_{DWN} w otoczeniu projektu planu po wybudowaniu obiektów usługowych na terenie 001-U33. Natężenia na 2012r. (obliczenia własne).



Rys.14. Prognozowany poziom hałasu drogowego wskaźnik hałasu dziennego L_{DWN} od „Drogi Czerwonej” w otoczeniu projektu planu po wybudowaniu obiektów usługowych na terenie 001-U33. Natężenia na 2020r. (obliczenia własne).

Dodatkowo w ustaleniach analizowanego projektu planu dla terenów narażonych na występowanie podwyższonych poziomów hałasu w środowisku wprowadzono następujące zapisy:

- na terenie 001-U33 wykluczono możliwość lokalizacji szpitali i domów opieki społecznej, budynków związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, a w pomieszczeniach przeznaczonych na pobyt ludzi należy zastosować zabezpieczenia akustyczne doprowadzające poziom hałasu do wartości zgodnych z obowiązującymi normami;
- na terenie 003-M/U32 wykluczono możliwość lokalizacji szpitali i domów opieki społecznej; w budynkach mieszkalnych od strony kolei oraz ulic Śląskiej i Beniowskiego zastosowanie elewacji o podwyższonej izolacyjności akustycznej, w pomieszczeniach przeznaczonych na pobyt ludzi należy zastosować zabezpieczenia akustyczne doprowadzające poziom hałasu do wartości zgodnych z obowiązującymi normami.

7.13. Skutki realizacji ustaleń projektu planu na zachowanie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych, w tym funkcjonowania stacji bazowych telefonii komórkowych

Na terenie objętym granicami projektu planu nie występują linie wysokiego napięcia oraz inne urządzenia infrastrukturalne związane z oddziaływaniem pól elektrycznych, magnetycznych na środowisko. Zapisy ustaleń analizowanego projektu planu nie wykluczają możliwość lokalizacji wolnostojących wież i masztów telefonii komórkowej. W zapisach planu ograniczono ze względu na ład przestrzenny ich formy i kształty w ten sposób: że części naziemne i nadziemne infrastruktury telekomunikacyjnej należy realizować w sposób zamaskowany, w formach elementów zagospodarowania występujących zwyczajowo w terenach o przeznaczeniu usługowych, mieszkaniowo-usługowych, parkowych (przykładowo ukryte w kubaturze, na dachach w formie kominów lub wieżyczek, w formie latarni, drzew, słupów ogłoszeniowych, małej architektury).

Lokalizacja stacji bazowych telefonii komórkowej jako źródła emisji promieniowania niejonizującego, zgodnie z obowiązującymi przepisami nie powinna powodować zagrożeń dla ludzi. Prawidłowo funkcjonująca stacja bazowa spełnia wszelkie standardy bezpieczeństwa. Według literatury przedmiotu, typowa antena stacji bazowej pracująca w sposób ciągły pełną mocą (2 kW ERP) wywołuje na poziomie gruntu natężenie pola elektromagnetycznego, co najwyżej rzędu 0,02 mW/cm². Wewnątrz budynków wielkość ta jest od 3 do 20 razy mniejsza.

Rozbudowa sieci niskiego i średniego napięcia oraz ewentualnie nowych stacji transformatorowych nie spowodują zmian w poziomie pól elektromagnetycznych na tym terenie. Nieznaczący wzrost poziomu promieniowania elektromagnetycznego może spowodować lokalizacja nadajników stacji bazowych telefonii komórkowej na terenie objętym projektem planu, oraz w dalszym jego sąsiedztwie. Prognozuje się, że w pełni zostaną

zachowane i dotrzymane dopuszczalne poziomy pól elektromagnetycznych określone nie tylko dla miejsc dostępnych dla ludzi, ale przede wszystkim dla terenów zabudowy mieszkaniowej.

7.14. Skutki realizacji ustaleń projektu planu na walory krajobrazowe

Analizowany obszar objęty projektem planu znajduje się na terenie silnie zurbanizowanym. Głównym czynnikiem krajobrazotwórczym są hale wystawowe o dużych gabarytach, budynki biurowe o mało atrakcyjnej architekturze oraz betonowe place.

Ustalenia projektu planu zakładają likwidację hal targowych i wprowadzanie nowej zabudowy, infrastruktury technicznej oraz realizację parku ogólnodostępnego. Generalnie będą to przekształcenia korzystne dla tego obszaru. Najkorzystniejsze zmiany dla krajobrazu wystąpią na terenie 002-ZP62, który został przeznaczony pod tereny zieleni urządzonej (park). Następujące szczegółowe zapisy dotyczące wprowadzenia ładu przestrzennego będą miały wpływ na podniesienie walorów krajobrazowych terenu objętego projektem planu:

- zakaz lokalizacji reklam;
- zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów usługowo-handlowych;
- zakaz lokalizacji ogrodzeń wewnątrz terenu za wyjątkiem ogrodzeń ochronnych boisk i placów zabaw;
- dopuszczenie ogrodzeń wyłącznie ażurowych z wykluczeniem ogrodzeń z prefabrykatów betonowych;
- wykluczenie parkingów dla samochodów, realizacja parkingów dla rowerów - min. 25 miejsc postojowych;
- kształtowanie bogatej zieleni;
- realizacja części ciągów pieszych wykluczeniem materiałów wylewanych i bitumicznych;
- wyznaczenie przez park ciągu pieszo-rowerowy;
- zorganizowanie głównych wejść do parku przy skrzyżowaniach ulic Droszyńskiego i Słowiańskiej oraz ulic Arkońskiej i Śląskiej;
- realizacja części naziemnych i nadziemnych infrastruktury telekomunikacyjnej w sposób zamaskowany, w formach elementów zagospodarowania występujących zwyczajowo w terenach o przeznaczeniu parkowym (przykładowo ukryte w formie latarni, drzew, słupów ogłoszeniowych, małej architektury);
- zalecenie lokalizowania oczek wodnych jako elementów wzbogacające wyposażenie parku.

Na terenie parku zastosowano również zapisy zapewniające ochronę budynku o wartościach kulturowy opisane w rozdziale 7.1.

Duże zmiany w krajobrazie nastąpią na terenie 001-U33. Zapisy projektu planu dla tego terenu dopuszczają tylko realizację obiektów usługowych. W celu lepszego odbioru wizualno-estetycznego zabudowy wprowadzono następujące zapisy:

- nakazano realizację pierzei eksponowanej od strony parku;
- zakazano lokalizacji nośników reklamowych wolnostojących oraz reklam na budynkach i ogrodzeniach z wyjątkiem szyldów o maksymalnej powierzchni 0,5 m²;
- dopuszczono stosowanie ogrodzeń wyłącznie ażurowych lub ogrodzeń z żywopłotów z wykluczeniem ogrodzeń z prefabrykatów betonowych;
- dopuszczono dowolne formy zabudowy, maksymalna wysokość wynosi 24 m i dopuszczono zabudowę na granicy działek budowlanych.
- zakazano grodzenia od strony terenu 002-ZP62 (z wyjątkiem wygrodzenia ogródków towarzyszących gastronomii i placów zabaw do wysokości 1,0 m);
- wykluczono parkingi dla samochodów na powierzchni terenu;
- dopuszczono realizację części naziemnych i nadziemnych infrastruktury telekomunikacyjnej w sposób zamaskowany, w formach elementów zagospodarowania występujących zwyczajowo w terenach o przeznaczeniu parkowym (przykładowo ukryte w formie latarni, drzew, słupów ogłoszeniowych, małej architektury).

Największe zamiany w krajobrazie nastąpią na terenie 003-M/U32, gdzie wprowadzona zostanie zabudowa mieszkaniowo-usługowa. W celu kształtowania ładu przestrzennego wprowadzono oś kompozycyjną na przedłużeniu ul. Arkońskiej zakończoną dominantą o maksymalnej wysokości 40 m i maksymalnej powierzchni całkowitej od VII kondygnacji wynoszącej 600 m². Ponadto zalecono lokalizację dwóch dominant wzdłuż ul. Beniowskiego o maksymalnej wysokości 30 m i maksymalnej powierzchni całkowitej od VII kondygnacji wynoszącej 300 m². Na większości obszaru dominować będą budynki o maksymalnej 23 m wysokości. Zapisy projekt planu dopuszczają możliwość realizacji zwartej śródmiejskiej zabudowy o maksymalnej intensywności 2,7. W celu lepszego odbioru wizualno-estetycznego zabudowy na tym obszarze:

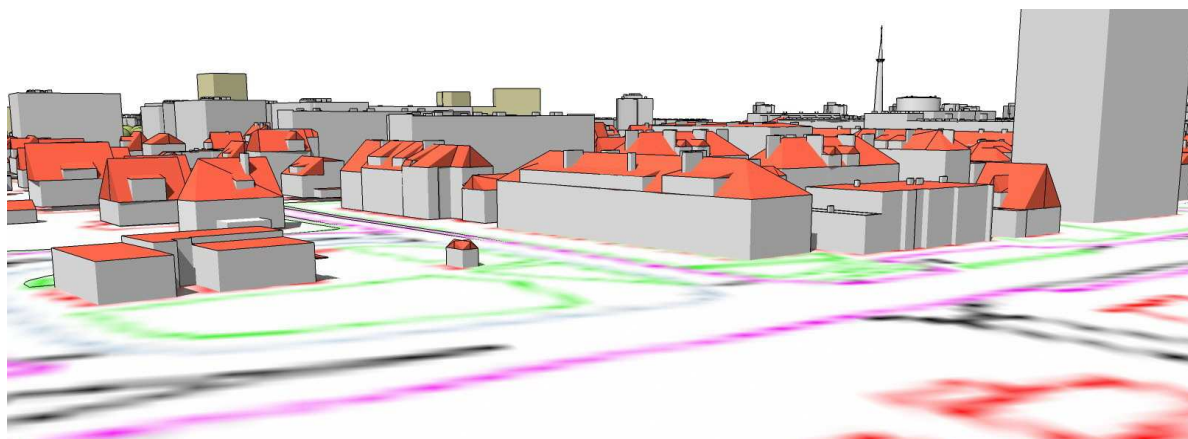
- zakazano lokalizacji nośników reklamowych wolnostojących oraz reklam na budynkach i ogrodzeniach z wyjątkiem szyldów o maksymalnej powierzchni 0,5 m² związanych z prowadzoną działalnością;
- dopuszczono stosowanie ogrodzeń wyłącznie ażurowych lub ogrodzeń z żywopłotów z wykluczeniem ogrodzeń z prefabrykatów betonowych;

- określono maksymalną długość elewacji przy ciągłej płaszczyźnie budynków wzdłuż ulic - 20 m. Powyżej tej długości elewację należy podzielić na części przez zastosowanie uskoków o głębokości minimum 1 m;
- realizacja zabudowy nadziemnej musi na całej swojej długości zawierać w swoim obrysie linię geometrii zabudowy.

W otoczeniu projektu planu występuje duże zróżnicowanie form zabudowy: zabudowa ekstensywna wielorodzinna 4- i 6-kondygnacyjna, zabudowa usługowa 4 i 5-kondygnacyjna, zabudowa jednorodzinna. Prognozuje się, że realizacja zabudowy na terenie 003-M/U32 będzie dominująca i widoczna z dalszych odległości Przyszorza Małego. Duże znaczenie przy ocenie walorów krajobrazowych będą miały rozwiązania kompozycyjne, architektura projektowanej zabudowy oraz powiązanie wykonania budynków z zagospodarowaniem terenów zieleni urządzonej (jednoczesne).



Rys.15. Panorama od strony zachodniej (od torów kolejowych) przedstawiającą przykładową koncepcję zabudowy terenu projektu planu.
Źródło: materiały BRG 2010r.



Rys.16. Panorama od strony zachodniej (al. Rzeczypospolitej) przedstawiającą przykładową koncepcję zabudowy terenu projektu planu.
Źródło: materiały BRG 2010r.

7.15. Skutki realizacji ustaleń projektu planu na ryzyko wystąpienia poważnych awarii

Na obszarze objętym projektem planu oraz w jego bezpośrednim sąsiedztwie nie występują zakłady mogące powodować ryzyko wystąpienia poważnych awarii w rozumieniu ustawy Prawo ochrony środowiska. Zapisy projektu planu również nie umożliwiają lokalizacji takich obiektów.

7.16. Oddziaływania skumulowane skutków realizacji ustaleń projektu planu

Przez oddziaływanie skumulowane należy rozumieć łączne oddziaływanie wszystkich źródeł emisji, jakie wystąpią w rejonie projektu planu, wraz z źródłami związanymi z tymi obszarem bezpośrednio i pośrednio. Analizując oddziaływania skumulowane na środowisko, będące efektem realizacji ustaleń projektu planu, wzięto pod uwagę oddziaływanie układu komunikacyjnego, wprowadzenie intensywnej zabudowy oraz utworzenie nowego parku. Na podniesienie warunków życia mieszkańców (mieszkających w otoczeniu projektowanego parku, ale poza granicami planu oraz przyszłych mieszkańców terenu 003-M/U32) korzystny wpływ będzie miała realizacja zieleni publicznej, której brakuje na terenie Przymorza Małego. Planowane osiedle mieszkaniowe oraz planowane budynki biurowe będą obsługiwane komunikacyjnie przez istniejące ulice lokalne. W stanie istniejącym wielkość natężenie ruchu i przepustowość skrzyżowań wskazuje na dobre warunki ruchu, także w godzinach szczytu porannego i popołudniowego, natomiast sieć uliczna nie jest w pełni przystosowana do obsługiwanego zróżnicowanej struktury urbanistycznej i nie spełnia zapotrzebowania w miejsca parkingowe na obszarze („Analiza komunikacyjna wraz z oceną wpływu i prognozą ruchu dla zespołu mieszkalno-usługowego planowanego w Gdańsku, na terenie MTG przy ulicy Beniowskiego”, Gdańsk, 2010r., ARDUKT Inżynieria Transportowa). Planowana zmiana charakteru zagospodarowania przy przyjętych prognozach ruchu na 2015r. spowoduje wyraźne nasilenie ruchu kołowego, przy czym newralgicznymi miejscami będą punkty włączeń układu wewnętrznego do podstawowej sieci ulicznej czyli ul. Beniowskiego i Ślaska. Skutki pośrednie widoczne będą także na układzie zewnętrznym, najbardziej obciążone zostanie skrzyżowanie ulic Ślaska - Arkońska i ul. Kołobrzaska. Maksymalne udziały ruchu zgodnie z w/w opracowaniem związanego z funkcjonowaniem przyszłego osiedla i usług będą w 2015r. wynosiły na poszczególnych skrzyżowaniach:

- Ślaska - Beniowskiego - Szczecińska - od 53% (rano) po do 48% (popołudniu);
- Beniowskiego – Majera – od 22% (rano) do 36% (popołudniu);
- Ślaska - Droszyńskiego – od 44% (rano) do 46 9(popołudniu)%;
- Droszyńskiego – Słowiańska – 39% rano, popołudniu).

Sprawność układu ulic po realizacji zabudowy podnieść może np. wprowadzenie ruchu jednokierunkowego, zamknięcie niektórych zjazdów indywidualnych, budowa

ronda itp. Lepsza organizacja ruchu zminimalizuje skutki pogorszenia klimatu akustycznego i stanu aerosanitarnego wzdłuż ulic otaczających obszar objęty projektem planu. Skutki związane ze zmianą warunków nasłonecznienia otaczający terenów w wyniku realizacji ustaleń projektu planu na terenach 001-U33 i 003-M/U32 zostały omówione w pkt.7.14

7.17. Oddziaływania transgraniczne w wyniku realizacji ustaleń projektu planu

Planowane przeznaczenie, które będzie wprowadzone na teren objęty granicą projektu nie stwarza przesłanek do wystąpienia oddziaływań transgranicznych w związku z realizacją zapisów projektu planu.

8. WPŁYW REALIZACJI USTALEŃ PROJEKTU PLANU NA ZDROWIE LUDZI

Realizacja ustaleń projektu planu w zróżnicowany sposób będą oddziaływać na zdrowie ludzi. Od zdecydowanej poprawy jakości środowiska do powstania uciążliwości zarówno w trakcie realizacji zabudowy jak i po jej zakończeniu. W porównaniu z obecnymi warunkami jako korzystne należy uznać wprowadzenie terenu zieleni urządzonej ogólnodostępnej (parku). Otaczająca zabudowa mieszkaniowa pozbawiona jest pieszego dostępu do terenów zieleni publicznej. Park będzie także rekompensował niedobory zieleni na terenie 003-M/U32, na którym obniżono wskaźnik zieleni rekreacyjnej przydomowej z $0,3 \text{ m}^2/1 \text{ m}^2$ pow. użyt. mieszkania do $0,2 \text{ m}^2/1 \text{ m}^2$ pow. użyt. mieszkania. Pozytywnym aspektem realizacji obiektów usługowych na terenie 001-U33 będzie znaczne obniżenie poziomów hałasu kolejowego, hałasu drogowego od ul. Droszyńskiego i od planowanej „Drogi Czerwonej” na pozostałych fragmentach obszaru objętego projektem planu. Poprawa warunków akustycznych umożliwi wprowadzenie zabudowy na terenie 003-M/U32. Planowana zabudowa będzie pośrednio źródłem zmian warunków klimatu akustycznego. Przyczyni się ona do nasilenia ruchu kołowego na przyległych ulicach oraz wpłynie na nieznaczne pogorszenie stanu aerosanitarnego. Hałas pochodzenia komunikacyjnego nie powinien mieć negatywnego wpływu na zdrowie ludzi na terenach w obrębie granic projektu planu, ponieważ uciążliwości akustyczne zostaną ograniczone poprzez zastosowanie zabezpieczeń w budynkach.

9. MONITOROWANIE SKUTKÓW REALIZACJI USTALEŃ PROJEKTU PLANU

Zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Prezydent miasta w celu oceny aktualności planów miejscowych dokonuje analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, ocenia postępy w opracowywaniu planów miejscowych i opracowuje wieloletnie programy ich sporządzania w nawiązaniu do ustaleń studium. W tym okresie dokonywana będzie ocena skutków realizacji ustaleń, między innymi, analizowanego projektu planu w kontekście zgłoszonych wniosków o ich zmianę lub o zmianę studium. Możliwość realizacji tych wniosków będzie także uzależniona

od skutków realizacji obowiązującego planu na środowisko przyrodnicze i warunki życia mieszkańców.

Monitoring w zakresie jakości wód podziemnych i powierzchniowych, poziomu hałasu drogowego i zanieczyszczeń powietrza dokonywany będzie w ramach systemu Państwowego Monitoringu Środowiska z częstotliwością ustaloną zgodnie z przepisami przez odpowiednie służby monitoringu.

10. PODSUMOWANIE

1. Niniejszą prognozę oddziaływania na środowisko sporządzono dla potrzeb projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego **Przymorze Małe - rejon ulic Droszyńskiego i Śląskiej w mieście w mieście Gdańsku** (numer planu 0134).
2. Obszar objęty projektem planu zajmuje powierzchnię 4,24 ha, znajduje się na obszarze Przymorza Małego, na wschód od torów kolejowych Gdynia-Warszawa.
3. W Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gdańska uchwalonym w 2007 roku Uchwałą nr XVIII/431/07 Rady Miasta Gdańska analizowany obszar włączono do terenów z dominującym udziałem funkcji usługowej w ramach Centralnego Pasma Usługowego.
4. Obszar objęty projektem planu znajduje się w granicach obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego „Oliwa Dolna rejon Beniowskiego w mieście Gdańsku z 2005 roku” nr 0117 uchwalony uchwałą Rady Miasta Gdańska Nr XXXVI/1159/05 z dnia 31 marca 2005 roku (Dz.Urz.Woj.Pom. nr 51 z 27.05.2005r. poz.991). Zgodnie z ustaleniem wymienionego planu obszar ten przeznaczony został pod teren zabudowy usługowej z wyłączeniem obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m².
5. Środowisko przyrodnicze obszaru objętego projektem planu zostało w znacznym stopniu przekształcone. Na stan środowiska w dużym stopniu wpływa emisja hałasu kolejowego oraz drogowego pochodzącego od otaczających ciągów komunikacyjnych.
6. Celem sporządzenia projektu planu było umożliwienie zmian w dotychczasowym sposobie wykorzystania terenów zajmowanych przez Międzynarodowe Targi Gdańskie, poprzez wprowadzenie w miejsce istniejącej funkcji targowej funkcji mieszkaniowo-usługowych oraz terenów zieleni urządzonej ogólnodostępnej.
7. Na terenie objętym projektem planu nie stwierdzono występowania udokumentowanych oraz perspektywicznych złóż surowców naturalnych. Jednocześnie realizacja jego ustaleń nie będzie w żaden sposób ograniczała możliwości wydobywania tych surowców.
8. W granicach projektu planu oraz w jego bezpośrednim sąsiedztwie nie występują obszary i obiekty objęte ochroną w rozumieniu Ustawy o ochronie przyrody.

9. Teren objęty projektem planu nie należy do obszarów pośredniego i bezpośredniego zagrożenia powodzią.
10. Planowane funkcje na obszarze objętym projektem planu wykluczają możliwość lokalizacji zakładu stwarzających ryzyko wystąpienia poważnej awarii oraz magazynowania i składowania substancji niebezpiecznych.
11. W ustaleniach projektu planu ze względu na podwyższone poziomy hałasu w środowisku wykluczono możliwość lokalizacji szpitali i domów opieki społecznej, budynków związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, a pomieszczeniach przeznaczonych na pobyt ludzi należy zastosować zabezpieczenia akustyczne doprowadzające poziom hałasu do wartości zgodnych z obowiązującymi normami.
12. Prognozuje się, że realizacja ustaleń projektu planu nie będzie oddziaływać na obszary Europejskiej Sieci Ekologicznej Natura 2000. Nie spowoduje również wystąpienia jakichkolwiek oddziaływań o charakterze transgranicznym.
13. Realizacja ustaleń projektu planu skutkować będzie następującymi oddziaływaniami na środowisko:

Pozytywne

- wprowadzenie zieleni urządzonej ogólnodostępnej;
- poprawa dostępności do terenów zieleni publicznej;
- szczegółowe zapisy kompozycyjne na terenie 003-M/U32 – linie geometrii zabudowy, pierzeja eksponowana, lokalizacja osi widokowej, dominanty kompozycyjne;
- wykształcenie nowej pierzei wzdłuż ul. Droszyńskiego na terenie 001-U33, która ograniczyć zasięg ponadnormatywnych poziomów hałasu;

Negatywne

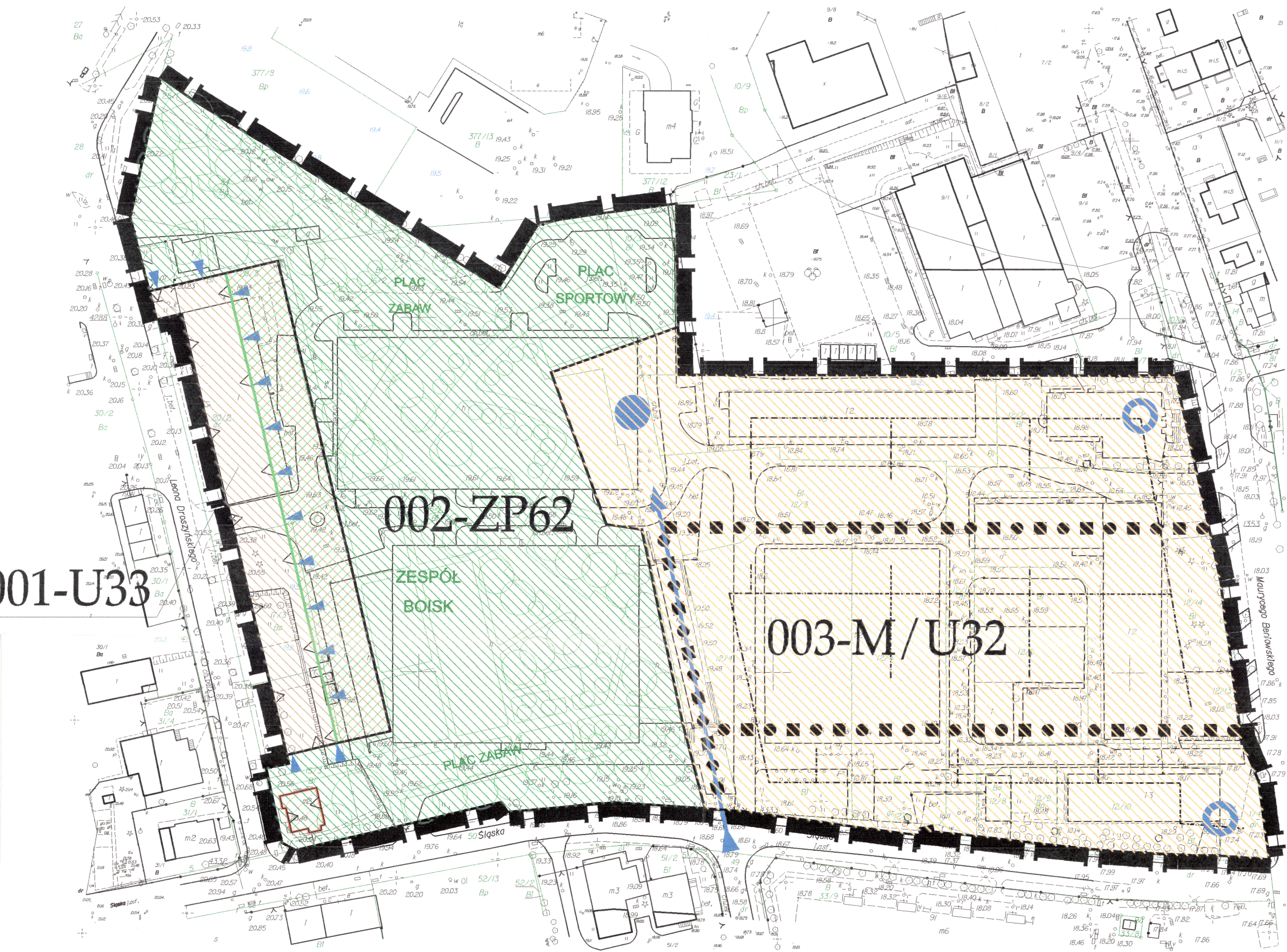
- miejscowe pogorszenie warunków klimatu lokalnego w sąsiedztwie terenu 003-M/U32 poprzez zmianę warunków nasłonecznienia terenów przyległych, a także zmianę stosunków wietrznych;
- silne przekształcenie fizjonomii krajobrazu w wyniku realizacji zabudowy na terenie 003-M/U32. Wprowadzenie dominującej zabudowy dostrzegalnej ze znacznych odległości stanowić będzie znaczny dysonans względem istniejącej w sąsiedztwie zabudowy;
- możliwość okresowego wzrostu uciążliwości akustycznych i aerosanitarnych w trakcie prac budowlanych związanych z realizacją nowej zabudowy.
- planowana zmiana zagospodarowania terenu spowoduje nasilenie ruchu kołowego poza obszarem objętym projektem planu, pogorszenie klimatu akustycznego i stanu aerosanitarnego wzdłuż ulic otaczających obszar objęty projektem.

14. W ogólnej ocenie skutki realizacji projektu planu pomimo istotnych oddziaływań na środowisko zarówno w obrębie projektu planu jak i w jego otoczeniu zapewni wprowadzenie ładu przestrzennego. W projekcie planu zapisano szereg ustaleń kompozycyjnych minimalizujących oddziaływania środowiskowe.
15. Przyjęte w projekcie planu rozwiązania uwzględniają główne uwarunkowania wynikające ze struktury środowiska i zagrożeń występujących na tym terenie określonych w opracowaniu ekofizjograficznym, a także są spójne ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gdańska”.
16. Podsumowując, należy ocenić, że realizacja ustaleń projektu planu w granicach obszaru objętego opracowaniem spowoduje znaczne przekształcenia w krajobrazie zarówno pozytywne jak i negatywne. Jednak zmiany, które nastąpią są nieuniknionym skutkiem rozwoju miasta.

SPIS LITERATURY I DOKUMENTACJI

1. „Analiza komunikacyjna wraz z oceną wpływu i prognozą ruchu dla zespołu mieszkalno-usługowego planowanego w Gdańsku, na terenie MTG przy ulicy Beniowskiego”, ARDUKT Inżynieria Transportowa, Gdańsk, 2010r.
2. „Ekofizjografia Gdańska, dla potrzeb „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gdańska” – opracowanie „Proeko”, 1998, opr. zbior., Biuro Projektów i Wdrożeń Proekologicznych, Gdańsk .
3. Mapa terenów spokojnych gminy Gdańsk – Laboratorium Pomiarowo-badawcze STANDARD – Gdańsk, 2000.
4. Mapy akustyczne miasta Gdańska. ACESOFT Sp. z o.o., Sopot 2007r.
5. Mapa hydrogeologiczna Polski w skali 1: 50 000. Państwowy Instytut Geologiczny, Oddział Geologii Morza, Sopot 1998r.
6. Ocena stanu środowiska w gminie Gdańsk za lata 2004, 2005, 2006. Prezydent Miasta Gdańska.
7. Opracowanie ekofizjograficzne do „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gdańska”, Biuro Rozwoju Gdańska – Gdańsk 2006r.
8. Prace problemowe środowiska geograficznego miasta Gdańska, 1971, „Geoprojekt” Gdańsk.
9. Program ochrony powietrza w zakresie pyłu PM10 dla Aglomeracji Trójmiejskiej w województwie pomorskim. Biuro Studiów Proekologicznych „EKOMETRIA” Gdańsk 2007r.
10. Program ochrony powietrza dla aglomeracji trójmiejskiej w województwie pomorskim – aktualizacja za rok 2006, Biuro Studiów i Pomiarów Proekologicznych „Ekometria”, Gdańsk 2007 r.
11. Rejestracja i inwentaryzacja naturalnych zagrożeń geologicznych (ze szczególnym uwzględnieniem osuwisk oraz innych zjawisk geodynamicznych) na terenie całego kraju, Akademia Górniczo Hutnicza w Krakowie, Kraków 2005 r.
12. Szczepański E., Kraiński P., Wytypowanie obszarów wymagających dalszych badań pod kątem zagrożeń masowymi ruchami ziemi, GEOTEST, Gdańsk, 2005 r.
13. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miast Gdańska, Uchwała Rady Miasta Gdańska nr XVIII/431/2007 z dnia 20 grudnia 2007r.
14. Szukalski Jerzy, 1971, Środowisko geograficzne Trójmiasta, Uniwersytet Gdański – skrypty uczelniane, Sopot .
15. Trapp J. i in. Klimat aglomeracji gdańskiej, Zeszyty Naukowe Wydz. BGiO UG, Geografia 16, 1987r.
16. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Oliwa Centrum” (nr 0215) Biuro Rozwoju Gdańska, 2003r.

PROGNOZA ODDZIAŁYWANIA NA ŚRODOWISKO
PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
PRZYMORZE MAŁE REJON ULIC DROŻYŃSKIEGO I ŚLĄSKIEJ
W MIEŚCIE GDAŃSKU
SKALA 1 : 1000



NR 0134

OZNACZENIA

USTALENIA PLANU

- Granice obszaru objętego planem
- Tereny zabudowy usługowej
- Tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej
- Tereny zieleni urządzonej
- Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu
- Maksymalnie nieprzekraczalne linie zabudowy
- Pierzeja eksponowana
- Dominanta kompozycyjna
- Osie widokowe
- Zalecane lokalizacje dominant kompozycyjnych
- Obiekty o wartościach kulturowych
- Zagospodarowanie parkowe
- Ciągi pieszo-jezdne
- Linie geometrii zabudowy
- Zalecana kompozycja parku

SKUTKI ŚRODOWISKOWE REALIZACJI USTALEŃ PROJEKTU PLANU

- Realizacja ustaleń projektu planu spowoduje typowe przekształcenia związane z budową nowych obiektów. Najbardziej odczuwalne będą zmiany krajobrazowe, miejscowe pogorszenie warunków klimatu lokalnego, wzrost ruchu kołowego na przyległych ulicach.
- W skutek realizacji ustaleń projekt planu ograniczona zostanie uciążliwość funkcjonowania linii kolejowej na terenach 002-ZP64 i 003-M/ U32. Inne oddziaływania związane będą z przekształceniami krajobrazu oraz miejscowym ograniczeniem nasłonecznienia parku. Realizacja ustaleń projektu planu umożliwi budowę parkingu podziemnego a na części powierzchni wprowadza funkcję zieleni parkowej lub ogródki sezonowe towarzyszące gastronomii.
- Tereny zieleni urządzonej - park ogólnodostępny. Poprawa dostępu do terenów zieleni publicznej. Korzystny wpływ na warunki środowiskowe także na terenach przyległych.

BIURO ROZWOJU GDAŃSKA 80-855 GDAŃSK ul. Wały Piastowskie 24			
PROGNOZA ODDZIAŁYWANIA NA ŚRODOWISKO	ZESPÓŁ AUTORSKI		PODPIS
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO PRZYMORZE MAŁE REJON ULIC DROŻYŃSKIEGO I ŚLĄSKIEJ W MIEŚCIE GDAŃSKU	AUTOR OPRACOWANIA	mgr Klaudia Moszczyńska-Brożyna	
NR PLANU 0134	KIEROWNIK ZESPÓŁU OCHRONY ŚRODOWISKA	mgr Bogusław Grechuta	
	GENERALNY PROJEKTANT DYREKTOR BIURA	arch. Marek Piskorski	
SKALA 1 : 1000	GDAŃSK styczeń 2011r.		



BIURO ROZWOJU GDAŃSKA

UL. WAŁY PIASTOWSKIE 24, GDAŃSK
Tel. 308 44 44, fax. 308 44 49, Regon 191840275

ZESPÓŁ OCHRONY ŚRODOWISKA



TEMAT	Aneks do Prognozy oddziaływania na środowisko projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Przymorze Małe rejon ulic Droszyńskiego i Śląskiej w mieście Gdańsku” (nr planu 0134)
DATA	maj 2011r.
AUTOR	mgr Klaudia Moszczyńska-Brożyna
KIEROWNIK ZESPOŁU OCHRONY ŚRODOWISKA	mgr Bogusław Grechuta
DYREKTOR BIURA	mgr inż. arch. Marek Piskorski

Niniejszy aneks do Prognozy oddziaływania na środowisko projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Przymorze Małe rejon ulic Droszyńskiego i Śląskiej w mieście Gdańsku” wykonano po rozpatrzeniu przez Prezydenta Miasta Gdańska uwag złożonych do projektu planu oraz na wniosek Komisji Rozwoju Przestrzennego i Ochrony Środowiska Rady Miasta Gdańska po wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu w dniach od 3 marca 2011 roku do 31 marca 2011 roku.

Do projektu planu złożono 50 uwag, pod którymi podpisały się 172 osoby. Autorami tych uwag byli w większości mieszkańcy dwóch osiedli: Nova Oliwa i Arkońska. Główne uwagi mieszkańców dotyczyły usunięcia zapisów w projekcie planu dopuszczających lokalizację dominant, obniżenia ich wysokości do 30 m i 25 m, zmiany lokalizacji dominant, obniżenia wysokości pozostałej zabudowy, pozostawienia wyłącznie funkcji usługowej na terenie 003-M/U32.

Zmianie nie uległ cel sporządzanego projektu planu, w którym w miejsce istniejącej funkcji usługowej wprowadzono funkcje mieszkaniowo-usługowe. Zmiany w zapisach projektu planu dotyczą znacznego zmniejszenia terenu zieleni ogólnodostępnej (002-ZP62) oraz wprowadzeniu szeregu zapisów dopuszczających zabudowę rozproszoną jedynie do wysokości 23 m i 24 m. Rysunek projektu planu także uległ zmianie. Obszar objęty projektem planu został podzielony na 4 tereny elementarne, kosztem zmniejszenia powierzchni terenu zieleni urządzonej (002-ZP62 park ogólnodostępny).

Na terenie 001-U33 wprowadzone zmiany dotyczą:

- zwiększenia powierzchni terenu z 0,2 ha do 0,6 ha;
- likwidacji wymogu realizacji od strony terenu 002-ZP62 i 004-M/U32 pierzei eksponowanej;
- likwidacji zapisu dopuszczających stosowanie ogrodzeń wyłącznie ażurowych z wykluczeniem ogrodzeń z prefabrykatów betonowych od strony terenu 002-ZP62;
- likwidacji na rysunku projektu planu maksymalnych linii zabudowy;
- zmiany wielkości powierzchni zabudowy z 80% do 40%, co przy zmianie powierzchni terenu daje 0,24 ha (było 0,16 ha);
- zwiększenia minimalnego procenta powierzchni biologicznie czynnej z 10% do 20% : co daje 0,12 ha (było 0,02 ha);
- zmniejszenia intensywności zabudowy z 4,5 do 3,0;
- pozostawieniu maksymalnej wysokości wynoszącej 24 m i wprowadzeniu wysokości minimalnej równej 12 m;
- włączenia istniejącego budynku o wartościach kulturowych do tej strefy, poprzednio znajdował się na terenie 002-ZP62 ;

- pozostałe zapisy nie uległy zmianie.

Na terenie 002-ZP62 wprowadzone zmiany dotyczą:

- zmniejszenia powierzchni terenu z 1,86 ha do 0,5 ha;
- likwidacji na rysunku projektu planu zalecanej kompozycji parku;
- usunięcia zapisów dotyczących kształtowania zieleni;
- zmniejszenia ilość miejsc postojowych dla rowerów do realizacji na terenie z 25 do 5;
- rezygnacji z wymogu realizacji dwóch placów zabaw;
- pozostałe zapisy nie uległy zmianie.

Na terenie 003-M/U32 wprowadzone zmiany dotyczą:

- zwiększenia powierzchni terenu z 2,1 ha do 2,39 ha;
- rezygnacji z możliwości lokalizowania 3 dominant o wysokościach 40 m i 30 m;
- rezygnacji z osi widokowej na przedłużeniu ul. Arkońskiej;
- likwidacji na rysunku projektu planu maksymalnych linii zabudowy;
- utrzymania 40% maksymalnej powierzchni zabudowy, co przy zwiększeniu powierzchni terenu daje 0,95 ha (było 0,84 ha),
- zwiększenia maksymalnej powierzchni biologicznie czynnej z 20% do 30% co daje 0,71 ha (było 0,42);
- obniżenia intensywności zabudowy z 2,6 do 1,5;
- pozostawienia maksymalnej wysokości zabudowy wynoszącej 23 m, natomiast wprowadzenia wysokości minimalnej 12 m;
- dopuszczenia dowolnej formy zabudowy, poprzednio formę zabudowy ograniczono do zwartej zabudowy śródmiejskiej;
- zwiększenia wielkości powierzchni rekreacyjnej zieleni przydomowej z 0,2 m² /1m² pow. użyt. mieszkania do 0,3 m² /1m² pow. użyt. mieszkania;
- zmiany współczynnika parkingowego dla rowerów dla funkcji mieszkaniowej: minimum 0,8 miejsca postojowego na jeden lokal mieszkalny (poprzednio było minimum 1 miejsce postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej mieszkania);
- pozostałe zapisy nie uległy zmianie.

Wydzielono czwarty teren o powierzchni 0,75 ha, który oznaczony został symbolem **004-M/U32** i przeznaczony został pod zabudowę usługowo-mieszkaniową. Ustalenia na tym obszarze są podobne jak na terenie 003-M/U32. Jedynie wyłączono następujące funkcje:

- obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²;
- salony samochodowe (z serwisem);
- małe hurtownie do 2000 m² powierzchni;
- szpitale i domy opieki społecznej.

Maksymalna wielkość powierzchni zabudowy wynosi 40%, minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej to 30%, intensywność maksymalną określono na poziomie 1,5. Dopuszczono maksymalną wysokość zabudowy do 23 m. Wprowadzono te same zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i drogowej jak na terenie 003-M/U32.

Wprowadzone zmiany w projekcie planu spowodują zmiany niektórych wniosków zapisanych w uzgodnionej prognozie oddziaływania na środowisko. W poniższej ocenie wpływu ustaleń realizacji projektu planu na środowisko skoncentrowano się na tych zagadnieniach, które były opisywane w pkt.7 i 8 prognozy.

Największe zmiany ustaleń nastąpiły na terenie **002-ZP62**, dlatego skutki środowiskowe także będą tam największe. Wprowadzone zmiany na terenie 002-ZP62 nie będą powodowały negatywnych skutków na zabytki, chronione dobra kulturowe i wartości materialne, ponieważ jedyny obiekt o wartościach kulturowych nie jest już położony w obrębie tej strefy. Konsekwencją zmniejszenia powierzchni strefy będzie zdecydowanie negatywne dla środowiska w tym:

- na powierzchnię ziemi;
- budowę geologiczną;
- wody powierzchniowe i podziemne;
- na florę i faunę oraz na ochronę różnorodności biologicznej.

Brak planowanego parku będzie odczuwalny przez mieszkańców zarówno tych najbliższych jak i dla całej dzielnicy Przymorza Małego. W sąsiedztwie obszaru projektu planu występują tereny mieszkaniowe pozbawione pieszego dostępu do terenów zieleni publicznej w odległości do 750 m od zabudowy. Planowana zabudowa mieszkaniowa także miała korzystać z terenów parku jako miejsca rekreacji i odpoczynku. Park miał być wyposażony w place zabaw, boiska i tereny porośnięte zielenią wysoką. Do najbliższych parków mieszkańcy terenu będą mieli znaczną odległość: Park Oliwski - ok. 800 m, Parki wzdłuż - Potoku Jelitkowskiego ok.900 m, Park im. Jana Pawła II - ok.1600 m, Park im. Ronalda Reagana - ok.2000 m.

Realizacja parku korzystnie wpłynęłaby na warunki klimatu lokalnego, podnosząc wilgotność względną, zwiększając przewietrzanie i obniżając temperaturę powietrza. Pozostawienie skweru o szerokości około 20 m i powierzchni 0,5 ha, na którym realizowany ma być jeszcze ciąg pieszo-rowerowy nie będzie pełnić tej roli. Podobnie realizacja parku miała pozytywnie wpływać na stan aerosanitary otoczenia, szczególnie na redukcję zanieczyszczeń powodowanych ruchem samochodowym na przyległych ulicach.

Brak możliwości realizacji parku także będzie miał negatywny wpływ na walory krajobrazowe zarówno na terenie objętym projektem planu jak i w jego otoczeniu.

Realizacja parku miała łagodzić skumulowane oddziaływania powodowane przez tereny znajdujące się w tym rejonie zdecydowanie podnosząc warunki życia mieszkańców.

Zmniejszenie powierzchni terenu 002-ZP62 będzie miało obojętny wpływ na:

- powstania zagrożenia ruchów masowych;
- powstania zagrożenie powodzią;
- na ochronę obszarów występowania surowców naturalnych;
- na obszary i obiekty podlegające ochronie na podstawie ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody;
- na ryzyko wystąpienia poważnych awarii;
- na oddziaływania transgraniczne;

ponieważ podobnie jak w poprzednim projekcie takie oddziaływania nie występują.

W zapisach planu pozostawiono ustalenia, które gwarantują zachowanie ładu, przestrzennego jeżeli chodzi o realizację części naziemnych i nadziemnych infrastruktury telekomunikacyjnej, którą należy realizować w sposób zamaskowany.

Na terenie **001-U33** zachowano wysokość zabudowy, ale ponieważ zwiększona została powierzchnia tego obszaru to zmiany uległy inne parametry urbanistyczne, co spowodowało zwiększenie powierzchni zabudowy, powierzchni biologicznie czynnej i obniżenie intensywności. Skutki środowiskowe nowych zapisów będą podobne jak przy poprzednich ustaleniach oprócz negatywnie ocenianych zmian zapisów gwarantujących ład przestrzenny takich jak zrezygnowanie z wyznaczania linii zabudowy czy wymogu realizacji elewacji eksponowanych. W tym terenie znalazł się obiekt o wartościach kulturowych, realizacja ustaleń projektu planu nie będzie powodowała negatywnych oddziaływań na ten obiekt. Jako pozytywny skutek realizacji nowych zapisów projektu planu należy uznać zwiększenie terenu biologicznie czynnego z 0,02 ha do 0,24ha, co korzystnie wpłynie: na powierzchnię ziemi, na wody powierzchniowe, podziemne, na warunki klimatu lokalnego gleby na florę i faunę oraz na ochronę różnorodności biologicznej i na walory krajobrazowe.

Wpływ realizacji ustaleń projektu planu na terenach **003-M/U32 i 004-M/U32** będzie bardzo podobny, ponieważ celem utworzenia terenu 004-M/U32 jest realizacja wcześniejszego programu z terenu 003-M/U32 na dwóch terenach. Konsekwencją tego jest rozłożenie całości potencjalnie możliwej powierzchni całkowitej zabudowy na obszarze 3,14 ha a poprzednio było na 2,1 ha. Wprowadzone zmiany należy ocenić pozytywnie, ponieważ ustalone parametry zabudowy nie dopuszczają do lokalizowania dominant, dopuszczają jedynie zabudowę do wysokości 23 m, zwiększają minimalną powierzchnię biologicznie czynną do 30% i jednocześnie podnoszą obszar, na którym należy urządzić rekreacyjną zielen przydomową. Wpływ tych zmian pozytywnie skutkować będzie:

- na powierzchnię ziemi;
- budowę geologiczną;
- wody powierzchniowe i podziemne;

- na florę i faunę oraz na ochronę różnorodności biologicznej
- na stan aerosanitarny;
- na walory krajobrazowe;
- na zdrowie ludzi.

Niekorzystna z punktu widzenia ochrony walorów krajobrazowych jest rezygnacja z zapisów gwarantujących zachowanie ładu przestrzennego, gdzie zrezygnowano z wyznaczenia linii geometrii zabudowy, osi widokowych, wyznaczania ciągów pieszo-jezdnych.

Podsumowując, wprowadzone zmiany w wyniku złożonych uwag nie wpłynęły na zmianę celu sporządzenia projektu planu. Zrezygnowano z utworzenia przestrzeni publicznej o funkcji terenu zieleni urządzonej w postaci parku i ograniczono ten teren do skweru o szerokości 20 m i powierzchni 0,5 ha, służącego głównie jako ciąg pieszo-rowerowy łączący ul. Droszyńskiego z ul. Śląską. Nowy projektu planu w ogólnej ocenie jest zdecydowanie mniej korzystny dla środowiska i mieszkańców niż poprzednia jego wersja jednak lepsza niż stan obecny.

SPIS LITERATURY I DOKUMENTACJI

1. „Analiza komunikacyjna wraz z oceną wpływu i prognozą ruchu dla zespołu mieszkalno-usługowego planowanego w Gdańsku, na terenie MTG przy ulicy Beniowskiego”, ARDUKT Inżynieria Transportowa, Gdańsk, 2010r.
2. „Ekofizjografia Gdańska, dla potrzeb „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gdańska” – opracowanie „Proeko”, 1998, opr. zbior., Biuro Projektów i Wdrożeń Proekologicznych, Gdańsk .
3. Mapa terenów spokojnych gminy Gdańsk – Laboratorium Pomiarowo-badawcze STANDARD – Gdańsk, 2000.
4. Mapy akustyczne miasta Gdańska. ACESOFT Sp. z o.o., Sopot 2007r.
5. Mapa hydrogeologiczna Polski w skali 1: 50 000. Państwowy Instytut Geologiczny, Oddział Geologii Morza, Sopot 1998r.
6. Ocena stanu środowiska w gminie Gdańsk za lata 2004, 2005, 2006. Prezydent Miasta Gdańska.
7. Opracowanie ekofizjograficzne do „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gdańska”, Biuro Rozwoju Gdańska – Gdańsk 2006r.
8. Prace problemowe środowiska geograficznego miasta Gdańska, 1971, „Geoprojekt” Gdańsk.
9. Program ochrony powietrza w zakresie pyłu PM10 dla Aglomeracji Trójmiejskiej w województwie pomorskim. Biuro Studiów Proekologicznych „EKOMETRIA” Gdańsk 2007r.
10. Program ochrony powietrza dla aglomeracji trójmiejskiej w województwie pomorskim – aktualizacja za rok 2006, Biuro Studiów i Pomiarów Proekologicznych „Ekometria”, Gdańsk 2007 r.
11. Rejestracja i inwentaryzacja naturalnych zagrożeń geologicznych (ze szczególnym uwzględnieniem osuwisk oraz innych zjawisk geodynamicznych) na terenie całego kraju, Akademia Górniczo Hutnicza w Krakowie, Kraków 2005 r.
12. Szczepański E., Kraiński P., Wytypowanie obszarów wymagających dalszych badań pod kątem zagrożeń masowymi ruchami ziemi, GEOTEST, Gdańsk, 2005 r.
13. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miast Gdańska, Uchwała Rady Miasta Gdańska nr XVIII/431/2007 z dnia 20 grudnia 2007r.
14. Szukalski Jerzy, 1971, Środowisko geograficzne Trójmiasta, Uniwersytet Gdański – skrypty uczelniane, Sopot .
15. Trapp J. i in. Klimat aglomeracji gdańskiej, Zeszyty Naukowe Wyd. BGiO UG, Geografia 16, 1987r.
16. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Oliwa Centrum” (nr 0215) Biuro Rozwoju Gdańska, 2003r.

ANEKS DO PROGNOZY ODDZIAŁYWANIA NA ŚRODOWISKO

PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

PRZYMORZE MAŁE REJON ULIC DROŻYŃSKIEGO I ŚLĄSKIEJ

W MIEŚCIE GDAŃSKU

SKALA 1 : 1000

NR 0134

OZNACZENIA

USTALENIA PLANU



Granice obszaru objętego planem



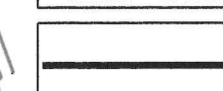
Tereny zabudowy usługowej



Tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej



Tereny zieleni urządzonej



Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu



Obiekty o wartościach kulturowych



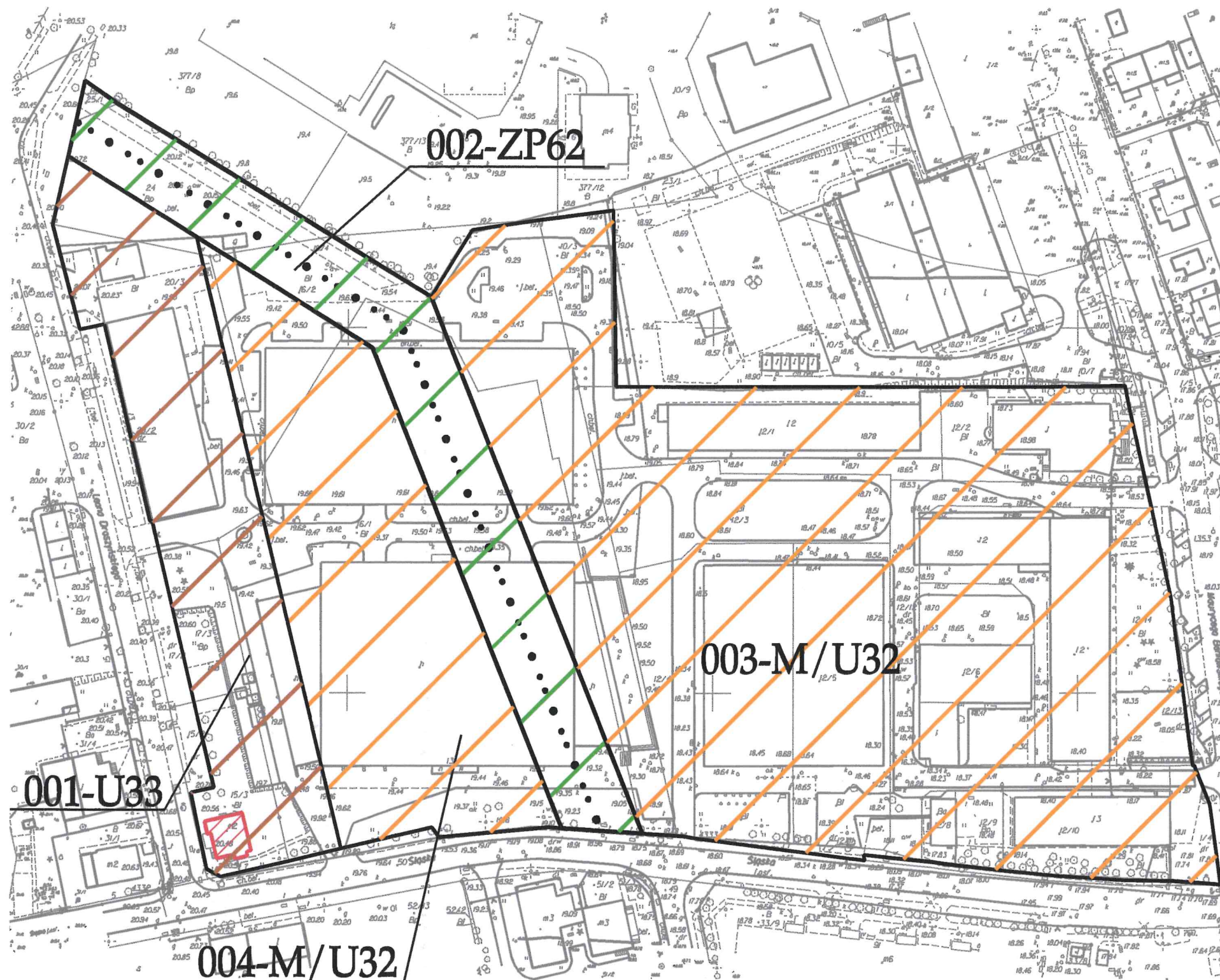
Ciąg pieszo-rowerowy

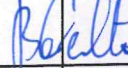
SKUTKI ŚRODOWISKOWE REALIZACJI USTALEŃ PROJEKTU PLANU

Realizacja ustaleń projektu planu spowoduje typowe przekształcenia związane z budową nowych obiektów. Najbardziej odczuwalne będą zmiany krajobrazowe zarówno pozytywne (w stosunku do stanu istniejącego) i negatywne (w stosunku do środowiska).

W skutek realizacji ustaleń projekt planu ograniczony zostanie uciążliwości funkcjonowania linii kolejowej na terenach 002-ZP64, 003-M/U32, 004-M/U32. Inne oddziaływania związane będą z typowymi przekształceniami krajobrazu związane z budową nowych obiektów.

Tereny zieleni urządzonej - pełnią rolę ciągu pieszo-rowerowego i skweru. Zmniejszenie powierzchni terenu projektowanego parku w ogólnej ocenie jest zdecydowanie mniej korzystne dla środowiska i mieszkańców niż poprzednia jego wersja, jednak lepsza niż stan obecny.



			
BIURO ROZWOJU GDAŃSKA 80-855 GDAŃSK ul. Wały Piastowskie 24			
ANEKS DO PROGNOZY ODDZIAŁYWANIA NA ŚRODOWISKO	ZESPÓŁ AUTORSKI AUTOR OPRACOWANIA	mgr Klaudia Moszczyńska- Brożyna	PODPIS 
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO PRZYMORZE MAŁE REJON ULIC DROŻYŃSKIEGO I ŚLĄSKIEJ W MIEŚCIE GDAŃSKU	KIEROWNIK ZESPOŁU OCENY ŚRODOWISKA	mgr Bogusław Grechuta	
NR PLANU GDM	GENERALNY PROJEKTANT DYREKTOR BIURA	arch. Marek Piskorski	
SKALA 1 : 1000	GDAŃSK maj 2015r.		



BIURO ROZWOJU GDAŃSKA

UL. WAŁY PIASTOWSKIE 24, GDAŃSK
Tel. 308 84 51 fax 308 84 49 e-mail 191840275

ZESPÓŁ OCHRONY ŚRODOWISKA

TEMAT	MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OLIWA REJON ULICY BENIOWSKIEGO W MIEŚCIE GDAŃSKU
OPRACOWANIE	Opracowanie ekofizjograficzne
SKALA OPRACOWANIA	1 : 1000
DATA	maj 2002 r.
GŁÓWNY PROJEKTANT TEMATU	mgr inż. arch. Leon Rugień
KIEROWNIK ZESPOŁU	mgr Krystyna Mieszkowska uprawnienia urbanistyczne nr 1295/92 biegły w zakresie sporządzania OOŚ świad. nr Ś-073 wydane przez Wojewodę Zachodniopomorskiego
AUTOR	mgr Szymon Świtajski biegły Wojewody Pomorskiego w zakresie sporządzania OOŚ nr świadectwa 088
WSPÓŁPRACA	mgr Beata Ochmańska

Spis treści:

1. CEL I ZAKRES OPRACOWANIA.....	3
2. STRUKTURA ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO	5
2.1. Środowisko abiotyczne - warunki fizjograficzne	5
2.2. Środowisko biotyczne - charakterystyka szaty roślinnej	7
2.3. Powiazania przyrodnicze obszaru opracowania	8
3. DIAGNOZA STANU I FUNKCJONOWANIA ŚRODOWISKA.....	9
4. WSTĘPNA PROGNOZA DALSZYCH ZMIAN.....	13
5. WNIOSKI I WYTYCZNE Z ZAKRESU OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŚRODOWISKA	14
6. LITERATURA I MATERIAŁY ARCHIWALNE.....	16
7. DOKUMENTACJA FOTOGRAFICZNA	17

1. CEL I ZAKRES OPRACOWANIA

Niniejsze opracowanie wykonano dla potrzeb miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego teren położony w Oliwie w rejonie ul. Beniowskiego. Podjęcie prac projektowych jest skutkiem *Uchwały nr XXVIII/1171/2001 Rady Miasta Gdańska z dnia 12 lipca 2001 r. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Oliwy rejon ul. Beniowskiego w mieście Gdańsku.*

W system prawa ochrony środowiska „opracowanie ekofizjograficzne” wprowadzone zostało *Ustawą z dnia 9 listopada 2000r. o dostępie do informacji o środowisku i jego ochronie oraz o ocenach oddziaływania na środowisko* (Dz.U. z 2000r. Nr 109, poz. 1157), pośrednio na podstawie art. 56 pkt. 2 i pkt. 3, poprzez wprowadzenie zmian w *Ustawie o ochronie i kształtowaniu środowiska* do procedur związanych ze sporządzaniem opracowań planistycznych z zakresu zagospodarowania przestrzennego.

Przez opracowanie ekofizjograficzne rozumie się *dokumentację sporządzaną na potrzeby planów zagospodarowania przestrzennego, charakteryzującą poszczególne elementy przyrodnicze na obszarze objętym planem i ich wzajemne powiązania.*

Ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. - Prawo ochrony środowiska potwierdziła funkcjonowanie opracowań ekofizjograficznych w systemie planowania przestrzennego. W dniu 13 listopada weszło w życie *Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 9 września 2001 roku w sprawie opracowań ekofizjograficznych* (Dz. U. Z dnia 29 października 2002 r. Nr 155, poz. 1298).

Opracowanie ekofizjograficzne sporządza się biorąc pod uwagę:

- 1) *dostosowanie funkcji, struktury i intensywności zagospodarowania przestrzennego do uwarunkowań przyrodniczych;*
- 2) *zapewnienie trwałości podstawowych procesów przyrodniczych na obszarze objętym planem zagospodarowania przestrzennego,*
- 3) *zapewnienie warunków odnawialności zasobów środowiska,*
- 4) *eliminowanie lub ograniczania zagrożeń i negatywnego oddziaływania na środowisko*
- 5) *ustalenie kierunków rekultywacji obszarów zdegradowanych.*

Rozróżnia się dwa typy opracowań ekofizjograficznych: podstawowe i problemowe. Niniejsze opracowanie należy do kategorii podstawowych.

"Opracowanie ekofizjograficzne " składać się będzie z następujących elementów:

- część opisowa;
- część graficzna, w tym w formie rysunków
- dokumentacja fotograficzna.

Zakres opracowania obejmuje następujące zagadnienia:

- *rozpoznanie i charakterystykę stanu i funkcjonowania środowiska, udokumentowane i zinterpretowane przestrzennie;*
- *diagnozę stanu i funkcjonowania środowiska;*
- *wstępną prognozę dalszych zmian zachodzących w środowisku;*
- *określenie przyrodniczych predyspozycji do kształtowania struktury funkcjonalno-przestrzennej;*
- *ocenę przydatności środowiska, polegającą na określeniu możliwości rozwoju i ograniczeń dla różnych rodzajów użytkowania i form zagospodarowania obszaru;*
- *określenie uwarunkowań ekofizjograficznych, formułowanych w postaci wniosków z analiz i ocen, o których mowa ..., stosownie do przedmiotu i skali sporządzanego dokumentu planistycznego.*

Opracowanie ekofizjograficzne wykonane zostało na podstawie:

- prac terenowych przeprowadzonych we wrześniu 2002 r.,
- materiałów archiwalnych dotyczących stanu i funkcjonowania środowiska, w tym materiałów będących w posiadaniu Biura Rozwoju Gdańska i UM Gdańska;
- materiałów publikowanych dotyczących obszaru objętego planem i miasta Gdańska;
- aktów i przepisów związanych z miejscowym prawem ochrony środowiska.

2. STRUKTURA ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO

2.1. Środowisko abiotyczne - warunki fizjograficzne

Obszar objęty projektem "Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Oliwa – rejon ul. Beniowskiego w mieście Gdańsku" położony jest w sobrecie regionu fizycznogeograficznego Pobrzeże Kaszubskie. Jednocześnie w ujęciu funkcjonalnym obszar opracowania położony jest w strefie nadmorskiej, czyli w strefie energetyczno-materialnego oddziaływania morza na środowisko lądowe. W granicach opracowania odzwierciedla się to przede wszystkim poprzez: zmiany przebiegu elementów i zjawisk klimatycznych w dolnej warstwie atmosfery lądu, zmiany dynamiki wód powierzchniowych i podziemnych oraz zmiany ich składu chemicznego (zasolenie). To „odmorskie” oddziaływanie modyfikowane jest przez istniejące zagospodarowanie.

Ukształtowanie terenu w rejonie ul. Beniowskiego dotyczy równinnego obszaru, w znacznym stopniu przekształconego w wyniku wprowadzenia zainwestowania kubaturowego. Jego wysokość nad poziom morza wynosi ok. 18-20 m n.p.m., Teren jest nachylony w kierunku wschodnim i północno-wschodnim, w kierunku morza.

W podłożu obszaru dominują utwory związane genetycznie ze stożkami napływowymi i deluwiami. Występują tu piaski przemieszane, drobno- i średnioziarniste lokalnie z domieszką grubszych frakcji o miąższości powyżej 4,5 m p.p.t.. Płatami, wymienione utwory, występują o mniejszej miąższości niż 4,5 m, zalegające na piaskach średnio- i gruboziarnistych z wkładkami i przewarstwieniami żwirów. W obrębie obszaru opracowania nie występują współcześnie procesy rzeźbotwórcze.

Pierwszy poziom wód gruntowych według opracowań fizjograficznych zalega głęboko, tu na głębokości ponad 4,5 m p.p.t. Głębokość zalegania pierwszego poziomu zależy bezpośrednio w tym przypadku od wzniesienia terenu n.p.m. Według opracowań hydrogeologicznych wpływ morza na warunki hydrologiczne lądu, w tym współzależności poziomów wody nie jest tu zauważalny.

W granicach obszaru opracowania nie występują żadne elementy wód powierzchniowych. Obszar opracowania położony jest w granicach dwóch zlewni powierzchniowych: Potoku Jelitkowskiego i Kolektora Kołobrzeska. Odprowadzanie

wód opadowych realizowanie jest w dwojaki sposób: infiltracyjnie na terenach nieutwardzonych, w tym na terenach biologicznie czynnych (ogrody przydomowe, trawniki, zieleń przyobiektowa) oraz powierzchniowo z terenów o nawierzchni utwardzonej za pomocą sieci kanalizacji deszczowej.

Występujące w granicach obszaru opracowania gleby zostały w przeważający sposób przekształcone. Nakładające się na nie zainwestowanie i użytkowanie terenu spowodowało, że występuje tu przewaga gleb kulturoziemnych, antropogenicznych, przeobrażonych w wyniku intensywnego zagospodarowania.

Warunki klimatyczne występujące w obrębie obszaru planu są typowe dla zainwestowanych rejonów nadmorskich. Klimat lokalny kształtuje się przy nakładającym się wpływie morza i zabudowy, które warunkują specyficzny reżim termiczny (według Trapa i inni, 1987). Charakteryzuje się on stosunkowo niskimi temperaturami maksymalnymi, wysokimi temperaturami minimalnymi oraz niewielką liczbą lub całkowitym brakiem dni bardzo mroźnych, mroźnych i upalnych. Bliskość wód Zatoki Gdańskiej powoduje wzrost wilgotności względnej powietrza, duże prędkości wiatru oraz wzrost liczby dni z mgłą. Jednak zwarta zabudowa tego obszaru ogranicza oddziaływanie morza, co uwidacznia się poprzez zmiany w zakresie wilgotności względnej powietrza (niska), prędkości wiatru (bardzo małe) i okresie z pokrywą śnieżną (krótki) oraz w niewielkiej liczbie dni z mgłą.

Podsumowując zagadnienie uwarunkowań fizjograficznych podkreślić należy występowanie w granicach opracowania korzystnych warunków fizjograficznych (gruntowo-wodnych) dla posadowienia obiektów kubaturowych i infrastruktury technicznej. Związane jest to przede wszystkim z głębokim zaleganiem pierwszego, swobodnego poziomu wód gruntowych oraz nośnymi gruntami.

3. ŚRODOWISKO BIOTYCZNE - CHARAKTERYSTYKA SZATY ROŚLINNEJ

3.1. Elementy szaty roślinnej

W granicach obszaru opracowania występuje stosunkowo mała różnorodność form szaty roślinnej, co związane jest przede wszystkim z dużą skalą antropizacji środowiska. Na załączniku graficznym wyróżniono następujące elementy środowiska biotycznego (zob. zał. graficzny):

- **pojedyncze cenne okazy drzew** (iglaste i liściaste) – dotyczy to głównie klonów i topoli oraz pojedynczych okazów brzoź, świerków i innych;
- **zieleń przyuliczna, w tym pojedyncze drzewa** – występują tu okazy drzew i krzewów zróżnicowane wiekowo i stanem sanitarnym (dominują klony i lipy) – proponowane do zachowania w trakcie procesów modernizacyjno-inwestycyjnych; do kategorii tej zaliczyć można także urządzone trawniki wzdłuż ciągów komunikacyjnych;
- **przyobiektowa zieleń urządzona, w tym zespoły roślinności ozdobnej (klomby, kwietniki)** – są to przede wszystkim tereny Międzynarodowych Targów Gdańskich, gdzie występują gatunki drzew i krzewów ozdobnych. Teren ten jest pielęgnowany, co przejawia się przede wszystkim w stryżeniu muraw i roślin ozdobnych;
- **przydomowe ogrody użytkowe, użytkowo-ozdobne** – jest to funkcja o małym udziale w użytkowaniu terenu w granicach obszaru opracowania, ogrody tu występujące charakteryzują się zróżnicowanym stopniem zagospodarowania, posiadają zarówno drzewka, jak też krzewy ozdobne;
- **zbiorowiska i płaty roślinności ruderalnej** – zaliczone zostały tu wykształcone na terenach przekształconych zbiorowiska o różnym potencjale biotycznym, które często pełnią funkcję ochronną. Na terenach przekształconych dominuje spontaniczna roślinność ruderalna, w wielu zaś miejscach teren jest wydeptany do gołej ziemi, zwłaszcza tam, gdzie brak jest wyraźnie wytyczonych, utwardzonych dróg. Powierzchnie na terenie opracowania, gdzie mogła wkroczyć roślinność, są zajęte przez zbiorowiska ruderalne. Są one ubogie i nie przedstawiają większej wartości przyrodniczej. Pomimo tego ich obecność jest

pozytywnym zjawiskiem, w porównaniu z brakiem jakiegokolwiek pokrywy roślinnej.

3.2. Powiązania przyrodnicze obszaru opracowania

Obszar opracowania ekofizjograficznego zarówno pod względem wewnętrznych (brak), jak i zewnętrznych powiązań przyrodniczych (brak) nie należy do szczególnie wartościowych terenów w granicach miasta. Jednocześnie ze względu na występujące tu zainwestowanie brak jest możliwości kształtowania nowych terenów o funkcjach przyrodniczych.

W granicach opracowania nie występują żadne obszary i obiekty objęte ochroną w rozumieniu Ustawy o ochronie przyrody oraz tereny i obiekty projektowane do objęcia ochroną.

4. DIAGNOZA STANU I FUNKCJONOWANIA ŚRODOWISKA

4.1. Zagrożenia środowiska

Ze względu na lokalizację obszaru objętego projektem planu w stosunku do form działalności człowieka (układ dróg, treny rekreacyjno-mieszkaniowe) podstawowymi zagadnieniami w zakresie stanu środowiska i ekologicznych warunków życia ludzi, są warunki aerosanitarne i warunki akustyczne.

Warunki aerosanitarne

W stosunku do obszaru opracowania obraz stanu powietrza atmosferycznego częściowo oddają wyniki ze stacji AM3 Automatycznego Regionalnego Monitoringu Atmosfery Aglomeracji Gdańskiej (ARMAAG), znajdującej się w Nowym Porcie przy ul. Wyzwolenia. Uzyskane w ten sposób dane wskazują, że w 2000 r. stan zanieczyszczenia powietrza w tym rejonie kształtował się na poziomie bardzo dobrym i dobrym. Wyniki pomiarów prezentuje tabela poniżej.

Tabela 1. Wyniki pomiarów zanieczyszczeń podstawowych w stacji Gdańsk – Nowy Port (AM3) za rok 2000 (stężenia średniookresowe i średnioroczne)

rodzaj zanieczyszczeń	okres	2000	2001	Norma
dwutlenek siarki [$\mu\text{g}/\text{m}^3$]	grzewczy	21,4	14,3	40
	letni	5,3	7,7	
	rok	6,0	11	
dwutlenek azotu [$\mu\text{g}/\text{m}^3$]	grzewczy	21,5	19,7	40
	letni	17,0	15,0	
	rok	19,2	17,3	
stężenie pyłu zawieszonego PM10 [$\mu\text{g}/\text{m}^3$]	grzewczy	44,8	39,4	50
	letni	28,4	32,2	
	rok	39,2	35,8	
% stężenia dopuszczalnego Da [$\mu\text{g}/\text{m}^3$]	dwutlenek siarki	44,5	27,5	-
	dwutlenek azotu	48,0	43,3	
	pyłu zawieszony PM10	98,0	71,8	
	tlenek węgla	25,5	24,0	

źródło: Ocena stanu środowiska w gminie Gdańsk za rok 2000, lipiec 2001, Prezydent Miasta Gdańska.

W rejonie ul. Beniowskiego brak jest znaczących źródeł emisji zanieczyszczeń, obiekty „Fazera” w związku z modernizacją i zmianą paliwa na gaz, skutecznie zminimalizowały uciążliwość w tym zakresie. Do najważniejszych źródeł zanieczyszczeń należy zaliczyć ciągi ulic (zwłaszcza ul. Beniowskiego i Bora Komorowskiego), które charakteryzują się umiarkowanym natężeniem ruchu pojazdów spalinowych powodującym zanieczyszczenia atmosfery oraz pojedynczy emitor o nierozpoznanej skali oddziaływania.

Do uciążliwych źródeł zanieczyszczeń należy zaliczyć również emitor związany ze złomowiskiem (lokalizacja na załączniku graficznym). W trakcie wizji terenowych stwierdzono, że palenisko dawnej kotłowni wykorzystywane jest do spalania różnorodnych odpadów, w tym, pochodzących ze złomowania (m.in. odpady z tworzyw sztucznych). Ze spalaniem zróżnicowanych odpadów, co jest sprzeczne z prawem, związana jest też dokuczliwa emisja odorów.

Warunki akustyczne

Hałas komunikacyjny

W opracowaniu „Mapy terenów spokojnych gminy Gdańsk” (2000) przyjęto założenie, na podstawie analizy literatury fachowej dotyczącej oddziaływania hałasu na życie i zdrowie ludzi oraz pomiarów rzeczywistych sytuacji hałasowych, że graniczną wartością wyznaczającą „tereny spokojne” jest wartość poziomu równoważnego:

- dla pory dnia $L_{Aeq,d} = 55$ dB
- dla pory nocy $L_{Aeq,n} = 50$ dB

W granicach obszaru opracowania nie znajdują się odcinki dróg, dla których wykonywane były pomiary hałasu. Znajdują się za to odcinki dróg, wzdłuż, których przeprowadzono modelowanie hałasu w celu wyznaczenia „terenów spokojnych”.

Według opracowania „Mapa terenów spokojnych gminy Gdańsk” (2000) obszar opracowania zaliczono do czterech kategorii natężenia hałasu dla pory dnia:

- $50 \text{ dB} < L_{Aeq,d} < 55 \text{ dB}$;
- $55 \text{ dB} < L_{Aeq,d} < 60 \text{ dB}$;

- $60 \text{ dB} < L_{Aeq,d} < 65 \text{ dB}$;
- $65 \text{ dB} < L_{Aeq,d} < 70 \text{ dB}$.

Rozkład pól natężeń hałasu rozchodzi się symetrycznie od dróg i linii kolejowej, przy czym głównymi osiami są linia kolejowa i ul. Bora-Komorowskiego.

Należy jednak zaznaczyć, że powyższe przeprowadzone modelowanie rozprzestrzeniania się hałasu nie uwzględniło charakteru terenów położonych w bezpośrednim sąsiedztwie głównych ciągów komunikacyjnych, a przede wszystkim występującej wzdłuż niej zabudowy lub roślinności, które oddziałują jak ekrany akustyczne. Faktyczny stan warunków akustycznych na obszarze zmiany planu, ze względu na przedstawione uwarunkowania, może być odmienny od zakładanych w modelu.

Hałas kolejowy

W związku z przebiegiem wzdłuż zachodniej granicy obszaru opracowania ekofizjograficznego linii kolejowej, w granicach przedmiotowego obszaru występują uciążliwości akustyczne związane z transportem kolejowym. Według analiz porównawczych uciążliwość akustyczna w rejonie obszaru planu przedstawia się zgodnie z tabelą poniżej.

Tabela Porównanie wyników hałasu uzyskanych metodą pomiarową i metodą teoretyczną w stosunku do linii kolejowej

Punkt pomiarowy	Charakterystyka punktu	Równoważny poziom dźwięku L_{Aeq} (dB)	
		z pomiarów	z obliczeń
Gdańsk Przymorze – Gdańsk Oliwa – ul. Kołobrzaska – ul. Lęborska	odległość od torowiska 10 m wysokość punktu nad płasz. torowiska 1,5 m	74	74,3
Gdańsk Przymorze – Gdańsk Oliwa – ul. Kołobrzaska – ul. Lęborska	odległość od torowiska 18 m wysokość punktu nad płasz. torowiska 4,0 m	69	72,3

źródło: „Mapa terenów spokojnych Gminy Gdańska”

Okresowa uciążliwość akustyczna związana z linią kolejową, zwłaszcza w stosunku do zabudowy mieszkaniowej, może powodować pogorszenie klimatu akustycznego.

Hałas obiektowy

Obiektami, z którymi związana jest uciążliwość akustyczna, są tereny zakładu „Fazer”. Według decyzji o dopuszczalnej emisji hałasu do środowiska (WOŚ-IV-7660/1/2001 z dnia 12 lutego 2001 r. dla zakładu tego określono następujące poziomy:

- w porze dziennej $Leq_D = 50$ dB;
- w porze nocnej $Leq_N = 40$ dB;

Jednocześnie w trakcie kontroli przeprowadzonej przez WIOŚ w Gdańsku, stwierdzono przekroczenia hałasu w porze nocnej o 7 dB. Decyzje pokontrolne spowodowały podjęcie przez zakład działań minimalizujących istniejąc uciążliwości.

Stan wód powierzchniowych

Istotnym zagadnieniem związanym ze środowiskiem przyrodniczym obszaru objętego projektem planu jest stan wód powierzchniowych. W związku z brakiem wód stojących i płynących w granicach obszaru opracowania ekofizjograficznego brak jest też pomiarów stanu czystości w tym zakresie.

Podsumowując diagnozę stanu i funkcjonowania środowiska należy stwierdzić, że obecny stan środowiska na obszarze planu określić można jako umiarkowanie korzystny i niekorzystny dla zabudowy mieszkaniowej. Docelowym kierunkiem zagospodarowania powinny być funkcje usługowe.

5. WSTĘPNA PROGNOZA DALSZYCH ZMIAN

Aktualny stan środowiska i dominujący charakter przekształceń na obszarze opracowania ekofizjograficznego w rejonie ul. Beniowskiego – zwarta zabudowa usługowo-składowa – pozwalają sformułować zarys prognozy dalszych zmian środowiska.

Przyjmując założenie o utrzymaniu aktualnego charakteru zainwestowania oraz związane z tym tendencje rozwojowe należy stwierdzić, że:

- brak jest wyraźnych nowych kierunków rozwoju przestrzennego, powodujących pogorszenie stanu środowiska, a zwłaszcza ekologicznych warunków życia ludzi;
- przekształcenia funkcjonalne terenów, a zwłaszcza intensyfikacja zainwestowania w obrębie istniejących terenów może spowodować uciążliwości środowiskowe dla terenów i obiektów o funkcji mieszkalnej w zakresie uciążliwości aerosanitarnych i akustycznych;
- intensyfikacja istniejącego zainwestowania może powodować dalsze ograniczanie udziału powierzchni biologicznie czynnej, przez co ograniczona zostanie funkcja ekologiczno-krajobrazowa zieleni urządzonej występującej w granicach opracowania;
- w wyniku intensyfikacji komunikacji samochodowej, zwłaszcza związanej z obsługą terenów magazynowo-składowych, przy jednoczesnym braku wystarczającej kanalizacji deszczowej (tereny placów manewrowych i parkingów o nawierzchni nieutwardzonej, przepuszczalne) wzrośnie zagrożenie skażenia gruntu i wód podziemnych w przypadku awarii pojazdów samochodowych;

Podsumowując, obszar opracowania wymaga podjęcia działań planistyczno-inwestycyjnych, w wyniku których określone zostaną proporcje pomiędzy terenami zainwestowanymi a terenami aktywnymi biologicznie. W przypadku rezygnacji z terenów o funkcjach mieszkaniowych należy zachować zasoby przyrodnicze z nimi związane w postaci zieleni towarzyszącej.

Utrzymanie i funkcjonowanie aktualnego zainwestowania i form użytkowania terenu nie będzie powodować dalszej jego degradacji, z powodu małej wartości przyrodniczej obszaru i jego znacznej antropizacji.

6. WNIOSKI I WYTYCZNE Z ZAKRESU OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŚRODOWISKA

1. Obszar opracowanie ekofizjograficznego dla rejonu ul. Beniowskiego – położony jest w obrębie zwartej, intensywnej zabudowy o dominującej funkcji usługowej i produkcyjnej. W granicach obszaru położone są między innymi wielkoobszarowe tereny wystawiennicze Międzynarodowych Targów Gdańskich, zakłady „Fazer Polska” oraz tereny dawnego „Polifarbu” .
2. W granicach obszaru objętego opracowaniem ekofizjograficznym występuje gęsta sieć dróg, z głównymi Bora-Komorowskiego, Beniowskiego i Droszyńskiego, w bliskim sąsiedztwie zachodniej granicy obszaru przebiega linia kolejowa Gdańsk-Gdynia.
3. W granicach opracowania nie występują żadne obszary i obiekty objęte ochroną w rozumieniu *Ustawy o ochronie przyrody*.
4. Ze względu na dominujący charakter zabudowy i terenów usługowo-składowo-produkcyjnych oraz niewielki udział terenów aktywnych biologicznie proponuje się w stosunku do obszarów o funkcji przyrodniczej położonych w granicach obszaru opracowania podjąć następujące działania z zakresu kształtowania środowiska (zob. zał. graficzny):
 - zachowanie szpalerów, alei drzew i pojedynczych drzew przydrożnych – funkcja izolacyjno-krajobrazowa;
 - wzmocnienie i uzupełnienie zieleni przyulicznej (w tym trawników) wzdłuż ulic, stosowanie gatunków zgodnych siedliskowo i geograficznie, w tym odpornych na zanieczyszczenia komunikacyjne;
 - wprowadzanie na tereny nieutwardzone, nieużytkowane w miarę możliwości powierzchni biologicznie czynnych w postaci zieleni urządzonej towarzyszącej;
 - pielęgnacja i ochrona zachowawcza zieleni urządzonej towarzyszącej terenom usług;
5. W stosunku do terenów zainwestowanych koncepcja zakłada podjęcie następujących działań z zakresu kształtowania środowiska (zob. zał. graficzny):

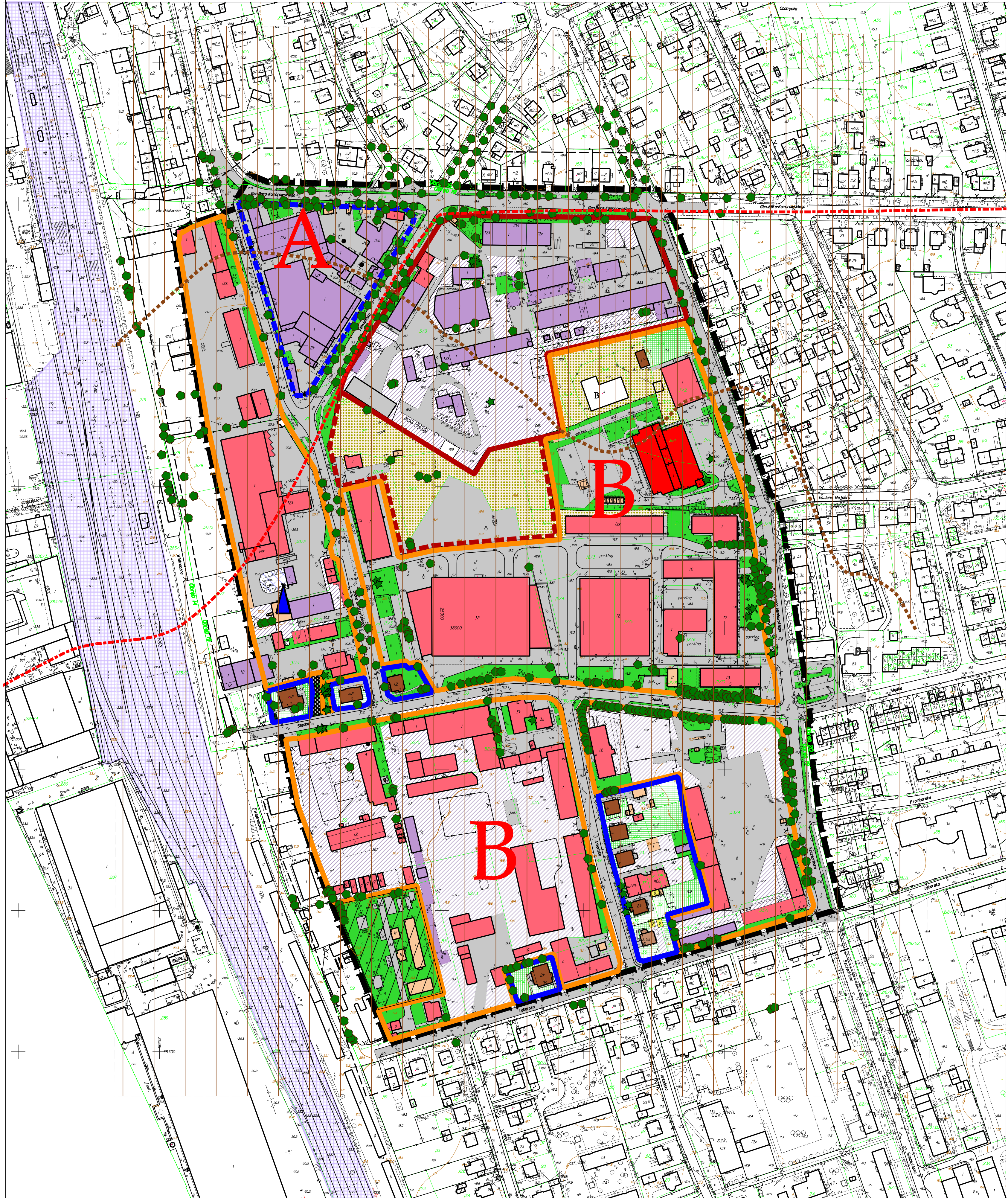
- **tereny zainwestowania usługowego** likwidacja terenów nieutwardzonych i wyposażenie ich w infrastrukturę ochrony środowiska - realizacja sieci kanalizacji deszczowej – wzmocnienie terenów zieleni towarzyszącej;
 - **tereny zainwestowania mieszkaniowego** – tereny zagrożone negatywnym oddziaływaniem funkcjonowania obiektów usługowo-produkcyjnych, w tym uciążliwości związanych z komunikacją. Proponowane działania: modernizacja sozotechniczna lub likwidacja funkcji mieszkaniowych i przekształcenie w usługi;
 - **teren zainwestowania przemysłowego** - proponowane działania: modernizacja sozotechniczna, minimalizacja uciążliwości akustycznych;
 - **teren projektowanego zainwestowania mieszkaniowo-usługowego** - tereny przekształceń funkcjonalnych o korzystnych warunkach fizjograficznych, proponowane działania: rekultywacja terenów i obiektów przekształconych dotychczasowym użytkowaniem; wprowadzenie zieleni towarzyszącej;
 - **teren projektowanego zainwestowania usługowego** - wprowadzenie nowych obiektów usługowych nie powodujących negatywnego oddziaływania na otoczenie wraz z wprowadzeniem zieleni urządzonej;
6. Cały obszar objęty opracowaniem ekofizjograficznym położony jest w obrębie zewnętrznego terenu ochrony pośredniej ujęcia wody Czarny Dwór, w rejonie I, ustalonym decyzją Wydziału Ochrony Środowiska Urzędu Wojewódzkiego w Gdańsku nr O-V-7622/2/96 z dnia 19.01.1996 r. Teren zewnętrzny został wyznaczony w celu ochrony ujęcia przed chemicznym skażeniem wody. Na obszarze rejonu I obowiązują następujące zakazy:
- *wprowadzania ścieków do ziemi i wód powierzchniowych;*
 - *rolniczego wykorzystania ścieków;*
 - *przechowywania i składowania odpadów promieniotwórczych;*
 - *stosowania nawozów sztucznych i chemicznych środków ochrony roślin;*
 - *hodowli zwierząt;*
 - *budowy kanalizacji sanitarnej nie związanej z ujęciem;*
 - *wydobywania kopalin;*

- *prowadzenia robót melioracyjnych;*
- *lokalizowania magazynów produktów ropopochodnych i innych substancji chemicznych oraz rurociągów do ich transportu;*
- *lokalizowania wysypisk i wylewisk odpadów komunalnych;*
- *lokalizowania cmentarzy i grzebania zwierząt*
- *lokalizowania stacji benzynowych;*
- *składowania śmieci;*
- *wykonywania budownictwa mieszkaniowego;*
- *budowy dróg publicznych;*
- *lokalizowania stacji benzynowych;*
- *zakładania obozowisk i parkingów.*

LITERATURA I MATERIAŁY ARCHIWALNE

- Ekofizjografia Gdańska dla potrzeb „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gdańska”, 1998, opr. zbior. pod red M. Przewoźniaka, Biuro Projektów i Wdrożeń Proekologicznych „Proeko”, Gdańsk
- Ocena stanu środowiska w gminie Gdańsk za rok 1999, 2000, Prezydent Miasta Gdańska
- Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gdańska, 2001
- Ustawa o ochronie i kształtowaniu środowiska z dnia 31 stycznia 1980 r. (tekst jednolity Dz. U. z 1994 r., Nr 49, poz. 196 z późniejszymi zmianami)
- Ustawa z dnia 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)

7. DOKUMENTACJA FOTOGRAFICZNA



STRUKTURA ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO

STRUKTURA GEOMORFOLOGICZNA

Utwory stożków napływowych i deluwia

- piaski przemieszane, drobno i średnioziarniste lokalnie z domieszką grubych frakcji o miąższości powyżej 4,5 m
- utwory powierzchniowe jw. o miąższości mniejszej niż 4,5 m, zalegające na piaskach średnio- i gruboziarnistych z wkładkami i przewrstwieniami żwirów

STRUKTURA HYDROGRAFICZNA

Stosunki wodne

- dział wodny I rzędu
- zlewnia Potoku Jelitkowskiego
- zlewnia Kolektora Kołobrzeska

Wody podziemne I poziomu zalegają na poziomie poniżej 4,5 m p.p.t.

STRUKTURA BIOTYCZNA

- tereny trawników, skwery, w tym zieleni przyulicznej
- pojedyncze okazy drzew (a - liściaste i b - iglaste)
- tereny roślinności ruderalnej
- ogrody przydomowe, w tym ozdobne i użytkowe

ANTROPIZACJA ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO

Elementy zainwestowania

- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinne i wielorodzinna
- obiekty administracji i użyteczności publicznej
- tereny i obiekty usługowe, w tym tereny wystawiennicze MTG
- obiekty przemysłowe
- inne obiekty gospodarcze i infrastruktura techniczna
- tereny ulic i placów, chodników i przejść o nawierzchni utwardzonej

Źródła i przejawy antropizacji

- stacja transformatorowa i linie energetyczne
- stacja redukcyjna gazu
- uciążliwy emitor zanieczyszczeń powietrza, w tym odorów
- tereny ulic i placów, chodników i przejść o nawierzchni nie utwardzonej, w tym tereny przekształceń geomechanicznych
- linia kolejowa o dużej uciążliwości akustycznej
- składowisko odpadów, związane ze złomowiskiem

KSZTAŁTOWANIE ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO

Uwarunkowania prawa miejscowego

Cały obszar opracowania położony jest w granicach wewnętrznego terenu ochrony pośredniej - Rejon I dla ujęć wody podziemnej "Czarny Dwór" i "Zaspa"

Kierunki zagospodarowania przestrzennego

- TEREN ZAINWESTOWANIA USŁUGOWEGO**
 - ochrona istniejącego drzewostanu
 - wprowadzanie na tereny przekształcone, nieutwardzone zieleni urządzonej
 - likwidacja terenów nieutwardzonych i wyposażenie w infrastrukturę ochrony środowiska - realizacją kanalizacji deszczowej
- TEREN ZAINWESTOWANIA MIESZKANIOWEGO**
 - tereny zagrożone negatywnym oddziaływaniem funkcjonowania obiektów usługowych, w tym związanej z nimi komunikacji
 - ochrona istniejącego drzewostanu
 - modernizacja sozotechniczna lub likwidacja funkcji mieszkaniowych i przekształcenie w usługi
- TEREN ZAINWESTOWANIA PRZEMYSŁOWEGO**
 - modernizacja sozotechniczna
- TEREN PROJEKTOWANEGO ZAINWESTOWANIA MIESZKANIOWO-USŁUGOWEGO**
 - tereny przekształceń funkcjonalnych, o korzystnych warunkach fizjograficznych
 - rekultywacja terenów i obiektów przekształconych dotychczasowym użytkowaniem
 - wprowadzenie zieleni towarzyszącej
- TEREN PROJEKTOWANEGO ZAINWESTOWANIA USŁUGOWEGO**
 - wprowadzenie nowych obiektów usługowych nie powodujących negatywnego oddziaływania na otoczenie;
 - wprowadzenie zieleni urządzonej

			
BIURO ROZWOJU GDAŃSKA			
40-055 GDAŃSK ul. Włdy Piastowskiej 24			
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GDAŃSK	ZESPÓŁ AUTORSKI		PODS
	GŁÓWNY PROJEKTANT	mgr inż. arch. Leon RUGIER	
	ZESPÓŁ PROJEKTOWY	mgr Krzysztof Salski mgr inż. Sławomir Pienkowski mgr inż. Sławomir Pienkowski	
		mgr inż. Sławomir Pienkowski	
OLIWA REJON ULICY BENIOWSKIEGO	KIEROWNIK ZESPÓŁU	mgr Krzysztof Salski	
	OCENIENIE WSKAZÓW	mgr inż. Sławomir Pienkowski	
		mgr inż. Sławomir Pienkowski	
		mgr inż. Sławomir Pienkowski	
FAZA/BRANŻA	DYREKTOR BIURA	arch. Marek Pienkowski	
	GŁÓWNY PROJEKTANT		
SKALA 1 : 1000		GDAŃSK LISTOPAD 2002	



BIURO ROZWOJU GDAŃSKA

UL. WAŁY PIASTOWSKIE 24, GDAŃSK
Tel. 308 84 51, fax. 308 84 49, Regon 191840275

ZESPÓŁ OCHRONY ŚRODOWISKA



TEMAT

**PROGNOZA ODDZIAŁYWANIA
NA ŚRODOWISKO PROJEKTU
MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO
Oliwa Dolna rejon ulicy BENIOWSKIEGO
W MIEŚCIE GDAŃSKU (nr planu 0117)**

SKALA OPRACOWANIA

1 : 1000

DATA

czerwiec 2004 r.

AUTOR

mgr Szymon Świtajski
biegły Wojewody Pomorskiego w zakresie
sporządzania OOŚ nr świadectwa 088

**KIEROWNIK ZESPOŁU
OCHRONY ŚRODOWISKA**

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

DYREKTOR BIURA

mgr inż. arch. Marek Piskorski

SPIS TREŚCI

1. CEL I ZAKRES OPRACOWANIA.....	3
2. CHARAKTERYSTYKA USTALEŃ PLANU	5
3. STAN ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM.....	7
3.1 ŚRODOWISKO ABIOTYCZNE - WARUNKI FIZJOGRAFICZNE.....	7
3.2 ELEMENTY SZATY ROŚLINNEJ.....	8
3.3 POWIĄZANIA PRZYRODNICZE OBSZARU OPRACOWANIA.....	8
3.4 DIAGNOZA STANU I FUNKCJONOWANIA ŚRODOWISKA.....	9
4. WYBRANE WNIOSKI I WYTYCZNE Z „Opracowania ekofizjograficznego ...”.....	13
5. OCENA ODDZIAŁYWANIA NA ŚRODOWISKO REALIZACJI USTALEŃ PROJEKTU PLANU	14
5.1 WPROWADZENIE - PRZYRODNICZE SKUTKI ZMIANY PLANU.....	14
5.2 OCENA ODDZIAŁYWANIA NA ŚRODOWISKA WEDŁUG KOMPONENTÓW ŚRODOWISKA...	15
5.3 OCENA ODDZIAŁYWANIA NA ŚRODOWISKA WEDŁUG USTALEŃ PROJEKTU PLANU.....	19
6. PODSUMOWANIE I WNIOSKI DLA ADMINISTRACJI.....	21
LITERATURA I MATERIAŁY ARCHIWALNE	22

Załącznik graficzny:

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Oliwa rejon ul. Beniowskiego
w mieście Gdańsku. Prognoza oddziaływania na środowisko projektu planu 1: 1000

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).

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 oddziaływania i zmian środowiska spowodowanych jego ustaleniami jest zadaniem obciążonym 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 oddziaływania 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 dla 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 zagospodarowaniu przestrzennym. Zapisy zawarte w art. 18 tej ustawy świadczą o tym, że prognoza sporządzana jest przede wszystkim na potrzeby społeczności lokalnej i powinna służyć także podnoszeniu jej świadomości ekologicznej.

Niniejszą prognozę oddziaływania na środowisko projektu planu sporządzono w trakcie procedury sporządzania projektu „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Oliwa Dolna rejon ulicy Beniowskiego w mieście Gdańsku”.

Decyzja o przystąpieniu do sporządzania poddanego prognozie planu zagospodarowania przestrzennego podjęta została *Uchwałą Nr XII/379/2003 Rady Miasta Gdańska z dnia 28 sierpnia 2003 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Oliwa Dolna – rejon ul. Beniowskiego w mieście Gdańsku*

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 zawsze jest cytowane) oraz ocenę oddziaływania na środowisko projektu planu. Praca zakończona jest syntezą, uwzględniającą wnioski dotyczące realizacji planu.

Prognoza oddziaływania projektu planu na środowisko poprzedzona została sporządzeniem „*Opracowania ekofizjograficznego na potrzeby miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Oliwa – rejon ul. Beniowskiego w mieście*

Gdańsku” (2002), które opracowane zostało w Biurze Rozwoju Gdańska, w Zespole Ochrony Środowiska.

W ocenie oddziaływania na środowisko projektu planu 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:

- załącznik graficzny pod tytułem „Prognoza oddziaływania na środowisko projektu planu” w skali 1: 1000, stanowiącą integralną część opracowania,
- dokumentację fotograficzną.

2. CHARAKTERYSTYKA USTALEŃ PLANU

Projekt planu obejmuje obszar o powierzchni 20,4 ha. Granicami planu objęty został w miarę jednorodny obszar - dawny zespół przemysłowo – skladowy Dolnej Oliwy. Teren pod względem własnościowym jest silnie zróżnicowany, przeważają grunty komunalne i Skarbu Państwa w użytkowaniu wieczystym, duży jest również udział gruntów prywatnych. Obszar ograniczony jest następującymi ulicami:

- od południa ulicą Lęborską,
- od północy ulicą Bora - Komorowskiego,
- od zachodu linią rozgraniczającą projektowanej „Drogi Czerwonej”,
- od wschodu ulicami Beniowskiego i Szczecińską

Prezydent Miasta Gdańska przystąpił do sporządzenia planu w celu umożliwienia przekształceń funkcjonalno-przestrzennych zgodnie z aktualnymi trendami i zapotrzebowaniem funkcji. Z wnioskiem o zmianę funkcji wystąpił Polifarb – Zakłady Farb w Gdyni, który wnosi o przekształcenie terenów przemysłowych na tereny mieszkaniowo-usługowe.

Dotychczas obowiązujący miejscowy plan ustalał dla tego terenu przeznaczenie pod usługi i administrację z preferencją dla usług o znaczeniu dzielnicowym i ogólnomiejskim. Zmiany wprowadzone przedmiotowym projektem planu związane są z przede wszystkim z umożliwieniem przekształceń terenów przemysłowych na tereny usług i mieszkalnictwa. Projekt planu umożliwia również lokalizację obiektu handlowego o powierzchni powyżej 2000 m², z założeniem, że będzie to wielopiętrowy obiekt handlowy o powierzchni sprzedażowej do 15.000 m².

Projekt planu jest spójny z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gdańska”

Projekt planu ustala podział obszaru objętego planem na 13 terenów (oznaczonych symbolami trzycyfrowymi od 001 do 013) wydzielonych liniami rozgraniczającymi oraz ich przeznaczenie według klasyfikacji strefowej zdefiniowanej na potrzeby miasta Gdańska. Pod pojęciem strefy rozumie się teren wydzielony liniami rozgraniczającymi o jednakowych zasadach zagospodarowania, przeznaczo-

ny pod określoną grupę funkcji, oznaczoną symbolem dwucyfrowym oraz pod sieci i urządzenia sieciowe infrastruktury technicznej. Na potrzeby niniejszego planu definiuje się następujące strefy funkcyjne, oznaczone następującymi symbolami:

U33 tereny zabudowy usługowej 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,

mieszkania integralnie związane z prowadzoną działalnością gospodarczą

UC tereny rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²

M/U31 tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej zawierająca wybrane tereny mieszkaniowe: MN, MN21, M22 lub M23 i usługowe: U, U33, US lub U34. W planie można ustalić proporcję między funkcją mieszkaniową a usługową

KD81 tereny ulic lokalnych

KD82 tereny ulic zbiorczych

Na terenach transportu drogowego, dopuszcza się obiekty stanowiące tradycyjne wyposażenie ulic, np.: kioski z prasą, punkty sprzedaży biletów, budki telefoniczne, wiaty przystankowe, nośniki reklamowe, w tym także na lokalizacjach tymczasowych.

E elektroenergetyka, np. główne punkty zasilania elektroenergetycznego

W zakresie infrastruktury technicznej projekt planu zakłada:

- 1) *zaopatrzenie w wodę* - z istniejącej i rozbudowanej sieci wodociągowej;
- 2) *zaopatrzenie w elektryczność* - z istniejącej i rozbudowanej sieci elektroenergetycznej;
- 3) *zaopatrzenie w gaz* - z istniejącej i rozbudowanej sieci gazowej;
- 4) *zaopatrzenie w ogrzewanie* - z sieci ciepłowniczej lub niskoemisyjnych źródeł lokalnych;
- 5) *gospodarka ściekowa* - do ogólnomiejskiej sieci kanalizacji sanitarnej;
- 6) *zagospodarowanie wód opadowych* – do kanalizacji deszczowej; wody opadowe ujęte w systemy kanalizacyjne, pochodzące z powierzchni zanieczyszczonych wymagają oczyszczenia, zgodnie z przepisami szczególnymi.
- 7) *utylizacja odpadów stałych* - po segregacji wywóz na składowisko miejskie, pozostałe – zgodnie z obowiązującymi przepisami.

3. STAN ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM

3.1 Środowisko abiotyczne - warunki fizjograficzne

Obszar objęty projektem "Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Oliwa – rejon ul. Beniowskiego w mieście Gdańsku" położony jest w obrębie regionu fizycznogeograficznego Pobrzeże Kaszubskie. Jednocześnie w ujęciu funkcjonalnym obszar opracowania położony jest w strefie nadmorskiej, czyli w strefie energetyczno-materialnego oddziaływania morza na środowisko lądowe. W granicach opracowania odzwierciedla się to przede wszystkim poprzez: zmiany przebiegu elementów i zjawisk klimatycznych w dolnej warstwie atmosfery lądu, zmiany dynamiki wód powierzchniowych i podziemnych oraz zmiany ich składu chemicznego (zasolenie). To „odmorskie” oddziaływanie modyfikowane jest przez istniejące zagospodarowanie.

Ukształtowanie terenu w rejonie ul. Beniowskiego jest łagodne, równinne w znacznym stopniu przekształcone w wyniku wprowadzenia zainwestowania kubaturowego. Obszar opracowania położony jest nad poziomem morza na wysokości ok. 18-20 m n.p.m., Teren jest nachylony w kierunku wschodnim i północno-wschodnim, w kierunku morza.

W podłożu obszaru dominują utwory związane genetycznie ze stożkami napływowymi i deluwiami. Występują tu piaski przemieszane, drobno- i średnioziarniste lokalnie z domieszką grubszych frakcji o miąższości powyżej 4,5 m. Wymienione utwory występują płatami o mniejszej miąższości niż 4,5 m, zalegającymi na piaskach średnio- i gruboziarnistych z wkładkami i przewarstwieniami żwirów. W obrębie obszaru opracowania nie występują współcześnie procesy rzeźbotwórcze.

Pierwszy poziom wód gruntowych według opracowań fizjograficznych zalega tu głęboko, na głębokości ponad 4,5 m p.p.t. Głębokość zalegania pierwszego poziomu, w tym przypadku zależy bezpośrednio od wzniesienia terenu n.p.m. Według archiwalnych opracowań hydrogeologicznych wpływ morza na warunki hydrologiczne lądu (w tym współzależności poziomów wody) nie jest tu zauważalny.

W granicach obszaru nie występują żadne elementy wód powierzchniowych. Obszar opracowania położony jest w granicach dwóch zlewni powierzchniowych: Potoku Jelitkowskiego i Kolektora Kołobrzeska. Odprowadzanie wód opadowych realizowane jest w dwojaki sposób: infiltracyjnie na terenach nieutwardzonych, w tym na terenach biologicznie czynnych (ogrody przydomowe, trawniki, zieleń przyobiektowa) oraz za pomocą sieci kanalizacji deszczowej z terenów o nawierzchni utwardzonej.

Występujące w granicach obszaru opracowania gleby zostały w przeważający sposób przekształcone. Nakładające się na nie zainwestowanie i użytkowanie terenu spowodowało, że występuje tu przewaga gleb kulturoziemnych, antropogenicznych, przeobrażonych w wyniku intensywnego zagospodarowania.

Warunki klimatyczne występujące w obrębie obszaru planu są typowe dla zainwestowanych rejonów nadmorskich. Klimat lokalny kształtuje się przy nakładającym się wpływie morza i zabudowy, które warunkują specyficzny reżim termiczny (według Trappa i inni, 1987). Charakteryzuje się on stosunkowo niskimi temperaturami maksymalnymi, wysokimi temperaturami minimalnymi oraz niewielką liczbą lub całkowitym brakiem dni bardzo mroźnych, mroźnych i upalnych. Bliskość

wód Zatoki Gdańskiej powoduje wzrost wilgotności względnej powietrza, duże prędkości wiatru oraz wzrost liczby dni z mgłą. Jednak zwarta zabudowa tego obszaru ogranicza oddziaływanie morza, co uwidacznia się poprzez zmiany w zakresie wilgotności względnej powietrza (niska), prędkości wiatru (bardzo małe) i okresie z pokrywą śnieżną (krótki) oraz w niewielkiej liczbie dni z mgłą.

Podsumowując zagadnienie uwarunkowań fizjograficznych podkreślić należy występowanie w granicach opracowania korzystnych warunków fizjograficznych (gruntowo-wodnych) dla posadowienia obiektów kubaturowych i infrastruktury technicznej. Związane jest to przede wszystkim z głębokim zaleganiem pierwszego, swobodnego poziomu wód gruntowych oraz nośnymi gruntami.

3.2 Elementy szaty roślinnej

W granicach obszaru objętego pracami planistycznymi występuje stosunkowo mała różnorodność form szaty roślinnej, co związane jest przede wszystkim z dużą skalą antropizacji środowiska. Na załączniku graficznym wyróżniono następujące elementy środowiska biotycznego (zob. zał. graficzny):

- **pojedyncze cenne okazy drzew** (iglaste i liściaste) – dotyczy to głównie klonów i topoli oraz pojedynczych okazów brzoź, świerków i innych;
- **zieleń przyuliczna, w tym pojedyncze drzewa** – występują tu okazy drzew i krzewów zróżnicowane wiekowo i stanem sanitarnym (dominują klony i lipy), proponowane do zachowania w trakcie procesów modernizacyjno-inwestycyjnych; do kategorii tej zaliczyć można także urządzone trawniki wzdłuż ciągów komunikacyjnych;
- **przyobiektowa zieleń urządzona, w tym zespoły roślinności ozdobnej (klomby, kwietniki)** – są to przede wszystkim tereny Międzynarodowych Targów Gdańskich, gdzie występują gatunki drzew i krzewów ozdobnych. Teren ten jest pielęgnowany, co przejawia się przede wszystkim w strzyżeniu muraw i roślin ozdobnych;
- **przydomowe ogrody użytkowe, użytkowo-ozdobne** – jest to funkcja o małym udziale w użytkowaniu terenu w granicach obszaru opracowania, ogrody tu występujące charakteryzują się zróżnicowanym stopniem zagospodarowania, posiadają zarówno drzewka, jak też krzewy ozdobne;
- **zbiorowiska i płaty roślinności ruderalnej** – zaliczone tu zostały wykształcone na terenach przekształconych zbiorowiska o różnym potencjale biotycznym, które często pełnią funkcję ochronną. Na terenach przekształconych dominuje spontaniczna roślinność ruderalna, w wielu zaś miejscach teren jest wydeptany do gołej ziemi, zwłaszcza tam, gdzie brak jest wyraźnie wytyczonych, utwardzonych dróg. Zbiorowiska ruderalne tu występujące są ubogie i nie przedstawiają większej wartości przyrodniczej. Pomimo tego ich obecność jest pozytywnym zjawiskiem, w porównaniu z brakiem jakiegokolwiek pokrywy roślinnej.

3.3 Powiązania przyrodnicze obszaru opracowania

Obszar objęty projektem planu zarówno pod względem wewnętrznym, jak i zewnętrznym powiązań przyrodniczych nie należy do szczególnie wartościowych terenów w granicach miasta. Jednocześnie ze względu na występujące tu zainwestowanie brak jest możliwości kształtowania nowych terenów o funkcjach przyrodniczych.

W granicach opracowania nie występują żadne obszary i obiekty objęte ochroną w rozumieniu Ustawy o ochronie przyrody oraz tereny i obiekty projektowane do objęcia ochroną.

3.4 Diagnoza stanu i funkcjonowania środowiska

Ze względu na lokalizację obszaru objętego projektem planu w stosunku do form działalności człowieka (układ dróg, tereny rekreacyjno-mieszkaniowe) podstawowymi zagadnieniami w zakresie stanu środowiska i ekologicznych warunków życia ludzi, są warunki aerosanitarne i warunki akustyczne.

Warunki aerosanitarne

Obraz stanu powietrza atmosferycznego na obszarze opracowania częściowo oddają wyniki ze stacji AM3 Automatycznego Regionalnego Monitoringu Atmosfery Aglomeracji Gdańskiej (ARMAAG), znajdującej się w Nowym Porcie przy ul. Wyzwolenia. Uzyskane w ten sposób dane wskazują, że w 2000 r. stan zanieczyszczenia powietrza w tym rejonie kształtował się na poziomie bardzo dobrym i dobrym. Wyniki pomiarów prezentuje tabela poniżej.

Tabela 1. Wyniki pomiarów zanieczyszczeń podstawowych w stacji Gdańsk – Nowy Port (AM3) za rok 2000-2001 (stężenia średniokresowe i średnioroczne)

rodzaj zanieczyszczeń	okres	2000	2001	Norma
dwutlenek siarki [$\mu\text{g}/\text{m}^3$]	grzewczy	21,4	14,3	40
	letni	5,3	7,7	
	rok	6,0	11	
dwutlenek azotu [$\mu\text{g}/\text{m}^3$]	grzewczy	21,5	19,7	40
	letni	17,0	15,0	
	rok	19,2	17,3	
stężenie pyłu zawieszonego PM10 [$\mu\text{g}/\text{m}^3$]	grzewczy	44,8	39,4	50
	letni	28,4	32,2	
	rok	39,2	35,8	
% stężenia dopuszczalnego D _a [$\mu\text{g}/\text{m}^3$]	dwutlenek siarki	44,5	27,5	-
	dwutlenek azotu	48,0	43,3	
	pyłu zawieszony PM10	98,0	71,8	
	tlenek węgla	25,5	24,0	

źródło: Ocena stanu środowiska w gminie Gdańsk za rok 2000, lipiec 2001, Prezydent Miasta Gdańska.

W rejonie ul. Beniowskiego brak jest znaczących źródeł emisji zanieczyszczeń. Obiekty zakładów „Fazera” w związku z modernizacją i zmianą paliwa na gaz, skutecznie zminimalizowały uciążliwość w tym zakresie. Do najważniejszych źródeł zanieczyszczeń należy zaliczyć ciągi ulic (zwłaszcza ul. Beniowskiego i Bora Komorowskiego), które charakteryzują się umiarkowanym natężeniem ruchu pojazdów spalinowych powodującym zanieczyszczenia atmosfery oraz pojedynczy emitent o nierozpoznanej skali oddziaływania.

Do uciążliwych źródeł zanieczyszczeń należy zaliczyć również emitor związany ze złomowiskiem (lokalizacja na załączniku graficznym). W trakcie wizji terenowych stwierdzono, że palenisko dawnej kotłowni wykorzystywane jest do spalania różnorodnych odpadów, w tym, pochodzących ze złomowania (m.in. odpady z tworzyw sztucznych). Ze spalaniem zróżnicowanych odpadów, co jest sprzeczne z prawem, związana jest też dokuczliwa emisja odorów.

Warunki akustyczne

Hałas komunikacyjny

W opracowaniu „Mapy terenów spokojnych gminy Gdańsk” (2000) przyjęto założenie, na podstawie analizy literatury fachowej dotyczącej oddziaływania hałasu na życie i zdrowie ludzi oraz pomiarów rzeczywistych sytuacji hałasowych, że graniczną wartością wyznaczającą „tereny spokojne” jest wartość poziomu równoważnego:

- dla pory dnia $L_{Aeq,d} = 55$ dB
- dla pory nocy $L_{Aeq,n} = 50$ dB

W granicach obszaru opracowania nie znajdują się odcinki dróg, dla których wykonywane były pomiary hałasu. Znajdują się za to odcinki dróg, wzdłuż, których przeprowadzono modelowanie hałasu w celu wyznaczenia „terenów spokojnych”.

Według opracowania „Mapa terenów spokojnych gminy Gdańsk” (2000) obszar opracowania zaliczono do czterech kategorii natężenia hałasu dla pory dnia:

- $50 \text{ dB} < L_{Aeq,d} < 55 \text{ dB}$;
- $55 \text{ dB} < L_{Aeq,d} < 60 \text{ dB}$;
- $60 \text{ dB} < L_{Aeq,d} < 65 \text{ dB}$;
- $65 \text{ dB} < L_{Aeq,d} < 70 \text{ dB}$.

Rozkład pól natężeń hałasu rozchodzi się symetrycznie od dróg i linii kolejowej, przy czym głównymi osiami są linia kolejowa i ul. Bora-Komorowskiego.

Należy jednak zaznaczyć, że powyższe przeprowadzone modelowanie rozprzestrzeniania się hałasu nie uwzględniło charakteru terenów położonych w bezpośrednim sąsiedztwie głównych ciągów komunikacyjnych, a przede wszystkim występującej wzdłuż niej zabudowy lub roślinności, które oddziałują jak ekrany akustyczne. Faktyczny stan warunków akustycznych na obszarze zmiany planu, ze względu na przedstawione uwarunkowania, może być odmienny od zakładanych w modelu.

Hałas kolejowy

W związku z przebiegiem wzdłuż zachodniej granicy obszaru opracowania ekofizjograficznego linii kolejowej, w granicach przedmiotowego obszaru występują uciążliwości akustyczne związane z transportem kolejowym. Według analiz porównawczych uciążliwość akustyczna w rejonie obszaru planu przedstawia się zgodnie z tabelą poniżej.

Tabela 2 Porównanie wyników hałasu uzyskanych metodą pomiarową i metodą teoretyczną w stosunku do linii kolejowej

Punkt pomiarowy	Charakterystyka punktu	Równoważny poziom dźwięku L_{Aeg} (dB)	
		z pomiarów	z obliczeń
Gdańsk Przymorze – Gdańsk Oliwa – ul. Kołobrzeska – ul. Lęborska	odległość od torowiska 10 m wysokość punktu nad płasz. torowiska 1,5 m	74	74,3
Gdańsk Przymorze – Gdańsk Oliwa – ul. Kołobrzeska – ul. Lęborska	odległość od torowiska 18 m wysokość punktu nad płasz. torowiska 4,0 m	69	72,3

źródło: „Mapa terenów spokojnych Gminy Gdańska”

Okresowa uciążliwość akustyczna związana z linią kolejową, zwłaszcza w stosunku do zabudowy mieszkaniowej, może powodować pogorszenie klimatu akustycznego.

Hałas obiektowy

Obiektami, z którymi związana jest uciążliwość akustyczna, są tereny zakładu „Fazer”. Według decyzji o dopuszczalnej emisji hałasu do środowiska (WOŚ-IV-7660/1/2001 z dnia 12 lutego 2001 r. dla zakładu tego określono następujące poziomy:

- w porze dziennej $Leq_D = 50$ dB;
- w porze nocnej $Leq_N = 40$ dB;

Jednocześnie w trakcie kontroli przeprowadzonej przez WIOŚ w Gdańsku, stwierdzono przekroczenia hałasu w porze nocnej o 7 dB. Decyzje pokontrolne spowodowały podjęcie przez zakład działań minimalizujących istniejące uciążliwości.

Zagrożenia środowiska

W trakcie kilkudziesięciu lat użytkowania zakładu farb (od 1923 r.) w granicach obszaru objętego projektem planu prowadzona była produkcja w zakresie wytwarzania farb i lakierów. Przez wiele lat teren ten wykorzystywany był też jako skład farb i innych substancji chemicznych. W obrębie zakładu występowało (stan na koniec 1997 r.) 21 zbiorników podziemnych o pojemnościach od 15 do 30 m³. W zbiornikach podziemnych przechowywano następujące substancje: benzyny do produkcji farb i lakierów, toluen, butanol, octan etylu, octan butylu i olej tungowy. Dodatkowo w zbiorniku naziemnym (przerobiona cysterna kolejowa) przechowywano ftalan dwubutylu. Substancje w stanie suchym (pigmenty, wypełniacze i inne substancje pomocnicze) składowane były w opakowaniach jednostkowych w magazynie surowców, którego lokalizacja w trakcie funkcjonowania zakładu zmieniała się.

W trakcie procesów przekształceniowych w Zakładach Farb „POLIFARB-OLIVA”, w celu oceny stanu zanieczyszczenia gruntu i wód gruntowych, w obrębie zakładu, przeprowadzono analizę stanu zanieczyszczenia. W „Analizie stanu zanieczyszczenia gruntu i wód gruntowych w Zakładach Farb „POLIFARB-OLIVA” (opr. SGS SUPERVISE Poland Sp. z o.o., grudzień 1997) zaprezentowano wyniki badań w granicach zakładu w Oliwie i w Gdyni. I tak w rozdz. 8.2. obejmującym wnioski z przeprowadzonych badań znajdują się następujące zapisy (wybrane):

- *wyniki badań zawartości metali ciężkich w głębszych warstwach gruntu na terenie zakładu nie wykazały istnienia podwyższenia zawartości żadnego z nich. Uważa się, że pod względem zawartości metali ciężkich obiekt nie jest uciążliwy dla środowiska;*
- *stwierdzono znaczne zanieczyszczenie gruntu węglowodorami aromatycznymi w otworze nr 39 (...) położonym przy podziemnych zbiornikach magazynowych położonych w północnej części obiektu przy ulicy Bora-Komorowskiego. Dopuszczalne „stężenie WA” zostało w tym miejscu przekroczone 14-krotnie. Podstawową część zanieczyszczenia stanowi ksylen;*
- *stwierdzono 100-krotne przekroczenie dopuszczalnej wartości parametru „suma WA” w otworze nr 32 (...) położonym w centrum obiektu. Zanieczyszczenia stanowią ksylen, etylobenzen i toulenu;*
- *w otworze 16 i 18 wykonanych w miejscu gdzie zlikwidowano zbiorniki podziemne stwierdzono podwyższoną wartość parametru „ekstrakt eterowy” w stosunku do wartości przeciętnej;*
- *stwierdzono 53-krotne przekroczenie dopuszczalnej wartości parametru suma WA w otworze nr 24. Powodem przekroczenia jest obecność ksylenu, toluenu i etylobenzenu;*
- *stwierdzona strefa zanieczyszczeń rozciąga się od miejsca po usuniętych zbiornikach do otworu nr 25 położonego przy magazynie surowców, najprawdopodobniej rozszerza się na przyległy do terenu obiektu obszar położony poza południowo-zachodnią jego granicą.*

Podsumowując diagnozę stanu i funkcjonowania środowiska należy stwierdzić, że obecny stan środowiska na obszarze planu określić można jako korzystny dla zabudowy kubaturowej. Ze względu na uciążliwości środowiskowe teren ten jest umiarkowanie korzystny i niekorzystny dla zabudowy mieszkaniowej. Docelowym kierunkiem zagospodarowania powinny być funkcje usługowe.

4. WYBRANE WNIOSKI I WYTYCZNE Z „OPRACOWANIA EKOFIZJOGRAFICZNEGO ...”

1. *W granicach opracowania nie występują żadne obszary i obiekty objęte ochroną w rozumieniu Ustawy o ochronie przyrody.*
2. *Ze względu na dominujący charakter zabudowy i terenów usługowo-składowo-produkcyjnych oraz niewielki udział terenów aktywnych biologicznie proponuje się w stosunku do obszarów o funkcji przyrodniczej położonych w granicach obszaru opracowania podjąć następujące działania z zakresu kształtowania środowiska:*
 - *zachowanie szpalerów, alei drzew i pojedynczych drzew przydrożnych – funkcja izolacyjno-krajobrazowa;*
 - *wzmocnienie i uzupełnienie zieleni przyulicznej (w tym trawników) wzdłuż ulic, stosowanie gatunków zgodnych siedliskowo i geograficznie, w tym odpornych na zanieczyszczenia komunikacyjne;*
 - *wprowadzanie na tereny nieutwardzone, nieużytkowane w miarę możliwości powierzchni biologicznie czynnych w postaci zieleni urządzonej towarzyszącej;*
 - *pielęgnacja i ochrona zachowawcza zieleni urządzonej towarzyszącej terenom usług.*
3. *W stosunku do terenów zainwestowanych należy założyć podjęcie następujących działań z zakresu kształtowania środowiska:*
 - **tereny zainwestowania usługowego** - *likwidacja terenów nieutwardzonych i wyposażenie ich w infrastrukturę ochrony środowiska - realizacja sieci kanalizacji deszczowej – wzmocnienie terenów zieleni towarzyszącej;*
 - **tereny zainwestowania mieszkaniowego** – *tereny zagrożone negatywnym oddziaływaniem funkcjonowania obiektów usługowo-produkcyjnych, w tym uciążliwości związanych z komunikacją. Proponowane działania: modernizacja sozotechniczna lub likwidacja funkcji mieszkaniowych i przekształcenie w usługi;*
 - **teren zainwestowania przemysłowego** - *proponowane działania: modernizacja sozotechniczna, minimalizacja uciążliwości akustycznych;*
 - **teren projektowanego zainwestowania mieszkaniowo-usługowego** - *tereny przekształceń funkcjonalnych o korzystnych warunkach fizjograficznych, proponowane działania: rekultywacja terenów i obiektów przekształconych dotychczasowym użytkowaniem; wprowadzenie zieleni towarzyszącej;*
 - **teren projektowanego zainwestowania usługowego** - *wprowadzenie nowych obiektów usługowych nie powodujących negatywnego oddziaływania na otoczenie wraz z wprowadzeniem zieleni urządzonej.*
4. *Cały obszar objęty opracowaniem ekofizjograficznym położony jest w obrębie zewnętrznego terenu ochrony pośredniej ujęcia wody Czarny Dwór, w rejonie I, ustalonym decyzją Wydziału Ochrony Środowiska Urzędu Wojewódzkiego w Gdańsku nr O-V-7622/2/96 z dnia 19.01.1996 r. Teren zewnętrzny został wyznaczony w celu ochrony ujęcia przed chemicznym skażeniem wody.*

5. OCENA ODDZIAŁYWANIA NA ŚRODOWISKO REALIZACJI USTALEŃ PROJEKTU PLANU

5.1 Wprowadzenie - przyrodnicze skutki zmiany planu

Aktualny stan środowiska oraz dominujący charakter przekształceń na obszarze objętym projektem planu w rejonie ul. Beniowskiego – zwarta zabudowa usługowo-składowa, z elementami zabudowy mieszkaniowej – pozwalają sformułować zarys prognozy zmian środowiska spowodowanych realizacją ustaleń planu. Przyjmując założenie o utrzymaniu aktualnego charakteru zainwestowania oraz związane z tym tendencje rozwojowe należy stwierdzić, że:

- przekształcenia funkcjonalne terenów, a zwłaszcza intensyfikacja zainwestowania w obrębie istniejących terenów może spowodować wzrost uciążliwości środowiskowych dla terenów i obiektów o funkcji mieszkalnej - w zakresie uciążliwości aerosanitarnych i akustycznych położonych w obrębie obszaru oraz w jego otoczeniu;
- intensyfikacja zainwestowania może powodować dalsze ograniczanie udziału powierzchni biologicznie czynnej, przez co ograniczona zostanie funkcja ekologiczno-krajobrazowa zieleni urządzonej występującej w granicach opracowania;
- w wyniku intensyfikacji komunikacji samochodowej, zwłaszcza związanej z obsługą terenów usługowych i magazynowo-składowych, przy jednoczesnym braku wystarczającej kanalizacji deszczowej (tereny placów manewrowych i parkingów o nawierzchni nieutwardzonej, przepuszczalnej) wzrostowi uleg może zagrożenie skażenia gruntu i wód podziemnych w przypadku awarii pojazdów samochodowych.

W granicach obszaru objętego projektem planu do końca 2003 r. obowiązywały następujące plany zagospodarowania przestrzennego:

- Miejskowy ogólny plan zagospodarowania przestrzennego Miasta Gdańska, zatwierdzony Uchwałą Nr LXV/484/93 Rady Miasta Gdańska z dnia 15.06.1993r. (Dz.Urz.Woj. Gd. Nr 18, poz. 102 z 30.09.1993 r.);
- Miejskowy plan szczegółowy zagospodarowania przestrzennego Gdańsk – Oliwa Dolna, zatwierdzony Uchwałą Nr IX/100/94 Rady Miasta Gdańska z dnia 8.12.1994 r. (Dz. Urz. Woj. Gd. Nr. 37, poz. 195 z 14.12.1994 r.);

zgodnie, z którymi tereny objęte aktualną procedurą planistyczną przeznaczone są pod usługi i administrację z preferencją dla usług o znaczeniu dzielnicowym i ogólnomiejskim.

Podstawowym celem opracowania projektu planu poddanego prognozie oddziaływania na środowisko było sformułowanie nowych zasad zagospodarowania przestrzennego pozwalających na dokonanie przekształceń funkcjonalno-przestrzennych zgodnie z aktualnymi potrzebami i możliwościami, a przede wszystkim umożliwienie lokalizacji zabudowy usługowo-mieszkaniowej na terenach poprodukcyjno-składowych oraz lokalizację wielkopowierzchniowego obiektu handlowego.

5.2 Ocena oddziaływania na środowiska według komponentów środowiska

Realizację ustaleń projektu planu dotyczącą obszarów położonych w obrębie projektowanych stref funkcjonalnych **UC**, **U31** i **U33**, głównie ze względu na występujące już zagospodarowanie i zainwestowanie, należy ocenić jako ustalenia nie powodujące generalnie negatywnych, znaczących przekształceń środowiska przyrodniczego zarówno na etapie inwestycyjnym, jak i funkcjonowania. Dotyczy to następujących zakresów:

- przekształcenia powierzchni terenu i budowy geologicznej;
- zmian w stosunkach wodnych;
- przekształcenia szaty roślinnej;
- pogorszenia walorów klimatu aerosanitarnego i akustycznego;
- degradacji walorów krajobrazowych;
- zagrożenia sozologicznego.

Ocena oddziaływania na środowisko projektu planu ze względu na specyfikę przyrodniczą i uwarunkowania ekofizjograficzne dotyczyć będzie przede wszystkim oceny skutków intensyfikacji zainwestowania w obrębie terenów elementarnych 001-006. Projekt planu nie zakłada realizacji nowych odcinków dróg wraz z infrastrukturą techniczną, z kolei zaś ich modernizacja jest niezbędnym warunkiem realizacji projektowanego zainwestowania. Zakres oddziaływań na środowisko w obrębie wszystkich wydzieleń, zarówno co do skali i charakteru jest zbliżony, co wynika przede wszystkim z aktualnego stanu środowiska oraz proponowanych inwestycji.

5.2.1 Zmiana ukształtowania terenu i budowy geologicznej

W trakcie prac inwestycyjnych przekształceniu ulegnie powierzchniowa budowa geologiczna (w trakcie fundamentowania i układania infrastruktury technicznej), lokalne ukształtowanie terenu oraz warstwy gleby. Generalnie prognozowane oddziaływanie zdefiniować można w następujący sposób – wystąpią nieznaczne, typowe zmiany spowodowane pracami ziemno-budowlanymi, mającymi na celu posadowienie budynków, prowadzenie ciągów komunikacyjnych i uzbrojenia terenu, przekształcenia powierzchni terenu.

W celu zminimalizowania zakresu potencjalnych przekształceń, w trakcie prac ziemno-budowlanych należy:

- ograniczać zakres robót ziemnych do niezbędnego minimum;
- ograniczać składowanie materiału piaszczystego pochodzącego z wykopów na terenach aktywnych przyrodniczo (np. w obrębie nie przekształconych mechanicznie gleb, z wykształconą powierzchnią biologicznie czynną);
- usuwać z terenów wykopów i składować warstwy gleby do wykorzystania w celu rekultywacji terenów przekształconych w trakcie prac ziemno-budowlanych i do kształtowania przyobiektowych terenów zieleni.

Zakres prac ziemnych uzależniony jest wprost od charakteru projektowanego zainwestowania i w granicach projektu planu dotyczyć będzie zarówno realizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, jak i obiektów wielkokubaturowych.

5.2.2 Przekształcenie stosunków wodnych

W zakresie zmian stosunków wodnych należy zidentyfikować następujące rodzaje oddziaływań:

- okresowa zmiana stosunków wodnych związana z realizacją zainwestowania mieszkaniowego i towarzyszącej infrastruktury technicznej – lokalne obniżenie poziomu wód gruntowych w trakcie posadowiania obiektów wielokubaturowych, powrót do stanu wyjściowego po zrealizowaniu zainwestowania;
- zmiany w bilansie powierzchni biologicznie czynnej spowodowane wprowadzeniem powierzchni nieprzepuszczalnych i półprzepuszczalnych, wzrost odprowadzania powierzchniowego wód opadowych o charakterze lokalnym.

W ogólnej ocenie zmian stosunków wodnych należy zauważyć, że realizacja projektowanej zabudowy w sposób proponowany w projekcie planu nie spowoduje znaczących zmian. Wprowadzenie zainwestowania nie będzie wymagać przeprowadzenia melioracji terenów, z kolei odprowadzanie wód opadowych wymagać będzie rozwoju istniejącej sieci kanalizacji deszczowej obsługującej istniejące i projektowane tereny zainwestowania oraz ulice.

Realizacja projektowanego zainwestowania nie spowoduje pogorszenia warunków odnawialności zasobów wód podziemnych ujęć „Czarny Dwór” i „Zaspa”.

5.2.3 Przekształcenie szaty roślinnej

W wyniku wprowadzenia w projekcie planu (w tym na podstawie „Opracowania ekofizjograficznego ...”) szczegółowych zapisów dotyczących maksymalnego zachowania istniejących elementów przyrodniczych realizacja projektowanego zainwestowania nie spowoduje przekształcenia istotnych elementów szaty roślinnej. Przekształcenie te ograniczą się do likwidacji szaty roślinnej w obrębie terenów przeznaczonych na zainwestowanie mieszkaniowe i usługowe – dotyczy to ubogich zbiorowisk, w tym: zbiorowisk ruderalnych wykształconych na terenach przekształconych oraz pojedynczych zadrzewień o małej wartości przyrodniczej. Jednocześnie projekt planu wprowadza zapisy chroniące istniejące okazy drzew - „maksymalne zachowanie istniejącego zadrzewienia”.

5.2.4 Degradacja walorów krajobrazowych

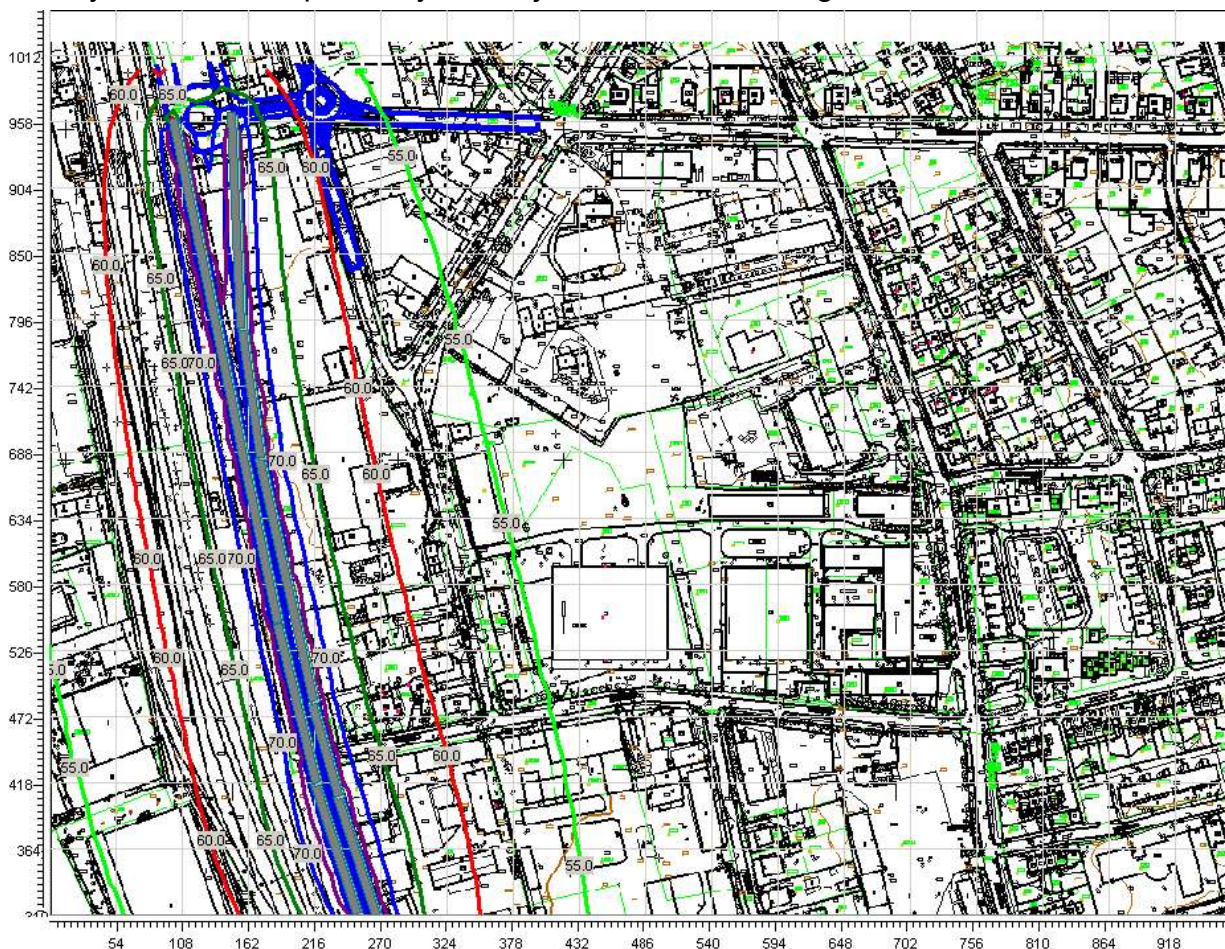
Realizacja i funkcjonowanie zainwestowania kubaturowego w granicach terenu śródmiejskiego, intensywnie zainwestowanego, o małych walorach ekologiczno-krajobrazowych nie spowoduje istotnych przekształceń. Oceniając z tego punktu widzenia projekt planu należy podkreślić, że wprowadzenie zabudowy kubaturowej nie spowoduje degradacji walorów krajobrazowych tego obszaru oraz jego odbioru z otoczenia.

5.2.5 Zagrożenia sozologiczne

Realizacja i funkcjonowanie projektowanego zainwestowania nie spowoduje powstania nowych źródeł uciążliwości środowiskowych. W granicach obszaru objętego projektem planu występują obecnie i prognozowane są trzy rodzaje zagrożeń sozologicznych dla środowiska i potencjalnych mieszkańców:

- uciążliwość aerosanitarna i akustyczna projektowanej „Drogi Czerwonej”;
- uciążliwości pola elektromagnetycznego stacji transformatorowej i linii wysokiego napięcia;
- negatywne oddziaływania skażenia gruntu w rejonie zakładu farb i lakieru.

Projektowana wzdłuż zachodniej granicy obszaru objętego projektem planu „Droga Czerwona” charakteryzować się będzie znaczącym oddziaływaniem na środowisko w zakresie uciążliwości aerosanitarnych i akustycznych. Prognozuje się, że zakres tego oddziaływania wykraczał będzie poza granice drogi i swym zasięgiem obejmie obszar projektu planu rejon ul. Beniowskiego. W opracowaniu „*Studium uciążliwości projektowanej Drogi Czerwonej w Gdańsku na odcinku pomiędzy ulicami Solikowskiego a Lęborską oraz od projektowanej ul. Nowej Spacerowej do ul. Subisława*” (2002 r., FU INFO-EKO, Gdańsk) przeanalizowano wpływ projektowanej drogi na warunki akustyczne w obrębie terenów zwartej zabudowy mieszkaniowej. Analogicznie do powyższej analizy przeprowadzono, przy pomocy programu H_Drog for Windows obliczenia prognozowanego wpływu na warunki akustyczne terenów położonych w rejonie ul. Beniowskiego.



Rys. 2 Prognozowany zakres uciążliwości akustycznych od projektowanej „Drogi Czerwonej” (pora dzień)

W obrębie prognozowanej strefy oddziaływania akustycznego projekt planu wprowadza, w celu ochrony użytkowników przed uciążliwościami akustycznymi, następujące zalecenia i informacje nie będące podstawą wydawania decyzji administracyjnych:

w pomieszczeniach przewidzianych na stały pobyt ludzi położonych w strefie uciążliwości projektowanej ulicy tzw. „Drogi Czerwonej” zaleca się zastosowanie zabezpieczeń akustycznych obniżających poziom hałasu

Zapisy projektu planu eliminują powstanie nowych, innych źródeł ponadnormatywnego hałasu oraz ponadnormatywnej emisji zanieczyszczeń atmosfery. Wyposażenie projektowanego zainwestowania w kanalizację sanitarną i deszczową zminimalizuje możliwości zanieczyszczenia wód gruntowych i powierzchniowych jedynie do sytuacji awaryjnych. Zaleca się również wyposażanie nowej zabudowy w ogrzewanie zasilane z ogólnomiejskiej sieci ciepłowniczej.

Kolejnym, odrębnym zagadnieniem sozologicznym w granicach obszaru planu jest oddziaływanie sieci energetycznej, z racji przebiegu przez obszar opracowania linii wysokiego napięcia oraz stacji zasilająco-transformatorowej. Zgodnie z obowiązującymi przepisami zakres negatywnego oddziaływania promieniowania elektroenergetycznego nie powinien wykraczać poza granice terenu dla którego użytkownik posiada tytuł prawny. W przypadku infrastruktury napowietrznej, każdorazowe wprowadzenie zainwestowania wymaga oceny zakresu ponadnormatywnego oddziaływania funkcjonowania linii energetycznej i określenia dopuszczalnych odległości od przebiegu linii. Projekt planu wprowadza strefy bezpieczeństwa linii wysokiego napięcia - LWN (zob. rysunek prognozy), w obrębie których zagospodarowanie odbywa się *zgodnie z przepisami szczególnymi*.

Ostatnim zagadnieniem sozologicznym jest kwestia istniejącego skażenia gruntu na terenach poprodukcyjnych. W rozdz. 3.4 scharakteryzowano zakres negatywnego oddziaływania dotychczasowego funkcjonowania zakładu na środowisko gruntowo-wodne. W przytoczonej w pierwszej części prognozy „Analizie stanu zanieczyszczenia gruntu i wód gruntowych w Zakładach Farb „POLIFARB-OLIVA” (opr. SGS SUPERVISE Poland Sp. z o.o., grudzień 1997) przedstawiono następujące wnioski z przeprowadzonych badań:

3. *Zaleca się wykonanie dodatkowych, szczegółowych badań obiektu w Oliwie , polegających na:*

- *określeniu poziomego zasięgu znalezionych stref zanieczyszczeń;*
- *wykonaniu dodatkowych odwiertów mających na celu potwierdzenie lub wykluczenie istnienia zanieczyszczenia gruntu w miejscach, w których ograniczono w niniejszej pracy ilość pobranych prób, ze względu na między innymi trudności terenowe;*
- *uzyskanie pionowego profilu rozkładu zanieczyszczeń w wytypowanych strefach skażeń aż do poziomu zalegania wód gruntowych (co najmniej 11 m p.p.t., dane z kart dokumentacyjnych okolicznych otworów studziennych);*
- *szczegółowej identyfikacji rodzajów i oszacowaniu ilości substancji zawartych w gruncie;*

Zgromadzone dane (...) umożliwią określenie czy i w jakim zakresie będzie niezbędna rekultywacja gruntu, czy będzie konieczna rekultywacja wstępna

(polegająca na zczyrywaniu wolnego produktu), pozwolą ustalić metody, strategię, opracować projekt i oszacować koszty ewentualnej rekultywacji.

W związku, z tym w projekcie planu umieszczono zapisy zabezpieczające potencjalnych użytkowników, w tym mieszkańców. W strefie 005M/U31, gdzie jako funkcja dopuszczona występuje zabudowa mieszkaniowa, w celu ochrony przed skutkami oddziaływania stwierdzonych skażeń wprowadzono następujący zapis projektu planu:

na terenach dawnej Fabryki Farb i Lakierów przed zainwestowaniem należy przeprowadzić badania zasięgu i skali zanieczyszczeń gruntu, wynikających z dotychczasowego użytkowania i dokonać niezbędnych prac rekultywacyjnych

Należy stwierdzić, że wprowadzenie tego zapisu, a przede wszystkim jego realizacja jest podstawowym warunkiem realizacji nowego projektowanego zainwestowania.

5.3 Ocena oddziaływania na środowisko według ustaleń projektu plan

W niniejszej prognozie oddziaływania na środowisko projektu planu wyróżniono następujące podstawowe typy oddziaływań:

- **ustalenia korzystne dla stanu środowiska**
- **ustalenia neutralne dla stanu środowiska**
- **ustalenia negatywne dla stanu środowiska**

Realizacja nowych funkcji, oraz związanego z tym nowego zainwestowania, obwarowana jest licznymi zapisami projektu planu, i dopiero ich wypełnienie spowoduje, że realizacja ustaleń planu może być zgodna z zasadami zrównoważonego rozwoju. Poniżej przedstawiono systematykę ustaleń projektu planu w postaci tabelarycznej.

Tabela 3. Systematyka oceny oddziaływania na środowisko projektu planu

ocena ustaleń projektu planu		zakres oddziaływania
ustalenia i zalecenia korzystne dla stanu środowiska	wprowadzenie określonego, minimalnego udziału terenów aktywnych biologicznie od 30% do 40%	001-U33/UC, 002-M/U31, 003-U33, 004-U33 005-M/U31, 006-U33
	dotyczące maksymalnego zachowania istniejącego drzewostanu	001-U33/UC, 002-M/U31, 003-U33, 004-U33 005-M/U31, 006-U33
	dotyczące maksymalnego zachowania oraz uzupełnienia istniejącego zadrzewienia wzdłuż dróg	008- KD81, 010-KD81 011- KD81, 012- KD81 013- KD81
	zalecenie dotyczące wprowadzenia w obrębie terenów biologicznie czynnych zieleni wysokiej	001-U33/UC, 002-M/U31, 003-U33, 004-U33 005-M/U31, 006-U33
ustalenia neutralne dla stanu środowiska	zachowanie aktualnego charakteru zagospodarowania w obrębie zwartej zabudowy produkcyjno-usługowej na terenach przekształconych i zainwestowanych, w tym możliwa rozbudowa istniejących i budowa nowych obiektów bez istotnych strat w środowisku	001-U33/UC 003-U33 004-U33 006-U33
	wprowadzenie zainwestowania mieszkaniowo-usługowego na tereny przekształcone dotychczasowym zainwestowaniem, o typowych przekształceniach środowiska na etapie inwestycyjnym - ograniczone pozytywnymi ustaleniami planu, neutralne oddziaływanie na środowiska w trakcie funkcjonowania	002-M/U31,
	wprowadzenie zainwestowania mieszkaniowo-usługowego na tereny przekształcone dotychczasowym zainwestowaniem, o typowych przekształceniach środowiska na etapie inwestycyjnym – ograniczenia w realizacji zainwestowania związane z aktualnym stanem środowiska (skażenie gruntu), neutralne oddziaływanie na środowiska w trakcie funkcjonowania	005-M/U31
negatywne oddziaływanie na środowisko związane z istniejącą i projektowaną infrastrukturą techniczną	ograniczenia w projektowanym zainwestowaniu związane z prognozowanym oddziaływaniem aerosanitarnym i akustycznym projektowanej „Drogi Czerwonej” (droga poza granicą projektu planu)	001-U33/UC 004-U33
	ograniczenia w lokalizacji nowej zabudowy związane z przebiegiem linii wysokiego napięcia oraz GPZ	001-U33/UC 004-U33 007-E

6. PODSUMOWANIE I WNIOSKI DLA ADMINISTRACJI

1. Obszar objęty projektem „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Oliwa Dolna rejon ulicy Beniowskiego w mieście Gdańsku” położony jest w obrębie regionu fizycznogeograficznego Pobrzeże Kaszubskie. Jednocześnie w ujęciu funkcjonalnym obszar opracowania położony jest w strefie nadmorskiej, czyli w strefie energetyczno-materialnego oddziaływania morza na środowisko lądowe. „Odmorskie” oddziaływanie modyfikowane jest przez istniejące zagospodarowanie.
2. W granicach obszaru objętego opracowaniem ekofizjograficznym występuje zwarte zainwestowanie produkcyjno-usługowo-mieszkaniowe. Dominacja funkcji produkcyjno-składowych i usługowych oraz przebieg istniejących i projektowanych ciągów komunikacji samochodowej i kolejowej powoduje, że występują tu umiarkowane pod względem zoologicznym warunki dla funkcji zabudowy mieszkaniowej.
3. Pod względem biotycznym obszar objęty projektem planu charakteryzuje się umiarkowanymi walorami związanymi jedynie z przydrożnymi i przyobektowymi drzewami. W granicach opracowania nie występują żadne obszary i obiekty objęte ochroną w rozumieniu *Ustawy o ochronie przyrody*.
4. Obszar objęty projektem planu położony jest poza granicami wyznaczonego w „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gdańska” (2002) Ogólnomiejskiego Systemu Terenów Aktywnych Biologicznie (OSTAB).
5. Projekt planu w celu umożliwienia przekształceń funkcjonalno-przestrzennych wprowadza możliwości zmiany funkcji terenów przemysłowych na tereny mieszkaniowo-usługowe. Jest to zgodne z aktualnymi kierunkami i zapotrzebowaniem dla tego rejonu Centralnego Pasma Usługowego. Projekt planu umożliwia również lokalizację obiektu handlowego o powierzchni powyżej 2000 m², z założeniem, że będzie to wielopiętrowy obiekt handlowy o powierzchni sprzedażowej do 15.000 m².
6. W granicach obszaru objętego planem ustalenia dotyczące infrastruktury komunikacyjnej i technicznej nawiązują do systemów miejskich, w tym sieci kanalizacji sanitarnej i deszczowej. Zalecana jest korzystanie z ogólnomiejskiego systemu ciepłowniczego.
7. Realizacja nowych funkcji oraz związanego z tym nowego zainwestowania, obwarowana jest licznymi ograniczeniami w postaci zapisów projektu planu, przez co skutki przyrodnicze jego realizacji i funkcjonowania będą zminimalizowane. Prognozowane znaczące oddziaływanie środowiskowe wystąpi na etapie inwestycyjnym i dotyczyć będą przekształceń w budowie geologicznej w obrębie strefy fundamentowania oraz zmiany bilansu powierzchni biologicznie czynnej. Na etapie funkcjonowania nie prognozuje się negatywnego oddziaływania na środowisko i warunki życia ludzi.
8. W celu zabezpieczenia potencjalnych użytkowników, w tym mieszkańców przed istniejącymi skażeniami gruntu w obrębie wydzielenia 005-M/U31 realizacja nowego zainwestowania uwarunkowana jest uwzględnieniem zapisu projektu

planu - na terenach dawnej Fabryki Farb i Lakierów przed zainwestowaniem należy przeprowadzić badania zasięgu i skali zanieczyszczeń gruntu, wynikających z dotychczasowego użytkowania i dokonać niezbędnych prac rekultywacyjnych.

9. Cały obszar objęty projektem planu położony jest w obrębie zewnętrznego terenu ochrony pośredniej ujęcia wody Czarny Dwór, w rejonie I, ustalonym decyzją Wydziału Ochrony Środowiska Urzędu Wojewódzkiego w Gdańsku nr O-V-7622/2/96 z dnia 19.01.1996 r. Realizacja ustaleń planu nie spowoduje zagrożeń dla zasobów i jakości wód podziemnych tych ujęć.
10. Projekt planu jest spójny z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gdańska”

LITERATURA I MATERIAŁY ARCHIWALNE

- Analiza stanu zanieczyszczenia gruntu i wód gruntowych w Zakładach Farb „POLIFARB-OLIVA”, 1997, opr. SGS SUPERVISE Poland Sp. z o.o.
- Ekofizjografia Gdańska dla potrzeb „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gdańska”, 1998, opr. zbior. pod red M. Przewoźniaka, Biuro Projektów i Wdrożeń Proekologicznych „Proeko”, Gdańsk
- Mapa terenów spokojnych gminy Gdańsk, Laboratorium pomiarowo-badawcze STANDARD, 2000 r.
- Nurek, T., Korzeniewski, J., Trapp, J., Wyszowski, A., 1992, Bioklimat aglomeracji gdańskiej, Zesz. Nauk. Geografia, nr 18, Wyd. Uniw. Gda.
- Ocena stanu środowiska w gminie Gdańsk za rok 2001, 2002, Prezydent Miasta Gdańska
- Opracowanie ekofizjograficzne sporządzone na potrzeby "Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Oliwa Dolna rejon ul. Beniowskiego w mieście Gdańsku", 2002, opr. Sz., Świtajski, BRG Zespół Ochrony Środowiska w Gdańsku
- Prace problemowe środowiska geograficznego miasta Gdańska, - „Geoprojekt” Gdańsk, 1971 r.
- Studium uciążliwości projektowanej Drogi Czerwonej w Gdańsku na odcinku pomiędzy ulicami Solikowskiego a Lęborską oraz od projektowanej ul. Nowej Spacerowej do ul. Subisława”, 2002, opr. FU INFO-EKO, Gdańsk
- Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gdańska, 2003
- Trapp J. i in., Klimat aglomeracji gdańskiej, Zeszyty Naukowe Wyd. BGiO UG, Geografia 16, 1987 r.
- Ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. Nr 62, poz. 627 z dnia 20 czerwca 2001 r.)

SKALA 1:1000



Elementy zainwestowania - obiekty kubaturowe

		BIURO ROZWOJU GDAŃSKA 85-033 GDAŃSK ul. Wary 22/23		
MIEJSCOWOŚĆ PLANU ZAGRODOWIANIA PRZETWIERZENIA		GOŁOWNY PRACOWNIK PLANOWANIA	ZSPÓŁA AUTORSKI arch. LEON RUGIŃSKI	POCISPI
OLIWIA DOŁNA REJON ULICY BENJOWSKIEGO W MIEŚCIE GDAŃSKU		PRACOWNIK PROJEKTOWY	arch. Krzysztof KRZEMIŃSKI	
		ZSPÓŁ OCHRONY BUDOWNICTWA	mgr Krystyna MIŚCZKOWSKA	
			mgr Szymon ŚWIŹARSKI	
NR PLANU	0117	OPISOWA REKA GŁÓWNA PRACOWNIK PROJEKTANT	arch. MAREK PIKORSKI	
Tytuł projektu: PROJEKT ZAGRODOWIANIA PRZETWIERZENIA OLIWIA DOŁNA REJON ULICY BENJOWSKIEGO W MIEŚCIE GDAŃSKU		CZASOWY PRZEBIEG		

Ocena ustaleń projektu planu:

ustalenia i zalecenia korzystne dla stanu środowiska

- wprowadzenie określonego, minimalnego udziału terenów aktywnych biologicznie od 30% do 40%
- dotyczące maksymalnego zachowania istniejącego drzewostanu
- dotyczące maksymalnego zachowanie oraz uzupełnianie istniejącego zadrzewienia wzdłuż dróg
- zalecenie dotyczące wprowadzenia w obrębie terenów biologicznie czynnych zieleni wysokiej

ustalenia neutralne dla stanu środowiska

- | | |
|---|--|
|  | zachowanie aktualnego charakteru zagospodarowania w obsrebie zwartej zabudowy produkcyjno-usługowej na terenach przekształconych i zainwestowanych, w tym możliwa rozbudowa istniejących i budowa nowych obiektów bez istotnych strat w środowisku |
|  | wprowadzenie zainwestowania mieszkaniowo-usługowego na tereny przekształcone dotychczasowym zainwestowaniem, o typowych przekształceniach środowiska na etapie inwestycyjnym - ograniczone pozytywnymi ustaleniami planu, neutralne oddziaływanie na środowiska w trakcie funkcjonowania |
|  | wprowadzenie zainwestowania mieszkaniowo-usługowego na tereny przekształcone dotychczasowym zainwestowaniem, o typowych przekształceniach środowiska na etapie inwestycyjnym - ograniczenia w realizacji zainwestowania związane z aktualnym stanem środowiska (skażenie gruntu), neutralne oddziaływanie na środowiska w trakcie funkcjonowania |

brak oznaczeń
na rysunku prognozy

negatywne oddziaływanie na środowisko związane z istniejącą i projektowaną infrastrukturą techniczną

- | | |
|---|---|
|  | ograniczenia w projektowanym zainwestowaniu związane z prognozowanym oddziaływaniem aerosanitarnym i akustycznym projektowanej "Drogi Czerwonej" (poza granicą planu) |
|  | ograniczenia w lokalizacji nowej zabudowy związane z przebiegiem linii energetycznej wysokiego napięcia oraz GPZ |