

UZASADNIENIE

Ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej przy ul. Droszyńskiego 8-11 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 2025 r. poz. 527, 1077), dalej „Ustawa”, Torus Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka komandytowa z siedzibą w Gdańsku przy al. Grunwaldzkiej 413, 80-309 Gdańsk (dalej „Wnioskodawca”) wystąpiła w dniu 18.08.2025 roku do Rady Miasta Gdańska za pośrednictwem Prezydenta Miasta Gdańska (jednostka rozpatrująca wniosek Biuro Rozwoju Gdańska) z wnioskiem o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej na działce 27/2 obręb 0019, położonej w Gdańsku przy ul. Droszyńskiego 8-11 oraz o ustalenie lokalizacji inwestycji towarzyszącej na części działki ewidencyjnej nr 2/4 obręb 0019 w Gdańsku, części działki ewidencyjnej nr 1/3 obręb 0020 w Gdańsku oraz części działek ewidencyjnych nr 73, 72 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.

Dnia 2 października br. Wnioskodawca zawiadomił Biuro Rozwoju Gdańska o przekształceniu (z dniem 1 października) w spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością pod firmą TORUS spółka z ograniczoną odpowiedzialnością. Przekształcenie nastąpiło w trybie art. 551 i nast. Kodeksu Spółek Handlowych, w związku z czym spółce przekształconej przysługują od dnia przekształcenia wszystkie prawa i obowiązki przysługujące dotąd Torus Spółce z ograniczoną odpowiedzialnością Spółce komandytowej.

2. Procedura formalno-prawna

Zgodnie ze złożonym przez Wnioskodawcę wnioskiem z dnia 18.08.2025 roku inwestycja mieszkaniowa, zlokalizowana na działce ewidencyjnej 27/2 obręb 0019 położonej w Gdańsku przy ul. Droszyńskiego 8-11, polegać będzie na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z funkcją usługową, z garażem podziemnym, niezbędną infrastrukturą techniczną oraz elementami zagospodarowania terenu.

Inwestycja towarzysząca, zlokalizowana na części działki ewidencyjnej nr 2/4 obręb 0019 w Gdańsku, części działki ewidencyjnej nr 1/3 obręb 0020 w Gdańsku oraz części działek ewidencyjnych nr 73, 72 obręb 0019 w Gdańsku polegać będzie na:

- 1) przebudowie obszaru zieleni publicznej w ulicy gen. Bora-Komorowskiego,
- 2) przebudowie terenu i budynku Szkoły Podstawowej nr 46 przy ul. Arkońskiej 17.

3. Koncepcja urbanistyczno-architektoniczna

3.1 Inwestycja mieszkaniowa

Zgodnie z koncepcją urbanistyczno-architektoniczną opracowaną przez firmę APA Wojciechowski Architekci, 03-805 Warszawa, ul. Kamionkowska 32, projektant arch. Szymon Wojciechowski, upr. nr St-127/89, członek IARP nr MA-0929, inwestycja mieszkaniowa polegać będzie na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z funkcją usługową, z garażem podziemnym, niezbędną infrastrukturą techniczną oraz elementami zagospodarowania terenu. Projektowany układ urbanistyczny stanowi jedna bryła dopasowana do kształtu działki pomiędzy ulicami Słowiańską i Droszyńskiego, o sześciu kondygnacjach nadziemnych i jednej kondygnacji podziemnej (hali garażowej i pomieszczeniach technicznych). Wjazd do garażu znajduje się w północno-wschodniej części działki i odbywa się z ul. Słowiańskiej. Forma zabudowy mieszkaniowej nawiązuje do istniejącej w sąsiedztwie zabudowy o tej samej funkcji i wpisuje się skalą i charakterem w otoczenie. Dodatkowo, budynek poprzez swój kształt tworzy wewnętrzny

dzieliniec, który zostanie zagospodarowany na zielen i plac zabaw, stanowiąc przestrzeń sprzyjającą mieszkańcom.

W ramach inwestycji w parterach budynków przeznaczono lokale na usługi, o maksymalnej łącznej powierzchni 740 m². W budynkach przewidziano od 83 do 93 lokali mieszkalnych, o łącznej maksymalnej liczbie mieszkańców 285 osób (28 m² pow. użytkowej mieszkań/1 osobę). Łączna powierzchnia użytkowa mieszkań to maksymalnie 7980 m².

Na terenie inwestycji zaplanowano w sumie 159 miejsc postojowych dla samochodów osobowych (w tym 5 miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową) oraz w sumie 78 miejsc postojowych dla rowerów (w tym 47 zadaszonych). Projektuje się zastosowanie w garażu podziemnych niezależnych platform parkingowych.

3.2 Inwestycje towarzyszące

Rada Miasta Gdańska uchwałą Nr XV/310/25 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. Porozumienie zostało zawarte w dniu 17 lipca 2025 roku.

Inwestycje towarzyszące będą polegać na:

- 1) przebudowie obszaru zieleni publicznej w ulicy gen. Bora-Komorowskiego,
- 2) przebudowie terenu i budynku Szkoły Podstawowej nr 46 przy ul. Arkońskiej 17.

4. Opinie uzgodnienia i uwagi

Zgodnie z przepisem art.7 ust.10 Ustawy, Prezydent Miasta Gdańska w dniu 21.08.2025 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 11.09.2025 r.). Ponadto Prezydent Miasta Gdańska w dniu 20.08.2025 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 11.09.2025 r. oraz opublikował ww. obwieszczenie w wydaniu lokalnym Gazety Wyborczej w dniu 21.08.2025 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) Pomorskiego Państwowego Wojewódzkiego Inspektora Sanitarnego: pismo nr ONS.9022.516.12.2025.MK z dnia 27.08.2025 r. (data wpływu 27.08.2025 r.) – opinia bez uwag,

- 2) Zarządu Województwa Pomorskiego: pismo nr DRRP-G.7637.227.2025 z dnia 22.08.2025 r. (data wpływu 28.08.2025 r.) z wyjaśnieniem, iż nie ma możliwości przedstawienia stanowiska dotyczącego wniosku,
- 3) Wojewody Pomorskiego: pismo nr WI-V.742.7.2.2025.JP.a z dnia 02.09.2025 r. (data wpływu 02.09.2025 r.) – z wyjaśnieniem, iż nie znalazł podstaw do udzielenia opinii w związku z art. 7 ust.12 pkt 11 ustawy,
- 4) Centralnego Wojskowego Centrum Rekrutacji Ośrodek Zamiejscowy w Gdańsku: pismo nr CWCW GD-WWZ.0732.495.2025/0732 z dnia 03.09.2025 r. (data wpływu 04.09.2025 r.) – opinia pozytywna,
- 5) Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej: opinia pozytywna z dnia 04.09.2025 r.

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 1/9 do nr 9/9).

4.2 Uzgodnienia

W wyznaczonym terminie wpłynęło stanowisko Gdańskiego Zarządu Dróg i Zieleni: pismo nr GZDiZ.ZD.6304.429.1.2025.PT.KG.9616 z dnia 11.09.2025 r. (data wpływu 11.09.2025 r.) – uzgodnienie pozytywne z uwagami.

Marszałek Województwa Pomorskiego - Geolog Wojewódzki nie przedstawił stanowiska w wyznaczonym terminie, co w świetle art. 7 ust. 15 Ustawy uznaje się za uzgodnienie wniosku.

Uzgodnienie stanowi załącznik nr 2 do uzasadnienia (strony nr od 1/1 do 1/1).

4.3 Uwagi

W terminie do dnia 11.09.2025 r. do wniosku zostały złożone w 3 pismach uwagi 3 osób fizycznych (data wpływu 10.09.2024 r.) zawierające między innymi postulaty odnośnie: zwiększenia ilości zieleni, tras rowerowych w ul. gen. Bora-Komorowskiego, wykonania przejść dla pieszych w ul. Droszyńskiego, naprawy chodników.

Po upływie terminu wyznaczonego na składanie uwag zostało złożone pismo z uwagami Pana Marka Sosnowskiego Radnego Dzielnicy Przymorze Małe (data wpływu 12.09.2025 r.) zawierające między innymi postulaty odnoszące się do nasadzeń zieleni w ul. gen. Bora-Komorowskiego, przesunięcia zjazdu na ul. Słowiańskiej oraz miejsc parkingowych.

Zgodnie z art. 7 ust. 13 i 15 Ustawy Prezydent Miasta Gdańska przekazał Wnioskodawcy do wiadomości stanowiska organów zawarte w opiniach i uzgodnieniach oraz złożone uwagi. Wnioskodawca nie zmodyfikował wniosku w oparciu o art. 7 ust. 16 Ustawy.

Złożone uwagi stanowią załącznik nr 3 do uzasadnienia (strony od nr 1/6 do nr 6/6).

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 usług ponadpodstawowych, obszar leży w granicach strefy zabudowy śródmiejskiej. Planowana inwestycja mieszkaniowa jest zatem sprzeczna w zakresie przeznaczenia dominującego w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gdańska. W przedmiotowej sprawie mają zastosowanie przepisy Ustawy w brzmieniu do dnia 24 września 2023 r., tj. sprzed wejścia w życie ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. z 2023 r. poz. 1688 z późn. zm.), dalej „Ustawa zmieniająca”. Zgodnie z art. 70 ust. 2 Ustawy zmieniającej do spraw dotyczących opracowania i uchwalania uchwał w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej lub inwestycji towarzyszącej, albo ich zmian, wszczętych i niezakończonych przed dniem wejścia w życie planu ogólnego gminy w danej gminie, stosuje się przepisy dotychczasowe.

Tym samym w przedmiotowej sprawie zastosowanie ma art. 5 ust. 3 i ust. 4 Ustawy, zgodnie z którym inwestycję mieszkaniową lub inwestycję towarzyszącą realizuje się niezależnie od istnienia lub ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, pod warunkiem, że nie jest sprzeczna ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz uchwałą o utworzeniu parku kulturowego. Warunek niesprzeczności ze studium nie dotyczy terenów:

- 1) które w przeszłości były wykorzystywane jako tereny kolejowe, wojskowe, produkcyjne lub usług pocztowych, a obecnie funkcje te nie są na tych terenach realizowane;
- 2) na których jest lub może być zlokalizowany obiekt handlowy o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²;
- 3) na których jest zlokalizowany budynek biurowy.

Teren, na którym planowana jest inwestycja mieszkaniowa wykorzystywany był w przeszłości jako teren produkcyjny – stanowił miejsce działalności Zakładu Przemysłu Cukierniczego „Bałtyk”. W związku z powyższym w przedmiotowej sprawie spełniona została przesłanka wskazana w art. 5 ust. 4 Ustawy, a tym samym warunek niesprzeczności ze studium nie dotyczy terenu inwestycji.

Na obszarze objętym wnioskiem obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Oliwa Dolna - rejon ulicy Beniowskiego w mieście Gdańsku (uchwała Nr XXXVI/1159/05 Rady Miasta Gdańska z dnia 31.03.2025 r., Dz. U. Woj. Pom. Nr 51, poz. 991 z dnia 21.05.2005 r.), który przeznacza działkę 27/2 obręb 0019 na funkcję usługową. Planowana inwestycja mieszkaniowa wielorodzinna z usługami jest zatem niezgodna z przeznaczeniem terenu ustalonym w planie miejscowym. Niezgodność w zakresie funkcji dotyczy również planowanego przeznaczenia części lokali usługowych na przedszkole, gdyż w ustaleniach obowiązującego planu miejscowego wyłączono funkcje związane ze stałym lub wielogodzinnym pobytem dzieci i młodzieży. Planowana inwestycja jest natomiast zgodna w zakresie ustaleń planu odnośnie: wysokości zabudowy, powierzchni zabudowy oraz powierzchni biologicznie czynnej.

Prognoza oddziaływania na środowisko i ekofizjografia do ww. planu miejscowego stanowią załącznik nr 4 do uzasadnienia (strony od nr 1/41 do nr 41/41).

Teren jest niezabudowany. Grunt jest w użytkowaniu wieczystym Wnioskodawcy.

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 działce ewidencyjnej nr 27/2 obręb 0019, położonej w Gdańsku przy ul. Droszyńskiego 8-11) wraz z inwestycjami towarzyszącymi (zlokalizowanymi na części działki ewidencyjnej nr 2/4 obręb 0019 w Gdańsku, części działki ewidencyjnej nr 1/3 obręb 0020 w Gdańsku oraz części działek ewidencyjnych nr 73, 72 obręb 0019 w Gdańsku) spełnia warunki wymagane przepisami Ustawy i uzyskał wymagane uzgodnienia Prezydent Miasta Gdańska przekazuje projekt uchwały Radzie Miasta Gdańska.

Wnioskodawca:

PREZYDENT MIASTA GDAŃSKA

Aleksandra Dulkiewicz

Opinia Radcy Prawnego:

projekt uchwały
uzgodniono Radca Prawny Anna Wołejko
dnia 07.10.2025 r.

Sporządził:
Krzysztof Krzemiński

Zaakceptowała:
Wiesława Szermer

Uzgodniono:
Skarbnik/Zastępca Skarbnika

Zatwierdziła:
Emilia Łodzińska

.....

.....

.....

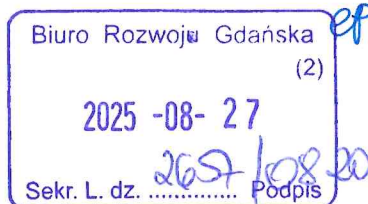
.....

SEKRETARZ MIASTA GDAŃSKA

Danuta Janczarek

**POMORSKI PAŃSTWOWY
WOJEWÓDZKI
INSPEKTOR SANITARNY**

ONS.9022.516.12.2025.MK



Gdańsk, dnia 27.08.2025 r.

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

RPW/1000/2025-1P



EZD RP BRG

Data rejestracji:
2025-08-28
Data wpływu: 2025-08-27

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/2610/082025/JR, ZWP/403/4/2025/JKK z dnia 22.08.2025 r. (wpływ 25.08.2025 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 budynku mieszkalnego wielorodzinnego z funkcją usługową, z garażem podziemnym, niezbędną infrastrukturą techniczną oraz elementami zagospodarowania terenu, zlokalizowanego na działce o nr 27/2, obręb 0019, położonej w Gdańsku przy ul. Leona Droszyńskiego 8-11, po zapoznaniu się z przedłożoną dokumentacją:

1. Koncepcją urbanistyczno-architektoniczną. Projekt budynku mieszkalnego wielorodzinnego z funkcją usługową, z garażem podziemnym, niezbędną infrastrukturą techniczną oraz elementami zagospodarowania terenu w Gdańsku przy ul. Leona Droszyńskiego 8-11, wraz z załącznikami, autor: APA-WOJCIECHOWSKI

opiniuje

przedłożoną dokumentację dotyczącą ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej oraz inwestycji towarzyszącej polegającej na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z funkcją usługową, z garażem podziemnym, niezbędną infrastrukturą techniczną oraz elementami zagospodarowania terenu, zlokalizowanego na działce o nr 27/2, obręb 0019, położonej w Gdańsku przy ul. Leona Droszyńskiego 8-11 – bez uwag.

Uzasadnienie

Prezydent Miasta Gdańska wystąpił dnia 22.08.2025 r. do Pomorskiego Państwowego Wojewódzkiego Inspektora Sanitarnego o zaopiniowanie dokumentacji dotyczącej ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej oraz inwestycji towarzyszącej polegającej na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z funkcją usługową, z garażem podziemnym, niezbędną infrastrukturą techniczną oraz elementami zagospodarowania terenu, zlokalizowanego na działce o nr 27/2, obręb 0019, położonej w Gdańsku przy ul. Leona Droszyńskiego 8-11.

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 jeden budynek mieszkalny wielorodzinny. Układ urbanistyczny jest wpisany w kształt działki zbliżony do trójkąta, z narożnikiem pomiędzy ulicami Droszyńskiego i Słowiańską. Budynek ma sześć kondygnacji nadziemnych i jedną kondygnację podziemną z halą garażową i pomieszczeniami technicznymi. Wjazd do garażu znajduje się od strony ul. Słowiańskiej. Forma zabudowy projektowanego budynku nawiązuje do sąsiedniej, istniejącej zabudowy, uzupełniając tkankę miejską, tworząc w ten sposób jednolity charakter. Budynek został tak zaprojektowany, że tworzy wewnętrzny, ogólnodostępny dziedziniec z zielenią, placem zabaw oraz usługami.

Teren inwestycji mieszkaniowej położony jest w strefie śródmiejskiej, zapewniony jest dojazd do działki przez ul. Słowiańską (wjazd do garażu), Droszyńskiego i gen. Bora-Komorowskiego (dojazd pożarowy). W działkach drogowych przebiegają istniejące sieci: wodociągowa, ciepłownicza, elektroenergetyczna i sanitarna, które zostaną przebudowane i dopasowane do potrzeb na zasadach ogólnych zgodnie z obowiązującymi przepisami, nie są objęte wnioskiem.

Układ urbanistyczny planowanej inwestycji składa się z:

- wielorodzinnego budynku mieszkalnego, budynek ma 6 kondygnacji nadziemnych z możliwością realizacji usług w parterze,
- garażu podziemnego, przewidzianego na 159 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 projektowanego budynku 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: 4607 m².

Liczba kondygnacji nadziemnych – 6, tj. wysokość ok 19 m.

Liczba kondygnacji podziemnych – 1.

Powierzchnia całkowita kondygnacji nadziemnych – 12050 m²

Powierzchnia użytkowa mieszkań – ok. 7700 m² (min. 7400 m², max. 7980 m²)

Liczba mieszkań – ok. 88 (min. 83, max. 93)

Powierzchnia użytkowa na działalność usługową – ok. 740 m²

Powierzchnia zabudowy – ok. 2168 m², tj. ok. 47%

Powierzchnia biologicznie czynna – ok. 1382 m², tj. ok. 30%

Liczba zaprojektowanych miejsc parkingowych: 159 miejsc dla samochodów,

Powierzchnia hali garażowej – ok. 4080 m²

Liczba zaprojektowanych miejsc do parkowania rowerów: 78 sztuk.

Zaopatrzenie projektowanej inwestycji w media:

- zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej, przyłączy do istniejącej sieci w ul. Droszyńskiego;
- zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej,
- zaopatrzenie w ciepło: z miejskiej wysokoparametrowej sieci ciepłowniczej, biegnącej w ul. Droszyńskiego;

- odprowadzenie ścieków: do sieci miejskiej, poprzez budowę przyłącza do istniejącej sieci w ul. Droszyńskiego
- 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 wyodrębnionych, wentylowanych pomieszczeniach na poziomie parteru z dostępem z zewnątrz.

Na działkach inwestycji mieszkaniowej obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Oliwa Dolna, rejon ulic Beniowskiego w mieście Gdańsku (o numerze 0117). 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. Projektowana inwestycja nie uwzględnia części ustaleń obowiązującego miejscowego planu.

Planowana inwestycja mieszkaniowa z usługami podstawowymi, zlokalizowana w Gdańsku przy ul. Droszyńskiego 8-11, nie jest sprzeczna ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gdańska.

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

Zostały zapewnione odległości inwestycji do przystanków komunikacyjnych, do szkoły podstawowej, terenów wypoczynku i rekreacji, przedstawione w Koncepcji urbanistyczno - architektonicznej na rys. nr K6.

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)

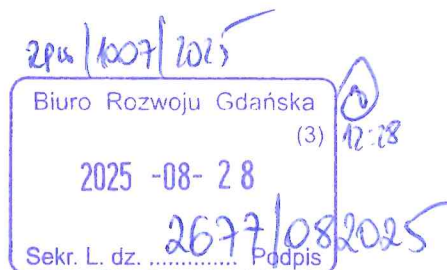
Do wiadomości:

1. aa



Znak sprawy: DRRP-G.7637.227.2025

Gdańsk, dnia 22 sierpnia 2025 r.



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

W odpowiedzi na pismo z dnia: 22.08.2025 r. (data wpływu 22.08.2025 r.) sygn.: ZUO/2610/082025/JR oraz ZWP/403/4/2025/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 budynku mieszkalnego wielorodzinnego z funkcją usługową, z garażem podziemnym, niezbędną infrastrukturą techniczną oraz elementami zagospodarowania terenu, zlokalizowanego na działce o nr 27/2 obręb 0019, położonej w Gdańsku przy ul. Leona Droszyńskiego 8-11, 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.). Na podstawie art. 38a ust. 3 pkt 3 lit. b rekomendacje i wnioski dotyczą kształtowania i ochrony krajobrazów priorytetowych, a także krajobrazów w obrębie: parków narodowych, rezerwatów przyrody, parków krajobrazowych, obszarów chronionego krajobrazu, parków kulturowych, rezerwatów Biosfery UNESCO i obiektów znajdujących się na listach Światowego Dziedzictwa UNESCO lub proponowanych do umieszczenia na tych listach.
2. Obowiązek sporządzenia audytu krajobrazowego wynika z art. 38a ust. 1 wyżej wymienionej ustawy.
3. Na posiedzeniu w dniu 28 lipca 2025 r. Sejmik Województwa Pomorskiego podjął uchwałę nr 190/XVII/25 w sprawie uchwalenia Audytu krajobrazowego województwa pomorskiego. Wejście w życie Audytu krajobrazowego województwa pomorskiego nastąpi z dniem 1 października 2025 r. Audyt udostępniony jest na stronie: <https://bip.pomorskie.eu/a,74103,w-sprawie-uchwalenia-audytu-krajobrazowego-wojewodztwa-pomorskiego.html>

Na dzień wpływu powiadomienia o możliwości przedstawienia opinii w sprawie przedmiotowego wniosku Audyt Krajobrazowy został uchwalony, ale nie wszedł jeszcze w życie. W związku z tym 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.

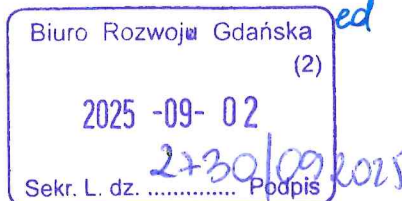


p. D. Kuchler
2

5100

Gdańsk, 2 września 2025 r.

WI-V.742.7.2.2025.JP.a



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

W odpowiedzi na pismo Prezydenta Miasta Gdańska nr ZUO/2610/082025/JR, ZWP/403/4/2025/JKK z dnia 22 sierpnia 2025 r. informujące o możliwości zaopiniowania wniosku o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej oraz inwestycji towarzyszącej polegającej na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z funkcją usługową, z garażem podziemnym, niezbędną infrastrukturą techniczną oraz elementami zagospodarowania terenu, zlokalizowanego na działce nr 27/2 obręb 0019, położonej w Gdańsku przy ul. Leona Droszyńskiego 8-11 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 Oliwa Dolna - rejon ulicy Beniowskiego w mieście Gdańsku (o numerze ewidencyjnym 0117) - uchwalony uchwałą nr XXXVI/1159/05 z dnia 31 marca 2005 r.

Wobec powyższego informuję, że nie ma podstaw do wydania 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

Wydział Infrastruktury

Pomorski Urząd Wojewódzki w Gdańsku
ul. Okopowa 21/27, 80-810 Gdańsk
tel.: 58 30 77 482, e-mail: wi@gdansk.uw.gov.pl
<https://www.gov.pl/web/uw-pomorski>

p. F. Kucharski 5109

CENTRALNE
WOJSKOWE CENTRUM REKRUTACJI
Ośrodek Zamiejscowy w Gdańsku

Nr..... 4.002/2025

03. WRZ. 2025

II 80-206 Gdańsk II

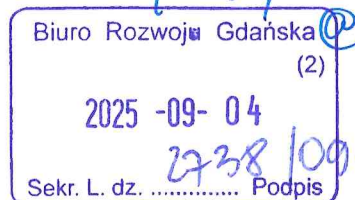
 **Marcza**
WSCHÓD

Egz. Nr 1

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

CWCR GD-WWZ.0732.495.2025/0732
Gdańsk, 03. września 2025 r.

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



Dotyczy: wniosku o ustalenie inwestycji mieszkaniowej oraz inwestycji towarzyszącej polegającej na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z funkcją usługową, garażem podziemnym, niezbędną infrastrukturą techniczną oraz elementami zagospodarowania terenu, zlokalizowanych na działce o nr 27/2 obręb 0019, położonych w Gdańsku przy ul. Leona Droszyńskiego 8-11..

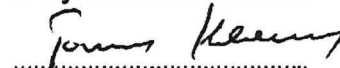
Szanowni Państwo,

w odpowiedzi na pismo Nr ZUO/2610/082025/JR, ZWP/403/4/2025/JKK z dnia 22 sierpnia 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 budynku mieszkalnego wielorodzinnego z funkcją usługową, garażem podziemnym, niezbędną infrastrukturą techniczną oraz elementami zagospodarowania terenu, zlokalizowanych na działce o nr 27/2 obręb 0019, położonych w Gdańsku przy ul. Leona Droszyńskiego 8-11** 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 budynku mieszkalnego wielorodzinnego z funkcją usługową, garażem podziemnym, niezbędną infrastrukturą techniczną oraz elementami zagospodarowania terenu, zlokalizowanych na działce o nr 27/2 obręb 0019, położonych w Gdańsku przy ul. Leona Droszyńskiego 8-11.**

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)

2025.09.02

(T:0732) (871)

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

C:\Documents and Settings\Moje dokumenty\mpzp\pisma wych mpzp 2025\871/25 Gdańsk.doc

tel. 261-212-100

cwcrgdansk@ron.mil.pl

www.wojsko-polskie.pl/ zostanzolnierzem

**ul. Do Studzienki 45
80-206 Gdańsk**

Opinia
Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej
z dnia 04.09.2025 r.

Przedmiot opinii: wniosek w trybie ustawy o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowej oraz inwestycji towarzyszącej **w Gdańsku przy ul. Leona Droszyńskiego 8-11 dz. nr 27/2 obręb 0019.**

Miejska Komisja Urbanistyczno-Architektoniczna pozytywnie opiniuje przedstawiony wniosek.



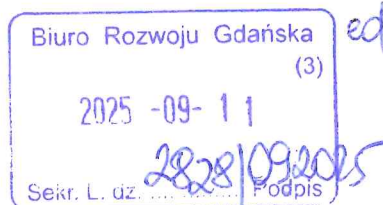
Przewodniczący posiedzenia



p. D. Kucharski
p. M. Sypuła
5115

GZDiZ.ZD.6304.429.1.2025.PT.KG.9616

Gdańsk, dnia 11.09.2025 r.

**Biuro Rozwoju Gdańska****ul. Wały Piastowskie 24****80-855 Gdańsk**

dotyczy: ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej oraz inwestycji towarzyszącej polegającej na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z funkcją usługową, z garażem podziemnym, niezbędną infrastrukturą techniczną oraz elementami zagospodarowania terenu, zlokalizowanego na działce o nr 27/2 obręb 0019, położonej w Gdańsku przy ul. Leona Droszyńskiego 8-11

W odpowiedzi na Państwa wystąpienie z dnia 22 sierpnia 2025r. w powyższej sprawie, Gdański Zarząd Dróg i Zieleni uzgadnia pozytywnie przedstawiony projekt ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej oraz inwestycji towarzyszącej i podaje następujące uwagi:

- Przedmiotową inwestycję w obrębie pasa drogowego GZDiZ należy projektować z uwzględnieniem warunków zawartych w obowiązującym w tym zakresie rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 24.06.2022 r. w sprawie przepisów techniczno – budowlanych dotyczących dróg publicznych (Dz. U. 2022 r., poz. 1518 z późn. zm.), Gdańskiego Standardu Ulicy Miejskiej tj. zarządzenie nr 1753/20 Prezydenta Miasta Gdańska z dnia 18 grudnia 2020 r. w sprawie przyjęcia Gdańskiego Standardu Ulicy Miejskiej (GSUM) oraz określenia zasad wprowadzenia dodatkowych elementów do procesu przygotowania projektów budowy lub przebudowy dróg publicznych zgodnie z Gdańskim Standardem Ulicy Miejskiej (GSUM) oraz z uwzględnieniem Zarządzenia nr 279/25 Prezydenta Miasta Gdańska z dnia 14 lutego 2025 r. w sprawie wprowadzenia "Gdańskiej Karty dla Drzew"
- Szczegółowa lokalizacja zjazdów z dróg publicznych ich parametry jak i lokalizacja dojść pieszych do inwestycji zostaną ustalone na etapie uzyskiwania stosownych zezwoleń na lokalizację/przebudowę zjazdów oraz uzgodnień projektów zagospodarowania pasa drogowego w Gdańskim Zarządzie Dróg i Zieleni.
- Planowana inwestycja towarzysząca – przebudowa obszaru zieleni publicznej w ulicy gen. Bora-Komorowskiego winna uwzględniać planowane przebudowy układu drogowego.

Tomasz Wawrzonek
Z-ca Dyrektora ds. Zarządzania
/ dokument podpisany elektronicznie /

Elektronicznie podpisany
przez Tomasz Wawrzonek

P. D. Kucioroch
P. M. Szypczak 5113

Liedtke Jolanta

Od: [redacted]
Wysłano: 2025-09-10 10:15
Do: Biuro Rozwoju Gdańska
Temat: (2) Dotyczy ZWP/403/4/2025/JKK - Uwagi do wniosku o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej przy ul. Leona Droszyńskiego 8-11 w Gdańsku

2025-09-10 10:15
Skr. L. dz. 2820 092015
Podpis

Nieczęsto otrzymujesz wiadomości e-mail z adresu [redacted]

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

Szanowni Państwo,

W związku z ogłoszeniem dotyczącym planowanej inwestycji mieszkaniowej przy ul. Leona Droszyńskiego 8-11, składam następujące uwagi i wnioski:

1. Wniosek o wykonanie pełnoprawnego przejścia dla pieszych przez ul. Droszyńskiego

Proszę o uwzględnienie w projekcie **wykonania przejścia dla pieszych w bezpośrednim sąsiedztwie inwestycji**, umożliwiającego bezpieczne przejście z osiedla IDEA (od strony ul. Słowiańskiej) przez ul. Droszyńskiego.

Uzasadnienie:

- z przejścia będą korzystać licznie mieszkańcy okolicznych osiedli,
- istnieje naturalny ciąg pieszy prowadzący do ul. Arkońskiej i ul. Słowiańskiej,
- pracownicy biurowca Format codziennie przemierzają się tą trasą,
- dzieci i młodzież zmierzają nią na boiska sportowe zlokalizowane za biurem Format,
- brak przejścia w tym miejscu generuje niebezpieczne, nielegalne przekraczanie jezdni.

Proponuję rozważenie nie tylko standardowego przejścia, ale także nowoczesnych rozwiązań zwiększających bezpieczeństwo: wyniesione przejście, inteligentne oświetlenie LED reagujące na ruch pieszego, a nawet elementy uspokojenia ruchu (np. zwężenie jezdni w rejonie przejścia).

2. Wniosek o naprawę chodników wzdłuż ul. gen. Bora-Komorowskiego

Obecne chodniki są w wielu miejscach zdegradowane i utrudniają bezpieczne poruszanie się pieszym, w szczególności osobom starszym i rodzicom z wózkami. Inwestycja, która znacznie zwiększy ruch pieszych w tym rejonie, powinna iść w parze z modernizacją infrastruktury dla mieszkańców.

3. Wniosek o wykonanie pełnoprawnej drogi rowerowej wzdłuż ul. gen. Bora-Komorowskiego

Ulica Bora-Komorowskiego jest ważnym ciągiem komunikacyjnym, łączącym tereny mieszkaniowe, edukacyjne i biurowe. Obecnie rowerzyści poruszają się tam w warunkach niebezpiecznych lub niekomfortowych. Wnoszę o zaprojektowanie **ciągłej, dwukierunkowej drogi rowerowej** z odpowiednią separacją od jezdni i chodnika.

Takie rozwiązanie:

- poprawi bezpieczeństwo użytkowników,

- wzmocni spójność sieci tras rowerowych w Gdańsku,
 - zachęci mieszkańców do wybierania roweru zamiast samochodu, co odciąży lokalny układ drogowy.
-

Podsumowanie

Proponowane rozwiązania nie tylko zwiększą bezpieczeństwo i komfort mieszkańców, ale także będą spójnym uzupełnieniem planowanej inwestycji. Uważam, że włączenie ich do planów podniesie jakość przestrzeni publicznej i pokaże, że rozwój miasta odbywa się w duchu odpowiedzialności za zrównoważoną mobilność i potrzeby lokalnej społeczności.

Pozdrawiam serdecznie,



Liedtke Jolanta

P. D. Kuchoniec
P. M. Szypio 542

Od:

22.09.2025

Wysłano:

Biuro Rozwoju Gdańska

Do:

(2)

Temat:

2025-09-10

Skr. L. dz. 28.22.09.2025 Podpis

środa, 10 września 2025 18:34

Sekretariat - Biuro Rozwoju Gdańska

Uwagi - wniosek o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej oraz inwestycji towarzyszącej przy ul. Leona Droszyńskiego 8-11 w Gdańsku (dz. nr 27/2 obr. 0019)

Nieczęsto otrzymujesz wiadomości e-mail z adresu [Dowiedz się, dlaczego jest to ważne](#)

Dzień dobry,

Uważam że to jest absolutnie niedopuszczalne, żeby rezygnować z ciągłości i spójności sieci tras rowerowych w Gdańsku poprzez rezygnację z jakiegokolwiek infrastruktury rowerowej wzdłuż ulicy Generała Bora-Komorowskiego. Ulica ta jest naturalnym połączeniem przystanku kolejowego Oliwa PKP z ulicą Obrońców Wybrzeża. Jednocześnie występuje na niej duży i szybki ruch samochodowy, poruszanie się tam rowerem nie jest bezpieczne. Bezpieczeństwo mieszkańców powinno stać na pierwszym miejscu i nie może być w tej sprawie kompromisów. Nie możemy czekać na wypadki śmiertelne wśród rowerzystów i dopiero wtedy reagować - po fakcie.

Jednocześnie zamiast pasów rowerowych (dwa razy po minimum 1,5 metra) można wybudować drogę dla rowerów (optymalnie przynajmniej 2,5 metra) dzięki czemu będzie łatwiej nasadzić więcej zieleni wzdłuż tej ulicy, przynajmniej po jednej ze stron. Droga rowerowa powinna raczej biec po stronie północnej ulicy - łączyłaby się wtedy naturalnie z drogą dla rowerów po północnej stronie ul. Obrońców Wybrzeża.

Nasadzenia wzdłuż tej ulicy także powinny być zrewidowane - nie muszą być koniecznie tuż przy samej jezdni, mogłyby być zrealizowane również w oddaleniu od jezdni albo w formie zieleni niskiej.

Z poważaniem,

Liedtke Jolanta

Od: Biuro Rozwoju Gdańska

Wysłano: (2)

Do: 2025-09-10

Temat: 28.23.09.2025

Skr. L. dz. Podpis

środa, 10 września 2025 18:45

Sekretariat - Biuro Rozwoju Gdańska

Uwagi do wniosku ZWP/403/4/2025/JKK

Nieczęsto otrzymujesz wiadomości e-mail z adresu . [Dowiedz się, dlaczego jest to ważne](#)

Dzień dobry,

W odpowiedzi na: https://bip.brg.gda.pl/wniosek-o-ustalenie-lokalizacji-inwestycji-mieszkaniowej/131-zwp-403-4-2025-jkk?fbclid=IwdGRjcAMuifljbGNrAy6J92V4dG4DYWVtAjExAAEe6JON6HxPGcCSuo0EY2EzZUeXUJGG2brMqhBjlytgPKrjE4GusZoiopn_PJk_aem_Blig8sy4SvJ83xF6ZelFvQ

W sprawie tematu nasadzeń i organizacji zieleni w rejonie ulicy Bora-Komorowskiego chciałem wyrazić opinię, prosząc o maksymalne możliwe wykonanie nasadzeń (szczególnie w postaci drzew i innej zieleni wysokiej), nadając im priorytet nad innym kwestiami (jak na przykład rezerwacja terenu, który mógłby posłużyć nasadzeniom, pod Pasy rowerowe). Uwagę tą pragnę uzasadnić dużymi stratami wśród zieleni, do których na przestrzeni lat doszło w tym rejonie, oraz nowymi inwestycjami budowlanymi tworzącymi potrzebę kompensacji utraconych przestrzeni większą ilością nasadzeń.

Z wyrazami szacunku,

P. D. Sosnowski

5916

Liedtke Jolanta

Od: Marek Sosnowski - Radny Dzielnicy Przymorze Małe

Wysłano: RPW 110920/2025 piątek, 12 września 2025 23:56

Do: Biuro Rozwoju Gdańska Sekretariat - Biuro Rozwoju Gdańska; Raźniewska Julia

Temat: (2) Re: Stanowisko w sprawie wniosku dotyczącego ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej oraz inwestycji towarzyszącej - ul. Leona Droszyńskiego 8-11

2025 -09- 12
2847/092025
Skr. L. dz. Podpis

Nieczęsto otrzymujesz wiadomości e-mail z adresu [Dowiedz się, dlaczego jest to ważne](#)

Dzień dobry,

Poniżej przedstawiam uwagi do inwestycji:

1. Niezgoda nasadzeń wzdłuż ul. Bora-Komorowskiego z założeniami STeR-2.0. Wnioskuje o odsunięcie nasadzeń drzew minimum 2 m od krawędzi jezdni istniejącej, a gdzie to niemożliwe umiejscowienie zieleni niskiej jak np. krzewy. Wnioskuje również o dodanie tej zieleni po stronie południowej Bora-Komorowskiego na odcinku od ulicy Droszyńskiego do Słowiańskiej.
2. Wnioskuje o przesunięcie zjazdu na ulicy Słowiańskiej w miejsce dotychczasowego zjazdu, aby uniknąć wycinki drzewa.
3. Wnioskuje o zapewnienie miejsc ogólnodostępnych dla gości osiedla oraz miejsca dla dostaw do lokali usługowych.

Pozdrawiam

Marek Sosnowski

Radny Dzielnicy Przymorze Małe

Dnia 22 sierpnia 2025 08:40 Raźniewska Julia <julia.razniewska@gdansk.gda.pl> napisał(a):

Dzień dobry,

W załączniku przekazuje pismo informujące o możliwości zajęcia przez Państwa stanowiska w sprawie wniosku dotyczącego ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej przy ul. Leona Droszyńskiego 8-11 oraz jej inwestycji towarzyszącej.

Z poważaniem,

Julia Raźniewska

starszy asystent

Zespół Urbanistyczny Oliwa



Biuro Rozwoju Gdańska

ul. Wały Piastowskie 24

80-855 Gdańsk

tel. 58 308 44 55

<http://www.brg.gda.pl/>

<http://www.facebook.com/BiuroRozwojuGdanska>

Obowiązki informacyjne Administratora - BIP - Biuro Rozwoju Gdańska

Pomyśl zanim wydrukujesz

#gdanskbezplastiku



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 realizowane 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):

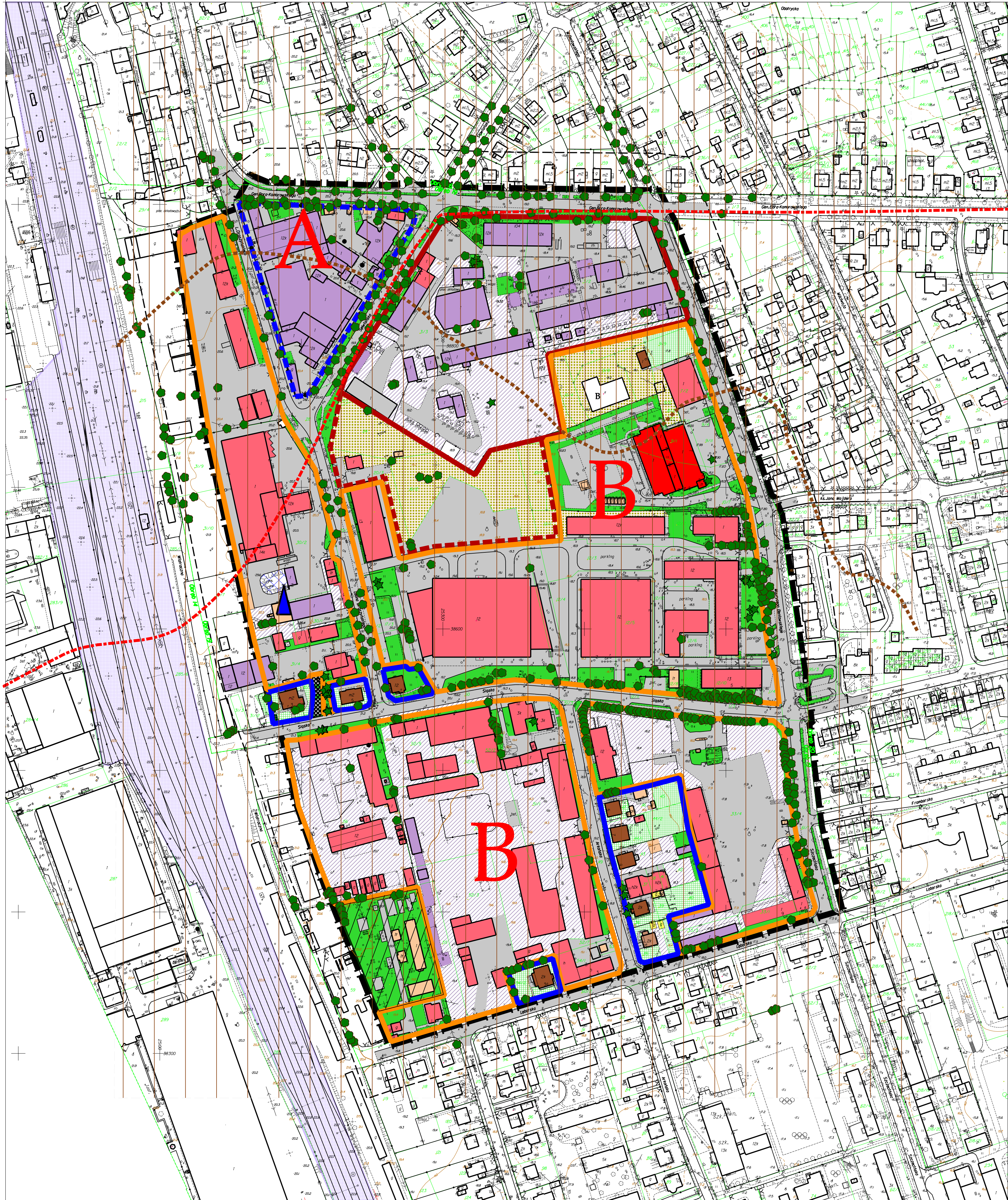
- **tereny zainwestowania usługowego** likwidacja terenów nieutwardzonych i wyposażenie ich w infrastrukturę ochrony środowiska - realizacja sieci kanalizacji deszczowej – wzmocnienie terenów zieleni towarzyszącej;
 - **tereny zainwestowania mieszkaniowego** – tereny zagrożone negatywnym oddziaływaniem 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 gruboziarnistych 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 Kołobrzeka

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 GDANSKA			
40-055 GDAŃSK, ul. Włdy Piastowskiej 24			
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GDANSK	ZESPÓŁ AUTORSKI		PODS
	GŁÓWNY PROJEKTANT	mgr inż. arch. Leon RUGIER	
	ZESPÓŁ PROJEKTOWY	mgr Krzysztof Szulcowski mgr inż. Sławomir Wójcicki mgr inż. Sławomir Wójcicki mgr inż. Sławomir Wójcicki	
OLIWA REJON ULICY BENIOWSKIEGO	KIEROWNIK ZESPÓŁU OPRACOWAŃ	mgr Krzysztof Szulcowski	
	OPRACOWANIE	mgr inż. Sławomir Wójcicki	
	OPRACOWANIE	mgr inż. Sławomir Wójcicki	
FAZA/BRANŻA opracowanie koncepcyjne	DYREKTOR BIURA GŁÓWNY PROJEKTANT	arch. Marek Piskorski	
	SKALA 1 : 2000		
	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 $L_{Aeq,d} = 55 \text{ dB}$
- dla pory nocy $L_{Aeq,n} = 50 \text{ dB}$

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 wielkokubaturowych, 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

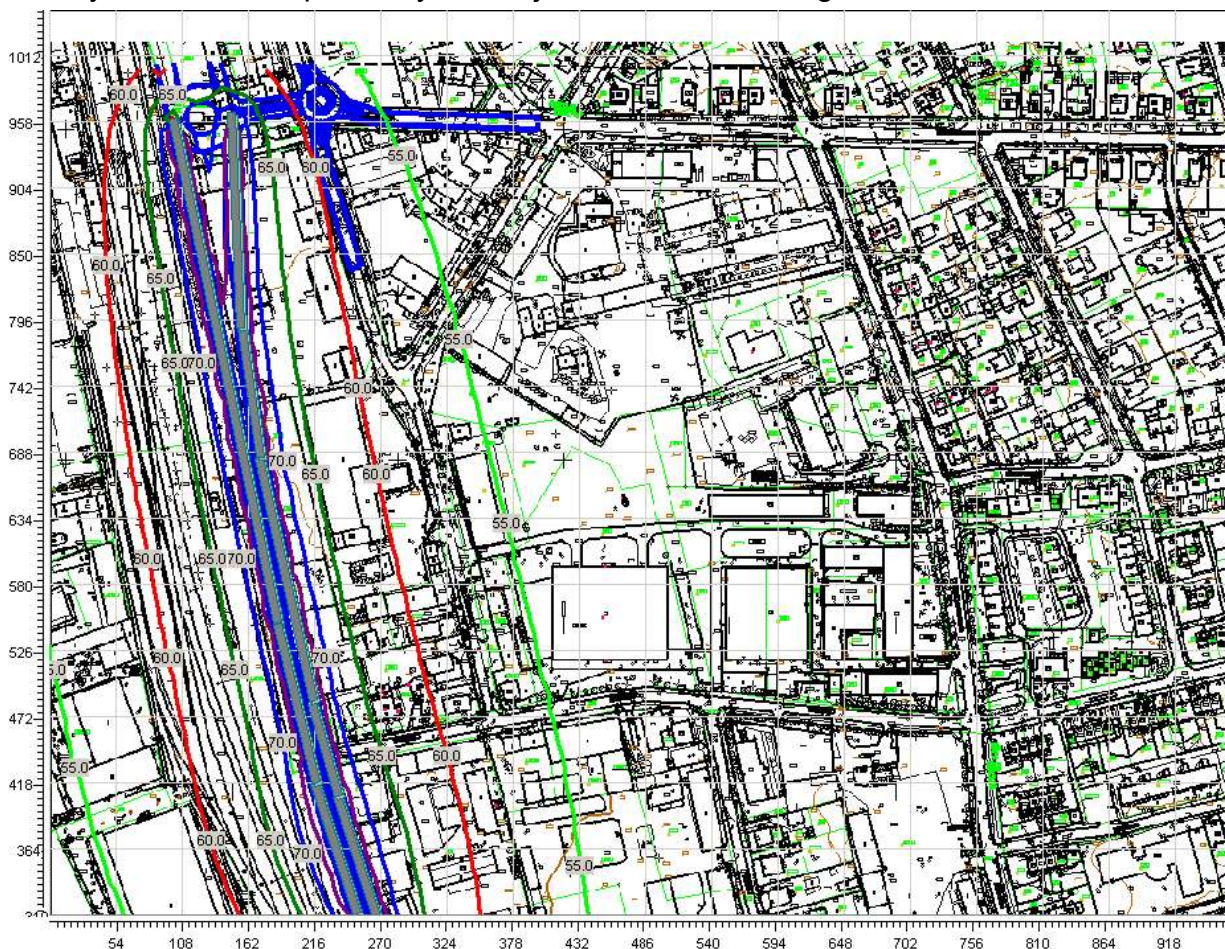
Realizacja i funkcjonowanie zainwestowania kubaturowego w granicach terenu śródmiejskiego, intensywnie zainwestowanego, o małych walorach ekologiczno-krajobrazowych nie spowoduje istotnych przekształceń. Oceniając z tego punktu widzenia projekt planu należy podkreślić, że wprowadzenie zabudowy kubaturowej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

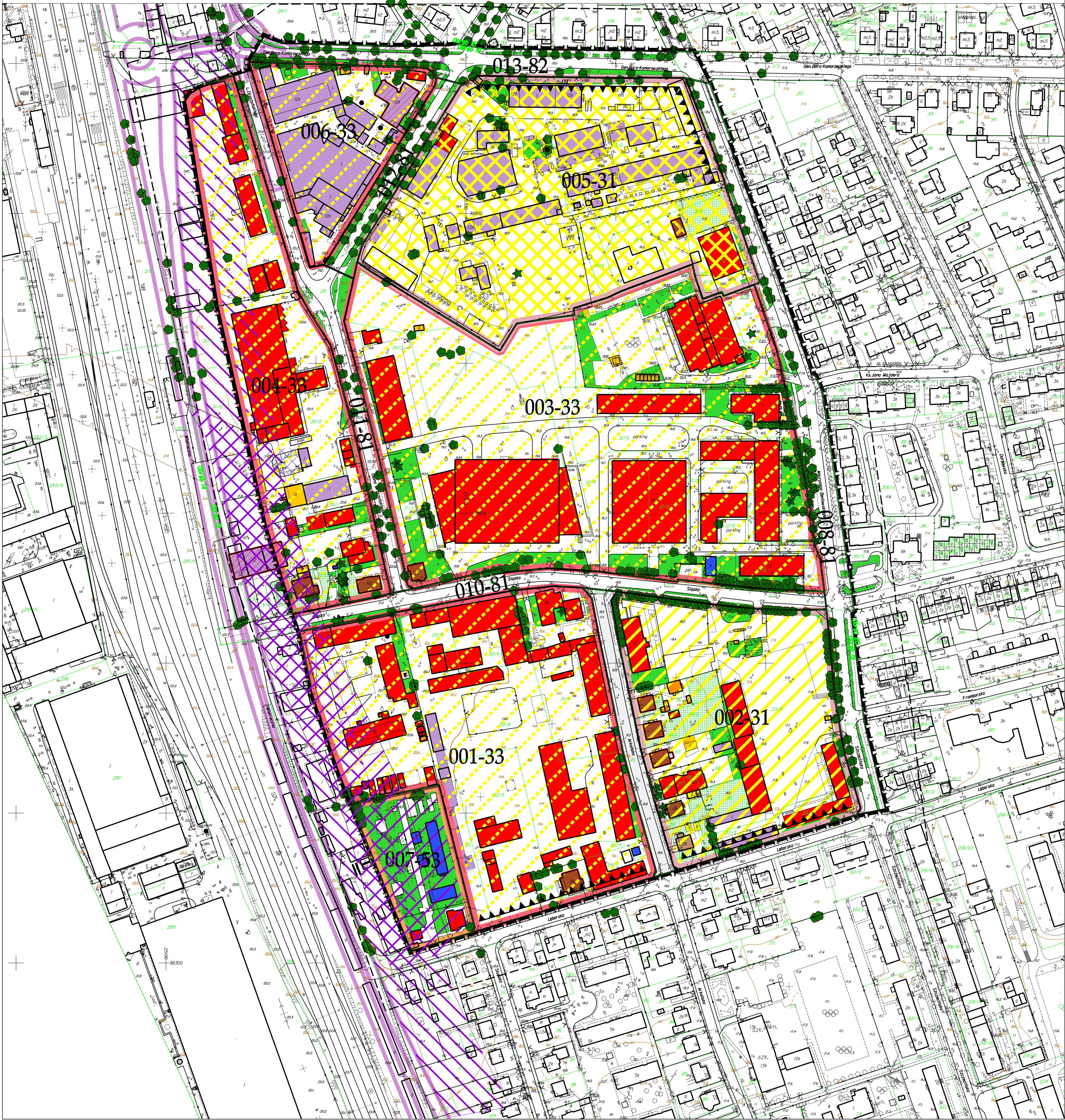
9. Cały obszar objęty projektem planu położony jest w obrębie zewnętrznego terenu ochrony pośredniej ujęcia wody Czarny Dwór, w rejonie I, ustalonym decyzją Wydziału Ochrony Środowiska Urzędu Wojewódzkiego w Gdańsku nr O-V-7622/2/96 z dnia 19.01.1996 r. Realizacja ustaleń planu nie spowoduje zagrożeń 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.)

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
OLIWA DOLNA REJON ULICY BENIOWSKIEGO W MIEŚCIE GDAŃSKU
PROGNOZA ODDZIAŁYWANIA NA ŚRODOWISKO

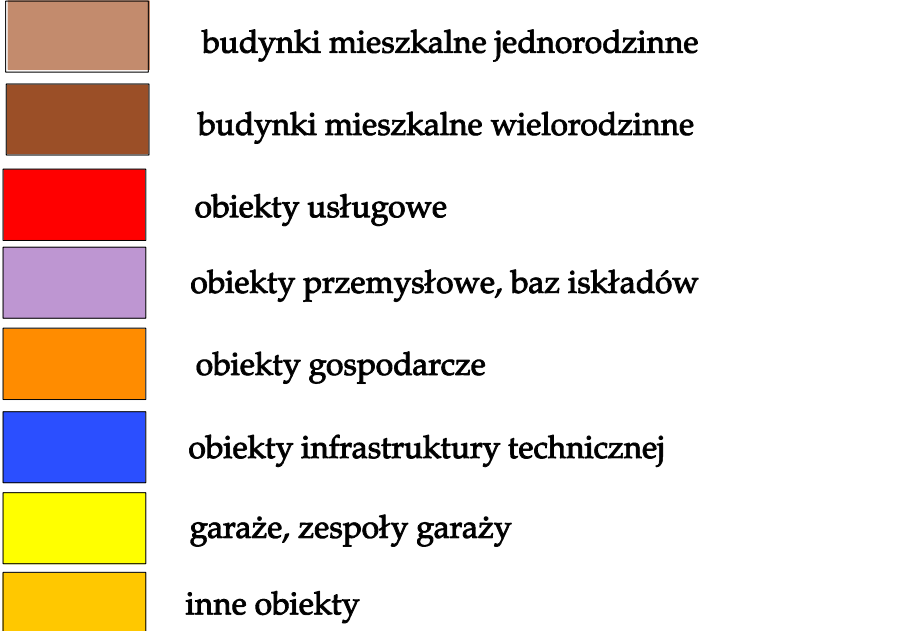
SKALA 1:1000



OZNACZENIA



Elementy zainwestowania - obiekty kubaturowe



Elementy projektowanego zainwestowania

projektowany przebieg "Drogi Czerwonej"

BIURO ROZWOJU GDAŃSKA 85-803 GDAŃSK, ul. Władysława Gomułki 2A		
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO	ZESPÓŁ AUTORSKI	PODOPIS
OLIWA DOLNA REJON ULICY BENIOWSKIEGO W MIEŚCIE GDAŃSKU	arch. LEON BŁĘDZIŃSKI	
	mgr Krzysztof KRZEMIŃSKI	
	mgr Krystyna MIESZKOWSKA	
	mgr Szymon ŚWITAJSKI	
NR PLANU 0117	OPRACOWANIE	arch. MAREK PIKORSKI
PROJEKTOWANY PRZEBIEG "DROGI CZERWONEJ"		

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 zachowania 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 obrębie 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

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

brak oznaczeń na rysunku prognozy