

UZASADNIENIE

1. Podstawa prawna

Na podstawie art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 5 lipca 2018r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 195 zwanej dalej Ustawą), DOKI V spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Gdańsku przy ul. Leszczynowej 6, 80-175 Gdańsk wystąpiła w dniu 30.09.2025 r. do Rady Miasta Gdańska za pośrednictwem Prezydenta Miasta Gdańska (jednostka rozpatrująca wniosek Biuro Rozwoju Gdańska) z wnioskiem o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej na działkach nr 151/53, 151/48, 151/54 obręb 0068 w Gdańsku przy ul. Ks. Jerzego Popiełuszki 8 oraz 10 oraz o ustalenie lokalizacji inwestycji towarzyszącej: na części działki nr 151/35, położonej w obrębie ewidencyjnym 0068 oraz wzdłuż ulicy Rybaki Górne na części działki nr 151/35, położonej w obrębie ewidencyjnym 0068. Granice inwestycji mieszkaniowej odwzorowano na mapie zasadniczej stanowiącej załącznik nr 1 do projektu uchwały, zaś granice inwestycji towarzyszących odwzorowano na mapach zasadniczych stanowiących załącznik nr 2 do projektu uchwały.

2. Procedura formalno-prawna

Zgodnie ze złożonym przez Wnioskodawcę wnioskiem z dnia 30.09.2025 r. inwestycja mieszkaniowa, zlokalizowana na działkach ewidencyjnych o nr 151/53, 151/48, 151/54 obręb 0068, położonych w Gdańsku przy ul. Ks. Jerzego Popiełuszki, polegać będzie na budowie zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych z usługami, garażami, niezbędną infrastrukturą techniczną oraz elementami zagospodarowania terenu.

Inwestycja towarzysząca, zlokalizowana na części działki nr 151/35, położonej w obrębie ewidencyjnym 0068 i wzdłuż ulicy Rybaki Górne na części działki nr 151/35, położonej w obrębie ewidencyjnym 0068 polegać będzie na:

- 1) budowie szkoły wraz z zagospodarowaniem obejmującej budynek szkolny dla 1 oddziału przedszkolnego tzw. zerówki - i klas 1-3, po 3 oddziały na każdym poziomie, ze świetlicą, biblioteką szkolną wraz z czytelnią oraz kompleks kuchenny przystosowany do przygotowywania i spożywania posiłków na miejscu, dwa place zabaw i sala gimnastyczna (mała) wraz z niezbędną dla szkoły infrastrukturą,
- 2) budowie obszaru zieleni publicznej - parku linearnego wzdłuż ulicy Rybaki Górne, o powierzchni ok. 0,33 ha.

3. Koncepcja urbanistyczno-architektoniczna

3.1 Inwestycja mieszkaniowa

Zgodnie z koncepcją urbanistyczno-architektoniczną, opracowaną przez firmę APA Wojciechowski Sp. z o.o., 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 zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych z usługami, garażami, niezbędną infrastrukturą techniczną oraz elementami zagospodarowania terenu. Projektowany układ urbanistyczny składa się z:

- 1) budynku D1 - budynek mieszkalno-usługowy zlokalizowany na działce 151/53 i 151/48. Budynek o zmiennej wysokości od 1 do 7 kondygnacji nadziemnych oraz 1 kondygnacji podziemnej. Pierwszą kondygnację nadziemną stanowi większa w obrysie kubatura będąca podstawą budynku, na której projektuje się trakty mieszkalne. Hala garażowa w budynku znajduje się na poziomie 0 oraz -1,
- 2) budynku D2 - budynek mieszkalno-usługowy zlokalizowany na działce 151/54. Budynek o zmiennej wysokości od 1 do 9 kondygnacji nadziemnych oraz 1 kondygnacji podziemnej. Pierwszą kondygnację nadziemną stanowi większa w obrysie kubatura będąca podstawą budynku, na której projektuje się trakty mieszkalne. Część mieszkalna budynku D2 podzielona jest na dwa segmenty. Jeden o kształcie litery L od zachodniej strony i drugi, w rzucie, w kształcie litery C. Hala garażowa w budynku znajduje się na poziomie 0 oraz -1.

W ramach inwestycji na usługi przeznaczono lokale w parterach budynków o powierzchni minimalnie 2100 m² i maksymalnie 2500 m². W budynkach przewidziano minimalnie 505 maksymalnie

565 lokali mieszkalnych. Łączna powierzchnia użytkowa mieszkań to minimalnie 24515 m² maksymalnie 26500 m², minimalna liczba mieszkańców to 876 osób, maksymalna liczba mieszkańców to 947 osób (28m² pow. użytkowej mieszkań/1 osobę).

Wjazd do garażu zaprojektowano: w budynku D1 od wschodniej strony z ulicy Kadłubowców oraz wewnątrz budynku z garażu na poziomie parteru, w budynku D2 od północnej strony z ulicy Kadłubowców. Na terenie inwestycji zaplanowano:

- 1) w budynku D1 od 188 do 230 miejsc parkingowych, w tym od 6 do 7 miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, od 165 do 247 miejsc postojowych dla rowerów (w tym od 99 do 149 miejsc jest zadaszonych),
- 2) w budynku D2 od 319 do 370 miejsc parkingowych, w tym od 7 do 8 miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, od 282 do 406 miejsc postojowych dla rowerów (w tym od 170 do 244 miejsc jest zadaszonych).

3.2 Inwestycje towarzyszące

Rada Miasta Gdańska uchwałą Nr XVII/357/25 i uchwałą Nr XVII/358/25 z dnia 26.06.2025 r. wyraziła zgodę na podpisanie przez Prezydenta Miasta Gdańska porozumienia dotyczącego zakresu oraz zasad realizacji na rzecz Miasta inwestycji towarzyszących.

Inwestycje towarzyszące będą polegać na:

- 1) budowie szkoły wraz z zagospodarowaniem obejmującej budynek szkolny dla 1 oddziału przedszkolnego tzw. zerówki - i klas 1-3, po 3 oddziały na każdym poziomie, ze świetlicą, biblioteką szkolną wraz z czytelnią oraz kompleks kuchenny przystosowany do przygotowywania i spożywania posiłków na miejscu, dwa place zabaw i sala gimnastyczna (mała) wraz z niezbędną dla szkoły infrastrukturą,
- 2) budowie obszaru zieleni publicznej - parku linearnego wzdłuż ulicy Rybaki Górne, o powierzchni ok. 0,33 ha.

4. Opinie, uzgodnienia i uwagi

Zgodnie z przepisem art. 7 ust. 10 Ustawy, Prezydent Miasta Gdańska w dniu 02.10.2025 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 23.10.2025 r.). Ponadto Prezydent Miasta Gdańska w dniu 02.10.2025 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 23.10.2025 r. oraz opublikował ww. obwieszczenie w wydaniu lokalnym Gazety Wyborczej w dniu 03.10.2025 r.

Zgodnie z dalszą procedurą, wskazaną w przepisie art. 7 ust. 12 Ustawy, Prezydent skierował wniosek do opiniowania przez: Miejską Komisję Urbanistyczno-Architektoniczną, Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie RZGW w Gdańsku (w odniesieniu do inwestycji obejmujących wykonanie urządzeń wodnych), Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie RZGW w Gdańsku (w odniesieniu do nieruchomości, na których znajdują się urządzenia melioracji wodnych), Wydział Geodezji Urzędu Miejskiego w Gdańsku, Pomorskiego Państwowego Wojewódzkiego Inspektora Sanitarnego, Morski Oddział Straży Granicznej, Centralne Wojskowe Centrum Rekrutacji, Ośrodek Zamiejscowy w Gdańsku, Agencję Bezpieczeństwa Wewnętrznego w Gdańsku, Zarząd Województwa Pomorskiego i Centralny Port Komunikacyjny Sp. z o.o.

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

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

4.1 Opinie

W wyznaczonym terminie wpłynęły następujące opinie:

- 1) Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektoniczna: opinia pozytywna z dnia 20.10.2025 r.,

- 2) Zarządu Województwa Pomorskiego: pismo nr DRRP-G.7637.274.2025 z dn. 24.10.2025 r. (data wpływu 28.10.2025 r.) opinia bez uwag,
- 3) Centralnego Wojskowego Centrum Rekrutacji – Ośrodek Zamiejscowy w Gdańsku: pismo nr CWCR GD-WWZ.0732.616.2025 z dnia 23.10.2025 r. (data wpływu 27.10.2025 r.) – opinia bez uwag.

Przedstawione po terminie stanowisko Pomorskiego Państwowego Wojewódzkiego Inspektora Sanitarnego, pismo nr ONS.9022.516.21.2025.MK z dnia 30.10.2025 r. (data wpływu 30.10.2025 r.), jest pozytywne.

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 9/9).

4.2 Uzgodnienia

W wyznaczonym terminie wpłynęło uzgodnienie Gdańskiego Zarządu Dróg i Zieleni pismo nr GZDiZ.ZD.6304.473.1.2025.PZ.9987 z dnia 22.10.2025 r. (data wpływu 23.10.2025 r.).

Pomorski Wojewódzki Konserwator Zabytków nie przedstawił stanowiska w wyznaczonym terminie, co w świetle art. 7 ust. 15 Ustawy uznaje się za uzgodnienie wniosku.

Uzgodnienie Gdańskiego Zarządu Dróg i Zieleni stanowi załącznik nr 2 do uzasadnienia (strona nr 1/1).

4.3 Uwagi

W terminie do dnia 23.10.2025 r. do wniosku nie zostały złożone uwagi.

5. Analiza wniosku w zakresie ochrony środowiska i ochrony zabytków

W granicach objętych wnioskiem nie występują:

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

W granicach objętych wnioskiem (inwestycja mieszkaniowa i inwestycje towarzyszące) występuje wpis do rejestru zabytków województwa pomorskiego nr A-1699 otoczenie dawnej Stoczni Gdańskiej.

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 roku), dla obszaru objętego wnioskiem jest funkcja mieszkaniowo-usługowa w Centralnym Paśmie Usługowym i w granicach zabudowy śródmiejskiej – w związku z powyższym inwestycja nie jest sprzeczna ze Studium.

Na obszarze objętym wnioskiem obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gdańsk Nowe Miasto – Stocznia, Plac Solidarności w mieście Gdańsku (uchwała Rady Miasta Gdańska nr XXVIII/903/04 z dnia 30.09.2004 r.), który przeznaczają ten teren pod zabudowę mieszkaniowo-usługową. Planowana inwestycja jest rozbieżna z następującymi zapisami planu:

- 1) na terenie oznaczonym w mpzp 005-M/U32 zrealizowano już 100 tys. m² powierzchni użytkowej zabudowy mieszkaniowej co powodowałoby konieczność zrealizowania zabudowy usługowej na przedmiotowym terenie. W planie teren ten został przeznaczony pod zabudowę usługową – usługi komercyjne i publiczne, zaś planowana zabudowa to zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z usługami,
- 2) formy zabudowy: wzdłuż ulicy tzw. Nowej Wałowej zabudowa pierzejowa,
- 3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej: 25% (łącznie z realizacją na dachach nowych obiektów) – zaprojektowano 12,5%,

- 4) wysokość zabudowy minimalna 12 m – zaprojektowano podium w kondygnacji parteru o wysokości zabudowy 3,80 m,
- 5) lokalizacja budynku na granicy działki budowlanej.

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

Teren jest niezabudowany. Grunt jest w użytkowaniu wieczystym firmy Torus Doki Office 1 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka Komandytowa.

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

Po stwierdzeniu, że wniosek o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej (zlokalizowanej przy ul. Ks. Jerzego Popiełuszki 8 oraz 10, działki nr 151/53, 151/48, 151/54 obręb 0068) wraz z inwestycją towarzyszącą (zlokalizowaną na części działki nr 151/35, położonej w obrębie ewidencyjnym 0068 i wzdłuż ulicy Rybaki Górne na części działki nr 151/35, położonej w obrębie ewidencyjnym 0068) uzyskał wszystkie uzgodnienia wymagane ustawą z dnia 5 lipca 2018r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących i nie jest sprzeczny ze Studium, Prezydent Miasta Gdańska przekazuje projekt uchwały Radzie Miasta Gdańska.

Wnioskodawca:

PREZYDENT MIASTA GDAŃSKA

Aleksandra Dulciewicz

Opinia Radcy Prawnego:

Projekt uchwały
Uzgodniono Radca Prawny Anna Wołejko
Dnia 6.11.2025 r.

Sporządziła:
Katarzyna Rosiak

Zaakceptowała:
Edyta Damszel-Turek

Uzgodniono:
Skarbnik/Zastępca Skarbnika

Zatwierdziła:
Emilia Łodzińska

.....

.....

.....

.....

SEKRETARZ MIASTA GDAŃSKA

Danuta Janczarek

ZWP/4040/17/2025/JKK

Opinia
Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej
z dnia 20.10..2025

Przedmiot opinii: wniosek w trybie ustawy o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowej oraz inwestycji **w Gdańsku przy ul. ul. Ks. Jerzego Popiełuszki 8 oraz 10 na działkach nr** 151/53, 151/48, 151/54 obręb 0068.

Miejska Komisja Urbanistyczno-Architektoniczna pozytywnie opiniuje przedstawiony wniosek



Przewodniczący posiedzenia

p. M. Roschke

Znak sprawy: DRRP-G.7637.274.2025

Gdańsk, dnia 24 października 2025 r.



Prezydent Miasta Gdańska
za pośrednictwem
Biuro Rozwoju Gdańska
ul. Wały Piastowskie 24
80-855 Gdańsk

W odpowiedzi na pismo z dnia: 07.10.2025 r. (data wpływu 07.10.2025 r.) sygn.: ZUS/3131/102025/KR i ZUS/403/6/2025/JKK w sprawie możliwości przedstawienia opinii na podstawie art. 7 ust. 12 pkt 21 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowywaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz.U. 2024 r. poz. 195 ze zm.) w sprawie wniosku o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej oraz inwestycji towarzyszącej polegającej na budowie zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych z usługami, garażami, niezbędną infrastrukturą techniczną oraz elementami zagospodarowania terenu przy ul. Ks. J. Popiełuszki 8 oraz 10 w Gdańsku (dz. nr 151/53, 151/48, 151/54 obr. 0068), uprzejmie wyjaśniam co poniżej:

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.

Po analizie przedłożonej dokumentacji dotyczącej ustalenia lokalizacji inwestycji ustalono, iż obszar objęty wnioskiem nie został ujęty jako teren, dla którego w Audycie krajobrazowym województwa pomorskiego wskazano rekomendacje i wnioski w zakresie kształtowania i ochrony krajobrazu.

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 za pośrednictwem: Biuro Rozwoju Gdańska,
2. UMWP – DRRP – aa.

Potwierdzenie otrzymania

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

Nadawca

Adres do e-doręczeń nadawcy

AE:PL-26761-78924-DCDWG-15

Dane nadawcy

Nazwa podmiotu

URZĄD MARSZAŁKOWSKI WOJEWÓDZTWA POMORSKIEGO W GDAŃSKU

Adresat

Adres do e-doręczeń adresata

AE:PL-69589-14466-DIDGS-28

Dane adresata

Nazwa podmiotu

URZĄD MIEJSKI W GDAŃSKU

Data wysłania

Data nadania korespondencji przez nadawcę

2025-10-24 14:42:04

Data akceptacji nadania korespondencji
przez dostawcę usługi e-Doręczenia

2025-10-24 14:42:05

Data odbioru

Data wpłynięcia korespondencji na adres do
doręczeń

2025-10-24 14:45:28

Data odebrania korespondencji przez adresata

2025-10-24 14:45:28

Dane wiadomości

Identyfikator dowodu będącego
podstawą potwierdzenia

232325f4-aca1-48b4-8768-d9c13923ff02

Identyfikator wiadomości

PPSA-E-fc1dca37-29d5-41f9-8eb3-ce11aadd8d94

Informacje dodatkowe

Podstawa prawna i tryb doręczenia

podstawowy

Informacje o załącznikach

1.

ID załącznika
Nazwa załącznika
Rozmiar

PPSA-E-fc1dca37-29d5-41f9-8eb3-ce11aadd8d94
Treść wiadomości
325 bajtów

2.

ID załącznika
Nazwa załącznika
Rozmiar

94242690-aa91-4e68-b9d6-9b94370b0d5e
_Maciej_Adam_Nowakowski.XAdES
5 981 bajtów

3.

ID załącznika
Nazwa załącznika
Rozmiar

4bc5c134-355b-4b19-8de1-b49fba4e5db7
251024013617_2025.10__info_m._Gdansk_ul._Nowomiejska_dz._151.75_obr._068.i
173 478 bajtów

Usługa e-doręczenia nadawcy

Identyfikator usługi e-doręczenia,
która zrealizowała wysłanie
Identyfikator polityki

Poczta Polska Spółka Akcyjna

https://bip.poczta-polska.pl/wp-content/uploads/Polityka_swiaadczenia_PURDE_Poczta_Polska_v.4.2.pdf

Dane podpisu wystawcy

potwierdzenia otrzymania
Wystawca

Data ważności od
Data ważności do
Data podpisania dowodu
Nr seryjny

CN=Poczta Polska S.A., OU=Departament Transformacji Cyfrowej,
O=Poczta Polska S.A., C=PL, OID.2.5.4.97=VATPL-5250007313,
OID.2.5.4.16=#30360C15526F647A696E79204869737A7061C584736B6920380C1030
2025-09-15 15:00:00
2027-09-15 15:00:00
2025-10-24 14:45:15
596979707035328344394916535177521930240937538507

Usługa e-doręczenia adresata

Identyfikator usługi e-doręczenia,
która zrealizowała doręczenie
Identyfikator polityki

Dane podpisu wystawcy dowodu
Wystawca

Data ważności od
Data ważności do
Data podpisania dowodu
Nr seryjny

Poczta Polska Spółka Akcyjna

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

CN=Poczta Polska S.A., OU=Departament Transformacji Cyfrowej,
O=Poczta Polska S.A., C=PL, OID.2.5.4.97=VATPL-5250007313,
OID.2.5.4.16=#30360C15526F647A696E79204869737A7061C584736B6920380C1030
2025-09-15 15:00:00
2027-09-15 15:00:00
2025-10-24 14:48:41
596979707035328344394916535177521930240937538507

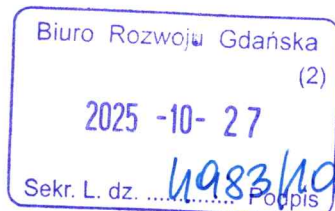


P. H. Rochus
SR



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

CWCR GD-WWZ.0732.616.2025
Gdańsk, października 2025 r.



**Biuro Rozwoju Gdańska
ul. Wały Piastowskie 24
80 – 855 GDAŃSK**

Dotyczy: *opinii do wniosku dotyczącego ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej oraz inwestycji towarzyszącej w Gdańsku.*

Szanowni Państwo,

w odpowiedzi na pismo nr ZUS/3131/102025/KR, ZUS/403/6/2025/JKK z dnia 07 października 2025 r. (wpłynęło w dniu 08.10.25 r.) dotyczące przedstawienia opinii do wniosku dotyczącego **ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej oraz inwestycji towarzyszącej polegającej na budowie zespołu budynku mieszkalnych wielorodzinnych z usługami, garażami, niezbędną infrastrukturą techniczną oraz elementami zagospodarowania terenu, przy ul. Ks. J. Popiełuszki 8 oraz 10 w Gdańsku (działka nr 151/53, 151/48, 151/54 obręb 0068)** uprzejmie informuję, że Centralne Wojskowe Centrum Rekrutacji Ośrodek Zamiejscowy w Gdańsku przedstawia poniżej stanowisko resortu obrony narodowej.

Planowana inwestycja nie koliduje z terenami zamkniętymi i ich strefami ochronnymi oraz infrastrukturą resortu obrony narodowej.

Mając powyższe na uwadze, Centralne Wojskowe Centrum Rekrutacji Ośrodek Zamiejscowy w Gdańsku opiniuje pozytywnie ww. inwestycję mieszkaniową.

Z wyrazami szacunku

Jacek Pawłowski (tel. 261 21 2153)
2025.10.23
(T:0732) (1059)
e-mail: ja.pawlowski@gdynia.ron.int

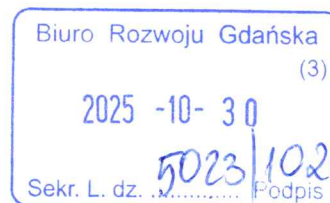
tel.: 261-212-100
cwcr@dansk@ron.mil.pl
www.wojsko-polskie.pl/zostan/zolnierzem
Egz. nr 1 – ad acta
Egz. nr 2 – Biuro Rozwoju Gdańska

ul. Do Studzienki 45
80-206 Gdańsk



Pomorski Państwowy Wojewódzki Inspektor Sanitarny

ONS.9022.516.21.2025.MK
Gdańsk, 2025-10-30



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

OPINIA

Na podstawie art. 3 pkt 1, art. 10 ust. 2 ustawy z dnia 14 marca 1985 r. o Państwowej Inspekcji Sanitarnej (Dz. U. z 2024 r. poz. 416), art. 7 ust. 12 pkt 17 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz. U. z 2024 r. poz. 195 ze zm.) Pomorski Państwowy Wojewódzki Inspektor Sanitarny, po rozpatrzeniu wniosku Prezydenta Miasta Gdańska znak: ZUS/3131/102025/KR, ZUS/403/6/2025/JKK z dnia 07.10.2025 r. o zaopiniowanie wniosku spółki DOKI V Sp. z o.o., ul. Leszczynowa 6, w Gdańsku, dotyczącego ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej oraz inwestycji towarzyszącej polegającej na budowie zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych z usługami, garażami, niezbędną infrastrukturą techniczną oraz elementami zagospodarowania terenu przy ul. Ks. Jerzego Popiełuszki 8 i 10 w Gdańsku (dz. nr 151/53, 151/48, 151/54 obr. 0068, Gdańsk), po zapoznaniu się z przedłożoną dokumentacją:

1. Koncepcją urbanistyczno-architektoniczną. Inwestycja mieszkaniowa polegająca na budowie zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych z usługami, garażami, niezbędną infrastrukturą techniczną oraz elementami zagospodarowania terenu przy ul. Ks. Jerzego Popiełuszki 8 i 10 dz. nr 151/53, 151/48, 151/54 obr. 0068, Gdańsk wraz z załącznikami, autor: APA- WOJCIECHOWSKI
2. Charakterystyką inwestycji mieszkaniowej polegającej na budowie zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych z usługami, garażami, niezbędną infrastrukturą techniczną oraz elementami zagospodarowania terenu przy ul. Ks. Jerzego Popiełuszki 8 i 10 dz. nr 151/53, 151/48, 151/54 obr. 0068, Gdańsk

opiniuje

przedłożoną dokumentację dotyczącą ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej oraz inwestycji towarzyszącej polegającej na budowie zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych z usługami, garażami, niezbędną infrastrukturą techniczną oraz elementami zagospodarowania terenu przy ul. Ks. Jerzego Popiełuszki 8 i 10 w Gdańsku (dz. nr 151/53, 151/48, 151/54 obr. 0068) – bez uwag.

Uzasadnienie



**CHRONIMY ZDROWIE
Z MYŚLĄ O PRZYSZŁOŚCI**



Wojewódzka Stacja Sanitarno-Epidemiologiczna w Gdańsku
ul. Dębinki 4 | 80-211 Gdańsk
+48 58 776 32 00

kancelaria.wsse.gdansk@sanepid.gov.pl www.gov.pl/wsse-gdansk
adres e-Doręczeń: AE:PL-97016-51713-TIDAJ-27

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 zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych z usługami, garażami, niezbędną infrastrukturą techniczną oraz elementami zagospodarowania terenu przy ul. Ks. Jerzego Popiełuszki 8 i 10 w Gdańsku (dz. nr 151/53, 151/48, 151/54 obr. 0068, Gdańsk).

Zgodnie z art. 7 ust. 12 pkt 17 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji 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 zespół budynków mieszkalnych wielorodzinnych z usługami, garażami, niezbędną infrastrukturą techniczną oraz elementami zagospodarowania terenu. Projektowane budynki stanowią uzupełnienie istniejących kwartałów mieszkalnych DOKI. Budynki tworzą wewnętrzne, ogólnodostępne dziedzińce z zielenią, przydomowymi ogródkami, placami zabaw oraz usługami. Układ rzutów budynków odzwierciedla zabudowania przemysłowe dawnej stoczni.

Teren inwestycji mieszkaniowej położony jest w strefie śródmiejskiej. Zapewniony jest dojazd do działki przez ul. Popiełuszki i Kadłubowców. W działkach drogowych prowadzone będą sieci: wodociągowa, ciepłownicza, elektroenergetyczna i sanitarna.

Układ urbanistyczny planowanej inwestycji składa się z dwóch części: budynku D1 i D2. Oba budynki w części podziemnej posiadają garaże, pomieszczenia techniczne i gospodarcze. Parter budynków odtwarza historyczny obrys budynków stoczniowych i stanowi podstawę, na której zaprojektowano trakty mieszkaniowe. Budynki mają różnicowane wysokości od 5 do 9 kondygnacji.

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:

1. Budowa szkoły wraz z zagospodarowaniem na części działki 151/35, położonej w obrębie ewidencyjnym 0068, obejmującej budynek szkolny dla 1 oddziału przedszkolnego tzw. zerówki – i klas 1-3, po 3 oddziały na każdym poziomie, ze świetlicą, biblioteką szkolną wraz z czytelnią oraz kompleks kuchenny przystosowany do przygotowywania i spożywania posiłków na miejscu, dwa place zabaw i sala gimnastyczna (mała) wraz z niezbędną dla szkoły infrastrukturą
2. Budowa obszaru zieleni publicznej – parku linearnego wzdłuż ulicy Rybaki Górne o powierzchni ok. 0,33 ha na części działki 151/35, obr. 0068 w Gdańsku.

Powierzchnia terenu inwestycji: 13148 m²

Liczba kondygnacji nadziemnych – od 5 do 9, tj. wysokość od 26,5 m do 29,5m

Liczba kondygnacji podziemnych – 1

Powierzchnia całkowita kondygnacji nadziemnych – od 44698 m² do 49404 m²

Powierzchnia użytkowa mieszkań – min. 24515 m², maks. 26500 m²

Liczba mieszkań – od 505 do maks. 565

Powierzchnia użytkowa na działalność usługową – od 2100 m² do 2500 m²

Powierzchnia zabudowy – od 3581 m² do 6095 m²

Powierzchnia biologicznie czynna – min. 1644 m², tj. ok. 12,5%

Liczba zaprojektowanych miejsc parkingowych: 507 - 600,

Miejsca postojowe dla rowerów – min.150 maks. 282.

Zaopatrzenie projektowanej inwestycji w media:

- zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej, przyłącze do istniejącej sieci
- zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej
- zaopatrzenie w ciepło: z miejskiej wysokoparametrowej sieci ciepłowniczej
- odprowadzenie ścieków: do sieci miejskiej
- odprowadzenie wód opadowych: zagospodarowanie w obrębie działki, poprzez układy retencyjne w postaci zielonych dachów, niecek ogrodów deszczowych oraz obniżenia terenów zielonych w stosunku do powierzchni utwardzonych. Nadmiarowe opady do sieci miejskiej w ul. Kadłubowców.

Planowana inwestycja jest rozbieżna z zapisami planu miejscowego w kwestii procentowego udziału powierzchni usług. Wskazano, że teren ten w całości należałoby przeznaczyć na usługi. W związku z procedowaniem inwestycji mieszkaniowej w trybie ustawy, budynki zostaną zrealizowane jako budynki mieszkaniowe wielorodzinne. W ramach inwestycji planuje się budowę szkoły wraz z zagospodarowaniem na części działki nr 151/35, przeznaczonej dla oddziału przedszkolnego tzw. zerówki i klas 1-3, ze świetlicą, biblioteką szkolną i czytelnią oraz kompleksem kuchennym, a także salą gimnastyczną, placem zabaw i niezbędną infrastrukturą. Planuje się również budowę obszaru zieleni publicznej - parku linearnego wzdłuż ulicy Rybaki Górne.

Planowana inwestycja mieszkaniowa z zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych z usługami, garażami, niezbędną infrastrukturą techniczną oraz elementami zagospodarowania terenu, 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 LK 6-8.

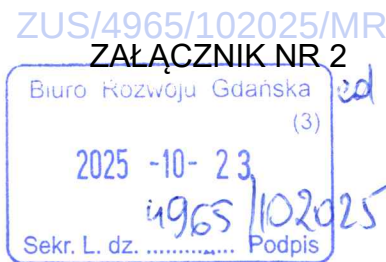
Zgodnie z treścią przedłożonej dokumentacji projektowana inwestycja nie wpłynie negatywnie na środowisko i zdrowie ludzi.

Pomorski Państwowy
Wojewódzki Inspektor Sanitarny
z up. Katarzyna Waluszko
Kierownik Działu Nadzoru Sanitarnego
/dokument podpisany elektronicznie/

Otrzymuje (za potwierdzeniem odbioru):
1. Prezydent Miasta Gdańska, ul. Nowe Ogrody 8/12, 80-803 Gdańsk
na adres: Biuro Rozwoju Gdańska, ul. Wały Piastowskie 24, 80-855 Gdańsk (e-Doreczenia)
Do wiadomości:
1. aa



p. M. Rośka
SR



GZDiZ.ZD.6304.473.1.2025.PZ.9987

Gdańsk, dnia 22.10.2025r.

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

dotyczy: ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej oraz inwestycji towarzyszącej polegającej na budowie zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych z usługami, garażami, niezbędną infrastrukturą techniczną oraz elementami zagospodarowania terenu przy ul. Ks.J. Popiełuszki 8 i 10 w Gdańsku (dz. nr 151/53, 151/48, 151/54 obr. 0068).

W odpowiedzi na Państwa wystąpienie z dnia 07.10.2025r. 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.
- Jednocześnie informuję, iż na działkach objętych planowaną inwestycją mieszkaniową obowiązuje aktualnie zawarta umowa drogowa z GZDiZ. W związku z powyższym, w toku realizacji przedsięwzięcia niezbędne będzie dokonanie jej zmiany.

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



ZESPÓŁ OCHRONY ŚRODOWISKA



TEMAT

PROGNOZA ODDZIAŁYWANIA NA ŚRODOWISKO PROJEKTU

MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO
**GDAŃSK NOWE MIASTO – STOCZNIA,
PLAC SOLIDARNOŚCI**
W MIEŚCIE GDAŃSKU (nr planu 1128)

SKALA OPRACOWANIA DATA

1 : 2000
luty 2004 r.

AUTORZY

mgr Krystyna Mieszkowska
mgr Janina Wysocka

K. Mieszkowska
J. Wysocka

WSPÓŁPRACA

mgr Ewa Mączka

E. Mączka

KIEROWNIK ZESPOŁU OCHRONY ŚRODOWISKA

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

KIEROWNIK ZESPOŁU
OCHRONY ŚRODOWISKA
K. Mieszkowska
mgr Krystyna Mieszkowska

DYREKTOR BIURA

mgr inż. arch. Marek Piskorski

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

1. CEL I ZAKRES OPRACOWANIA

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Opracowanie składa się z:

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

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

W ocenie oddziaływania projektu planu na środowisko uwzględniono:

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

Część graficzna prognozy zawiera:

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

Prognoza uwzględnia informacje zawarte w następujących materiałach:

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

oraz dane uzyskane w trakcie wizji terenowych.

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

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

2. STAN ŚRODOWISKA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM

2.1. Położenie i użytkowanie terenu

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

Od północnego zachodu Stocznia Gdańska przylega do Stoczni Północnej.

2.2. Rzeźba terenu

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

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

2.3. Budowa geologiczna

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

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

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

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

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

2.4. Wody podziemne

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

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

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

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

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

2.5. Wody powierzchniowe

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

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

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

2.6. Warunki klimatyczne

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

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

2.7. Szata roślinna

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

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

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

Ponadto, na obszarze stoczni na uwagę zasługują:

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

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

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

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

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

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

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

3. STAN ANTROPIZACJI ŚRODOWISKA

3.1. Zanieczyszczenie atmosfery

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

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

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

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

(**) – norma obowiązująca do lipca 2002 r

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

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

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

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

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

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

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

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

3.2. Zanieczyszczenie gleb

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

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

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

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

3.3. Zanieczyszczenie wód powierzchniowych

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

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

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

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

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

3.4. Zagrożenia klimatu akustycznego

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

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

4. OCENA STANU I FUNKCJONOWANIA ŚRODOWISKA

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

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

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

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

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

5. CHARAKTERYSTYKA USTALEŃ PLANU

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Zaopatrzenie w gaz przewidziano z istniejącej sieci gazowej.

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

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

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

TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ

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

Dopuszcza się:

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

TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ

U33 usługi komercyjne i publiczne, z wyłączeniem:

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

Dopuszcza się:

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

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

TERENY ZABUDOWY MIESZANEJ MIESZKANIOWO-USŁUGOWEJ

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

TERENY ZABUDOWY MIESZANEJ PRODUKCYJNO-USŁUGOWEJ

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

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

TERENY ZIELENI I WÓD

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

TERENY KOMUNIKACJI

KD81 ulice lokalne

KD82 ulice zbiorcze

KD83 ulice główne, ulice główne przyspieszone

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

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

KK91 szlaki i bocznicę kolejowe

Dla celów analitycznych przyjęto następujące założenia dodatkowe dla ustaleń planu:

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

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

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

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

Tablice zostały zamieszczone w pliku tablice_1128p

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

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

7. SYNTEZA

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

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

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

DOKUMENTACJA FOTOGRAFICZNA



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



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



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



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



Fot. 5 – Dawny skwer obok nieczynnego obiektu



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



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



Fot. 8 – Nad Martwą Wisłą

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

CHARAKTERYSTYKA ZAGOSPODAROWANIA ISTNIEJĄCEGO

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

USTALENIA PROJEKTU PLANU

Przeznaczenie

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

Ustalenia dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu

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

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

Ustalenia dotyczące ochrony środowiska i przyrody

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

Ustalenia dotyczące systemów infrastruktury technicznej

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

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

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

DZIAŁANIA OGRANICZAJĄCE POTENCJALNE ODDZIAŁYWANIA NEGATYWNE

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

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

CHARAKTERYSTYKA ZAGOSPODAROWANIA ISTNIEJĄCEGO

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

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

USTALENIA PROJEKTU PLANU

Przeznaczenie

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

Ustalenia dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu

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

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

Ustalenia dotyczące ochrony środowiska i przyrody

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

Ustalenia dotyczące systemów infrastruktury technicznej

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

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

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

DZIAŁANIA OGRANICZAJĄCE POTENCJALNE ODDZIAŁYWANIA NEGATYWNE

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

3. Oznaczenie terenu: 013-M/U32

CHARAKTERYSTYKA ZAGOSPODAROWANIA ISTNIEJĄCEGO

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

USTALENIA PROJEKTU PLANU

Przeznaczenie

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

Ustalenia dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu

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

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

Ustalenia dotyczące ochrony środowiska i przyrody

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

Ustalenia dotyczące systemów infrastruktury technicznej

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

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

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

DZIAŁANIA OGRANICZAJĄCE POTENCJALNE ODDZIAŁYWANIA NEGATYWNE

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

4. Oznaczenie terenu: 004-U51

CHARAKTERYSTYKA ZAGOSPODAROWANIA ISTNIEJĄCEGO

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

USTALENIA PROJEKTU PLANU

Przeznaczenie

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

Ustalenia dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu

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

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

Ustalenia dotyczące ochrony środowiska i przyrody

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

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

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

DZIAŁANIA OGRANICZAJĄCE POTENCJALNE ODDZIAŁYWANIA NEGATYWNE

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

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

CHARAKTERYSTYKA ZAGOSPODAROWANIA ISTNIEJĄCEGO

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

USTALENIA PROJEKTU PLANU

Przeznaczenie

- usługi

Ustalenia dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu

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

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

Ustalenia dotyczące ochrony środowiska i przyrody

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

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

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

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

CHARAKTERYSTYKA ZAGOSPODAROWANIA ISTNIEJĄCEGO

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

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

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

USTALENIA PROJEKTU PLANU

Przeznaczenie

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

Ustalenia dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu

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

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

Ustalenia dotyczące ochrony środowiska i przyrody

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

Ustalenia dotyczące systemów infrastruktury technicznej

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

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

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

DZIAŁANIA OGRANICZAJĄCE POTENCJALNE ODDZIAŁYWANIA NEGATYWNE

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

7. Oznaczenie terenu: 011-U33

CHARAKTERYSTYKA ZAGOSPODAROWANIA ISTNIEJĄCEGO

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

USTALENIA PROJEKTU PLANU

Przeznaczenie

- usługi

Ustalenia dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu

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

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

Ustalenia dotyczące ochrony środowiska i przyrody

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

Ustalenia dotyczące systemów infrastruktury technicznej

- dla szpitala dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z własnego ujęcia

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

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

DZIAŁANIA OGRANICZAJĄCE POTENCJALNE ODDZIAŁYWANIA NEGATYWNE

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

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

CHARAKTERYSTYKA ZAGOSPODAROWANIA ISTNIEJĄCEGO

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

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

Oba tereny w strefie uciążliwości od linii kolejowej.

USTALENIA PROJEKTU PLANU

Przeznaczenie

- usługi

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

Ustalenia dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu

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

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

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

- wysokość zabudowy 12-18 m

- zabudowa ciągła, kamienicowa

- na terenie 016-U33 - zakaz zabudowy

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

Ustalenia dotyczące ochrony środowiska i przyrody

- wprowadzenie zieleni na powierzchnię nieutwardzoną

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

Ustalenia dotyczące systemów infrastruktury technicznej

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

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

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

DZIAŁANIA OGRANICZAJĄCE POTENCJALNE ODDZIAŁYWANIA NEGATYWNE

- przekształcenie lokali mieszkalnych na usługowe

9. Oznaczenie terenu: 017-Z64

CHARAKTERYSTYKA ZAGOSPODAROWANIA ISTNIEJĄCEGO

Skarpa utrwalającą ją roślinnością ruderalną

USTALENIA PROJEKTU PLANU

Przeznaczenie

- zieleń krajobrazowo-ekologiczna

Ustalenia dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu

- zakaz lokalizacji nośników reklamowych

Ustalenia dotyczące systemów infrastruktury technicznej

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

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

10. Oznaczenie terenu: 020-P/U42

CHARAKTERYSTYKA ZAGOSPODAROWANIA ISTNIEJĄCEGO

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

USTALENIA PROJEKTU PLANU

Przeznaczenie

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

Ustalenia dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu

- udział powierzchni biologicznie czynnej minimalnie 10%

- intensywność zabudowy - minimalna – 0,1

- wysokość zabudowy - maksymalna – 30 m

Ustalenia dotyczące ochrony środowiska i przyrody

- maksymalne zachowanie istniejącego drzewostanu

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

Ustalenia dotyczące systemów infrastruktury technicznej

- planowana kablowa linia wysokiego napięcia 110 kV

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

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

CHARAKTERYSTYKA ZAGOSPODAROWANIA ISTNIEJĄCEGO

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

USTALENIA PROJEKTU PLANU

Przeznaczenie

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

Ustalenia dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu

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

Ustalenia dotyczące ochrony środowiska i przyrody

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

Ustalenia dotyczące systemów infrastruktury technicznej

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

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

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

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

CHARAKTERYSTYKA ZAGOSPODAROWANIA ISTNIEJĄCEGO

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

USTALENIA PROJEKTU PLANU

Przeznaczenie

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

Ustalenia dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu

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

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

Ustalenia dotyczące ochrony środowiska i przyrody

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

Ustalenia dotyczące systemów infrastruktury technicznej

- planowana kablowa linia wysokiego napięcia 110 kV

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

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

DZIAŁANIA OGRANICZAJĄCE POTENCJALNE ODDZIAŁYWANIA NEGATYWNE

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

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

CHARAKTERYSTYKA ZAGOSPODAROWANIA ISTNIEJĄCEGO

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

USTALENIA PROJEKTU PLANU

Przeznaczenie

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

Ustalenia dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu

- ulice Wały Piastowskie i Jana z Kolna wymagają modernizacji

Ustalenia dotyczące ochrony środowiska i przyrody

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

Ustalenia dotyczące systemów infrastruktury technicznej

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

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

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

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

CHARAKTERYSTYKA ZAGOSPODAROWANIA ISTNIEJĄCEGO

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

USTALENIA PROJEKTU PLANU

Przeznaczenie

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

Ustalenia dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu

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

Ustalenia dotyczące ochrony środowiska i przyrody

- odprowadzenie wód opadowych do kanalizacji deszczowej

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

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

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

CHARAKTERYSTYKA ZAGOSPODAROWANIA ISTNIEJĄCEGO

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

USTALENIA PROJEKTU PLANU

Przeznaczenie

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

Ustalenia dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu

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

Ustalenia dotyczące ochrony środowiska i przyrody

- odprowadzenie wód opadowych do kanalizacji deszczowej

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

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

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

CHARAKTERYSTYKA ZAGOSPODAROWANIA ISTNIEJĄCEGO

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

USTALENIA PROJEKTU PLANU

Przeznaczenie

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

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

Ustalenia dotyczące ochrony środowiska i przyrody

- odprowadzenie wód opadowych do kanalizacji deszczowej

Ustalenia dotyczące systemów infrastruktury technicznej

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

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

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

CHARAKTERYSTYKA ZAGOSPODAROWANIA ISTNIEJĄCEGO

Fragmenty terenów kolejowych w rejonie Mostu Kratowego

USTALENIA PROJEKTU PLANU

Przeznaczenie

- szlaki i bocznicę kolejowe

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

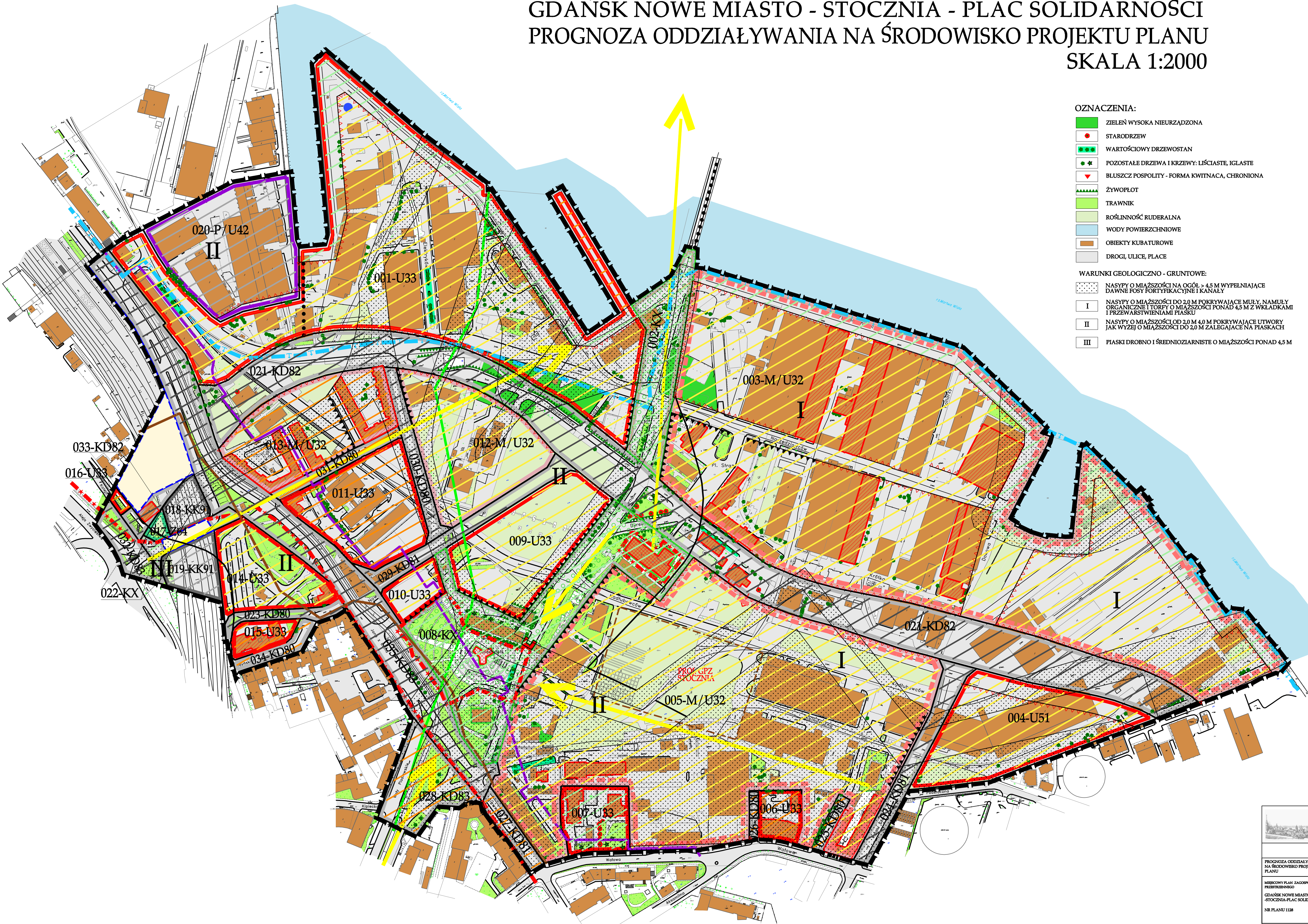
MIASTO GDAŃSK

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

GDAŃSK NOWE MIASTO - STOCZNIA - PLAC SOLIDARNOŚCI

PROGNOZA ODDZIAŁYWANIA NA ŚRODOWISKO PROJEKTU PLANU

SKALA 1:2000



- OZNACZENIA:

ZIELEŃ WYSOKA NIEURZĄDZONA

STARODRZEW

WARTOŚCIOWY DRZEWOSTAN

POZOSTAŁE DRZEWIA I KRZEWY: LIŚCIASTE, IGLASTE

BLUSZCZ POSPOLITY - FORMA KWITNĄCA, CHRONIONA

ŻYWOPLÓT

TRAWNIK

ROŚLINNOŚĆ RUDERALNA

WODY POWIERZCHNIOWE

OBIEKTY KUBATUROWE

DROGI, ULICE, PLACE
- WARUNKI GEOLOGICZNO - GRUNTOWE:

NASYPY O MIĄŻSZOŚCI NA OGÓŁ > 4,5 M WYPEŁNIAJĄCE
DAWNE FOSY FORTYFIKACYJNE I KANAŁY

NASYPY O MIĄŻSZOŚCI DO 2,0 M POKRYWAJĄCE MULY, NAMULY
ORGANICZNE I TORFY O MIĄŻSZOŚCI PONAD 4,5 M Z WKŁADKAMI
I PRZEWANSTWIENIAMI PIASKU

NASYPY O MIĄŻSZOŚCI OD 2,0 M 4,0 M POKRYWAJĄCE UTWORY
JAK WYŻEJ O MIĄŻSZOŚCI DO 2,0 M ZALEGAJĄCE NA PIASKACH

PIASKI DROBNO I ŚREDNIOZIARNISTE O MIĄŻSZOŚCI PONAD 4,5 M
- OZNACZENIA DO PLANU:

USTALENIA STANOWIĄCE

GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM

LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY
O RÓŻNYCH FUNKCJACH LUB RÓŻNYCH
ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA

LINIA WEWNĘTRZNEGO PODZIAŁU

MAKSYMALNE NIEPRZEKARCZALNE LINIE ZABUDOWY

OBOWIĄZUJĄCE LINIE ZABUDOWY

CIĄGI PIESZE

OBIEKTY O WARTOŚCIACH KULTUROWYCH

TERENY, NA KTÓRYCH DOPUSZCZA SIĘ ROZMIESZCZENIA OBIEKTÓW
HANDLOWYCH O POWIERZCHNI SPRZEDAŻOWEJ POWYŻEJ 2000m²

OSIE WIDOKOWE
- PRZEZNACZENIE TERENÓW WEDŁUG
KLASYFIKACJI STREFOWEJ

-M/U32

ZABUDOWA MIESZKANIOWO - USŁUGOWA

-U33

USŁUGI

-U51

USŁUGI UŻYTECZNOŚCI PUBLICZNEJ

-Z64

ZIELEŃ KRAJOBRAZOWO - EKOLOGICZNA

-P/U42

TERENY PRODUKCYJNO - USŁUGOWE

-KD80

ULICE DOJAZDOWE

-KD81

ULICE LOKALNE

-KD82

ULICE ZBIORCZE

-KD83

ULICE GŁÓWNE PRZYSPIESZONE

WYDZIELONE CIĄGI PIESZE, PIESZO - JEZDNE, PIESZO - ROWEROWE
ROWEROWE, ULICE O RÓWNOPRAWNYM RUCHU PIESZYM
ROWEROWYM I KOŁOWYM

-KX

SZLAKI I BOCZNICE KOLEJOWE

-KK91

SZLAKI I BOCZNICE KOLEJOWE
- ELEMENTY INFORMACYJNE I ZALECENIA

OBIEKTY WPISANE DO REJESTRU ZABYTKÓW

GRANICE ZESPÓŁU WPISANEGO DO REJESTRU ZABYTKÓW

ZIELEŃ DO ZACHOWANIA, WPROWADZENIA I PIELEGNACJI

GRANICA PORTU

REJON LOKALIZACJI GŁÓWNEGO PUNKTU ZASILANIA (GPZ)

GRANICE TERENÓW ZAMKNIĘTYCH KOLEJOWYCH

ORIENTACYJNY PRZEBIEG ISTNIEJĄCEGO KANAŁU SANITARNEGO 1,3/1,95 m

ORIENTACYJNY PRZEBIEG ISTNIEJĄCEGO CIEPŁOCIĄGU 2x500 mm

ORIENTACYJNY PRZEBIEG ISTNIEJĄCEGO KANAŁU ULGI POTOKU
SIEDLICKIEGO 2,6/1,6 m
- SKUTKI:

PROMOCJA WŁAŚCIWEGO WYKORZYSTANIA ŚRODOWISKA

ZMIANA DOTYCHCZASOWEGO STANU ŚRODOWISKA PROWADZĄCA
DO POWSTANIA INNEJ JAKOŚCI

UTRZYMANIE DOTYCHCZASOWEGO NIEZBYT KORZYSTNEGO STANU
ŚRODOWISKA

UTRZYMANIE NIEKORZYSTNEGO STANU ŚRODOWISKA BEZ WPROWADZENIA
NOWYCH UCIĄŻLIWOŚCI

POGORSZENIE STANU ŚRODOWISKA

BIURO ROZWOJU GDAŃSKA 80-855 GDAŃSK ul. Wały Piastowskie 24		
PROGNOZA ODDZIAŁYWANIA NA ŚRODOWISKO PROJEKTU PLANU	ZESPÓŁ AUTORSKI	POOPS
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO	AUTOR OPRACOWANIA	mgr Jolanta Wysocka
GDAŃSK NOWE MIASTO STOCZNIA-PLAC SOLIDARNOŚCI	WSPÓŁPRACA	mgr Krystyna Mieszkowska mgr Ewa Maczka mgr Beata Ochmatalska
NR PLANU 1128	KIEROWNIK ZESPÓŁU OCHRONY ŚRODOWISKA	mgr Krystyna Mieszkowska brandy z Instytutu Zagospodarowania nr 073 w zakresie sporządzania OoP
SKALA 1 : 2000	GENERALNY PROJEKTANT DYREKTOR BIURA	arch. Marek Piskorski
		GDAŃSK LUTY 2004

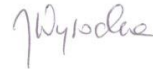


BIURO ROZWOJU GDAŃSKA

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

ZESPÓŁ OCHRONY ŚRODOWISKA



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

SPIS TREŚCI:

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

Spis literatury i dokumentacji

1. WSTĘP

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

Celem opracowania jest:

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

Opracowanie składa się z :

a) części opisowej obejmującej :

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

b) części graficznej zawierającej :

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

2. POŁOŻENIE I ZAGOSPODAROWANIE TERENU

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

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

3. CHARAKTERYSTYKA ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO

3.1. Rzeźba terenu

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

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

3.2 Budowa geologiczna

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

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

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

3.3 Wody powierzchniowe

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

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

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

3.4 Wody podziemne

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

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

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

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

3.5. Warunki klimatyczne

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

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

3.6 Szata roślinna

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

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

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

Ponadto:

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

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

Poza terenem stoczni na uwagę zasługują:

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

4. STAN ANTROPIZACJI ŚRODOWISKA

4.1. Zanieczyszczenie atmosfery

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.2. Zanieczyszczenie gleb

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

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

4.3 Zanieczyszczenie wód powierzchniowych

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

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

4.4 Zagrożenia klimatu akustycznego

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6. WYTYCZNE Z ZAKRESU OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŚRODOWISKA

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

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

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

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

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

SPIS LITERATURY I DOKUMENTACJI

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

DOKUMENTACJA FOTOGRAFICZNA

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

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

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

Fot. 4 – Stare topole w sąsiedztwie ul. Krótkiej

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

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

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

Fot. 8 – Szpaler robinii akacjowej przy ul. Elektryków

MIASTO GDAŃSK

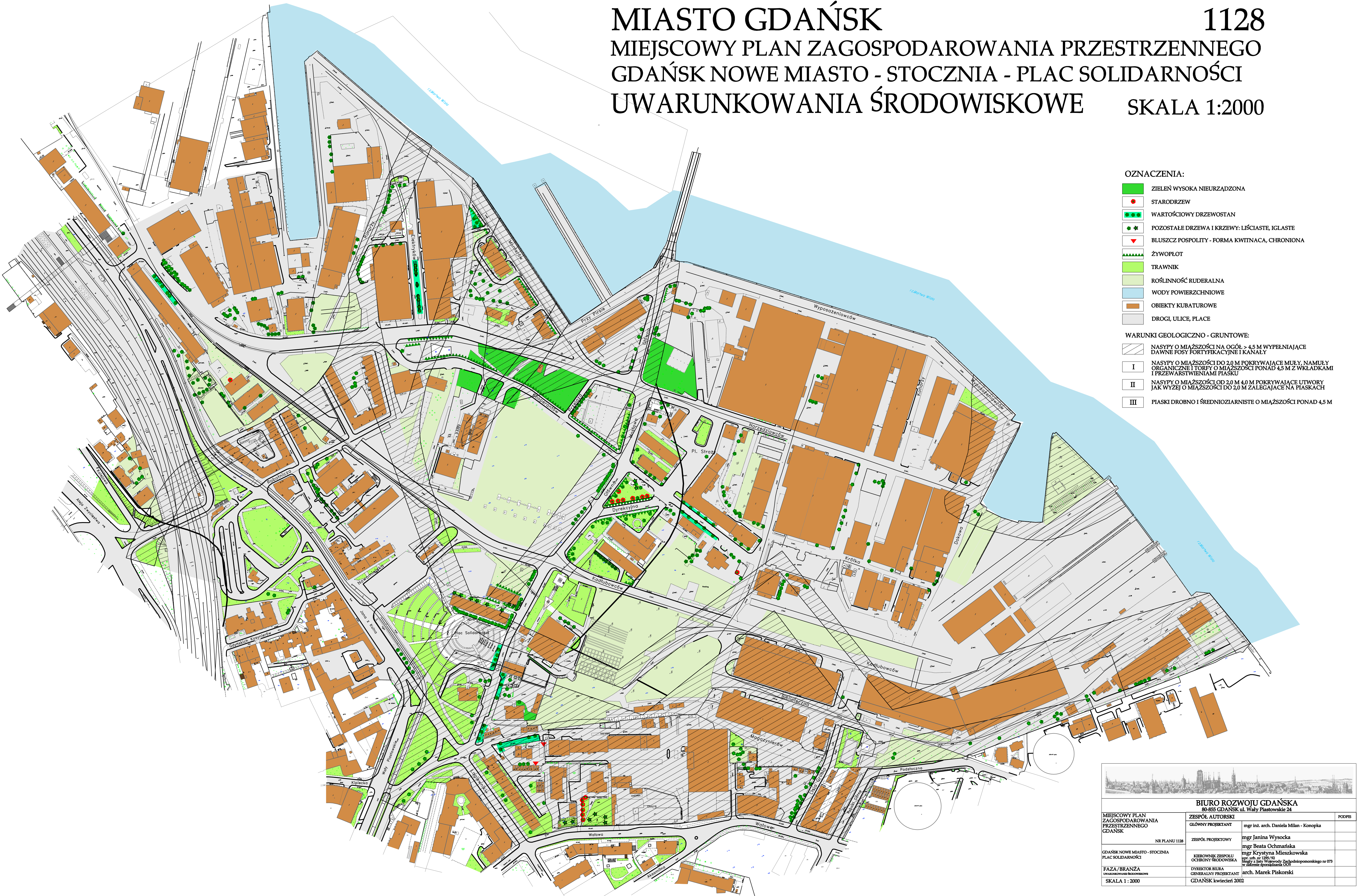
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

GDAŃSK NOWE MIASTO - STOCZNIA - PLAC SOLIDARNOŚCI

UWARUNKOWANIA ŚRODOWISKOWE

1128

SKALA 1:2000



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

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