UZASADNIENIE

Ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej oraz inwestycji towarzyszących przy ul. Bartniczej i ul. Starogardzkiej w mieście Gdańsku

1. Podstawa prawna

Na podstawie art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz. U. z 2025 r. poz. 1754, Dz. U. z 2026 r. poz. 781, zwanej dalej Ustawą) Ferberianum spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą przy ul. Wały Piastowskie 1/1508, 80-855 Gdańsk, wystąpiła w dniu 30.06.2026 roku do Rady Miasta Gdańska, za pośrednictwem Prezydenta Miasta Gdańska (jednostka rozpatrująca wniosek Biuro Rozwoju Gdańska), z wnioskiem o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej, na działkach ewidencyjnych nr 59/4, 59/6, 59/7, 193, obręb 0094, przy ulicy Bartniczej i ulicy Starogardzkiej w Gdańsku oraz o ustalenie lokalizacji inwestycji towarzyszących: budowy obiektu szkoły podstawowej wraz z zagospodarowaniem na części działek ewidencyjnych o nr 59/2, 59/4, 59/7 oraz 194, obręb 0094; budowy obiektu sportu i rekreacji - pływalni krytej wraz z zagospodarowaniem i niezbędną infrastrukturą, na części działki nr 205, obręb 0094; budowy obszaru zieleni publicznej - urządzonego terenu wypoczynku oraz rekreacji lub sportu i ciągu pieszo-rowerowego wraz z zagospodarowaniem i niezbędną infrastrukturą, na działkach nr 108, 109, 110, 222, 223, obręb 0094 oraz na części działek nr 91, 205, 206, obręb 0094; budowy i przebudowy drogi publicznej - buspasa i ciągu pieszo-rowerowego wzdłuż ulicy Starogardzkiej, wraz z budową, przebudową, remontem i modernizacją infrastruktury i sieci uzbrojenia terenu na działkach nr 190, 191, 192, 198, 199, 200, obręb 0094 oraz części działek nr 882, 883, 884, obręb 0303, i części działek nr 165/1, 188, 194, 195, 196, 197, 201, 202, 203, 204 obręb nr 0094.
We wniosku zgodnie z art. 35 ust. 1 ustawy został wskazany zakres dodatkowy obejmujący działki nr 59/2, 59/4, 59/7, 15/2, 16/8, 16/9, 17, 18/2, 71, 77, 78/1, 89, 91, 161/3, 162/3, 162/6, 162/7, 162/8, 162/9, 163, 164/14, 224/2, obręb 0094; nr 816/12, 876/1, 882, 884, 890, obręb 0303; nr 4/1, 5/1, 6/1, obręb 0307; nr 45, 46/1, 99, obręb 0109, w Gdańsku.
Ustawa dopuszcza objęcie jednym wnioskiem inwestycji mieszkaniowej oraz inwestycji towarzyszącej, jeżeli stanowią one element tego samego zamierzenia inwestycyjnego.
Granice inwestycji mieszkaniowej oraz inwestycji towarzyszących wraz z etapowaniem inwestycji przedstawiono na kopii mapy zasadniczej stanowiącej załącznik nr 1 do projektu uchwały. Planowany sposób zagospodarowania terenu objętego inwestycją mieszkaniową i inwestycjami towarzyszącymi przedstawiono na załączniku nr 2 do uchwały. Załącznik nr 3 do uchwały stanowi charakterystyka inwestycji, zawierająca szczegółowy opis inwestycji towarzyszących.

2. Procedura formalno-prawna

Zgodnie ze złożonym przez Wnioskodawcę wnioskiem z 30.06.2026 r., który po uzupełnieniu został opublikowany 20.07.2026 r., inwestycja mieszkaniowa, zlokalizowana na dz. nr 59/4, 59/6, 59/7, 193, obręb 0094, przy ul. Bartniczej i ul. Starogardzkiej w Gdańsku, polegać będzie na budowie 17 budynków mieszkalnych wielorodzinnych z usługami zlokalizowanymi w części budynków, garażami podziemnymi, niezbędną infrastrukturą towarzyszącą i zagospodarowaniem terenu wraz z budową, przebudową, remontem i modernizacją infrastruktury i sieci uzbrojenia terenu.
Określone we wniosku parametry inwestycji mieszkaniowej mieszczą się w parametrach wydanej decyzji środowiskowej.
Inwestycje towarzyszące, zlokalizowane przy ul. Bartniczej i Starogardzkiej, będą polegać na:

1) budowie obiektu szkoły podstawowej wraz z zagospodarowaniem, położonej na części działek nr 59/2, 59/4, 59/7, 194, obręb 0094 oraz niezbędną infrastrukturą, o powierzchni ok. 2 ha;
2) budowie obiektu sportu i rekreacji - pływalni krytej wraz z zagospodarowaniem i niezbędną infrastrukturą, na części działki nr 205, obręb 0094, wraz z budową, przebudową, remontem i modernizacją infrastruktury i sieci uzbrojenia terenu, o powierzchni ok. 1 ha;
3) budowie obszaru zieleni publicznej - urządzonego terenu wypoczynku i rekreacji lub sportu oraz ciągu pieszo-rowerowego wraz z zagospodarowaniem i niezbędną infrastrukturą,

na działkach nr 108, 109, 110, 222, 223, obręb 0094 oraz na części działek nr 91, 205, 206, obręb 0094, o powierzchni ok. 2,4 ha;

4) budowie i przebudowie dróg publicznych - buspasa i ciągu pieszo-rowerowego ul. Starogardzkiej, wraz z budową, przebudową, remontem i modernizacją infrastruktury i sieci uzbrojenia terenu na działkach nr 165/1, 188, 190, 191, 192, 194, 195, 196, 197, 198, 199, 200, 201, 202, 203, 204, obręb 0094, nr 882, 883, 884, obręb 0303, o powierzchni ok. 3,4 ha.

Na podstawie wezwania do uzupełnienia z dnia 03.07.2026 r., Wnioskodawca w dniu 17.07.2026 r. uzupełnił wniosek o dodatkowe materiały opisowe i graficzne.

3. Koncepcja urbanistyczno-architektoniczna

3.1 Inwestycja mieszkaniowa

Zgodnie z koncepcją urbanistyczno-architektoniczną opracowaną przez „BIURO TECHNICZNE JAROSŁAW LEWANDOWSKI", Gdynia ul. Gryfa Pomorskiego 56 (projektanci: mgr inż. arch. Robert Głowacki - uprawnienia budowlane w specjalności architektonicznej bez ograniczeń nr 38/POOKK/V/2018, członek IARP nr PO-1572, mgr inż. arch. Jarosław Lewandowski i mgr inż. arch. Piotr Klecan), inwestycja mieszkaniowa polegać będzie na budowie 17 budynków mieszkalnych wielorodzinnych z usługami zlokalizowanymi w części budynków, garażami podziemnymi, niezbędną infrastrukturą towarzyszącą i zagospodarowaniem terenu, w tym - miejscami do parkowania dla samochodów osobowych i rowerów, placami zabaw, miejscami rekreacji, ogólnodostępnym pasażem handlowo-usługowym oraz infrastrukturą techniczną.

Projektowana zabudowa została zlokalizowana w niedalekim sąsiedztwie istniejących zespołów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (położonych przy ul. Kazimierza Wielkiego i ul. Pastelowej). Budynki mieszkalne o zmiennych wysokościach będą miały od 4 do 7 kondygnacji nadziemnych oraz od 1 do 2 kondygnacji podziemnych. Wysokość budynków wynosi od 13,0 do 23,5 m. Wszystkie planowane budynki mieszkalne wielorodzinne mogą zostać przystosowane do urządzenia MDS (Miejsc Doraźnego Schronienia) w poziomie kondygnacji podziemnej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Zespół zabudowy mieszkaniowej został zaplanowany w układzie kwartałowym, w którym zaprojektowano powiązania dla pieszych i rowerzystów przez dziedzińce wewnętrzne stanowiące przestrzenie półpubliczne.

W ramach inwestycji w parterach i na pierwszych piętrach budynków mieszkalnych wielorodzinnych przeznaczono lokale na działalność handlową lub usługową, o łącznej powierzchni 5402 m^2. Dodatkowo, zgodnie z podpisanym z miastem porozumieniem, 908 m^2 tej powierzchni zostanie przekazane na potrzeby usług społecznych. Rozwiązanie to sprzyja aktywizacji przestrzeni ulic i placów, może też skrócić codzienne dojścia mieszkańców oraz ograniczyć konieczność korzystania z samochodu.

W budynkach przewidziano od 1000 do 1300 lokali mieszkalnych, dla łącznej liczby mieszkańców - od 3214 do 3302 osób (zgodnie ze wskaźnikiem 28 m^2 powierzchni użytkowej mieszkań na 1 osobę). Łączna powierzchnia użytkowa mieszkań mieści się w przedziale od 90000 m^2 do 92473 m^2.

Na terenie inwestycji mieszkaniowej przewidziano maksymalnie 2127 miejsc do parkowania samochodów osobowych w części mieszkalnej (w tym 43 miejsca dla pojazdów osób posiadających kartę parkingową) oraz 161 miejsc do parkowania w części usługowej inwestycji mieszkaniowej (w tym 12 miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową). Kolejne 11 miejsc do parkowania samochodów osobowych zaplanowano na pozostałe potrzeby osiedla.

Liczba miejsc do parkowania rowerów w ramach inwestycji mieszkaniowej wynosi w części mieszkalnej 1040 (w tym min. 60% zadaszonych i min. 20% w budynkach), a w części usługowej 90 (w tym min. 60% zadaszonych i min. 20% w budynkach).

Na potrzeby inwestycji towarzyszącej szkoły podstawowej zaprojektowano 30 miejsc do parkowania samochodów osobowych, w tym 2 miejsca dla samochodów wyposażonych w kartę parkingową oraz 90 miejsc do parkowania rowerów (w tym min. 60% zadaszonych i min. 20% w budynku). Na potrzeby inwestycji towarzyszącej pływalni krytej zapewniono 48 miejsc do parkowania samochodów osobowych, w tym 2 dla samochodów wyposażonych

w kartę parkingową oraz 20 miejsc do parkowania rowerów (w tym min. 60% zadaszonych i min. 20% w budynku).
Łącznie dla wszystkich inwestycji zaprojektowano 2377 miejsc do parkowania samochodów osobowych (w tym łącznie 59 miejsc dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową) oraz 1240 miejsc do parkowania rowerów (z których 790 znajduje się wewnątrz budynków).
Pomiędzy kwartałami zabudowy mieszkaniowej zaprojektowano system zielonych wnętrz, placów zabaw, terenów rekreacyjnych oraz powiązań pieszych i rowerowych. Planowaną szkołę podstawową, krytą pływalnię oraz obszar zieleni publicznej włączono w ten system, zapewniając ich bezpieczną obsługę pieszą i rowerową oraz powiązanie z istniejącym otoczeniem. Koncepcja urbanistyczno-architektoniczna przedstawia strukturę funkcjonalną, układ urbanistyczny, kompozycję zabudowy, przebieg głównych elementów infrastruktury, etapowanie oraz powiązania projektowanego zespołu z otoczeniem.
Realizacja inwestycji przyczyni się do poprawy dostępności mieszkań, co pozostaje zgodne z celami polityki mieszkaniowej.
Planowana zabudowa na terenie dawnych zakładów mleczarskich jest zgodna z kierunkiem zmian i przekształceń terenu poprodukcyjnego w kierunku zabudowy mieszkaniowej - wskazanym w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania (uchwała nr LI/1506/18 Rady Miasta Gdańska z dnia 23 kwietnia 2018 r. zmieniona uchwałą nr XII/218/19 RMG z dnia 27 czerwca 2019 r.).
Poprzez aktywizację niewykorzystanych, częściowo zdegradowanych, terenów poprodukcyjnych inwestycja wpisuje się w cele strategiczne rozwoju gminy. Wspiera tym samym rozwój miasta zwartego, ogranicza suburbanizację oraz efektywnie wykorzystuje infrastrukturę techniczną w tej części Gdańska.
Inwestycja mieszkaniowa spełnia lokalne standardy urbanistyczne wynikające z uchwały nr LVII/1695/18 Rady Miasta Gdańska z dnia 27 września 2018 r. w sprawie ustalenia lokalnych standardów urbanistycznych dla miasta Gdańska (Dz. Urz. Woj. Pom. z 2018 r. poz. 4072).
Przyrost zabudowy mieszkaniowej może generować dodatkowe zapotrzebowanie na usługi edukacyjne, sportowe i rekreacyjne oraz na obsługę transportową. Dlatego zasadnicze znaczenie ma objęcie zamierzeniem inwestycyjnym, poza inwestycją mieszkaniową, szkoły podstawowej, krytej pływalni, obszaru zieleni publicznej oraz pozostałej infrastruktury towarzyszącej. Łączna realizacja tych inwestycji sprzyja zrównoważonemu rozwojowi i poprawie jakości środowiska zamieszkania.

3.2 Inwestycje towarzyszące

Rada Miasta Gdańska uchwałą nr XXVI/661/26 z dnia 23 kwietnia 2026 r., zgodnie z art. 22 ust. 1 i ust. 6 Ustawy, wyraziła zgodę na podpisanie przez Prezydenta Miasta Gdańska porozumienia dotyczącego zakresu oraz zasad realizacji na rzecz Miasta inwestycji towarzyszących.
Zgodnie z zawartym porozumieniem powstaną cztery inwestycje towarzyszące:
1) budowa obiektu szkoły podstawowej wraz z zagospodarowaniem, położonego na części działek nr 59/2, 59/4, 59/7, 194, obręb 0094 oraz niezbędną infrastrukturą,
2) budowa obiektu sportu i rekreacji - pływalni krytej wraz z zagospodarowaniem i niezbędną infrastrukturą, na części działki nr 205, obręb 0094, wraz z budową, przebudową, remontem i modernizacją infrastruktury i sieci uzbrojenia terenu,
3) budowa obszaru zieleni publicznej - urządzonego terenu wypoczynku i rekreacji lub sportu oraz ciągu pieszo-rowerowego wraz z zagospodarowaniem i niezbędną infrastrukturą, na działkach nr 108, 109, 110, 222, 223, obręb 0094 oraz na części działek nr 91, 205, 206, obręb 0094,
4) budowa i przebudowa dróg publicznych - buspasa i ciągu pieszo-rowerowego ul. Starogardzkiej, wraz z budową, przebudową, remontem i modernizacją infrastruktury i sieci uzbrojenia terenu.

Planowana szkoła podstawowa dla 700 uczniów (w tym 347 z terenu inwestycji mieszkaniowej) będzie służyła zarówno mieszkańcom projektowanego osiedla, jak i sąsiednich osiedli. Jej lokalizacja pozwoli zmniejszyć obciążenie istniejących placówek oświatowych oraz ograniczyć długość codziennych podróży uczniów.

Projektowana kryta pływalnia będzie stanowiła ogólnodostępny obiekt sportu i rekreacji, służący mieszkańcom gminy.
Do projektowanego osiedla w rejonie skrzyżowania ul. Starogardzkiej z ul. Pastelową planuje się wykonanie dodatkowego dojścia - schodów terenowych wraz z pochylnią dla osób o szczególnych potrzebach.
Kolejna inwestycja towarzysząca obejmuje urządzenie ogólnodostępnego obszaru zieleni publicznej, łączącego tereny inwestycji mieszkaniowej z dojściem do historycznego Parku Ferberów. Obszar ten będzie służył mieszkańcom planowanego osiedla i sąsiednich terenów jako miejsce odpoczynku, rekreacji i codziennych spotkań. Pomiędzy inwestycją mieszkaniową a Parkiem Ferberów powstanie przyjazna, bezpieczna przestrzeń buforowa przeznaczona do odpoczynku, rekreacji oraz codziennych spotkań, dostępna dla osób w różnym wieku i o odmiennych potrzebach.
Czwarta inwestycja towarzysząca, buspas wraz z ciągiem pieszo-rowerowym, usprawni istniejącą komunikację w rejonie ulicy Starogardzkiej, skróci czasy przejazdu autobusów i zapewni bezpieczne warunki poruszania się pieszo oraz rowerem. Inwestycja poprawi dostępność obszaru, w tym dostępu do projektowanej szkoły czy krytej pływalni, zachęci do korzystania z transportu publicznego oraz może częściowo ograniczyć indywidualny ruch samochodowy.

4. Opinie, uzgodnienia i uwagi

Zgodnie z przepisem art. 7 ust. 10 Ustawy, Prezydent Miasta Gdańska w dniu 20.07.2026 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 10.08.2026 r.). Ponadto Prezydent Miasta Gdańska w dniu 20.07.2026 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 10.08.2026 r. oraz opublikował ww. obwieszczenie w wydaniu lokalnym Gazety Wyborczej w dniu 24.07.2026 r.
Zgodnie z procedurą wskazaną w 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 (w odniesieniu do nieruchomości, na których znajdują się urządzenia melioracji wodnych), Gdański Zarząd Zieleni (w odniesieniu do gruntów leśnych innych niż określone w art. 7 ust. 12 pkt 6 ustawy), Wydział Geodezji Urzędu Miejskiego w Gdańsku (w zakresie kolizji przebiegu planowanej inwestycji z uzbrojeniem terenu), Wojewodę Pomorskiego i Marszałka Województwa Pomorskiego (w zakresie zadań rządowych albo samorządowych, służących realizacji inwestycji celu publicznego - w odniesieniu do terenów nieobjętych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego), Urząd Lotnictwa Cywilnego (w odniesieniu do obiektów budowanych na terenach pozostających w zasięgu ograniczeń wysokości zabudowy na lotnisku i w jego otoczeniu), Regionalną Dyrekcję Ochrony Środowiska (w odniesieniu do form ochrony przyrody, w przypadku inwestycji, dla których nie było wymagane uzyskanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach), Pomorskiego Komendanta Wojewódzkiego Państwowej Straży Pożarnej (w zakresie zgodności z wymaganiami ochrony przeciwpożarowej dotyczącymi w szczególności zapewnienia wody do celów przeciwpożarowych i dojazdu dla pojazdów jednostek ochrony przeciwpożarowej), Geologa Miejskiego - UM w Gdańsku (w odniesieniu do terenów zagrożonych ruchami masowymi ziemi oraz terenów, na których występują te ruchy), Pomorskiego Państwowego Wojewódzkiego Inspektora Sanitarnego, Energa Operator S.A. (w zakresie sposobu zagospodarowania gruntów leżących w odległości nie większej niż 40 metrów od osi istniejącej linii elektroenergetycznej najwyższych napięć, w przypadku gdy górne napięcie tej linii elektroenergetycznej jest równe co najmniej 220 kV), Morski Oddział Straży Granicznej, Centralne Wojskowe Centrum Rekrutacji Ośrodek Zamiejscowy w Gdańsku, Agencję Bezpieczeństwa Wewnętrznego w Gdańsku, Zarząd Województwa Pomorskiego (w zakresie uwzględnienia wyników audytu krajobrazowego), Centralny Port Komunikacyjny Sp. z o.o. oraz Centralne Wojskowe Centrum Rekrutacji Ośrodek Zamiejscowy w Gdańsku (w odniesieniu do inwestycji mogących oddziaływać na tereny

zamknięte niezbędne dla obronności państwa oraz na ich strefy ochronne - lotnisko wojskowe w Pruszczu Gdańskim).

Dodatkowo skierowano pisma o stanowisko do Rady Dzielnicy Orunia Górna - Gdańsk Południe i Rady Dzielnicy Orunia - Św. Wojciech - Lipce, właściwych ze względu na lokalizację wniosku.

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

Zgodnie z przepisem art. 7 ust. 16 Ustawy, Prezydent Miasta Gdańska w dniu 25.08.2026 r. opublikował zmodyfikowany wniosek na stronach Biuletynu Informacji Publicznej Miasta Gdańska i Biura Rozwoju Gdańska.

Po uzupełnieniu wniosku o dodatkowe materiały graficzne (Studium oddziaływania inwestycji na krajobraz kulturowy) i dołączeniu pisma z odniesieniem się Inwestora do treści złożonych uwag oraz wobec braku wprowadzenia zmian merytorycznych w zakresie Ustawy w pierwotnym wniosku o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej oraz inwestycji towarzyszących, Prezydent ponowił czynności wynikające z art. 7 ust. 14 Ustawy - w zakresie uzgodnienia z Pomorskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

4.1 Opinie

W wyznaczonym terminie (do 12.08.2026 r., w przypadku ABW do 13.08.2026 r.) do wniosku wpłynęły następujące opinie:

1) Zarządu Województwa Pomorskiego (w zakresie uwzględnienia wyników audytu krajobrazowego) - Urząd Marszałkowski Województwa Pomorskiego - Departament Rozwoju Regionalnego i Przestrzennego: pismo nr DRRP-G.7637.171.2026 z dnia 27.07.2026 r. (data wpływu 28.07.2026 r.) z wyjaśnieniem, 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,
2) Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej: opinia pozytywna z dnia 05.08.2026 r.,
3) Pomorskiego Państwowego Wojewódzkiego Inspektora Sanitarnego: pismo nr ONS.9022.39.2026.WR z dnia 30.07.2026 r. - opinia bez uwag,
4) Geologa Miejskiego: pismo nr WEiE-VI.644.6.2026.MSo z dnia 31.07.2026 r. - opinia pozytywna z uwagami dotyczącymi osuwiska nr 82 (nr ID wg bazy SOPO: 28046),
5) Centralnego Wojskowego Centrum Rekrutacji Ośrodek Zamiejscowy w Gdańsku: pismo nr CWCR GD-WWZ.0732.626.2026 z dnia 07.08.2026 r. (data wpływu 10.08.2026 r.) - opinia pozytywna,
6) Wojewody Pomorskiego: pismo nr WI-V.742.7.2.2026.EB.a z dnia 12.08.2026 r. - bez uwag.

Pozostałe organy opiniujące nie przedstawiły opinii w ustawowym terminie, co w świetle art. 7 ust. 13 Ustawy uznaje się za brak zastrzeżeń.
Inwestor poinformował, że przedmiotowe osuwisko nr 82 (ID SOPO: 28046), wskazane w pozytywnej opinii Geologa Miejskiego, znajduje się na działce nr 205 obręb 0094, w odległości około 244 metrów od granic inwestycji towarzyszącej krytej pływalni i nie znajduje się w granicach planowanych robót.
Opinie stanowią załącznik nr 1 do uzasadnienia (strony od nr 1 do nr 9).

4.2 Uzgodnienia

W wyznaczonym terminie (do 12.08.2026 r.) Gdański Zarząd Dróg przedstawił uzgodnienie bez uwag: pismo nr GZD.ZD.6304.294.1.2026.DK.MB.14142 z dnia 31.07.2026 r.
Pomorski Wojewódzki Konserwator Zabytków odmówił uzgodnienia wniosku (pismo nr ZN.5150.253.2026.JK z dnia 12.08.2026 r.), ze względu na brak uwzględnienia zabytkowego bliskiego i dalszego otoczenia, które stanowi: strefa ochrony konserwatorskiej wsi ulicówki Maćkowy wzdłuż ul. Przemian wraz z budynkami o wartościach kulturowych - domy przy ul. Przemian; układ ruralistyczny dawnej wsi Lipce wraz z otoczeniem (układ ruralistyczny wpisany do rejestru zabytków decyzją z dnia 29.07.2026 r., otoczenie nadal w procedurze); historyczne przedmieście południowe Gdańska obejmujące układ urbanistyczny Oruni wraz z reliktami dawnych układów ruralistycznych Oruni i Starych Szkotów (wpisany do rejestru zabytków decyzją z dnia 25.06.2026 r., otoczenie nadal w procedurze) wraz z licznymi obiektami

zabytkowymi zarówno wpisanymi do rejestru jak i ujętymi w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków; zespół rezydencjonalny Gdańsk - Lipce przy Trakcie Św. Wojciecha 292, 293, 294, 320 (zespół dworsko-parkowy Dworu Ferberów, zespół zajazdu z parkiem oraz zespół folwarczny wpisany do rejestru zabytków decyzją z dn. 04.02.1984 pod nr 901, nowy nr 1050); Kanał Raduni (wpisany do rejestru zabytków decyzją z dn. 18.05.1981 r. pod nr 848, nowy nr 986 - kanał wraz z groblami, towarzyszącą zabudową i zielenią.

W związku z powyższym Wnioskodawca w oparciu o art. 7 ust. 16 Ustawy uzupełnił w dniu 25.08.2026 r. wniosek o dodatkowe materiały graficzne - Studium oddziaływania inwestycji na krajobraz kulturowy. Pierwotnie złożony wniosek nie został zmodyfikowany merytorycznie w zakresie ustawowym, dołączono tylko dodatkowe graficzne materiały analityczne oraz Inwestor w piśmie przewodnim odniósł się do treści złożonych uwag.
Pomorski Wojewódzki Konserwator Zabytków wydał decyzję o uzgodnieniu bez uwag: pismo nr ZN.5150.253.3.2026.DCh z dnia 26.08.2026 r.

Ze względu na brak wprowadzonych zmian merytorycznych we wniosku w zakresie ustawy o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących, wniosek nie został skierowany ponownie do pozostałych organów opiniujących i uzgadniających.
Uzgodnienia stanowią załącznik nr 2 do uzasadnienia (strony od nr 10 do nr 18).

4.3 Uwagi
W terminie do dnia 10.08.2026 r. do wniosku zostały złożone 2 uwagi od osób fizycznych.
Złożone uwagi stanowią załącznik nr 3 do uzasadnienia (strony od nr 19 do nr 20).

W terminie do dnia 10.08.2026 r. do wniosku zostało złożone stanowisko Rady Dzielnicy Orunia Górna-Gdańsk Południe z dnia 10.08.2026 r. (data wpływu 10.08.2026 r.), w którym przekazano, że nie podjęto uchwały w sprawie wniosku o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej ze względu na brak quorum.
Stanowisko stanowi załącznik nr 4 do uzasadnienia (strona nr 21).

Zgodnie z art. 7 ust. 13 i 15 Ustawy Prezydent Miasta Gdańska przekazał Wnioskodawcy do wiadomości uzgodnienia, opinie i stanowisko organów, a także złożone uwagi.

5. Analiza wniosku w zakresie ochrony środowiska i ochrony zabytków
W granicach inwestycji mieszkaniowej objętej 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 w ramach inwestycji mieszkaniowej nie występują wpisy do rejestru zabytków województwa pomorskiego ani do gminnej ewidencji zabytków.
W granicach inwestycji towarzyszących objętych wnioskiem nie występują:
1) parki kulturowe,
2) otuliny form ochrony przyrody, rodzinne ogrody działkowe i obszary szczególnego zagrożenia powodzią,
3) grunty leśne.

W zakresie terenów podlegających ochronie przed lokalizowaniem lub zabudową na podstawie odrębnych przepisów w granicach inwestycji towarzyszących występują obszary objęte ochroną na podstawie ustawy o ochronie zabytków. W tym zakresie Inwestor uzyskał pozytywne uzgodnienie od Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków (pismo nr ZN.5150.253.3.2026.DCh z dnia 26.08.2026 r.).

W granicach zakresu dodatkowego do inwestycji (rozwiązania techniczne infrastruktury liniowej - sieci) występuje niewielki fragment gruntu leśnego - lasu komunalnego (fragment działki nr 4/1, obręb 0307) oraz niewielki fragment znajdujący się w obszarze Map Zagrożenia Powodziowego

(fragmenty działek nr 45, 46/1, 99, obręb 0109 oraz fragmenty działek nr 816/12, 876/1, 882, 890, obręb 0303).
W granicach objętych wnioskiem (inwestycje towarzyszące oraz zakres dodatkowy z art. 35 Ustawy) oraz w ich najbliższym sąsiedztwie występują następujące wpisy do rejestru zabytków województwa pomorskiego:

1) nr 1050 (dawny nr 901) - zespół dworu Ferberów (1. zespół dworsko-ogrodowy; 2. zespół zajazdu "Pod trzema świńskimi głowami" z parkiem; 3. zespół folwarczny),
2) nr 986 (dawny nr 848) - Kanał Raduni (kanał wraz z groblami, towarzyszącą zabudową i zielenią na całej długości obiektu - od śluzy na zachód od Pruszcza Gdańskiego do ujścia Kanału do Starej Motławy w Gdańsku),
3) wpis „Historyczne przedmieście południowe Gdańska obejmujące układ urbanistyczny Oruni wraz z reliktami dawnych układów ruralistycznych Oruni i Starych Szkotów (pismo RD.5140.159.2023.KP z 25.06.2026 r.),
4) wpis „Układ ruralistyczny dawnej wsi Lipce" (pismo: RD.5140.160.2023.KP z dnia 29.07.2026 r.),
5) w trakcie procedowania są wpisy dotyczące otoczenia układów - wymienionych w pkt 3 i 4,
6) dodatkowo, poza wpisami do rejestru zabytków województwa pomorskiego, na podstawie SUiKZP od południowo-zachodniej strony inwestycja sąsiadować będzie ze strefą ochrony konserwatorskiej wsi ulicówki Maćkowy wzdłuż ul. Przemian wraz z budynkami o wartościach kulturowych - domami przy ul. Przemian.

Wpływ inwestycji na wszystkie ww. obiekty podlegające ochronie został przeanalizowany w Studium oddziaływania inwestycji na krajobraz kulturowy, które zostało dołączone do złożonego wniosku o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej oraz inwestycji towarzyszących.

Ponadto realizacja całego przedsięwzięcia inwestycyjnego wymaga zachowania następujących warunków: ochrony i ograniczenia wycinki wartościowego drzewostanu, szczególnie w okresie lęgowym ptaków, ochrony gleby oraz wód, zastosowania rozwiązań ograniczających hałas, zapewnienia odpowiedniego udziału powierzchni biologicznie czynnej, a także respektowania ustaleń właściwego organu ochrony zabytków.
Szczegółowe obowiązki wynikające z przepisów środowiskowych i konserwatorskich pozostają do spełnienia na kolejnych etapach procesu inwestycyjnego.

6. Analiza wniosku w zakresie dokumentów planistycznych

Przeznaczeniem dominującym, określonym w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gdańska (Uchwała nr LI/1506/18 Rady Miasta Gdańska z dnia 23 kwietnia 2018 r. zmieniona uchwałą nr XII/218/19 Rady Miasta Gdańska z dnia 27 czerwca 2019 r.), dla obszaru objętego wnioskiem jest teren przemysłowo-usługowo-składowy oraz na fragmencie - teren mieszkaniowy wraz z usługami podstawowymi.
Do obszaru inwestycji ma zastosowanie warunek niesprzeczności ze Studium zawarty w art. 5 ust. 4 Ustawy, ponieważ teren inwestycji był wykorzystywany jako produkcyjny w przeszłości, a obecnie funkcja ta na tym terenie nie jest realizowana.

W oparciu o art. 76 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688, z późn. zm.), z uwagi na złożenie wniosku o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej oraz inwestycji towarzyszących przed dniem 1 września 2026 r. (w dniu 30.06.2026 r.), a zarazem przed dniem wejścia w życie planu ogólnego gminy, w sprawie zastosowanie mają wskazane tam przepisy w uprzednim brzmieniu oraz Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gdańska w jego dotychczasowym brzmieniu.

Na obszarze objętym wnioskiem o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Maćkowy rejon ulicy Starogardzkiej w mieście Gdańsku (uchwała Rady Miasta Gdańska nr XIX/568/04 z dnia 22.01.2004 r., Dz. U. Woj. POM. Nr 23, poz. 500, z dnia 27.02.2004 r.), który przeznacza ten teren pod strefę produkcyjno-usługową oraz na fragmencie - pod ulicę dojazdową (ul. Bartnicza). Planowana inwestycja jest rozbieżna z zapisami planów: przeznaczeniem terenów oraz z parametrami

urbanistyczno-architektonicznymi. W planach miejscowych przedmiotowy obszar został w większości przeznaczony pod strefę produkcyjno-usługową 41, zaś planowana inwestycja umożliwi lokalizację zabudowy mieszkaniowej i usługowej. W ramach planowanej inwestycji jako docelowo droga publiczna będzie realizowana ulica Bartnicza.

Inwestycje towarzyszące są głównie zlokalizowane na obszarze obowiązującego planu miejscowego Maćkowy rejon ulicy Starogardzkiej w mieście Gdańsku, ale na ich fragmentach oraz w ramach zakresu dodatkowego (z art. 35 ustawy ULIM) obowiązują też plany miejscowe: Maćkowy IV w mieście Gdańsku (uchwała RMG nr XXXIII/911/09), Lipce - skarpa Wysoczyzny Gdańskiej w mieście Gdańsku (uchwała RMG nr XVI/479/03), Maćkowy III w mieście Gdańsku (uchwała RMG nr XXXVII/1245/05).

Planowane inwestycje towarzyszące są częściowo rozbieżne z zapisami obowiązujących planów miejscowych w zakresie przeznaczeń. Kryta pływalnia jest zlokalizowana w terenie zabudowy mieszkaniowej ekstensywnej, szkoła - w strefie produkcyjno-usługowej oraz częściowo w terenie zieleni krajobrazowo-ekologicznej, obszar zieleni publicznej - w terenach zabudowy mieszkaniowej, mieszkaniowo-usługowej, komunikacji oraz zieleni urządzonej. Natomiast buspas z ciągiem pieszo-rowerowym mieści się głównie w terenach przeznaczonych pod komunikację.

Prognozy oddziaływania na środowisko i ekofizjografie do ww. planów stanowią załącznik nr 5 do uzasadnienia (strony od nr 1/269 do 269/269).

Teren planowanej inwestycji mieszkaniowej jest niezabudowany. Grunt stanowi własność firmy „Ferberianum" spółki z ograniczoną odpowiedzialnością.

Inwestycja mieszkaniowa spełnia standardy lokalizacji i realizacji inwestycji mieszkaniowych zawarte w uchwale nr LVII/1695/18 Rady Miasta Gdańska z dnia 27 września 2018 r. w sprawie ustalenia lokalnych standardów urbanistycznych dla miasta Gdańska (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego z 2018 r. poz. 4072) 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, garaży kubaturowych. Inwestycja spełnia także wymagania uchwały dotyczące: liczby miejsc do parkowania samochodów osobowych i rowerów, rekreacyjnej zieleni przydomowej, a także sposobu odprowadzenia wód opadowych i dostępu do sieci ciepłowniczej. W obrębie terenu objętego płatem OSTAB (Ogólnomiejskiego Systemu Terenów Aktywnych Biologicznie) zachowano minimum 70% udziału powierzchni czynnej biologicznie.

Planowana funkcja mieszkaniowa wraz z usługami, szkołą, obiektem sportowym krytej pływalni oraz terenami zieleni (obszarem zieleni publicznej):

- wzmacnia wielofunkcyjny charakter obszaru;
- uzupełnia istniejącą strukturę osadniczą;
- wykorzystuje istniejące lub projektowane powiązania transportowe;
- umożliwia racjonalne wykorzystanie infrastruktury technicznej;
- zapewnia realizację zabudowy mieszkaniowej i usług publicznych;
- nie koliduje z inwestycjami celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.

Uwzględniając powyższe, stwierdza się, że projektowane zagospodarowanie jest zgodne z polityką przestrzenną gminy i służy kształtowaniu kompletnego, wielofunkcyjnego fragmentu miasta, a nie wyłącznie jednofunkcyjnego zespołu mieszkaniowego.

Mając na uwadze kompletność wniosku, wyniki przeprowadzonej procedury opiniowania i uzgadniania, a także zakres przewidzianych inwestycji towarzyszących, należy uznać, że ustalenie lokalizacji inwestycji jest uzasadnione. Przemawiają za tym korzyści publiczne wynikające z realizacji inwestycji, w szczególności zwiększenie zasobu mieszkaniowego, rozwój infrastruktury oświatowej, sportowej, rekreacyjnej i transportowej oraz uporządkowanie terenu poprodukcyjnego.

Po stwierdzeniu, że wniosek o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej (zlokalizowanej na działkach ewidencyjnych nr 59/4, 59/6, 59/7, 193, obręb 0094), przy ulicy Bartniczej

i ulicy Starogardzkiej w Gdańsku wraz z inwestycjami towarzyszącymi spełnia wymagania ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących, uzyskał wszystkie wymagane ww. ustawą opinie i uzgodnienia, Prezydent Miasta Gdańska przekazuje projekt uchwały Radzie Miasta Gdańska.

Wnioskodawca:

ZASTĘPCA PREZYDENTA
MIASTA GDAŃSKA
Piotr Grzelak

Opinia Radcy Prawnego:

projekt uchwały
uzgodniono
Radca Prawny Anna Wołejko
dnia 4.09.2026 r.

Sporządziła:	Zaakceptowała:	Uzgodniono:	Zatwierdziła:
Agnieszka Szadkowska	Edyta Damszel-Turek	Skarbnik/Zastępca Skarbnika	Emilia Lodzińska
……	……	……	……

ZAŁĄCZNIK NR 1: OPINIE

ZO.4050.10.2026.JKK

Opinia Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej
z dnia 5 sierpnia 2026 r.

1. **Przedmiot opinii:** wniosek o ustalenie inwestycji mieszkaniowej i towarzyszącej ul. Bartnicza i Starogardzka dz. 59/4, 59/6, 59/7, 193 obręb 0094

Miejska Komisja Urbanistyczno-Architektoniczna pozytywnie opiniuje przedstawiony wniosek.

.....

Przewodniczący posiedzenia

Znak sprawy: DRRP-G.7637.171.2026 Gdańsk, dnia 27 lipca 2026 r.

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

W odpowiedzi na pismo z dnia 22.07.2026 r. (data wpływu 22.07.2026 r.) sygn.: ZUM.4040.2.2026.AS 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. 2025 r. poz. 1754 ze zm.) w sprawie wniosku o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej oraz inwestycji towarzyszącej polegającej na budowie 17 budynków mieszkalnych wielorodzinnych z usługami zlokalizowanymi w części budynków, z garażami podziemnymi, niezbędną infrastrukturą techniczną i zagospodarowaniem terenu oraz inwestycjami towarzyszącymi przy ul. Bartniczej i ul. Starogardzkiej w Gdańsku (dz. nr 59/4, 59/6, 59/7, 193, obr. 0094), 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. 2026 poz. 538 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.

ONS.9022.16.39.2026.WR
Gdańsk, 2026-07-30

Pan
Aleksandra Dulkiewicz
Prezydent Miasta Gdańska
ul. Nowe Ogrody 8/12
80-855 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 ze zm.), 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 2025 r. poz. 1754 ze zm.) – Pomorski Państwowy Wojewódzki Inspektor Sanitarny, po rozpatrzeniu wniosku Prezydenta Miasta Gdańska znak: ZUM.4040.2.2026.AS z 22 lipca 2026 r. (wpływ 22 lipca 2026 r.), o zaopiniowanie wniosku złożonego przez pełnomocnika spółki Ferberianum Sp. z o.o., ul. Wały Piastowskie 1/1508, Gdańsk – Jarosław Lewandowski, ul. Gryfa Pomorskiego 56 c3 , Gdynia, dotyczącego ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej oraz inwestycji towarzyszącej polegającej na budowie 17 budynków mieszkalnych wielorodzinnych z usługami zlokalizowanymi w części budynków, z garażami podziemnymi, niezbędną infrastrukturą techniczną i zagospodarowaniem terenu oraz inwestycjami towarzyszącymi przy ul. Bartniczej i ul. Starogardzkiej w Gdańsku, dz. nr 59/4, 59/6, 59/7, 193, obr. 0094, po zapoznaniu się z „Koncepcją urbanistyczno-architektoniczną" oprac. mgr inż. arch. Robert Głowacki, maj 2026 r.

opiniuje
przedłożoną dokumentację dotyczącą ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej polegającej na budowie 17 budynków mieszkalnych wielorodzinnych z usługami zlokalizowanymi w części budynków, z garażami podziemnymi, niezbędną infrastrukturą techniczną i zagospodarowaniem terenu oraz inwestycjami towarzyszącymi przy ul. Bartniczej i ul. Starogardzkiej w Gdańsku, dz. nr 59/4, 59/6, 59/7, 193, obr. 0094 – bez uwag.

Uzasadnienie

Prezydent Miasta Gdańska wystąpił 22 lipca 2026 r. do Pomorskiego Państwowego Wojewódzkiego Inspektora Sanitarnego o zaopiniowanie dokumentacji dotyczącej ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej polegającej budowie 17 budynków mieszkalnych wielorodzinnych z usługami zlokalizowanymi w części budynków, z garażami podziemnymi, niezbędną infrastrukturą techniczną i zagospodarowaniem terenu oraz inwestycjami towarzyszącymi przy ul. Bartniczej i ul. Starogardzkiej w Gdańsku, dz. nr 59/4, 59/6, 59/7, 193, obr. 0094).

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

Wojewódzka Stacja Sanitarno-Epidemiologiczna w Gdańsku
ul. Dębinki 4 | 80-211 Gdańsk
+48 58 776 32 00
NIP 9570472806
kancelaria.wsse.gdansk@sanepid.gov.pl www.gov.pl/wsse-gdansk
adres e-Doręczeń: AE:PL-97016-51713-TIDAJ-27

Przedsięwzięcie obejmuje teren poprzemysłowy, aktualnie nieużytkowany. Funkcjonujący wcześniej zakład mleczarski z własną kotłownią i stacją paliw został zlikwidowany i wyburzony. Teren oczyszczono i pozostawiono w stanie niezagospodarowanym.

Inwestycja mieszkaniowa obejmuje budowę zespołu 17 budynków mieszkalnych wielorodzinnych, z usługami zlokalizowanymi w części budynków w parterach lub w parterach i na 1 kondygnacji. Budynki o wysokości od 4 do 7 kondygnacjj nadziemnych, z garażami podziemnymi, wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną.
Inwestycje towarzyszące obejmują :

1. Budowę Szkoły Podstawowej (działki ewidencyjne w obrębie 0094 - 59/2, 59/4, 59/7, 194).
2. Budowę obiektu sportu i rekreacji - pływalnia kryta (działka ewidencyjna w obrębie 0094 - 205).
3. Budowę obszaru zieleni publicznej - urządzony teren wypoczynku oraz rekreacji lub sportu (działki ewidencyjne w obrębie 0094 - 91, 108, 109, 110, 205, 206, 222, 223).
4. Budowę, przebudowę drogi publicznej – buspas i ciąg pieszo - rowerowy (działki ewidencyjne w obrębie 0094 - 165/1, 188. 190, 191, 192, 194, 195, 196, 197, 198, 199, 200, 201, 202, 203, 204 oraz działki w obrębie 0303 - 882, 883, 884).

Charakterystyczne parametry techniczne inwestycji mieszkaniowej oraz inwestycji towarzyszących:

1. Inwestycja mieszkaniowa:

Powierzchnia terenu — 89961 m^2.
Powierzchnia Zabudowy 26007 m^2 (17 budynków) (28,91%).
Powierzchnia Biologicznie Czynna — 2186 m^2 (26,88%).
Powierzchnia Użytkowa Mieszkań — min. 90000 m^2 max 92473 m^2.
Powierzchnia Użytkowa Usług — 5402 m^2 (5,84%) dla max PUM.
Kubatura całkowita łącznie — 821503 m^3.
Wysokość zabudowy — od 13 m do 23,5 m.
Liczba kondygnacji naziemnych — 4-7.
Liczba kondygnacji podziemnych — 1-2.
Liczba mieszkań — min 1000 max 1300.
Liczba mieszkańców — min. 3214 max. 3303.
Liczba miejsc postojowych dla samochodów — 2288 (inwestycja mieszkaniowa z usługami).
Liczba miejsc postojowych dla rowerów— 1130 (inwestycja mieszkaniowa z usługami).

2. Szkoła Podstawowa:

Powierzchnia Terenu — 21580 m^2.
Powierzchnia Zabudowy — 2976 m^2.
Powierzchnia Biologicznie Czynna — 13047 m^2 (60,46%).
Powierzchnia Użytkowa — 5683,2 m^2.
Powierzchnia netto — 7751 ,2 m^2.
Kubatura całkowita — 25953 m^3.
Wysokość zabudowy — od 8,3 m do 14 m.
Liczba kondygnacji naziemnych — od 1 do 3.
Liczba kondygnacji podziemnych – 1.
Liczba uczniów — 700 (w tym liczba uczniów z osiedla Ferberianum - 347).
Liczba miejsc postojowych dla samochodów – 30.
Liczba miejsc postojowych dla rowerów – 90.

3. Obiekt Sportu i Rekreacji - Pływalnia Kryta:

Powierzchnia Terenu — 9990 m^2.
Powierzchnia Zabudowy — 1933 m^2.
Powierzchnia Biologicznie Czynna — 4541 m^2 (45,46%).
Powierzchnia Użytkowa — 2060,2 m^2.
Powierzchnia netto — 3437,9 m^2.
Kubatura całkowita — 12816 m^3.

Liczba użytkowników - 80.
Liczba miejsc postojowych dla samochodów – 48.
Liczba miejsc postojowych dla rowerów – 20.

4. Obszar Zieleni Publicznej - urządzony teren wypoczynku oraz rekreacji lub sportu

Powierzchnia Utwardzona — 3796 m^2.
Powierzchnia Biologicznie Czynna — 20908 m^2 (84,63%).

5. Przebudowa Drogi Publicznej - buspas i ciąg pieszo-rowerowy:

Powierzchnia Terenu — 33695 m^2.
Długość liniowa buspas — 990 mb.
Długość liniowa ciąg pieszo rowerowy — 998 mb.

Zaopatrzenie projektowanej inwestycji w media:

- zaopatrzenie w wodę: z miejskiej sieci wodociągowej,
- zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej,
- zaopatrzenie w ciepło: z miejskiej sieci ciepłowniczej,
- odprowadzenie wód opadowych: do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej,
- odprowadzenie ścieków: do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej,
- zagospodarowanie odpadów: przewidziano wydzielone pomieszczenia do czasowego gromadzenia odpadów zlokalizowane w sposób zapewniający łatwy dostęp dla użytkowników oraz pojazdów odbierających odpady. Budynki mieszkalne mają zlokalizowane na parterach, pomieszczenia do gromadzenia odpadów.

Planowana inwestycja nie znajduje się w granicach obszarów Natura 2000, parków narodowych, parków krajobrazowych ani innych form ochrony przyrody, o których mowa w przepisach odrębnych.

Planowana inwestycja nie jest sprzeczna ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz nie jest sprzeczna z Uchwałą o utworzeniu parku kulturowego.

Realizacja inwestycji nie spowoduje ponadnormatywnego oddziaływania na środowisko. Oddziaływanie inwestycji ograniczy się do czasowych uciążliwości związanych z etapem realizacji robót budowlanych oraz lokalnych przekształceń powierzchni terenu w granicach działki inwestora.
Planowana inwestycja nie powoduje przekroczenia dopuszczalnych norm hałasu, emisji zanieczyszczeń ani innych standardów jakości środowiska.

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

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

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

Otrzymuje: (za potwierdzeniem odbioru)

1. Prezydent Miasta Gdańska

na adres: Biuro Rozwoju Gdańska, ul Wały Piastowskie 24, 80-855 Gdańsk
(e-Doręczenia)
Do wiadomości:

1. aa

WEiE-VI.644.6.2026.MSo

Gdańsk, 31.07.2026 r.

OPINIA

Na podstawie art. 17 pkt 6 lit a tiret ósmy, art. 25 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2026 r. poz. 538), w związku z wnioskiem z dnia 18.06.2026 r. znak ZUM.4011.8.2026.AS Pani Edyty Damszel-Turek – Urbanisty Miasta, Dyrektor Biura Rozwoju Gdańska, o zaopiniowanie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej oraz inwestycji towarzyszącej polegającej na budowie 17 budynków mieszkalnych wielorodzinnych z usługami zlokalizowanymi w części budynków, z garażami podziemnymi, niezbędną infrastrukturą techniczną i zagospodarowaniem terenu oraz inwestycjami towarzyszącymi przy ul. Bartniczej i ul. Starogardzkiej w Gdańsku (dz. nr 59/4, 59/6, 59/7, 193, obr. 0094),

opiniuję

pozytywnie wniosek dotyczący lokalizacji inwestycji mieszkaniowej oraz inwestycji towarzyszącej polegającej na budowie 17 budynków mieszkalnych wielorodzinnych z usługami zlokalizowanymi w części budynków, z garażami podziemnymi, niezbędną infrastrukturą techniczną i zagospodarowaniem terenu oraz inwestycjami towarzyszącymi przy ul. Bartniczej i ul. Starogardzkiej w Gdańsku (dz. nr 59/4, 59/6, 59/7, 193, obr. 0094). **w obrębie Miasta Gdańska, z następującymi uwagami**:

W odniesieniu do terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych:

Zwraca się uwagę że, na wschodniej części działki nr 205, obręb 0094, występuje okresowo aktywne osuwisko nr 82 (nr ID wg bazy SOPO: 28046), wskazane na mapach w skali 1 : 10 000 (Arkusze mapy N-34-62-A-a-2 i N-34-62-A-B-1) w „Rejestrze osuwisk i terenów zagrożonych ruchami masowymi ziemi dla terenu miasta Gdańska", opracowanym przez Państwowy Instytut Geologiczny – Państwowy Instytut Badawczy Oddział Geologii Morza w Gdańsku w roku 2011.

Uzasadnienie

Prezydent Miasta Gdańska, reprezentowany przez Panią Edytę Damszel-Turek – Urbanistę Miasta, Dyrektor Biura Rozwoju Gdańska, pismem znak ZUM.4040.2.2026.AS z dnia 22.07.2026 r. zwrócił się do tut. organu o zaopiniowanie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej oraz inwestycji towarzyszących polegających na

budowie 17 budynków mieszkalnych wielorodzinnych z usługami, garażami podziemnymi, niezbędną infrastrukturą techniczną i zagospodarowaniem terenu oraz inwestycji towarzyszących przy ul. Bartniczej i ul. Starogardzkiej w Gdańsku. Analiza przedłożonej dokumentacji wykazała, że we wschodniej części działki nr 205, obręb 0094, objętej planowaną lokalizacją obiektu sportu i rekreacji – pływalni krytej oraz obszaru zieleni publicznej, występuje okresowo aktywne osuwisko nr 82 (ID SOPO: 28046), wskazane w „Rejestrze osuwisk i terenów zagrożonych ruchami masowymi ziemi dla terenu miasta Gdańska", opracowanym przez Państwowy Instytut Geologiczny – Państwowy Instytut Badawczy Oddział Geologii Morza w Gdańsku w 2011 r.

We wniosku o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej oraz inwestycji towarzyszącej nie określono sposobu zagospodarowania części terenu, na której występuje okresowo aktywne osuwisko nr 82 (ID SOPO: 28046), ani nie odniesiono się do ograniczeń wynikających z jego występowania.

Prezydent Miasta Gdańska
z up. Michał Sobota
Geolog Miejski
/– podpisano kwalifikowanym
podpisem elektronicznym/

Otrzymują:

1.Biuro Rozwoju Gdańska + 1 egz. opinii
ul. Wały Piastowskie 24, 80-855 Gdańsk

2. a/a + 1 egz. opinii

CENTRALNE
WOJSKOWE CENTRUM REKRUTACJI
Ośrodek Zamiejscowy w Gdańsku
Nr 3862/2026
07. SIE. 2026
80-206 Gdańsk

RPW/6922/2026-1P
EZD RP BRG
Data rejestracji: 2026-08-10
Data wpływu: 2026-08-10

GEN. BRONI TADEUSZA JORDAN-ROZWADOWSKIEGO
Egz. Nr 2

Biuro Rozwoju Gdańska
(4)
10. 08. 2026
Sekr. L. dz. ..... Podpis

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

CWCR GD-WWZ.0732.626.2026
Gdańsk, 07 sierpnia 2026 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 ZUM/4040.2.2026.AS dnia 22 lipca 2026 r. (wpłynęło w dniu 23.07.26 r.) dotyczące przedstawienia opinii do wniosku dotyczącego ***ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej oraz inwestycji towarzyszącej polegającej na budowie 17 budynków mieszkalnych wielorodzinnych z usługami zlokalizowanymi w części budynków, z garażami podziemnymi, niezbędną infrastrukturą techniczną i zagospodarowaniem terenu oraz inwestycjami towarzyszącymi przy ul. Bartniczej i ul. Starogardzkiej w Gdańsku (dz. nr 59/4, 59/6, 59/7, 193, obr. 0094).*** 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

Wykonano w 2 egz.
Egz. nr 1 – ad acta,
Egz. nr 2 – Biuro Rozwoju Gdańska, ul. Wały Piastowskie 24, 80 – 855 Gdańsk

Jacek Pawłowski
tel. 261 21 2153
2026.08.06 (1017)
e-mail:ja.pawlowski@gdynia.ron.int

Wojewoda Pomorski

Wl-V.742.7.2.2026.EB.a
Gdańsk, 12 sierpnia 2026 r.

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

W odpowiedzi na pismo Prezydenta Miasta Gdańska nr ZUM.4040.2.2026.AS z dnia 22 lipca 2026 r. informujące o możliwości zaopiniowania wniosku o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej oraz inwestycji towarzyszącej polegającej na budowie 17 budynków mieszkalnych wielorodzinnych z usługami zlokalizowanymi w części budynków, z garażami podziemnymi, niezbędną infrastrukturą techniczną i zagospodarowaniem terenu oraz inwestycjami towarzyszącymi przy ul. Bartniczej i ul. Starogardzkiej w Gdańsku (dz. nr 59/4, 59/6, 59/7, 193, obręb 0094), w trybie art. 7 ust. 12 pkt 11 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz.U. z 2025 r., poz. 1754), informuję że zgodnie z ww. przepisem wójt (burmistrz, prezydent miasta) powiadamia o możliwości przedstawienia opinii do wniosku o ustalenie lokalizacji mieszkaniowej właściwego wojewodę, marszałka województwa oraz starostę - w zakresie zadań rządowych albo samorządowych, służących realizacji inwestycji celu publicznego, o których mowa w art. 39 ust. 3 pkt 3 i art. 48 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu – w odniesieniu do terenów nieobjętych obowiązującymi planami zagospodarowania przestrzennego.
Jak ustalono, na terenie inwestycji objętej zakresem wniosku o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego rejon ulicy Starogardzkiej w mieście Gdańsku (o numerze ewidencyjnym 1911) - uchwalony uchwałą nr XIX/568/04 z dnia 22 stycznia 2004 r.

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

z upoważnienia Wojewody Pomorskiego

Adam Madejski
kierownik
Oddziału Decyzji Lokalizacyjnych

/dokument podpisany elektronicznie/

Otrzymują:
1. Adresat,
2. Wl-V/aa

Gdańsk, dnia 31.07.2026 r.

Gdański Zarząd Dróg

GZD.ZD.6304.294.1.2026.DK.MB.14142

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

dotyczy: **ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej oraz inwestycji towarzyszącej polegającej na budowie 17 budynków mieszkalnych wielorodzinnych z usługami zlokalizowanymi w części budynków, z garażami podziemnymi, niezbędną infrastrukturą techniczną i zagospodarowaniem terenu oraz inwestycjami towarzyszącymi przy ul. Bartniczej i ul. Starogardzkiej w Gdańsku (dz. nr 59/4, 59/6, 59/7, 193 obr. 0094).**

W odpowiedzi na Państwa wystąpienie nr ZUM.4040.2.20256.AS z dnia 22.07.2026r. w powyższej sprawie, Gdański Zarząd Dróg uzgadnia pozytywnie przedstawiony projekt ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej oraz inwestycji towarzyszącej z uwagami zawartymi w piśmie nr GZD.ZD.6330.35.1.2026.DK.11408 z dnia 05.03.2026r.

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

Elektronicznie podpisany przez Tomasz Wawrzonek
Data: 2026.07.31 12:28:00 +02'00'

Otrzymują:

1. adresat
2. ZD-a/a

Gdański Zarząd Dróg | ul. Partyzantów 36 | 80-254 Gdańsk
tel. 58 341 20 41 | faks 58 52 44 609 | gzd@gdansk.gda.pl | www.gzd.gda.pl |AE:PL-40484-85423-FFEBR-18

ZN.5150.253.2026.JK **Gdańsk, dnia** 12 sierpnia 2026 r.

Dotyczy: wniosku Prezydenta Miasta **Gdańska** znak: ZUM.4040.2.2026.AS z dnia 22.07.**2026 r. (wpłynęło**: 22.07.2026 r.) w sprawie uzgodnienia wniosku: Ferberianum Sp. z o.o. ,80-**855 Gdańsk, ul. Wały Piastowskie 1/1508, dotyczącego** ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej **oraz inwestycji towarzyszącej polegającej na: budowie 17 budynków mieszkalnych wielorodzinnych z usługami zlokalizowanymi w części budynków, z garażami podziemnymi, niezbędną infrastrukturą techniczną i zagospodarowaniem terenu oraz inwestycjami towarzyszącymi** przy ul. Bartniczej i ul. Starogardzkiej w Gdańsku (dz. nr 59/4, 59/6, 59/7, 193, obr.0094)

Działając na podstawie przepisów następujących aktów prawnych:

(1) **ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (**t.j. Dz.U. 2024 r. poz. 1292 **z późn. zm.**) [**Ustawa o ochronie zabytków**]: art. 89 pkt 2, art. 91 ust. 4 pkt 2 i 6, **art. 7 pkt 1** Ustawy o ochronie zabytków;

(2) **ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (t. j. Dz.U. z 2025 r. poz. 1754) [Ustawa RIMIT]**: art. 7 ust. 14 pkt 3 i ust. 15 oraz art. 14 Ustawy RIMIT;

Pomorski Wojewódzki Konserwator Zabytków [PWKZ]

po rozpatrzeniu wniosku Prezydenta Miasta **Gdańsk** znak: ZUM.4040.2.2026.AS **z dnia 22.07.2026 r. (wpłynęło**: 22.07.2026 r.) w sprawie uzgodnienia wniosku: Ferberianum Sp. z o.o. ,80-855 **Gdańsk, ul. Wały Piastowskie 1/1508**, **dotyczącego** ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej **oraz inwestycji towarzyszącej polegającej na: budowie 17 budynków mieszkalnych wielorodzinnych z usługami zlokalizowanymi w części budynków, z garażami podziemnymi, niezbędną infrastrukturą techniczną i zagospodarowaniem terenu oraz inwestycjami towarzyszącymi** przy ul. Bartniczej i ul. Starogardzkiej w Gdańsku (dz. nr 59/4, 59/6, 59/7, 193, obr.0094).

O D M A W I A U Z G O D N I E N I A

przedłożonego wniosku w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej **polegającej na: budowie 17 budynków mieszkalnych wielorodzinnych z usługami zlokalizowanymi w części budynków, z garażami podziemnymi, niezbędną infrastrukturą techniczną i zagospodarowaniem terenu oraz inwestycjami towarzyszącymi** przy ul. Bartniczej i ul. Starogardzkiej w Gdańsku (dz. nr 59/4, 59/6, 59/7, 193, obr.0094).

U Z A S A D N I E N I E

W dniu 22.07.2026 r. do **Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków w Gdańsku wpłynął wniosek Prezydenta** Miasta **Gdańsk** znak: znak: ZUM.4040.2.2026.AS z dnia 22.07.2026 r. w sprawie uzgodnienia wniosku: Ferberianum Sp. z o.o. ,80-**855 Gdańsk, ul. Wały Piastowskie 1/1508, dotyczącego** ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej oraz **inwestycji towarzyszącej polegającej na: budowie 17 budynków mieszkalnych wielorodzinnych z usługami zlokalizowanymi w części budynków, z garażami podziemnymi, niezbędną infrastrukturą techniczną i zagospodarowaniem terenu oraz inwestycjami towarzyszącymi** przy ul. Bartniczej i ul. Starogardzkiej w Gdańsku (dz. nr 59/4, 59/6, 59/7, 193, obr.0094).

Pomorski Wojewódzki Konserwator Zabytków odmawia uzgodnienia przedłożonego opracowania ze względu na brak uwzględnienia zabytkowego otoczenia bliskiego – strefa ochrony konserwatorskiej wsi ulicówki Maćkowy wzdłuż ul. Przemian wraz z budynkami o wartościach kulturowych – domy przy ul. Przemian, a także dalszego otoczenia, które stanowi: Układ ruralistyczny dawnej wsi Lipce wraz z otoczeniem (układ ruralistyczny wpisany do rejestru zabytków decyzją z dnia 29.07.2026 r., otoczenie nadal w procedurze), Historyczne przedmieście południowe Gdańska obejmujące układ urbanistyczny Oruni wraz z reliktami dawnych układów ruralistycznych Oruni i Starych Szkotów (wpisany do rejestru zabytków decyzją z dnia: 25.06.2026 r., otoczenie nadal w procedurze) wraz z licznymi obiektami zabytkowymi zarówno wpisanymi do rejestru jak i ujętymi w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków, Zespół rezydencjonalny Gdańsk – Lipce przy Trakcie Św. Wojciecha 292,293,294,320 (zespół dworsko-parkowy Dworu Ferberów, zespół zajazdu z parkiem oraz zespół folwarczny wpisany do rejestru zabytków decyzją z dn. 04.02.1984 pod nr 901, nowy nr 1050), Kanał Raduni (wpisany do rej. zab. decyzją z dn. 18.05.1981 r. pod nr 848, nowy nr 986 – kanał wraz z groblami, towarzyszącą zabudową i zielenią).

Przedmiotowy teren, na którym ma być zlokalizowana przedmiotowa inwestycja – 17 budynków o wysokościach zabudowy od 13 do 23,5 m (od 4 kondygnacji - 1 budynek mieszkaniowy oznaczony BUD nr 6 - do 7 kondygnacji, przy czym budynków 5 kondygnacyjnych zaprojektowano: 5 szt. z czego dwa z podwyższeniem do 6 kondygnacji; budynków 6 kondygnacyjnych: 5 szt.; 7 kondygnacyjnych: 4 budynki z obniżeniem do 6 kondygnacji i 2 budynki pełne siedmiokondygnacyjne) jest silnie eksponowany w krajobrazie – wyniesienie wzgórza stanowi otoczenie i tło dla zabytków zlokalizowanych wzdłuż historycznego Traktu św. Wojciecha i Kanału Raduni.

Zabudowa sąsiadująca z obszarem inwestycji jak wskazano we wniosku są to osiedla zabudowy wielorodzinnej 4-5 kondygnacyjne, a nawet i trzykondygnacyjne. W obszarze oddziaływania znajduję się także zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna (2 kondygnacyjna) z czego wzdłuż ul. Przemian objęta jest strefą ochrony konserwatorskiej (ulica stanowi oś widoczności w kierunku projektowanego zespołu zabudowy).

W Audycie Krajobrazowym woj. pomorskiego w Krajobrazie priorytetowym – **Gdańsk – historyczne śródmieście** (kod krajobrazu: 22-313.54-27), na załączniku graficznym wskazano ***elementy ekspozycji krajobrazowej****, takie jak: otwarcia widokowe, np. z zespołu Ferberów w kierunku historycznego Śródmieścia czy ciągi widokowe, np. z Południowej Obwodnicy Gdańska,* z której to rozciąga się ekspozycja na dwór i park Ferberów oraz właśnie procedowane otoczenie Układu ruralistycznego dawnej wsi Lipce. Monolityczne bloki o znacznej wysokości zlokalizowane we wnioskowanym terenie, będą stanowiły otoczenie - tło dla zabytkowych układów i ich otoczenia, w tym dla zespołu Ferberów.

Widoku na wyniesienie terenu planowanej inwestycji nie można wykluczyć z obszaru zespołu Ferberów – Traktu Św. Wojciecha oraz ścieżki wzdłuż Kanału Raduni, a także z ww. otwarcia widokowego, ponieważ we wniosku nie zawiera się analiza przedmiotowego wpływu inwestycji na otoczenie i ekspozycję ww. zabytków.

Zgodnie z definicją zamieszczoną w Ustawie o ochronie zabytków - art. 3 ust. 14 krajobraz kulturowy stanowi postrzegana przez ludzi przestrzeń, zawierająca elementy przyrodnicze i wytwory cywilizacji, historycznie ukształtowana w wyniku działania czynników naturalnych i działalności człowieka. Natomiast wg art. 6 ust. 1 pkt 1 zabytki nieruchome (m.in.: krajobraz kulturowy) podlegają ochronie i opiece, bez względu na stan zachowania.

Ochrona krajobrazu kulturowego w tym przypadku dotyczy otoczenia zespołów zabytkowych oraz obiektów zabytkowych w bezpośrednim sąsiedztwie terenu objętego inwestycją, a zlokalizowanych w dolnym tarasie wzdłuż historycznego Traktu Św. Wojciecha i Kanału Raduni. W obowiązującym MPZP (Uchwała nr XIX/568/04 Rady Miasta Gdańska z dnia 22 stycznia 2004 roku) teren przeznaczony był zgodnie z ówczesnym zagospodarowaniem terenu (Spółdzielnia Mleczarska Maćkowy) na strefę produkcyjno-usługową z dopuszczaniem zabudowy mieszkaniowej przy skrzyżowaniu ulicy Starogardzkiej i Bartniczej (istniejący wówczas w terenie budynek wielorodzinny). W obowiązującym planie w warunkach urbanistycznych zawarto ustalenie minimalnej powierzchni biologicznie czynnej 30%, oraz warunek o

wprowadzeniu pasa zieleni średniej i wysokiej wzdłuż terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowa ekstensywną, przy czym na czas sporządzania projektu zabudowa występującą w obszarze istniejącego zakładu mleczarskiego była 2 – 3 kondygnacyjna (jedyną dominantą w przestrzeni był komin zakładu). Przyjęte parametry we wniosku budzą zastrzeżenie tut. Urzędu ze względu na wpływ inwestycji na otoczenie (maks. 23,5 m wysokości, przy czym rozczłonkowanie brył jest znikome w skali zaprojektowanego osiedla), która nie zamyka się w granicach przedmiotowej działki. Przy wskazanym zagospodarowaniu terenu zasadnym jest utrzymanie lub zwiększenie terenów zieleni, w tym właśnie obsadzenia wzdłuż południowej, wschodniej i północno-wschodniej części terenu objętego inwestycją.

Wobec powyższego oddziaływanie przedmiotowej inwestycji należy rozszerzyć o panoramy i widoki z uwzględnieniem ww. zabytków. Zgodnie z art. 4 Ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t.j. Dz.U. 2024 poz. 1292), Ochrona zabytków polega, w szczególności, na podejmowaniu przez organy administracji publicznej działań mających na celu m.in: pkt 2) zapobieganie zagrożeniom mogącym spowodować uszczerbek dla wartości zabytków; i pkt 6) uwzględnianie zadań ochronnych w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz przy kształtowaniu środowiska.

Na podstawie przedłożonej dokumentacji PWKZ stwierdza, iż nie zostały zapewnione rozwiązania służące ochronie krajobrazu kulturowego miasta Gdańsk w zakresie oddziaływania inwestycji na otoczenie.

Planowane zamierzenia inwestycyjne swoją skalą (dopuszczenie zabudowy nadmiernie intensywnej, z podwyższoną wysokością na 13 z 17 budynków do 6 i 7 kondygnacji, gabarytami, formą architektoniczną, rozplanowaniem), będą przede wszystkim degradowały walory kulturowe otoczenia układów zabytkowych wpisanych do rejestru zabytków czy objętych strefą ochrony konserwatorskiej. Ekspozycja czynna i bierna zostanie zakłócona zarówno z widoków bliskich: z wnętrza zespołu Ferberów i układów: Lipce, Orunia (np. wzdłuż Traktu Św. Wojciecha i Kanału Raduni) oraz z widoków dalekich na zabytkowe założenia.

Zgodnie z art. 7 ust. 14 pkt 3 Ustawy RIMT *Wójt (burmistrz, prezydent miasta) nie później niż w terminie 3 dni od dnia zamieszczenia wniosku, o którym mowa w ust. 1, na stronie podmiotowej Biuletynu Informacji Publicznej gminy, a jeżeli gmina nie ma strony podmiotowej Biuletynu Informacji Publicznej na stronie internetowej gminy, występuje o uzgodnienie wniosku z właściwym wojewódzkim konserwatorem zabytków — w odniesieniu do obszarów i obiektów objętych formami ochrony konserwatorskiej na podstawie przepisów ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2024 r. poz. 1292 i 1907 oraz z 2025 r. poz. 1168) oraz ujętych w gminnej ewidencji zabytków lub wykazie, o którym mowa w art. 7 ustawy z dnia 18 marca 2010 r. o zmianie ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami oraz o zmianie niektórych innych ustaw (Dz. U. poz. 474).*

Na podstawie analizy dokumentacji załączonej do przedmiotowego wniosku Prezydenta Miasta Gdańsk z dnia 22.07.2026 r. - PWKZ odmawia uzgadnia niniejszej inwestycji mieszkaniowej. Jednocześnie wnosi o skorygowanie zamierzenia przede wszystkim w zakresie parametrów zabudowy i zagospodarowania terenu.

Pomorski Wojewódzki
Konserwator Zabytków

Dariusz Chmielewski

(podpisano elektronicznie)

Otrzymują:

1. Prezydent Miasta Gdańska (BRG)
2. a/a (RPW/15141/2026)

Klauzula informacyjna

Zgodnie z art. 13 ust. 1 i 2 rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (Dz.U.L 119 z 4.05.2016r.) zwanych dalej „RODO", informuję, że:

1) Administratorem przetwarzającym Pani/Pana dane osobowe jest Pomorski Wojewódzki Konserwator Zabytków z siedzibą w Gdańsku, ul. Dyrekcyjna 2-4,
2) W Wojewódzkim Urzędzie Ochrony Zabytków wyznaczony został Inspektor Ochrony Danych, z którym można skontaktować się:
   – przez email: iod@zabytki.mail.pl lub
   – listownie na adres: Dyrekcyjna 2-4, 80-852 Gdańsk
3) przetwarzanie danych osobowych następuje w celu prowadzenia postępowań administracyjnych na podstawie przepisów prawa- ustawy z dnia z ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami oraz przepisów wykonawczych do ustawy, ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane, ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody , ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego. Zgodnie z art. 6 ust. 1 lit. c RODO, przetwarzanie jest niezbędne do wypełnienia obowiązku prawnego ciążącego na administratorze
4) W związku z przetwarzaniem danych w celu wskazanym powyżej, Pani/Pana dane osobowe mogą być udostępniane innym odbiorcom lub kategoriom odbiorców danych osobowych, którymi mogą być:– podmioty, które przetwarzają Pani/Pana dane osobowe w imieniu Administratora na podstawie zawartej umowy powierzenia przetwarzania danych osobowych (tzw. podmioty przetwarzające),– inne upoważnione organy lub instytucje publiczne.
5) Pani/Pana dane osobowe nie będą przekazywane do państwa trzeciego lub organizacji międzynarodowej.
6) Pani/Pana dane osobowe będą przetwarzane przez okres niezbędny do realizacji wskazanego powyżej celu przetwarzania, w tym również obowiązku archiwizacyjnego wynikającego z przepisów prawa.
7) Posiada Pani/Pan prawo żądania dostępu do treści swoich danych, prawo ich sprostowania, usunięcia ograniczenia przetwarzania, wniesienia sprzeciwu wobec przetwarzania, prawo do przenoszenia danych, prawo do cofnięcia zgody na przetwarzanie w dowolnym momencie bez wpływu na zgodność z prawem przetwarzania, którego dokonano na podstawie zgody przed jej cofnięciem.
8) Ma Pani/Pan prawo wniesienia skargi do organu nadzorczego, tj. Prezesa Urzędu Ochrony Danych Osobowych.
9) Podanie przez Panią/Pana danych osobowych jest warunkiem rozpatrzenia sprawy (przeprowadzenia postępowania administracyjnego) przez Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Gdańsku i wynika z przepisów prawa; co do zasady jest dobrowolne, jednak niezbędne do załatwienia sprawy w Wojewódzkim Urzędzie Ochrony Zabytków w Gdańsku, o ile z przepisów ustawy nie wynika prawny obowiązek udostępnienia Pomorskiemu Wojewódzkiemu Konserwatorowi Zabytków danych osobowych (w szczególności w związku z obwiązkami dysponenta zabytku o których mowa w art. 28 ust. 1 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.)
10) Przetwarzanie podanych przez Panią/Pana danych osobowych nie będzie podlegało zautomatyzowanemu podejmowaniu decyzji, w tym profilowaniu, o którym mowa w art. 22 ust. 1 i 4 ogólnego rozporządzenia o ochronie danych osobowych z dnia 27 kwietnia 2016 r.

ZN.5150.253.3.2026.DCh **Gdańsk,**
dnia 26 sierpnia 2026 r.

Dotyczy: wniosku Prezydenta Miasta **Gdańska** znak: ZUM.4040.2.2026.AS z dnia 25.08.2026 r. (**wpłynęło**: 25.08.2026 r.) w sprawie uzgodnienia wniosku: Ferberianum Sp. z o.o. ,80-855 **Gdańsk,** ul. **Wały** Piastowskie 1/1508, **dotyczącego** ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej oraz inwestycji **towarzyszącej polegającej** na: **budowie 17 budynków mieszkalnych wielorodzinnych z usługami zlokalizowanymi w części budynków, z garażami podziemnymi, niezbędną infrastrukturą techniczną i zagospodarowaniem terenu oraz inwestycjami towarzyszącymi** przy ul. Bartniczej i ul. Starogardzkiej w **Gdańsku** (dz. nr 59/4, 59/6, 59/7, 193, obr.0094)

Działając na podstawie przepisów **następujących** aktów prawnych:

(1) ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t.j. Dz.U. 2024 r. poz.1292 z **późn.** zm.) [**Ustawa o ochronie zabytków**]: art. 89 pkt 2, art. 91 ust. 4 pkt 2 i 6, art. 7 pkt 1 Ustawy o ochronie zabytków;

(2) ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o **ułatwieniach** w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji **towarzyszących** (t. j. Dz.U. z 2025 r. poz. 1754) [**Ustawa RIMIT**]: art. 7 ust. 14 pkt 3 i ust. 15 oraz art. 14 Ustawy RIMIT;

Pomorski Wojewódzki Konserwator Zabytków [PWKZ]

po rozpatrzeniu wniosku Prezydenta Miasta **Gdańsk** znak: ZUM.4040.2.2026.AS z dnia 25.08.2026 r. (**wpłynęło**: 25.08.2026 r.) w sprawie uzgodnienia wniosku: Ferberianum Sp. z o.o. ,80-855 **Gdańsk,** ul. **Wały** Piastowskie 1/1508, **dotyczącego** ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej oraz inwestycji **towarzyszącej polegającej** na: **budowie 17 budynków mieszkalnych wielorodzinnych z usługami zlokalizowanymi w części budynków, z garażami podziemnymi, niezbędną infrastrukturą techniczną i zagospodarowaniem terenu oraz inwestycjami towarzyszącymi** przy ul. Bartniczej i ul. Starogardzkiej w **Gdańsku** (dz. nr 59/4, 59/6, 59/7, 193, obr.0094).

U Z G A D N I A

przedłożony wniosek w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej **polegającej** na: **budowie 17 budynków mieszkalnych wielorodzinnych z usługami zlokalizowanymi w części budynków, z garażami podziemnymi, niezbędną infrastrukturą techniczną i zagospodarowaniem terenu oraz inwestycjami towarzyszącymi** przy ul. Bartniczej i ul. Starogardzkiej w **Gdańsku** (dz. nr 59/4, 59/6, 59/7, 193, obr.0094).

UZASADNIENIE

W dniu 22.07.2026 r. do Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków w Gdańsku wpłynął wniosek Prezydenta Miasta Gdańsk znak: ZUM.4040.2.2026.AS z dnia 22.07.2026 r. w sprawie uzgodnienia wniosku: Ferberianum Sp. z o.o. ,80-855 Gdańsk, ul. Wały Piastowskie 1/1508, dotyczącego ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej oraz inwestycji towarzyszącej polegającej na: **budowie 17 budynków mieszkalnych wielorodzinnych z usługami zlokalizowanymi w części budynków, z garażami podziemnymi, niezbędną infrastrukturą techniczną i zagospodarowaniem terenu oraz inwestycjami towarzyszącymi** przy ul. Bartniczej i ul. Starogardzkiej w Gdańsku (dz. nr 59/4, 59/6, 59/7, 193, obr.0094).

Pomorski Wojewódzki Konserwator Zabytków w dniu 12.08.2026 r. pismem nr ZN.5150.253.2026.JK odmówił uzgodnienia przedłożonego opracowania ze względu na brak uwzględnienia zabytkowego otoczenia bliskiego – strefa ochrony konserwatorskiej wsi ulicówki Maćkowy wzdłuż ul. Przemian wraz z budynkami o wartościach kulturowych – domy przy ul. Przemian, a także dalszego otoczenia, które stanowi: Układ ruralistyczny dawnej wsi Lipce wraz z otoczeniem (układ ruralistyczny wpisany do rejestru zabytków decyzją z dnia 29.07.2026 r., otoczenie nadal w procedurze), Historyczne przedmieście południowe Gdańska obejmujące układ urbanistyczny Oruni wraz z reliktami dawnych układów ruralistycznych Oruni i Starych Szkotów (wpisany do rejestru zabytków decyzją z dnia: 25.06.2026 r., otoczenie nadal w procedurze) wraz z licznymi obiektami zabytkowymi zarówno wpisanymi do rejestru jak i ujętymi w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków, Zespół rezydencjonalny Gdańsk – Lipce przy Trakcie Św. Wojciecha 292,293,294,320 (zespół dworsko-parkowy Dworu Ferberów, zespół zajazdu z parkiem oraz zespół folwarczny wpisany do rejestru zabytków decyzją z dn. 04.02.1984 pod nr 901, nowy nr 1050), Kanał Raduni (wpisany do rej. zab. decyzją z dn. 18.05.1981 r. pod nr 848, nowy nr 986 – kanał wraz z groblami, towarzyszącą zabudową i zielenią). W odmowie tej wskazano, że we wniosku nie zawiera się analiza przedmiotowego wpływu inwestycji na otoczenie i ekspozycję ww. zabytków.

W wyniku powyższego Inwestor Ferberianum Sp. z o.o. złożył do zaopiniowania przez PWKZ dokumentację w postaci „Studium oddziaływania inwestycji na krajobraz kulturowy" opracowanego przez „Propagang" Małgorzata Medowska. Studium to zostało pozytywnie zaopiniowane przez organ ochrony zabytków pismem nr ZN.5150.253.2.2026.JK z dnia 21 sierpnia 2026 r. z uwagi na wykazany brak negatywnego wpływu planowanej inwestycji na chronione pod względem konserwatorskim wartości obiektów i obszarów na przedmiotowym terenie.

W dniu 25.08.2026 r. do Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków w Gdańsku wpłynął wniosek Prezydenta Miasta Gdańsk znak: ZUM.4040.2.2026.AS z dnia 22.07.2026 r. w sprawie uzgodnienia wniosku: Ferberianum Sp. z o.o. ,80-855 Gdańsk, ul. Wały Piastowskie 1/1508, dotyczącego ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej oraz inwestycji towarzyszącej polegającej na: **budowie 17 budynków mieszkalnych wielorodzinnych z usługami zlokalizowanymi w części budynków, z garażami podziemnymi, niezbędną infrastrukturą techniczną i zagospodarowaniem terenu oraz inwestycjami towarzyszącymi** przy ul. Bartniczej i ul. Starogardzkiej w Gdańsku (dz. nr 59/4, 59/6, 59/7, 193, obr.0094), z dołączonym

„Studium **oddziaływania** inwestycji na krajobraz kulturowy", uprzednio pozytywnie zaopiniowanym przez PWKZ.

Zgodnie z art. 7 ust. 14 pkt 3 Ustawy RIMT *Wójt (burmistrz, prezydent miasta) nie **później niż** w terminie 3 dni od dnia zamieszczenia wniosku, o którym mowa w ust. 1, na stronie podmiotowej Biuletynu Informacji Publicznej gminy, a **jeżeli** gmina nie ma strony podmiotowej Biuletynu Informacji Publicznej na stronie internetowej gminy, **występuje** o uzgodnienie wniosku z **właściwym** wojewódzkim konserwatorem zabytków — w odniesieniu do obszarów i obiektów **objętych** formami ochrony konserwatorskiej na podstawie przepisów ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2024 r. poz. 1292 i 1907 oraz z 2025 r. poz. 1168) oraz **ujętych** w gminnej ewidencji zabytków lub wykazie, o którym mowa w art. 7 ustawy z dnia 18 marca 2010 r. o zmianie ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami oraz o zmianie niektórych innych ustaw (Dz. U. poz. 474).*

Na podstawie analizy dokumentacji **załączonej** do przedmiotowego wniosku Prezydenta Miasta **Gdańsk** z dnia 25.08.2026 r. PWKZ **uzgodnił niniejszą inwestycję mieszkaniową.**

Pomorski Wojewódzki
Konserwator Zabytków

Dariusz Chmielewski
(podpisano elektronicznie)

Otrzymują:

1. Prezydent Miasta **Gdańska** (BRG)
2. a/a (RPW/17632/2026)

Klauzula informacyjna

Zgodnie z art. 13 ust. 1 i 2 **rozporządzenia** Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w **związku** z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego **przepływu** takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (Dz.U.L 119 z 4.05.2016r.) zwanych dalej „RODO", **informuję, że:**

1) Administratorem **przetwarzającym** Pani/Pana dane osobowe jest Pomorski Wojewódzki Konserwator Zabytków z **siedzibą** w **Gdańsku,** ul. Dyrekcyjna 2-4,
2) W Wojewódzkim **Urzędzie** Ochrony Zabytków wyznaczony **został** Inspektor Ochrony Danych, z którym **można skontaktować się:**
   – przez email: iod@zabytki.mail.pl lub
   – listownie na adres: Dyrekcyjna 2-4, 80-852 **Gdańsk**
3) przetwarzanie danych osobowych **następuje** w celu prowadzenia **postępowań** administracyjnych na podstawie przepisów prawa- ustawy z dnia z ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami oraz przepisów wykonawczych do ustawy, ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane, ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody , ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postepowania administracyjnego. Zgodnie z art. 6 ust. 1 lit. c RODO, przetwarzanie jest **niezbędne** do **wypełnienia obowiązku** prawnego **ciążącego** na administratorze

4) W **związku** z przetwarzaniem danych w celu wskazanym **powyżej,** Pani/Pana dane osobowe **mogą być udostępniane** innym odbiorcom lub kategoriom odbiorców danych osobowych, którymi **mogą być:**– podmioty, które **przetwarzają** Pani/Pana dane osobowe w imieniu Administratora na podstawie zawartej umowy powierzenia przetwarzania danych osobowych (tzw. podmioty **przetwarzające),**– inne **upoważnione** organy lub instytucje publiczne.
5) Pani/Pana dane osobowe nie **będą** przekazywane do **państwa** trzeciego lub organizacji **międzynarodowej.**
6) Pani/Pana dane osobowe **będą** przetwarzane przez okres **niezbędny** do realizacji wskazanego **powyżej** celu przetwarzania, w tym **również obowiązku** archiwizacyjnego **wynikającego** z przepisów prawa.
7) Posiada Pani/Pan prawo **żądania dostępu** do **treści** swoich danych, prawo ich sprostowania, **usunięcia** ograniczenia przetwarzania, wniesienia sprzeciwu wobec przetwarzania, prawo do przenoszenia danych, prawo do **cofnięcia** zgody na przetwarzanie w dowolnym momencie bez **wpływu** na **zgodność** z prawem przetwarzania, którego dokonano na podstawie zgody przed jej **cofnięciem.**
8) Ma Pani/Pan prawo wniesienia skargi do organu nadzorczego, tj. Prezesa **Urzędu** Ochrony Danych Osobowych.
9) Podanie przez **Panią/Pana** danych osobowych jest warunkiem rozpatrzenia sprawy (przeprowadzenia **postępowania** administracyjnego) przez Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w **Gdańsku** i wynika z przepisów prawa; co do zasady jest dobrowolne, jednak **niezbędne** do **załatwienia** sprawy w Wojewódzkim **Urzędzie** Ochrony Zabytków w **Gdańsku,** o ile z przepisów ustawy nie wynika prawny **obowiązek udostępnienia** Pomorskiemu Wojewódzkiemu Konserwatorowi Zabytków danych osobowych (w **szczególności** w **związku** z **obwiązkami** dysponenta zabytku o których mowa w art. 28 ust. 1 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.)
10) Przetwarzanie podanych przez **Panią/Pana** danych osobowych nie **będzie podlegało** zautomatyzowanemu podejmowaniu decyzji, w tym profilowaniu, o którym mowa w art. 22 ust. 1 i 4 ogólnego **rozporządzenia** o ochronie danych osobowych z dnia 27 kwietnia 2016 r.

Szadkowska Agnieszka

From: [redacted]
Sent: czwartek, 23 lipca 2026 20:46
To: Sekretariat - Biuro Rozwoju Gdańska
Subject: Uwagi dotyczące inwestycji mieszkaniowej oraz inwestycji towarzyszących w rejonie ulic Bartniczej i Starogardzkiej

Categories: EZD

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

Zachowaj ostrożność: wiadomość pochodzi spoza organizacji. Jeśli treść wydaje się podejrzana, nie otwieraj znajdujących się w niej załączników i nie klikaj w linki.

Szanowni Państwo,

W związku z planowaną inwestycją na terenie Miasta Gdańska chciałbym zgłosić uwagę dotyczącą infrastruktury drogowej w naszej dzielnicy.

Rozwój zabudowy mieszkaniowej powinien być ściśle powiązany z rozbudową i modernizacją układu drogowego. Obecnie obserwujemy dynamiczny wzrost liczby mieszkańców, natomiast stan oraz ilość dróg pozostają niewspółmierne do tempa rozwoju nowych osiedli. Powoduje to coraz większe korki i utrudnienia w codziennym funkcjonowaniu mieszkańców.

W mojej ocenie Miasto Gdańsk powinno większy nacisk położyć na poprawę infrastruktury drogowej, a nie ograniczać działań głównie do tworzenia kolejnych buspasów. Transport publiczny jest ważnym elementem systemu komunikacyjnego, jednak nie może odbywać się kosztem zaniedbania podstawowej infrastruktury drogowej, z której korzystają tysiące mieszkańców każdego dnia.

Wnoszę o uwzględnienie przy realizacji inwestycji działań mających na celu zwiększenie przepustowości istniejących dróg, budowę nowych połączeń drogowych oraz poprawę ogólnej organizacji ruchu w dzielnicy. Tylko równoczesny rozwój zabudowy i infrastruktury pozwoli zapewnić odpowiednie warunki życia dla obecnych i przyszłych mieszkańców.

Z poważaniem

[redacted]

Szadkowska Agnieszka

From: [redacted]
Sent: poniedziałek, 10 sierpnia 2026 09:15
To: Sekretariat - Biuro Rozwoju Gdańska
Subject: uwaga do wniosku LEXDEVELOPER - Osiedle Ferberianum - Gdańsk Maćkowy

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

Zachowaj ostrożność: wiadomość pochodzi spoza organizacji. Jeśli treść wydaje się podejrzana, nie otwieraj znajdujących się w niej załączników i nie klikaj w linki.

Dzień dobry,

Po zapoznaniu się z wnioskiem składam uwagę o uspójnienie danych dotyczących etapów i powierzchni użytkowych mieszkalnych.
Zwracam uwagę , że w koncepcji jest 8 etapów dla realizacji inwestycji mieszkaniowej , a we wniosku 9 etapów.

Z poważaniem
[redacted]

Uchwała nr XIX/73/2026

Rady Dzielnicy Orunia Górna – Gdańsk Południe

z dnia 6 sierpnia 2026 r.

o przedstawieniu stanowiska
w sprawie wniosku dotyczącego ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej oraz inwestycji towarzyszącej polegającej na budowie 17 budynków, z garażami podziemnymi, niezbędną infrastrukturą techniczną i zagospodarowaniem terenu oraz inwestycjami towarzyszącymi przy ul. Bartniczej i ul. Starogardzkiej w Gdańsku (dz. Nr 59/4, 59/6, 59/7, 193, obr. 0094).

Na podstawie § 14 ust. 1 pkt 25 Statutu Dzielnicy Orunia Górna - Gdańsk Południe stanowiącego załącznik do Uchwały Nr III/26/18 Rady Miasta Gdańska z dnia 11 grudnia 2018 r. w sprawie uchwalenia Statutu Dzielnicy Orunia Górna – Gdańsk Południe (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego z 21 grudnia 2018 r., poz. 5239 z późn. zm.),

uchwala się co następuje:

§ 1.

Rada Dzielnicy Orunia Górna – Gdańsk Południe z uwagi na brak wymaganej większości w sprawie stanowiska nie wyraża opinii na temat wniosku dotyczącego ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej oraz inwestycji towarzyszącej polegającej na budowie 17 budynków, z garażami podziemnymi, niezbędną infrastrukturą techniczną i zagospodarowaniem terenu oraz inwestycjami towarzyszącymi przy ul. Bartniczej i ul. Starogardzkiej w Gdańsku (dz. Nr 59/4, 59/6, 59/7, 193, obr. 0094).

§ 2.

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Dzielnicy Orunia Górna - Gdańsk Południe.

§ 3.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodniczący Rady Dzielnicy
Orunia Górna – Gdańsk Południe

Ryszard Łusiak

PODPIS ZAUFANY
RYSZARD
ŁUSIAK
06.08.2026 22:54:29 GMT+0200
Dokument podpisany elektronicznie podpisem zaufanym

ZAŁĄCZNIK NR 5: PROGNOZY ODDZIAŁYWANIA NA ŚRODOWISKO I EKOFIZJOGRAFIE (mpzp)

BIURO ROZWOJU GDAŃSKA

ZESPÓŁ OCHRONY ŚRODOWISKA

TEMAT	MIEJSCOWE PLANY ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO **LIPCE – SKARPA WYSOCZYZNY GDAŃSKIEJ** (nr1909) **MAĆKOWY REJON ULICY STAROGARDZKIEJ** (nr1911) W MIEŚCIE GDAŃSKU
OPRACOWANIE	**OPRACOWANIE EKOFIZJOGRAFICZNE**
SKALA OPRACOWANIA	**1 : 2000**
DATA	listopad 2002 r.
GŁÓWNY PROJEKTANT TEMATU	mgr inż. arch. Halina Ostrouch - Szadzlul
KIEROWNIK ZESPOŁU	mgr Krystyna Mieszkowska uprawn. urbanistyczne nr 1295/92 biegły w zakresie sporządz. OOŚ świad. nr S-073 wydane przez Wojewodę Zachodniopomorskiego
AUTOR	mgr Janina Wysocka
WSPÓŁPRACA	mgr Beata Ochmańska

SPIS TREŚCI:

1. Cel i zakres opracowania
2. Położenie i użytkowanie terenu
3. Charakterystyka środowiska przyrodniczego
   3.1. Rzeźba terenu
   3.2. Budowa geologiczna
   3.3. Wody podziemne
   3.4. Wody powierzchniowe
   3.5. Warunki klimatyczne
   3.6. Warunki glebowe
   3.7. Szata roślinna
   3.8. Powiązania przyrodnicze obszaru planu i stan jego ochrony prawnej
4. Stan antropizacji środowiska
   4.1. Zanieczyszczenie atmosfery
   4.2. Zanieczyszczenie wód powierzchniowych
   4 2. Zagrożenie 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. CEL I ZAKRES OPRACOWANIA

Niniejsze opracowanie wykonano dla potrzeb miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego:

- Lipce – skarpa Wysoczyzny Gdańskiej (nr 1909),
- Maćkowy rejon ulicy Starogardzkiej (nr 1911).

Plany te obejmują tereny graniczące ze sobą i są powiązane treścią merytoryczną. Jego zawartość określona jest przez Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 9 września 2002 r. w sprawie opracowań ekofizjograficznych (Dz. U. Nr 155, poz. 1298).

Celem przedstawianego opracowania jest:

- dostarczenie dostosowanej do skali planów 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 zagospodarowania przestrzennego omawianego terenu.

Opracowanie składa się z:

- części opisowej, zawierającej charakterystykę poszczególnych elementów środowiska, analizę i diagnozę jego stanu oraz wnioski i wytyczne do planów zagospodarowania przestrzennego,
- mapy w skali 1 : 2000 pt. Uwarunkowania przyrodnicze, wykonanej na aktualnym podkładzie sytuacyjno-wysokościowym, obejmującej wszystkie istotne elementy środowiska przyrodniczego obszaru objętego wymienionymi wyżej planami,
- mapy w skali 1 : 2000 pt. Hipsometria.

2. POŁOŻENIE I UŻYTKOWANIE TERENU

Ogółem obszar obu planów zajmuje powierzchnię 98,1 ha, w tym plan nr 1909 – 36,6 ha, plan nr 1911 – 61,5 ha.

Jest on położony w południowej części Gdańska, w strefie krawędziowej Wysoczyzny Gdańskiej. W ogólnym zarysie granice terenu objętego obydwoma planami wyznaczają ulice: od północy i częściowo od zachodu - ul. Starogardzka,

dalej droga przebiegająca na południe od ul. Bartniczej, długą granicę zachodnią stanowią wydzielenia ewidencyjne będące granicą z podjętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego Maćkowy III; krótki odcinek granicy południowej przylega do linii rozgraniczających Obwodnicy Południowej. Wschodnią granicę obu planów stanowi Kanał Raduni.

Teren opracowania jest obszarem miasta słabo zainwestowanym – luźna zabudowa mieszkaniowa usytuowana jest u podnóża skarpy wysoczyzny – przy ulicy Nowiny i wzdłuż ulicy wewnętrznej należącej do Traktu Św. Wojciecha oraz w dolnym odcinku doliny potoku M2, w sąsiedztwie stawów rybnych. W Lipcach, przy ul. Trakt Św. Wojciecha usytuowany jest klub jeździecki ze stadniną koni, a przy ul. Starogardzkiej – baza Przedsiębiorstwa Robót Sanitarno-Porządkowych. Na wierzchowinie wysoczyzny, przy ul. Bartniczej znajduje się Spółdzielnia Mleczarska „Maćkowy", a w jej sąsiedztwie i w rejonie ul. Borkowskiej niewielkie zespoły ogrodów działkowych.

3. CHARAKTERYSTYKA ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO

3.1. Rzeźba terenu

Teren opracowania znajduje się w strefie krawędziowej Wysoczyzny Gdańskiej, w pobliżu jej styku z równiną deltową Wisły. Jest to obszar licznych, głębokich rozcięć erozyjnych w rejonie skarpy wysoczyzny oraz znacznie mniej urozmaiconej, lekko falistej wierzchowiny na obszarze przylegającym do zachodniego odcinka ulicy Starogardzkiej. Główne doliny erozyjne mają przebieg zbliżony do równoleżnikowego, odchodzące od nich dolinki boczne mają kierunki zbieżne do dolin głównych. Spadki terenu w rejonie skarpy wysoczyzny dochodzą do 40%, na wierzchowinie nie przekraczają 12%.

Charakterystyczne są duże wysokości względne pomiędzy wąskim pasem tarasu plejstoceńskiego u podnóża wysoczyzny, o rzędnych około 8 m n.p.m. (teren wzdłuż kanału Raduni), a skarpami leżącymi w bezpośrednim sąsiedztwie, wznoszącymi się do 40,0 m n.p.m., przy czym obszarem najwyżej położonym jest fragment wierzchowiny przylegający od południa i wschodu do Spółdzielni Mleczarskiej „Maćkowy", wznoszący się do poziomu prawie 60,0 m n.p.m

Najbardziej rozwiniętymi formami dolinnymi są: w północnej części obszaru planu dolina potoku Maćkowy, w części środkowej – głębokie rozcięcie erozyjne (o

trzech ramionach), którego doliną o najbardziej stromych stokach płynie potok M2; południowa granica planu przylega do rozległej doliny (znajdującej się poza obszarem planu), którą wytyczono ulicę Borkowską. Ponadto skarpę wysoczyzny rozcinają liczne krótkie dolinki mające ujście po zachodniej stronie kanału Raduni.

3.2. Budowa geologiczna

Na większości obszaru, pod warstwą gleby zalegają osady bezpośredniej akumulacji lodowca: gliny, gliny piaszczyste i piaski gliniaste, w których zawartość frakcji iłowej przekracza 5%.

Dna dolin erozyjnych wypełniają piaski przeważnie drobnoziarniste o miąższości przekraczającej 4,5 m, lokalnie z wkładkami lub przewarstwieniami utworów słabonośnych – mułów, namułów organicznych i torfów. Miąższość wkładek nie przekracza 0,30 m.

Ujściowy odcinek doliny potoku Maćkowy, wg materiałów geologicznych odchylający się w kierunku południowym od aktualnego przebiegu cieku, zbudowany jest z wyżej wymienionych utworów słabonośnych o miąższości od 2-4 m, zalegających na piaskach stożków napływowych.

Utwory stożków napływowych: piaski przeważnie drobno i średnioziarniste o miąższości ponad 4,5 m z lokalną domieszką utworów o grubszej frakcji budują cały pas tarasu plejstoceńskiego ukształtowanego u podnóża wysoczyzny. W granicach opracowania obu planów taras plejstoceński ma szerokość od 50 m w sąsiedztwie ul. Borkowskiej do 300m w rejonie ul. Starogardzkiej i wykazuje lekki spadek w kierunku wschodnim.

3.4. Wody podziemne

Na przeważającym obszarze planu występują utwory spoiste trudnoprzepuszczalne, w których na ogół do głębokości większej niż 4,5 m nie stwierdzono obecności wody gruntowej. Jednak w rejonie przylegającym do górnego fragmentu doliny potoku M2 i do dolinek bocznych tego cieku, na głębokości od 2,0 do 4,0 m mogą wystąpić sączenia z przewarstwień piaszczystych.

W obszarze dna dolin cieków poziom wody gruntowej ustabilizowany jest na głębokości 1,0 – 2, 0 m.

W piaszczystych utworach tarasu plejstoceńskiego u podnóża wysoczyzny (rejon Traktu Św. Wojciecha i ul. Nowiny), woda gruntowa zalega na głębokości przekraczającej 4,0 m.

3.4. Wody powierzchniowe

Opracowywany obszar położony jest w zlewni Kanału Raduni, której podporządkowane są cztery zlewnie cząstkowe. Wybudowanie kanału spowodowało odcięcie spływających z wysoczyzny licznych stałych i okresowych cieków od głównego odbiornika wód jakim wcześniej była Równina Deltowa Wisły. Obecnie rolę odbiornika wód opadowych i cieków stałych z południowego fragmentu wysoczyzny pełni Kanał Raduni, który w przypadku zwiększonego dopływu tych wód, ze względu na swą ograniczoną pojemność i niewielki spadek, reaguje gwałtownym, stwarzającym zagrożenie przyborem wód w korycie.

Północna część opracowywanego obszaru, przylegająca do ul. Starogardzkiej znajduje się w zlewni potoku Maćkowy. Całkowita długość potoku, którego ujściowy odcinek płynie po północnej stronie tej ulicy i ma charakter przydrożnego rowu, wynosi 3167 m. Od źródliska w rejonie Borkowa ciek płynie przez tereny rolne, pełniąc rolę kanału melioracyjnego, do którego odprowadzane są wody drenażowe. Znaczny spadek cieku i brak umocnień powodują erozję koryta i ruch rumowiska odkładającego się w kanale Raduni.

Ciekiem odwadniającym środkową część obszaru jest potok M2 o długości 1579 m. Potok ten, mający dolinę z licznymi odgałęzieniami wypływa z rejonu wsi Maćkowy, i pełni funkcję podobną do cieku wyżej wymienionego. W odcinku ujściowym zasila trzy stawy, wśród których rolę stawu rybnego spełnia tylko zbiornik środkowy. W prawie suchym i zarośniętym stawie zachodnim gromadzi się tylko mała ilość wód opadowych, natomiast niewielki staw wschodni wymaga oczyszczenia i podobnie jak pozostałe, odbudowy urządzeń piętrzących. Mimo to, w obecnym stanie, wszystkie zbiorniki wodne stanowią atrakcyjny element przyrodniczy i krajobrazowy.

Tereny przylegające od północy i południa do zlewni rowu M2 odwadniane są bezpośrednio przez kanał Raduni. Pozbawione są one cieków stałych, jednak liczne częściowo wypełnione wodą wyżłobienia na powierzchni zboczy świadczą o występowaniu cieków okresowych.

Zalegające w podłożu wysoczyzny grunty słabo przepuszczalne umożliwiają stagnację wód opadowych na powierzchni terenu zarówno w formie niewielkich zbiorników wodnych, jak również w postaci nasączonej warstwy powierzchniowej, a także zwiększają objętość spływu powierzchniowego. Zjawisko to na dość dużym obszarze występuje na południowy-wschód od Spółdzielni Mleczarskiej „Maćkowy".

3.5 Warunki klimatyczne

Na obszarze opracowania panują warunki klimatyczne charakterystyczne dla wierzchowiny Wysoczyzny Gdańskiej i jej strefy krawędziowej:

- najniższa średnia roczna temperatura powietrza, a także najniższe temperatury minimalne i największa liczba dni mroźnych i bardzo mroźnych,
- warunki sprzyjające powstawaniu w dolinach inwersji termicznych,
- mała liczba dni pogodnych,
- wysoka wilgotność powietrza i znaczna liczba dni z mgłą, szczególnie w dnach dolin,
- duża prędkość wiatru (na powierzchni wierzchowiny), z przewagą wiatrów z kierunku południowo-zachodniego, w nieco mniejszym z zachodniego,
- uprzywilejowane warunki termiczne zboczy o ekspozycji południowej.

3.6 Warunki glebowe

W północnej i środkowej części obszaru planu, na terenach o mniejszych spadkach przeważają gleby gliniaste wytworzone głównie z utworów zwałowych. Są to piaski gliniaste mocne, płytkie i średniogłębokie na podłożu gliny lekkiej, lokalnie występuje znaczna domieszka frakcji pyłowej. Poziom próchniczny jest prawidłowy, stosunki wodne właściwe, odczyn gleb lekko kwaśny i obojętny. Pod względem bonitacyjnym stanowią one użytki rolne klasy IVa, IVb, rzadziej IIIb i IIIa gruntów ornych, w dolinie po zachodniej stronie stawów rybnych – użytki zielone klasy V i VI.

Na południe od parku leśnego, w obszarze obejmującym silnie urozmaiconą morfologicznie krawędź wysoczyzny, dominują gleby piaskowe wytworzone z utworów zwałowych: piaski gliniaste lekkie o płytkim poziomie próchnicznym i poziomie wody gruntowej poniżej profilu glebowego, powodującym okresowe wysuszenie gleb. Przeważają grunty orne klasy IV a i IV b. Znacznie większy udział niż w części północnej mają użytki zielone, na ogół posiadają one klasę bonitacyjną

V i VI. Stożek napływowy u podnóża wysoczyzny (wzdłuż kanału Raduni) pokrywają gleby gliniaste mocne, o prawidłowo wykształconym poziomie próchnicznym i właściwych stosunkach wodnych, zaliczone do klas III gruntów ornych (w części północnej obszaru) i klasy IV użytków zielonych (w części południowej).

Obecnie przeważający areał gruntów nie jest użytkowany rolniczo.

3.7 Szata roślinna

Najbardziej wartościowym obszarem zieleni zarówno w aspekcie przyrodniczym, jak i historycznym jest park leśny związany z zespołem rezydencjonalnym dworu Ferberów. W skład zapoczątkowanego u schyłku XVI wieku zespołu wchodzi leżący po wschodniej stronie kanału Raduni (poza granicą planów) zespół dworsko-ogrodowy, pozostała część założenia, leżąca po zachodniej stronie kanału, znajduje się w granicach planu. Tworzą ją:

- zespół folwarczny zlokalizowany w północnej części założenia,
- zespół dawnego zajazdu „Pod Świńskimi Głowami" w części południowej,
- park leśny związany z zajazdem.

Założenie parkowe obejmuje także zespół stawów rybnych połączonych z terenem nie istniejącego obecnie zespołu pobrowarnego,

Park leśny porastający niezwykle urozmaicony morfologicznie fragment krawędzi wysoczyzny tworzą prawie wyłącznie gatunki liściaste, głównie buki i dęby. Zachowały się liczne drzewa liczące ponad 100 lat, szczególnie wzdłuż jego południowej granicy. Tu rośnie grupa drzew: dąb i buk będących pomnikiem przyrody (nr rejestr. 303). Na obszarze parku zachowały się także fragmenty kompozycji parkowo-ogrodowej.

Pod względem siedliskowym ten kompleks zieleni stanowi las świeży, jedynie niewielki fragment doliny potoku M2, po zachodniej stronie stawów rybnych porośnięty jest olsem jesionowym.

Poza parkiem leśnym, na obszarze obu planów występują nieliczne skupiska drzew:

- drzewa wierzby, klonu, lipy i topoli tworzą szpaler wzdłuż kanału Raduni,
- młode nasadzenia drzew liściastych wraz z dekoracyjnymi krzewami i odpowiednio pielęgnowanymi trawnikami kształtują zieleń ozdobną na terenie Spółdzielni Mleczarskiej „Maćkowy",

- zabudowie mieszkaniowej przy ul. Nowiny towarzyszą ogródki przydomowe, z drzewami i krzewami, głównie owocowymi,
- na wschód od Spółdzielni Mleczarskiej „Maćkowy" znajduje się kompleks ogrodów działkowych, drugi, mniejszy zlokalizowany jest w sąsiedztwie skarpy nad ulicą Borkowską
- w rejonie skarpy, szczególnie w jej części południowej usytuowane są sady.

W narożniku ulic Starogardzkiej i Bartniczej, u podnóża skarpy znajduje się skupisko rokitnika zwyczajnego, który jest gatunkiem chronionym. Zarośnięty zachodni staw rybny oraz obrzeża pozostałych stawów porasta roślinność hydrogeniczna.

Niewielki areał gruntów jest jeszcze uprawiany rolniczo.

Teren o skomplikowanej rzeźbie, głównie charakteryzujący się dużymi spadkami obszar rozcięć erozyjnych porasta roślinność, którą na mapie oznaczono jako zieleń ekologiczna. Roślinność ta, utrwalająca narażone na erozję obszary gleb o dużych spadkach, stwarzająca dogodne warunki siedliskowe dla fauny ziemnej (na podmokłościach także ziemnowodnej), pełniąca doniosłą funkcję krajobrazową oraz wzbogacająca w materię gleby poddane denudacji spełnia przypisaną jej funkcję. Tworzą ją, oprócz roślinności murawowej, ruderalnej i licznych odmian ziół rozległe często zespoły krzewów głogu, dzikiej róży, wierzby i klonu z pojedynczymi drzewami, znajdujące się na ogół w bardzo dobrej kondycji zdrowotnej.

3.8. Powiązania przyrodnicze obszaru opracowania i stan jego ochrony prawnej

Najbardziej cennym obiektem wpisanym do rejestru zabytków (decyzja Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków nr WODK – 0733/49/84 z dnia 4 lutego 1984 r.) jest zespół rezydencjonalny dworu Ferberów; z opisanym w dziale 3. 7. parkiem leśnym, któremu towarzyszy zespół stawów rybnych.

W południowej części parku znajduje się, również wspomniana w poprzednim dziale grupa drzew (dąb i buk) uznanych za pomnik przyrody (orzeczenie Nr 303 z dnia 16. 10. 1973 r., Dz. Urz. WRN w Gdańsku, nr 7, poz. 49 z dnia 10. 06. 1974 r.).

Prawie cały obszar planu Lipce – skarpa Wysoczyzny Gdańskiej oraz znaczna część obszaru planu Maćkowy rejon ul. Starogardzkiej, jako teren bogato urzeźbiony,

z licznymi dolinami posiadającymi potoki stałe - „Maćkowy” i „M2” oraz liczne cieki okresowe, z niezwykle atrakcyjnym przyrodniczo parkiem leśnym, powierzchniami zakrzewionymi i stawami rybnymi wchodzi w skład Ogólnomiejskiego Systemu Terenów Aktywnych Biologicznie (OSTAB). W granicach obu planów system ten zapewnia powiązanie przyrodnicze południowego obszaru strefy krawędziowej wysoczyzny z doliną Potoku Oruńskiego, a poprzez ciągi łączące także z korytarzem ekologicznym Motławy i Starej Raduni.

Lokalna polityka ochronna dla terenów OSTAB została ustalona przez „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gdańska” i przewiduje m.in.:

- wykluczenie lokalizowania w obrębie Systemu funkcji o silnym oddziaływaniu na środowisko, w tym intensywnej zabudowy mieszkaniowej,
- zachowanie (w miarę możliwości) obecnego użytkowania terenów, zgodnie z pełnionymi przez System funkcjami ekologicznymi, jak np. lasy, zieleń miejska o charakterze publicznym, wody otwarte, wybrane fragmenty ogrodów działkowych, tereny usług: nauki, oświaty, kultury, zdrowia, rekreacji – z dużą ilością zieleni, zwłaszcza wysokiej (minimum 50% powierzchni działki zajęte przez tereny aktywne biologicznie), tereny wolno stojącej zabudowy mieszkaniowej o niskiej intensywności (tereny aktywne biologicznie na co najmniej 70% powierzchni działki),
- przywracanie naturalnego stanu istniejącym strukturom przyrodniczym i eliminowanie barier antropogenicznych,
- ograniczanie przerywania ciągów powiązań ekologicznych elementami infrastruktury technicznej oraz minimalizowanie nieuchronnych kolizji (np. przez prowadzenie dróg estakadami, stosowanie odpowiednio dużych przepustów itp.).

Ogólnomiejski System Terenów Aktywnych Biologicznie nie jest obszarem chronionym w rozumieniu ustaw, jednak wdrożenie powyższych zasad zagospodarowania przestrzennego na jego obszarze oznaczać będzie, że podlega on lokalnie ustalonej polityce ochronnej.

4. STAN ANTROPIZACJI ŚRODOWISKA

4.1. Zanieczyszczenie atmosfery

W związku z peryferyjnym położeniem opracowywanego planu wobec głównych emitorów zanieczyszczeń w Gdańsku oraz dobrym przewietrzaniem wynikającym z racji usytuowania na kierunku dominujących wiatrów (z sektora południowo-zachodniego i zachodniego), obszar planu charakteryzuje się dobrymi warunkami aerosanitarnymi.

W rejonie objętym opracowaniem, przy ul. Nowiny zlokalizowany jest punkt monitoringu opadu pyłu i ołowiu prowadzony przez WSSE w Gdańsku; drugi znajduje się przy Trakcie Św. Wojciecha 396 – w odległości 600 m od południowej granicy planu Lipce – skarpa Wysoczyzny Gdańskiej.

Opad pyłu [g/m^2/rok]

Punkt pomiarowy	1996	1997	1998	1999	2000	2001
ul. Nowiny	40,0	51,9	41,3	46,8	40,1	62,9
Trakt Św. Wojciecha 396	45,4	47,8	60,2	54,7	63,1	54,3
Norma	**200**					

Opad ołowiu [g/m^2/rok]

Punkt pomiarowy	1996	1997	1998	1999	2000	2001
ul. Nowiny	0,015	0,046	0,041	0,038	0,014	0,017
Trakt Św. Wojciecha 396	0,016	0,022	0,026	0,027	0,013	0,015
Norma	**0,1**					

Na podstawie przedstawionych wyników badań można stwierdzić, że na obszarze planu nie występowały przekroczenia dopuszczalnych norm opadu pyłu i ołowiu. Najwyższy opad pyłu, zanotowany przy Trakcie Św. Wojciecha 396 w roku 2000 i przy ul. Nowiny w r. 2001 nie przekraczał 31,5% dopuszczalnej normy. Opad

ołowiu, mimo wykazywanego w roku 2001 lekkiego wzrostu mieścił się w 15% i 17% obowiązującej normy.

Na opracowywanym obszarze największym emitorem zanieczyszczeń powietrza, nie oddziałującym jednak bezpośrednio na teren przyległy jest komin kotłowni Spółdzielni Mleczarskiej „Maćkowy". Jest to kotłownia węglowa wyposażona w 3 kotły parowe, każdy o mocy 6,38 MW, przy czym jeden z tych kotłów stanowi rezerwę.

Poniżej, za opracowaniami „Ocena stanu środowiska w gminie Gdańsk" w poszczególnych latach, podaje się dane dotyczące obliczeniowej emisji z tego zakładu, w Mg/rok:

	1997	**1998**	**1999**	**2000**	**2001**
- **SO_2** -	130,10	97,87	65,00	b.d.	60,00
- **NO_2** -	34,80	31,24	23,00	21,30	22,00
- **CO** -	183,70	85,48	52,00	56,80	42,00
- **pyły** -	53,60	b.d.	53,00	42,19	42,00

Praca kotłowni, mimo tendencji malejącej powoduje przekroczenie dopuszczalnej emisji dwutlenku siarki. Najbardziej optymalnym rozwiązaniem likwidującym emisję i umożliwiającym rozbiórkę szpecącego krajobraz komina byłoby podłączenie zakładu do ogólnomiejskiej sieci ciepłowniczej, obecnie doprowadzonej tylko do Oruni Górnej.

4.2. Zanieczyszczenie wód powierzchniowych

Czystość wód powierzchniowych, w ramach trwającego monitoringu badana była na Kanale Raduni. Najbliższy dla obszaru obu planów punkt pomiarowy usytuowany był w parku Oruńskim, w rejonie ul. Nowiny. W roku 2001 stwierdzono nieznaczne pogorszenie jakości wód pod względem fizyczno-chemicznym i bardzo wyraźne pod względem bakteriologicznym. Ogólnie, ciek charakteryzuje się niskim poziomem zanieczyszczenia chemicznego (95% wyników w klasie I i II) i bardzo wysokim poziomem zanieczyszczenia bakteriologicznego (brak wyników w klasie I i zaledwie 16% wyników w klasie II). Należy jednak wyjaśnić, iż ocena cieku może być obarczona pewnym błędem wynikającym z mniejszej ilości badań przeprowadzonych w tym punkcie pomiarowym na skutek lipcowej powodzi i przerwania wałów w rejonie stanowiska pomiarowego, w następstwie czego okresowo zmieniono bieg Kanału, kierując jego nurt do rzeki Raduni.

4.3. Zagrożenie klimatu akustycznego

W ramach opracowania p.t. „Mapa terenów spokojnych gminy Gdańsk" wykonano pomiary dobowego natężenia ruchu przy ul. Starogardzkiej, na odcinku od Traktu Św. Wojciecha do granic miasta. Wykazują one, iż całkowita ilość samochodów na tym odcinku ulicy wynosi od 2800 do 3120 pojazdów, w tym transport ciężki stanowi 20%, a prędkość pojazdów wynosi 50 km/godz. Wg wartości równoważnego poziomu dźwięku A w decybelach, poziom hałasu drogowego emitowanego przez tę ulicę w porze dziennej wynosi około 65 dB.

Wzdłuż obszaru planu ulica ta, na prawie całej długości od strony południowej otoczona jest wysoką skarpą, a więc jej oddziaływanie obejmuje tylko wąski pas terenu. Jedynie położony na obszarze płaskim, 160-metrowy zachodni odcinek tej ulicy ma większy wpływ na przyległy teren, jednak już w odległości około 80 m od krawędzi jezdni natężenie hałasu spada do poziomu 55 dB(A), będącego wyznacznikiem terenów spokojnych.

Oddziaływanie znajdującego się poza wschodnią granicą obu planów Traktu Św. Wojciecha, ze względu na jego oddalenie (za ul. Nowiny i kanałem Raduni) oraz usytuowanie w wykopie stanowiącym naturalną barierę akustyczną i izolującym tę ulicę od opracowywanego obszaru także optycznie, jest niewielkie.

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

Na opracowywanym obszarze, dzięki silnie urozmaiconej rzeźbie strefy krawędziowej wysoczyzny, uniemożliwiającej w rejonie bardzo dużych (40^0) spadków wprowadzenie zainwestowania, zachowały się liczne zbiorowiska roślinne nawiązujące do naturalnych. Wykazują one zgodność z cechami i uwarunkowaniami przyrodniczymi, ciągle dużą odporność na degradację i zdolność do regeneracji. Wraz z ciekami wodnymi umożliwiają zachowanie powiązań ekologicznych Ogólnomiejskiego Systemu Terenów Aktywnych Biologicznie (OSTAB), do którego włączono prawie cały obszar planu Lipiec i znaczną część obszaru planu Maćkowy. System zapewnia powiązanie przyrodnicze południowego obszaru strefy krawędziowej wysoczyzny z doliną Potoku Oruńskiego, a poprzez ciągi łączące także z korytarzem ekologicznym Motławy i Starej Raduni.

Różnorodność biologiczną na obszarze obu planów, oprócz wspomnianych zbiorowisk naturalnych i cieków tworzą: atrakcyjny przyrodniczo kompleks parkowo-leśny, akweny wód stojących z roślinnością hydrogeniczną, niewielkie już obszary gruntów rolnych, roślinność segetalna, a także zieleń ozdobna, ogrody działkowe i roślinność ruderalna. Niezaprzeczalnym atutem obszaru są jego walory krajobrazowe, dotychczas jeszcze słabo doceniane. Powinny one zostać zachowane w dotychczasowej postaci, umożliwiającej utworzenie punktów widokowych otwartych na rozległy obszar Żuław Gdańskich.

Zmiany jakie zachodzą obecnie w środowisku, poza lokalizacją obiektu Spółdzielni Mleczarskiej „Maćkowy" są niewielkie i dotyczą głównie luźnej zabudowy mieszkaniowej w rejonie ulic Nowiny i Traktu Św. Wojciecha. Przy obecnej intensywności zabudowy, nie powodują one niepożądanych przekształceń i degradacji środowiska.

Stan środowiska, przy obecnym, niewielkim zainwestowaniu i małym procesie przekształceń ocenia się jako dobry.

6. WYTYCZNE Z ZAKRESU OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŚRODOWISKA

Celem opracowania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego: Lipce – skarpa Wysoczyzny Gdańskiej oraz Maćkowy rejon ul. Starogardzkiej jest wyznaczenie stref funkcyjnych i określenie warunków zabudowy i zagospodarowania na tym terenie, a także ochrona walorów przyrodniczo-krajobrazowych fragmentu skarpy Wysoczyzny Gdańskiej, wyznaczenie terenów pod ścieżki rowerowe, ciągi piesze i spacerowe, terenów rekreacyjnych oraz punktów widokowych. Ponadlokalnym celem publicznym jest zachowanie rezerwy terenowej pod GPZ wraz z fragmentem linii 110 kV Maćkowy-Błonia.

W Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gdańska obszar Lipiec, przylegający od północy do Obwodnicy Południowej znajduje się w wykazie obszarów, dla których sporządzenie planów miejscowych jest obowiązkowe, ze względu na istniejące uwarunkowania. Ponadto obszar obu planów został ujęty w „Studium rehabilitacji obszaru Oruni, Lipiec i Św. Wojciecha w Gdańsku" jako wymagający działań prowadzących do naprawienia szkód wyrządzonych powodzią oraz zmierzających do poprawienia jakości życia mieszkańców podnóża skarpy. Wnioski do planów złożyli także właściciele prywatni.

Opierając się na przedstawionej w poprzednich rozdziałach analizie aktualnego stanu poszczególnych elementów środowiska przyrodniczego oraz stopnia zmian antropogenicznych, określić można następujące wytyczne do projektów miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego:

- ze względu na bardzo duże spadki terenu w rejonie skarpy wysoczyzny i wysokie walory krajobrazowe proponuje się wyłączenie z procesów inwestycyjnych obszarów o spadkach przekraczających 20% i pozostawienie ich w niezmienionej, dotychczasowej postaci. Obszar ten oznaczony został na mapie w skali 1:2000 p.t. „Hipsometria",
- możliwe jest w tym obszarze rozważne wytyczenie szlaków turystycznych, ciągów pieszych i spacerowych - bezwzględnie równoległych do stoku oraz lokalizacja punktów widokowych w miejscach nie wymagających wycinki drzewostanu,
- na obszarze przylegającym do zabytkowego parku leśnego proponuje się lokalizację funkcji wymagających dużego udziału powierzchni biologicznie czynnej, które stanowiłyby strefę buforową parku,
- na terenie parku, którego drzewostan jest do bezwzględnego zachowania, należy dążyć do odtworzenia częściowo zachowanych fragmentów kompozycji parkowo-ogrodowej, a także do wyznaczenia ścieżek spacerowych, ewentualnie szlaków turystycznych o nawierzchni przepuszczalnej lub półprzepuszczalnej,
- drzewostan parku wymaga wytrzebienia licznych samosiewów, usunięcia wiatrołomów oraz wykonania niezbędnych cięć pielęgnacyjnych oczyszczających go z suchych lub odłamanych konarów,
- należy odtworzyć wszystkie stawy rybne wraz z groblami i urządzeniami piętrzącymi,
- na terenie o spadkach mniejszych niż 20%, przewidzianych pod strefy funkcyjne, udział powierzchni biologicznie czynnej powinien wynosić:
  - dla wszystkich funkcji na terenie OSTAB – 70%
  - poza zasięgiem OSTAB: dla stref 21, 22, 23, 24 – 50%,
  - dla stref 31, 32 – 40%,

- dla strefy 33, której lokalizację proponuje się w rejonie ul. Starogardzkiej – 30%,

- w ramach powierzchni biologicznie czynnej należy co najmniej 20 % powierzchni przeznaczyć pod zadrzewienia, zgodne z warunkami siedliskowymi,
- ze względu na wyjątkowo niekorzystny akcent krajobrazowy, widoczny na bardzo dużym obszarze, jakim jest komin kotłowni należącej do Spółdzielni Mleczarskiej „Maćkowy", proponuje się zmianę paliwa stosowanego w kotłowni, co umożliwi jej modyfikację i likwidację komina,
- na terenie stadniny koni należy tak zabezpieczyć składowisko obornika, aby odcieki nie przedostały się do płynącego w sąsiedztwie Kanału Raduni,
- projektowany układ komunikacyjny należy dostosować do skomplikowanej rzeźby terenu, jego ingerencja w ukształtowanie powinna ograniczać się do przypadków niezbędnych,
- na parkingach większych niż 10 miejsc postojowych należy wprowadzić zadrzewienia wg wskaźnika 1 drzewo na 5 miejsc postojowych,
- zagospodarowanie obszaru wierzchowiny wysoczyzny przylegającego do strefy krawędziowej należy projektować wyjątkowo starannie, mając na uwadze wysokie walory krajobrazowe terenu, jego rozległą ekspozycję oraz odsunięcie budynków od krawędzi skarp oparte o badanie stabilności gruntu.

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 Środowiska z dnia 9 września 2002 r. w sprawie opracowań ekofizjograficznych (Dz. U. Nr 155, poz. 1298).
3. 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).
4. 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).
5. Prace problemowe środowiska geograficznego miasta Gdańska, - „Geoprojekt" Gdańsk, 1971 r.
6. Ocena stanu środowiska w gminie Gdańsk za lata 1998, 1999, 2000, 2001, Prezydent Miasta Gdańska, sierpień 1999 r, lipiec 2000 r, lipiec 2001 r, lipiec 2002 r.
7. Mapa terenów spokojnych gminy Gdańsk, Laboratorium pomiarowo-badawcze STANDARD, 2000 r.
8. 10. Trapp J. i in., Klimat aglomeracji gdańskiej, Zeszyty Naukowe Wydz. BGiO UG, Geografia 16, 1987 r.

DOKUMENTACJA FOTOGRAFICZNA

Fot. 1 – Fragment wierzchowiny wysoczyzny po wschodniej stronie Spółdzielni Mleczarskiej „Maćkowy"

Fot. 2 – Zbiornik wodny na wierzchowinie – prawdopodobnie pozostałość dawnej glinianki

Fot. 3 – Wyeksponowany w krajobrazie komin Sp-ni Mlecz. „Maćkowy"

Fot. 4 – Jak wyżej

Fot. 5 – Zieleń na przedpolu parku leśnego

Fot. 6 – Jedna z dolinek w rejonie Lipiec, w głębi park leśny

Fot. 7 – Widok w kierunku północnej części podnóża skarpy i Żuław, w tle Bazylika NMP

Fot. 8 – Widok ze skarpy wysoczyzny w południowej części planu Lipiec

Fot. 9 – Jeden z trzech stawów rybnych – zarośnięty staw zachodni

Fot. 10 – Staw środkowy

Fot. 11 – Najmniejszy staw - wschodni

Fot. 12 – Nieruchomość przy ul. Trakt Św. Wojciecha – widok z parku

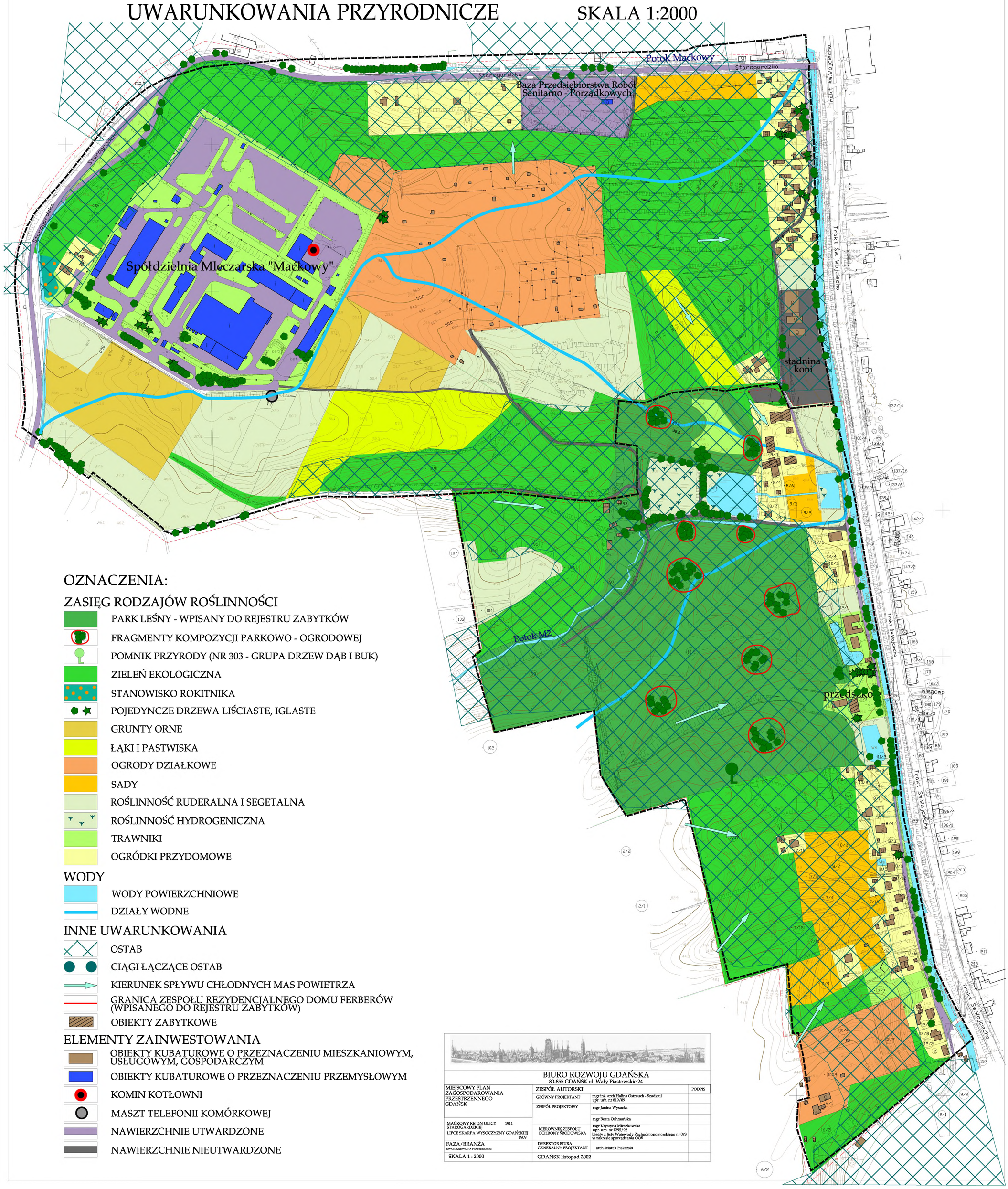
MIASTO GDAŃSK

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

MAĆKOWY REJON ULICY STAROGARDZKIEJ 1911
LIPCE SKARPA WYSOCZYZNY GDAŃSKIEJ 1909

UWARUNKOWANIA PRZYRODNICZE

SKALA 1:2000



OZNACZENIA:

ZASIĘG RODZAJÓW ROŚLINNOŚCI

- PARK LEŚNY - WPISANY DO REJESTRU ZABYTKÓW
- FRAGMENTY KOMPOZYCJI PARKOWO - OGRODOWEJ
- POMNIK PRZYRODY (NR 303 - GRUPA DRZEW DĄB I BUK)
- ZIELEŃ EKOLOGICZNA
- STANOWISKO ROKITNIKA
- POJEDYNCZE DRZEWA LIŚCIASTE, IGLASTE
- GRUNTY ORNE
- ŁĄKI I PASTWISKA
- OGRODY DZIAŁKOWE
- SADY
- ROŚLINNOŚĆ RUDERALNA I SEGETALNA
- ROŚLINNOŚĆ HYDROGENICZNA
- TRAWNIKI
- OGRÓDKI PRZYDOMOWE

WODY

- WODY POWIERZCHNIOWE
- DZIAŁY WODNE

INNE UWARUNKOWANIA

- OSTAB
- CIĄGI ŁĄCZĄCE OSTAB
- KIERUNEK SPŁYWU CHŁODNYCH MAS POWIETRZA
- GRANICA ZESPOŁU REZYDENCJALNEGO DOMU FERBERÓW (WPISANEGO DO REJESTRU ZABYTKÓW)
- OBIEKTY ZABYTKOWE

ELEMENTY ZAINWESTOWANIA

- OBIEKTY KUBATUROWE O PRZEZNACZENIU MIESZKANIOWYM, USŁUGOWYM, GOSPODARCZYM
- OBIEKTY KUBATUROWE O PRZEZNACZENIU PRZEMYSŁOWYM
- KOMIN KOTŁOWNI
- MASZT TELEFONII KOMÓRKOWEJ
- NAWIERZCHNIE UTWARDZONE
- NAWIERZCHNIE NIEUTWARDZONE

BIURO ROZWOJU GDAŃSKA
80-855 GDAŃSK ul. Wały Piastowskie 24

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GDAŃSK	ZESPÓŁ AUTORSKI		PODPIS
	GŁÓWNY PROJEKTANT	mgr inż. arch Halina Ostrouch - Szadziul upr. urb. nr 819/89	
	ZESPÓŁ PROJEKTOWY	mgr Janina Wysocka	
		mgr Beata Ochmańska	
MAĆKOWY REJON ULICY STAROGARDZKIEJ 1911 LIPCE SKARPA WYSOCZYZNY GDAŃSKIEJ 1909	KIEROWNIK ZESPOŁU OCHRONY ŚRODOWISKA	mgr Krystyna Mieszkowska upr. urb. nr 1295/92 biegły z listy Wojewody Zachodniopomorskiego nr 073 w zakresie sporządzania OOS	
FAZA / BRANŻA UWARUNKOWANIA PRZYRODNICZE	DYREKTOR BIURA GENERALNY PROJEKTANT	arch. Marek Piskorski	
SKALA 1 : 2000	GDAŃSK listopad 2002		

BIURO ROZWOJU GDAŃSKA
UL. WAŁY PIASTOWSKIE 24, GDAŃSK

ZESPÓŁ OCHRONY ŚRODOWISKA

TEMAT	MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA RZESTRZENNEGO **LIPCE – SKARPA WYSOCZYZNY GDAŃSKIEJ** W MIEŚCIE GDAŃSKU (Nr planu 1909)
OPRACOWANIE	**PROGNOZA ODDZIAŁYWANIA NA ŚRODOWISKO PROJEKTU PLANU**
SKALA OPRACOWANIA	1 : 2000
DATA	lipiec 2003 r.
GŁÓWNY PROJEKTANT TEMATU **AUTOR PLANU**	mgr inż. arch. Halina Ostrouch - Szadziul mgr inż. arch. Agata Piszczek
KIEROWNIK ZESPOŁU OCHRONY ŚRODOWISKA	mgr Krystyna Mieszkowska
AUTOR	mgr Janina Wysocka
WSPÓŁPRACA	mgr Ewa Mączka

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. Warunki glebowe
   2.8. Szata roślinna
   2.9. Powiązania przyrodnicze obszaru opracowania i stan jego ochrony prawnej

3. STAN ANTROPIZACJI ŚRODOWISKA
   3.1. Zanieczyszczenie atmosfery
   3.2. Zanieczyszczenie wód powierzchniowych
   3.3. 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 cząstkowo (np. w kolejności, w jakiej poszczególni właściciele terenu dzielą lub zbywają swoje nieruchomości), w długim okresie czasu (plan jest ważny przeciętnie przez 10-15 lat), przez wiele niezależnych od siebie podmiotów (fizycznych i prawnych właścicieli i władających terenami), co utrudnia kontrolę osiąganych efektów. Niemal żaden plan zagospodarowania przestrzennego nie został zrealizowany w pełni, a sformułowanie ustaleń planu nie jest równoznaczne z posiadaniem środków na jego realizację.

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

Ze wskazanej wyżej funkcji planu zagospodarowania przestrzennego i sposobu jego realizacji wynika, że ocena jego wpływu i zmian środowiska spowodowanych jego ustaleniami jest zadaniem obarczonym wysokim stopniem niepewności, a zakres i siła zmian może nie być zależna bezpośrednio od propozycji planu. Ciągle 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 Lipce – skarpa Wysoczyzny Gdańskiej (nr planu 1909).

Opracowanie składa się z:

a) części opisowej,

b) części graficznej.

Część opisowa prognozy zawiera charakterystykę struktury i stanu antropizacji środowiska, przedstawienie istotnych z punktu widzenia środowiska ustaleń planu (dosłowne brzmienie ustaleń nie zawsze jest cytowane) oraz ocenę oddziaływania projektu planu na to środowisko. Praca zakończona jest syntezą, uwzględniającą wnioski dotyczące 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 2001 – Prezydent Miasta Gdańska 2001 r.,
- Ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. Nr 62, poz. 627 z dnia 20 czerwca 2001 r.),
- 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 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),
- Mapa terenów spokojnych gminy Gdańsk, Laboratorium pomiarowo - badawcze STANDARD, 2000 r.,
- Raport o stanie miasta Gdańska- rok 1999, Zarząd Miasta Gdańska, Gdańsk 2000 r.,
- Program zrównoważonego rozwoju w aspekcie ochrony środowiska Gminy – Miasta Gdańska,
- Prace problemowe środowiska geograficznego miasta Gdańska, - „Geoprojekt" Gdańsk, 1971 r.
- Trapp J. i in. Klimat aglomeracji gdańskiej, Zeszyty Naukowe Wydz. BGiO UG, Geografia 16, 1987r.

2. STAN ŚRODOWISKA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM

2.1. Położenie i użytkowanie terenu

Obszar planu o powierzchni 35,12 ha położony jest w południowej części miasta, w strefie krawędziowej Wysoczyzny Gdańskiej. Od północy przylega on do granic miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Maćkowy rejon ulicy Starogardzkiej, zasięg wschodni wyznacza Kanał Raduni, krótki odcinek granicy południowej pokrywa się z liniami rozgraniczającymi projektowanej Obwodnicy Południowej, natomiast zachodnią granicą są wydzielenia ewidencyjne z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego Maćkowy III.

Jest to teren słabo zainwestowany – luźna zabudowa mieszkaniowa usytuowana jest głównie u podnóża wysoczyzny, wzdłuż jezdni lokalnej Traktu Św. Wojciecha.

W części północnej zachował się duży kompleks parku leśnego związanego z zabytkowym zespołem rezydencjonalnym dworu Ferberów. Założenie parkowe obejmuje także zespół trzech stawów rybnych utworzonych w ujściowym odcinku potoku M2. W sąsiedztwie stawów zachowały się, objęte ochroną konserwatorską dawne zabudowania folwarczne.

W granice południowej części obszaru planu wchodzi fragment ogrodów działkowych.

Pozostały teren jest nieużytkiem, w obszarze dużych spadków porośniętym utrwalającą zbocza roślinnością naturalną o charakterze ekologiczno-krajobrazowym.

2.2. Rzeźba terenu

Teren opracowania znajduje się w strefie krawędziowej Wysoczyzny Gdańskiej, w pobliżu jej styku z równiną deltową Wisły. Jest to obszar licznych, głębokich rozcięć erozyjnych o spadkach nierzadko dochodzących do 40%.

Charakterystyczne są duże różnice wysokości pomiędzy biegnącym wzdłuż Kanału Raduni wąskim pasem tarasu plejstoceńskiego, o rzędnych około 9 m n.p.m., a skarpami leżącymi w bezpośrednim sąsiedztwie, wznoszącymi się do 40,0-45,0 m n.p.m. Podobne różnice wysokości występują wzdłuż ulicy Borkowskiej, przy czym sama ulica znajduje się poza granicą planu. Obszar najwyżej położony przecina zachodnia granica opracowania – wznosi się on do wysokości przekraczającej 50 m n.p.m.

Ptaszniki
Orunia Górna
Orunia
Park Oruński
Ogr. działk.
Dolnik
STAROGARDZKA
Ogr. działk. „Transmleczu"
Mleczarnia
Mąckowy
Lipce
TRAKT ŚW. WOJCIECHA
GDAŃSK LIPCE
Ogr. działk. „Pokój"
Ogr. działk. „Przyszłość II"
Położenie obszaru objętego projektem planu

Najbardziej rozwiniętą formą dolinną jest przebiegająca przez północną część terenu dolina Potoku M2 wraz z jej północnym odgałęzieniem, przy czym w granicach opracowania znajduje się jedynie głęboko wcięty fragment środkowy potoku oraz cały lekko nachylony w kierunku wschodnim i zajęty w dużym stopniu przez stawy – odcinek ujściowy. Ponadto skarpę wysoczyzny rozcinają liczne krótkie dolinki mające ujście po zachodniej stronie kanału Raduni.

2.3. Budowa geologiczna

Na większości obszaru wysoczyzny morenowej, z wyjątkiem den dolin erozyjnych, pod warstwą gleby zalegają osady bezpośredniej akumulacji lodowca: gliny, gliny piaszczyste i piaski gliniaste, w których zawartość frakcji iłowej przekracza 5%.

Dna dolin erozyjnych wypełniają piaski przeważnie drobnoziarniste o miąższości przekraczającej 4,5 m, lokalnie z wkładkami lub przewarstwieniami utworów słabonośnych – mułów, namułów organicznych i torfów. Miąższość wkładek nie przekracza 0,30 m.

Utwory stożków napływowych – piaski przeważnie drobno i średnioziarniste o miąższości ponad 4,5 m z lokalną domieszką utworów o grubszej frakcji budują cały pas tarasu plejstoceńskiego ukształtowanego u podnóża wysoczyzny. W granicach opracowania taras plejstoceński ma szerokość około 50 m i wykazuje lekki spadek w kierunku wschodnim, ku równinie deltowej Wisły.

2.4. Wody podziemne

Na przeważającym obszarze planu występują utwory spoiste trudnoprzepuszczalne, w których na ogół do głębokości większej niż 4,5 m nie stwierdzono obecności wody gruntowej. Jedynie w obszarze rozwidlenia doliny potoku M2, na głębokości od 2,0 do 4,0 m mogą wystąpić sączenia z przewarstwień piaszczystych. W ujściowym odcinku doliny tego potoku woda gruntowa zalega na poziomie około 1,0 m od powierzchni terenu, okresowo może występować płycej.

W piaszczystych utworach tarasu plejstoceńskiego u podnóża wysoczyzny (rejon Traktu Św. Wojciecha i ul. Nowiny), woda gruntowa zalega na głębokości przekraczającej 4,0 m.

2.5. Wody powierzchniowe

Opracowywany obszar położony jest w zlewni Kanału Raduni, której w obszarze planu podporządkowane są trzy zlewnie cząstkowe. Wybudowanie kanału spowodowało odcięcie spływających z wysoczyzny licznych stałych i okresowych cieków od głównego odbiornika wód jakim wcześniej była Równina Deltowa Wisły. Obecnie rolę odbiornika wód opadowych i cieków stałych z południowego fragmentu wysoczyzny pełni wyłącznie Kanał Raduni, który w przypadku zwiększonego dopływu tych wód, ze względu na swą ograniczoną pojemność i niewielki spadek, reaguje gwałtownym, stwarzającym zagrożenie powodziowe, przyborem wód w korycie.

Ciekiem odwadniającym północną, niezbyt rozległą część obszaru planu jest potok M2 o całkowitej długości 1579 m. W granicach planu znajduje się jego środkowy i ujściowy, powierzchniowy odcinek. Prawie cały pozostały fragment potoku jest skanalizowany.

Potok ten, płynąc przez tereny rolne pełni rolę rowu melioracyjnego, przyjmującego wody drenażowe. W odcinku ujściowym zasila on trzy historyczne stawy rybne, wśród których taką funkcję pełni jeszcze tylko zbiornik środkowy. W prawie suchym i zarośniętym stawie zachodnim gromadzi się tylko mała ilość wód opadowych, natomiast niewielki staw wschodni wymaga oczyszczenia i podobnie jak pozostałe, odbudowy urządzeń piętrzących. Mimo to, nawet w obecnym stanie, wszystkie zbiorniki wodne stanowią atrakcyjny element przyrodniczy i krajobrazowy.

Cały, silnie urzeźbiony teren leżący na południe od zlewni rowu M2 i mały, częściowo płaski fragment przylegający do niej od północy odwadniane są bezpośrednio przez kanał Raduni. Rozcinające krawędź wysoczyzny liczne, niewielkie dolinki pozbawione są wprawdzie cieków stałych, jednak po deszczach nawalnych stanowią okresowe rynny spływu powierzchniowego wód opadowych.

2.6. Warunki klimatyczne

Na większości obszaru planu panują warunki klimatyczne charakterystyczne dla strefy krawędziowej Wysoczyzny Gdańskiej. Charakteryzują je:

- średnie dobowe i minimalne temperatury powietrza wyższe niż na wysoczyźnie oraz zdecydowanie niższe od występujących w bezpośrednim sąsiedztwie morza,
- temperatury maksymalne wyższe od obserwowanych na wysoczyźnie i niższe niż w pasie nadmorskim,

- stosunkowo wysoka wilgotność względna powietrza,
- nieco niższe niż na wierzchowinie wysoczyzny prędkości wiatru.

Bogata rzeźba terenu wpływa na:

- warunki sprzyjające powstawaniu w obniżeniach inwersji termicznych,
- spływ powierzchniowy ciężkich mas chłodnego powietrza,
- uprzywilejowane warunki termiczne zboczy o ekspozycji południowej.

2.7. Warunki glebowe

W północnej części obszaru planu, na terenach o mniejszych spadkach przeważają gleby gliniaste wytworzone głównie z utworów zwałowych. Są to piaski gliniaste mocne, płytkie i średniogłębokie na podłożu gliny lekkiej, lokalnie występuje znaczna domieszka frakcji pyłowej. Poziom próchniczny jest prawidłowy, stosunki wodne właściwe, odczyn gleb lekko kwaśny i obojętny. Pod względem bonitacyjnym stanowią one użytki rolne klasy IVa, jednak występuje tu także klasa IIIb gruntów ornych; wśród użytków zielonych, obok klas niższych występuje także klasa IV.

Na południe od parku leśnego, w obszarze obejmującym silnie urozmaiconą morfologicznie krawędź wysoczyzny, dominują gleby piaskowe wytworzone z utworów zwałowych: piaski gliniaste lekkie o płytkim poziomie próchnicznym i poziomie wody gruntowej poniżej profilu glebowego, powodującym okresowe wysuszenie gleb. Przeważają grunty orne klasy IV a i IV b, nie występuje tu klasa wyższa. Znacznie większy udział niż w części północnej mają użytki zielone klas IV - VI.

Obecnie przeważający areał gruntów nie jest użytkowany rolniczo.

2.8. Szata roślinna

Najbardziej wartościowym obszarem zieleni zarówno w aspekcie przyrodniczym, jak i historycznym jest park leśny związany z zespołem rezydencjonalnym dworu Ferberów. W skład zapoczątkowanego u schyłku XVI wieku zespołu wchodzi leżący po wschodniej stronie kanału Raduni (poza granicą planu) zespół dworsko-ogrodowy, pozostała część założenia, leżąca po zachodniej stronie kanału, znajduje się w obszarze planu. Tworzą ją:

- zespół folwarczny zlokalizowany w północnej części założenia,
- zespół dawnego zajazdu „Pod Świńskimi Głowami" w części południowej,
- park leśny związany z zajazdem.

Założenie parkowe obejmuje także zespół stawów rybnych połączonych z terenem nie istniejącego obecnie zespołu pobrowarnego.

Park leśny porastający niezwykle urozmaicony morfologicznie fragment krawędzi wysoczyzny tworzą prawie wyłącznie gatunki liściaste, głównie buki i dęby. Zachowały się liczne drzewa liczące ponad 100 lat, szczególnie wzdłuż jego południowej granicy. Tu rośnie grupa drzew: dąb i buk, będących pomnikiem przyrody (nr rejestr. 303). Na obszarze parku zachowały się także, obecnie słabo czytelne fragmenty kompozycji parkowo-ogrodowej.

Pod względem siedliskowym ten kompleks zieleni stanowi las świeży, jedynie niewielki fragment doliny potoku M2, po zachodniej stronie stawów rybnych porośnięty jest olsem jesionowym.

Poza parkiem leśnym, na obszarze planu występują nieliczne skupiska drzew:

- drzewa wierzby, klonu, lipy i topoli tworzą szpaler wzdłuż kanału Raduni,
- zabudowie mieszkaniowej przy ul. Trakt Św. Wojciecha towarzyszą ogródki przydomowe, po zachodniej stronie niektórych działek urządzono niewielkie sady,
- w sąsiedztwie skarpy nad ulicą Borkowską znajduje się fragment ogrodu działkowego.

Zarośnięty zachodni staw rybny oraz obrzeża pozostałych stawów porasta roślinność hydrogeniczna.

Obszary o dużych spadkach porasta roślinność, którą na mapie oznaczono jako zieleń krajobrazo-ekologiczna. Roślinność ta, utrwalająca narażone na erozję obszary gleb o dużych spadkach, stwarzająca dogodne warunki siedliskowe dla fauny ziemnej (na podmokłościach także ziemnowodnej), pełniąca doniosłą funkcję krajobrazową oraz wzbogacająca w materię gleby poddane denudacji spełnia przypisaną jej funkcję. Tworzą ją, oprócz roślinności murawowej, ruderalnej i licznych odmian ziół rozległe często zespoły krzewów głogu, dzikiej róży, wierzby i klonu z pojedynczymi drzewami, znajdujące się na ogół w bardzo dobrej kondycji zdrowotnej.

2.9. Powiązania przyrodnicze obszaru opracowania i stan jego ochrony prawnej

Najbardziej cennym obiektem wpisanym do rejestru zabytków (decyzja Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków nr WODK – 0733/49/84 z dnia 4 lutego

1984 r.) jest zespół rezydencjonalny dworu Ferberów; z opisanym w punkcie 2.8. parkiem leśnym, któremu towarzyszy zespół stawów rybnych.

W południowej części parku znajduje się, również wspomniana w poprzednim punkcie grupa drzew (dąb i buk) uznanych za pomnik przyrody (orzeczenie Nr 303 z dnia 16. 10. 1973 r., Dz. Urz. WRN w Gdańsku, nr 7, poz. 49 z dnia 10. 06. 1974 r.).

Prawie cały obszar planu, jako teren bogato urzeźbiony, z licznymi dolinami posiadającymi obok stałego potoku M2 cieki okresowe, z niezwykle atrakcyjnym przyrodniczo parkiem leśnym, powierzchniami zakrzewionymi i stawami rybnymi wchodzi w skład Ogólnomiejskiego Systemu Terenów Aktywnych Biologicznie (OSTAB). System ten zapewnia powiązanie przyrodnicze południowego obszaru strefy krawędziowej wysoczyzny z doliną Potoku Oruńskiego, a poprzez ciągi łączące także z korytarzem ekologicznym Motławy i Starej Raduni.

Lokalna polityka ochronna dla terenów OSTAB została ustalona przez „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gdańska" i przewiduje m.in.:

- wykluczenie lokalizowania w obrębie Systemu funkcji o silnym oddziaływaniu na środowisko, w tym intensywnej zabudowy mieszkaniowej,
- zachowanie (w miarę możliwości) obecnego użytkowania terenów, zgodnie z pełnionymi przez System funkcjami ekologicznymi, jak np. lasy, zieleń miejska o charakterze publicznym, wody otwarte, wybrane fragmenty ogrodów działkowych, tereny usług: nauki, oświaty, kultury, zdrowia, rekreacji – z dużą ilością zieleni, zwłaszcza wysokiej (minimum 50% powierzchni działki zajęte przez tereny aktywne biologicznie), tereny wolno stojącej zabudowy mieszkaniowej o niskiej intensywności (tereny aktywne biologicznie na co najmniej 70% powierzchni działki),
- przywracanie naturalnego stanu istniejącym strukturom przyrodniczym i eliminowanie barier antropogenicznych,
- ograniczanie przerywania ciągów powiązań ekologicznych elementami infrastruktury technicznej oraz minimalizowanie nieuchronnych kolizji (np. przez prowadzenie dróg estakadami, stosowanie odpowiednio dużych przepustów itp.).

3. STAN ANTROPIZACJI ŚRODOWISKA

3.1. Zanieczyszczenie atmosfery

W związku z peryferyjnym położeniem opracowywanego planu wobec głównych emitorów zanieczyszczeń w Gdańsku oraz dobrym przewietrzaniem wynikającym z racji usytuowania na kierunku dominujących wiatrów (z sektora południowo-zachodniego i zachodniego), obszar planu charakteryzuje się dobrymi warunkami aerosanitarnymi.

W pobliżu obszaru opracowania, przy ul. Nowiny zlokalizowany jest punkt monitoringu opadu pyłu i ołowiu prowadzony przez WSSE w Gdańsku; drugi znajduje się przy Trakcie Św. Wojciecha 396 – w odległości 600 m od południowej granicy planu.

Opad pyłu [g/m^2/rok]

Punkt pomiarowy	1996	1997	1998	1999	2000	2001
ul. Nowiny	40,0	51,9	41,3	46,8	40,1	62,9
Trakt Św. Wojciecha 396	45,4	47,8	60,2	54,7	63,1	54,3
Norma	**200**					

Opad ołowiu [g/m^2/rok]

Punkt pomiarowy	1996	1997	1998	1999	2000	2001
ul. Nowiny	0,015	0,046	0,041	0,038	0,014	0,017
Trakt Św. Wojciecha 396	0,016	0,022	0,026	0,027	0,013	0,015
Norma	**0,1**					

Zgodnie z obowiązującą w cytowanym okresie normą wynikającą z Rozporządzenia 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) można stwierdzić, że na obszarze planu nie występowały przekroczenia dopuszczalnych poziomów opadu pyłu i ołowiu. Najwyższy opad pyłu, zanotowany przy Trakcie Św. Wojciecha 396 w roku 2000 i przy ul. Nowiny w r. 2001 nie przekraczał 31,5% obowiązującej

wówczas normy, a opad ołowiu, mimo niewielkiego wzrostu w roku 2001 mieścił się w 15% i 17% dopuszczalnych wartości.

3.2. Zanieczyszczenie wód powierzchniowych

Czystość wód powierzchniowych, w ramach trwającego monitoringu badana była na Kanale Raduni (poza obszarem planu). Najbliższy dla opracowywanego obszaru punkt pomiarowy usytuowany był w parku Oruńskim, w rejonie ul. Nowiny. W roku 2001 stwierdzono tu nieznaczne pogorszenie jakości wód pod względem fizyczno-chemicznym i bardzo wyraźne pod względem bakteriologicznym. Ogólnie, ciek charakteryzuje się niskim poziomem zanieczyszczenia chemicznego (95% wyników w klasie I i II) i bardzo wysokim poziomem zanieczyszczenia bakteriologicznego (brak wyników w klasie I i zaledwie 16% wyników w klasie II). Należy jednak wyjaśnić, iż ocena cieku może być obarczona pewnym błędem wynikającym z przeprowadzonej w cytowanym roku mniejszej ilości badań na skutek lipcowej powodzi i przerwania wałów w rejonie stanowiska pomiarowego, w następstwie czego okresowo zmieniono bieg Kanału, kierując jego nurt do rzeki Raduni.

3.3. Zagrożenie klimatu akustycznego

Obszar planu pod względem akustycznym należy do terenów uprzywilejowanych. Niskie tło akustyczne wynika z braku w jego granicach nie tylko uciążliwej, ale w zasadzie jakiejkolwiek komunikacji kołowej. Wewnętrzna uliczka wzdłuż Kanału Raduni, równoległa do Traktu Św. Wojciecha jest jedynie wąską drogą dojazdową do przyległych działek, nieprzejezdną na całej długości.

Oddziaływanie znajdującego się poza wschodnią granicą planu Traktu Św. Wojciecha, ze względu na jego oddalenie (za ul. Nowiny i obwałowaniem Kanału Raduni) oraz usytuowanie w wykopie stanowiącym naturalną barierę akustyczną i izolującym tę ulicę od opracowywanego obszaru także optycznie, jest niewielkie.

4. OCENA STANU I FUNKCJONOWANIA ŚRODOWISKA

Stan środowiska na obszarze planu, dzięki silnie urozmaiconej rzeźbie uniemożliwiającej w rejonie bardzo dużych spadków wprowadzenie jakiegokolwiek zainwestowania i dzięki zachowaniu dużych powierzchni zbiorowisk roślinnych,

zbliżonych do naturalnych ocenia się, szczególnie w warunkach miejskich, jako bardzo dobry.

Roślinność seminaturalna wykazuje zgodność z cechami i uwarunkowaniami przyrodniczymi, dużą odporność na degradację i zdolność do regeneracji. Biocenozę tych zbiorowisk wzbogaca duży, prawie 14-hektarowy kompleks leśny, którego dwie części powiązane są ciągiem stawów rybnych porośniętych różnorodną roślinnością, zależną od stopnia nawodnienia poszczególnych akwenów.

Wraz z ciekiem wodnym – potokiem M2, na którym zbiorniki zostały zbudowane, wymienione struktury przyrodnicze umożliwiają zachowanie powiązań ekologicznych Ogólnomiejskiego Systemu Terenów Aktywnych Biologicznie (OSTAB), który obejmuje prawie cały obszar planu Lipiec. Poza granicami planu system zapewnia powiązania przyrodnicze całego, południowego obszaru strefy krawędziowej wysoczyzny z doliną Potoku Oruńskiego, a poprzez ciągi łączące także z korytarzem ekologicznym Motławy i Starej Raduni.

Niezaprzeczalnym atutem obszaru planu są, dotychczas słabo doceniane, walory krajobrazowe, umożliwiające utworzenie punktów widokowych otwartych na rozległy obszar Żuław Gdańskich.

Kontynuacja dotychczasowego sposobu zagospodarowania obszaru planu z taką intensywnością jak dotychczas, pozwoli zachować, przez długi okres jego walory biotyczne.

5. CHARAKTERYSTYKA USTALEŃ PLANU

Dla terenu objętego planem obowiązują obecnie jedynie ustalenia miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Gdańska w skali 1:25000, zatwierdzonego uchwałą nr LX/484/93 Rady Miasta Gdańska z dnia 29. 06. 1993 r. Zgodnie z nimi przedmiotowy teren przeznaczony jest pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z terenami usług i zieleni parkowej.

W Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gdańska obszar Lipiec, przylegający od północy do Obwodnicy Południowej znajduje się w wykazie obszarów, dla których sporządzenie planów miejscowych jest obowiązkowe, ze względu na istniejące uwarunkowania. Ponadto obszar planu został ujęty w „Studium rehabilitacji obszaru Oruni, Lipiec i Św. Wojciecha w Gdańsku" jako wymagający działań prowadzących do naprawienia szkód

wyrządzonych powodzią oraz zmierzających do poprawienia jakości życia mieszkańców podnóża skarpy. Wnioski do planów złożyli także właściciele prywatni.

Projekt niniejszego planu ustala dla przedmiotowego terenu 18 stref funkcyjnych.

Przeznaczenie terenu w poszczególnych strefach jest następujące:

21 zabudowa mieszkaniowa ekstensywna: domy wolno stojące jedno- lub dwumieszkaniowe na jednej działce,

W terenach mieszkaniowych dopuszcza się:

1) usługi spełniające równocześnie poniższe warunki:
   a) brak kolizji z funkcją mieszkaniową,
   b) mieszczące się w lokalach użytkowych do 100 m^2 powierzchni użytkowej,
   c) dysponujące 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.
3) zieleń z zakresu strefy 64.

W terenach mieszkaniowych wyklucza się stacje przekaźnikowe telefonii komórkowej.

31 zabudowa mieszkaniowo-usługowa zawierająca wybrane strefy mieszkaniowe: 21, 22 lub 23 i usługowe: 33 lub 34. Plan nie ustala proporcji między funkcją mieszkaniową a usługową.

33 usługi, 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 m^2 powierzchni,
4) budynki zamieszkania zbiorowego,

5) mieszkania integralnie związane z prowadzoną działalnością gospodarczą,

34 usługi z zielenią towarzyszącą, zawierająca strefę 33 i – na co najmniej 70% powierzchni działki – strefę 62.

W terenach usługowych i mieszkaniowo-usługowych dopuszcza się zieleń z zakresu strefy 64.

53 urządzenia źródłowe i sieciowe infrastruktury technicznej (poza transportem) i gospodarki komunalnej, np.: elektrociepłownie, główne punkty zasilania elektroenergetycznego, stacje redukcyjne gazu wysokiego ciśnienia, ujęcia wody, zbiorniki wodociągowe, pompownie wodociągowe, oczyszczalnie ścieków, przepompownie ścieków, przepompownie melioracyjne, składowiska odpadów, korytarze infrastruktury technicznej, zajezdnie tramwajowe i autobusowe, wolno stojące stacje przekaźnikowe i nadawcze wykorzystujące fale elektromagnetyczne, schroniska dla zwierząt, cmentarze, grzebowiska zwierząt, zbiorniki retencyjne przeciwpowodziowe, wały i inne urządzenia przeciwpowodziowe.

W terenach w/w funkcji publicznych dopuszcza się zieleń z zakresu strefy 64.

62 zieleń urządzona – tereny miejskiej zieleni urządzonej dostępne dla publiczności, np.: parki, zieleńce, ogrody zabytkowe i tematyczne, w których co najmniej 80% powierzchni zagospodarowuje się jako powierzchnię biologicznie czynną. Dopuszcza się:

1) obiekty budowlane obsługujące użytkowników, np.: gastronomia, szalety, wypożyczalnie sprzętu turystycznego, pod warunkiem ustalenia w planie ich szczegółowej lokalizacji i zasad kształtowania zabudowy,
2) obiekty obsługujące użytkowników nie wymagające pozwolenia na budowę.

63 lasy, w tym lasy Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego

64 zieleń krajobrazowo-ekologiczna: np.: zbiorniki wodne (za wyjątkiem retencyjnych), drobne cieki wraz z zielenią przywodną, międzywala, tereny podmokłe, żarnowczyska, zieleń na skarpach, naturalne zadrzewienia i zakrzewienia.

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

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

Wskaźniki parkingowe określono w § 4 projektu uchwały w sprawie uchwalenia planu.

Projekt planu przewiduje kompleksowe wyposażenie istniejących oraz planowanych obiektów w pełną sieć infrastruktury technicznej zakładając realizację poniższych założeń:

- zaopatrzenie w wodę – z sieci wodociągowej.

Obecnie woda dostarczana jest z ujęcia „Lipce" poprzez zbiorniki wyrównawcze „Orunia" i „Sobieski". Wzdłuż lewego brzegu Kanału Raduni biegnie magistrala wodociągowa Ø 600 mm. Przewiduje się zaopatrzenie nowych budynków z sieci istniejącej.

- odprowadzenie ścieków komunalnych – do kanalizacji sanitarnej.

Ścieki komunalne odprowadzane będą do istniejącego kolektora Ø 1,0 m usytuowanego wzdłuż lewego brzegu Kanału Raduni oraz do kolektora Ø 0,80 w północnej części opracowania.

- odprowadzenie wód opadowych – wyłącznie do kanalizacji deszczowej.

Odbiornikiem spływu powierzchniowego wód opadowych z obszaru planu jest bezpośrednio (południowa część obszaru planu) i pośrednio (część północna poprzez potok M2) – Kanał Raduni. Istniejące na potoku M2 stawy rybne przebudowane zostaną na zbiorniki retencyjne. Z uwagi na skomplikowane warunki hydrogeologiczne w rejonie skarpy wysoczyzny i duże zagrożenie erozją, wody opadowe z tej części nie mogą być kierowane w stronę skarpy, ani zagospodarowane na działkach. Zaleca się wykonanie szczegółowych badań geotechnicznych dla wskazanych obszarów strefy przykrawędziowej.

W środkowej części obszaru planu, w strefach 013-64 i 014-21 wyznaczono korytarz inżynieryjny dla kanałów kanalizacji sanitarnej, deszczowej i wodociągowej.

- Zaopatrzenie w energię elektryczną – z istniejącej i projektowanej sieci elektroenergetycznej.

W obszarze sąsiedniego planu miejscowego – Maćkowy rejon ul. Starogardzkiej projektowany jest GPZ Maćkowy" 110/15 kV wraz z linią wysokiego napięcia 110 kV.

- Zaopatrzenie w gaz – z sieci gazowej.

Zaopatrzenie w ten nośnik energii może zapewnić istniejąca sieć gazowa niskiego ciśnienia.

- Zaopatrzenie w ciepło – z ogólnomiejskiej sieci ciepłowniczej lub z niskoemisyjnych źródeł lokalnych.
- Gospodarka odpadami – po segregacji wywóz na składowisko miejskie.

Podstawowym celem opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Lipce – Skarpa Wysoczyzny Gdańskiej jest ochrona walorów przyrodniczo-krajobrazowych fragmentu skarpy wysoczyzny oraz określenie warunków zagospodarowania i zabudowy umożliwiających zachowanie wartości środowiska przyrodniczego i walorów kulturowych.

Plan zakłada utrzymanie i ochronę zieleni porastającej strefę krawędziową wysoczyzny, włączonej do struktury OSTAB, poprzez wprowadzenie stref:

- zieleni krajobrazowo-ekologicznej (strefa 64),
- zieleni o charakterze leśnym (strefa 63 na obszarze parku leśnego)
- oraz miejskiej zieleni publicznej (strefa 62).

Zapisy stanowiące ustaleń przewidują ochronę wartości kulturowych zespołu rezydencjonalnego dworu Ferberów, obejmującego prawie całą północną część obszaru planu.

W części zespołu zabudowanej zabytkowymi budynkami przewiduje się wprowadzenie usług z min. 70% udziałem zieleni towarzyszącej oraz ochronę historycznego założenia poprzez wykluczenie jakiejkolwiek nowej zabudowy. Projektowane funkcje usługowe takie jak: turystyka, gastronomia, kultura, sport i rekreacja stworzą możliwość wyeksponowania atrakcyjnego zespołu rezydencjalnego, przy głównej drodze wjazdowej z południa do Gdańska.

W planie określone zostały zasady ochrony skarpy Wysoczyzny, zidentyfikowane zagrożenia i ograniczenia dla zainwestowania, ustalone niezbędne odległości projektowanej zabudowy od krawędzi skarpy poprzez wprowadzenie nieprzekraczalnych linii zabudowy oraz określona minimalna powierzchnia działek – 1000 m.

Plan adaptuje istniejącą jednorodzinną zabudowę mieszkaniową u podnóża skarpy z możliwością jej niewielkiego dogęszczenia. Na wierzchowinie wysoczyzny, po zachodniej stronie parku leśnego sytuuje się projektowaną zabudowę mieszkaniowo-usługową (strefa 31), a w południowo-zachodnim fragmencie obszaru planu – zabudowę mieszkaniową ekstensywną (strefa 21) w formie domów wolnostojących jedno lub dwumieszkaniowych na jednej działce, w nawiązaniu do planowanych w sąsiedztwie terenów mieszkaniowych objętych projektem planu Maćkowy III.

Obecnie na obszarze planu usytuowanych jest 20 budynków mieszkalnych, projektowana dodatkowa zabudowa nie może przekroczyć 10 budynków.

Określone zostały (ustalone i zalecane) przebiegi ciągów pieszych, pieszo-rowerowych i ścieżek spacerowych, a także ciągi widokowe oraz punkty widokowe na rozległą panoramę Żuław Gdańskich.

Obsługę komunikacyjną zapewni, jak dotychczas odcinek jezdni lokalnej Traktu Św. Wojciecha, do której dojazd przewiduje się poprzez mosty na Kanale Raduni i od ulicy Starogardzkiej.

Ulica ta stanowić będzie ciąg pieszo-rowerowy będący fragmentem międzynarodowej ścieżki rowerowej. Dopuszcza się ruch kołowy wyłącznie dla obsługi istniejącej zabudowy. Ciąg pieszo-rowerowy przewidziano jako jednoprzestrzenny. Będzie on jednocześnie pełnił funkcję drogi serwisowej dla kanału Raduni. Do terenów projektowanej zabudowy na górnej krawędzi wysoczyzny przewiduje się dojazd z ulicy zbiorczej tzw. Maćkowy - Św. Wojciech poprzez projektowany układ uliczny jednostki mieszkaniowej Maćkowy III.

Rozwiązania projektu planu są spójne z polityką przestrzenną miasta Gdańska, określoną w „Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego miasta Gdańska", uchwalonym uchwałą Nr XLII/1289/2001 Rady Miasta Gdańska z dnia 20.12.2001r .

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

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 11 tabel, z których każda zawiera numery kart terenu, charakterystykę zagospodarowania istniejącego, ustalenia projektu planu oraz ocenę skutków ich realizacji dla środowiska. W niniejszym opracowaniu zamieszczono tylko te ustalenia, które będą miały wpływ na środowisko przyrodnicze. 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 i negatywne, dla wyróżnionych elementów środowiskowych. Brak wypełnienia komórki tabeli oznacza brak wpływu na dany element środowiska przyrodniczego.

1. Numery terenów: **001-63, 011-63**

Charakterystyka zagospodarowania istniejącego

Park leśny stanowiący część założenia zespołu rezydencjonalnego dworu Ferberów

Ustalenia projektu planu

Funkcja

Lasy – park leśny

Funkcje wyłączone

– nie ustala się

Zasady kształtowania zabudowy i krajobrazu

011-63 – ciąg pieszo-rowerowy jak na rysunku planu
- ścieżki spacerowe jak na rysunku planu
- ciąg widokowy przy wschodniej granicy strefy jak na rysunku planu

Parkingi

Wyklucza się

Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej

odprowadzenie wód opadowych – powierzchniowo
zaopatrzenie w energię elektryczną – z sieci elektroenergetycznej
gospodarka odpadami – po segregacji wywóz na składowisko miejskie
pozostałe – nie ustala się

ELEMENTY ŚRODOWISKOWE	SK
	POZYTYWNE
POWIERZCHNIA ZIEMI I PODŁOŻE	
SKARPY, TERENY O SPADKACH POWYŻEJ 20%	zachowanie utrwalenia szatą roślinną
POWIERZCHNIA BIOLOGICZNIE CZYNNA	na większości obszaru utrzymanie stanu istniejącego
OSTAB	zachowanie ciągłości systemu

Warunki wynikające z ochrony środowiska kulturowego

Zakaz zabudowy,

Warunki wynikające z ochrony środowiska przyrodniczego

- obszar położony w Ogólnomiejskim Systemie Terenów Aktywnych Biologicznie (OSTAB)
- zachowanie i pielęgnacja drzewostanu ze szczególnym uwzględnieniem starodrzewu
- odtworzenie obszarów kompozycji parkowo-ogrodowej
- nawierzchnie ścieżek spacerowych i ciągu pieszo-rowerowego przepuszczalne lub półprzepuszczalne

Postanowienia wynikające z przepisów szczególnych

011-63 – pomnik przyrody – grupa drzew (dąb i buk)

Inne zapisy stanowiące

001-63 – zakaz lokalizacji nośników reklamowych

Zalecenia i informacje nie będące podstawą wydawania decyzji administracyjnych

001-63 – zalecane ścieżki spacerowe jak na rysunku planu
– zalecany punkt widokowy jak na rysunku planu

UTKI REALIZACJI USTALEŃ PROJEKTU PLANU		
	OBOJĘTNE	NEGATYWNE
	zachowanie większości powierzchni w stanie dotychczasowym, możliwe utwardzenie nawierzchnią przepuszczalną lub półprzepuszczalną niewielkich powierzchni pod ciągami pieszo-rowerowo-spacerowymi i miejscami widokowymi	

WODY POWIERZCHNIOWE		utrzymanie stopnia infiltracji wód powierzchniowych	
SZATA ROŚLINNA			
PARK LEŚNY, CENNY DRZEWOSTAN, POMNIK PRZYRODY	zachowanie drzewostanu i grupy drzew stanowiących pomnik przyrody, odtworzenie obecnie słabo czytelnych obszarów kompozycji parkowo-ogrodowej		
ZIELEŃ KRAJOBRAZOWO - EKOLOGICZNA			
INNA ROŚLINNOŚĆ NATURALNA, W TYM RUDERALNA		zachowanie poza obszarem zieleni urządzonej	
ZIELEŃ URZĄDZONA	uporządkowanie, urządzenie zieleni parkowo-leśnej		
OGRODY DZIAŁKOWE, SADY, OGRÓDKI PRZYDOMOWE			
GRUNTY ROLNE			
KRAJOBRAZ	wzbogacenie, urządzenie punktu widokowego na terenie 001-63		
WALORY KULTUROWE	zachowanie atrakcyjnego zespołu parku leśnego związanego z zajazdem „Pod trzema świńskimi głowami”		
STAN AEROSANITARNY	korzystne oddziaływanie dużego zespołu zieleni		
KLIMAT AKUSTYCZNY	izolujące oddziaływanie zieleni		
ODDZIAŁYWANIE NA ZEWNĄTRZ	korzystne oddziaływanie dużego, zwartego kompleksu zieleni		
ODDZIAŁYWANIE Z ZEWNĄTRZ	wzmocnienie ekosystemu dzięki sąsiadującym z parkiem zespołom zieleni urządzonej i zieleni krajobrazowo-ekologicznej		wzrost antropopresji

2. Numery terenów: **002-34, 003-34, 009-34**

Charakterystyka zagospodarowania istniejącego

Zabudowania folwarczne i zespół zajazdu „Pod trzema świńskimi głowami" należące do zespołu dworskiego Ferberów, roślinność ruderalna

Ustalenia projektu planu

Funkcja

Usługi z zielenią towarzyszącą:
002-34 – – usługi sportu, turystyki, rekreacji
003-34 – jak wyżej, plus usługi kultury i gastronomii
009-34 – jak 003-34 plus usługi oświaty

Funkcje wyłączone

Pozostałe funkcje usługowe nie wymienione powyżej

Warunki urbanistyczne

intensywność zabudowy – 002-34 – zakaz zabudowy
pozostałe tereny – nie ustala się
minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej – 70%
maksymalny procent pokrycia działki zabudową – nie ustala się
wielkość działki – nie ustala się

Zasady kształtowania zabudowy i krajobrazu

Nie ustala się

Parkingi

Nie ustala się

Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej

Przez istniejące i projektowane sieci i służby ogólnomiejskie, zaopatrzenie w ciepło możliwe także z niskoemisyjnych źródeł lokalnych

Warunki wynikające z ochrony środowiska kulturowego

Zakaz zabudowy

Warunki wynikające z ochrony środowiska przyrodniczego

- 002-34, 003-34 - obszar położony w Ogólnomiejskim Systemie Terenów Aktywnych Biologicznie (OSTAB)
- 003-34, 009-34 – zachowanie istniejących zbiorników wodnych,
- 003-34 – zachowanie potoku M2 jako cieku otwartego
- maksymalne zachowanie istniejącego drzewostanu

Zalecenia i informacje nie będące podstawą wydawania decyzji administracyjnych

- 002-34 – teren integralnie związany z obszarem sąsiadującym od północnej granicy planu
- – projektowana regulacja lewego brzegu Kanału Raduni z jego podwyższeniem
- 003-34 – wskazana lokalizacja zieleni w formie grup drzew i krzewów

003-34, 009-34 - zaleca się ogrzewanie z ogólnomiejskiej sieci ciepłowniczej

ELEMENTY ŚRODOWISKOWE	SKUTKI REALIZACJI USTALEŃ PROJEKTU PLANU		
	POZYTYWNE	OBOJĘTNE	NEGATYWNE
POWIERZCHNIA ZIEMI I PODŁOŻE	uporządkowanie terenu	utrzymanie obecnego zainwestowania w związku z zakazem zabudowy	możliwe niewielkie przekształcenia przypowierzchniowych warstw gruntu przy budowie sieci infrastruktury
SKARPY, TERENY O SPADKACH POWYŻEJ 20%			
POWIERZCHNIA BIOLOGICZNIE CZYNNA	zachowanie wysokiego udziału – 70%		
OSTAB	zachowanie ciągłości systemu		wzbogacenie systemu nową szatą roślinną
WODY POWIERZCHNIOWE	zachowanie istniejących zbiorników wodnych oraz potoku M2 jako cieku otwartego		

SZATA ROŚLINNA			
PARK LEŚNY, CENNY DRZEWOSTAN, POMNIK PRZYRODY	zachowanie starodrzewu na terenie 009-34		
ZIELEŃ KRAJOBRAZOWO - EKOLOGICZNA			
INNA ROŚLINNOŚĆ NATURALNA, W TYM RUDERALNA		likwidacja roślinności ruderalnej	
ZIELEŃ URZĄDZONA	zachowanie istniejącego drzewostanu, urządzenie zieleni na całym obszarze strefy		
OGRODY DZIAŁKOWE, OGRÓDKI PRZYDOMOWE			
GRUNTY ROLNE		wprowadzenie zieleni ozdobnej	likwidacja upraw sadowniczych w sąsiedztwie potoku M2
KRAJOBRAZ	wzbogacenie o nowe funkcje z dużym udziałem zieleni	generalnie – utrzymanie stanu istniejącego	
WALORY KULTUROWE	zachowanie zespołu obiektów zabytkowych, zakaz wprowadzania nowej zabudowy		
STAN AEROSANITARNY			możliwy niewielki wzrost zanieczyszczeń
KLIMAT AKUSTYCZNY			
ODDZIAŁYWANIE NA ZEWNĄTRZ	powstanie ośrodków usługowych o różnorodnej funkcji, z dużym udziałem zieleni		
ODDZIAŁYWANIE Z ZEWNĄTRZ			zagrożenie powodzią

3. Numery terenów: **004-34**

Charakterystyka zagospodarowania istniejącego

Substandardowa zabudowa mieszkaniowa – fragment terenu zespołu dworu Ferberów

Ustalenia projektu planu

Funkcja

Usługi z zielenią towarzyszącą – usługi turystyki, sportu, rekreacji, kultury, gastronomii

Funkcje wyłączone

Pozostałe funkcje usługowe nie wymienione powyżej

Warunki urbanistyczne

intensywność zabudowy – nie ustala się
minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej – 70%
maksymalny procent pokrycia działki zabudową – nie ustala się
wielkość działki – minimalna 800 m^2
inne – maksymalna powierzchnia zabudowy-120 m^2 w każdym z terenów dopuszczonych do zabudowy

Zasady kształtowania zabudowy i krajobrazu

linie zabudowy – nieprzekraczalne jak na rysunku planu
wysokość zabudowy – maksymalna 8 m
formy zabudowy – nie ustala się
inne – zastosowanie tradycyjnych materiałów budowlanych

Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej

Przez istniejące i projektowane sieci i służby ogólnomiejskie, zaopatrzenie w ciepło możliwe także z niskoemisyjnych źródeł lokalnych

Warunki wynikające z ochrony środowiska kulturowego

Dopuszcza się wprowadzenie nowej zabudowy na zasadzie wymiany substancji (pod warunkiem wyburzenia istniejącej zabudowy)

Warunki wynikające z ochrony środowiska przyrodniczego

- obszar położony w Ogólnomiejskim Systemie Terenów Aktywnych Biologicznie (OSTAB)
- maksymalne zachowanie istniejącej szaty roślinnej
- lokalizacja obiektów w sposób umożliwiający spływ powietrza dnem doliny

Zagrożenia i ograniczenia

Część terenu w obszarze skarp i zboczy o dużym spadku, zagrożona erozją i ruchami masowymi ziemi

Zalecenia i informacje nie będące podstawą wydawania decyzji administracyjnych

- zaleca się ogrzewanie z ogólnomiejskiej sieci ciepłowniczej
- zaleca się wykonanie szczegółowych badań geologicznych przed wykonaniem projektu budowlanego

ELEMENTY ŚRODOWISKOWE	SKUTKI REALIZACJI USTALEŃ PROJEKTU PLANU		
	POZYTYWNE	OBOJĘTNE	NEGATYWNE
POWIERZCHNIA ZIEMI I PODŁOŻE	na większości terenu zachowanie aktualnego ukształtowania, uporządkowanie powierzchni		możliwość przekształceń przypowierzchniowych warstw gruntu wyłącznie w obszarze określonym nieprzekraczalnymi liniami zabudowy
SKARPY, TERENY O SPADKACH POWYŻEJ 20%	zachowanie istniejącej roślinności		
POWIERZCHNIA BIOLOGICZNIE CZYNNA	zachowanie wysokiego udziału – 70%		likwidacja powierzchni biologicznie czynnej pod obiektami kubaturowymi i terenami pokrytymi sztuczną nawierzchnią
OSTAB	zachowanie ciągłości systemu		
WODY POWIERZCHNIOWE			okresowe stagnowanie wód opadowych w obszarze dna doliny

SZATA ROŚLINNA			
PARK LEŚNY, CENNY DRZEWOSTAN, POMNIK PRZYRODY	utworzenie „strefy buforowej” na przedpolu parku leśnego		
ZIELEŃ KRAJOBRAZOWO - EKOLOGICZNA		prawdopodobieństwo zastąpienia zielenią urządzoną	
INNA ROŚLINNOŚĆ NATURALNA, W TYM RUDERALNA			
ZIELEŃ URZĄDZONA			
OGRODY DZIAŁKOWE, OGRÓDKI PRZYDOMOWE			
GRUNTY ROLNE			
KRAJOBRAZ	uporządkowanie terenu, zastąpienie obiektów substandardowych nową zabudową		
WALORY KULTUROWE	ograniczenie zabudowy do ściśle określonego terenu pod warunkiem wymiany substancji		
STAN AEROSANITARNY			
KLIMAT AKUSTYCZNY			
ODDZIAŁYWANIE NA ZEWNĄTRZ			
ODDZIAŁYWANIE Z ZEWNĄTRZ	wyłączne sąsiedztwo terenów zieleni		

4. Numer terenu: **005-53**

Charakterystyka zagospodarowania istniejącego

Stawy rybne – fragment zespołu dworu Ferberów

Ustalenia projektu planu

Funkcja

Zbiorniki retencyjne przeciwpowodziowe M 2-1

Warunki urbanistyczne

- nie ustala się

Zasady kształtowania zabudowy i krajobrazu

- ciąg pieszo-rowerowy jak na rysunku planu
- ścieżki spacerowe jak na rysunku planu

Parkingi

Wyklucza się

Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej

odprowadzenie wód opadowych – powierzchniowo
zaopatrzenie w energię elektryczną – z sieci elektroenergetycznej
gospodarka odpadami – po segregacji wywóz na składowisko miejskie
pozostałe – nie ustala się

Warunki wynikające z ochrony środowiska kulturowego

- zakaz wprowadzania nowej zabudowy
- zachowanie historycznej linii brzegowej zbiorników wodnych

Warunki wynikające z ochrony środowiska przyrodniczego

- obszar położony w Ogólnomiejskim Systemie Terenów Aktywnych Biologicznie OSTAB
- zachowanie istniejących zbiorników wodnych
- odtworzenie grobli i urządzeń piętrzących
- maksymalne zachowanie drzewostanu i szaty roślinnej
- nawierzchnie ścieżek spacerowych przepuszczalne lub półprzepuszczalne

Inne zapisy stanowiące

- przystosowanie zbiorników wodnych do funkcji zbiorników retencyjnych, z zachowaniem ich historycznej linii brzegowej
- zakaz lokalizacji nośników reklamowych

ELEMENTY ŚRODOWISKOWE	SKUTKI REALIZACJI USTALEŃ PROJEKTU PLANU		
	POZYTYWNE	OBOJĘTNE	NEGATYWNE
POWIERZCHNIA ZIEMI I PODŁOŻE	obniżenie rzędnych terenu po wywiezieniu warstwy zamulającej zbiorniki	możliwe niewielkie przekształcenia przy odtwarzaniu grobli i urządzeń piętrzących	
SKARPY, TERENY O SPADKACH POWYŻEJ 20%			
POWIERZCHNIA BIOLOGICZNIE CZYNNA	zachowanie powierzchni, zastąpienie części powierzchni ziemnej - wodą powierzchniową		
OSTAB	zachowanie ciągłości, wzbogacenie struktury o nowe wartości		
WODY POWIERZCHNIOWE	przywrócenie wód powierzchniowych w obu zbiornikach, oczyszczenie wód, retencyjna funkcja zbiorników		

SZATA ROŚLINNA			
PARK LEŚNY, CENNY DRZEWOSTAN, POMNIK PRZYRODY	maksymalne zachowanie drzewostanu i szaty roślinnej w obszarze łączącym park leśny		
ZIELEŃ KRAJOBRAZOWO - EKOLOGICZNA			
INNA ROŚLINNOŚĆ NATURALNA, W TYM RUDERALNA	maksymalne zachowanie roślinności otaczającej zbiorniki	likwidacja trzcin i samosiewów drzew porastających dno zbiornika zachodniego i fragmenty akwenu wschodniego	
ZIELEŃ URZĄDZONA	wprowadzenie zieleni urządzonej		
OGRODY DZIAŁKOWE, OGRÓDKI PRZYDOMOWE			
GRUNTY ROLNE			
KRAJOBRAZ	wzbogacenie krajobrazu o urządzone akweny i odtworzone urządzenia hydrotechniczne		
WALORY KULTUROWE	odtworzenie stawów (z zachowaniem historycznej linii brzegowej) stanowiących atrakcyjny fragment zespołu dworu Ferberów		
STAN AEROSANITARNY			
KLIMAT AKUSTYCZNY			pogorszenie wyłącznie w okresie prac budowlanych zmierzających do oczyszczenia i rekonstrukcji obiektów
ODDZIAŁYWANIE NA ZEWNĄTRZ	wzbogacenie zespołu parkowo-leśnego o historyczne akweny		
ODDZIAŁYWANIE Z ZEWNĄTRZ			wzrost antropopresji

5. Numery terenów: **010-62, 012-62**

Charakterystyka zagospodarowania istniejącego

Fragment zieleni w granicach zespołu rezydencjonalnego Ferberów, dolina potoku M-2, roślinność krajobrazowo-ekologiczna

Ustalenia projektu planu

Funkcja

Zieleń urządzona, 010-62 – ciek wodny – potok M-2

Warunki urbanistyczne

010-62 – nie ustala się

012-62:

intensywność zabudowy – maksymalna 0,05

pozostałe – nie ustala się

Zasady kształtowania zabudowy i krajobrazu

010-62 – nie ustala się

012-62:

linie zabudowy – nieprzekraczalne, jak na rysunku planu

wysokość zabudowy – maksymalna 6 m

formy zabudowy – nie ustala się

- inne: – ustala się urządzenie dwóch punktów widokowych
  – ścieżka spacerowa z dopuszczeniem dojazdu do obiektów obsługujących użytkowników, jak na rysunku planu
  – ciąg widokowy jak na rysunku planu

Parkingi

010-62 – wyklucza się

012-62 – maksymalnie 5 miejsc postojowych

Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej

odprowadzenie wód opadowych – powierzchniowo

zaopatrzenie w energię elektryczną – z sieci elektroenergetycznej

gospodarka odpadami – po segregacji wywóz na składowisko miejskie

pozostałe – nie ustala się

Warunki wynikające z ochrony środowiska przyrodniczego

- obszar położony w Ogólnomiejskim Systemie Terenów Aktywnych Biologicznie OSTAB
- zachowanie potoku M-2 jako cieku otwartego
- zachowanie istniejącej szaty roślinnej
- umocnienie skarp potoku M-2 materiałem naturalnym
- nawierzchnia ścieżki spacerowej przepuszczalna lub półprzepuszczalna

Zagrożenia i ograniczenia

012-62 – teren zagrożony erozją i ruchami masowymi ziemi

Inne zapisy stanowiące

010-62 – zakaz lokalizacji nośników reklamowych

012-62 – zakaz lokalizacji masztów (m.in. stacji bazowych telefonii komórkowej) o konstrukcji kratowej

Zalecenia i informacje nie będące podstawą wydawania decyzji administracyjnych

012-62 – zalecana lokalizacja punktów widokowych jak na rysunku planu

ELEMENTY ŚRODOWISKOWE	SKUTKI REALIZACJI USTALEŃ PROJEKTU PLANU		
	POZYTYWNE	OBOJĘTNE	NEGATYWNE
POWIERZCHNIA ZIEMI I PODŁOŻE	pokrycie przeważającej powierzchni zielenią		utwardzenie powierzchni pod ścieżkami spacerowymi, punktami widokowymi i niewielkimi obiektami kubaturowymi na terenie 012-62
SKARPY, TERENY O SPADKACH POWYŻEJ 20%	zabezpieczenie skarp przed erozją i ruchami masowymi ziemi przez obsadzenie zielenią		
POWIERZCHNIA BIOLOGICZNIE CZYNNA	zachowanie na większości obszaru		zmniejszenie na terenie 012-62

OSTAB	zachowanie ciągłości systemu wzbogaconego o wody powierzchniowe		
WODY POWIERZCHNIOWE	zachowanie potoku M-2 jako cieku otwartego		
SZATA ROŚLINNA			
PARK LEŚNY, CENNY DRZEWOSTAN, POMNIK PRZYRODY	zachowanie drzewostanu w obszarze przygranicznym parku leśnego, utworzenie „strefy buforowej” na przedpolu parku		
ZIELEŃ KRAJOBRAZOWO - EKOLOGICZNA	maksymalne zachowanie zadrzewień i zakrzewień pełniących istotną rolę stabilizującą stoki		
INNA ROŚLINNOŚĆ NATURALNA, W TYM RUDERALNA	zachowanie roślinności otaczającej potok M-2		
ZIELEŃ URZĄDZONA	wprowadzenie zieleni urządzonej		wzrost antropopresji
OGRODY DZIAŁKOWE, OGRÓDKI PRZYDOMOWE			
GRUNTY ROLNE			
KRAJOBRAZ	wzbogacenie o punkty widokowe, zakaz lokalizacji nośników reklamowych	możliwa zmiana na obszarze 012-62 w granicach wyznaczonych nieprzekraczalnymi liniami zabudowy (maksymalna intensywność 0,05)	
WALORY KULTUROWE	zachowanie spójności terenu 010-62 w granicach historycznego parku leśnego		
STAN AEROSANITARNY	korzystne oddziaływanie dużego zespołu zieleni		
KLIMAT AKUSTYCZNY			możliwość niewielkiego pogorszenia
ODDZIAŁYWANIE NA ZEWNĄTRZ	pozytywny akcent krajobrazowy dużego obszaru zieleni, powstanie ciągu widokowego i punktów widokowych		
ODDZIAŁYWANIE Z ZEWNĄTRZ			wzrost antropopresji, głównie po realizacji zabudowy poza granicami planu (Maćkowy III)

6. Numer terenu: **006-31**

Charakterystyka zagospodarowania istniejącego

Nieużytek porośnięty roślinnością ruderalną

Ustalenia projektu planu

Funkcja

Zabudowa mieszkaniowo-usługowa zawierająca strefy 21 i 33 – usługi turystyki, gastronomii, kultury, sportu, rekreacji, handlu

Funkcje wyłączone

Pozostałe funkcje usługowe nie wymienione powyżej

Warunki urbanistyczne

intensywność zabudowy – maksymalna 0,5
minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej – 70%
maksymalny procent pokrycia działki zabudową – 15%
wielkość działki – minimalna 3600 m^2

Zasady kształtowania zabudowy i krajobrazu

linie zabudowy – nieprzekraczalne jak na rysunku planu
wysokość zabudowy – maksymalna 12 m

Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej

Przez istniejące i projektowane sieci i służby ogólnomiejskie, zaopatrzenie w ciepło możliwe także z niskoemisyjnych źródeł lokalnych

Warunki wynikające z ochrony środowiska przyrodniczego

- obszar położony w Ogólnomiejskim Systemie Terenów Aktywnych Biologicznie OSTAB
- przyjmuje się poziom hałasu w środowisku jak dla zabudowy mieszkaniowej
- zabezpieczenie stoków i skarp przed erozją przez obsadzenie zielenią strefy krawędziowej całego terenu
- 20% powierzchni biologicznie czynnej należy przeznaczyć pod zadrzewienia

Zagrożenia i ograniczenia

Teren w sąsiedztwie skarp i dużych spadków zagrożonych erozją i ruchami masowymi ziemi

Inne zapisy stanowiące

Zakaz lokalizacji masztów (m. in. stacji bazowych telefonii komórkowej o konstrukcji kratowej)

Zalecenia i informacje nie będące podstawą wydawania decyzji administracyjnych

- zalecany punkt widokowy jak na rysunku planu
- zalecany ciąg widokowy jak na rysunku planu
- forma zabudowy o wysokich walorach architektonicznych, uwzględniająca ekspozycję terenu od strony skarpy
- zaleca się ogrzewanie z ogólnomiejskiej sieci ciepłowniczej

ELEMENTY ŚRODOWISKOWE	SKUTKI REALIZACJI USTALEŃ PROJEKTU PLANU		
	POZYTYWNE	OBOJĘTNE	NEGATYWNE
POWIERZCHNIA ZIEMI I PODŁOŻE	przeciwdziałanie naruszeniu stabilności gruntu przez wprowadzenie nieprzekraczalnej linii zabudowy oddalonej od skarp i obszaru o dużych spadkach		przekształcenia przypowierzchniowych warstw gruntu na powierzchni nie przekraczającej 30%
SKARPY, TERENY O SPADKACH POWYŻEJ 20%	obsadzenie zielenią strefy krawędziowej całego terenu		
POWIERZCHNIA BIOLOGICZNIE CZYNNA	zachowanie wysokiego udziału – 70%		
OSTAB	zachowanie ciągłości, wzbogacenie systemu dzięki wprowadzeniu zadrzewień i zieleni urządzonej		
WODY POWIERZCHNIOWE	odprowadzenie wód opadowych do kanalizacji deszczowej		

SZATA ROŚLINNA			
PARK LEŚNY, CENNY DRZEWOSTAN, POMNIK PRZYRODY	ekspozycja na obszar parku leśnego		
ZIELEŃ KRAJOBRAZOWO - EKOLOGICZNA			
INNA ROŚLINNOŚĆ NATURALNA, W TYM RUDERALNA		likwidacja roślinności ruderalnej	
ZIELEŃ URZĄDZONA	wprowadzenie na 70% powierzchni biologicznie czynnej, w tym nasadzenie drzew (20%)		
OGRODY DZIAŁKOWE, OGRÓDKI PRZYDOMOWE			
GRUNTY ROLNE			
KRAJOBRAZ	wyeksponowanie punktu widokowego, utworzenie ciągu widokowego, powstanie zabudowy o wysokich walorach architektonicznych		
WALORY KULTUROWE			
STAN AEROSANITARNY			możliwość niewielkiego pogorszenia
KLIMAT AKUSTYCZNY			j.w.
ODDZIAŁYWANIE NA ZEWNĄTRZ	powstanie ośrodka mieszkaniowo-usługowego w otoczeniu zieleni krajobrazowo-ekologicznej		wzrost antropopresji na teren zieleni
ODDZIAŁYWANIE Z ZEWNĄTRZ			

7. Numer terenu: **008-31**

Charakterystyka zagospodarowania istniejącego

Zabudowa mieszkaniowa, także substandardowa, roślinność ruderalna

Ustalenia projektu planu

Funkcja

Zabudowa mieszkaniowo-usługowa zawierająca strefy 21 i 33 – usługi turystyki, gastronomii, kultury, sportu, rekreacji, handlu

Funkcje wyłączone

Pozostałe funkcje usługowe nie wymienione powyżej

Warunki urbanistyczne

intensywność zabudowy – maksymalna 0,5
minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej – 50%
maksymalny procent pokrycia działki zabudową – 25%
wielkość działki – minimalna 1400 m^2

Zasady kształtowania zabudowy i krajobrazu

wysokość zabudowy – maksymalna 8 m
inne – zastosowanie tradycyjnych materiałów budowlanych

Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej

Przez istniejące i projektowane sieci i służby ogólnomiejskie, zaopatrzenie w ciepło możliwe także z niskoemisyjnych źródeł lokalnych

Warunki wynikające z ochrony środowiska kulturowego

Dopuszcza się wprowadzenie nowej zabudowy nawiązującej charakterem budynków do sąsiednich obiektów wpisanych do rejestru zabytków

Warunki wynikające z ochrony środowiska przyrodniczego

- przyjmuje się poziom hałasu w środowisku jak dla zabudowy mieszkaniowej
- 25% powierzchni biologicznie czynnej należy przeznaczyć pod zadrzewienia
- zabezpieczenie stoków i skarp przed erozją przez obsadzenie zielenią

Zagrożenia i ograniczenia

- kolektor sanitarny Φ 1,00 m
- zachodnia część terenu w obszarze skarp i dużych spadków, zagrożona erozją i ruchami masowymi ziemi

Inne zapisy stanowiące

- zakaz zabudowy, nasadzeń zielenią wysoka i realizacji stałych ogrodzeń w odległości 5 m od zewnętrznej krawędzi kolektora sanitarnego Φ 1,00 m
- zakaz lokalizacji nośników reklamowych

Zalecenia i informacje nie będące podstawą wydawania decyzji administracyjnych

- zalecany rzut bryły budynku na planie prostokąta lub kwadratu
- zalecany podział parcelacyjny jak na rysunku planu
- zaleca się ogrzewanie z ogólnomiejskiej sieci ciepłowniczej

ELEMENTY ŚRODOWISKOWE	SKUTKI REALIZACJI USTALEŃ PROJEKTU PLANU		
	POZYTYWNE	OBOJĘTNE	NEGATYWNE
POWIERZCHNIA ZIEMI I PODŁOŻE	ustalenie powierzchni działek nie mniejszych niż 1400 m^2	dogęszczenie zabudowy	w przypadku realizacji zabudowy - przekształcenia przypowierzchniowych warstw gruntu związane z realizacją zabudowy i sieci infrastruktury
SKARPY, TERENY O SPADKACH POWYŻEJ 20%	zabezpieczenie skarp przed erozją i ruchami masowymi ziemi przez obsadzenie zielenią		
POWIERZCHNIA BIOLOGICZNIE CZYNNA	zachowanie optymalnego udziału – 50%		likwidacja pod obiektami kubaturowymi i terenami pokrytymi sztuczną nawierzchnią
OSTAB			
WODY POWIERZCHNIOWE			

SZATA ROŚLINNA			
PARK LEŚNY, CENNY DRZEWOSTAN, POMNIK PRZYRODY	wprowadzenie zadrzewień w sąsiedztwie zespołu parkowego		
ZIELEŃ KRAJOBRAZOWO - EKOLOGICZNA			
INNA ROŚLINNOŚĆ NATURALNA, W TYM RUDERALNA		likwidacja na części terenu	
ZIELEŃ URZĄDZONA	wprowadzenie zieleni w obszarze obecnej zabudowy substandardowej, nasadzenie drzew na 25% powierzchni biologicznie czynnej		
OGRODY DZIAŁKOWE, OGRÓDKI PRZYDOMOWE	zachowanie istniejących ogródków przydomowych		
GRUNTY ROLNE			
KRAJOBRAZ	na części terenu powstanie nowej zabudowy		
WALORY KULTUROWE	obowiązek dostosowania charakteru zabudowy do sąsiednich obiektów wpisanych do rejestru zabytków		
STAN AEROSANITARNY			
KLIMAT AKUSTYCZNY			
ODDZIAŁYWANIE NA ZEWNĄTRZ			
ODDZIAŁYWANIE Z ZEWNĄTRZ			zagrożenie powodzią

8. Numery terenów: **007-64, 013-64**

Charakterystyka zagospodarowania istniejącego

Zieleń krajobrazowo-ekologiczna, sady, dwa budynki mieszkalne, fragment ogrodu działkowego

Ustalenia projektu planu

Funkcja

Zieleń krajobrazowo-ekologiczna

Istniejący sposób zagospodarowania uznany za zgodny z planem

Sady, ogrody przydomowe, ogrody działkowe na dz. nr 10/4, budynki mieszkalne na dz. nr 8/2 i 7/16

Parkingi

007-64 – nie ustala się

013-64 – wyklucza się

Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej

Nie ustala się

Warunki wynikające z ochrony środowiska przyrodniczego

- obszar położony w Ogólnomiejskim Systemie Terenów Aktywnych Biologicznie OSTAB
- zachowanie istniejącej szaty roślinnej
- 013-64 - nawierzchnie ciągów pieszych przepuszczalne lub półprzepuszczalne

Zagrożenia i ograniczenia

- teren zagrożony erozją i ruchami masowymi ziemi
- 013-64 – korytarz inżynieryjny dla planowanych sieci kanalizacji sanitarnej, deszczowej i wodociągowej

Inne zapisy stanowiące

- zakaz lokalizacji masztów (m.in. stacji bazowych telefonii komórkowej) o konstrukcji kratowej

013-64

- dopuszcza się dojazd do budynków na dz. nr 8/2 i 7/16
- zakaz nasadzeń zielenią wysoką i realizacji trwałych ogrodzeń w korytarzu inżynieryjnym dla planowanych sieci kanalizacji sanitarnej, deszczowej i wodociągowej, oznaczonym na rysunku planu

Zalecenia i informacje nie będące podstawą wydawania decyzji administracyjnych

013-64

- zalecana likwidacja istniejących ogrodów działkowych
- zalecane ciągi piesze
- zalecane punkty widokowe jak na rysunku planu

ELEMENTY ŚRODOWISKOWE	SKUTKI REALIZACJI USTALEŃ PROJEKTU PLANU		
	POZYTYWNE	OBOJĘTNE	NEGATYWNE
POWIERZCHNIA ZIEMI I PODŁOŻE	utrzymanie pokrywy roślinnej stabilizującej skarpy i tereny o dużych spadkach, zachowanie aktualnego ukształtowania strefy krawędziowej wysoczyzny		niewielkie przekształcenia przypowierzchniowych warstw gruntu na trasie przebiegu korytarza inżynieryjnego i ciągów pieszych
SKARPY, TERENY O SPADKACH POWYŻEJ 20%	zabezpieczenie skarp przed erozją i ruchami masowymi ziemi		
POWIERZCHNIA BIOLOGICZNIE CZYNNA	zachowanie na większości obszaru		możliwość niewielkiego zmniejszenia
OSTAB	zachowanie ciągłości systemu, umocnienie ekosystemu dzięki wytyczeniu w planie dużych obszarów zieleni		
WODY POWIERZCHNIOWE	powstanie korytarza inżynieryjnego ujmującego wody opadowe z obszaru wysoczyzny, ograniczenie zagrożenia powodziowego		

SZATA ROŚLINNA			
PARK LEŚNY, CENNY DRZEWOSTAN, POMNIK PRZYRODY	utrzymanie dużego obszaru zieleni w sąsiedztwie parku		
ZIELEŃ KRAJOBRAZOWO - EKOLOGICZNA	powiększenie obszaru o teren sadów i ogrodów działkowych		
INNA ROŚLINNOŚĆ NATURALNA, W TYM RUDERALNA			
ZIELEŃ URZĄDZONA			
OGRODY DZIAŁKOWE, OGRÓDKI PRZYDOMOWE		postulowana likwidacja fragmentu ogrodu działkowego	
GRUNTY ROLNE		do czasu likwidacji sadów istnienie obok zieleni ekologicznej drzew i krzewów użytkowych	
KRAJOBRAZ	utworzenie rozległej strefy zieleni wyeksponowanej w krajobrazie obszaru krawędziowego wysoczyzny, wzbogacenie o punkty widokowe, zakaz lokalizacji nośników reklamowych		
WALORY KULTUROWE	wraz ze strefami zieleni urządzonej (010-62 i 012-62) utworzenie „otuliny" po północno-zachodniej i południowej stronie parku leśnego		
STAN AEROSANITARNY	korzystne oddziaływanie dużego zespołu zieleni		
KLIMAT AKUSTYCZNY	j.w.		
ODDZIAŁYWANIE NA ZEWNĄTRZ	rozległa ekspozycja na obszar Żuław, urządzenie punktów widokowych		
ODDZIAŁYWANIE Z ZEWNĄTRZ		możliwa penetracja po wyznaczonych ciągach pieszych	wzrost antropopresji

9. Numer terenu: **014-21**

Charakterystyka zagospodarowania istniejącego

Istniejąca luźna zabudowa jednorodzinna z ogródkami przydomowymi, fragment sadów, trawnik

Ustalenia projektu planu

Funkcja

Zabudowa mieszkaniowa ekstensywna

Warunki urbanistyczne

intensywność zabudowy – maksymalna 0,5
minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej – 70%
maksymalny procent pokrycia działki zabudową – 25%
wielkość działki – minimalna 600 m^2

Zasady kształtowania zabudowy i krajobrazu

linie zabudowy – nieprzekraczalne, jak na rysunku planu
wysokość zabudowy – maksymalna 12 m

Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej

Przez istniejące i projektowane sieci i służby ogólnomiejskie, zaopatrzenie w ciepło możliwe także z niskoemisyjnych źródeł lokalnych

Warunki wynikające z ochrony środowiska przyrodniczego

- obszar położony w Ogólnomiejskim Systemie Terenów Aktywnych Biologicznie (OSTAB)
- zabezpieczenie stoków i skarp przed erozją i ruchami masowymi ziemi przez obsadzenie zielenią

Zagrożenia i ograniczenia

- zachodnia część terenu zagrożona erozją i ruchami masowymi ziemi
- kolektor sanitarny Φ 1,00 m
- korytarz inżynieryjny dla planowanych sieci kanalizacji sanitarnej, deszczowej i wodociągowej

Inne zapisy stanowiące

Zakaz zabudowy, nasadzeń zielenią wysoką i realizacji trwałych ogrodzeń w korytarzu inżynieryjnym dla planowanych sieci kanalizacji sanitarnej, deszczowej i wodociągowej, oznaczonym na rysunku planu

Zalecenia i informacje nie będące podstawą wydawania decyzji administracyjnych

- zalecane ciągi piesze jak na rysunku planu
- zaleca się ogrzewanie z ogólnomiejskiej sieci ciepłowniczej

ELEMENTY ŚRODOWISKOWE	SKUTKI REALIZACJI USTALEŃ PROJEKTU PLANU		
	POZYTYWNE	OBOJĘTNE	NEGATYWNE
POWIERZCHNIA ZIEMI I PODŁOŻE	na większości obszaru utrzymanie stanu istniejącego	dogęszczenie zabudowy	w przypadku realizacji zabudowy - przekształcenia przypowierzchniowych warstw gruntu na powierzchni nie przekraczającej 30% areału działek
SKARPY, TERENY O SPADKACH POWYŻEJ 20%	zabezpieczenie skarp przed erozją i ruchami masowymi ziemi		
POWIERZCHNIA BIOLOGICZNIE CZYNNA	zachowanie dużego udziału – 70%		ubytek pod obiektami kubaturowymi i terenami pokrytymi sztuczną nawierzchnią
OSTAB	zachowanie ciągłości		
WODY POWIERZCHNIOWE	powstanie korytarza inżynieryjnego ujmującego wody opadowe z obszaru wysoczyzny, ograniczenie zagrożenia powodziowego		

SZATA ROŚLINNA			
PARK LEŚNY, CENNY DRZEWOSTAN, POMNIK PRZYRODY	zachowanie dużego (70%) udziału powierzchni biologicznie czynnej na obszarze łączącym się z parkiem leśnym		
ZIELEŃ KRAJOBRAZOWO - EKOLOGICZNA			
INNA ROŚLINNOŚĆ NATURALNA, W TYM RUDERALNA		likwidacja fragmentów roślinności ruderalnej	
ZIELEŃ URZĄDZONA	wprowadzenie na niewielkich, nowych powierzchniach	na większości obszaru utrzymanie obecnego udziału	
OGRODY DZIAŁKOWE, OGRÓDKI PRZYDOMOWE	zachowanie istniejących ogródków przydomowych		
GRUNTY ROLNE		likwidacja fragmentu sadów, wprowadzenie zieleni urządzonej	
KRAJOBRAZ		na części terenu powstanie nowej zabudowy	
WALORY KULTUROWE			
STAN AEROSANITARNY			
KLIMAT AKUSTYCZNY			
ODDZIAŁYWANIE NA ZEWNĄTRZ			
ODDZIAŁYWANIE Z ZEWNĄTRZ			zagrożenie powodzią

10. Numery terenów: **015-21, 016-21**

Charakterystyka zagospodarowania

Fragmenty wierzchowiny wysoczyzny: ogrody działkowe, nieużytek porośnięty roślinnością ruderalną

Ustalenia projektu planu

Zabudowa mieszkaniowa ekstensywna

Warunki urbanistyczne

intensywność zabudowy – maksymalna 0,5
minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej – 50%
maksymalny procent pokrycia działki zabudową – 35%
wielkość działki – minimalna 1000 m^2

Zasady kształtowania zabudowy i krajobrazu

linie zabudowy – nieprzekraczalne, jak na rysunku planu
wysokość zabudowy – maksymalna 12 m

Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej

Przez istniejące i projektowane sieci i służby ogólnomiejskie, zaopatrzenie w ciepło możliwe także z niskoemisyjnych źródeł lokalnych

Warunki wynikające z ochrony środowiska przyrodniczego

- 015-21 – obszar położony w Ogólnomiejskim Systemie Terenów Aktywnych Biologicznie (OSTAB)
- 25% powierzchni biologicznie czynnej należy przeznaczyć pod zadrzewienia
- zabezpieczenie stoków przed erozją przez obsadzenie zielenią strefy krawędziowej całego terenu

Zagrożenia i ograniczenia

Teren zagrożony erozją i ruchami masowymi ziemi

Inne zapisy stanowiące

Zakaz lokalizacji masztów (m.in. stacji bazowych telefonii komórkowej) o konstrukcji kratowej

015-21

- ustala się dojazd przez teren strefy do terenu 006-31
- w obrębie terenu należy zlokalizować przepompownię ścieków

Zalecenia i informacje nie będące podstawą wydawania decyzji administracyjnych

Zaleca się ogrzewanie z ogólnomiejskiej sieci ciepłowniczej

015-21

- zalecany przebieg dojazdu do terenu 006-31 jak na rysunku planu
- wskazana lokalizacja zieleni w formie grup drzew i krzewów
- zalecana lokalizacja przepompowni ścieków jak na rysunku planu

016-21

- zalecany podział parcelacyjny oraz wewnętrzny dojazd jak na rysunku planu
- zalecany ciąg pieszy jak na rysunku planu

ELEMENTY ŚRODOWISKOWE	SKUTKI REALIZACJI USTALEŃ PROJEKTU PLANU		
	POZYTYWNE	OBOJĘTNE	NEGATYWNE
POWIERZCHNIA ZIEMI I PODŁOŻE	wprowadzenie nieprzekraczalnej linii zabudowy w sąsiedztwie obszaru o dużych spadkach		przekształcenia przypowierzchniowych warstw gruntu związane z nowym zagospodarowaniem terenu
SKARPY, TERENY O SPADKACH POWYŻEJ 20%	obsadzenie zielenią strefy krawędziowej całego terenu		
POWIERZCHNIA BIOLOGICZNIE CZYNNA	zachowanie optymalnego udziału – 50%		ubytek pod obiektami kubaturowymi i terenami pokrytymi sztuczną nawierzchnią
OSTAB	zachowanie ciągłości na terenie 015-21, wzbogacenie potencjału biotycznego o wprowadzone zadrzewienia		
WODY POWIERZCHNIOWE	odprowadzenie wód opadowych do kanalizacji deszczowej		

SZATA ROŚLINNA			
PARK LEŚNY, CENNY DRZEWOSTAN, POMNIK PRZYRODY			
ZIELEŃ KRAJOBRAZOWO - EKOLOGICZNA			
INNA ROŚLINNOŚĆ NATURALNA, W TYM RUDERALNA		likwidacja roślinności ruderalnej	
ZIELEŃ URZĄDZONA	wprowadzenie na 50% powierzchni biologicznie czynnej, w tym nasadzenie drzew (25%)		
OGRODY DZIAŁKOWE, OGRÓDKI PRZYDOMOWE		na terenie 016-21 likwidacja ogrodu działkowego	
GRUNTY ROLNE			
KRAJOBRAZ		całkowita zmiana krajobrazu tej części wierzchowiny wysoczyzny, dotychczas pozbawionego zabudowy	
WALORY KULTUROWE			
STAN AEROSANITARNY			
KLIMAT AKUSTYCZNY			
ODDZIAŁYWANIE NA ZEWNĄTRZ		urbanizacja terenów nie zabudowanych	
ODDZIAŁYWANIE Z ZEWNĄTRZ	sąsiedztwo zieleni krajobrazowo-ekologicznej, a od wschodniej strony terenu 015-21 także zabudowy mieszkaniowo-usługowej		

11. Numery terenów: **017-86, 018-86**

Charakterystyka zagospodarowania

Odcinek ulicy równoległej do Traktu Św. Wojciecha, droga gruntowa w sąsiedztwie stawów rybnych

Ustalenia projektu planu

Wydzielone ciągi pieszo-rowerowe, 018-86 – odcinek jezdni lokalnej Traktu Św. Wojciecha

Warunki urbanistyczne

017-86 - szerokość ciągu jak na rysunku planu

018-86 - szerokość ciągu jak na rysunku planu, minimalna 5 m

Parkingi

Nie ustala się

Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej

odprowadzenie wód opadowych – do kanalizacji deszczowej

zaopatrzenie w energię elektryczną – z sieci elektroenergetycznej

gospodarka odpadami – po segregacji wywóz na składowisko miejskie

pozostałe – nie ustala się

Warunki wynikające z ochrony środowiska przyrodniczego

Maksymalne zachowanie i uzupełnienie istniejącego drzewostanu

017-86

- część obszaru położona w Ogólnomiejskim Systemie Terenów Aktywnych Biologicznie (OSTAB)
- nawierzchnia ciągu półprzepuszczalna

Zagrożenia i ograniczenia

018-86 – wodociąg Ø 600 mm

– kolektor sanitarny Ø 1,20 m

Inne zapisy stanowiące

Dopuszcza się dojazd do terenów 002-34, 003-34, 004-34, 005-34, 008-31, 009-34, 010-62, 011-63, 014-21, 015-21

018-86

- zaleca się zastosowanie nawierzchni rozbieralnej

Zalecenia i informacje nie będące podstawą wydawania decyzji administracyjnych

017-86 – zaleca się zastosowanie nawierzchni rozbieralnej

018-86 - projektowana regulacja lewego brzegu Kanału Raduni z jego podwyższeniem

ELEMENTY ŚRODOWISKOWE	SKUTKI REALIZACJI USTALEŃ PROJEKTU PLANU		
	POZYTYWNE	OBOJĘTNE	NEGATYWNE
POWIERZCHNIA ZIEMI I PODŁOŻE		na terenie 018-86 – utrzymanie stanu istniejącego z możliwością wymiany nawierzchni na rozbieralną	utwardzenie ciągu 017-86 nawierzchnią półprzepuszczalną
SKARPY, TERENY O SPADKACH POWYŻEJ 20%			
POWIERZCHNIA BIOLOGICZNIE CZYNNA		na terenie 018-86 - utrzymanie stanu istniejącego	na terenie 017-86 - zmniejszenie
OSTAB	na terenie 017-86 - zachowanie ciągłości systemu		
WODY POWIERZCHNIOWE	odprowadzenie wód opadowych do kanalizacji deszczowej		

SZATA ROŚLINNA			
PARK LEŚNY, STARODRZEW, POMNIK PRZYRODY			wzrost antropopresji na obszarze parku
ZIELEŃ KRAJOBRAZOWO - EKOLOGICZNA			
INNA ROŚLINNOŚĆ NATURALNA, W TYM RUDERALNA			
ZIELEŃ URZĄDZONA	maksymalne zachowanie i uzupełnienie istniejącego drzewostanu		
OGRODY DZIAŁKOWE, OGRÓDKI PRZYDOMOWE			
GRUNTY ROLNE			
KRAJOBRAZ		powstanie urządzonych wydzielonych ciągów pieszo-rowerowych	
STAN AEROSANITARNY			
KLIMAT AKUSTYCZNY			
ODDZIAŁYWANIE NA ZEWNĄTRZ			
ODDZIAŁYWANIE Z ZEWNĄTRZ			wzrost antropopresji

7. SYNTEZA

Podsumowując, na obszarze objętym projektem planu wyróżniono tereny, dla których prognozuje się następujące skutki realizacji ustaleń planu dla środowiska:

Tereny położone w OSTAB, które zachowają lub dzięki dodatkowym nasadzeniom drzew, krzewów, a na części z nich – urządzeniu zieleni, wzmocnią swój wysoki potencjał biotyczny.	001-63, 005-53, 007-64, 010-62, 011-63, 012-62, 013-64
Obszary, na których zostanie zachowany potencjał biotyczny (z możliwością wzbogacenia), a na większości z nich utrzymana ciągłość OSTAB, mimo ograniczenia powierzchni biologicznie czynnej do 70%.	002-34, 003-34, 004-34, 006-31, 009-34 014-21
Tereny, na których powierzchnia biologicznie czynna może zostać ograniczona do 50%, jednak dzięki odpowiedniemu urządzeniu zieleni po zakończeniu etapu budowy, wprowadzeniu zadrzewień w obszarze obecnie bezdrzewnym, a także umocnieniu szatą roślinną skarp i stoków o dużym spadku, nastąpi wzmocnienie potencjału biotycznego i wzrost walorów krajobrazowych.	008-31, 015-21, 016-21
Obszar, który zachowa swój niewielki potencjał biotyczny, a uciążliwości które na nim się pojawią będą miały charakter krótkotrwały (dojazd pojazdów do przyległych działek).	017-86, 018-86

- Obszar miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Lipce-skarpa Wysoczyzny Gdańskiej jest terenem słabo zainwestowanym, o szczególnych walorach przyrodniczych i krajobrazowych - głównie ze względu na bogatą rzeźbę i chroniącą ją szatę roślinną oraz wysokich wartościach kulturowych – w obszarze planu usytuowana jest zachodnia część wpisanego do rejestru zabytków zespołu rezydencjonalnego dworu Ferberów, z cennym przyrodniczo parkiem leśnym i zespołem stawów rybnych. Jednocześnie strefa krawędziowa wysoczyzny jest terenem w najwyższym stopniu zagrożonym niebezpieczeństwem wystąpienia procesów erozyjnych i osuwiskowych.
- Realizacja ustaleń planu w takim obszarze jest skomplikowana, a jego celem nadrzędnym musi być ochrona i wzmocnienie dotychczasowych wartości oraz przeciwdziałanie zagrożeniom. W opracowanym planie służyć temu będą:
  - ustalenia chroniące istniejące ukształtowanie terenu oraz zachowujące szatę roślinną (zarówno atrakcyjny park leśny, jak również rozległe obszary zieleni krajobrazowo-ekologicznej), pełniącą obok szeroko pojętej funkcji przyrodniczej i krajobrazowej, także ważną rolę stabilizującą podłoże,
  - maksymalne ograniczenie nowego zainwestowania – w obszarze podnóża wysoczyzny dotyczyć ono będzie dogęszczenia (o kilka budynków) istniejącej zabudowy mieszkaniowej oraz lokalizacji - w części zabytkowego obszaru dworskiego Ferberów - usług z dużym, 70% udziałem zieleni towarzyszącej, z zakazem wprowadzania nowej zabudowy. Realizacja nowych obiektów w obszarze objętym ochroną konserwatorską będzie możliwa jedynie na ściśle określonych terenach dopuszczonych do zabudowy w ramach strefy 004-34, pod warunkiem wyburzenia istniejących obiektów substandardowych,
  - niewielkie zainwestowanie także na wierzchowinie wysoczyzny - przewiduje się jedynie kilka działek w ramach zabudowy mieszkaniowej ekstensywnej oraz jedną działkę przeznaczoną pod zabudowę mieszkaniowo-usługową,
  - wyznaczenie ściśle określonych i nieprzekraczalnych linii zabudowy odsuwających obiekty kubaturowe od stoków oraz ustalenie dużej powierzchni działek,
  - włączenie prawie całego obszaru planu, a tym samym całej strefy krawędziowej do Ogólnomiejskiego Systemu Terenów Aktywnych Biologicznie i określenie wysokiego udziału powierzchni biologicznie czynnej także na obszarze przylegającym do OSTAB,

- zabezpieczenie stoków i skarp przed erozją przez zalecenie obsadzenia zielenią całej strefy krawędziowej poszczególnych terenów,
- utworzenie korytarza inżynieryjnego dla planowanej sieci kanalizacji sanitarnej deszczowej i wodociągowej, obsługującego obszar wierzchowiny poza granicami planu, przeciwdziałającego niekontrolowanemu odprowadzeniu wód i ścieków w strefie krawędziowej, szczególnie niebezpiecznemu w przypadku odprowadzenia do gruntu.

- Wykorzystanie wysokich walorów krajobrazowych obszaru strefy krawędziowej oraz jej rozległą ekspozycję na obszar Żuław umożliwią wyznaczone ciągi i punkty widokowe, a penetrację terenu - ustalone i zalecane ciągi piesze, pieszo-rowerowe i ścieżki spacerowe.
- Wzrost atrakcyjności terenu zapewni odtworzenie układu stawów rybnych w granicach historycznej linii brzegowej (wraz z groblami i urządzeniami piętrzącymi), które będą pełniły funkcję zbiorników retencyjnych oraz zachowanie potoku M-2 jako cieku odkrytego, otoczonego zielenią urządzoną.
- Mimo powyższych ustaleń środowisko przyrodnicze, głównie w obszarze dotychczas nie zabudowanym podlegać będzie pewnym przekształceniom. Będą one dotyczyły zmian przypowierzchniowych warstw gruntu wynikających z posadowienia obiektów i realizacji sieci infrastruktury, zmniejszenia powierzchni biologicznie czynnej, likwidacji ogrodów działkowych, oraz zwiększenia antropopresji, także z terenów poza planem.
- Projekt planu realizuje wnioski wynikające z opracowania ekofizjograficznego.

DOKUMENTACJA FOTOGRAFICZNA

Fot. 1 – Fragment obszaru planu – w oddali park leśny

Fot. 2 – Jedna z dolinek po południowej stronie parku leśnego

Fot. 3 – Substandardowa zabudowa mieszkaniowa po zachodniej stronie stawów rybnych

75/269

Fot. 4 – Jeden z trzech stawów rybnych – zarośnięty staw zachodni

Fot. 5 – Staw środkowy

76/269

Fot. 6 – Najmniejszy staw - wschodni

Fot. 7 – Nieruchomość przy ul. Trakt Św. Wojciecha – widok z parku

77/269

Fot. 8 – Widok ze skarpy wysoczyzny w południowej części obszaru planu

MIASTO GDAŃSK

1909

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO LIPCE-SKARPA WYSOCZYZNY

PROGNOZA ODDZIAŁYWANIA NA ŚRODOWISKO PROJEKTU PLANU

SKALA 1 : 2000

OZNACZENIA:

ZASIĘG RODZAJÓW ROŚLINNOŚCI

- PARK LEŚNY, TEREN ZADRZEWIONY
- FRAGMENTY KOMPOZYCJI PARKOWO - OGRODOWEJ
- POMNIK PRZYRODY (NR 303 - GRUPA DRZEW DĄB I BUK)
- ZIELEŃ EKOLOGICZNA
- POJEDYNCZE DRZEWA LIŚCIASTE, IGLASTE
- OGRODY DZIAŁKOWE
- SADY
- ROŚLINNOŚĆ RUDERALNA
- ROŚLINNOŚĆ HYDROGENICZNA
- TRAWNIKI
- OGRÓDKI PRZYDOMOWE

WODY

- WODY POWIERZCHNIOWE
- DZIAŁY WODNE

INNE UWARUNKOWANIA

- OSTAB
- CIĄGI ŁĄCZĄCE OSTAB
- OKRESOWE CIEKI WÓD POWIERZCHNIOWYCH ZE ŚLADAMI EROZJI CZYNNEJ

ELEMENTY ZAINWESTOWANIA

- OBIEKTY KUBATUROWE O PRZEZNACZENIU MIESZKANIOWYM, USŁUGOWYM, GOSPODARCZYM
- NAWIERZCHNIE UTWARDZONE
- NAWIERZCHNIE NIEUTWARDZONE

USTALENIA STANOWIĄCE

- GRANICA PLANU
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYCH FUNKCJACH LUB ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
- 001-31 — OZNACZENIE TERENÓW W LINIACH ROZGRANICZAJĄCYCH WG KLASYFIKACJI STREFOWEJ
- 21 — ZABUDOWA MIESZKANIOWA EKSTENSYWNA
- 31 — ZABUDOWA MIESZKANIOWO - USŁUGOWA ZAWIERAJĄCA STREFY 21 ORAZ 33
- 34 — USŁUGI Z ZIELENIĄ TOWARZYSZĄCĄ
- 53 — ZBIORNIKI RETENCYJNE PRZECIWPOWODZIOWE
- 62 — ZIELEŃ URZĄDZONA
- 63 — LASY
- 64 — ZIELEŃ KRAJOBRAZOWO-EKOLOGICZNA
- 86 — WYDZIELONE CIĄGI: PIESZE, PIESZO-JEZDNE, PIESZO-ROWEROWE, ROWEROWE, ULICE O RÓWNOPRAWNYM RUCHU PIESZYM, ROWEROWYM I KOŁOWYM
- BUDYNEK O WARTOŚCIACH KULTUROWYCH
- KORYTARZE INŻYNIERYJNE
- CIĄGI PIESZO-ROWEROWE
- ŚCIEŻKI SPACEROWE
- CIĄG WIDOKOWY

POSTANOWIENIA WYNIKAJĄCE Z PRZEPISÓW SZCZEGÓLNYCH

- GRANICA OBSZARU WPISANEGO DO REJESTRU ZABYTKÓW
- OBIEKT WPISANY DO REJESTRU ZABYTKÓW

ELEMENTY INFORMACYJNE I ZALECANE

- PUNKTY WIDOKOWE - LOKALIZACJE PRZYBLIŻONE
- ZALECANE PUNKTY WIDOKOWE
- ZALECANE CIĄGI PIESZE
- ZALECANY PODZIAŁ PARCELACYJNY UKŁAD WEWNĘTRZNYCH DOJAZDÓW
- WJAZDY Z TRAKTU ŚW WOJCIECHA
- PRZEJŚCIA PIESZE NAD KANAŁEM RADUNI
- ZALECANE PRZEJSCIA PIESZE NAD KANAŁEM RADUNI
- PROJEKTOWANE PRZEPOMPOWNIE ŚCIEKÓW - LOKALIZACJE PRZYBLIŻONE

SKUTKI ODDZIAŁYWANIA PROJEKTU PLANU NA ŚRODOWISKO:

- TERENY, KTÓRE ZACHOWAJĄ LUB WZMOCNIĄ SWÓJ WYSOKI POTENCJAŁ BIOTYCZNY
- OBSZARY, KTÓRE ZACHOWAJĄ SWÓJ POTENCJAŁ BIOTYCZNY MIMO OGRANICZENIA POWIERZCHNI BIOLOGICZNIE CZYNNEJ DO 70%
- TERENY, NA KTÓRYCH POWIERZCHNIA BIOLOGICZNIE CZYNNA ZOSTANIE OGRANICZONA DO 50%
- OBSZARY, KTÓRE UTRZYMAJĄ SWÓJ NIEWIELKI POTENCJAŁ BIOTYCZNY

BIURO ROZWOJU GDAŃSKA
80-855 GDAŃSK ul. Wały Piastowskie 24

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GDAŃSK	ZESPÓŁ AUTORSKI		PODPIS
	GŁÓWNY PROJEKTANT	mgr inż. arch Halina Ostrouch -Szadziul upr. urb. nr 819/89	
	ZESPÓŁ PROJEKTOWY	mgr Janina Wysocka	
		mgr Beata Ochmańska	
LIPCE - SKARPA WYSOCZYZNY 1909		mgr Ewa Mączka	
	KIEROWNIK ZESPOŁU OCHRONY ŚRODOWISKA	mgr Krystyna Mieszkowska upr. urb. nr 1295/92	
FAZA/BRANŻA PROGNOZA ODDZIAŁYWANIA NA ŚRODOWISKO	DYREKTOR BIURA GENERALNY PROJEKTANT	arch. Marek Piskorski	
SKALA 1 : 2000	GDAŃSK LIPIEC 2003		

BIURO ROZWOJU GDAŃSKA

ZESPÓŁ OCHRONY ŚRODOWISKA

TEMAT	MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA RZESTRZENNEGO **MAĆKOWY REJON ULICY STAROGARDZKIEJ** W MIEŚCIE GDAŃSKU (Nr planu 1911)
OPRACOWANIE	**PROGNOZA ODDZIAŁYWANIA NA ŚRODOWISKO PROJEKTU PLANU**
SKALA OPRACOWANIA	1 : 2000
DATA	maj 2003 r.
GŁÓWNY PROJEKTANT TEMATU **AUTOR PLANU**	mgr inż. arch. Halina Ostrouch - Szadziul mgr inż. arch. Małgorzata Momont
KIEROWNIK ZESPOŁU OCHRONY ŚRODOWISKA	mgr Krystyna Mieszkowska
AUTOR	mgr Janina Wysocka
WSPÓŁPRACA	mgr Beata Ochmańska

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. Warunki glebowe
   2.8. Szata roślinna
   2.9. Powiązania przyrodnicze obszaru opracowania i stan jego ochrony prawnej

3. STAN ANTROPIZACJI ŚRODOWISKA
   3.1. Zanieczyszczenie atmosfery
   3.2. 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. OCENA SKUTKÓW USTALEŃ PLANU DLA ŚRODOWISKA

8. WNIOSKI

1. CEL I ZAKRES OPRACOWANIA

Zgodnie z art. 10 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 7 lipca 1994 r. (Dz. U. nr 89, poz. 415, z późniejszymi zmianami) do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dołącza się prognozę skutków wpływu ustaleń planu na środowisko przyrodnicze. Jest to również wykonanie obowiązku jaki nakłada art. 41 pkt. 1 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. Nr 62, poz. 627). Akt ten zmienił także stosowaną dotychczas nazwę prognozy na „prognozę oddziaływania na środowisko projektu planu".

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

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

Ze wskazanej wyżej funkcji planu zagospodarowania przestrzennego i sposobu jego realizacji wynika, że ocena jego wpływu i zmian środowiska spowodowanych jego ustaleniami jest zadaniem obarczonym wysokim stopniem niepewności, a zakres i siła zmian może nie być zależna bezpośrednio od propozycji planu. Ciągle 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 dla odmowy uzgodnienia planu ani negatywnej opinii dla planu. Zgodnie z art. 43 Prawa ochrony środowiska opiniowaniu przez organ ochrony środowiska podlega projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego środowiska wraz z prognozą (a nie sama prognoza), a zasady wnoszenia uwag i wniosków oraz opiniowania projektów miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego określają przepisy ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym. Zapisy zawarte w art. 18 tej ustawy świadczą o tym, że prognoza sporządzana jest przede wszystkim na potrzeby społeczności lokalnej i powinna służyć także podnoszeniu jej świadomości ekologicznej.

Niniejszą prognozę oddziaływania projektu planu na środowisko sporządzono dla potrzeb miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Maćkowy rejon ulicy Starogardzkiej (nr 1911). Opracowanie składa się z:

a) części opisowej,

b) części graficznej.

Część opisowa prognozy zawiera charakterystykę struktury i stanu antropizacji środowiska, przedstawienie istotnych z punktu widzenia środowiska ustaleń planu (dosłowne brzmienie ustaleń nie zawsze jest cytowane) oraz ocenę oddziaływania projektu planu na to środowisko. Praca zakończona jest syntezą, uwzględniającą wnioski dotyczące realizacji planu.

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 2001 – Prezydent Miasta Gdańska 2001 r.,
- Ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. Nr 62, poz. 627 z dnia 20 czerwca 2001 r.),
- 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),
- 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),
- Mapa terenów spokojnych gminy Gdańsk, Laboratorium pomiarowo - badawcze STANDARD, 2000 r.,
- Raport o stanie miasta Gdańska- rok 1999, Zarząd Miasta Gdańska, Gdańsk 2000 r.,
- Program zrównoważonego rozwoju w aspekcie ochrony środowiska Gminy – Miasta Gdańska,
- Prace problemowe środowiska geograficznego miasta Gdańska, - „Geoprojekt" Gdańsk, 1971 r.

2. STAN ŚRODOWISKA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM

2.1. Położenie i użytkowanie terenu

Obszar planu o powierzchni 59,35 ha położony jest w południowej części Gdańska, w strefie krawędziowej Wysoczyzny Gdańskiej. Granice planu wyznaczają: ulica Starogardzka, droga przebiegająca na południe od ul. Bartniczej, zasięg miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Lipce - skarpa Wysoczyzny Gdańskiej oraz Kanał Raduni.

Teren opracowania jest obszarem miasta słabo zainwestowanym: na wierzchowinie wysoczyzny usytuowana jest jedynie Spółdzielnia Mleczarska „Maćkowy" oraz przylegający od wschodu zespół ogrodów działkowych. U podnóża wysoczyzny, przy ul. Nowiny zlokalizowana jest luźna zabudowa mieszkaniowa oraz klub jeździecki ze stadniną koni. Przy ul. Starogardzkiej, oprócz kilku budynków jednorodzinnych, znajduje się baza Przedsiębiorstwa Robót Sanitarno-Porządkowych, a po stronie północnej fragment zespołu pawilonów usługowych. Pozostały teren, z wyjątkiem kilku poletek gruntów ornych i łąk jest nieużytkiem, w obszarze dużych spadków porośniętym utrwalającą zbocza roślinnością naturalną, spełniającą charakter ekologiczno-krajobrazowy.

2.2. Rzeźba terenu

Teren opracowania znajduje się w strefie krawędziowej Wysoczyzny Gdańskiej, w pobliżu jej styku z równiną deltową Wisły. Jest to obszar licznych, głębokich rozcięć erozyjnych w rejonie skarpy wysoczyzny oraz słabo urozmaiconej, lekko falistej wierzchowiny, w części przylegającej do zachodniego odcinka ulicy Starogardzkiej. Spadki terenu w rejonie skarpy wysoczyzny dochodzą do 40%, na wierzchowinie nie przekraczają 12%.

Charakterystyczne są duże wysokości względne pomiędzy wąskim pasem tarasu plejstoceńskiego u podnóża wysoczyzny, o rzędnych około 8 m n.p.m. (teren wzdłuż kanału Raduni), a skarpami leżącymi w bezpośrednim sąsiedztwie, wznoszącymi się do 40,0 m n.p.m., przy czym obszarem najwyżej położonym jest fragment wierzchowiny przylegający od południa i wschodu do Spółdzielni Mleczarskiej „Maćkowy", wznoszący się do poziomu prawie 60,0 m n.p.m

Obok najbardziej rozwiniętej formy dolinnej wykorzystanej przez potok Maćkowy, skarpę wysoczyzny rozcinają liczne mniejsze dolinki mające ujście po

Położenie obszaru objętego projektem planu

zachodniej stronie kanału Raduni. W niektórych miejscach, na zboczach dolin można zauważyć ślady procesów osuwiskowych.

2.3. Budowa geologiczna

Na większości obszaru, pod warstwą gleby zalegają osady bezpośredniej akumulacji lodowca: gliny, gliny piaszczyste i piaski gliniaste, w których zawartość frakcji iłowej przekracza 5%.

Dna dolin erozyjnych wypełniają piaski przeważnie drobnoziarniste o miąższości przekraczającej 4,5 m, lokalnie z wkładkami lub przewarstwieniami utworów słabonośnych – mułów, namułów organicznych i torfów. Miąższość wkładek nie przekracza 0,30 m.

Ujściowy odcinek doliny potoku Maćkowy, wg materiałów geologicznych odchylający się w kierunku południowym od aktualnego przebiegu cieku, zbudowany jest z wyżej wymienionych utworów słabonośnych o miąższości od 2-4 m, zalegających na piaskach stożków napływowych.

Utwory stożków napływowych: piaski przeważnie drobno i średnioziarniste o miąższości ponad 4,5 m z lokalną domieszką utworów o grubszej frakcji budują wąski pas tarasu plejstoceńskiego ukształtowanego u podnóża wysoczyzny.

2.4. Wody podziemne

Na przeważającym obszarze planu występują utwory spoiste trudnoprzepuszczalne, w których na ogół do głębokości większej niż 4,5 m nie stwierdzono obecności wody gruntowej. Jednak w rejonie zboczy dolinnych w południowej części obszaru planu, na głębokości od 2,0 do 4,0 m mogą wystąpić sączenia z przewarstwień piaszczystych.

W obszarze dna doliny potoku Maćkowy poziom wody gruntowej ustabilizowany jest na głębokości 1,0 – 2, 0 m.

W piaszczystych utworach tarasu plejstoceńskiego u podnóża wysoczyzny (rejon Traktu Św. Wojciecha i ul. Nowiny), woda gruntowa zalega na głębokości przekraczającej 4,0 m.

2.5. Wody powierzchniowe

Opracowywany obszar położony jest w zlewni Kanału Raduni, której podporządkowane są zlewnie cząstkowe. Wybudowanie kanału spowodowało odcięcie spływających z wysoczyzny licznych, stałych i okresowych cieków od głównego odbiornika wód jakim wcześniej była Równina Deltowa Wisły. Obecnie rolę odbiornika wód opadowych i cieków stałych z południowego fragmentu wysoczyzny pełni Kanał Raduni, który w przypadku zwiększonego dopływu tych wód, ze względu na swą ograniczoną pojemność i niewielki spadek, reaguje gwałtownym, stwarzającym zagrożenie przyborem wód w korycie.

Północna i zachodnia część opracowywanego obszaru przylegająca do ul. Starogardzkiej znajduje się w zlewni potoku Maćkowy. Całkowita długość potoku, którego ujściowy odcinek płynie po północnej stronie tej ulicy i ma charakter przydrożnego rowu, wynosi 3167 m. Od źródliska w rejonie Borkowa ciek płynie przez tereny rolne, pełniąc rolę kanału melioracyjnego, do którego odprowadzane są wody drenażowe. Znaczny spadek cieku i brak umocnień powodują erozję koryta i ruch rumowiska odkładającego się w kanale Raduni.

Ciekiem odwadniającym południową część obszaru jest płynący poza jego granicami potok M2 o długości 1579 m.

Wschodni fragment terenu odwadniany jest bezpośrednio przez kanał Raduni. Pozbawiony on jest cieku stałego, jednak liczne częściowo wypełnione wodą wyżłobienia na powierzchni zboczy świadczą o występowaniu cieków okresowych.

Zalegające w podłożu wierzchowiny wysoczyzny grunty słabo przepuszczalne umożliwiają stagnację wód opadowych na powierzchni terenu zarówno w formie niewielkich zbiorników wodnych, jak również w postaci nasączonej warstwy powierzchniowej, a także zwiększają objętość spływu powierzchniowego. Zjawisko to na dość dużym obszarze występuje na południowy-wschód od Spółdzielni Mleczarskiej „Maćkowy".

2.6. Warunki klimatyczne

Na obszarze opracowania panują warunki klimatyczne charakterystyczne dla wierzchowiny Wysoczyzny Gdańskiej i jej strefy krawędziowej:

- najniższa średnia roczna temperatura powietrza, a także najniższe temperatury minimalne i największa liczba dni mroźnych i bardzo mroźnych,

- warunki sprzyjające powstawaniu w dolinach inwersji termicznych,
- mała liczba dni pogodnych,
- wysoka wilgotność powietrza i znaczna liczba dni z mgłą, szczególnie w dnach dolin,
- duża prędkość wiatru (na powierzchni wierzchowiny), z przewagą wiatrów z kierunku południowo-zachodniego, w nieco mniejszym stopniu z zachodniego,
- uprzywilejowane warunki termiczne w rejonie zboczy o ekspozycji południowej.

2.7. Warunki glebowe

Na obszarze wierzchowiny wysoczyzny przeważają gleby gliniaste wytworzone głównie z utworów zwałowych. Są to piaski gliniaste mocne, płytkie i średniogłębokie na podłożu gliny lekkiej, lokalnie występuje znaczna domieszka frakcji pyłowej. Poziom próchniczny jest prawidłowy, stosunki wodne właściwe, odczyn gleb lekko kwaśny i obojętny. Pod względem bonitacyjnym stanowią one najczęściej użytki rolne klasy IVa i IVb gruntów ornych.

Stożek napływowy u podnóża wysoczyzny (wzdłuż kanału Raduni) oraz pas terenu w rejonie ul. Starogardzkiej pokrywają gleby gliniaste mocne, o prawidłowo wykształconym poziomie próchnicznym i właściwych stosunkach wodnych, zaliczone na ogół do klas III gruntów ornych.

Obecnie przeważający areał gruntów nie jest użytkowany rolniczo.

2.8. Szata roślinna

Na obszarze planu najbardziej cennym zespołem zieleni jest zajmująca dużą powierzchnię roślinność oznaczona na mapie jako zieleń ekologiczno-krajobrazowa. Porasta ona tereny o skomplikowanej rzeźbie, głównie strefę krawędziową wysoczyzny oraz obszar zbocza doliny wzdłuż południowej granicy planu. Roślinność ta, utrwalająca narażone na erozję obszary o dużych spadkach, stwarzająca dogodne warunki siedliskowe dla fauny ziemnej (na podmokłościach także ziemnowodnej), pełniąca doniosłą funkcję krajobrazową oraz wzbogacająca w materię organiczną gleby poddane denudacji, spełnia przypisaną jej funkcję. Tworzą ją, oprócz roślinności murawowej, ruderalnej i licznych odmian ziół rozległe

często zespoły krzewów głogu, dzikiej róży, wierzby i klonu z pojedynczymi drzewami, znajdujące się na ogół w bardzo dobrej kondycji zdrowotnej.

W narożniku ulic Starogardzkiej i Bartniczej, u podnóża skarpy znajduje się skupisko rokitnika zwyczajnego, który jest gatunkiem chronionym.

Poza tym na obszarze planu występują nieliczne skupiska drzew:

- drzewa wierzby, klonu, lipy i topoli tworzą szpaler wzdłuż kanału Raduni,
- młode nasadzenia drzew liściastych wraz z dekoracyjnymi krzewami i odpowiednio pielęgnowanymi trawnikami kształtują zieleń ozdobną na terenie Spółdzielni Mleczarskiej „Maćkowy",
- zabudowie mieszkaniowej przy ul. Nowiny towarzyszą ogródki przydomowe, z drzewami i krzewami, głównie owocowymi,
- na wschód od Spółdzielni Mleczarskiej „Maćkowy" znajduje się kompleks ogrodów działkowych,
- obszar skarpy przy ul. Starogardzkiej porasta niezbyt duży sad.

Niewielki areał gruntów jest jeszcze uprawiany rolniczo.

2.9. Powiązania przyrodnicze obszaru opracowania i stan jego ochrony prawnej

Duża część obszaru planu, z wyjątkiem najmniej atrakcyjnej przyrodniczo partii wierzchowinowej została włączona do Ogólnomiejskiego Systemu Terenów Aktywnych Biologicznie OSTAB. W granicach planu system zapewnia powiązanie przyrodnicze południowego obszaru strefy krawędziowej wysoczyzny z doliną Potoku Oruńskiego, a poprzez ciągi łączące także z korytarzem ekologicznym Motławy i Starej Raduni.

Lokalna polityka ochronna dla terenów OSTAB została ustalona przez „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gdańska" i przewiduje m.in.:

- wykluczenie lokalizowania w obrębie Systemu funkcji o silnym oddziaływaniu na środowisko, w tym intensywnej zabudowy mieszkaniowej,
- zachowanie (w miarę możliwości) obecnego użytkowania terenów, zgodnie z pełnionymi przez System funkcjami ekologicznymi, jak np. lasy, zieleń miejska o charakterze publicznym, wody otwarte, wybrane fragmenty ogrodów działkowych, tereny usług: nauki, oświaty, kultury, zdrowia, rekreacji – z dużą

ilością zieleni, zwłaszcza wysokiej (minimum 50% powierzchni działki zajęte przez tereny aktywne biologicznie), tereny wolno stojącej zabudowy mieszkaniowej o niskiej intensywności (tereny aktywne biologicznie na co najmniej 70% powierzchni działki),

- przywracanie naturalnego stanu istniejącym strukturom przyrodniczym i eliminowanie barier antropogenicznych,
- ograniczanie przerywania ciągów powiązań ekologicznych elementami infrastruktury technicznej oraz minimalizowanie nieuchronnych kolizji (np. przez prowadzenie dróg estakadami, stosowanie odpowiednio dużych przepustów itp.).

Ogólnomiejski System Terenów Aktywnych Biologicznie nie jest obszarem chronionym w rozumieniu ustaw, jednak wdrożenie powyższych zasad zagospodarowania przestrzennego na jego obszarze oznaczać będzie, że podlega on lokalnie ustalonej polityce ochronnej.

Obszar włączony do OSTAB i jego powiązania poza granicami planu wskazano na mapie: „Prognoza oddziaływania na środowisko projektu planu".

3. STAN ANTROPIZACJI ŚRODOWISKA

3.1. Zanieczyszczenie atmosfery

W związku z peryferyjnym położeniem opracowywanego planu wobec głównych emitorów zanieczyszczeń w Gdańsku oraz dobrym przewietrzaniem wynikającym z racji usytuowania na kierunku dominujących wiatrów (z sektora południowo-zachodniego i zachodniego), obszar planu charakteryzuje się dobrymi warunkami aerosanitarnymi.

W rejonie objętym opracowaniem, przy ul. Nowiny zlokalizowany jest punkt monitoringu opadu pyłu i ołowiu prowadzony przez WSSE w Gdańsku.

Opad pyłu i ołowiu w [g/m^2/rok]

	1996	1997	1998	1999	2000	2001	Norma
Opad pyłu	40,0	51,9	41,3	46,8	40,1	62,9	200
Opad ołowiu	0,015	0,046	0,041	0,038	0,014	0,017	0,1

Z przedstawionych danych wynika, że na obszarze planu nie występowały przekroczenia dopuszczalnych norm opadu pyłu i ołowiu. Najwyższy opad pyłu, zanotowany w r. 2001 nie przekraczał 31,5% obowiązującej normy, opad ołowiu, mimo wykazanego w roku 2001 lekkiego wzrostu mieścił się w 17% dopuszczalnych wartości.

Na opracowywanym obszarze największym emitorem zanieczyszczeń powietrza, nie oddziałującym jednak bezpośrednio na teren przyległy jest komin kotłowni Spółdzielni Mleczarskiej „Maćkowy". Jest to kotłownia węglowa wyposażona w 3 kotły parowe, każdy o mocy 6,38 MW, przy czym jeden z tych kotłów stanowi rezerwę.

Poniżej, za opracowaniami „Ocena stanu środowiska w gminie Gdańsk" w poszczególnych latach, podaje się dane dotyczące obliczeniowej emisji z tego zakładu, w Mg/rok:

	1997	**1998**	**1999**	**2000**	**2001**
– **SO_2** -	130,10	97,87	65,00	b.d.	60,00
– **NO_2** -	34,80	31,24	23,00	21,30	22,00
– **CO** -	183,70	85,48	52,00	56,80	42,00
– **pyły** -	53,60	b.d.	53,00	42,19	42,00

Wydana przez Wydział Ochrony Środowiska UM w dniu 10 grudnia 1999 r. decyzja o dopuszczalnej emisji ustala stężenie w gazach odlotowych nie przekraczające norm ustalonych do 2005 r. oraz zobowiązuje zakład do ograniczenia emisji pyłów i tlenku węgla. Najbardziej optymalnym rozwiązaniem likwidującym emisję i umożliwiającym rozbiórkę szpecącego krajobraz komina byłoby podłączenie zakładu do ogólnomiejskiej sieci ciepłowniczej, obecnie doprowadzonej tylko do Oruni Górnej.

3.2. Zagrożenie klimatu akustycznego

W ramach opracowania p.t. „Mapa terenów spokojnych gminy Gdańsk" wykonano pomiary dobowego natężenia ruchu przy ul. Starogardzkiej, na odcinku od Traktu Św. Wojciecha do granic miasta. Wykazują one, iż całkowita ilość samochodów na tym odcinku ulicy wynosi od 2800 do 3120 pojazdów, w tym transport ciężki stanowi 20%, a prędkość pojazdów wynosi 50 km/godz. Wg wartości równoważnego poziomu dźwięku A w decybelach, poziom hałasu drogowego emitowanego przez tę ulicę w porze dziennej wynosi około 65 dB.

Wzdłuż obszaru planu, na prawie całej długości ulica ta od strony południowej otoczona jest wysoką skarpą, a więc jej oddziaływanie obejmuje tylko wąski pas terenu. Jedynie położony na obszarze płaskim, 160-metrowy zachodni odcinek tej ulicy ma większy wpływ na przyległy teren, jednak już w odległości około 80 m od krawędzi jezdni natężenie hałasu spada do poziomu 55 dB(A), będącego wyznacznikiem terenów spokojnych.

Oddziaływanie znajdującego się poza wschodnią granicą planu Traktu Św. Wojciecha, ze względu na jego oddalenie (za ul. Nowiny i kanałem Raduni) oraz usytuowanie w wykopie stanowiącym naturalną barierę akustyczną i izolującym tę ulicę od opracowywanego obszaru także optycznie, jest niewielkie.

4. OCENA STANU I FUNKCJONOWANIA ŚRODOWISKA

Na opracowywanym obszarze, dzięki silnie urozmaiconej rzeźbie strefy krawędziowej wysoczyzny, uniemożliwiającej w rejonie bardzo dużych (40%) spadków nie tylko wprowadzenie zainwestowania, ale nawet penetrację terenu, zachowały się liczne zbiorowiska roślinne nawiązujące do naturalnych. Wykazują one zgodność z cechami i uwarunkowaniami przyrodniczymi, ciągle dużą odporność na degradację i zdolność do regeneracji. Umożliwiają także zachowanie powiązań ekologicznych Ogólnomiejskiego Systemu Terenów Aktywnych Biologicznie (OSTAB). Różnorodność biologiczną na obszarze planu, oprócz wspomnianych, najbardziej cennych zbiorowisk naturalnych tworzą: niewielkie już obszary gruntów rolnych, roślinność segetalna, a także zieleń ozdobna, ogrody działkowe, ogródki przydomowe i roślinność ruderalna. Niezaprzeczalnym atutem obszaru, szczególnie jego strefy przykrawędziowej są walory krajobrazowe, dotychczas jeszcze słabo doceniane.

Zmiany jakie zachodzą obecnie w środowisku, poza lokalizacją obiektu Spółdzielni Mleczarskiej „Maćkowy" są niewielkie i dotyczą głównie luźnej zabudowy mieszkaniowej w rejonie ulic Nowiny i sporadycznie, ul. Starogardzkiej. Przy obecnej, niskiej intensywności zabudowy, nie powodują one niepożądanych przekształceń i degradacji środowiska.

Stan środowiska, przy obecnym, poza obszarem Spółdzielni Mleczarskiej „Maćkowy", niewielkim zainwestowaniu i małym procesie przekształceń ocenia się jako dobry.

5. CHARAKTERYSTYKA USTALEŃ PLANU

Celem opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego: Maćkowy rejon ulicy Starogardzkiej jest wyznaczenie stref funkcyjnych i określenie warunków zabudowy i zagospodarowania na tym terenie, a także ochrona walorów przyrodniczo-krajobrazowych fragmentu skarpy Wysoczyzny Gdańskiej oraz wyznaczenie terenów pod ścieżki rowerowe, ciągi piesze i spacerowe, terenów rekreacyjnych i punktów widokowych. Ponadlokalnym celem publicznym jest zachowanie rezerwy terenowej pod GPZ wraz z fragmentem linii 110 kV Maćkowy-Błonia.

Ponadto obszar planu został ujęty w „Studium rehabilitacji obszaru Oruni, Lipiec i Św. Wojciecha w Gdańsku" jako wymagający działań prowadzących do naprawienia szkód wyrządzonych powodzią oraz zmierzających do poprawienia jakości życia mieszkańców podnóża skarpy. Wnioski do planu złożyli także właściciele prywatni.

Projekt planu ustala dla przedmiotowego terenu 35 stref funkcyjnych i drogowych.

Przeznaczenie terenu w poszczególnych strefach jest następujące:

21 zabudowa mieszkaniowa ekstensywna: domy wolno stojące jedno- lub dwumieszkaniowe na jednej działce,

22 zabudowa mieszkaniowa ekstensywna – domy mieszkalne do 4 mieszkań dostępnych z jednej klatki schodowej,

23 zabudowa mieszkaniowa – wszystkie formy.

W terenach mieszkaniowych dopuszcza się:

1) usługi spełniające równocześnie poniższe warunki:
    a) brak kolizji z funkcją mieszkaniową,
    b) mieszczące się w lokalach użytkowych do 100 m^2 powierzchni użytkowej,
    c) dysponujące 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.

3) zieleń z zakresu strefy 64.

W terenach mieszkaniowych wyklucza się stacje przekaźnikowe telefonii komórkowej.

31 zabudowa mieszkaniowo-usługowa zawierająca wybrane strefy mieszkaniowe: 21, 22 lub 23 i usługowe: 33 lub 34. Plan nie ustala proporcji między funkcją mieszkaniową a usługową.

33 usługi, 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 m^2 powierzchni,
4) budynki zamieszkania zbiorowego,
5) mieszkania integralnie związane z prowadzoną działalnością gospodarczą,

34 usługi z zielenią towarzyszącą zawierająca strefę 33 i – na co najmniej 70% powierzchni działki – strefę 62.

W terenach usługowych i mieszkaniowo-usługowych dopuszcza się zieleń z zakresu strefy 64.

41 strefa produkcyjno-usługowa. Wszelka działalność gospodarcza produkcyjno-usługowa z wyłączeniem:

1) przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, wymagających obligatoryjnie sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko, w świetle przepisów dotyczących ochrony środowiska,
2) obiektów stwarzających zagrożenia dla środowiska, życia lub zdrowia ludzi choćby w przypadku awarii,
3) przedsięwzięć wymagających składowania materiałów sypkich pod gołym niebem,
4) obiektów emitujących odory,
5) szpitali i domów opieki społecznej,

6) budynków związanych ze stałym lub wielogodzinnym pobytem dzieci i młodzieży.

Dopuszcza się mieszkania integralnie związane z prowadzoną działalnością gospodarczą.

53 urządzenia źródłowe i sieciowe infrastruktury technicznej (poza transportem) i gospodarki komunalnej, np.: elektrociepłownie, główne punkty zasilania elektroenergetycznego, stacje redukcyjne gazu wysokiego ciśnienia, ujęcia wody, zbiorniki wodociągowe, pompownie wodociągowe, oczyszczalnie ścieków, przepompownie ścieków, przepompownie melioracyjne, składowiska odpadów, korytarze infrastruktury technicznej, zajezdnie tramwajowe i autobusowe, wolno stojące stacje przekaźnikowe i nadawcze wykorzystujące fale elektromagnetyczne, schroniska dla zwierząt, cmentarze, grzebowiska zwierząt, zbiorniki retencyjne przeciwpowodziowe, wały i inne urządzenia przeciwpowodziowe.

W terenach w/w funkcji publicznych dopuszcza się zieleń z zakresu strefy 64.

62 zieleń urządzona – tereny miejskiej zieleni urządzonej dostępne dla publiczności, np.: parki, zieleńce, ogrody zabytkowe i tematyczne, w których co najmniej 80% powierzchni zagospodarowuje się jako powierzchnię biologicznie czynną. Dopuszcza się:

1) budynki obsługujące użytkowników, np.: gastronomia, szalety, wypożyczalnie sprzętu turystycznego, pod warunkiem ustalenia w planie ich szczegółowej lokalizacji i zasad kształtowania zabudowy,
2) obiekty obsługujące użytkowników nie wymagające pozwolenia na budowę.

64 zieleń krajobrazowo-ekologiczna: np.: zbiorniki wodne (za wyjątkiem retencyjnych), drobne cieki wraz z zielenią przywodną, międzywala, tereny podmokłe, żarnowczyska, zieleń na skarpach, naturalne zadrzewienia i zakrzewienia.

81 ulice lokalne, ulice dojazdowe.

82 ulice zbiorcze

85 tereny obsługi transportu drogowego, np. parkingi, garaże, stacje obsługi samochodów, stacje paliw, centra logistyczne, autoporty

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

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

Wskaźniki parkingowe określono w § 4 projektu uchwały w sprawie uchwalenia planu.

Projekt planu przewiduje kompleksowe wyposażenie istniejących oraz planowanych obiektów w pełną sieć infrastruktury technicznej zakładając realizację poniższych założeń:

- zaopatrzenie w wodę – z sieci wodociągowej.

Obecnie woda dostarczana jest z ujęcia „Lipce" i „Pręgowo" poprzez zbiorniki wyrównawcze „Orunia" i „Sobieski". Spółdzielnia „Maćkowy" korzysta z własnego ujęcia wód czwartorzędowych, w ramach zasobów „Lipce". Wzdłuż lewego brzegu Kanału Raduni biegnie magistrala wodociągowa Ø 600 mm. Przewiduje się zaopatrzenie projektowanej zabudowy z rozbudowanej sieci istniejącej.

- Odprowadzenie ścieków komunalnych – do kanalizacji sanitarnej.

Ścieki komunalne odprowadzane będą do istniejących kolektorów: - w ulicy Starogardzkiej i do kolektora „Radunia" Ø 1,0 m - wzdłuż lewego brzegu Kanału Raduni. Kolektor ten skręca przecinając Kanał, do przepompowni ścieków „Motława".

- Odprowadzenie wód opadowych – wyłącznie do kanalizacji deszczowej.

Odbiornikiem spływu powierzchniowego wód opadowych z obszaru planu jest bezpośrednio (wschodnia część obszaru planu) i pośrednio (część północna poprzez potok Maćkowy, część południowa za pośrednictwem rowu M2) – Kanał Raduni. Sieć kanalizacji deszczowej prawie nie istnieje. Jedynie w ul. Starogardzkiej znajduje się kolektor deszczowy, do którego odprowadzane są wody opadowe z terenu Spółdzielni Mleczarskiej „Maćkowy". Z uwagi na skomplikowane warunki hydrogeologiczne w rejonie skarpy wysoczyzny i duże zagrożenie erozją, wody opadowe nie mogą być kierowane w stronę skarpy.

- Zaopatrzenie w energię elektryczną – z sieci elektroenergetycznej.

W obszarze planu projektowany jest GPZ Maćkowy" 110/15 kV wraz z linią wysokiego napięcia 110 kV.

- Zaopatrzenie w gaz – z sieci gazowej.

Zaopatrzenie w ten nośnik energii może zapewnić istniejąca sieć gazowa niskiego ciśnienia.

- Zaopatrzenie w ciepło – z ogólnomiejskiej sieci ciepłowniczej lub z niskoemisyjnych źródeł lokalnych.

Spółdzielnia „Maćkowy" zaopatruje się w ciepło z węglowej kotłowni zakładowej o mocy Q 6,38 MW, pozostali odbiorcy – z własnych źródeł. Rozważana jest możliwość podłączenia obszaru planu do sieci ogólnomiejskiej.

- Gospodarka odpadami – po segregacji wywóz na składowisko miejskie.

Znaczącą funkcją planu jest zabudowa mieszkaniowa ekstensywna, dla której na rysunku planu naniesiono propozycje podziału parcelacyjnego. Wyznaczono dla niej teren na wierzchowinie, w centralnej części obszaru planu oraz na południe od mleczarni. Ustalono odsunięcie zabudowy od krawędzi skarpy wysoczyzny. U podnóża skarpy projekt planu zakłada utrzymanie istniejącej intensywności i zminimalizowanie dogęszczania zabudowy mieszkaniowej wzdłuż ul. Nowiny.

Na wysoczyźnie, w centralnej części terenów mieszkaniowych wyznaczono strefę zabudowy mieszkaniowo-usługowej, w której usługi zostaną zlokalizowane w parterach budynków. Dla podkreślenia usytuowania ośrodka usługowego określono rejon lokalizacji dominanty przestrzennej w formie budynku usługowego.

W rejonach o szczególnych walorach krajobrazowych wskazano przybliżone lokalizacje punktów widokowych. Wytyczono także ciągi pieszo-rowerowe łączące obszar projektowanej zabudowy mieszkaniowej z zabytkowym zespołem rezydencjonalnym dworu Ferberów, w skład którego wchodzi położony w sąsiedztwie, atrakcyjny przyrodniczo park leśny.

Na terenach o dużych spadkach, porośniętych roślinnością naturalną wydzielono rozległy obszar zieleni krajobrazowo-ekologicznej, a wzdłuż południowej granicy planu - teren zieleni urządzonej. Obie strefy zieleni stanowią osnowę Ogólnomiejskiego Systemu Terenów Aktywnych Biologicznie OSTAB, do którego włączono także całą część wschodnią i pas północny obszaru planu. Fragment stromej skarpy (oddzielający strefy zieleni) oraz usytuowaną w sąsiedztwie stadninę koni objęto strefą usług z zielenią towarzyszącą, umożliwiając, zgodnie z wnioskiem do planu, utworzenie gospodarstwa agroturystycznego.

Projekt planu podtrzymuje funkcję produkcyjno-usługową w miejscu lokalizacji Spółdzielni Mleczarskiej „Maćkowy" i przeznacza pod tę strefę także pas terenu wzdłuż ulicy Starogardzkiej oraz teren na południe od mleczarni, obok projektowanego GPZ.

W planie określono zasady ochrony skarpy wysoczyzny przed uruchomieniem procesów erozyjnych: ustalono nieprzekraczalne odległości projektowanej zabudowy od krawędzi skarpy, wprowadzono zakaz odprowadzania wód opadowych do gruntu, zarówno w obszarze wierzchowiny, jak i u podnóża skarpy, wyznaczono korytarz inżynieryjny dla kanalizacji sanitarnej i deszczowej oraz ustalono pokrycie roślinnością skarp i terenów o spadkach przekraczających 20 %.

Określono parametry ul. Starogradzkiej jako ulicy zbiorczej o przekroju jednojezdniowym, co pozwoliło na uwolnienie terenów dotychczas rezerwowanych pod komunikację. Ulica Nowiny będzie spełniała rolę ciągu pieszo-rowerowego, z dopuszczeniem ograniczonego ruchu kołowego. Wydzielono lokalny układ ulic na terenie projektowanej zabudowy mieszkaniowej. Wyznaczono przebieg linii 110 kV wraz ze strefą bezpieczeństwa od projektowanego GPZ Maćkowy.

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

Część analityczną prognozy sporządzono w układzie tabelarycznym. Dla poszczególnych terenów lub ich grup (zestawionych w oparciu o kryteria funkcjonalne i sposób lub zakres oddziaływania na środowisko) utworzono 11 tabel, z których każda zawiera numery kart terenu, charakterystykę zagospodarowania istniejącego, ustalenia projektu planu oraz ocenę skutków ich realizacji dla środowiska. W niniejszym opracowaniu zamieszczono tylko te ustalenia, które będą miały wpływ na środowisko przyrodnicze. 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 i negatywne, dla wyróżnionych elementów środowiskowych. Brak wypełnienia komórki tabeli oznacza brak wpływu na dany element środowiska przyrodniczego.

1. Numery terenów: **001-41, 003-41, 009-41, 011-41, 031-41**

Charakterystyka zagospodarowania istniejącego

Spółdzielnia Mleczarska „Maćkowy", grunty orne, przy ul. Starogardzkiej luźna zabudowa jednorodzinna, baza Przedsiębiorstwa Robót Sanitarno-Porządkowych, fragment zespołu pawilonów usługowych

Ustalenia projektu planu

Funkcja

Strefa produkcyjno-usługowa

Funkcje wyłączone

Obiekty handlowe o powierzchni sprzedażowej powyżej 2000 m^2,
031-41 – nie ustala się

Warunki urbanistyczne

intensywność zabudowy – 001-41, 003-41 - nie ustala się, pozostałe – maksymalna – 1,0
minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej – 30%, 009-41 – 70%
maksymalny procent pokrycia działki zabudową – 001-41, 003-41 - 30%, 009-41 – 25%, 011-41 – 60%, 031-41 – 50%
wielkość działki - 001-41, 003-41 - nie ustala się, minimalna 009-41 – 2000 m^2, 011-41, 031-41 – 700 m^2

Zasady kształtowania zabudowy i krajobrazu

011-41, 031-41 - maksymalna wysokość zabudowy 12 m

Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej

Przez istniejące i projektowane sieci i służby ogólnomiejskie, zaopatrzenie w ciepło możliwe także z niskoemisyjnych źródeł lokalnych, 031-41 - zaopatrzenie w gaz możliwe także bezprzewodowo

Warunki wynikające z ochrony środowiska przyrodniczego

- wprowadzenie pasa zieleni średniej i wysokiej wzdłuż granic terenów 004-22, 005-22, 007-22, 029-23
- zachowanie zieleni porastającej skarpę przy południowej granicy obszaru 003-41
- dla terenu 009-41 znajdującego się w OSTAB:
  - 30% powierzchni biologicznie czynnej należy przeznaczyć pod zadrzewienia
  - pokrycie terenu o spadkach powyżej 20% i skarp szatą roślinną uniemożliwiającą uruchomienie procesów erozyjnych
  - maksymalne zachowanie istniejących zadrzewień i zakrzewień

Zagrożenia i ograniczenia

003-41 - projektowana napowietrzna linia wysokiego napięcia (LWNp) – 110 KV
009-41 – część terenu w obszarze o spadkach powyżej 20%

Postanowienia wynikające z przepisów szczególnych

003-41 - zagospodarowanie strefy bezpieczeństwa LWNp (jak na rysunku planu) zgodnie z przepisami szczególnymi (= ograniczenie zieleni wysokiej)

Zalecenia i informacje nie będące podstawą wydawania decyzji administracyjnych

- zaleca się ogrzewanie z ogólnomiejskiej sieci ciepłowniczej
- 011-41, 031-41 – tereny integralnie związane z terenami sąsiadującymi od północnej granicy planu

ELEMENTY ŚRODOWISKOWE	SKUTKI REALIZACJI USTALEŃ PROJEKTU PLANU		
	POZYTYWNE	OBOJĘTNE	NEGATYWNE
POWIERZCHNIA ZIEMI I PODŁOŻE			przekształcenia przypowierzchniowych warstw gruntu związane z nowym zagospodarowaniem terenu
SKARPY, TERENY O SPADKACH POWYŻEJ 20%	utrwalenie szatą roślinną		003-41, 009-41 - możliwe prace niwelacyjne
POWIERZCHNIA BIOLOGICZNIE CZYNNA	zachowanie 70% na obszarze OSTAB	zachowanie przynajmniej 30% na większości terenu	łączna likwidacja dużej powierzchni
OSTAB	zachowanie ciągłości systemu dzięki włączeniu terenu 009-41		
WODY POWIERZCHNIOWE	odprowadzenie wód opadowych do kanalizacji deszczowej		

SZATA ROŚLINNA			
ZIELEŃ KRAJOBRAZOWO - EKOLOGICZNA	maksymalne zachowanie		
INNA ROŚLINNOŚĆ NATURALNA, W TYM RUDERALNA		likwidacja roślinności ruderalnej	
ZIELEŃ URZĄDZONA	utrzymanie na terenie 001-41, wprowadzenie na powierzchnię biologicznie czynną na pozostałym obszarze, utworzenie pasów zieleni wysokiej i średniej wzdłuż terenów zabudowy mieszkaniowej		
OGRODY DZIAŁKOWE, SADY, OGRÓDKI PRZYDOMOWE			likwidacja sadu
GRUNTY ROLNE			likwidacja gruntów ornych na terenie 003-41
KRAJOBRAZ	możliwość likwidacji szpecącego krajobraz komina mleczarni	zmiana krajobrazu zależna od projektów budowlanych, na terenie 001-41 utrzymanie funkcji produkcyjno-usługowej	wprowadzenie zabudowy produkcyjno-usługowej na nowy teren
STAN AEROSANITARNY			możliwość zwiększenia stopnia zanieczyszczenia powietrza
KLIMAT AKUSTYCZNY			możliwość pogorszenia
ODDZIAŁYWANIE NA ZEWNĄTRZ			potencjalne – na sąsiednią strefę mieszkaniową
ODDZIAŁYWANIE Z ZEWNĄTRZ			sąsiedztwo ulicy zbiorczej 021-82

2. Numery terenów: **002-53, 030-53**

Charakterystyka zagospodarowania istniejącego
Roślinność ruderalna
Ustalenia projektu planu
Funkcja
002-53 – Główny punkt zasilania elektroenergetycznego (GPZ)
030-53 – Pompownia wodociągowa
Funkcje wyłączone
Nie ustala się
Warunki urbanistyczne
Nie ustala się
Zasady kształtowania zabudowy i krajobrazu
Nie ustala się
Parkingi
Nie ustala się

Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej
zaopatrzenie w wodę – 030-53 – z sieci wodociągowej, 002-53 – nie ustala się
odprowadzenie wód opadowych – do kanalizacji deszczowej
zaopatrzenie w energię elektryczną – z sieci elektroenergetycznej
gospodarka odpadami – po segregacji wywóz na składowisko miejskie
pozostałe – nie ustala się
Warunki wynikające z ochrony środowiska przyrodniczego
- 030-53 – teren znajduje się w obrębie OSTAB,
- zachowanie maksymalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej

Zalecenia i informacje nie będące podstawą wydawania decyzji administracyjnych
030-53 – teren integralnie związany z terenem sąsiadującym od zachodniej granicy planu

ELEMENTY ŚRODOWISKOWE	SKUTKI REALIZACJI USTALEŃ PROJEKTU PLANU		
	POZYTYWNE	OBOJĘTNE	NEGATYWNE
POWIERZCHNIA ZIEMI I PODŁOŻE			zmiana przypowierzchniowych warstw gruntu w związku z pracami fundamentowymi i realizacją obiektów liniowych
SKARPY, TERENY O SPADKACH POWYŻEJ 20%			
POWIERZCHNIA BIOLOGICZNIE CZYNNA	zachowanie maksymalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej na terenie 030-53		likwidacja powierzchni biologicznie czynnej pod obiektami kubaturowymi i terenami pokrytymi sztuczną nawierzchnią
OSTAB	zachowanie ciągłości systemu		
WODY POWIERZCHNIOWE	odprowadzenie wód opadowych do kanalizacji deszczowej		

SZATA ROŚLINNA			
ZIELEŃ KRAJOBRAZOWO - EKOLOGICZNA			
INNA ROŚLINNOŚĆ NATURALNA, W TYM RUDERALNA		likwidacja roślinności ruderalnej	
ZIELEŃ URZĄDZONA			
OGRODY DZIAŁKOWE, OGRÓDKI PRZYDOMOWE			
GRUNTY ROLNE			
KRAJOBRAZ			niekorzystne oddziaływanie na krajobraz sieci linii przesyłowych
STAN AEROSANITARNY			
KLIMAT AKUSTYCZNY			zakłócenie klimatu akustycznego przez pracę transformatorów, wprowadzenie wibracji w rejonie sieci GPZ
ODDZIAŁYWANIE NA ZEWNĄTRZ			szpecący wpływ sieci linii przesyłowych
ODDZIAŁYWANIE Z ZEWNĄTRZ		sąsiedztwo terenów produkcyjno-usługowych i ulicy zbiorczej 021-82	

3. Numery terenów: **004-22, 005-22, 006-22, 007-22, 029-22, 033-22**

Charakterystyka zagospodarowania istniejącego

Ogrody działkowe, roślinność ruderalna, grunty orne, łąki

Ustalenia projektu planu

Funkcja

Zabudowa mieszkaniowa ekstensywna

Warunki urbanistyczne

intensywność zabudowy – minimalna: nie ustala się, maksymalna: 0,5

minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej – 50%

maksymalny procent pokrycia działki zabudową –007-22–30%, pozostałe – 35%

wielkość działki:

- dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej – minimalna: 600 m^2,
- 007-22 – 800 m^2
- dla zabudowy bliźniaczej – minimalna: 350 m^2
- dla zabudowy powyżej 2 mieszkań dostępnych z jednej klatki schodowej minimalna: 800 m^2, 007-22 - 1000 m^2

Zasady kształtowania zabudowy i krajobrazu

linie zabudowy: 007-22 – ściśle określone i nieprzekraczalne jak na rysunku planu

pozostałe – nie ustala się

wysokość zabudowy – maksymalna 12 m

formy zabudowy – wykluczona zabudowa szeregowa z wyjątkiem terenów 005-22, 006-22, 033-22

007-22 – wyklucza się także zabudowę bliźniaczą

ELEMENTY ŚRODOWISKOWE	SK
	POZYTYWNE
	zaprojektowanie korytarza inżynieryjnego z kanalizacją deszczową i sanitarną wzdłuż

Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej

Przez istniejące i projektowane sieci i służby ogólnomiejskie, zaopatrzenie w ciepło możliwe także z niskoemisyjnych źródeł lokalnych

Warunki wynikające z ochrony środowiska przyrodniczego

- pokrycie terenu o spadkach powyżej 20% i skarp szatą roślinną uniemożliwiającą uruchomienie procesów erozyjnych
- maksymalne zachowanie zadrzewień i zakrzewień
- 25% powierzchni biologicznie czynnej należy przeznaczyć pod zadrzewienia
- 004-22 – zachowanie zieleni porastającej skarpę w południowo-zachodniej części obszaru

Zagrożenia i ograniczenia

- 004-22, 007-22 – projektowana napowietrzna linia wysokiego napięcia (LWNp) – 110 KV
- część w/w terenów w obszarze spadków powyżej 20%

Postanowienia wynikające z przepisów szczególnych

zagospodarowanie strefy bezpieczeństwa LWNp (jak na rysunku planu) zgodnie z przepisami szczególnymi (= ograniczenie zieleni wysokiej)

Inne zapisy stanowiące

- korytarz inżynieryjny dla kanalizacji sanitarnej i deszczowej jak na rysunku planu
- w obrębie terenu należy zlokalizować przepompownię ścieków

Zalecenia i informacje nie będące podstawą wydawania decyzji administracyjnych

- zalecany podział parcelacyjny jak na rysunku planu
- zaleca się ogrzewanie z ogólnomiejskiej sieci ciepłowniczej
- wskazana lokalizacja zieleni w formie grup drzew i krzewów
- 007-22 zaleca się lokalizację przepompowni ścieków jak na rysunku planu

UTKI REALIZACJI USTALEŃ PROJEKTU PLANU

	OBOJĘTNE	NEGATYWNE
		przekształcenia przypowierzchniowych warstw gruntu związane z nowym zagospodarowaniem

OSTAB			
WODY POWIERZCHNIOWE	odprowadzenie wód opadowych do kanalizacji deszczowej w korytarzu inżynieryjnym	likwidacja pozostałości dawnej glinianki	
SZATA ROŚLINNA			
ZIELEŃ KRAJOBRAZOWO - EKOLOGICZNA			zagrożenie antropopresją
INNA ROŚLINNOŚĆ NATURALNA, W TYM RUDERALNA	zachowanie zieleni porastającej skarpę na terenie 004-22	likwidacja roślinności ruderalnej	
ZIELEŃ URZĄDZONA	wprowadzenie zieleni urządzonej w sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej, stopniowy wzrost zadrzewienia terenu		
OGRODY DZIAŁKOWE, OGRÓDKI PRZYDOMOWE			likwidacja ogrodów działkowych
GRUNTY ROLNE			likwidacja gruntów rolnych
KRAJOBRAZ		całkowita zmiana krajobrazu wierzchowiny wysoczyzny, dotychczas pozbawionego zabudowy, rozległa ekspozycja zabudowy projektowanej w obszarze strefy krawędziowej wysoczyzny	
STAN AEROSANITARNY			możliwość pogorszenia
KLIMAT AKUSTYCZNY			j.w.
ODDZIAŁYWANIE NA ZEWNĄTRZ		urbanizacja terenów nie zabudowanych	
ODDZIAŁYWANIE Z ZEWNĄTRZ	odizolowanie pasami zieleni, która zostanie wprowadzona na terenach produkcyjno-usługowych		sąsiedztwo terenów produkcyjno-usługowych

4. Numery terenów: **012-22, 013-22**

Charakterystyka zagospodarowania istniejącego

Istniejąca zabudowa jednorodzinna przy ul. Nowiny, fragment roślinności krajobrazowo-ekologicznej

Ustalenia projektu planu

Funkcja

Zabudowa mieszkaniowa ekstensywna

Warunki urbanistyczne

intensywność zabudowy – minimalna: nie ustala się, maksymalna: 0,5
minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej – 70%
maksymalny procent pokrycia działki zabudową – 25%
wielkość działki:
- dla zabudowy wolnostojącej – minimalna: 012-22 - 800 m^2, 013-22 - 600 m^2
- dla zabudowy bliźniaczej – minimalna: 012-22 - 400 m^2, 013-22 – 300m^2
- dla domów powyżej 2 mieszkań dostępnych z jednej klatki schodowej minimalna: 1000 m^2

Zasady kształtowania zabudowy i krajobrazu

linie zabudowy:– 012-22 – nie ustala się
013-22 – nieprzekraczalna jak na rysunku planu
wysokość zabudowy – maksymalna 12 m
formy zabudowy – wszystkie poza zabudową szeregową

Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej

Przez istniejące i projektowane sieci i służby ogólnomiejskie, zaopatrzenie w ciepło możliwe także z niskoemisyjnych źródeł lokalnych

Warunki wynikające z ochrony środowiska przyrodniczego

- teren znajduje się w obrębie OSTAB
- pokrycie terenu o spadkach powyżej 20% i skarp szatą roślinną uniemożliwiającą uruchomienie procesów erozyjnych
- maksymalne zachowanie zadrzewień i zakrzewień

Zagrożenia i ograniczenia

- 012-22 – projektowana napowietrzna linia wysokiego napięcia (LWNp) – 110 KV
- południowa część terenu 012-22 w obszarze skarp i spadków powyżej 20%

Postanowienia wynikające z przepisów szczególnych

012-22 - zagospodarowanie strefy bezpieczeństwa LWNp (jak na rysunku planu) zgodnie z przepisami szczególnymi (= ograniczenie zieleni wysokiej)

Inne zapisy stanowiące

- 012-22 – należy zapewnić dostęp do terenu 014-34 z ciągu pieszo-rowerowego 026-86
- 013-22 – należy zapewnić dostęp eksploatacyjny dla obsługi Kanału Raduni i uzbrojenia podziemnego
  – projektowana regulacja lewego brzegu Kanału Raduni z jego podwyższeniem

Zalecenia i informacje nie będące podstawą wydawania decyzji administracyjnych

- zaleca się ogrzewanie z ogólnomiejskiej sieci ciepłowniczej
- wskazana lokalizacja zieleni w formie grup drzew i krzewów

ELEMENTY ŚRODOWISKOWE	SKUTKI REALIZACJI USTALEŃ PROJEKTU PLANU		
	POZYTYWNE	OBOJĘTNE	NEGATYWNE
POWIERZCHNIA ZIEMI I PODŁOŻE			przekształcenia przypowierzchniowych warstw gruntu związane z realizacją dodatkowej zabudowy
SKARPY, TERENY O SPADKACH POWYŻEJ 20%	utrwalenie szatą roślinną		w obszarze o dużych spadkach możliwe prace niwelacyjne
POWIERZCHNIA BIOLOGICZNIE CZYNNA	zachowanie wysokiego udziału – 70%		

OSTAB	zachowanie ciągłości systemu		
WODY POWIERZCHNIOWE	projektowana regulacja i podwyższenie lewego brzegu Kanału Raduni (poza obszarem planu)		
SZATA ROŚLINNA			
ZIELEŃ KRAJOBRAZOWO - EKOLOGICZNA	maksymalne zachowanie zadrzewień i zakrzewień		zmniejszenie powierzchni na terenie 012-22, zagrożenie antropopresją
INNA ROŚLINNOŚĆ NATURALNA, W TYM RUDERALNA			
ZIELEŃ URZĄDZONA	maksymalne zachowanie istniejącego drzewostanu, wprowadzenie zieleni urządzonej w sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej		
OGRODY DZIAŁKOWE, OGRÓDKI PRZYDOMOWE	zachowanie ogródków przydomowych		
GRUNTY ROLNE			
KRAJOBRAZ		zmiana krajobrazu w obszarze pozbawionym zabudowy	
STAN AEROSANITARNY			możliwość niewielkiego pogorszenia
KLIMAT AKUSTYCZNY			j.w.
ODDZIAŁYWANIE NA ZEWNĄTRZ			
ODDZIAŁYWANIE Z ZEWNĄTRZ			zagrożenie powodzią terenu 013-22 i północnej części terenu 012-22

5. Numery terenów: **008-31, 016-31, 017-31**

Charakterystyka zagospodarowania istniejącego

Fragment ogrodów działkowych, pas łąki, roślinność ruderalna, 016-31, 017-31 – wąskie fragmenty terenów zagospodarowanych poza granicą planu

Ustalenia projektu planu

Funkcja

Zabudowa mieszkaniowo-usługowa zawierająca strefy 22 i 33

Funkcje wyłączone

008-31 – szpitale, domy opieki społecznej, obiekty handlowe o powierzchni sprzedażowej powyżej 2000 m^2, domy mieszkalne poniżej 4 mieszkań dostępnych z jednej klatki schodowej

Warunki urbanistyczne

intensywność zabudowy – 008-31 - maksymalna: 1,0

minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej – 008-31 - nie ustala się pod warunkiem przeznaczenia minimum 0,3 m^2 pow. biol. czynnej na 1m^2 pow. mieszk.

maksymalny procent pokrycia działki zabudową – 008-31 - 40%

wielkość działki – nie ustala się

Zasady kształtowania zabudowy i krajobrazu

wysokość zabudowy: dla dominanty przestrzennej –18 m – 25 m
w pozostałych przypadkach – maksymalna 15 m

inne – dominanta przestrzenna w formie budynku usługowego w pobliżu skrzyżowania ulicy 022-81 z 025-81

Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej

Przez istniejące i projektowane sieci i służby ogólnomiejskie, zaopatrzenie w ciepło możliwe także z niskoemisyjnych źródeł lokalnych

Warunki wynikające z ochrony środowiska przyrodniczego

- przyjmuje się poziom hałasu w środowisku jak dla zabudowy mieszkaniowej,
- w przypadku zapewnienia wymaganego poziomu hałasu dopuszcza się także lokalizację budynków związanych ze stałym lub wielogodzinnym pobytem dzieci i młodzieży
- pokrycie terenu o spadkach powyżej 20% i skarp szatą roślinną uniemożliwiającą uruchomienie procesów erozyjnych

Zagrożenia i ograniczenia

008-31 – wschodnia część terenu w obszarze o spadkach powyżej 20%

Inne zapisy stanowiące

008-31

- partery budynków w pierzei ulicy 022-81 przeznacza się na usługi
- korytarz inżynieryjny dla kanalizacji sanitarnej i deszczowej jak na rysunku planu
- planowana sieć infrastruktury technicznej wzdłuż ciągu pieszo-rowerowego

Zalecenia i informacje nie będące podstawą wydawania decyzji administracyjnych

008-31

- zalecany przebieg ciągu pieszo-rowerowego jak na rysunku planu
- zaleca się lokalizację dominanty przestrzennej jak na rysunku planu
- zaleca się ogrzewanie z ogólnomiejskiej sieci ciepłowniczej
- wskazana lokalizacja zieleni w formie grup drzew i krzewów

016-31, 017-31

- teren integralnie związany z terenem sąsiadującym od zachodniej granicy planu
- wskazane utworzenie pasa drzew i krzewów wzdłuż ul. Starogardzkiej

ELEMENTY ŚRODOWISKOWE	SKUTKI REALIZACJI USTALEŃ PROJEKTU PLANU		
	POZYTYWNE	OBOJĘTNE	NEGATYWNE
POWIERZCHNIA ZIEMI I PODŁOŻE	zaprojektowanie korytarza inżynieryjnego z kanalizacją deszczową i sanitarną wzdłuż krawędzi skarpy w celu utrzymania jej stabilności		przekształcenia przypowierzchniowych warstw gruntu związane z nowym zagospodarowaniem terenu 008-31
SKARPY, TERENY O SPADKACH POWYŻEJ 20%	utrwalenie szatą roślinną		
POWIERZCHNIA BIOLOGICZNIE CZYNNA	zachowanie optymalnego udziału		
OSTAB			
WODY POWIERZCHNIOWE	odprowadzenie wód opadowych do kanalizacji deszczowej w korytarzu inżynieryjnym		

SZATA ROŚLINNA			
ZIELEŃ KRAJOBRAZOWO - EKOLOGICZNA	zachowanie powierzchni		
INNA ROŚLINNOŚĆ NATURALNA, W TYM RUDERALNA		likwidacja roślinności ruderalnej	
ZIELEŃ URZĄDZONA	wprowadzenie na powierzchnię biologicznie czynną na terenie 008-31, utworzenie pasów zieleni wzdłuż ul. Starogardzkiej		
OGRODY DZIAŁKOWE, OGRÓDKI PRZYDOMOWE			likwidacja fragmentu ogrodu działkowego
GRUNTY ROLNE		likwidacja pastwiska	
KRAJOBRAZ	wyeksponowanie dominanty przestrzennej		
STAN AEROSANITARNY	korzystny wpływ pasów zieleni wzdłuż ul. Starogardzkiej		możliwość niewielkiego pogorszenia na terenie 008-31
KLIMAT AKUSTYCZNY	j.w.		
ODDZIAŁYWANIE NA ZEWNĄTRZ	powstanie ośrodka usług podstawowych w sąsiedztwie zieleni urządzonej		
ODDZIAŁYWANIE Z ZEWNĄTRZ			

6. Numery terenów: **014-34, 015-34**

Charakterystyka zagospodarowania istniejącego

Zieleń krajobrazowo-ekologiczna, łąka, klub jeździecki ze stadniną koni
Południowa część terenu stanowi fragment obszaru wpisanego do rejestru zabytków – Zespołu rezydencjonalnego dworu Ferberów

Ustalenia projektu planu

Funkcja

Usługi z zielenią towarzyszącą – usługi sportu, rekreacji, kultury i gastronomii

Funkcje wyłączone

Wszystkie nie wymienione powyżej

Warunki urbanistyczne

intensywność zabudowy – 015-34 - maksymalna: 0,3
minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej – 70%
maksymalny procent pokrycia działki zabudową – 015-34 - 20%
wielkość działki – minimalna 3000m^2

Zasady kształtowania zabudowy i krajobrazu

linie zabudowy – nieprzekraczalne jak na rysunku planu
wysokość zabudowy 014-34 – maksymalna 7 m
formy zabudowy – 014-34 - budynki o lekkiej konstrukcji i powierzchni zabudowy do 150 m^2
inne: 014-34 – dopuszcza się maksymalnie 3 budynki usługowe w strefie
– ustala się urządzenie punktu widokowego

Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej

Przez istniejące i projektowane sieci i służby ogólnomiejskie, zaopatrzenie w ciepło możliwe także z niskoemisyjnych źródeł lokalnych

Warunki wynikające z ochrony środowiska przyrodniczego

- teren znajduje się w obrębie OSTAB
- maksymalne zachowanie istniejącej szaty roślinnej

Zagrożenia i ograniczenia

- projektowana napowietrzna linia wysokiego napięcia (LWNp) – 110 kV
- 014-34 – teren w obszarze skarp i spadków powyżej 20%
- 015-34 – wodociąg Ø 600 mm, kolektor sanitarny Ø 1,20 m

Postanowienia wynikające z przepisów szczególnych

- zagospodarowanie strefy bezpieczeństwa LWNp (jak na rysunku planu) zgodnie z przepisami szczególnymi (= ograniczenie zieleni wysokiej)
- fragment terenu jest położony w granicach obszaru wpisanego do rejestru zabytków pod nr 901, decyzją Wojewody Gdańskiego z dnia 4 lutego 1984 r., jako zespół rezydencjonalny w Gdańsku-Lipcach

Inne zapisy stanowiące

015-34

- należy zapewnić dostęp eksploatacyjny dla obsługi Kanału Raduni i uzbrojenia podziemnego
- projektowana regulacja lewego brzegu Kanału Raduni z jego podwyższeniem

Zalecenia i informacje nie będące podstawą wydawania decyzji administracyjnych

- zaleca się ogrzewanie z ogólnomiejskiej sieci ciepłowniczej
- 014-34 - zaleca się lokalizację punktu widokowego jak na rysunku planu

015-34

- teren integralnie związany z terenem sąsiadującym od południowej granicy planu
- wskazana lokalizacja zieleni w formie grup drzew i krzewów

ELEMENTY ŚRODOWISKOWE	SKUTKI REALIZACJI USTALEŃ PROJEKTU PLANU		
	POZYTYWNE	OBOJĘTNE	NEGATYWNE
POWIERZCHNIA ZIEMI I PODŁOŻE		015-34 – utrzymanie istniejącej funkcji terenu	przekształcenia przypowierzchniowych warstw gruntu związane z nowym zagospodarowaniem terenu 014-34
SKARPY, TERENY O SPADKACH POWYŻEJ 20%	utrwalenie szatą roślinną, brak zabudowy na dużych spadkach		
POWIERZCHNIA BIOLOGICZNIE CZYNNA	zachowanie wysokiego udziału – 70%		
OSTAB	zachowanie ciągłości systemu		
WODY POWIERZCHNIOWE			

SZATA ROŚLINNA			
ZIELEŃ KRAJOBRAZOWO - EKOLOGICZNA	niewielki ubytek na terenie 014-34		wzrost antropopresji
INNA ROŚLINNOŚĆ NATURALNA, W TYM RUDERALNA			
ZIELEŃ URZĄDZONA			
OGRODY DZIAŁKOWE, OGRÓDKI PRZYDOMOWE	wprowadzenie zieleni urządzonej w sąsiedztwie obiektów usługowych		
GRUNTY ROLNE			
KRAJOBRAZ	utrzymanie zieleni w strefie krawędziowej wysoczyzny, urządzenie punktu widokowego na terenie 014-34	na terenie 015-34 – utrzymanie istniejącej funkcji	
STAN AEROSANITARNY			
KLIMAT AKUSTYCZNY			
ODDZIAŁYWANIE NA ZEWNĄTRZ	powstanie ośrodka usług z zielenią towarzyszącą w sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej		
ODDZIAŁYWANIE Z ZEWNĄTRZ			zagrożenie powodzią terenu 015-34

7. Numery terenów: **0019-64, 032-64**

Charakterystyka zagospodarowania istniejącego

Zieleń krajobrazowo-ekologiczna, na terenie 032-64 roślinność ruderalna

Ustalenia projektu planu

Funkcja

Zieleń krajobrazowo-ekologiczna

Parkingi

Nie ustala się

Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej

Nie ustala się

Warunki wynikające z ochrony środowiska przyrodniczego

- teren znajduje się w obrębie OSTAB
- zachowanie istniejącej szaty roślinnej

Zagrożenia i ograniczenia

- 019-64 – obszar o spadkach powyżej 20% zagrożony uruchomieniem procesów erozyjnych
- kabel wysokiego napięcia

Inne zapisy stanowiące

019-64 – korytarz inżynieryjny dla kanalizacji sanitarnej i deszczowej jak na rysunku planu

ELEMENTY ŚRODOWISKOWE	SKUTKI REALIZACJI USTALEŃ PROJEKTU PLANU		
	POZYTYWNE	OBOJĘTNE	NEGATYWNE
POWIERZCHNIA ZIEMI I PODŁOŻE	utrzymanie pokrywy roślinnej stabilizującej skarpy i tereny o dużych spadkach		
SKARPY, TERENY O SPADKACH POWYŻEJ 20%	ochrona przed uruchomieniem procesów erozyjnych		
POWIERZCHNIA BIOLOGICZNIE CZYNNA	zachowanie		
OSTAB	zachowanie ciągłości systemu, wzmocnienie ekosystemu dzięki utworzeniu strefy 032-64 po północnej stronie ul. Starogardzkiej		
WODY POWIERZCHNIOWE	korzystne sąsiedztwo zieleni na terenie 032-64 - wzdłuż odcinka Potoku Maćkowy		

SZATA ROŚLINNA			
ZIELEŃ KRAJOBRAZOWO - EKOLOGICZNA	powiększenie obszaru o teren 032-64		
INNA ROŚLINNOŚĆ NATURALNA, W TYM RUDERALNA	zachowanie, prawdopodobnie naturalnego, dość rozległego stanowiska rokitnika zwyczajnego na terenie 019-64		
ZIELEŃ URZĄDZONA			
OGRODY DZIAŁKOWE, OGRÓDKI PRZYDOMOWE			
GRUNTY ROLNE			
KRAJOBRAZ	zwiększenie powierzchni zieleni o teren 032-64		
STAN AEROSANITARNY			
KLIMAT AKUSTYCZNY			
ODDZIAŁYWANIE NA ZEWNĄTRZ	pozytywny akcent krajobrazowy		
ODDZIAŁYWANIE Z ZEWNĄTRZ			wzrost antropopresji po realizacji sąsiedniej zabudowy

8. Numer terenu: **020-62, 036-63**

Charakterystyka zagospodarowania istniejącego

Zieleń krajobrazowo-ekologiczna, fragment pastwiska i roślinności ruderalnej. Wschodni pas terenu stanowi fragment lasu - obszaru wpisanego do rejestru zabytków – Zespołu rezydencjonalnego dworu Ferberów

Ustalenia projektu planu

Funkcja

Zieleń urządzona, lasy

Warunki urbanistyczne

intensywność zabudowy – 020-62 maksymalna 0,1, 036-63 – 0%

inne: - ciąg pieszo-rowerowy łączący z terenem 008-31 i z parkiem leśnym znajdującym się poza granicami planu

- ciąg pieszo-rowerowy wzdłuż południowej granicy terenu

Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej

020-62 - przez istniejące i projektowane sieci i służby ogólnomiejskie, zaopatrzenie w ciepło możliwe także z niskoemisyjnych źródeł lokalnych

036-63 – nie ustala się

Warunki wynikające z ochrony środowiska kulturowego

- 036-63 - teren położony w obszarze objętym wpisem do rejestru zabytków
  - zasady kształtowania struktury przestrzennej: zakaz wprowadzania zabudowy na obszarze wpisanym do rejestru zabytków

Warunki wynikające z ochrony środowiska przyrodniczego

- teren znajduje się w obrębie OSTAB
- zachowanie istniejącej szaty roślinnej

Zagrożenia i ograniczenia

- obszar o spadkach powyżej 20% zagrożony uruchomieniem procesów erozyjnych
- 020-62 - projektowana napowietrzna linia wysokiego napięcia (LWNp) – 110 KV

Postanowienia wynikające z przepisów szczególnych

- 020-62 -zagospodarowanie strefy bezpieczeństwa LWNp (jak na rysunku planu)
- zgodnie z przepisami szczególnymi (= ograniczenie zieleni wysokiej)
- 036-63 - teren jest położony w granicach obszaru wpisanego do rejestru zabytków pod nr 901, decyzją Wojewody Gdańskiego z dnia 4 lutego 1984 r., jako zespół rezydencjonalny w Gdańsku-Lipcach

Zalecenia i informacje nie będące podstawą wydawania decyzji administracyjnych

- zalecany przebieg ciągów pieszo-rowerowych jak na rysunku planu
- 020-62 – zaleca się lokalizację punktu widokowego jak na rysunku planu
  – zaleca się ogrzewanie z ogólnomiejskiej sieci ciepłowniczej
- 036-63 – teren integralnie związany z terenem sąsiadującym od wschodniej granicy planu

ELEMENTY ŚRODOWISKOWE	SKUTKI REALIZACJI USTALEŃ PROJEKTU PLANU		
	POZYTYWNE	OBOJĘTNE	NEGATYWNE
POWIERZCHNIA ZIEMI I PODŁOŻE	pokrycie powierzchni zielenią		utwardzenie niewielkiej powierzchni terenu pod ciągami pieszo-rowerowymi i niewielkimi obiektami kubaturowymi na terenie 020-62
SKARPY, TERENY O SPADKACH POWYŻEJ 20%	ochrona skarp przed uruchomieniem procesów erozyjnych		
POWIERZCHNIA BIOLOGICZNIE CZYNNA			możliwość niewielkiego zmniejszenia
OSTAB	zachowanie ciągłości systemu		
WODY POWIERZCHNIOWE			

SZATA ROŚLINNA			
ZIELEŃ KRAJOBRAZOWO - EKOLOGICZNA	zachowanie zieleni leśnej i zieleni krajobrazowo-ekologicznej		wzrost antropopresji
INNA ROŚLINNOŚĆ NATURALNA, W TYM RUDERALNA		likwidacja niewielkiego fragmentu roślinności ruderalnej	
ZIELEŃ URZĄDZONA	wprowadzenie zieleni urządzonej na terenie 020-62		
OGRODY DZIAŁKOWE, OGRÓDKI PRZYDOMOWE			
GRUNTY ROLNE		likwidacja części pastwiska	
KRAJOBRAZ	utrzymanie lasu i zieleni w obszarze dużych spadków, urządzenie punktu widokowego na terenie 020-62	niewielka zmiana na obszarze 020-62 o wyznaczonych nieprzekraczalnych liniach zabudowy	
STAN AEROSANITARNY	korzystne oddziaływanie dużego zespołu zieleni		
KLIMAT AKUSTYCZNY			
ODDZIAŁYWANIE NA ZEWNĄTRZ	pozytywny akcent krajobrazowy dużego obszaru zieleni		
ODDZIAŁYWANIE Z ZEWNĄTRZ			wzrost antropopresji

9. Numer terenu: **021-82**

Charakterystyka zagospodarowania
Ulica Starogardzka
Ustalenia projektu planu
Ulica zbiorcza – ul. Starogardzka
Szerokość w liniach rozgraniczających
jak na rysunku planu, minimalna 20,0 m
Warunki techniczne i wyposażenie
prędkość projektowa – 60 km/h
szerokość pasa ruchu – 3,5 m
przekrój – jedna jezdnia, dwa pasy ruchu
wyposażenie –chodniki, ścieżka rowerowa zbiorcza

Warunki wynikające z ochrony środowiska przyrodniczego
- fragmenty terenu znajdują się w obrębie OSTAB
- wody opadowe należy odprowadzić do kanalizacji deszczowej
- w obszarach OSTAB wprowadzenie bogatej zieleni na wszystkich powierzchniach nie przeznaczonych do ruchu
- maksymalne zachowanie istniejącej szaty roślinnej

Zagrożenia i ograniczenia
- potok Maćkowy po północnej stronie ulicy
- kabel wysokiego napięcia po południowej stronie ulicy

ELEMENTY ŚRODOWISKOWE	SKUTKI REALIZACJI USTALEŃ PROJEKTU PLANU		
	POZYTYWNE	OBOJĘTNE	NEGATYWNE
POWIERZCHNIA ZIEMI I PODŁOŻE		na znacznym obszarze utrzymanie stanu istniejącego	utwardzenie dodatkowej powierzchni, możliwe przekształcenie warstwy powierzchniowej gruntu
SKARPY, TERENY O SPADKACH POWYŻEJ 20%			
POWIERZCHNIA BIOLOGICZNIE CZYNNA			zmniejszenie pod powierzchnią dodatkowo utwardzoną
OSTAB	dzięki włączeniu fragmentów ulicy do OSTAB zachowanie ciągłości systemu, zwiększenie ilości zieleni	osłabienie systemu wynikające z funkcjonowania komunikacji	
WODY POWIERZCHNIOWE	zachowanie Potoku Maćkowy		

SZATA ROŚLINNA			
ZIELEŃ KRAJOBRAZOWO - EKOLOGICZNA			
INNA ROŚLINNOŚĆ NATURALNA, W TYM RUDERALNA		likwidacja roślinności ruderalnej w liniach rozgraniczających ulicy	
ZIELEŃ URZĄDZONA	urządzenie zieleni z uwzględnieniem maksymalnego zachowania istniejącej szaty roślinnej		
OGRODY DZIAŁKOWE, OGRÓDKI PRZYDOMOWE			
GRUNTY ROLNE			
KRAJOBRAZ	poprawa, dzięki nowemu zaprojektowaniu ulicy		
STAN AEROSANITARNY			możliwość pogorszenia w przypadku wzrostu natężenia ruchu
KLIMAT AKUSTYCZNY			j.w.
ODDZIAŁYWANIE NA ZEWNĄTRZ			
ODDZIAŁYWANIE Z ZEWNĄTRZ		sąsiedztwo terenów lub fragmentów nie wymagających ochrony przed hałasem	

10. Numery terenów: **022-81, 023-81, 024-81, 025-81, 027-81, 034-81, 035-81**

Charakterystyka zagospodarowania
Ul. Bartnicza, ogrody działkowe, roślinność ruderalna
Ustalenia projektu planu
Ulice dojazdowe – projektowane, 022-81 – odcinek u. Bartniczej, 027-81 – odcinek ul. Nowiny
Szerokość w liniach rozgraniczających
jak na rysunku planu, 10 m–12 m
Warunki techniczne i wyposażenie
prędkość projektowa – 30 km/h, 022-81 – 50 km/h
szerokość pasa ruchu – 3,0 m
przekrój – jedna jezdnia, dwa pasy ruchu
wyposażenie – chodniki, place do zawracania

Warunki wynikające z ochrony środowiska przyrodniczego
- wody opadowe odprowadzać do kanalizacji deszczowej
- 022-81 – maksymalne zachowanie i uzupełnienie szpaleru drzew i krzewów
- 023-81 – wprowadzenie pojedynczego szpaleru drzew

Zagrożenia i ograniczenia
024-81– projektowana napowietrzne linia wysokiego napięcia (LWNp) – 110 kV
027-81 – wodociąg Ø 600 mm
Postanowienia wynikające z przepisów szczególnych
Zagospodarowanie strefy bezpieczeństwa LWNp (jak na rysunku planu) zgodnie z przepisami szczególnymi

ELEMENTY ŚRODOWISKOWE	SKUTKI REALIZACJI USTALEŃ PROJEKTU PLANU		
	POZYTYWNE	OBOJĘTNE	NEGATYWNE
POWIERZCHNIA ZIEMI I PODŁOŻE			utwardzenie powierzchni
SKARPY, TERENY O SPADKACH POWYŻEJ 20%			
POWIERZCHNIA BIOLOGICZNIE CZYNNA			ubytek pod nawierzchnią utwardzoną
OSTAB			
WODY POWIERZCHNIOWE	odprowadzenie wód opadowych do kanalizacji deszczowej		

SZATA ROŚLINNA			
ZIELEŃ KRAJOBRAZOWO - EKOLOGICZNA			
INNA ROŚLINNOŚĆ NATURALNA, W TYM RUDERALNA		likwidacja roślinności ruderalnej	
ZIELEŃ URZĄDZONA	zachowanie zieleni wzdłuż ul. Bartniczej, wprowadzenie zieleni na teren zurbanizowany		
OGRODY DZIAŁKOWE, OGRÓDKI PRZYDOMOWE			likwidacja fragmentu ogrodów działkowych
GRUNTY ROLNE			
KRAJOBRAZ	złagodzenie oddziaływania przez zieleń przyuliczną	wprowadzenie urządzonej komunikacji na tereny nie zurbanizowane	
STAN AEROSANITARNY			na większości terenu - nowe źródła niewielkiej emisji zanieczyszczeń
KLIMAT AKUSTYCZNY			nowe źródło emisji hałasu o umiarkowanym natężeniu
ODDZIAŁYWANIE NA ZEWNĄTRZ			
ODDZIAŁYWANIE Z ZEWNĄTRZ			

11. Numery terenów: **026-86, 028-85**

Charakterystyka zagospodarowania
Istniejący odcinek ul. Nowiny, roślinność ruderalna
Ustalenia projektu planu
026-86 – wydzielony ciąg pieszo-rowerowy – odcinek ul. Nowiny
028-85 – teren obsługi transportu drogowego – parking
Warunki urbanistyczne
Szerokość ciągu jak na rysunku planu, minimalna 5 m
Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej
odprowadzenie wód opadowych – do kanalizacji deszczowej
zaopatrzenie w energię elektryczną – z sieci elektroenergetycznej
gospodarka odpadami – po segregacji wywóz na składowisko miejskie
pozostałe – nie ustala się

Warunki wynikające z ochrony środowiska przyrodniczego
026-86 – teren znajduje się w obrębie OSTAB
Zagrożenia i ograniczenia
026-86 – wodociąg Ø 600 mm
Inne zapisy stanowiące
- należy zapewnić dostęp eksploatacyjny dla obsługi Kanału Raduni i uzbrojenia podziemnego
- projektowana regulacja lewego brzegu Kanału Raduni z jego podwyższeniem
- 026-86 – dopuszcza się dojazd do zabudowy na terenach: 012-22, 013-22, 014-34 i 015-34

Zalecenia i informacje nie będące podstawą wydawania decyzji administracyjnych
026-86 – zaleca się zastosowanie nawierzchni rozbieralnej

ELEMENTY ŚRODOWISKOWE	SKUTKI REALIZACJI USTALEŃ PROJEKTU PLANU		
	POZYTYWNE	OBOJĘTNE	NEGATYWNE
POWIERZCHNIA ZIEMI I PODŁOŻE		na terenie 026-86 – utrzymanie stanu istniejącego	utwardzenie niezbyt dużej powierzchni w obrębie parkingu
SKARPY, TERENY O SPADKACH POWYŻEJ 20%			
POWIERZCHNIA BIOLOGICZNIE CZYNNA		j.w.	zmniejszenie na terenie 028-85
OSTAB	zachowanie ciągłości systemu		
WODY POWIERZCHNIOWE	odprowadzenie wód opadowych do kanalizacji deszczowej	wzdłuż wschodniej granicy terenów projektowana regulacja lewego brzegu Kanału Raduni	

SZATA ROŚLINNA			
ZIELEŃ KRAJOBRAZOWO - EKOLOGICZNA			
INNA ROŚLINNOŚĆ NATURALNA, W TYM RUDERALNA		likwidacja roślinności ruderalnej	
ZIELEŃ URZĄDZONA			
OGRODY DZIAŁKOWE, OGRÓDKI PRZYDOMOWE	zachowanie istniejących ogródków przydomowych		
GRUNTY ROLNE			
KRAJOBRAZ			
STAN AEROSANITARNY			możliwość pogorszenia w obrębie parkingu
KLIMAT AKUSTYCZNY			j.w.
ODDZIAŁYWANIE NA ZEWNĄTRZ			
ODDZIAŁYWANIE Z ZEWNĄTRZ			

7. OCENA SKUTKÓW USTALEŃ PLANU DLA ŚRODOWISKA

Podsumowując, na obszarze objętym projektem planu wyróżniono tereny, dla których prognozuje się następujące skutki realizacji ustaleń planu dla środowiska:

Tereny, które zachowają lub dzięki dodatkowym nasadzeniom drzew i krzewów wzmocnią swój wysoki potencjał biotyczny.	019-64, 020-62, 032-64
Obszary, na których zostanie zachowany potencjał biotyczny (z możliwością wzbogacenia) oraz utrzymana ciągłość OSTAB, mimo ograniczenia powierzchni biologicznie czynnej do 70%.	012-22, 013-22, 014-34, 015-34
Tereny, na których powierzchnia biologicznie czynna może zostać ograniczona do 50%, jednak dzięki odpowiedniemu urządzeniu zieleni po zakończeniu etapu budowy, wprowadzeniu zadrzewień w obszarze obecnie bezdrzewnym, a także umocnieniu szatą roślinną skarp i obszarów o spadkach powyżej 20% nastąpi wzmocnienie potencjału biotycznego i wzrost walorów krajobrazowych.	004-22, 005-22, 006-22, 007-22, 008-31, 010-33, 016-31, 017-31, 018-21, 029-22, 033-22

Obszar, na który zostaną wprowadzone lub utrzymane uciążliwości, jednak zapisy planu zachowujące 70- procentowy udział powierzchni biologicznie czynnej oraz wprowadzające bogatą zieleń na wszystkich powierzchniach nie przeznaczonych do ruchu umożliwią zminimalizowanie uciążliwości i zachowanie ciągłości OSTAB	009-41, 030-53, 021-82 (OSTAB)
Tereny, które utraciły, bądź utracą swoje wartości biotyczne, jednak część potencjału zostanie odtworzona po zakończeniu etapu budowy.	001-41, 002-53, 003-41, 011-41, 021-82 (poza OSTAB), 022-81, 023-81, 024-81, 025-81, 026-86, 027-81, 028-85, 031-41, 034-81, 035-81,

8. WNIOSKI

- Realizacja ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Maćkowy rejon ul. Starogardzkiej nastąpi w obszarze słabo zainwestowanym, odznaczającym się, szczególnie w rejonie strefy krawędziowej wysoczyzny, wysokimi wartościami przyrodniczymi i krajobrazowymi.
- Jednocześnie strefa krawędziowa jest terenem w najwyższym stopniu zagrożonym niebezpieczeństwem wystąpienia procesów erozyjnych i osuwiskowych. W związku z powyższym nadrzędnym zadaniem planu jest sformułowanie ustaleń przeciwdziałających tym zagrożeniom. Służyć temu będą:
  - zapisy zachowujące istniejącą zieleń o znaczeniu krajobrazowo-ekologicznym oraz zobowiązujące do utrwalenia szatą roślinną skarp i terenów o spadkach przekraczających 20%,
  - wyznaczenie ściśle określonych i nieprzekraczalnych linii zabudowy odsuwających obiekty kubaturowe od krawędzi wysoczyzny oraz ustalenie w tym obszarze większej, minimalnej powierzchni działek,

- włączenie rozległej strefy krawędziowej do systemu OSTAB i ustalenie wysokiego udziału powierzchni biologicznie czynnej,
- utworzenie w obszarze krawędzi wierzchowiny korytarza inżynieryjnego dla kanalizacji sanitarnej i deszczowej, przeciwdziałającego niekontrolowanemu odprowadzeniu wód i ścieków, szczególnie niebezpiecznemu w przypadku odprowadzenia do gruntu,
- zakaz odprowadzenia wód opadowych do gruntu, również w obszarze podnóża wysoczyzny.

- Połączenie „dolnego tarasu" z obszarem wierzchowiny oraz z terenem wpisanego do rejestru zabytków parku leśnego (poza obszarem planu) zapewnią ciągi pieszo-rowerowe.
- Wykorzystanie wysokich walorów krajobrazowych obszaru strefy krawędziowej oraz jej rozległą ekspozycję na obszar Żuław i Głównego Miasta umożliwią wyznaczone punkty widokowe.
- W sąsiedztwie projektowanej zabudowy mieszkaniowej zlokalizowano rozległy obszar zieleni urządzonej, który jednocześnie zminimalizuje zagrożenie antropopresją strefy zieleni krajobrazowo-ekologicznej.
- Mimo powyższych ustaleń, środowisko przyrodnicze, szczególnie w obszarze dotychczas nie zabudowanym podlegać będzie widocznym przekształceniom. Będą one dotyczyły zmian przypowierzchniowych warstw gruntu wynikających z posadowienia obiektów i realizacji sieci infrastruktury, zmniejszenia powierzchni biologicznie czynnej, likwidacji ogrodów działkowych, pozostałych jeszcze użytków rolnych i roślinności ruderalnej, a także wprowadzenia uciążliwości głównie w obszarze terenów produkcyjno-usługowych oraz projektowanego Głównego Punktu Zasilania wraz z korytarzem linii napowietrznej.
- W celu zmniejszenia uciążliwości ulicy zbiorczej (ul. Starogardzkiej) wprowadzono zapis zobowiązujący do wprowadzenia bogatej zieleni na wszystkich powierzchniach nie przeznaczonych do ruchu w obszarze OSTAB. Zapis ten wraz z wyznaczeniem obszaru zieleni krajobrazowo-ekologicznej po północnej stronie ulicy umożliwi zachowanie powiązań przyrodniczych południowego obszaru strefy krawędziowej wysoczyzny z doliną Potoku Oruńskiego, a poprzez ciągi łączące także z korytarzem ekologicznym Motławy i Starej Raduni.

DOKUMENTACJA FOTOGRAFICZNA

Fot. 1 – Wschodni fragment wierzchowiny wysoczyzny – przedłużenie ul. Bartniczej

Fot. 2 – Widok wierzchowiny w kierunku ogrodów działkowych –
po lewej Sp-nia Mleczarska „Maćkowy"

Fot. 3 – Wyeksponowany w krajobrazie komin Sp-ni Mleczarskiej „Maćkowy"

Fot. 4 – Zbiornik wodny na wierzchowinie – prawdopodobnie pozostałość dawnej glinianki

Fot. 5 – Jedna z dolinek stanowiących północne odgałęzienie doliny potoku M2

Fot. 6 – Dolina stanowiąca środkowe odgałęzienie doliny potoku M2 (wzdłuż południowej granicy obszaru planu)

Fot. 7 – Widok z projektowanego punktu widokowego (powyżej ulicy Nowiny) w kierunku Żuław i Głównego Miasta

Fot. 8 – Widok w kierunku południowym, w dole zadrzewienia wzdłuż Kanału Raduni

MIASTO GDAŃSK 1911

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MAĆKOWY REJON ULICY STAROGARDZKIEJ

PROGNOZA ODDZIAŁYWANIA NA ŚRODOWISKO PROJEKTU PLANU

SKALA 1:2000

OZNACZENIA

ZASIĘG RODZAJÓW ROŚLINNOŚCI:

- PARK LEŚNY - WPISANY DO REJESTRU ZABYTKÓW
- ZIELEŃ EKOLOGICZNA
- STANOWISKO ROKITNIKA
- POJEDYNCZE DRZEWA LIŚCIASTE, IGLASTE
- GRUNTY ORNE
- ŁĄKI I PASTWISKA
- OGRODY DZIAŁKOWE
- SADY
- ROŚLINNOŚĆ RUDERALNA I SEGETALNA
- TRAWNIKI
- OGRÓDKI PRZYDOMOWE

WODY:

- WODY POWIERZCHNIOWE
- DZIAŁY WODNE

INNE UWARUNKOWANIA:

- OSTAB
- KIERUNEK SPŁYWU CHŁODNYCH MAS POWIETRZA

ELEMENTY ZAINWESTOWANIA:

- OBIEKTY KUBATUROWE O PRZEZNACZENIU MIESZKANIOWYM, USŁUGOWYM, GOSPODARCZYM
- OBIEKTY KUBATUROWE O PRZEZNACZENIU PRZEMYSŁOWYM
- KOMIN KOTŁOWNI
- MASZT TELEFONII KOMÓRKOWEJ
- NAWIERZCHNIE UTWARDZONE
- NAWIERZCHNIE NIEUTWARDZONE

OZNACZENIA PLANU:

USTALENIA STANOWIĄCE

- GRANICA PLANU
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYCH FUNKCJACH LUB ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
- ŚCIŚLE OKREŚLONE LINIE ZABUDOWY
- KORYTARZE INŻYNIERYJNE
- 001-31 — OZNACZENIE TERENÓW W LINIACH ROZGRANICZAJĄCYCH WG KLASYFIKACJI STREFOWEJ
- 21 — ZABUDOWA MIESZKANIOWA EKSTENSYWNA
- 22 — ZABUDOWA MIESZKANIOWA EKSTENSYWNA
- 31 — ZABUDOWA MIESZKANIOWO - USŁUGOWA ZAWIERAJĄCA 23 (ZABUDOWA MIESZKANIOWA WSZYSTKIE FORMY) ORAZ 33
- 33 — USŁUGI
- 34 — USŁUGI Z ZIELENIĄ TOWARZYSZĄCĄ
- 41 — STREFA PRODUKCYJNO-USŁUGOWA
- 53 — URZĄDZENIA ŹRÓDŁOWE I SIECIOWE INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ I GOSPODARKI KOMUNALNEJ
- 62,63 — ZIELEŃ URZĄDZONA, LASY
- 64 — ZIELEŃ KRAJOBRAZOWO-EKOLOGICZNA
- 81 — ULICE LOKALNE, ULICE DOJAZDOWE
- 82 — ULICE ZBIORCZE
- 86 — WYDZIELONE CIĄGI: PIESZE, PIESZO-JEZDNE, PIESZO-ROWEROWE, ROWEROWE, ULICE O RÓWNOPRAWNYM RUCHU PIESZYM, ROWEROWYM I KOŁOWYM
- 85 — TERENY OBSŁUGI TRANSPORTU DROGOWEGO

POSTANOWIENIA WYNIKAJĄCE Z PRZEPISÓW SZCZEGÓLNYCH

- LWNp — STREFA BEZPIECZEŃSTWA PROJEKTOWANEJ LINII 110 kV
- GRANICA OBSZARU WPISANEGO DO REJESTRU ZABYTKÓW

ELEMENTY INFORMACYJNE I ZALECANE

- LOKALIZACJA PRZYBLIŻONA DOMINANTY PRZESTRZENNEJ
- PUNKTY WIDOKOWE O PEŁNEJ/NIEPEŁNEJ PANORAMIE - LOKALIZACJE PRZYBLIŻONE
- PROJEKTOWANA PRZEPOMPOWNIA ŚCIEKÓW (LOKALIZACJA PRZYBLIŻONA)
- ZALECANY PODZIAŁ PARCELACYJNY NA DZIAŁKI INWESTYCYJNE, UKŁAD WEWNĘTRZNYCH DOJAZDÓW
- GŁÓWNE CIĄGI PIESZO-ROWEROWE

SKUTKI ODDZIAŁYWANIA PROJEKTU PLANU:

- TERENY, KTÓRE ZACHOWAJĄ LUB WZMOCNIĄ SWÓJ WYSOKI POTENCJAŁ BIOTYCZNY
- OBSZARY, KTÓRE ZACHOWAJĄ SWÓJ POTENCJAŁ BIOTYCZNY MIMO OGRANICZENIA POWIERZCHNI BIOLOGICZNIE CZYNNEJ DO 70%
- TERENY, NA KTÓRYCH POWIERZCHNIA BIOLOGICZNIE CZYNNA ZOSTANIE OGRANICZONA DO 50%
- OBSZAR, NA KTÓRY ZOSTANĄ WPROWADZONE LUB UTRZYMANE UCIĄŻLIWOŚCI, JEDNAK ZAPISY PLANU UMOŻLIWIAJĄ ICH ZMINIMALIZOWANIE I ZACHOWANIE CIĄGŁOŚCI OSTAB
- TERENY, KTÓRE UTRACIŁY BĄDŹ UTRACĄ SWOJE WARTOŚCI BIOTYCZNE

BIURO ROZWOJU GDAŃSKA
80-855 GDAŃSK ul. Wały Piastowskie 24

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GDAŃSK	ZESPÓŁ AUTORSKI		PODPIS
	GŁÓWNY PROJEKTANT	mgr inż. arch Halina Ostrouch - Szadziul upr. urb. nr 819/89	
	ZESPÓŁ PROJEKTOWY	mgr Janina Wysocka	
		mgr Beata Ochmańska	
MAĆKOWY REJON ULICY STAROGARDZKIEJ 1911	KIEROWNIK ZESPOŁU OCHRONY ŚRODOWISKA	mgr Krystyna Mieszkowska upr. urb. nr 1295/92	
FAZA/BRANŻA PROGNOZA ODDZIAŁYWANIA NA ŚRODOWISKO	DYREKTOR BIURA GENERALNY PROJEKTANT	arch. Marek Piskorski	
SKALA 1 : 2000	GDAŃSK maj 2003		

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

ZESPÓŁ OCHRONY ŚRODOWISKA

TEMAT

OPRACOWANIE EKOFIZJOGRAFICZNE PODSTAWOWE
PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
MAĆKOWY III
W MIEŚCIE GDAŃSKU

SKALA OPRACOWANIA 1 : 1000

DATA **styczeń 2003**

AUTOR OPRACOWANIA
mgr Bogusław Grechuta
biegły w zakresie sporządzania OOŚ
świad. nr 042 wydane przez
Wojewodę Pomorskiego

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

DYREKTOR BIURA
mgr inż. arch. Marek Piskorski

Spis treści

1. Wprowadzenie 2
2. Położenie i charakterystyka ogólna 2
3. Diagnoza stanu i funkcjonowania środowiska przyrodniczego 3
3.1 Ocena stanu ochrony i użytkowania zasobów przyrodniczych 3
3.1.1 Budowa geologiczna 3
3.1.2 Wody podziemne 4
3.1.3 Wody powierzchniowe i zagrożenie powodziowe 4
3.1.4 Warunki klimatu lokalnego 5
3.1.5 Szata roślinna i różnorodność biologiczna 5
3.1.6 Wartość rolniczej przestrzeni produkcyjnej 7
3.1.7 Obszary i obiekty chronione 7
3.2. Ocena jakości stanu wybranych elementów środowiska przyrodniczego i jego zagrożenia 8
4. Prognoza dalszych zmian w środowisku przy dotychczasowym użytkowaniu terenu objętego projektem miejscowego planu 10
4.1. Ocena zgodności dotychczasowego użytkowania i zagospodarowania obszaru objętego planem z cechami i uwarunkowaniami przyrodniczymi 10
4.2. Ocena charakteru i intensywności zmian zachodzących w środowisku obszarów włączonych w granice projektu planu i bezpośrednio przyległych 10
4.3. Ocena odporności środowiska na degradację oraz zdolność do jego regeneracji 11
4.4. Ocena zachowania walorów krajobrazowych 12
4.5. Prognoza dalszych zmian w środowisku przy aktualnym jego użytkowaniu 13
5. Wytyczne kształtowania i ochrony środowiska przyrodniczego do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego 14
5.1. Ustalenia aktualnie obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego 14
5.2. Uwarunkowania wynikające ze “Strategii rozwoju miasta Gdańska do 2010 roku” 15
5.3. Uwarunkowania wynikające ze “Studium uwarunkowań kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gdańska” 15
5.4. Uwarunkowania ekofizjograficzne i szczegółowe wytyczne do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego 17
6. Podsumowanie 19

1. WPROWADZENIE

Niniejsze **"Opracowanie ekofizjograficzne dla potrzeb miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Maćkowy III w mieście Gdańsku" – numer planu 1910 zostało wykonane w Biurze Rozwoju Gdańska.**

Przedmiotem opracowania są fragmenty dzielnicy Gdańsk Maćkowy, obejmujące w znacznej części tereny nie zabudowane, użytkowane jako pola uprawne (znaczny udział gruntów odłogowanych) i trwałe użytki zielone, kompleks pracowniczych ogrodów działkowych oraz zabudowę mieszkaniową jednorodzinną położoną w sąsiedztwie ulicy Borkowskiej i Straszyńskiej.

Oceną objęte zostały wszystkie elementy środowiska przyrodniczego w różnym stopniu szczegółowości, co uzależnione było od istniejących materiałów archiwalno – dokumentacyjnych oraz możliwości bezpośredniej ich inwentaryzacji w terenie. Szczególną uwagę zwrócono na stan środowiska przyrodniczego wraz z możliwościami jego ochrony, jako wytycznymi do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla tego terenu. Najistotniejszym problemem będzie kompleksowe zabezpieczenie strefy krawędziowej wysoczyzny przed ruchami masowymi ziemi po zabudowaniu obszarów położonych na zachód od jej brzegów.

Zakres niniejszego opracowania ekofizjograficznego jest zgodny z zapisami Rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 9 września 2002 roku w sprawie opracowań fizjograficznych (Dz. U z 2002 roku nr 155, poz. 1298).

2. Położenie i charakterystyka ogólna

Obszar objęty projektem miejscowego planu położony jest w południowej części dzielnicy urbanistycznej Maćkowy, na północny – wschód od ulicy Borkowskiej i na południowy - wschód od ulicy Starogardzkiej – rys.1.

Obszar objęty projektem planu graniczy od północy z aktualnie sporządzanym Miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego Maćkowy rejon ulicy Starogardzkiej; od wschodu z opracowywanym Miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego Lipce – Skarpa Wysoczyzny Gdańskiej; od południa z Miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego Obwodnica Południowa na odcinku od zachodniej granicy miasta do Traktu św. Wojciecha w mieście Gdańsku.

Zgodnie z podziałem na jednostki fizycznogeograficzne obszaru Polski J. Kondrackiego, uszczegółowionym przez B. Augustowskiego i J. Szukalskiego,

analizowany fragment dzielnicy Maćkowy położony jest we wschodniej części mezoregionu Pojezierza Kaszubskiego, w południowej części regionu Strefy Krawędziowej Wysoczyzny Gdańsko – Wejherowskiej.

Opierając się na podziale aglomeracji gdańskiej na typy klimatu lokalnego, analizowany teren zaliczony został do "klimatu lokalnego strefy krawędziowej Wysoczyzny Gdańskiej".

Fot. 1 Pola uprawne w sąsiedztwie strefy krawędziowej wysoczyzny – wschodnia część obszaru objętego projektem planu

3. Diagnoza stanu i funkcjonowania środowiska przyrodniczego

3.1. Ocena stanu ochrony i użytkowania zasobów przyrodniczych

3.1.1. Budowa geologiczna

Budowa geologiczna obszaru objętego projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest stosunkowo słabo rozpoznana zarówno głębokimi wierceniami studziennymi, jak i płytkimi otworami geologiczno – inżynierskimi.

Z analizy istniejących materiałów archiwalnych wynika niewielkie przestrzenne zróżnicowanie w budowie geologicznej terenu objętego projektem planu. Dominują osady bezpośredniej akumulacji lodowcowej, zaś w dwóch dolinach rozcinających strefę

krawędziową oraz w rozległym zagłębieniu znajdującym się w centralnej części analizowanego obszaru części osady akumulacji wód fluwioglacjalnych.

Osady bezpośredniej akumulacji lodowcowej to gliny, gliny piaszczyste i piaski gliniaste ze zróżnicowaną zawartością frakcji pylastej. W części północnej, utwory gliniaste płatowo ustępują utworom piaszczysto - gliniastym w postaci piasków gliniastych drobnych lub średnioziarnistych z wkładkami lub przewarstwieniami pyłów, iłów czy glin.

W części wyrównanej wysoczyzny na wschód od ulicy Starogardzkiej dominują do głębokości i typowe utwory morenowe w postaci glin zwałowych i piasków gliniastych. Jedynie w południowo – zachodniej części analizowanego obszaru w słabo wykształconej formie dolinnej, spójnej genetycznie z rozległym obszarem stale podmokłym znajdującym się w centralnej jego części, występują fluwioglacjalne piaski drobne z przewarstwieniami mułów lub glin próchnicznych.

W dolinie przebiegającej przez północne fragmenty obszaru objętego projektem planu występują także typowe osady akumulacji wód fluwioglacjalnych, jakimi są piaski drobnoziarniste. Podobne genetycznie utwory występują w dnie doliny, po którym przebiega ulica Borkowska. Na znacznych jej odcinkach występujące utwory piaszczyste przykryte zostały gruntami obcymi, z gruzem ceglano – betonowym oraz lokalnie z żużlem paleniskowym. W dnie rozległego zagłębienia, które znajduje się w centralnej części analizowanego terenu, zalegają muły i gliny próchniczne o miąższości do 4m.

Wstępna analiza budowy geologicznej utworów powierzchniowych pozwala stwierdzić, że na tym terenie (z wyłączeniem doliny oraz rozległego zagłębienia) możliwe jest bezpośrednie posadowienie obiektów budowlanych.

3.1.2. Wody podziemne

Małe zróżnicowanie budowy geologicznej znajduje swoje odzwierciedlenie w stosunkach wód gruntowych i podziemnych.

Wszelkie prace budowlane, jakie prowadzone będą na terenie objętym projektem miejscowego planu odbywać się będą w obrębie utworów czwartorzędowych, które budują analizowany obszar. W utworach tych występuje plejstoceńsko – holoceński poziom wodonośny. Poziom ten powszechnie dominuje na analizowanym obszarze.

Na znacznej części analizowanego obszaru w wykonanych otworach wiertniczych nie stwierdzono występowania wód gruntowych. Sączenia tych wód zarejestrowano na głębokości od 2m do 4m ppt w otworach wzdłuż słabo wykształconej doliny spójnej z rozległym obszarem stale podmokłym znajdującym się w centralnej jego części. W dnie tej doliny pierwszy poziom wód gruntowych występuje na głębokości od 0,5m ppt do 1m

ppt. Wody te wykazują duże roczne i sezonowe wahania w zależności od ilości i rozkładu opadów atmosferycznych.

W części północnej bezpośrednio przy granicy analizowanego obszaru w jednym otworze na głębokości 3,9m ppt także występują sączenia wód gruntowych w przewarstwieniu piaszczystym utworów gliniastych i piaszczysto - gliniastych.

Analiza materiałów archiwalno – dokumentacyjnych oparta m.in. na wykonanych odwiertach penetracyjnych zlokalizowanych na terenie objętym projektem planu miejscowego, wykazuje stosunkowo niewielkie zróżnicowanie stosunków wód gruntowych, co oznacza brak ograniczenia dla zagospodarowywania tych terenów. Jedynym ograniczeniem, które na obecnym etapie nie możliwe do określenia jest występowanie niezinwentaryzowanego drenażu wód gruntowych przystosowanego do rolniczego wykorzystania tych terenów. Obecnie nie znamy głębokości ułożenia drenażu oraz kierunku odpływu wód z jego układu.

Wody gruntowe występujące na analizowanym terenie są dobrze izolowane i w małym stopniu narażone na zanieczyszczenia antropogeniczne z powierzchni.

3.1.3. Wody powierzchniowe i zagrożenie powodziowe

Przez obszar objęty projektem planu przebiega powierzchniowy dział wodny pomiędzy zlewnią bezpośrednią Kanału Raduni, a jego lewostronnymi dopływami: Potokiem M – 2 i Potokiem Borowym.

W zlewni bezpośredniej kanału znajdują się tereny położone w południowej i wschodniej części analizowanego obszaru, natomiast w zlewni Potoku M – 2 fragmenty północne i zachodnie, zaś do zlewni Potoku Borowego włączono południowe fragmenty w sąsiedztwie ulicy Borkowskiej.

Uzupełnieniem powierzchniowego układu odwadniania tych terenów jest system drenażowy ułożony w jego centralnej zachodniej części, spójny z Potokiem M – 2. Na analizowanym terenie potok ujęty został w kolektor, który ułożony jest około 10m poniżej poziomu gruntu. Jest to rurociąg kamionkowy o przekroju około 200mm, który będzie zlikwidowany, a w jego miejsce ułożony zostanie nowy o przekroju 1000mm około 5m pod powierzchnią gruntu. Kolektor ten po przebudowie będzie mógł przejąć większą ilość wody odprowadzonej do układu odwadniającego tereny położone na zachód od strefy krawędziowej wysoczyzny.

Istotną rolę w odwodnieniu południowych fragmentów analizowanego terenu pełni wyraźna dolina, dnem której przebiega ulica Borkowska. Wody spływające z tych terenów poprzez wspomnianą dolinę i szczelnie utwardzoną ulicę rozlewają się po jej dnie i odprowadzane są bezpośrednio do Kanału Raduni.

Zagrożenie powodziowe na analizowanym terenie nie występuje. Lokalne podtopienia o niewielkim zasięgu mogą wystąpić w czasie deszczy nawalnych lub po okresach długotrwałych opadów w dolinie, dnem której przebiega ulica Borkowska oraz na obszarze rozległego zagłębienia znajdującego się w centralnej części analizowanego terenu.

3.1.4. Warunki klimatu lokalnego

Zgodnie z podziałem obszaru aglomeracji gdańskiej na typy klimatów lokalnych analizowany teren - fragment dzielnicy "Maćkowy" zaliczony został do "klimatu lokalnego strefy krawędziowej Wysoczyzny Gdańskiej". Warunki tego klimatu charakteryzują się tym, że zarówno średnie dobowe, jak i minimalne temperatury powietrza są wyższe od tych, jakie notowane są w wyższych partiach wysoczyzny oraz zdecydowanie niższe od tych w bezpośrednim sąsiedztwie morza. Temperatury maksymalne są tutaj wyższe od występujących na wysoczyźnie, a jednocześnie niższe od notowanych na obszarach niżej położonych tj. na platformie akumulacyjno – abrazyjnej.

Warunki topoklimatu analizowanego fragmentu dzielnicy kształtowane są przez położenie na nieosłoniętej wierzchowinie wysoczyzny. Niewielkie zróżnicowanie rzeźby terenu znajduje swoje potwierdzenie w warunkach topoklimatów, jakie na nim występują. Są one korzystne dla długookresowego przebywania ludzi. Cechują się stosunkowo wysokimi wartościami nasłonecznienia i korzystnymi wartościami wilgotności względnej powietrza. Cechą mało korzystną tych terenów jest okresowe, ponadprzeciętne ich przewietrzanie, bez względu na porę roku. Z drugiej strony bardzo dobre przewietrzanie terenów objętych projektem planu wyklucza możliwość kumulowania się chłodnego, wilgotnego czy zanieczyszczonego powietrza w warstwie przyziemnej.

Najmniej korzystne warunki klimatu lokalnego występują w dnie rozległego obszaru stale podmokłego znajdującego się w centralnej części analizowanego terenu. Teren ten powinien zostać wyłączony ze stałego pobytu ludzi i przeznaczony pod zieleń ogólnodostępną.

3.1.5. Szata roślinna i różnorodność biologiczna

Szata roślinna obszaru objętego projektem planu jest typowa dla terenów rolniczych, które znalazły się w granicach administracyjnych miasta z dala od terenów urbanizujących się. Na analizowanym obszarze przeważają pola uprawne oraz trwałe użytki zielone. Dominują zbiorowiska segetalne pól uprawnych z wyraźną sukcesją zbiorowisk ruderalnych od strony dróg. Cenne przyrodniczo pasy czy smugi zieleni

śródpolnej występują jedynie we wschodniej części analizowanego obszaru. Ekosystemy są prawie jednolite, bez wewnętrznego zróżnicowania.

Na terenach położonych w dolinie, w północnej części analizowanego obszaru, znajdują się cenne zbiorowiska zadrzewień i zakrzewień z dominacją klonów z pojedynczymi dębami i brzozami. W części rozcięcia, gdzie następuje odkrycie potoku M-2 wzdłuż jego brzegów występują zbiorowiska roślinności nadwodnej i bagiennej, a wśród drzew zaczyna dominować olsza i wierzba. W zadrzewieniach porastających wyżej położone krawędzie doliny zauważa się stopniową przewagę buków i dębów wiekowo zbliżonych do tych, które występują w dawnym parku leśnym związanym z zajazdem „Pod Świńskimi Głowami". Nie zadrzewione fragmenty strefy krawędziowej wysoczyzny o charakterystycznych dużych spadkach porastają zwarte, trudne do penetracji grupy głogów, dzikiej róży z pojedynczymi klonami i wierzbami.

W części południowej analizowanego terenu w sąsiedztwie ulicy Borkowskiej znajduje się niespełna hektarowy sad drzew owocowych, w sąsiedztwie którego znajduje się zespół zadbanych pracowniczych ogrodów działkowych.

Na terenach realizowanych budynków mieszkalnych zakładane są przydomowe zieleńce z licznymi, często obcymi siedliskowo gatunkami nasadzeń drzew i krzewów.

W dnie rozległego zagłębienia stale podmokłego znajdującego się w centralnej części analizowanego obszaru występują zbiorowiska łąk wilgotnych z lokalną zauważalną sukcesją zarośli wierzbowych.

Szata roślinna, jaka dominuje na terenie włączonym w granice projektu planu cechuje się stosunkowo małą różnorodnością biologiczną, rozumianą za J. Gliwiczem, jako pozostałości po tym co naturalne czy to co swoiste. W literaturze przedmiotu utożsamiane jest to z bardzo szeroko pojętą rozmaitością form życia, zaś w praktyce najczęściej z różnorodnością gatunków występujących na danym terenie. Występująca mała różnorodność i mozaikowatość zbiorowisk roślinnych mało korzystnie wpływa na odporność środowiska przyrodniczego na oddziaływania antropogeniczne. Jedynie zadrzewienia i zakrzewienia porastające tereny o wysokich spadkach w strefie krawędziowej wyraźnie odróżniają się od zbiorowisk na pozostałych terenach. Ograniczona możliwość ich penetracji pozwoliła na pełne wykształcenie wszystkich warstw (pięter) roślinnych. Na znacznych fragmentach tej strefy występujące zbiorowiska roślinne posiadają wiele cech naturalności i zgodności z miejscowymi warunkami siedliskowymi.

Obszar objęty projektem planu, a w szczególności jego wschodnie fragmenty są trudno dostępne, przez co ograniczona jest jego penetracja i dlatego stał się miejscem lęgowym i żerowania wielu gatunków drobnej zwierzyny.

3.1.6. Wartość rolniczej przestrzeni produkcyjnej

Tereny włączone w granice projektu planu aktualnie w znacznej części nadal użytkowane są rolniczo. Wartość użytkowa gleb występujących na analizowanym obszarze jest zróżnicowana i wynika z budowy geologicznej utworów, na których one powstały.

W budowie geologicznej utworów powierzchniowych dominują gliny, gliny piaszczyste i płatowo piaski gliniaste. Na utworach gliniastych i piaszczysto - gliniastych wytworzyły się gleby brunatne właściwe zaliczone w części południowej do 2 (żytni dobry), 3 (pszenny wadliwy) i 4 (żytni bardzo dobry) kompleksu przydatności rolniczej i zakwalifikowane do IIIa, IIIb i IVb klasy bonitacyjnej gleb. Jedynie w dnie rozcięcia erozyjnego znajdującego się w północnej części obszaru objętego projektem planu trwałe użytki zielone zaliczono do 3z (użytki zielone słabe i bardzo słabe) kompleksu przydatności rolniczej i zakwalifikowano do V klasy bonitacyjnej.

Wartość użytkowa gleb występujących na analizowanym obszarze jest zróżnicowana i wynika przede wszystkim z ich aktualnego sposobu wykorzystania. W znacznej części tereny te użytkowane są rolniczo, pomimo że na okolicznych polach zauważa się ruch budowlany i dokonywanie podziałów na działki o zróżnicowanej wielkości z przeznaczeniem ich na cele budownictwa mieszkaniowego. Zaznaczyć należy, że tereny te posiadają bardzo dogodne warunki do prowadzenia upraw ekologicznych, co wynika z jakości powietrza oraz stanu zanieczyszczenia gleby. Dlatego wskazanym byłoby ograniczanie przeznaczania tych terenów na inne cele i przeznaczenie ich pod intensywną produkcję warzywniczo – ogrodniczą czy rolniczą.

Na terenach tych można uzyskiwać stosunkowo wysokie plony, nawet przy ograniczonym nawożeniu i niewielkich okresowych zabiegach pielęgnacyjnych z wykorzystaniem środków chemicznych.

3.1.7. Obszary i obiekty chronione

Teren objęty projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie został włączony w granice regionalnego systemu ochrony obszarów cennych przyrodniczo, utworzonego zgodnie z Rozporządzeniem nr 5/94 Wojewody Gdańskiego w sprawie wyznaczenia obszarów chronionego krajobrazu, określenia granic parków krajobrazowych i wyznaczenia wokół nich otulin oraz wprowadzenia obowiązujących w nich zakazów i ograniczeń, zmienionym Rozporządzeniem nr 11/98, jako fragment otuliny Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego.

W czasie prac terenowych nie stwierdzono występowania stanowisk roślin chronionych lub objętych częściową ochroną na terenach położonych poza podmokłym dnem doliny. Nie można wykluczyć występowania takich roślin na terenach trudno dostępnych położonych w dolinie rowu M - 2 oraz na porośniętych zwartą szatą roślinną krawędziach wysoczyzny.

W "Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gdańska" wyznaczono Ogólnomiejski System Terenów Aktywnych Biologicznie. Północne fragmenty analizowanego obszaru obejmujące dolinę Potoku M – 2 oraz południowe fragmenty tego terenu włączone zostały w granice wydzielonego systemu. Tereny te stanowią niezwykle istotny element wyznaczonego systemu, gdyż łączą cenne tereny leśno – parkowe porastające strefę krawędziową wysoczyzny poprzez korytarz ekologiczny, jakim jest dolina Raduni z Obszarem Chronionego Krajobrazu Żuław Gdańskich.

Fot. 2 Widok z obszaru objętego projektem panu w kierunku południowym

Fot. 3 Widok z obszaru objętego projektem planu w kierunku zachodnim

3.2. Ocena jakości stanu wybranych elementów środowiska przyrodniczego i jego zagrożenia

Stan czystości powietrza atmosferycznego

Obszar objęty projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie posiada stanowiska pomiarowego do poboru prób średniodobowych, wchodzącego w skład sieci monitoringu zanieczyszczenia powietrza atmosferycznego miasta Gdańska. Ponadto na analizowanym terenie nie zlokalizowano punktu pomiaru opadu pyłu i ołowiu. Pomiary rocznego opadu pyłu i ołowiu, w ramach 47 - punktowego monitoringu wykonywane są najbliżej w punktach pomiarowych zlokalizowanych przy ulicach Nowiny, Trakcie św. Wojciecha. Wyniki tych pomiarów nie mogą zostać adaptowane dla określenia stanu aerosanitarnego powietrza na terenie włączonym w granice projektu planu ze względu na występujące diametralnie odmienne uwarunkowania zewnętrzne.

Przeprowadzona w 1999 roku ocena stopnia zanieczyszczenia powietrza za pomocą wskaźników bioindykacyjnych (mchy i porosty) zaliczyła analizowany teren do strefy IV o średnim zanieczyszczeniu powietrza – zewnętrzna strefa osłabionej wegetacji.

Zanieczyszczenie pokrywy glebowej

Opierając się na „Bazowej mapie zanieczyszczeń gleby na terenie miasta Gdańska" opracowanej przez Instytut Geologiczny Oddział Geologii Morza w Gdańsku można powiedzieć, że grunty na terenach włączonych w granice projektu planu cechują się znikomym stopniem zanieczyszczenia. We wspomnianym opracowaniu oszacowano stopień zanieczyszczenia gruntów sześcioma podstawowymi metalami ciężkimi, takimi jak: kadm, miedź, rtęć, nikiel, ołów i cynk.

W ramach opracowania wspomnianej mapy na analizowanym i w jego bezpośrednim sąsiedztwie zlokalizowano terenie trzy punkty pomiarowe: jeden - przy zachodniej granicy w rejonie ulicy Straszyńskiej, drugi w części południowej w pobliżu ulicy Borkowskiej, zaś trzeci zlokalizowano w rejonie ulicy Starogardzkiej.

Przeprowadzone badania jednoznacznie wskazują, że na terenie włączonym w granice projektu planu charakteryzują się niskim stopniem zanieczyszczenia gruntów.

Opierając się na Rozporządzeniu Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z 21 marca 2002 roku w sprawie dopuszczalnych stężeń metali ciężkich zanieczyszczających glebę, dla gruntów średniociężkich, jakie występują na terenie objętym projektem planu, otrzymane wyniki kwalifikują ten teren do obszarów korzystnych dla rozwoju rolnictwa ekologicznego.

Warunki klimatu akustycznego

Tereny włączone w granice projektu planu nie zostały objęte pomiarami natężenia poziomu hałasu wykonywanymi przy sporządzaniu „Mapy akustycznej miasta Gdańska" przez T. Andrzejewskiego. Przy opracowaniu „Mapy terenów spokojnych" przez Firmę „Standard" przeprowadzono badania natężenia ruchu pojazdów po ulicy Starogardzkiej. Dobowe natężenie ruchu dla obu kierunków na ulicy Starogardzkiej w tym okresie wynosił 5920 pojazdów (w tym 20% stanowiły pojazdy ciężarowe).

W czasie prac terenowych nie były odczuwalne podwyższone natężenia hałasu. Wyraźną granicą odczuwania uciążliwości akustycznej Traktu św. Wojciecha jest brzeg krawędzi wysoczyzny. Zasięg uciążliwości tego ważnego ciągu komunikacyjnego zdecydowanie jest ograniczany poprzez zwartą szatę roślinną porastającą znaczne fragmenty strefy krawędziowej.

Opierając się na klasyfikacji terenów, jaką zastosowano przy opracowywaniu wspomnianej uprzednio „Mapy terenów spokojnych Gdańska" znaczne fragmenty obszaru w granicach projektu planu zaliczyć można do „terenów spokojnych", na których

równoważny poziom dźwięku A nie przekracza 50dB. Dla wskazanej ulicy w tym opracowaniu nie wykonano obliczeń imisji hałasu na terenach przyległych.

Fot. 4 Zabudowa mieszkaniowa w rejonie ulicy Borkowskiej

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

4.1. Ocena zgodności dotychczasowego użytkowania i zagospodarowania obszaru objętego planem z cechami i uwarunkowaniami przyrodniczymi

Obszar objęty projektem miejscowego planu z charakterystycznymi deniwelacjami i spadkami terenu obejmujący wierzchowinowy fragment strefy krawędziowej wysoczyzny jest w znacznej części nadal użytkowany rolniczo. Tereny te predystynowane są do intensywnej produkcji rolniczej (ogrodniczo – warzywniczej), czemu sprzyja bardzo wysoka wartość produkcyjna gleb, brak występowania zanieczyszczeń, korzystne warunki klimatu lokalnego oraz stosunki gruntowo - wodne. Dlatego dominują na nim uprawy rolne, ogrodnicze oraz uzupełniające je pracownicze ogrody działkowe i sady owocowe.

Niewielką powierzchnię zajmują trwałe użytki zielone czyli łąki i pastwiska. Zlokalizowane są one w dolinie znajdującej się w północnej części analizowanego terenu. Na terenach tych dominują zwarte zbiorowiska trawiaste utrzymujące tereny

o znacznych spadkach w stanie względnej równowagi statycznej, dlatego nie zauważono tutaj oznak inicjacji procesów erozyjnych.

Analizując warunki siedliskowe, jakie występują na terenie włączonym w granice projektu planu można powiedzieć, że występuje duża zgodność pomiędzy nimi, a aktualnym użytkowaniem tych terenów.

Jedynie niewielkie fragmenty, jakie przeznaczone zostały pod zabudowę mieszkaniową odbiegają od tego korzystnego układu.

4.2. Ocena charakteru i intensywności zmian zachodzących w środowisku obszaru włączonego w granice projektu planu oraz bezpośrednio przyległych

Zmiany jakie aktualnie zachodzą w środowisku na terenach włączonych w granice projektu planu są związane bezpośrednio i wyłącznie z ich rolniczym użytkowaniem. Okresowa orka na tych fragmentach, na których nadal prowadzona jest produkcja rolnicza powoduje zmniejszanie pasa terenu zajętego przez zieleń śródpolną. Na wielu polach orka taka doprowadziła do całkowitej likwidacji tego niezwykle cennego pasa zieleni. Jednocześnie wraz z likwidacją pasów zieleni śródpolnej, na pozostałych pasach następowała likwidacja zadrzewień i zakrzewień, co zdecydowanie zmniejszało ich wartość przyrodniczą.

Ruch budowlany obserwuje się w południowej części analizowanego obszaru po wschodniej ulicy Straszyńskiej oraz na południe od ulicy Borkowskiej, gdzie dokonano szeregu wydzieleń działek budowlanych, a na części z nich realizowane są budynki mieszkalne i drogi dojazdowe do nich. Prace te są przyczyną lokalnych zmian warunków akustycznych oraz wpływają na miejscowe zwiększenie zanieczyszczeń pyłowych powietrza – emisja niezorganizowana pyłów. Jednocześnie niezabudowane fragmenty wydzielonych działek równolegle zagospodarowywane są zielenią z licznymi przypadkami wprowadzenia nowych nasadzeń, niezgodnych z miejscowymi warunkami siedliskowymi. Wprowadza to względną różnorodność szaty roślinnej, ale jej potencjał przyrodniczy jest niewielki.

Położenie analizowanego obszaru z dala od terenów zwartej zabudowy oraz brak bezpośrednich połączeń z ważnymi ciągami komunikacyjnymi przyczynia się do tego, że na analizowanym terenie nie zauważono nielegalnych składowisk odpadów. Jedynie lokalnie w sąsiedztwie ulicy Borkowskiej, w celu wyrównania nawierzchni drogi, na kilku jej odcinkach w przeszłości wysypano gruz ceglany i betonowy.

Na analizowanym terenie nie stwierdzono śladów inicjacji procesów erozyjnych, nawet na obszarach, na których występują znaczne spadki stoków. Wysoka żyzność gleb,

jakie występują na tym obszarze sprzyja silnemu rozwojowi i zwartości szaty roślinnej, co zdecydowanie chroni warstwę glebową przed zniszczeniem przez procesy erozyjne, tym bardziej, że okresy występowania największej liczby dni w opadami ciągłymi oraz deszczami nawalnymi ściśle pokrywają się z okresem maksymalnej wegetacji roślin. Lokalnie w okresie wiosennym i późno - jesiennym po gwałtownym okresie ocieplenia powstawać mogą na zaoranych polach niewielkiej wielkości bruzdy i erozyjne.

4.3. Ocena odporności środowiska na degradację oraz zdolność do jego regeneracji

Poszczególne fragmenty obszaru objętego projektem planu miejscowego cechują się stosunkowo małym zróżnicowaniem odporności na oddziaływania biotyczne i abiotyczne. Wynika to przede wszystkim z niewielkiego zróżnicowania budowy geologicznej utworów powierzchniowych, warunków gruntowo – wodnych, zróżnicowanego użytkowania terenu czy małego zróżnicowania ekspozycji stoków.

Jedynym czynnikiem, który może wpływać na zmniejszenie naturalnej odporności analizowanych terenów są zróżnicowane spadki terenu, jakie na nim występują. Dotychczasowe rolnicze użytkowanie znacznych fragmentów terenu objętego projektem planu zdecydowanie ogranicza możliwość inicjacji procesów erozyjnych. Największe możliwe do wystąpienia zagrożenie uruchomienia procesów erozyjnych występuje w okresie jesienno – wiosennym, kiedy to pola przygotowane są do uprawy (zaorane) i występuje drugie maksimum nasilenia opadów atmosferycznych. Opady w tym okresie są mało intensywne, ale występują przez długi okres czasu. Możliwość uruchomienia procesów erozyjnych jest zdecydowanie ograniczana poprzez występujące na tym terenie utwory gliniaste i piaszczysto - gliniaste.

Niewielkie natężenie i zasięg występowania procesów degradujących korzystnie wpływa na silną zdolność środowiska analizowanego terenu do odnowy i regeneracji. Sprzyja temu także rolnicze użytkowanie znacznych fragmentów tego terenu, gdyż wszelkie formy działalności procesów erozyjnych usuwane są podczas wiosennej i jesiennej orki.

4.4. Ocena zachowania walorów krajobrazowych

Teren objęty projektem planu cechuje się znaczną ekspozycyjnością z terenów przyległych, przede wszystkim ze względu na brak zabudowy oraz przeszkód naturalnych na jego przedpolu.

Analizowany teren postrzegany jest jako rozległa, mało zróżnicowana równina rozcięta w północnej części szeroką, głęboko wciętą formą dolinną o wyraźnie

nachylonych krawędziach, o znacznych średnich spadkach, porośnięta zadrzewieniami i zakrzewieniami, dnem której w części wschodniej płynie niewielki ciek. Niezwykłego kolorytu dodają pozostałości zadrzewień i zakrzewień śródpolnych oraz zwarta ciemno zielona ściana lasu porastającego tereny przyległe od północnego – wschodu.

Przeniesienie punktu obserwacji na jedno z dwóch wyraźnych wzniesień otwiera widok na znaczne fragmenty zachodniej części Żuław Gdańskich, Wyspę Stogi, południowe fragmenty Starego Miasta oraz Cygańską Górę. Patrząc w kierunku zachodnim widzimy rozległe, niezabudowane tereny z enklawami tworzących się osiedli zabudowy mieszkaniowej.

Przebywając we "wnętrzu" analizowanego obszaru, nie postrzega się terenów zabudowanych, jedynie od strony północnej zauważa się wysoki komin zakładów mleczarskich.

Generalnie ocenić można obszar ten jako teren o bardzo wysokich walorach krajobrazowych, postrzegany jako mozaika pól uprawnych i trwałych użytków zielonych o charakterze krajobrazu w wysokim stopniu naturalnego, z pojedynczymi budynkami mieszkalnymi w sąsiedztwie ulic Borkowskiej i Straszyńskiej.

Te korzystne walory krajobrazowe zaburzone zostały przez komin i zabudowę zakładów mleczarskich.

4.5. Ocena możliwości lokalizacji cmentarza na terenie włączonym w granice projektu planu

Uwarunkowania lokalizacji cmentarzy pod względem sanitarnym określone zostały w Rozporządzeniu Ministra Gospodarki Komunalnej z dnia 26 sierpnia 1959 roku i pod tym kątem przeprowadzona została wstępna analiza możliwości przeznaczenia części terenu włączonego w granice projektu planu pod taką funkcję.

- **pierwszy poziom wód gruntowych poniżej 2,5m ppt, –** tereny położone bezpośrednio na zachód od ulicy Starogardzkiej, aż do wschodniej granicy rozległego zagłębienia odwadnianego rowem M -2 w centralnej części obszaru objętego projektem planu,
- **teren w miarę możliwości położony na wzniesieniu** - tereny położone bezpośrednio na zachód od ulicy Starogardzkiej, aż do wschodniej granicy rozległego zagłębienia odwadnianego rowem M-2 w centralnej części obszaru objętego projektem planu,
- **teren nie podlegający zalewom -** cały obszar objęty projektem planu,
- **niska zawartość węglanu wapnia –** brak informacji, poprzez analogię do innych obszarów – wysoka zawartość węglanu wapnia,

- **grunty możliwie przepuszczalne-** dominują grunty słabo przepuszczalne – gliny lekkie, gliny piaszczyste, piaski gliniaste,
- **położenie po stronie zawietrzne w stosunku do zabudowy mieszkaniowej** – ograniczenie realizacji planowanej zabudowy mieszkaniowej na terenach objętych projektem planu,
- **położenie zabudowy mieszkaniowej, zakładów produkujących artykuły żywnościowe, zakładów żywienia zbiorowego, bądź zakładów przechowujących w odległości nie mniejszej niż 50m od granic cmentarza** – brak ograniczeń.

Podsumowując można powiedzieć, ze teren włączony w granice projektu planu nie nadaje się pod lokalizację cmentarza.

4.6. Prognoza dalszych zmian w środowisku przy aktualnym jego użytkowaniu

Obszar objęty projektem miejscowego planu nadal jest w znacznej części użytkowany jako pola uprawne i trwałe użytki zielone. Smugi zadrzewień i zakrzewień śródpolnych oraz płat pracowniczych ogrodów działkowych uzupełniają użytkowanie tego terenu. Stopniową zabudowę terenów rolniczych zauważa się w części południowej, w sąsiedztwie ulic Borkowskiej i Straszyńskiej..

Zachowanie dotychczasowego użytkowania ocenianego terenu oraz tendencji do jego wykorzystania powodować będzie następujące skutki:

pozytywne

- utrzymanie znaczącego w skali dzielnicy fragmentu powierzchni biologicznie czynnej, jednak o stosunkowo słabych strukturach wewnętrznych, opartych na ekosystemach pól uprawnych i trwałych użytkach zielonych,
- utrzymanie ciągłości przyrodniczej pomiędzy zbiorowiskami roślinnymi porastającymi krawędź wysoczyzny z ekosystemami dolin potoków Oruńskiego i Borkowego, która gwarantuje prawidłowe funkcjonowanie Ogólnomiejskiego Systemu Terenów Aktywnych Biologicznie - podstawowego elementu osnowy ekologicznej miasta,
- zachowanie istniejących miejsc lęgowych i żerowania drobnej zwierzyny
- silna sukcesja zbiorowisk ruderalnych oraz samosiewów drzew i krzewów na tereny upraw polowych, na których zaprzestano

produkcji przyczyni się do powstania korzystnych warunków dla nowych miejsc lęgowych i żerowania drobnej zwierzyny,

- zachowanie malowniczego, niezmienionego w wyniku działalności człowieka terenu, bardzo korzystnie postrzeganego ze znacznych odległości od niego,
- zachowanie wysokiej przydatności rolniczej terenów włączonych w granice planu, kwalifikujących je do prowadzenia ekologicznej produkcji rolniczej,

negatywne

- wraz ze stopniowym zagospodarowywaniem terenów przyległych nasili się niekontrolowana lokalizacja obiektów kubaturowych (garaży, prymitywnych obiektów gospodarczych, szop) oraz miejsc składowania, wysypywania czy wylewania odpadów, co zagrażać będzie czystości wód zbiornika retencyjnego oraz rowów odwadniających ten teren,
- niekontrolowana wycinka istniejących drzew i krzewów,
- powstawanie różnej wielkości zgrupowań terenów użytkowanych w formie ogródków działkowych z mało estetycznymi altanami i innymi obiektami gospodarczymi.

Fot. 5 Południowe fragmenty obszaru objętego projektem planu

5. WYTYCZNE KSZTAŁTOWANIA I OCHRONY ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

5.1.Ustalenia aktualnie obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego

Zasady gospodarowania przestrzenią na terenach objętych analizami określone zostały w **Miejscowym planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego miasta Gdańska** zatwierdzonym Uchwałą nr LXV/484/93 Rady Miasta Gdańska z 29 czerwca 1993 roku (Dz. Urz. Woj. Gdańskiego z 1993 roku nr 18, poz. 102). Teren objęty aktualnie sporządzanym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego włączony został w granice Dzielnicy Maćkowy – Borkowo i przeznaczony został pod:

- zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i wielorodzinną z usługami uzupełniającymi,
- usługi zdrowia,
- centrum usługowo – kulturalne,
- zieleń osiedlową,
- fragment drogi łączącej Maćkowy ze Świętym Wojciechem

5.2. Uwarunkowania wynikające ze "Strategii rozwoju miasta Gdańska do 2010 roku"

Opracowana w 1997 roku na zlecenie Zarządu Miasta Gdańska "Strategia rozwoju miasta Gdańska do 2010 roku" określiła takie cele i kierunki kształtowania i ochrony środowiska przyrodniczego w mieście, które można odnieść do analizowanego obszaru. Jako główne **cele kształtowania ochrony środowiska** przyjęto m.in.:

- zachowanie ekologicznych warunków życia ludzi,
- proekologiczny rozwój przestrzenny miasta ukierunkowany na minimalizację konfliktu "urbanizacja – środowisko przyrodnicze", w tym na minimalizację strat wielofunkcyjnego potencjału zasobowo – użytkowego środowiska,
- rekultywację terenów zdegradowanych przyrodniczo,
- pełne wyposażenie terenów zainwestowanych w proekologiczną infrastrukturę komunalną, zwłaszcza w zakresie gospodarki wodno – ściekowej.

Przyjęte we wspomnianej strategii **kierunki kształtowania i ochrony środowiska** miały na celu przede wszystkim zachowanie i poprawę korzystnych ekologicznych warunków życia ludzi. Dla obszaru objętego projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego cele te można określić następująco:

- **w zakresie poprawy stanu aerosanitarnego powietrza atmosferycznego*:***
  - zmniejszenie zorganizowanej emisji do atmosfery, zwłaszcza obiektów energetyki cieplnej,
  - realne, a nie deklaratywne przestrzeganie zakazu lokalizacji nowych obiektów uciążliwych pod względem aerosanitarnym,
- **w zakresie uciążliwości akustycznej środowiska miejskiego*:***
  - kształtowanie środowiska zurbanizowanego z uwzględnieniem ograniczeń wynikających z rozprzestrzeniania się hałasu w środowisku miejskim.

5.3. Uwarunkowania wynikające ze "Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gdańska"

Sporządzone w latach 2001 - 2002 „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gdańska" włączyło teren objęty projektem planu do dzielnicy nr 19 - Maćkowy, do „Nowych terenów i obiektów rozwojowych miasta" jako tereny z dominującą funkcją mieszkaniową przy zachowaniu wysokich walorów przyrodniczych jego fragmentów poprzez włączenie ich do Ogólnomiejskiego Systemu Terenów Aktywnych Biologicznie. W części południowej wyznaczono tereny z dominująca funkcją usługową.

Najważniejszą zasadą, niezbędną dla funkcjonowania OSTAB, jest zachowanie jego ciągłości przestrzennej; elementy tej struktury nie mogą być likwidowane ani dowolnie przekształcane, ponieważ oznacza to przerwanie systemu.

Zgodnie z tą zasadą należy:

- wykluczyć możliwość lokalizowania w obrębie systemu funkcji o silnym oddziaływaniu na środowisko (przemysł, intensywna zabudowa mieszkaniowa, wysoko wydajne rolnictwo),
- podtrzymywać (w miarę możliwości) obecne użytkowanie terenów, zgodnie z pełnionymi przez system funkcjami ekologicznymi, jak np. zieleń miejska o charakterze publicznym, lasy, wody otwarte, wybrane fragmenty ogrodów działkowych, tereny usług, nauki, oświaty, kultury, zdrowia, rekreacji z dużą ilością zieleni, zwłaszcza wysokiej (minimum 50% powierzchni działki zajęte przez tereny biologicznie aktywne), tereny wolno stojącej zabudowy

mieszkaniowej o niskiej intensywności (tereny biologicznie aktywne na co najmniej 70% powierzchni działki),

- przeznaczać niezagospodarowane tereny w obrębie systemu przede wszystkim na wyżej wymienione funkcje (preferowana urządzona zieleń publiczna i tereny rekreacyjne),
- przywracać naturalny stan istniejącym strukturom przyrodniczym i eliminować bariery antropogeniczne,
- zachowywać duży udział powierzchni aktywnych biologicznie oraz kształtować odpowiednio układy zabudowy na terenach zainwestowanych (usługi, mieszkalnictwo),
- ograniczać przerywanie ciągów powiązań ekologicznych elementami infrastruktury technicznej oraz minimalizować nieuchronne kolizje (np. przez prowadzenie dróg estakadami, stosowanie odpowiednio dużych przepustów itp.).

Na terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wskazuje się na konieczność utrzymywania minimalnego wskaźnika 8m^2 terenów zieleni wypoczynkowej (towarzyszącej) na mieszkańca, a na poziomie dzielnicy na mieszkańca powinno przypadać co najmniej 5m^2 urządzonej zieleni publicznej w odległości nie większej niż 750m. Oznacza to, że należy pilnie zlokalizować nowe parki szczególnie w urbanizujących się jednostkach na zachodzie i południu miasta. Preferuje się parki niewielkie (2 – 5ha) lecz gęściej rozmieszczone, położone w szczególności w obrębie wyznaczonego Ogólnomiejskiego Systemu Terenów Aktywnych Biologicznie.

Zachowanie wymienionych zasad jest niezwykle istotne ze względu na fakt zaliczenia całej wschodniej strefy krawędziowej Wysoczyzny Gdańskiej we wspomnianym „Studium uwarunkowań .....” do obszarów o znaczeniu ponadlokalnym budujących tożsamość miasta, gdzie głównym elementem są walory przyrodnicze i krajobrazowe tego terenu.

5.4. Uwarunkowania ekofizjograficzne i szczegółowe wytyczne do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

Na podstawie wymienionych zasad zagospodarowania terenów włączonych do Ogólnomiejskiego Systemu Terenów Aktywnych Biologicznie oraz omówionej w rozdziale 2.2 oceny stanu ochrony i użytkowania zasobów przyrodniczych, ze szczególnym uwzględnieniem odporności na degradację jego poszczególnych elementów przyjęto następujące kierunki kształtowania i ochrony środowiska dla terenu objętego projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego:

Fot. Rejon ulicy Straszyńskiej

- stopniowa renaturalizacja doliny rozcinającej północne fragmenty analizowanego terenu poprzez odtworzenie górnego odcinka cieku oraz zniszczonych układów przyrodniczych związanych z jego odkrytym korytem,
- utrzymanie ciągłości istniejącego elementu osnowy ekologicznej miasta (OSTAB), jakimi są doliny w północnej oraz południowej części analizowanego terenu, poprzez przeznaczenie ich pod lokalizację układów zieleni oraz niewielkich urządzeń rekreacyjnych z dużym udziałem powierzchni biologicznie czynnej i z odpowiednimi układami zadrzewień i zakrzewień, pełniących jednocześnie funkcje glebochronne oraz rozległy teren zagłębienia stale podmokłego położonego w centralnej części analizowanego terenu,
- utrzymanie spójności hydrograficznej obszarów położonych we wschodniej części Wysoczyzny Gdańskiej z Kanałem Raduni i Potokiem Borkowym,
- utworzenie lokalnej, silnej biotycznie, strefy ekotonowej wzdłuż krawędzi wysoczyzny poprzez wykluczenie jej z zabudowy i intensywnego zagospodarowania, między innymi w celu kompleksowej ochrony stoku przed bezpośrednim spływem wód opadowych i roztopowych,

- wprowadzenie nowych zadrzewień i zakrzewień, zgodnych z warunkami siedliskowymi wzdłuż granic wydzielanych terenów, jako elementu lokalnej, osiedlowej osnowy przyrodniczej, spójnej biotycznie z Ogólnomiejskim Systemem Terenów Aktywnych Biologicznie. Nowe zadrzewienia wprowadzane wzdłuż istniejących i planowanych ulic winny posiadać luźną strukturę ażurową, tak aby nie utrudniały swobodnego przewietrzania terenu, ale jednocześnie ograniczały zbyt intensywne jego przewietrzanie,
- należy wykluczyć możliwość zastosowania tymczasowych rozwiązań w zagospodarowaniu ścieków sanitarnych i deszczowych.

Przedstawione w niniejszej ekofizjografii uwarunkowania środowiska przyrodniczego, charakterystyka procesów w nim zachodzących oraz określona odporność poszczególnych jego elementów na degradację pozwoliła na opracowanie przyrodniczej koncepcji planu zagospodarowania tego obszaru.

Za cel nadrzędny uznano zachowanie ciągłości przyrodniczej Ogólnomiejskiego Systemu Terenów Aktywnych Biologicznie.

Zasady zagospodarowania wydzielonych pod lokalizację określonych funkcji terenów przedstawiają się następująco:

- na terenach przeznaczonych pod lokalizację zabudowy mieszkaniowej – które należy wyznaczyć we wschodniej, południowo – wschodniej i północnej części terenu objętego projektem planu, należy wprowadzić obowiązek zachowania co najmniej 50% ogólnej powierzchni jako biologicznie czynnej, w tym 25% pod zadrzewienia, wskazana jest lokalizacja grup drzew i krzewów; dla tych obszarów, które znajdują się w Ogólnomiejskim Systemie Terenów Aktywnych Biologicznie – 70% powierzchni biologicznie czynnej wraz z grupami zieleni,
- na terenach przeznaczonych pod funkcje usługowe z udziałem zieleni (wskazana lokalizacja w północnej, zachodniej i centralnej części obszaru) – odpowiednio 70% powierzchnia biologicznie czynna i 30% pod luźne zadrzewienia,
- na terenach przeznaczonych pod funkcje usługowe i usługowo – mieszkaniowe (wskazana lokalizacja w części centralnej i południowej) – 30% powierzchnia biologicznie czynna i 20% pod zadrzewienia,
- tereny o wysokim poziomie wód gruntowych należy przeznaczyć pod zieleń ogólnodostępną wzmacniająca jednocześnie system terenów otwartych miasta (OSTAB).

Na terenach położonych w granicach Ogólnomiejskiego Systemu Terenów Aktywnych Biologicznie oraz na terenach przylegających do strefy krawędziowej minimalna powierzchnia wydzielanych działek nie powinna być mniejsza niż 1500 m^2, dopuszczalna wielkość pokrycia terenu wydzielonych działek zabudową nie może być większa niż 20%, zaś wysokość zabudowy 1,5 kondygnacji. Analizowane tereny są dogodne do lokalizacji terenów zabudowy rezydencjonalnej na działkach o powierzchni nie mniejszej niż 0,5ha, za czym przemawiają wysokie standardy jakości środowiska.

Proponowane formy zagospodarowania terenu objętego planem pozwolą na zachowanie ciągłości przyrodniczej elementu Ogólnomiejskiego Systemu Terenów Aktywnych Biologicznie, a ponadto zdecydowanie wzmocni się jego potencjał biotyczny, stając się jednocześnie istotnym elementem układu melioracyjnego i ochrony przeciwpowodziowej zachodniej części miasta oraz pozwoli na utworzenie ogólnodostępnych terenów rekreacyjnych dla mieszkańców miasta.

Fot. Centralne fragmenty obszaru objętego projektem planu

6. Podsumowanie

Tereny objęte projektem miejscowego plany zagospodarowania przestrzennego dla południowych fragmentów miasta Gdańska, w rejonie ulic Starogardzkiej, Borkowskiej i Straszyńskiej to część większego kompleksu pól uprawnych i trwałych użytków zielonych, jakie znajdują się w tej części dzielnicy Maćki.

Tereny te cechują się niewielkim stopniem zmian i przekształceń antropogenicznych oraz nie znajdują się pod wpływem niekorzystnych oddziaływań zewnętrznych.

Stan zachowania i różnorodność biologiczna tego terenu są największymi i najcenniejszymi jego cechami. Najbardziej cenne zbiorowiska roślinne wraz z miejscami żerowania i lęgu drobnej zwierzyny występują w północnej części w dolinie potoku M –2.

Aktualny bardzo korzystny stan poszczególnych elementów środowiska oraz całkowity brak niekorzystnych zewnętrznych oddziaływań, przy jednoczesnej analizie aktualnie obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla terenów przyległych wskazują, iż najbardziej korzystnymi funkcjami terenu objętego projektem planu byłyby funkcje mieszkaniowe, mieszkaniowo – usługowe i usługowo - mieszkaniowe z wysokim udziałem terenów biologicznie czynnych. Z lokalizacji zabudowy wykluczyć należy tereny znajdujące się w jego północnej części (dolina potoku M-2) oraz w części centralnej (zagłębienie stale podmokłe), które należy przeznaczyć pod zieleń ogólnodostępną.

Fot. Północno - wschodnie fragmenty obszaru objętego projektem planu

Fot. Zachodnie fragmenty obszaru objętego projektem planu – widok w kierunku zakładów mleczarskich

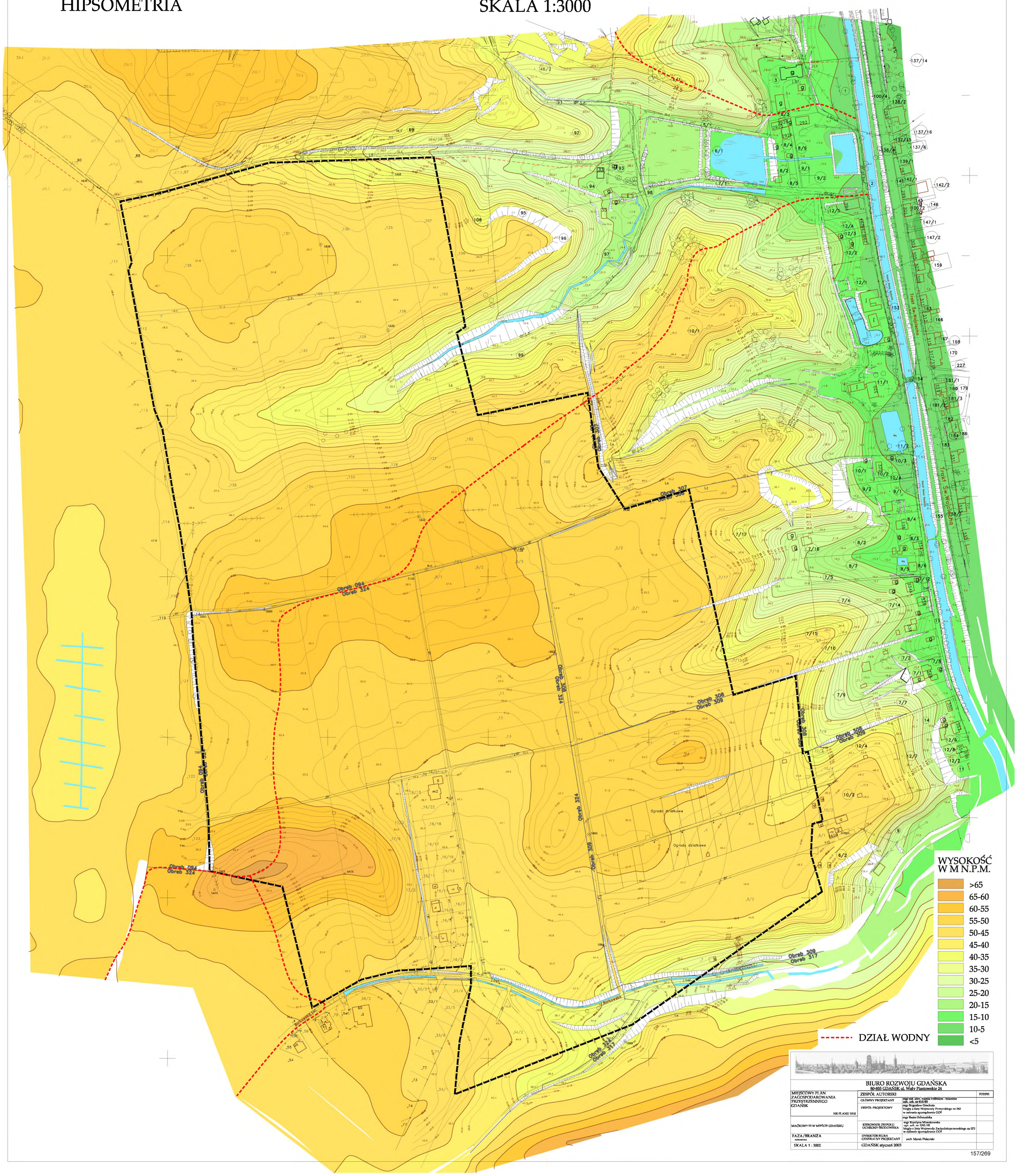
Fot. Rejon ulicy Borkowskiej przy południowej granicy obszaru objętego projektem planu

1910

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MAĆKOWY III W MIEŚCIE GDAŃSKU

HIPSOMETRIA

SKALA 1:3000



BIURO ROZWOJU GDAŃSKA
80-855 GDAŃSK ul. Wały Piastowskie 24

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GDAŃSK NR PLANU 1910	ZESPÓŁ AUTORSKI		PODPIS
	GŁÓWNY PROJEKTANT	mgr inż. arch. Halina Dobosiewicz - Stradzińska upr. urb. nr 815/89	
	ZESPÓŁ PROJEKTOWY	mgr Bogusław Grechuta biegły z listy Wojewody Pomorskiego nr 042 w zakresie sporządzania OOŚ	
		mgr Beata Ochmańska	
MAĆKOWY III W MIEŚCIE GDAŃSKU	KIEROWNIK ZESPOŁU OCHRONY ŚRODOWISKA	mgr Krystyna Mieszkowska upr. urb. nr 1295/92 biegły z listy Wojewody Zachodniopomorskiego nr 073 w zakresie sporządzania OOŚ	
FAZA/BRANŻA HIPSOMETRIA	DYREKTOR BIURA GENERALNY PROJEKTANT	arch. Marek Piskorski	
SKALA 1 : 3000	GDAŃSK styczeń 2003		

157/269

1910

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MAĆKOWY III W MIEŚCIE GDAŃSKU

OPRACOWANIE EKOFIZJOGRAFICZNE SKALA 1:2000

BIURO ROZWOJU GDAŃSKA
80-855 GDAŃSK ul. Wały Piastowskie 24

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GDAŃSK NR PLANU 1910	ZESPÓŁ AUTORSKI		PODPIS
	GŁÓWNY PROJEKTANT	mgr inż. arch. Halina Cybrowicz - Szadkiewicz upr. arch. nr 835/89	
	ZESPÓŁ PROJEKTOWY	mgr Bogusław Grechuta biegły z listy Wojewody Pomorskiego nr 042 w zakresie sporządzania OOŚ	
		mgr Renata Ochmańska	
MAĆKOWY III W MIEŚCIE GDAŃSKU	KIEROWNIK ZESPOŁU OCHRONY ŚRODOWISKA	mgr Krystyna Miniszkowska upr. arch. nr 1285/92 biegły z listy Wojewody Zachodniopomorskiego nr 073 w zakresie sporządzania OOŚ	
FAZA/BRANŻA UPROSZCZONA	DYREKTOR BIURA CENTRALNY PROJEKTANT	arch. Marek Piekorski	
SKALA 1 : 1000	GDAŃSK styczeń 2003		

OZNACZENIA:

- GRANICA OBSZARU PROJEKTU PLANU
- TERENY ZADRZEWIONE, LASY
- TERENY ZADRZEWIONE Z POJEDYNCZYMI DRZEWAMI
- SAD
- ZIELEŃ EKOLOGICZNA
- UGOROWANE POLE UPRAWNE
- POLE UPRAWNE
- OGRODY DZIAŁKOWE
- OGRÓDKI PRZYDOMOWE
- TRWAŁY UŻYTEK ZIELONY
- ROŚLINNOŚĆ RUDERALNA I SEGETALNA
- ROŚLINNOŚĆ HYDROGENICZNA
- TRAWNIK
- ZIELEŃ ŚRÓDPOLNA
- ŻYWOPŁOT
- POJEDYNCZE DRZEWA
- POMNIK PRZYRODY
- ZBIORNIK WODNY
- CIEK
- OBSZAR STALE PODMOKŁY
- KIERUNEK SPŁYWU POWIERZCHNIOWEGO
- KIERUNEK RUCHU WÓD PODZIEMNYCH
- PODSTAWOWY KIERUNEK PRZEWIETRZANIA TERENU
- SZLAK SPŁYWU CHŁODNEGO I WILGOTNEGO POWIETRZA
- LOKALNE ZASTOISKO CHŁODNEGO I WILGOTNEGO POWIETRZA
- LINIA ELEKTROENERGETYCZNA 15 KV WRAZ ZE STREFĄ OCHRONNA
- DROGI UTWARDZONE
- DROGI NIEUTWARDZONE
- BUDYNEK MIESZKALNY I GOSPODARCZY
- OGÓLNMIEJSKI SYSTEM TERENÓW AKTYWNYCH BIOLOGICZNIE
- KIERUNKI POWIĄZAŃ EKOLOGICZNYCH Z PLANEM MAĆKOWY

WARUNKI GRUNTOWE

- **2** MUŁY (PRZEWAŻNIE GLINY), GLINY PRÓCHNICZNE, NAMUŁY ORGANICZNE I TORFYZ WKŁADKAMI I PRZEWARSTWIENIAMI PIASKU
- **4** PIASKI PRZEWAŻNIE DROBNOZIARNISTE, LOKALNIE Z WKŁADKAMI LUB PRZEWARSTWIENIAMI MUŁÓW, GLIN PROCHNICZNYCH I NAMUŁÓW
- **8** PIASKI PRZEWAŻNIE DROBNO- I ŚREDNIOZIARNISTE, LOKALNIE Z DOMIESZKĄ GRUBSZYCH FRAKCJI O MIĄŻSZOŚCI PONAD 4,5 M
- **9** UTWORY JAK WYŻEJ O MIĄŻSZOŚCI MNIEJSZEJ JAK 4,5 M NA ŻWIRACH LUB PIASKACH ŚREDNIO- I GRUBOZIARNISTYCH Z WKŁADKAMI I PRZEWARSTWIENIAMI ŻWIRÓW
- **Pg** PIASKI PYLASTE, DROBNO- I ŚREDNIOZIARNISTE Z WKŁADKAMI I PRZEWARSTWIENIAMI : PYŁÓW, IŁÓW I GLIN Z DOMIESZKĄ ŻWIRU, WYSTĘPUJĄCE OD POWIERZCHNI TERENU
- **Gg** GLINA, GLINA PIASZCZYSTA I PIASKI GLINIASTE WYSTĘPUJĄCE OD POWIERZCHNI TERENU
- **Gl** GLINA, GLINA PIASZCZYSTA, STWIERDZONA W PODŁOŻU NA GŁĘBOKOŚCI MNIEJSZEJ JAK 4,5 M
- **Z** ZAGŁĘBIENIA BEZODPŁYWOWE, PRAWDOPODOBNIE WYPEŁNIONE UTWORAMI ORGANICZNYMI O NIEZBADANEJ MIĄŻSZOŚCI

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

ZESPÓŁ OCHRONY ŚRODOWISKA

TEMAT

PROGNOZA ODDZIAŁYWANIA NA ŚRODOWISKO PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO **MAĆKOWY III W MIEŚCIE GDAŃSKU**

1910

SKALA OPRACOWANIA 1 : 1000

DATA listopad 2004 r.

AUTOR OPRACOWANIA

mgr Bogusław Grechuta
biegły w zakresie sporządzania OOŚ
świad. nr 042 wydane przez
Wojewodę Pomorskiego

KIEROWNIK ZESPOŁU OCHRONY ŚRODOWISKA

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

DYREKTOR BIURA mgr inż. arch. Marek Piskorski

Spis treści 1

1. Wprowadzenie 2
1.1. Przedmiot i cel prognozy 4
1.2. Metoda sporządzania prognozy 4
3. Prognoza dalszych zmian w środowisku przy dotychczasowym użytkowaniu terenu objętego projektem planu 6
3.1. Ocena zgodności dotychczasowego użytkowania i zagospodarowania obszaru objętego planem z cechami i uwarunkowaniami przyrodniczymi 6
3.2. Ocena charakteru i intensywności zmian zachodzących w środowisku obszaru włączonego w granice projektu planu oraz bezpośrednio przyległych 7
3.3. Ocena odporności środowiska na degradacje oraz zdolność do jego regeneracji 8
3.4. Ocena zachowania walorów krajobrazowych 8
3.5. Prognoza dalszych zmian w środowisku przy aktualnym użytkowaniu 9
4. Wytyczne kształtowania i ochrony środowiska do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego 10
4.1. Ustalenia obowiązującego dotychczas planu miejscowego 10
4.2. Uwarunkowania wynikające ze “Strategii rozwoju miasta Gdańska o 2010 roku” 11
4.3. Uwarunkowania wynikające ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gdańska 12
4.4. Uwarunkowania i szczegółowe wytyczne określone w opracowaniu ekofizjograficznym do analizowanego projektu planu 12
5. Skutki środowiskowe związane z realizacją przyjętych ustaleń projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego 15
Podsumowanie 35
Wnioski 37

1. Wprowadzenie

Zgodnie z art. 17 pkt. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. (Dz. U. Nr 80, poz. 717) projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sporządza się wraz z prognozą oddziaływania tego planu na środowisko. Jest to wykonanie obowiązku, jaki nakłada art. 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 cząstkowo (np. w kolejności, w jakiej poszczególni właściciele terenu dzielą lub zbywają swoje nieruchomości), w długim okresie czasu (plan jest ważny przeciętnie przez 10 - 15 lat), przez wiele niezależnych od siebie podmiotów (fizycznych i prawnych właścicieli i władających terenami), co utrudnia kontrolę osiąganych efektów. Niemal żaden plan zagospodarowania

przestrzennego nie został zrealizowany w pełni, a sformułowanie ustaleń planu nie jest równoznaczne z posiadaniem środków na jego realizację.

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

Ze wskazanej wyżej funkcji planu zagospodarowania przestrzennego i sposobu jego realizacji wynika, że ocena jego wpływu i zmian środowiska spowodowanych jego ustaleniami jest zadaniem obarczonym wysokim stopniem niepewności, a zakres i siła zmian może nie być zależna bezpośrednio od propozycji planu. Ciągle 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 dla odmowy uzgodnienia planu ani negatywnej opinii dla planu. Zgodnie z art. 43 Prawa ochrony środowiska opiniowaniu przez organ ochrony środowiska podlega projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego środowiska wraz z prognozą (a nie sama prognoza), a zasady wnoszenia uwag i wniosków oraz opiniowania projektów miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego określają przepisy ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

1.1 Przedmiot i cel prognozy

Niniejszą prognozę oddziaływania na środowisko sporządzono dla potrzeb projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Maćkowy III w mieście Gdańsku (o numerze 1910), który obejmuje obszar o powierzchni 147,73ha.

Obszar objęty projektem planu ograniczony został (patrz załącznik graficzny):

- od północy granicą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Maćkowy rejon ul. Starogardzkiej w mieście Gdańsku,
- od wschodu granicą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Lipce skarpa Wysoczyzny Gdańskiej w mieście Gdańsku,
- od zachodu ulicą Starogardzką,
- od południowego - zachodu granicą administracyjną miasta Gdańska,
- od południa granicą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Święty Wojciech – Lipce rejon ulicy Borkowskiej w mieście Gdańsku.

1.2. Metoda sporządzania prognozy

Niniejsza prognoza została sporządzona w oparciu o następujące materiały wyjściowe:

- Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Maćkowy III w mieście Gdańsku sporządzony w Biurze Rozwoju Gdańska, Gdańsk, 2004 r.,
- Opracowanie ekofizjograficzne dla potrzeb miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Maćkowy III w mieście Gdańsku sporządzony w Biurze Rozwoju Gdańska, Gdańsk, 2003 r.,
- Określenie granic obszarów bezpośredniego zagrożenia powodzią dla terenów nieobwałowanych rzek: Raduni, Motławy, Martwej Wisły, Rozwójki i Bielawy od wody o prawdopodobieństwie pojawienia się 1% dla terenów zurbanizowanych, od wody o prawdopodobieństwie pojawienia się 1%, 10% dla pozostałych terenów, Instytut Meteorologii i Gospodarki Wodnej, Oddział Morski w Gdyni, Gdynia 2003,
- Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gdańska, Biuro Rozwoju Gdańska, Gdańsk 2001 r.,
- Program zrównoważonego rozwoju w aspekcie ochrony środowiska gminy – miasta Gdańsk, Zarząd Miasta Gdańska, Gdańsk 1999 r.,
- Prace problemowe środowiska przyrodniczego miasta Gdańska, „Geoprojekt" Gdańsk 1972,
- Ocena stanu środowiska w gminie Gdańsk, Prezydent Miasta Gdańska, czerwiec 2003r.,

- Ocena stanu środowiska – zmiany w latach 1991 – 2001, Zarząd Miasta Gdańska, Lokalna Agenda 21, Gdańsk, 2002r.,
- Bazowa mapa zanieczyszczeń gleb na terenie miasta Gdańska, Państwowy Instytut Geologiczny, Oddział Geologii Morza, Sopot, 2001 rok,
- Raport o stanie środowiska województwa pomorskiego w 2002 roku, PIOŚ, WIOŚ Gdańsk 2003 r.
- Ocena roczna jakości powietrza w województwie pomorskim za rok 2002, Wojewódzki Inspektorat Ochrony Środowiska w Gdańsku, Gdańsk, 2003,
- Dokumentacja hydrogeologiczna Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 111 „Subniecka Gdańska", POLGEOL, Gdańsk 1996 r.,
- Trapp J., Korzeniewski J., Wyszkowski A., Klimat aglomeracji gdańskiej, Zesz. Nauk. Wydz. BGIO, Geografia16, Gdańsk 1990,
- Wskazówki metodyczne do opracowania pierwszej rocznej oceny stanu powietrza w województwie, Główny Inspektor Ochrony Środowiska, Warszaw 2001.

Ponadto przeprowadzono szczegółową inwentaryzację w terenie objętym projektem planu miejscowego, obejmującą wszystkie elementy środowiska przyrodniczego. Przeprowadzono także konsultacje z projektantem planu oraz z projektantami poszczególnych branż.

W opracowaniu niniejszej prognozy uwzględniono wnioski dotyczące ochrony środowiska, które napłynęły po ukazaniu się zawiadomienia o przystąpieniu do prac nad projektem planu.

Opracowanie składa się z:

a) części opisowej,
b) części graficznej.

Część opisowa prognozy zawiera charakterystykę struktury i ocenę stanu poszczególnych komponentów środowiska, przedstawienie istotnych z punktu widzenia środowiska ustaleń planu oraz potencjalne skutki oddziaływania na środowisko realizacji zapisów ustaleń projektu planu.

Prognoza zakończona jest podsumowaniem określającym skutki środowiskowe realizacji ustaleń projektu planu oraz zawiera zapisy wprowadzone do ustaleń projektu planu, mające na celu ograniczenie ewentualnych niekorzystnych oddziaływań jego realizacji.

Charakterystykę struktury i stanu poszczególnych komponentów środowiska oparto na „Opracowaniu ekofizjograficznym dla potrzeb miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Maćkowy III w mieście Gdańsku" – sporządzonym w Biurze Rozwoju Gdańska w toku prac nad planem w roku 2003.

W prognozie oddziaływania na środowisko projektu planu uwzględniono:

- uwarunkowania przyrodnicze wynikające z Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gdańska,
- ocenę zgodności dotychczasowego użytkowania i zagospodarowania obszaru objętego planem i terenów przyległych,
- ocenę charakteru i intensywności zmian zachodzących w środowisku obszaru włączonego w granice projektu planu oraz terenów bezpośrednio przyległych,
- ocenę odporności środowiska na degradację oraz zdolność do jego regeneracji,
- ocenę zachowania walorów krajobrazowych,
- prognozę dalszych zmian w środowisku przy aktualnym jego użytkowaniu
- uwarunkowania ekofizjograficzne i szczegółowe wytyczne do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,
- oddziaływanie realizacji ustaleń projektu planu na obszar planu i tereny sąsiednie,
- wpływ realizacji ustaleń projektu planu na poszczególne komponenty środowiska przyrodniczego i kulturowego,
- potencjalne skutki oddziaływania realizacji ustaleń projektu planu na standardy jakości środowiska i warunki życia mieszkańców oraz na zachowanie wartości kulturowych analizowanego obszaru.

Na część graficzną prognozy składa się mapa pod tytułem „Prognoza oddziaływania na środowisko projektu planu" w skali 1: 2000, która stanowi integralną część opracowania.

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

3.1 Ocena zgodności dotychczasowego użytkowania i zagospodarowania obszaru objętego planem z cechami i uwarunkowaniami przyrodniczymi

Obszar objęty projektem miejscowego planu, z charakterystycznymi deniwelacjami i spadkami terenu, obejmujący wierzchowinowy fragment strefy krawędziowej wysoczyzny jest w znacznej części nadal użytkowany rolniczo. Tereny te predystynowane są do intensywnej produkcji rolniczej (ogrodniczo – warzywniczej), czemu sprzyja bardzo wysoka wartość produkcyjna gleb, brak występowania zanieczyszczeń, korzystne warunki klimatu lokalnego

oraz korzystne stosunki gruntowo - wodne. Dlatego dominują na nim uprawy rolne, ogrodnicze oraz uzupełniające je pracownicze ogrody działkowe i sady owocowe.

Niewielką powierzchnię zajmują trwałe użytki zielone, czyli łąki i pastwiska. Zlokalizowane są one w dolinie znajdującej się w północnej części analizowanego terenu. Na terenach tych dominują zwarte zbiorowiska trawiaste utrzymujące tereny o znacznych spadkach w stanie względnej równowagi statycznej, dlatego nie zauważono tutaj oznak inicjacji procesów erozyjnych.

Analizując warunki siedliskowe, jakie występują na terenie włączonym w granice projektu planu można powiedzieć, że występuje duża zgodność pomiędzy nimi, a aktualnym użytkowaniem tych terenów.

Jedynie niewielkie fragmenty, które przeznaczone zostały pod zabudowę mieszkaniową odbiegają od tego korzystnego układu.

3.2. Ocena charakteru i intensywności zmian zachodzących w środowisku obszaru włączonego w granice projektu planu oraz obszarów bezpośrednio przyległych

Zmiany jakie aktualnie zachodzą w środowisku na terenach włączonych w granice projektu planu są związane bezpośrednio i wyłącznie z ich rolniczym użytkowaniem. Okresowa orka na tych fragmentach, na których nadal prowadzona jest produkcja rolnicza powoduje zmniejszanie pasa terenu zajętego przez zieleń śródpolną. Na wielu polach orka taka doprowadziła do całkowitej likwidacji tych niezwykle cennych pasów zieleni. Jednocześnie wraz z likwidacją pasów zieleni śródpolnej następowała likwidacja zadrzewień i zakrzewień, co zdecydowanie zmniejszało ich wartość przyrodniczą.

Ruch budowlany obserwuje się w południowej części analizowanego obszaru po wschodniej ulicy Pruszczańskiej oraz na południe od ulicy Borkowskiej, gdzie dokonano szeregu wydzieleń działek budowlanych, a na części z nich realizowane są budynki mieszkalne i drogi dojazdowe do nich. Prace te są przyczyną lokalnych zmian warunków akustycznych oraz wpływają na miejscowe zwiększenie niezorganizowanej emisji pyłów. Jednocześnie niezabudowane fragmenty wydzielonych działek równolegle zagospodarowywane są zielenią z licznymi przypadkami wprowadzenia nowych nasadzeń, niezgodnych z miejscowymi warunkami siedliskowymi. Wprowadza to względną różnorodność szaty roślinnej, ale jej potencjał przyrodniczy jest niewielki.

Położenie analizowanego obszaru z dala od terenów zwartej zabudowy oraz brak bezpośrednich połączeń z ważnymi ciągami komunikacyjnymi przyczynia się do tego, że na analizowanym terenie nie zauważono nielegalnych składowisk odpadów. Jedynie lokalnie w sąsiedztwie ulicy Borkowskiej, w celu wyrównania nawierzchni drogi, na kilku jej odcinkach w przeszłości wysypano gruz ceglany i betonowy.

Na analizowanym terenie nie stwierdzono śladów inicjacji procesów erozyjnych, nawet na obszarach, na których występują znaczne spadki stoków. Wysoka żyzność gleb, jakie występują na tym obszarze sprzyja silnemu rozwojowi i zwartości szaty roślinnej, co zdecydowanie chroni warstwę glebową przed zniszczeniem przez procesy erozyjne, tym bardziej, że okresy występowania największej liczby dni z opadami ciągłymi oraz deszczami nawalnymi ściśle pokrywają się z okresem maksymalnej wegetacji roślin. Lokalnie w okresie wiosennym i późno - jesiennym po gwałtownym okresie ocieplenia powstawać mogą na zaoranych polach niewielkiej wielkości bruzdy erozyjne.

3.3. Ocena odporności środowiska na degradację oraz zdolność do jego regeneracji

Poszczególne fragmenty obszaru objętego projektem planu miejscowego cechują się stosunkowo małym zróżnicowaniem odporności na oddziaływania biotyczne i abiotyczne. Wynika to przede wszystkim z niewielkiego zróżnicowania budowy geologicznej utworów powierzchniowych, warunków gruntowo – wodnych, zróżnicowanego użytkowania terenu czy małego zróżnicowania ekspozycji stoków.

Jedynym czynnikiem, który może wpływać na zmniejszenie naturalnej odporności analizowanych terenów są zróżnicowane spadki terenu, jakie na nim występują. Dotychczasowe rolnicze użytkowanie znacznych fragmentów terenu objętego projektem planu zdecydowanie ogranicza możliwość inicjacji procesów erozyjnych. Największe możliwe do wystąpienia zagrożenie uruchomienia procesów erozyjnych występuje w okresie jesienno – wiosennym, kiedy to pola przygotowane są do uprawy (zaorane) i występuje drugie maksimum nasilenia opadów atmosferycznych. Opady w tym okresie są mało intensywne, ale występują przez długi okres czasu. Możliwość uruchomienia procesów erozyjnych jest zdecydowanie ograniczana poprzez występujące na tym terenie utwory gliniaste i piaszczysto - gliniaste.

Niewielkie natężenie i zasięg występowania procesów degradujących korzystnie wpływa na silną zdolność środowiska analizowanego terenu do odnowy i regeneracji. Sprzyja temu także rolnicze użytkowanie znacznych fragmentów tego terenu, gdyż wszelkie formy działalności procesów erozyjnych usuwane są podczas wiosennej i jesiennej orki.

3.4. Ocena zachowania walorów krajobrazowych

Teren objęty projektem planu cechuje się znaczną ekspozycyjnością z terenów przyległych, przede wszystkim ze względu na brak zabudowy oraz przeszkód naturalnych na jego przedpolu.

Analizowany teren postrzegany jest jako rozległa, mało zróżnicowana równina rozcięta w północnej części szeroką, głęboko wciętą formą dolinną o wyraźnie nachylonych

krawędziach, o znacznych średnich spadkach, porośnięta zadrzewieniami i zakrzewieniami, dnem której w części wschodniej płynie niewielki ciek. Niezwykłego kolorytu dodają pozostałości zadrzewień i zakrzewień śródpolnych oraz zwarta ciemno zielona ściana lasu porastającego tereny przyległe od północnego – wschodu.

Przeniesienie punktu obserwacji na jedno z dwóch wyraźnych wzniesień otwiera widok na znaczne fragmenty zachodniej części Żuław Gdańskich, Wyspę Stogi, południowe fragmenty Starego Miasta oraz Cygańską Górę. Patrząc w kierunku zachodnim widzimy rozległe, niezabudowane tereny z enklawami tworzących się osiedli zabudowy mieszkaniowej.

Przebywając we "wnętrzu" analizowanego obszaru, nie postrzega się terenów zabudowanych, jedynie od strony północnej zauważa się wysoki komin zakładów mleczarskich.

Generalnie ocenić można obszar ten jako teren o bardzo wysokich walorach krajobrazowych, postrzegany jako mozaika pól uprawnych i trwałych użytków zielonych o charakterze krajobrazu w wysokim stopniu naturalnego, z pojedynczymi budynkami mieszkalnymi w sąsiedztwie ulic Borkowskiej i Pruszczańskiej.

Te korzystne walory krajobrazowe zaburzone zostały przez komin i zabudowę zakładów mleczarskich.

3.5. Prognoza dalszych zmian w środowisku przy aktualnym jego użytkowaniu

Obszar objęty projektem planu miejscowego nadal jest w znacznej części użytkowany jako pola uprawne i trwałe użytki zielone. Smugi zadrzewień i zakrzewień śródpolnych oraz płat pracowniczych ogrodów działkowych uzupełniają użytkowanie tego terenu. Stopniową zabudowę terenów rolniczych zauważa się w części południowej, w sąsiedztwie ulic Borkowskiej i Pruszczańskiej.

Zachowanie dotychczasowego użytkowania ocenianego terenu oraz tendencji do jego wykorzystania powodować będzie następujące skutki:

pozytywne

- utrzymanie znaczącego w skali dzielnicy fragmentu powierzchni biologicznie czynnej, jednak o stosunkowo słabych strukturach wewnętrznych, opartych jedynie na ekosystemach pól uprawnych i trwałych użytkach zielonych,
- utrzymanie ciągłości przyrodniczej pomiędzy zbiorowiskami roślinnymi porastającymi krawędź wysoczyzny a ekosystemami dolin potoków Oruńskiego i Borkowego, która gwarantuje prawidłowe funkcjonowanie Ogólnomiejskiego Systemu Terenów Aktywnych Biologicznie - podstawowego elementu osnowy ekologicznej miasta,

- zachowanie istniejących miejsc lęgowych i żerowania drobnej zwierzyny
- silna sukcesja zbiorowisk ruderalnych oraz samosiewów drzew i krzewów na tereny upraw polowych, na których zaprzestano produkcji, co przyczyni się do powstania korzystnych warunków dla nowych miejsc lęgowych i żerowania drobnej zwierzyny,
- zachowanie malowniczego, niezmienionego w wyniku działalności człowieka terenu, bardzo korzystnie postrzeganego ze znacznych odległości od niego,
- zachowanie wysokiej przydatności rolniczej terenów włączonych w granice planu, kwalifikujących je do prowadzenia ekologicznej produkcji rolniczej,

negatywne

- wraz ze stopniowym zagospodarowywaniem terenów przyległych nasilenie niekontrolowanej lokalizacji obiektów kubaturowych (garaży, prymitywnych obiektów gospodarczych, szop) oraz miejsc składowania, wysypywania czy wylewania odpadów, co zagrażać będzie czystości wód zbiornika retencyjnego oraz rowów odwadniających ten teren,
- niekontrolowana wycinka istniejących drzew i krzewów,
- powstawanie różnej wielkości zgrupowań terenów użytkowanych w formie ogródków działkowych z mało estetycznymi altanami i innymi obiektami gospodarczymi.

4. Wytyczne kształtowania i ochrony środowiska do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

4.1. Ustalenia aktualnie obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego

Zasady gospodarowania przestrzenią na terenach objętych analizami określone zostały w **Miejscowym planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego miasta Gdańska** zatwierdzonym Uchwałą nr LXV/484/93 Rady Miasta Gdańska z 29 czerwca 1993 roku (Dz. Urz. Woj. Gdańskiego z 1993 roku nr 18, poz. 102). Teren objęty aktualnie sporządzanym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego włączony został w granice Dzielnicy Maćkowy – Borkowo i przeznaczony został pod:

- zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i wielorodzinną z usługami uzupełniającymi,
- usługi zdrowia,
- centrum usługowo – kulturalne,
- zieleń osiedlową,
- fragment drogi łączącej Maćkowy ze Świętym Wojciechem

Miejscowy ogólny plan zagospodarowania przestrzennego miasta Gdańska nie obowiązuje od 1 stycznia 2004 roku.

Fot. 5 Południowe fragmenty obszaru objętego projektem planu

4.2. Uwarunkowania wynikające ze "Strategii rozwoju miasta Gdańska do 2010 roku"

Opracowana w 1997 roku na zlecenie Zarządu Miasta Gdańska "Strategia rozwoju miasta Gdańska do 2010 roku" określiła takie cele i kierunki kształtowania i ochrony środowiska przyrodniczego w mieście, które można odnieść do analizowanego obszaru. Jako główne **cele kształtowania ochrony środowiska** przyjęto m.in.:

- zachowanie ekologicznych warunków życia ludzi,
- proekologiczny rozwój przestrzenny miasta ukierunkowany na minimalizację konfliktu "urbanizacja – środowisko przyrodnicze", w tym na minimalizację strat wielofunkcyjnego potencjału zasobowo – użytkowego środowiska,

- rekultywację terenów zdegradowanych przyrodniczo,
- pełne wyposażenie terenów zainwestowanych w proekologiczną infrastrukturę komunalną, zwłaszcza w zakresie gospodarki wodno – ściekowej.

Przyjęte we wspomnianej strategii **kierunki kształtowania i ochrony środowiska** miały na celu przede wszystkim zachowanie i poprawę korzystnych ekologicznych warunków życia ludzi. Dla obszaru objętego projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego cele te można określić następująco:

- **w zakresie poprawy stanu aerosanitarnego powietrza atmosferycznego*:***
  - zmniejszenie zorganizowanej emisji do atmosfery, zwłaszcza obiektów energetyki cieplnej,
  - realne, a nie deklaratywne przestrzeganie zakazu lokalizacji nowych obiektów uciążliwych pod względem aerosanitarnym,
- **w zakresie uciążliwości akustycznej środowiska miejskiego*:***
  - kształtowanie środowiska zurbanizowanego z uwzględnieniem ograniczeń wynikających z rozprzestrzeniania się hałasu w środowisku miejskim.

4.3. Uwarunkowania wynikające ze "Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gdańska"

Sporządzone w latach 2001 - 2002 „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gdańska" włączyło teren objęty projektem planu do „Nowych terenów i obiektów rozwojowych miasta" jako tereny z dominującą funkcją mieszkaniową przy zachowaniu wysokich walorów przyrodniczych jego fragmentów poprzez włączenie ich do Ogólnomiejskiego Systemu Terenów Aktywnych Biologicznie. W części południowej wyznaczono tereny z dominująca funkcją usługową.

Najważniejszą zasadą, niezbędną dla funkcjonowania OSTAB, jest zachowanie jego ciągłości przestrzennej; elementy tej struktury nie mogą być likwidowane ani dowolnie przekształcane, ponieważ oznacza to przerwanie systemu.

4.4. Szczegółowe uwarunkowania i wytyczne ekofizjograficzne do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

Na podstawie określonych w opracowaniu ekofizjograficznym zasad zagospodarowania terenów włączonych do Ogólnomiejskiego Systemu Terenów Aktywnych Biologicznie oraz omówionej oceny stanu ochrony i użytkowania zasobów przyrodniczych, ze szczególnym uwzględnieniem odporności na degradację jego poszczególnych elementów przyjęto

następujące kierunki kształtowania i ochrony środowiska dla terenu objętego projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego:

Fot. Rejon ulicy Pruszczańskiej

- stopniowa renaturalizacja doliny rozcinającej północne fragmenty analizowanego terenu poprzez odtworzenie górnego odcinka cieku oraz zniszczonych układów przyrodniczych związanych z jego odkrytym korytem,
- utrzymanie ciągłości istniejącego elementu osnowy ekologicznej miasta (OSTAB), jakimi są doliny w północnej oraz południowej części analizowanego terenu, poprzez przeznaczenie ich pod lokalizację układów zieleni oraz niewielkich urządzeń rekreacyjnych z dużym udziałem powierzchni biologicznie czynnej i z odpowiednimi układami zadrzewień i zakrzewień, pełniących jednocześnie funkcje glebochronne oraz rozległy teren zagłębienia stale podmokłego położonego w centralnej części analizowanego terenu,
- utrzymanie spójności hydrograficznej obszarów położonych we wschodniej części Wysoczyzny Gdańskiej z Kanałem Raduni i Potokiem Borkowskim,
- utworzenie lokalnej, silnej biotycznie, strefy ekotonowej wzdłuż krawędzi wysoczyzny poprzez ograniczenie zabudowy i intensywnego zagospodarowania, między innymi w celu kompleksowej ochrony stoku przed bezpośrednim spływem wód opadowych i roztopowych,

- wzdłuż istniejących i planowanych ulic winny posiadać luźną strukturę ażurową, tak aby nie utrudniały swobodnego przewietrzania terenu, ale jednocześnie ograniczały zbyt intensywne jego przewietrzanie,
- należy wykluczyć możliwość zastosowania tymczasowych rozwiązań w zagospodarowaniu ścieków sanitarnych i deszczowych.

Przedstawione w niniejszej ekofizjografii uwarunkowania środowiska przyrodniczego, charakterystyka procesów w nim zachodzących oraz określona odporność poszczególnych jego elementów na degradację pozwoliła na opracowanie przyrodniczej koncepcji planu zagospodarowania tego obszaru.

Za cel nadrzędny uznano zachowanie ciągłości przyrodniczej Ogólnomiejskiego Systemu Terenów Aktywnych Biologicznie.

Zasady zagospodarowania wydzielonych pod lokalizację określonych funkcji terenów przedstawiają się następująco:

- na terenach przeznaczonych pod lokalizację zabudowy mieszkaniowej – które należy wyznaczyć we wschodniej, południowo – wschodniej i północnej części terenu objętego projektem planu, należy wprowadzić obowiązek zachowania co najmniej 50% ogólnej powierzchni jako biologicznie czynnej, w tym 25% pod zadrzewienia, wskazana jest lokalizacja grup drzew i krzewów; dla tych obszarów, które znajdują się w Ogólnomiejskim Systemie Terenów Aktywnych Biologicznie – 70% powierzchni biologicznie czynnej wraz z grupami zieleni,
- na terenach przeznaczonych pod funkcje usługowe z udziałem zieleni (wskazana lokalizacja w północnej, zachodniej i centralnej części obszaru) – odpowiednio 70% powierzchnia biologicznie czynna i 30% pod luźne zadrzewienia,
- na terenach przeznaczonych pod funkcje usługowe i usługowo – mieszkaniowe (wskazana lokalizacja w części centralnej i południowej) – 30% powierzchnia biologicznie czynna i 20% pod zadrzewienia,
- tereny o wysokim poziomie wód gruntowych należy przeznaczyć pod zieleń ogólnodostępną wzmacniająca jednocześnie system terenów otwartych miasta (OSTAB).

Na terenach położonych w granicach Ogólnomiejskiego Systemu Terenów Aktywnych Biologicznie oraz na terenach przylegających do strefy krawędziowej minimalna powierzchnia wydzielanych działek nie powinna być mniejsza niż 1500 m^2, dopuszczalna wielkość pokrycia terenu wydzielonych działek zabudową nie może być większa niż 20%, zaś wysokość zabudowy 1,5 kondygnacji. Analizowane tereny są dogodne do lokalizacji terenów zabudowy

rezydencjonalnej na działkach o powierzchni nie mniejszej niż 0,5ha, za czym przemawiają wysokie standardy jakości środowiska.

Proponowane formy zagospodarowania terenu objętego planem pozwolą na zachowanie ciągłości przyrodniczej elementu Ogólnomiejskiego Systemu Terenów Aktywnych Biologicznie oraz utworzenie ogólnodostępnych terenów rekreacyjnych dla mieszkańców miasta. Ponadto zdecydowanie wzmocni się potencjał biotyczny OSTAB, stając się jednocześnie istotnym elementem układu melioracyjnego i ochrony przeciwpowodziowej zachodniej części miasta.

5. Skutki środowiskowe związane z realizacją przyjętych ustaleń projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

Celem analizowanego projektu planu miejscowego jest wykreowanie nowej jednostki zabudowy mieszkaniowej średniej i niskiej intensywności (z przewagą zabudowy wielorodzinnej) stanowiącej kontynuację zabudowy o podobnym charakterze wyznaczonej w obowiązujących planach dla terenów przyległych, wyznaczenie terenów dla ośrodka usługowego o randze podstawowej z kościołem, szkołą, przedszkolem i innymi usługami z wysokim udziałem zieleni. Wzdłuż wyznaczonej drogi zbiorczej planuje się lokalizację zabudowy mieszanej mieszkaniowo – usługowej.

W konstrukcji analizowanego projektu planu miejscowego zauważa się dwa kierunki strefowania intensywności zabudowy. Jeden kierunek to zwiększanie udziału funkcji mieszkaniowej w miarę oddalania się od ulicy Starogardzkiej (droga wojewódzka nr 221), drugi to zwiększanie intensywności i różnorodności zabudowy wraz z oddalaniem się od ośrodka usługowego.

Na terenach położonych we wschodniej części obszaru objętego projektem planu miejscowego, znajdujących się w potencjalnym zasięgu oddziaływań strefy krawędziowej wysoczyzny zastosowano także szczególną formę strefowania zabudowy, wprowadzając jedynie możliwość wydzielenia działek pod ekstensywna zabudowę mieszkaniową i włączono ten teren do Ogólnomiejskiego Systemu Terenów Aktywnych Biologicznie (OSTAB), co zdecydowanie ogranicza wielkość powierzchni przeznaczonej pod zabudowę. Jednocześnie w celu ograniczenia niekorzystnych dopływów wód opadowych do strefy krawędziowej wprowadzono „południkowy" kierunek przebiegu ulic.

W analizowanym projekcie planu zaproponowano:

zachowanie istniejących funkcji:

- mieszkaniowej jednorodzinnej realizowanej w sąsiedztwie ulicy Pruszczańskiej i Borkowskiej,

- zachowanie podstawowego kierunku odwadniania terenu z wykorzystaniem planowanego do przebudowy skanalizowanego potoku M - 2,
- zachowanie odkrytego koryta potoku będącego dopływem Potoku Borkowskiego,

likwidację istniejących funkcji:

- rolniczej – gruntów ornych i trwałych użytków zielnych,
- pracowniczych ogrodów działkowych oraz sadów owocowych,

wprowadzenie nowych funkcji:

- terenów zabudowy mieszkaniowej niskiej intensywności (jednorodzinnej),
- terenów zabudowy mieszkaniowej we wszystkich formach,
- terenów zabudowy mieszanej mieszkaniowo – usługowej,
- terenów zabudowy usługowej,
- terenów zabudowy usługowej z zielenią towarzyszącą,
- terenów zabudowy produkcyjno – usługowej,
- terenów obsługi komunikacyjnej.

Fot. Centralne fragmenty obszaru objętego projektem planu

Obszar objęty projektem planu miejscowego podzielono na 68 terenów elementarnych (oznaczonych symbolami trzycyfrowym od 001 do 068), wydzielonych liniami rozgraniczającymi oraz określono ich przeznaczenie wg klasyfikacji zatwierdzonej przez Zarząd Miasta Gdańska.

W analizowanym projekcie planu miejscowego wprowadzono następujące oznaczenia literowe lub literowo – cyfrowe dotyczące przeznaczenia poszczególnych terenów:

M21 teren zabudowy mieszkaniowej ekstensywnej – domy wolnostojące jedno- lub dwumieszkaniowe na jednej działce

M22 teren zabudowy mieszkaniowej ekstensywnej – domy mieszkalne do 4 mieszkań dostępnych z jednej klatki schodowej

M23 teren zabudowy mieszkaniowej – wszystkie formy

MW24 teren zabudowy mieszkaniowej intensywnej – domy mieszkalne powyżej 4 mieszkań dostępnych z jednej klatki schodowej

W terenach mieszkaniowych M21, M22, M23 i MW24 dopuszcza się:

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

U33 teren zabudowy usługowej komercyjnej i publicznej, z wyłączeniem:

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

Dopuszcza się:

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

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

U34 teren zabudowy usługowej z zielenią towarzyszącą zawierające tereny zabudowy usługowej U33 i – na co najmniej 70% powierzchni działki – tereny zieleni urządzonej ZP.

M/U31 teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej zawierający wybrane tereny mieszkaniowe: MN21, M22 lub M23 i usługowe: U33 lub U34. W planie można ustalić proporcję miedzy funkcją mieszkaniową a usługową.

M/U32 teren zabudowy mieszkaniowo - usługowej zawierający wybrane tereny mieszkaniowe MW24 i usługowe: U33 lub U34. W planie można ustalić proporcję miedzy funkcją mieszkaniową a usługową.

P/U41 teren zabudowy produkcyjno-usługowej. Wszelka działalność gospodarcza z zakresu produkcji, składów, baz i magazynów oraz usług z wyłączeniem:

- przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, wymagających obligatoryjnie sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko, w świetle przepisów dotyczących ochrony środowiska,
- obiektów stwarzających zagrożenia dla środowiska, życia lub zdrowia ludzi choćby w przypadku awarii,
- przedsięwzięć wymagających składowania materiałów sypkich pod gołym niebem,
- obiektów emitujących odory,
- szpitali i domów opieki społecznej,
- budynków związanych ze stałym lub wielogodzinnym pobytem dzieci i młodzieży.

Dopuszcza się mieszkania integralnie związane z prowadzoną działalnością gospodarczą.

ZP teren zieleni urządzonej**, tak jak: park, ogród, zieleń towarzysząca obiektom budowlanym, zieleniec, arboretum, alpinarium, grodzisko, kurhan, zabytkowa fortyfikacja**

ZP62 teren zieleni urządzonej – tereny miejskiej zieleni urządzonej dostępne dla publiczności, np.: parki, zieleńce, ogrody zabytkowe i tematyczne, w których co najmniej 80% powierzchni zagospodarowuje się jako powierzchnię biologicznie czynną. Dopuszcza się:

- budynki obsługujące użytkowników, np.: gastronomia, szalety, wypożyczalnie sprzętu turystycznego, pod warunkiem ustalenia w planie ich szczegółowej lokalizacji i zasad kształtowania zabudowy,
- obiekty obsługujące użytkowników nie wymagające pozwolenia na budowę.

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

KD80 teren ulicy dojazdowej

KD81 teren ulicy lokalnej

KD82 teren ulicy zbiorczej

KD83 teren ulicy głównej, ulicy głównej przyspieszonej

KX teren wydzielonych ciągów: pieszych, pieszo-jezdnych, pieszo-rowerowych, rowerowych, ulic o równoprawnym ruchu pieszym, rowerowym i kołowym

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

Zaopatrzenie w wodę oparte będzie na miejskim systemie wodociągowym. Planuje się wybudowanie sieci wodociągowej, która zasilać będzie wszystkie obiekty mieszkaniowe, mieszkaniowo – usługowe, usługowe, handlowe i inne.

Zgodnie z opracowaniem „Koncepcja zaopatrzenia w wodę obszaru Gdańska – Południe o rejon Maćkowy – Św. Wojciech" zaopatrzenie w wodę między innymi i obszaru objętego projektem planu oparte zostanie na planowanej magistrali wodociągowej łączącej magistralę w ciągu Traktu Św. Wojciecha ze zbiornikami wyrównawczymi „Orunia" przy ulicy Kampinoskiej oraz magistralą w ulicy Niepołomickiej. Realizacja takiego układu pozwoli na kompleksowe, dwustronne (z ujęcia wody powierzchniowej „Straszyn" z rzeki Raduni i ujęcia wód podziemnych „Lipce") zaopatrzenie w wodę także i analizowanych terenów w wodę wysokiej jakości odpowiadającą wszystkim standardom.

Przez teren objęty projektem planu na kierunku północ – południe przebiega kolektor sanitarny (oznaczony symbolem roboczym MW - 1), także u podnóża krawędzi wysoczyzny wzdłuż lewego brzegu Kanału Raduni przebiega kolektor sanitarny. Cały teren w granicach projektu planu wyposażony zostanie w miejską sieć kanalizacji sanitarnej i wszystkie powstałe obiekty będą podłączone do tych kolektorów. Miejski system kanalizacji sanitarnej miasta spójny jest z mechaniczno – biologiczną oczyszczalnią ścieków „Wschód". Wyklucza się możliwość zastosowania tymczasowych metod zagospodarowania ścieków bytowo – gospodarczych. Rozwiązanie takie jest korzystne dla środowiska, gdyż eliminuje możliwość zanieczyszczenia gruntu, wód powierzchniowych i gruntowych ściekami.

Obiekty, które zlokalizowane będą na terenie objętym projektem planu ogrzewane będą z wykorzystaniem miejskiego układu cieplnego, spójnego z elektrociepłownią EC II lub z lokalnych, niskoemisyjnych źródeł, co pozytywnie wpłynie na zachowanie wyjątkowo korzystnego stanu aerosanitarnego w tej części miasta.

Obecnie przeszło 80% miasta wyposażone jest w sieć gazową średniego i niskiego ciśnienia, a funkcjonujące urządzenia oraz przepustowość systemu gazowniczego pozwala na rozbudowę sieci i zaspokojenie zwiększonego zapotrzebowania na gaz, na przykład do celów grzewczych. Przez południową część analizowanego terenu przebiega gazociąg średniego ciśnienia, na którym oparta zostanie proponowana lokalna sieć gazowa zaopatrująca w gaz wszystkie planowane do zlokalizowania budynki i obiekty.

Niezwykle ważnym problemem, w przypadku analizowanego terenu, będzie odpowiednie i prawidłowe zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych. Urozmaicona rzeźba terenu oraz generalny spadek znacznych jego fragmentów w kierunku wschodnim, to jest w kierunku strefy krawędziowej wysoczyzny, stwarza poważne zagrożenie uruchomienia procesów erozyjnych o skali masowych ruchów ziemi. Obecnie na analizowanym terenie znajduje się niezidentyfikowana sieć drenażowa wód gruntowych pierwszego poziomu, która skutecznie ochrania stok strefy krawędziowej przed dopływem wód gruntowych, które mogłyby naruszyć równowagę stoku.

Zapisy projektu planu zakładają kompleksowe zagospodarowanie wód opadowych pochodzących ze wszystkich nawierzchni szczelnie utwardzonych w lokalnych systemach kanalizacji deszczowej, z odprowadzaniem ich do miejskiego układu kanalizacji deszczowej. System ten pozwoli na ich oczyszczenie do parametrów określonych w przepisach szczególnych przed odprowadzeniem do odbiornika. Jednocześnie lokalna sieć kanalizacji deszczowej wspólnie z odtworzonym nowym systemem drenażowym pozwoli na ochronę stoku strefy krawędziowej przed nadmiernym dopływem wód gruntowych oraz zdecydowanie ograniczy spływ powierzchniowy w jego kierunku. Ważną rolę w funkcjonowaniu systemu odwadniania wschodnich fragmentów analizowanego terenu pełnić będzie potok M – 2, niezależnie od stopnia jego odkrycia. Wody opadowe zebrane w lokalnym układzie kanalizacji deszczowej czy drenażowym odprowadzane będą poza obręb analizowanego terenu do zbiorników retencyjnych znajdujących się u podnóża krawędzi, a następnie do Kanału Raduni.

Ocenę zmian w środowisku przyrodniczym powodowanych realizacją ustaleń projektu planu przedstawiono w formie tabelarycznej. W tabeli omówiono wybrane elementy środowiska przyrodniczego, stan ich zachowania, aktualne użytkowanie wydzielonych terenów. W części drugiej określono możliwe do wystąpienia skutki realizacji ustaleń projektu planu dla środowiska i warunków życia mieszkańców istniejącej na tym terenie zabudowy mieszkaniowej

oraz zabudowy mieszkaniowej, jaka znajduje się na terenach poza obszarem planu, dopuszczonej do zachowania. Prognozując ewentualne skutki realizacji ustaleń planu jednocześnie wskazano, w części trzeciej tabeli, możliwe do zastosowania środki łagodzące ich następstwa.

Wskazane w niniejszej prognozie wytłuszczoną czcionką środki łagodzące stanowią zapisy wprowadzone do ustaleń projektu planu, natomiast pozostałe nie mogą zostać wprowadzone w formie zapisu stanowiącego lub zalecanego.

Dla terenów zabudowy mieszkaniowej oznaczonej symbolem MN21, MN22 nie wprowadzono do ustaleń dotyczących dotrzymania dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku „jak dla zabudowy mieszkaniowej", gdyż są to tereny wyłącznie przeznaczone pod tę funkcję akustycznie chronioną i wynika to bezpośrednio z Ustawy Prawo ochrony środowiska. Wprowadzenie takiego zapisu byłoby powtórzeniem obowiązujących przepisów odrębnych.

W opisie, w tabelach nie wpisywano za każdym razem:

- **na terenie nie występują surowce naturalne, a planowane użytkowanie tych terenów nie będzie ograniczać eksploatacji surowców na terenach przyległych, gdyż surowce takie tam nie występują.**

Numery terenów i planowane funkcje zgodnie z ustaleniami projektu planu	Użytkowanie i uwarunkowania środowiskowe	Skutki środowiskowe realizacji ustaleń projektu planu miejscowego	Środki łagodzące ewentualne niekorzystne oddziaływania
001 – MN22 **002 – MN22** **003 – MN23** **005 – MN22** **010 – MN21** **011 - MN21** **012 - MN21** **013 – MN22** **tereny zabudowy mieszkaniowej ekstensywnej**	- brak zabudowy, - tereny pól uprawnych, częściowo odłogowanych - wysoki udział powierzchni biologicznie czynnej - dominują zbiorowiska roślin uprawnych, a lokalnie segetalnych i ruderalnych z pojedynczymi kępami zakrzewień i zakrzewień - miejsca żerowania i lęgu drobnej zwierzyny - korzystne warunki klimatu lokalnego, za wyjątkiem stoków o ekspozycji północnej oraz części terenu 003 (okresowe zastoisko chłodnego i wilgotnego powietrza), - korzystne warunki gruntowo – wodne, lokalna sieć drenażu o niezidentyfikowanym położeniu - lokalnie spadki przekraczają 20% - brak wyraźnych oznak inicjacji procesów erozyjnych - część terenów położona na obszarze potencjalnego zagrożenia ruchami masowymi ziemi - brak oznak degradacji gruntów - tereny o korzystnym stanie aerosanitarnym i warunkach klimatu akustycznego - część terenów włączona w granice Ogólnomiejskiego Systemy Terenów Aktywnych Biologicznie (OSTAB)	- wprowadzenie zabudowy mieszkaniowej ekstensywnej, dróg dojazdowych, parkingów oraz obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej - typowe nieuniknione przekształcenia w naturalnym układzie powierzchniowych utworów geologicznych - lokalnie likwidacja szaty roślinnej oraz nieodwracalne zmiany w szacie związane z wprowadzeniem nowych nasadzeń drzew i krzewów, - całkowita i bezpowrotna likwidacja rolniczej przestrzeni produkcyjnej, część zostanie odtworzona w formie ogródków przydomowych - ograniczenie miejsc żerowania i lęgu drobnej zwierzyny prowadzące do zmiany ich ilości i składu gatunkowego - lokalne przekształcenia i przebudowa układu drenażu wód gruntowych - znaczące zmiany w krajobrazie - w okresie realizacji zwiększone emisja pyłów i hałasu pochodzących ze źródeł znajdujących się na placach budów - zachowanie aktualnego stanu aerosanitarnego i niewielkie zmiany stanu akustycznego, - w wyniku szczelnego utwardzenia znacznych fragmentów terenu zmniejszenie zasilania wód gruntowych - w okresie zagospodarowywania terenów wysokie zagrożenie uruchomienia procesów erozyjnych	**- na terenach 001, 002 i 003 zakaz zabudowy na fragmentach włączonych do OSTAB** **- zachowanie lub odtworzenie powierzchni biologicznie czynnej na nie mniej niż 70% dla terenów włączonych do OSTAB i 50% na pozostałych terenach** **- pokrycie terenu o spadkach powyżej 20% szatą roślinną uniemożliwiającą uruchomienia procesów erozyjnych** **- 25% powierzchni biologicznie czynnej należy przeznaczyć pod zadrzewienia** **- na terenie OSTAB zlokalizowanie zieleni w formie grup drzew lub krzewów,** **- na terenie poza OSTAB zaleca się lokalizowanie zieleni w formie grup drzew i krzewów** **- na obszarach potencjalnego zagrożenia ruchami masowymi ziemi poprzedzenie działalności inwestycyjnej i badaniami geotechnicznymi a w miarę potrzeb geologiczno -inżynierskimi określającymi warunki zabezpieczenia przed osuwaniem się mas ziemi.** **- ogrzewanie z ogólnomiejskiej sieci ciepłowniczej lub niskoemisyjnych źródeł ciepła** **- na terenach 005, 010, 011, 012 zakaz podpiwniczenia budynków** **- na terenach może występować nie zewidencjonowany system drenażowy, który utrzymuje właściwy poziom wód gruntowych**

Numery terenów i planowane funkcje zgodnie z ustaleniami projektu planu	Użytkowanie i uwarunkowania środowiskowe	Skutki środowiskowe realizacji ustaleń projektu planu miejscowego	Środki łagodzące ewentualne niekorzystne oddziaływania
004 – M/U31 **007 – M/U31** **tereny zabudowy mieszkaniowo – usługowej zawierającej funkcję mieszkaniową M23 i funkcję usługową U33 z wykluczeniem obiektów handlowych o powierzchni sprzedażowej powyżej 2000m^2** **022 – M/U32** **tereny zabudowy mieszkaniowo – usługowej zawierającej funkcję mieszkaniową M23 i funkcję usługową U33 z wykluczeniem obiektów handlowych o powierzchni sprzedażowej powyżej 2000m^2, szpitali i domów opieki społecznej oraz budynków związanych ze stałym lub wielogodzinnym pobytem dzieci i młodzieży**	- brak zabudowy, - tereny użytkowanych pól uprawnych, - wysoki udział powierzchni biologicznie czynnej - dominują zbiorowiska roślin uprawnych, a lokalnie segetalnych i ruderalnych oraz smugi zieleni śródpolnej - miejsca żerowania i lęgu drobnej zwierzyny - korzystne warunki klimatu lokalnego nie występuje zagrożenie tworzenia się okresowego zastoiska chłodnego i wilgotnego powietrza, - korzystne warunki gruntowo – wodne, lokalna sieć drenażu o niezidentyfikowanym położeniu - lokalnie spadki przekraczają 3% - brak oznak inicjacji procesów erozyjnych - brak oznak degradacji gruntów - tereny o bardzo korzystnym stanie aerosanitarnym i warunkach klimatu akustycznego	- wprowadzenie zabudowy mieszkaniowo - usługowej, dróg dojazdowych, parkingów oraz obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej - typowe nieuniknione przekształcenia w naturalnym układzie powierzchniowych utworów geologicznych - lokalnie likwidacja szaty roślinnej oraz nieodwracalne zmiany w charakterze szaty roślinnej związane z wprowadzeniem nowych nasadzeń drzew i krzewów, - całkowita i bezpowrotna likwidacja rolniczej przestrzeni produkcyjnej, - likwidacja miejsc żerowania i lęgu drobnej zwierzyny prowadzące do zmiany ich ilości i składu gatunkowego - lokalne przekształcenia i przebudowa układu drenażu wód gruntowych - znaczące zmiany w krajobrazie, lokalizacja dominanty krajobrazowej – kościół - w okresie realizacji zwiększone emisje pyłów i hałasu pochodzących ze źródeł znajdujących się na placach budów - zwiększenie stanu zanieczyszczenia powietrza oraz znaczące zmiany klimatu akustycznego, - w wyniku szczelnego utwardzenia znacznych fragmentów terenu zmniejszenie zasilania wód gruntowych	**- dla terenów 004 i 007przyjmuje się poziom hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową** **- zachowanie lub odtworzenie powierzchni biologicznie czynnej na nie mniej niż 30%** **- w przypadku lokalizacji parkingów terenowych wprowadzenie zieleni wysokiej w proporcji co najmniej 1 drzewo na 5 miejsc postojowych** **- zaleca się zlokalizowanie zieleni w formie grup drzew lub krzewów,** - zaleca się lokalizację pojedynczego lub podwójnego szpaleru drzew od strony planowanej ulicy Pruszczańskiej (042KD82) **- ogrzewanie z ogólnomiejskiej sieci ciepłowniczej lub niskoemisyjnych źródeł ciepła** **- na terenach może występować nie zewidencjonowany system drenażowy, który utrzymuje właściwy poziom wód gruntowych**

Numery terenów i planowane funkcje zgodnie z ustaleniami projektu planu	Użytkowanie i uwarunkowania środowiskowe	Skutki środowiskowe realizacji ustaleń projektu planu miejscowego	Środki łagodzące ewentualne niekorzystne oddziaływania
008 – U51 **035 – U51** **tereny zabudowy usługowej użyteczności publicznej – usługi oświaty**	- brak zabudowy, - tereny pól uprawnych, częściowo ugorowane - wysoki udział powierzchni biologicznie czynnej - dominują zbiorowiska roślin uprawnych, a lokalnie segetalnych i ruderalnych, na fragmentach niewielkie smugi zieleni śródpolnej - miejsca żerowania i lęgu drobnej zwierzyny - korzystne warunki klimatu lokalnego nie występuje zagrożenie tworzenia się okresowego zastoiska chłodnego i wilgotnego powietrza, - korzystne warunki gruntowo – wodne, lokalna sieć drenażu o niezidentyfikowanym położeniu - spadki lokalnie przekraczają 5% - brak oznak inicjacji procesów erozyjnych - brak oznak degradacji gruntów - tereny o korzystnym stanie aerosanitarnym i warunkach klimatu akustycznego - przez południową część terenu 035 przebiega zakryty odcinek potoku M-2	- wprowadzenie zabudowy usługowej, dróg dojazdowych oświatowej, parkingów oraz obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej - typowe nieuniknione przekształcenia w naturalnym układzie powierzchniowych utworów geologicznych - likwidacja obecnej szaty roślinnej wprowadzenie nowych nasadzeń drzew i krzewów oraz terenów rekreacyjno - sportowych - na terenie 035 wyznaczenie ciągu łączącego OSTAB - całkowita i bezpowrotna likwidacja rolniczej przestrzeni produkcyjnej, - częściowa likwidacja miejsc żerowania i lęgu drobnej zwierzyny prowadzące do zmiany ich ilości i składu gatunkowego - lokalne przekształcenia i przebudowa układu drenażu wód gruntowych - znaczące zmiany w krajobrazie - w okresie realizacji zwiększone stężenia pyłów pochodzących ze źródeł znajdujących się na placach budów - nieznaczne zwiększenie stopnia zanieczyszczenia powietrza stanu oraz stanu akustycznego, - w wyniku szczelnego utwardzenia fragmentów terenu zmniejszenie zasilania wód gruntowych	**- zachowanie lub odtworzenie powierzchni biologicznie czynnej na nie mniej niż 50%** **- na terenie 035 pomiędzy kolektorem MW - 1 a linią rozgraniczającą ulicy 044 zieleń wielopiętrowa stanowiąca ciąg łączący OSTAB** **- ogrzewanie z ogólnomiejskiej sieci ciepłowniczej lub niskoemisyjnych źródeł ciepła** **- zaleca się zlokalizowanie zieleni w formie grup drzew lub krzewów,** **- zaleca się stosowanie nawierzchni przepuszczalnych i półprzepuszczalnych do utwardzenia ciągów pieszych, pieszo – rowerowych oraz terenów rekreacyjno - sportowych** **- na terenach może występować nie zewidencjonowany system drenażowy, który utrzymuje właściwy poziom wód gruntowych**

Numery terenów i planowane funkcje zgodnie z ustaleniami projektu planu	Użytkowanie i uwarunkowania środowiskowe	Skutki środowiskowe realizacji ustaleń projektu planu miejscowego	Środki łagodzące ewentualne niekorzystne oddziaływania

Numery terenów i planowane funkcje zgodnie z ustaleniami projektu planu	Użytkowanie i uwarunkowania środowiskowe	Skutki środowiskowe realizacji ustaleń projektu planu miejscowego	Środki łagodzące ewentualne niekorzystne oddziaływania
009 - MN22 **015 - MN22** **016 – MN22** **018 – MN22** **019 – MN22** **026 – MN22** **027 – MN22** **tereny zabudowy mieszkaniowej ekstensywnej**	- na terenie 016 i 027 istniejąca i realizowana zabudowana mieszkaniowa jednorodzinna, na pozostałych terenach brak zabudowy - tereny pól uprawnych, jedynie częściowo odłogowanych - na terenach 009 i 015 kompleks pracowniczych ogrodów działkowych - wysoki udział powierzchni biologicznie czynnej - na terenach nie zabudowanych dominują zbiorowiska ruderalne na pozostałych zbiorowiska roślin uprawnych i segetalnych z pojedynczymi kępami zakrzewień i zakrzewień - miejsca żerowania i lęgu drobnej zwierzyny - korzystne warunki klimatu lokalnego, a na stokach o ekspozycji południowej - bardzo korzystne; - przez zachodnią część terenu 027 przepływa lewostronny dopływ Potoku Borkowskiego - korzystne warunki gruntowo – wodne, - lokalna sieć drenażu o niezidentyfikowanym położeniu - na terenie 018 spadki przekraczają 10%, na pozostałych terenach - 5% - brak oznak inicjacji procesów erozyjnych - brak oznak degradacji gruntów - tereny o korzystnym stanie aerosanitarnym i warunkach klimatu akustycznego - część terenu 018 włączona w granice Ogólnomiejskiego Systemy Terenów Aktywnych Biologicznie (OSTAB) - przez teren 018 przebiega kolektor sanitarny „Morena' (MW-1)przez zachodnią część terenu 026 przebiega gazociąg średniego ciśnienia - na terenach 026 i 027 strefa ochrony archeologicznej	- zachowanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej, liniowych obiektów infrastruktury technicznej oraz wprowadzenie nowej zabudowy, dróg dojazdowych, parkingów oraz obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej - dalsze typowe nieuniknione przekształcenia w naturalnym układzie powierzchniowych utworów geologicznych - likwidacja obecnej szaty roślinnej oraz wprowadzenie nowych nasadzeń drzew i krzewów oraz zieleni użytkowej - całkowita i bezpowrotna likwidacja rolniczej przestrzeni produkcyjnej, część zostanie odtworzona w formie ogródków przydomowych i zieleni osiedlowej - ograniczenie miejsc żerowania i lęgu drobnej zwierzyny prowadzące do zmiany ich ilości i składu gatunkowego - lokalne przekształcenia i przebudowa układu drenażu wód gruntowych - znaczące zmiany w krajobrazie - w okresie realizacji lokalnie zwiększona emisja pyłów oraz hałasu pochodzących ze źródeł znajdujących się na placach budów - zachowanie aktualnego stanu aerosanitarnego i niewielkie zmiany stanu akustycznego, - w wyniku szczelnego utwardzenia znacznych fragmentów terenu zmniejszenie zasilania wód gruntowych	**- zachowanie lub odtworzenie powierzchni biologicznie czynnej na nie mniej niż 70% dla terenów włączonych do OSTAB oraz terenu 018 i 50% na pozostałych terenach** **- na terenie 0STAB 25% powierzchni biologicznie czynnej należy przeznaczyć pod zadrzewienia** **- na terenie OSTAB lokalizowanie zieleni w formie grup drzew i krzewów** **- zachowanie odkrytego koryta dopływu Potoku Borkowskiego** **- zastosowanie materiałów naturalnych do umocnienia brzegów potoku** **- na terenach poza OSTAB zaleca się zlokalizowanie zieleni w formie grup drzew lub krzewów,** **- ogrzewanie z ogólnomiejskiej sieci ciepłowniczej lub niskoemisyjnych źródeł ciepła** **- - na terenach może występować nie zewidencjonowany system drenażowy, który utrzymuje właściwy poziom wód gruntowych**

Numery terenów i planowane funkcje zgodnie z ustaleniami projektu planu	Użytkowanie i uwarunkowania środowiskowe	Skutki środowiskowe realizacji ustaleń projektu planu miejscowego	Środki łagodzące ewentualne niekorzystne oddziaływania
021 – MW24 **031 – MW24** **032 – MW24** **tereny zabudowy mieszkaniowej intensywnej**	- brak zabudowy - tereny pól uprawnych, częściowo odłogowanych - wysoki udział powierzchni biologicznie czynnej - dominują zbiorowiska roślin uprawnych, i lokalnie segetalnych i ruderalnych z pojedynczymi kępami zakrzewień i zakrzewień - na terenie 031 rozległy teren okresowo podmokły, częściowo zmeliorowany odwadniany skanalizowanym odcinkiem potoku M-2, który przebiega także przez teren 032 - miejsca żerowania i lęgu drobnej zwierzyny - korzystne warunki klimatu lokalnego, a jedynie na terenie okresowo podmokłym – mało korzystne; - korzystne warunki gruntowo – wodne, z wyłączeniem zagłębienia okresowo wypełnionego wodą na terenie 031 - lokalna sieć drenażu o niezidentyfikowanym położeniu - lokalnie spadki przekraczają 5% - brak oznak inicjacji procesów erozyjnych - brak oznak degradacji gruntów - tereny o korzystnym stanie aerosanitarnym i warunkach klimatu akustycznego - część terenów 031 i 032 włączona w granice Ogólnomiejskiego Systemy Terenów Aktywnych Biologicznie (OSTAB) - przez terenów 031 i 032 przebiega kolektor sanitarny „Morena”	- wprowadzenie zabudowy mieszkaniowej, liniowych obiektów infrastruktury technicznej oraz dróg i parkingów - dalsze typowe nieuniknione przekształcenia w naturalnym układzie powierzchniowych utworów geologicznych - likwidacja obecnej szaty roślinnej oraz wprowadzenie nowych nasadzeń drzew i krzewów, - całkowita i bezpowrotna likwidacja rolniczej przestrzeni produkcyjnej, część zostanie odtworzona w formie ogródków przydomowych i zieleni osiedlowej - likwidacja miejsc żerowania i lęgu drobnej zwierzyny - lokalne przekształcenia i przebudowa układu drenażu wód gruntowych - znaczące zmiany w krajobrazie - w okresie realizacji lokalnie zwiększona emisja pyłów oraz hałasu pochodzących ze źródeł znajdujących się na placach budów - zachowanie aktualnego stanu aerosanitarnego i zmiany klimatu akustycznego, - w wyniku szczelnego utwardzenia znacznych fragmentów terenu zmniejszenie zasilania wód gruntowych	**- zachowanie lub odtworzenie powierzchni biologicznie czynnej na nie mniej niż 70% dla terenów włączonych do OSTAB i 50% na pozostałych terenach** **- na terenie OSTAB 25% powierzchni biologicznie czynnej należy przeznaczyć pod zadrzewienia** **- na terenie OSTAB lokalizowanie zieleni w formie grup drzew lub krzewów,** **- na terenach poza OSTAB lokalizowanie zieleni w formie grup drzew lub krzewów,** **- na terenach poza OSTAB zaleca się zlokalizowanie zieleni w formie grup drzew lub krzewów,** **- ogrzewanie z ogólnomiejskiej sieci ciepłowniczej lub niskoemisyjnych źródeł ciepła** **- na terenach może występować nie zewidencjonowany system drenażowy, który utrzymuje właściwy poziom wód gruntowych**

Numery terenów i planowane funkcje zgodnie z ustaleniami projektu planu	Użytkowanie i uwarunkowania środowiskowe	Skutki środowiskowe realizacji ustaleń projektu planu miejscowego	Środki łagodzące ewentualne niekorzystne oddziaływania
006 – M23 **030 – M23** **033 – M23** **034 – M23** **036- M23** **037 – M23** **tereny zabudowy mieszkaniowej**	- brak zabudowy, - tereny pól uprawnych, częściowo odłogowanych - wysoki udział powierzchni biologicznie czynnej - dominują zbiorowiska roślin uprawnych, lokalnie segetalnych i ruderalnych z pojedynczymi kępami zakrzewień i zakrzewień - miejsca żerowania i lęgu drobnej zwierzyny - korzystne warunki klimatu lokalnego, jedynie na stokach o ekspozycji północnej - mało korzystne; - korzystne warunki gruntowo – wodne, jedynie w północnej części terenu 037 lokalnie wysoki poziom wód gruntowych - lokalna sieć drenażu o niezidentyfikowanym położeniu - brak oznak inicjacji procesów erozyjnych - brak oznak degradacji gruntów - tereny o korzystnym stanie aerosanitarnym i warunkach klimatu akustycznego - przez teren 030 przebiega gazociąg średniego ciśnienia - zachodnia część terenów 034 i 037 położona w strefie uciążliwości ulicy Starogardzkiej (droga wojewódzka nr 221)	- wprowadzenie zabudowy mieszkaniowej, dróg dojazdowych, parkingów oraz obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej - typowe nieuniknione przekształcenia w naturalnym układzie powierzchniowych utworów geologicznych - lokalnie likwidacja szaty roślinnej oraz nieodwracalne zmiany w szacie związane z wprowadzeniem nowych nasadzeń drzew i krzewów, - całkowita i bezpowrotna likwidacja rolniczej przestrzeni produkcyjnej, część zostanie odtworzona w formie ogródków przydomowych lub osiedlowej - likwidacja miejsc żerowania i lęgu drobnej zwierzyny - lokalne przekształcenia i przebudowa układu drenażu wód gruntowych - znaczące zmiany w krajobrazie - w okresie realizacji zwiększone emisja pyłów i hałasu pochodzących ze źródeł znajdujących się na placach budów - zachowanie aktualnego stanu aerosanitarnego i niewielkie zmiany stanu akustycznego, - w wyniku szczelnego utwardzenia znacznych fragmentów terenu zmniejszenie zasilania wód gruntowych	**- zachowanie lub odtworzenie powierzchni biologicznie czynnej na nie mniej niż 70% dla terenów włączonych do OSTAB i 40 - 50% na pozostałych terenach** **- pokrycie terenu o spadkach powyżej 20% szatą roślinną uniemożliwiającą uruchomienie procesów erozyjnych** **- 25% powierzchni biologicznie czynnej należy przeznaczyć pod zadrzewienia** **- na terenie OSTAB zlokalizowanie zieleni w formie grup drzew lub krzewów,** **- na terenie poza OSTAB zaleca się lokalizowanie zieleni w formie grup drzew i krzewów** **- na terenach 036, 033 i 034 szpaler drzew wzdłuż linii rozgraniczającej ulicy 044 stanowiący ciąg łączący OSTAB** **- ogrzewanie z ogólnomiejskiej sieci ciepłowniczej lub niskoemisyjnych źródeł ciepła** **- na obszarach potencjalnego zagrożenia ruchami masowymi ziemi poprzedzenie działalności inwestycyjnej i badaniami geotechnicznymi a w miarę potrzeb geologiczno -inżynierskimi określającymi warunki zabezpieczenia przed osuwaniem się mas ziemi.**

Numery terenów i planowane funkcje zgodnie z ustaleniami projektu planu	Użytkowanie i uwarunkowania środowiskowe	Skutki środowiskowe realizacji ustaleń projektu planu miejscowego	Środki łagodzące ewentualne niekorzystne oddziaływania

Numery terenów i planowane funkcje zgodnie z ustaleniami projektu planu	Użytkowanie i uwarunkowania środowiskowe	Skutki środowiskowe realizacji ustaleń projektu planu miejscowego	Środki łagodzące ewentualne niekorzystne oddziaływania
028 – M/U31 **029 – M/U31** **tereny zabudowy mieszkaniowo – usługowej zawierającej funkcję mieszkaniową M23 i funkcję usługową U33 z wykluczeniem obiektów handlowych o powierzchni sprzedażowej powyżej 2000m^2**	- brak zabudowy, - tereny użytkowanych pól uprawnych, - wysoki udział powierzchni biologicznie czynnej - dominują zbiorowiska roślin uprawnych, a lokalnie segetalne i ruderalne oraz smugi zieleni śródpolnej - miejsca żerowania i lęgu drobnej zwierzyny - korzystne warunki klimatu lokalnego nie występuje zagrożenie tworzenia się okresowego zastoiska chłodnego i wilgotnego powietrza, - korzystne warunki gruntowo – wodne, lokalna sieć drenażu o niezidentyfikowanym położeniu - przez południową część terenu 028 przepływa lewostronny dopływ potoku Borkowskiego lokalnie spadki przekraczają 3% - brak oznak inicjacji procesów erozyjnych - brak oznak degradacji gruntów - tereny o przeciętnym stanie aerosanitarnym i warunkach klimatu akustycznego - zachodnie fragmenty terenów w strefie uciążliwości ulicy Starogardzkiej (droga wojewódzka nr 221)	- wprowadzenie zabudowy mieszkaniowo - usługowej, dróg dojazdowych, parkingów oraz obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej - realizacja linii elektroenergetycznej 110kV- powstanie nowego źródła promieniowania elektromagnetycznego - typowe nieuniknione przekształcenia w naturalnym układzie powierzchniowych utworów geologicznych - lokalnie likwidacja szaty roślinnej oraz wprowadzenie nowych nasadzeń drzew i krzewów, - całkowita i bezpowrotna likwidacja rolniczej przestrzeni produkcyjnej, - likwidacja miejsc żerowania i lęgu drobnej zwierzyny - lokalne przekształcenia i przebudowa układu drenażu wód gruntowych - w okresie realizacji zwiększone emisje pyłów i hałasu pochodzących ze źródeł znajdujących się na placach budów - zwiększenie stanu zanieczyszczenia powietrza oraz znaczące zmiany klimatu akustycznego, - w wyniku szczelnego utwardzenia znacznych fragmentów terenu zmniejszenie zasilania wód gruntowych	**- przyjmuje się poziom hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową** **zachowanie lub odtworzenie powierzchni biologicznie czynnej na nie mniej niż 30%** **- na terenach w obszarze oddziaływań linii elektroenergetycznej przyjmuje się dopuszczalny poziom pól elektromagnetycznych jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową** **- w przypadku lokalizacji parkingów terenowych wprowadzenie zieleni wysokiej w proporcji co najmniej 1 drzewo na 5 miejsc postojowych** **- zachowanie odkrytego koryta potoku** **- zastosowanie materiałów naturalnych do umocnienia brzegów dopływu potoku Borkowskiego** **- zaleca się zlokalizowanie zieleni w formie grup drzew lub krzewów,** **- ogrzewanie z ogólnomiejskiej sieci ciepłowniczej lub niskoemisyjnych źródeł ciepła** **- na terenach może występować nie zewidencjonowany system drenażowy, który utrzymuje właściwy poziom wód gruntowych**

Numery terenów i planowane funkcje zgodnie z ustaleniami projektu planu	Użytkowanie i uwarunkowania środowiskowe	Skutki środowiskowe realizacji ustaleń projektu planu miejscowego	Środki łagodzące ewentualne niekorzystne oddziaływania
020 – P/U41 **tereny zabudowy produkcyjno – usługowej** **z wykluczeniem obiektów handlowych o powierzchni sprzedażowej powyżej 2000m^2, stacji paliw, parkingów i garażowisk, ogrodów zoologicznych i miejsc pokazów zwierzyny, azyli dla zwierząt, terenów składowania samochodów osobowych i ciężarowych** **025 – P/U41** **038 – P/U41** **tereny zabudowy produkcyjno – usługowej** **– z wykluczeniem obiektów handlowych o powierzchni sprzedażowej powyżej 2000m^2,**	- tereny częściowo wykorzystane rolniczo z dominacją odłogowanych pól uprawnych - brak zabudowy - bardzo wysoki udział powierzchni biologicznie czynnej - dominują zbiorowiska segetalne oraz roślin uprawnych, lokalnie ruderalne z pojedynczymi smugi zakrzewień - miejsca żerowania i lęgu drobnej zwierzyny - korzystne warunki topoklimatu - korzystne warunki gruntowo – wodne, - lokalnie spadki przekraczają 10% - brak oznak inicjacji procesów erozyjnych - brak oznak degradacji gruntów - tereny o korzystnym stanie aerosanitarnym - tereny 020 i 025 włączone w granice Ogólnomiejskiego Systemu Terenów Aktywnych Biologicznie - tereny 020 i 025 położone w strefie ochrony archeologicznej	- lokalizacja obiektów działalności gospodarczej wraz z drogami dojazdowymi i parkingami oraz obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej - znaczące nieuniknione przekształcenia w naturalnym układzie powierzchniowych utworów geologicznych związane z zagospodarowaniem terenów - znacząca likwidacja i zmiany w szacie szaty roślinnej, część zlikwidowanej powierzchni biologicznie czynnej zostanie zachowana lub odtworzona w formie trawników i zieleńców - ograniczeniemiejsc żerowania i lęgu drobnej zwierzyny - zmiany w krajobrazie - pogorszenie aktualnego stanu aerosanitarnego - pogorszenie aktualnego stanu akustycznego	**- zachowanie lub odtworzenie powierzchni biologicznie czynnej na nie mniej niż 40% dla terenu 020, 50% - dla terenu 025 i 30% - dla terenu 038** **- na terenie 025 - 25% powierzchni biologicznie czynnej przeznaczyć pod zadrzewienia** **- lokalizacja zieleni w formie grup drzew i krzewów** **- ograniczenie niwelacji wyłącznie do potrzeb związanych z lokalizacją obiektów kubaturowych i niezbędnej obsługi komunikacyjnej,** **- w przypadku lokalizacji parkingu terenowego zastosowanie nawierzchni półprzepuszczalnej wprowadzenie zieleni wysokiej w proporcji co najmniej 1 drzewo na 5 miejsc postojowych,** **- ogrzewanie z ogólnomiejskiej sieci ciepłowniczej lub z niskoemisyjnych źródeł ciepła**

Numery terenów i planowane funkcje zgodnie z ustaleniami projektu planu	Użytkowanie i uwarunkowania środowiskowe	Skutki środowiskowe realizacji ustaleń projektu planu miejscowego	Środki łagodzące ewentualne niekorzystne oddziaływania
014 – U34 **tereny zabudowy usługowej z zielenią towarzyszącą – z wykluczeniem obiektów handlowych o powierzchni sprzedażowej powyżej 2000m^2, salonów samochodowych z serwisem, szpitali i domów opieki społecznej oraz budynków związanych ze stałym lub wielogodzinnym pobytem dzieci i młodzieży** **017 – U34** **tereny zabudowy usługowej z zielenią towarzyszącą – usługi sportu, rekreacji, kultury, gastronomii z wykluczeniem pozostałych**	- tereny częściowo wykorzystane rolniczo z dominacją odłogowanych pól uprawnych - brak zabudowy - bardzo wysoki udział powierzchni biologicznie czynnej - dominują zbiorowiska segetalne i ruderalne z pojedynczymi smugi zakrzewień - miejsca żerowania i lęgu drobnej zwierzyny - na terenie 017 lokalnie mało korzystne warunki topoklimatu (ekspozycja północna) - korzystne warunki gruntowo – wodne, - lokalnie spadki przekraczają 20% - brak oznak inicjacji procesów erozyjnych - brak oznak degradacji gruntów - tereny o korzystnym stanie aerosanitarnym - tereny o korzystnych warunkach klimatu lokalnego - tereny włączone w granice Ogólnomiejskiego Systemu Terenów Aktywnych Biologicznie	- lokalizacja obiektów usługowych, usług sportu, rekreacji, kultury, gastronomii wraz z drogami dojazdowymi i parkingami oraz obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej - niewielkie, lokalne nieuniknione przekształcenia w naturalnym układzie powierzchniowych utworów geologicznych związane z zagospodarowaniem terenów - lokalna, likwidacja i zmiany w szacie szaty roślinnej, część zlikwidowanej powierzchni biologicznie czynnej zostanie zachowana lub odtworzona w formie trawników i zieleńców - ograniczenie miejsc żerowania i lęgu drobnej zwierzyny - niewielkie zmiany w krajobrazie - zachowanie aktualnego stanu aerosanitarnego - zachowanie aktualnego stanu akustycznego	**- zachowanie lub odtworzenie powierzchni biologicznie czynnej na nie mniej niż 70%,** **- 25% powierzchni biologicznie czynnej przeznaczyć pod zadrzewienia** **- lokalizacja zieleni w formie grup drzew i krzewów** **- ograniczenie niwelacji wyłącznie do potrzeb związanych z lokalizacją obiektów kubaturowych i niezbędnej obsługi komunikacyjnej,** **- pokrycie terenu o spadkach powyżej 20% i skarp szatą roślinną uniemożliwiającą uruchomienie procesów erozyjnych** **- w przypadku lokalizacji parkingu terenowego zastosowanie nawierzchni półprzepuszczalnej wprowadzenie zieleni wysokiej w proporcji co najmniej 1 drzewo na 5 miejsc postojowych,** **- ogrzewanie z ogólnomiejskiej sieci ciepłowniczej lub niskoemisyjnych źródeł ciepła** **- stosowanie nawierzchni półprzepuszczalnych do utwardzenia ciągów komunikacyjnych i parkingów terenowych**

Numery terenów i planowane funkcje zgodnie z ustaleniami projektu planu	Użytkowanie i uwarunkowania środowiskowe	Skutki środowiskowe realizacji ustaleń projektu planu miejscowego	Środki łagodzące ewentualne niekorzystne oddziaływania
040 – KD83 **teren ulicy głównej** **041 – KD82** **teren ulicy zbiorczej** **042 – KD82** **teren ulic zbiorczej – projektowanej**	- istniejąca ulica Starogardzka – droga wojewódzka nr 222 - średnie dobowe natężenie ruchu dla obu kierunków na ulicy Starogardzkiej - 5920 pojazdów (w tym 20% pojazdy ciężarowe) - wzdłuż ulicy Starogardzkiej niepełny szpaler lip w średnim stanie zdrowotnym - korzystne warunki topoklimatu, bardzo dobre przewietrzanie - korzystne warunki gruntowo – wodne, - spadki nie przekraczają 3% - brak oznak inicjacji procesów erozyjnych - w bezpośrednim sąsiedztwie ulicy Starogardzkiej oznaki degradacji gruntów ropopochodnymi - tereny o przeciętnym stanie aerosanitarnym w bezpośrednim sąsiedztwie ulicy Starogardzkiej, na pozostałych terenach - korzystne - tereny o korzystnych warunkach klimatu lokalnego, jedynie w bezpośrednim sąsiedztwie ulicy Starogardzkiej mało korzystne	- zachowanie trasy przebiegu ulicy Starogardzkiej, - lokalizacja nowej drogi zbiorczej (ulica Pruszczańska) wraz z urządzeniami i obiektami infrastruktury technicznej oraz zielenią przyuliczną - znaczne zmiany w naturalnym układzie powierzchniowych utworów geologicznych wraz z pojawieniem się gruntów obcych - likwidacja miejsc żerowania i lęgu drobnej zwierzyny - zmiany w krajobrazie - pogorszenie aktualnego stanu aerosanitarnego - pogorszenie aktualnego stanu akustycznego	- **odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do kanalizacji deszczowej**

Numery terenów i planowane funkcje zgodnie z ustaleniami projektu planu	Użytkowanie i uwarunkowania środowiskowe	Skutki środowiskowe realizacji ustaleń projektu planu miejscowego	Środki łagodzące ewentualne niekorzystne oddziaływania
043 – KD81 **044 – KD81** **045 – KD81** **tereny ulic lokalnych** **046 – KD80** **047 – KD80** **048 – KD80** **049 – KD80** **050 – KD80** **051 – KD80** **052 – KD80** **053 – KD80** **054 – KD80** **055 – KD80** **056 – KD80** **057 – KD80** **058 – KD80** **059 – KD80** **060 – KD80** **061 – KD80** **062 – KD80** **063 – KD80** **tereny ulic dojazdowych – istniejące i planowane**	- istniejąca ulica Borkowska (045 i 053) - tereny ugorowanych pól uprawnych i użytkowanych trwałych użytków zielonych, - bardzo wysoki udział powierzchni biologicznie czynnej - zróżnicowane warunki klimatu lokalnego, - korzystne warunki gruntowo - wodne, - spadki nie przekraczają 5% - brak oznak inicjacji procesów erozyjnych - brak oznak degradacji i zanieczyszczenia gruntów - tereny o korzystnym stanie aerosanitarnym - tereny o korzystnych warunkach akustycznych - część terenu 044 i całość terenów 048, 050, 051, 052, 053, 055, 056 położone w OSTAB - część terenów położona w strefie ochrony archeologicznej	- zachowanie ulicy Borkowskiej oraz doprowadzenie jej do obowiązujących wymagań technicznych - całkowita likwidacja szaty roślinnej niewielka część zostanie odtworzona w formie zieleni przyulicznej - znaczne zmiany w naturalnym układzie powierzchniowych utworów geologicznych wraz z pojawieniem się gruntów obcych - likwidacja miejsc żerowania drobnej zwierzyny - zmiany w krajobrazie - w okresie realizacji i funkcjonowania dróg lokalnie zwiększone emisja pyłów i hałasu - w okresie zagospodarowywania możliwość lokalnego występowania procesów erozyjnych związanych z likwidacją szaty roślinnej - w wyniku szczelnego utwardzenia zmniejszenie zasilanie wód gruntowych wodami opadowymi	**- odprowadzanie wód opadowych do kanalizacji deszczowej** **- dla terenu 044 szpaler drzew po południowej stronie ulicy stanowiący ciąg łączący OSTAB, na pozostałym odcinku w miarę możliwości wprowadzenie jednostronnego szpaleru drzew** (**- dla pozostałych terenów zaleca się w miarę możliwości wprowadzenie jednostronnego szpaleru drzew**

Numery terenów i planowane funkcje zgodnie z ustaleniami projektu planu	Użytkowanie i uwarunkowania środowiskowe	Skutki środowiskowe realizacji ustaleń projektu planu miejscowego	Środki łagodzące ewentualne niekorzystne oddziaływania
064 – KX **065 – KX** **066 – KX** **067 – KX** **tereny ciągów pieszo – rowerowych** **068 – KX** **teren ciągu pieszego z publicznym placem**	- pola uprawne i trwałe użytki zielone, lokalnie o ograniczonym rolniczym wykorzystaniu - powierzchnie biologicznie czynne - korzystne warunki gruntowo – wodne, - spadki nie przekraczają 8% - brak oznak inicjacji procesów erozyjnych - brak oznak degradacji gruntów - tereny o korzystnym stanie aerosanitarnym - tereny o korzystnych warunkach klimatu lokalnego, - korzystne warunki klimatu akustycznego - część terenów położona w strefie ochrony archeologicznej - część terenów położona w OSTAB	- realizacja ciągów pieszo - rowerowych wraz z urządzeniami i obiektami infrastruktury technicznej oraz zielenią towarzyszącą - typowe nieuniknione przekształcenia w naturalnym układzie powierzchniowych utworów geologicznych - całkowita likwidacja szaty roślinnej, niewielka część zlikwidowanej powierzchni biologicznie czynnej zostanie odtworzona - ograniczenie miejsc żerowania i lęgu drobnej zwierzyny - zmiany w krajobrazie - zachowanie aktualnego stanu aerosanitarnego - zachowanie aktualnego stanu akustycznego	**- zachowanie nie mniej niż 50% powierzchni biologicznie czynnej, zaś na terenie 068 – 20%** **- zastosowanie do utwardzenia nawierzchni półprzepuszczalnej**

Po zachodniej stronie ulicy Starogardzkiej wyznaczono pas terenu pod zabudowę mieszkaniową ekstensywną, który funkcjonalnie i przestrzennie spójny jest z terenami wyznaczonym w sąsiadującym obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego „Maćkowy II". Teren ten znajduje się w obszarze oddziaływań komunikacyjnych ulicy Starogardzkiej (droga wojewódzka nr 222). W zapisach analizowanego projektu planu dla tego terenu (oznaczony symbolem 039 – MN21) w celu maksymalnego odsunięcia od ulicy planowanej zabudowy mieszkaniowej wprowadzono nakaz zachowania lub odtworzenia co najmniej 50% powierzchni biologicznie czynnej. Jest to zapis bardzo korzystny ze względu na szerokość już wydzielonych na tym terenie działek, co wymuszać będzie odsunięcie budynków mieszkalnych do ulicy.

Podsumowanie

Tereny objęte projektem planu miejscowego to fragmenty Gdańska, w rejonie ulicy Starogardzkiej i Borkowskiej, stanowiące część większego kompleksu pól uprawnych i trwałych użytków zielonych, jakie znajdują się w zachodniej części miasta w dzielnicy Maćkowy.

Tereny te cechują się niewielkim stopniem zmian i przekształceń antropogenicznych i jedynie w części zachodniej znajdują się pod wpływem uciążliwości komunikacyjnych ulicy Starogardzkiej (droga wojewódzka nr 222).

Stan zachowania i różnorodność biologiczna tego terenu są największymi i najcenniejszymi jego cechami. Najbardziej cenne zbiorowiska roślinne oraz miejsca żerowania i lęgu drobnej zwierzyny występują w rozległym obszarze okresowo podmokłym spójnym poprzez istniejący system rowów melioracyjnych z Kanałem Raduni.

Ze względu na aktualny korzystny stan poszczególnych elementów środowiska oraz ograniczony zasięg niekorzystnych oddziaływań zewnętrznych przy planowanym (w obowiązujących planach miejscowych) zagospodarowaniu terenów przyległych w analizowanym planie zastosowano odpowiednie, prawidłowe strefowanie lokalizacji poszczególnych funkcji dla wydzielanych terenów w zależności od odległości od ulicy Starogardzkiej i planowanej Obwodnicy Południowej. Jednocześnie wprowadzono zasadę zwiększania ekstensywności zabudowy i wielkości wydzielanych działek w miarę przybliżania się do strefy krawędziowej wysoczyzny (w kierunku wschodnim). W części wschodniej (tereny 005, 010, 011, 012,) wykluczono możliwość podpiwniczenia budynków. Wszystkie te zabiegi mają na celu maksymalne ograniczenie zagrożenia uruchomienia procesów erozyjnych w wyniku prowadzenia prac ziemnych pod budynki mieszkalne i obiekty oraz urządzenia infrastruktury technicznej.

Wprowadzenie wymienionych zasad zagospodarowania, łącznie ze zwiększonym udziałem powierzchni biologicznie czynnych, w tym także powiększenie Ogólnomiejskiego Systemu Terenów Aktywnych Biologicznie, przyczyni się do powstania przyjaznej i bezpiecznej dzielnicy mieszkaniowej, zachowującej jednocześnie wartości przyrodnicze i krajobrazowe tych terenów.

Na terenie objętym analizami nie występują tereny i obiekty prawnie chronione lub będące w zainteresowaniu Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Przyrody w Gdańsku.

W granicach projektu planu, ani na terenach przyległych i na terenach przyległych nie udokumentowano występowania surowców naturalnych.

Na analizowanym terenie występuje niezidentyfikowany układ drenażu odwadniającego, spójnego z potokiem M-2. Układ ten pełni niezmiernie ważna rolę w odwodnieniu tego terenu i chroni strefę krawędziowa wysoczyzny przed dopływem wód gruntowych, co mogłoby przyczynić się do uruchomienia procesów osuwiskowych. W zapisach analizowanego projektu planu zapisano nakaz zachowania (odtworzenia) układu.

Do ustaleń analizowanego projektu planu wprowadzono następujące korzystne dla środowiska i zdrowia ludzi zapisy:

- **dla terenów zabudowy mieszkaniowo – usługowej MN/U przyjmuje się poziom hałasu w środowisku, jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową,**
- **zachowanie lub odtworzenie powierzchni biologicznie czynnej na nie mniej niż 70% dla terenów włączonych do Ogólnomiejskiego Systemu Terenów Aktywnych Biologicznie i nie mniej niż 50% dla pozostałych terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową,**
- **na terenie OSTAB 25% powierzchni biologicznie czynnej należy przeznaczyć pod zadrzewienia**
- **nakazy i zalecenia zlokalizowania zieleni w formie grup drzew lub krzewów na terenie OSTAB,**
- **dla terenów o spadkach powyżej 10% ograniczenie niwelacji wyłącznie do potrzeb związanych z lokalizacją obiektów kubaturowych i niezbędnej obsługi komunikacyjnej,**
- **na terenach o spadkach powyżej 20% położonych w Ogólnomiejskim Systemie Terenów Aktywnych Biologicznie wykluczonie możliwość wprowadzenia zabudowy,**

- **pokrycie terenu o spadkach powyżej 20% szatą roślinną uniemożliwiającą uruchomienie procesów erozyjnych**
- **na obszarach potencjalnego zagrożenia ruchami masowymi ziemi poprzedzenie działalności inwestycyjnej badaniami geotechnicznymi, określającymi warunki i zabezpieczenia przed powstaniem osuwania, spełzywania lub obrywania powierzchniowych warstw skał, zwietrzeliny i gleby.**
- **odprowadzenie wód opadowych z ulic i terenów szczelnie utwardzonych do kanalizacji deszczowej**
- **stosowanie nawierzchni półprzepuszczalnej do utwardzenia ciągu pieszo – jezdnego,**
- **w przypadku lokalizacji parkingu terenowego wprowadzenie zieleni wysokiej w proporcji co najmniej 1 drzewo na 5 miejsc postojowych,**
- **maksymalne zachowanie istniejącego drzewostanu,**
- **zachowanie odkrytego koryta dopływu Potoku Borkowskiego,**
- **zastosowanie materiałów naturalnych do umocnienia brzegów potoku,**
- **zastosowanie ogrzewania z ogólnomiejskiej sieci ciepłowniczej lub niskoemisyjnych źródeł ciepła,**

Wnioski

1. W wyniku realizacji ustaleń analizowanego projektu planu miejscowego prognozuje się wzrost emisji zanieczyszczeń gazowych i pyłowych do powietrza pochodzenia komunikacyjnego i energetycznego.
2. Zachowanie aktualnie wysokiego udziału powierzchni biologicznie czynnej będzie niemożliwe, gdyż realizacja ustaleń przyczyni się do likwidacji znacznej jej powierzchni. Jednak odtworzona szata roślinna, choć o odmiennym charakterze, posiadać będzie inne wartości przyrodnicze.
3. W wyniku likwidacji znacznej części powierzchni biologicznie czynnej automatycznie nastąpi częściowa degradacja występującej na tym terenie fauny, w tym przede wszystkim; owadów, płazów, drobnych ssaków i ptaków. Jedynie na terenach łąkowych przeznaczonych pod zieleń urządzoną ogólnie dostępną niewielka część z nich pozostanie. Zmiany jakie będą następować na analizowanym terenie przebiegać będą w ciągu długiego okresu czasu i obejmować poszczególne fragmenty tego terenu. Wpłynie to korzystnie na możliwość stopniowego przenoszenia się

drobnej zwierzyny na inne tereny (nawet poza obszar objęty projektem planu) lub na tereny już zabudowane i zagospodarowane.

4. Aktualna rzeźba terenu ulegnie zmianom w wyniku prowadzonych prac budowlanych pod przyszłe budynki, drogi, parkingi oraz obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.
5. Na podstawie analizy dostępnych materiałów oraz wizji terenowej na omawianym obszarze nie stwierdzono występowania ruchów masowych ziemi. Dokładne rozpoznanie geologiczne wymagane przy uzyskiwaniu pozwolenia na budowę, wykonane zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi, sporządzone na potrzeby konkretnych inwestycji, w przypadku stwierdzenia zagrożeń określi metody zabezpieczenia obiektów i terenów przed tym zjawiskiem.
6. Na terenie objętym projektem planu miejscowego nie występują grunty zanieczyszczone (w rozumieniu rozporządzenia Ministra Środowiska z 9 września 2002 roku w prawie standardów jakości gleby oraz standardów jakości ziemi) oraz tereny zdegradowane, które wymagać będą rekultywacji.
7. W projekcie planie określono standardy akustyczne dla wszystkich wydzielonych terenów wymaganych Prawem ochrony środowiska.
8. Realizacja ustaleń projektu planu nie pogorszy warunków funkcjonowania przyległych terenów akustycznie chronionych.
9. Wartości poziomu pól elektroenergetycznych wzrosną w wyniku realizacji ustaleń projektu planu jedynie wzdłuż zachodniej granicy analizowanego terenu, gdzie planuje się wybudowanie linii elektroenergetycznej 110kV. Na pozostałych terenach nie planuje się lokalizacji nowych źródeł emisji promieniowania niejonizującego. Realizacja zabudowy wymagać będzie wybudowania kilku wnętrzowych trafostacji w celu kompleksowego zapewnienia zaopatrzenia w energię elektryczną planowanej zabudowy. Urządzenia zainstalowane na stacji są źródłem promieniowania, którego zasięg nie przekracza wymaganego dla tego typu przedsięwzięć wydzielenia terenowego.
10. Realizacja ustaleń projektu planu nie będzie źródłem zanieczyszczenia gruntów w jego granicach oraz na terenach przyległych.
11. Realizacja ustaleń projektu planu nie wpłynie na pogorszenie jakości wód podziemnych oraz nie będzie źródłem zagrożenia zanieczyszczeniem tych wód.
12. Realizacja ustaleń projektu planu spowoduje znaczne zmiany krajobrazu oraz zdecydowanie zmieni jego charakter z rolniczego na uporządkowany, typowo miejski.
13. Ustalenia analizowanego projektu planu w pełni uwzględniają wytyczne określone w opracowaniu ekofizjograficznym, za wyjątkiem postulowanego poprowadzenia całego odcinka potoku M-2 odkrytym korytem.

Miasto Gdańsk

numer planu 1910

Prognoza oddziaływania na środowisko projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Maćkowy III

BIURO ROZWOJU GDAŃSKA

UL. WAŁY PIASTOWSKIE 24, GDAŃSK

Tel 308 44 44 fax 308 44 51

ZESPÓŁ OCHRONY ŚRODOWISKA

TEMAT

PROGNOZA ODDZIAŁYWANIA NA ŚRODOWISKO PROJEKTU

MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO **MAĆKOWY IV W MIEŚCIE GDAŃSKU** (nr planu **1913**)

DATA czerwiec 2008 r.

KIEROWNIK ZESPOŁU OCHRONY ŚRODOWISKA mgr Bogusław Grechuta

biegły z listy Wojewody Pomorskiego nr 042
w zakresie sporządzania OOŚ

AUTOR mgr Jolanta Florczyk

DYREKTOR BIURA mgr inż. arch. Marek Piskorski

200/269

1. Wprowadzenie 3

1.1. PRZEDMIOT I CEL PROGNOZY 3
1.2. METODA SPORZĄDZANIA PROGNOZY 5
1.3. POŁOŻENIE I KRÓTKA CHARAKTERYSTYKA 7

2. Przeznaczenie analizowanych terenów w dotychczas obowiązujących planach miejscowych 8

3. Uwarunkowania wynikające ze Studium UWARUNKOWAŃ i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gdańska, innych dokumentów planistycznych, inwentaryzacyjnych i studiów dotyczących środowiska 9

4. Prognoza dalszych zmian w środowisku przy dotychczasowym użytkowaniu terenu objętego projektem planu 11

4.1. OCENA ZGODNOŚCI DOTYCHCZASOWEGO UŻYTKOWANIA I ZAGOSPODAROWANIA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM Z CECHAMI I UWARUNKOWANIAMI PRZYRODNICZYMI. 11
4.2. OCENA CHARAKTERU I INTENSYWNOŚCI ZMIAN ZACHODZĄCYCH W ŚRODOWISKU.. 12
4.3. OCENA ODPORNOŚCI ŚRODOWISKA NA DEGRADACJĘ ORAZ ZDOLNOŚCI DO JEGO REGENERACJI 12
4.4. OCENA ZACHOWANIA WALORÓW KRAJOBRAZOWYCH 14
4.5. PROGNOZA DALSZYCH ZMIAN W ŚRODOWISKU PRZY AKTUALNYM JEGO UŻYTKOWANIU 15

5. Ocena stanu i funkcjonowania środowiska wynikająca z uwarunkowań określonych w opracowaniu ekofizjograficznym 16

6. Skutki środowiskowe związane z realizacją przyjętych ustaleń projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego 17

6.1. WYDZIELONE STREFY (TERENY) FUNKCYJNE 17
6.2. ZASADY OBSŁUGI W ZAKRESIE INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ I DROGOWEJ 20
6.3. SKUTKI REALIZACJI USTALEŃ PROJEKTU PLANU 21
6.3.1. Skutki realizacji ustaleń projektu planu na zabytki, chronione dobra kultury i wartości materialne 21
6.3.2. Skutki realizacji ustaleń projektu planu na powierzchnię ziemi, ochronę obszarów występowania surowców naturalnych oraz na zagrożenie ruchami masowymi ziemi i budowę geologiczną 21
6.3.3. Skutki realizacji ustaleń projektu planu na wody powierzchniowe, podziemne oraz warunki hydrogeologiczne 22
6.3.4. Skutki realizacji ustaleń projektu planu na zagrożenie powodzią 23
6.3.5. Skutki realizacji ustaleń projektu planu na florę i faunę oraz różnorodność biologiczną 24
6.3.6. Skutki realizacji ustaleń projektu planu na warunki klimatu lokalnego. 25
6.3.7. Skutki realizacji ustaleń projektu planu na obszary i obiekty chronione w tym na obszary Europejskiej Sieci Ekologicznej Natura 2000 26
6.3.8. Skutki realizacji ustaleń projektu planu na zdrowie ludzi obszaru objętego projektem planu oraz na terenach pozostających w zasięgu. 26
6.3.8.1. Skutki realizacji ustaleń projektu planu na warunki aerosanitarne. 27
6.3.8.2. Skutki realizacji ustaleń projektu planu na warunki klimatu akustycznego 28
6.3.8.3. Skutki realizacji ustaleń projektu planu na zachowanie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych, w tym funkcjonowania stacji bazowych telefonii komórkowych 29
6.3.8.4. Skutki realizacji ustaleń projektu planu na ryzyko wystąpienia poważnych awarii oraz przykładowe rozwiązania zabezpieczające 30
6.3.8.5. Skutki realizacji ustaleń projektu planu na walory krajobrazowe i otoczenie 30

7. Ocena zgodności planowanego użytkowania i zagospodarowania terenu objętego projektem planu z uwarunkowaniami określonymi w opracowaniu ekofizjograficznym 30

8. PODSUMOWANIE 31

1. WPROWADZENIE

1.1. Przedmiot i cel prognozy

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.

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).

Ze wskazanej wyżej funkcji planu zagospodarowania przestrzennego i sposobu jego realizacji wynika, że ocena jego wpływu i zmian środowiska spowodowanych jego ustaleniami jest zadaniem obarczonym wysokim stopniem niepewności, a zakres i siła zmian może nie być zależna bezpośrednio od propozycji planu. Ciągle 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 na 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.

Niniejsza prognoza oddziaływania na środowisko projektu planu została sporządzona do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Maćkowy IV" w Gdańsku.

Prognoza głównie ma na celu przedstawienie skutków ustaleń planu na środowisko, uwzględniając:

- uwarunkowania przyrodnicze wynikające z Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gdańska,
- ocenę zgodności dotychczasowego użytkowaniai zagospodarowania obszaru objętego planem i terenów przyległych,
- ocenę charakteru i intensywności zmian zachodzących w środowisku obszaru włączonego w granice projektu planu oraz terenów bezpośrednio przyległych,
- ocenę odporności środowiska na degradację oraz zdolności do regeneracji,
- ocenę zachowania walorów krajobrazowych,
- prognozę dalszych zmian w środowisku przy aktualnym jego użytkowaniu,
- uwarunkowania ekofizjograficzne i szczegółowe wytyczne do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,
- oddziaływanie realizacji ustaleń projektu planu na obszar planu i tereny sąsiednie,
- wpływ realizacji ustaleń projektu planu na szczególne komponenty środowiska przyrodniczego oraz kulturowego,
- potencjalne skutki ustaleń projektu planu na standardy jakości środowiska i warunki życia mieszkańców oraz na zachowanie wartości kulturowych analizowanego obszaru,
- ocenę oddziaływań powodowanych realizacją ustaleń analizowanego planu miejscowego na obszary Europejskiej Sieci Ekologicznej Natura 2000.

1.2. Metoda sporządzania prognozy

Niniejsza prognoza oddziaływania na środowisko projektu planu składa się z:

a) części opisowej,

b) części graficznej.

Część opisowa prognozy zawiera charakterystykę struktury i ocenę poszczególnych komponentów środowiska, przedstawienie istotnych z punktu widzenia środowiska ustaleń planu oraz potencjalne skutki oddziaływania na środowisko realizacji zapisów ustaleń projektu planu.

Prognoza zakończona jest podsumowaniem określającym potencjalne skutki środowiskowe realizacji ustaleń projektu planu oraz zawiera zapisy (stanowiące oraz zalecane) wprowadzone do ustaleń projektu planu mające na celu ograniczenie ewentualnych niekorzystnych oddziaływań jego realizacji. Podsumowanie zakończone zostało wnioskami.

Część graficzna prognozy (mapa pt. „Prognoza oddziaływania na środowisko projektu planu") ilustruje skutki realizacji ustaleń planu przedstawione i jest integralną częścią opracowania. Do części graficznej dołączona jest również mapa pt. „Uwarunkowania środowiskowe", wykonana na etapie prac projektowych miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Maćkowy IV w mieście Gdańsku" w Biurze Rozwoju Gdańska.

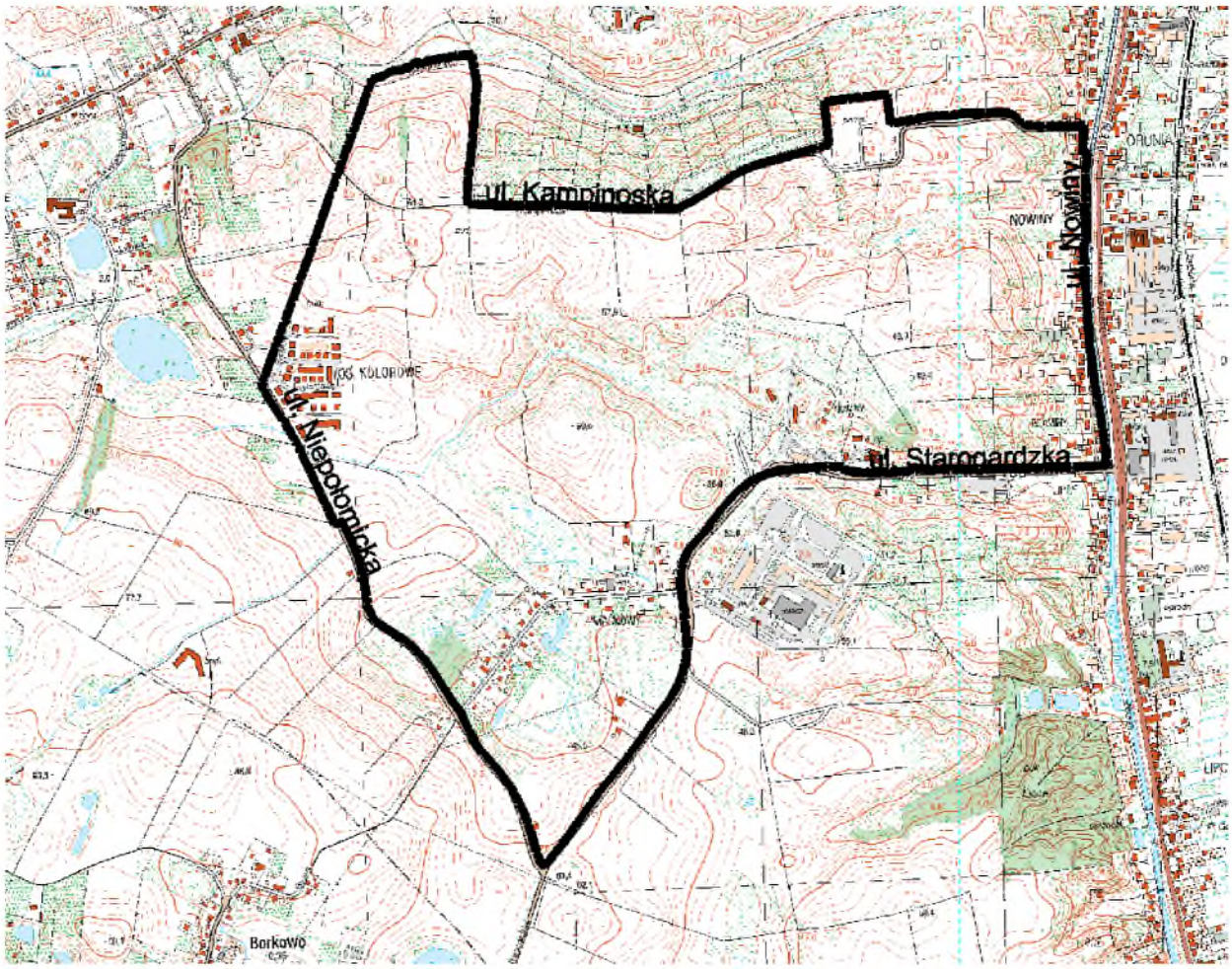
Prognoza została sporządzona na postawie informacji zawartych w następujących dokumentach i opracowaniach:

- Bazowa mapa zanieczyszczeń gleby na terenie Gminy Gdańsk, PIG Gdańsk, grudzień 2001rok.
- Ekofizjografia Gdańska, dla potrzeb „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gdańska" – Biuro Projektów i Wdrożeń Proekologicznych „Proeko", Gdańsk 1998r.
- Mapa akustyczna miasta Gdańska, BMT CORDAH I ACESOFT, Gdańsk 2007r.
- Mojski J.E., Objaśnienia do Szczegółowej Mapy Geologicznej Polski, arkusz Pruszcz Gdański, skala 1 : 50 000, Wydawnictwa Geologiczne Warszawa 1979 r.
- Mojski J.E., Szczegółowa Mapa Geologiczna Polski, arkusz Pruszcz Gdański, skala 1 : 50 000, Wydawnictwa Geologiczne Warszawa 1979 r.
- Ocena stanu środowiska w gminie Gdańsk za lata 2000-2006, Prezydent Miasta Gdańska,
- Opracowanie ekofizjograficzne dla potrzeb miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Maćkowy IV w mieście Gdańsku, sporządzony w Biurze Rozwoju Gdańska w 2006 roku.

- Opracowanie ekofizjograficzne do Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gdańska, Zespół Ochrony Środowiska, Biuro Rozwoju Gdańska w 2006 roku.
- Opracowanie ekofizjograficzne, problemowe. Geologia – ruchy masowe - opracowanie Biuro Rozwoju Gdańska w2006 roku.
- Prace problemowe środowiska geograficznego miasta Gdańska, „Geoprojekt", Gdańsk 1971 r.
- Program inwestycyjny, zabezpieczenie przeciwpowodziowe miasta Gdańska od wód ze zlewni Kanału Raduni Gdańsk 2002r.
- Program inwestycyjny, zabezpieczenie przeciwpowodziowe Miasta Gdańska od wód ze zlewni Kanału Raduni – 2002, Gdańskie Melioracje Sp. z o.o.
- Program ochrony powietrza w zakresie pyłu PM10 dla Aglomeracji Trójmiejskiej w województwie pomorskim, Biuro Studiów i Pomiarów Proekologicznych EKOMETRIA, Gdańsk, 2007r.
- Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Maćkowy IV w mieście Gdańsku, sporządzony w Biurze Rozwoju Gdańska w 2008 roku.
- Stan zanieczyszczenia powietrza atmosferycznego w Aglomeracji Gdańskiej w roku 2005, Fundacja ARMAAG
- Szukalski Jerzy, Środowisko geograficzne Trójmiasta, Uniwersytet Gdański – skrypty uczelniane, Sopot 1971 r.,
- Uścinowicz Stanisław, Mapa Hydrogeologiczna Polski, arkusz Pruszcz Gdański, skala 1 : 50 000, Wydawnictwa Geologiczne Warszawa, 1998r.

Prace terenowe nad określeniem aktualnego stanu środowiska przyrodniczego poprzedzone zostały szczegółową analizą dostępnych materiałów archiwalno – dokumentacyjnych odnoszących się do analizowanego obszaru oraz terenów bezpośrednio przyległych. Zapoznano się z zapisami dotychczas obowiązującego planu miejscowego, z przeznaczeniem w nim analizowanych terenów oraz uwarunkowaniami przyrodniczymi, które decydowały o przeznaczeniu poszczególnych jego fragmentów. Na podstawie zebranych informacji określono podstawowe obszary problemowe, które powinny zostać szczegółowo zweryfikowane w czasie prac terenowych. Przeprowadzono inwentaryzację w terenie objętym projektem planu, obejmującą wszystkie elementy środowiska przyrodniczego. Skonsultowano się również z projektantem planu oraz z projektantami poszczególnych branż. W opracowaniu niniejszej prognozy uwzględniono wnioski dotyczące ochrony środowiska, które napłynęły po uzyskaniu zawiadomienia o przystąpieniu do prac nad projektem miejscowego planu.

1.3. Położenie i krótka charakterystyka



Rys.1 Położenie terenu objętego projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Maćkowy IV

Obszar objęty projektem planu Maćkowy o powierzchni 220,72 ha, położony jest w dzielnicy Gdańsk, ograniczony ulicami: od północy Kampinoską; od wschodu Nowiny; od południa Starogardzką i od zachodu Niepołomicką i Srebrną – patrzrys.1.

Zagospodarowanie terenu zdeterminowane zostało wczesnym osadnictwem wiejskim (Maćkowy, Nowiny i Łostowice - późniejsze dzielnice Gdańska). Teren na zapleczu tych trzech wsi wykorzystywany był rolniczo. Charakter zabudowy Nowin i Maćkowy to domy jednorodzinne wzdłuż ulicy z przylegającymi do nich ogródkami i sadami, a dalej polami. Jeszcze w latach dziewięćdziesiątych, co dokumentują zdjęcia lotnicze z roku 1998, zdecydowana powierzchnia terenu zajęta była pod uprawy rolne, łąki i pastwiska. Obecnie użytki rolne pozostały jedynie w rejonie Maćkowy i płatowo występują na zapleczu ulicy Nowiny. Zdecydowaną większość terenu stanowią nieużytki porośnięte niską roślinnością segetalną (murawa trawiasta) z licznymi

samosiewami drzew. Dawne wsie Nowiny i Maćkowy na przestrzeni lat przekształciły się w osiedla podmiejskie z funkcją mieszkalno-rzemieślniczo-usługową. Najnowszą zabudowę w tym rejonie stanowi zabudowa rezydencjonalna. Na obszarach położonych w północno-zachodniej części planu powstały osiedla domów wielorodzinnych i jednorodzinnych „Kolorowe" i „Moje Marzenie".

W centralnej części planu, w dolinie potoku Maćkowy, w latach przedwojennych powstał obóz karny Matzkau. Po wojnie, do końca lat osiemdziesiątych teren użytkowany był przez wojsko. Aktualnie z dawnych budowli pozostały dwa substandardowe baraki. Teren byłego obozu jest bardzo ciekawy krajobrazowo i wartościowy przyrodniczo. Strome stoki doliny potoku są porośnięte zwartymi kępami drzew i krzewów o dużej różnorodności gatunkowej.

Omawiany obszar okalają drogi o znaczeniu regionalnym - ulica Starogardzka i lokalnym - ulica Niepołomicka. Ulica Kampinoska na pewnym odcinku jest drogą nieutwardzoną i stanowi dojazd mieszkańców osiedla „Moje Marzenie" a także do ogródków działkowych „Nad Oranią". W bezpośrednim sąsiedztwie obszaru planu, na południowym wschodzie usytuowany jest zakład Spółdzielni Mleczarskiej „Maćkowy". Od wschodu, równolegle do ulicy Nowiny przebiega droga krajowa nr 1 - Trakt Św. Wojciecha. Od północy z terenem planu graniczy Zespół przyrodniczo-krajobrazowy „Doliny Potoku Oruńskiego".

2. PRZEZNACZENIE ANALIZOWANYCH TERENÓW W DOTYCHCZAS OBOWIĄZUJĄCYCH PLANACH MIEJSCOWYCH

W granicach obszaru opracowania obowiązują następujące plany:

- miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nr 1905 Maćkowy II – rejon ul. Starogardzkiej i Przemian, zatwierdzony uchwałą nr LX/804/98 Rady Miasta Gdańska z dnia 30 kwietnia 1998r;
- miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nr 1911 Maćkowy rejon ulicy Starogardzkiej, zatwierdzony uchwałą nr XIX/568/04 Rady Miasta Gdańska z dnia 22 stycznia 2004r.
- miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Nowiny zatwierdzony uchwałą nr LII/669/97 Rady Miasta Gdańska z dnia 28.08.1997 r (Dz. Urz. Woj. Gd. Nr 12 z dnia 26 marca 1998 r., poz. 42)
- miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Trasa P-P na odcinku Oruni Górnej zatwierdzony uchwałą nr XXIV/709/04 Rady Miasta Gdańska z dnia 27.05.2004r. (Dz. Urz. Woj. Gd. Nr 144 z dnia 17.11.2003 r., poz. 748)

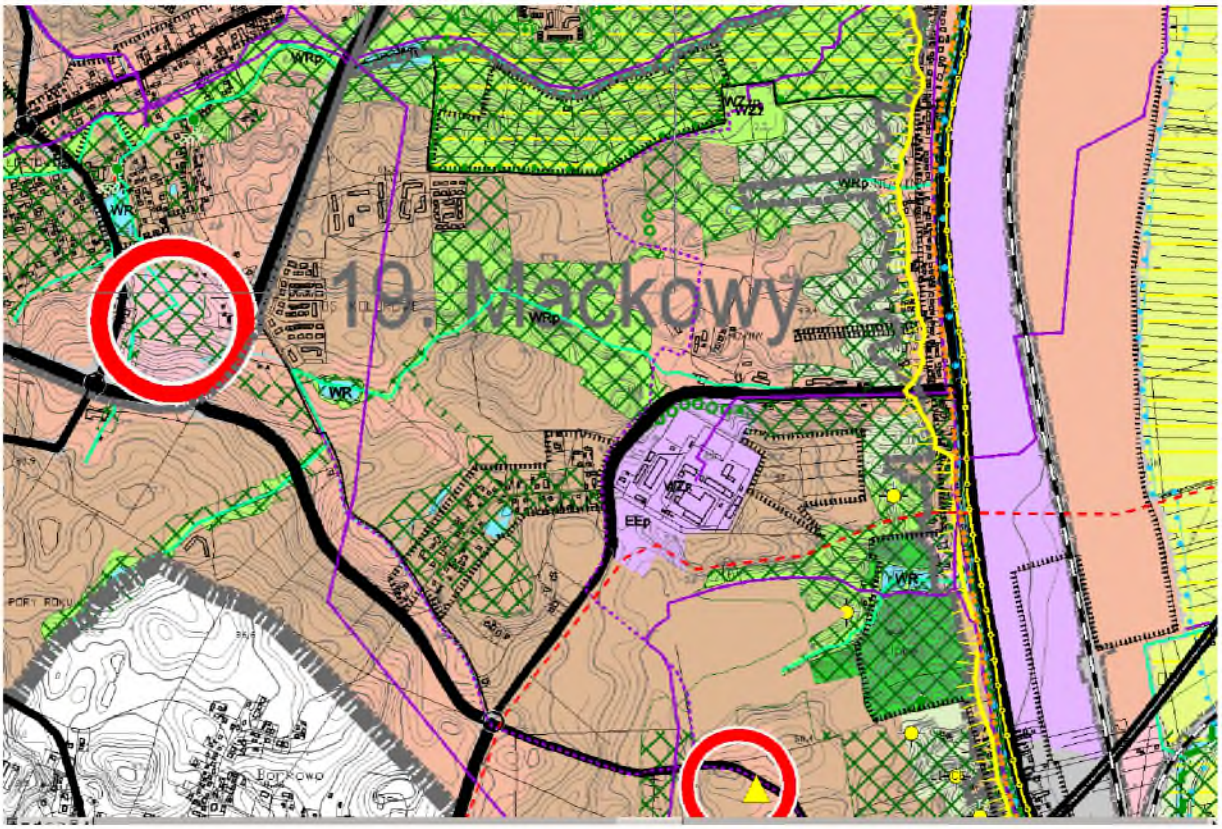
- miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Maćkowy III uchwalony uchwałą nr XXXVII/1245/05 Rady Miasta Gdańska z dnia 28.04.2005r. (Dz. Urz. Nr 63, z dnia 28.06.2005r., poz.1182)

W granicach analizowanego projektu tereny zostały przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową strefy: 022 i 023, tereny mieszkaniowo-usługowe strefa 031 i usługowe strefa 033 oraz wytyczono przebieg dróg lokalnych i dojazdowych, obsługujących wydzielone tereny. Znaczną część tego obszaru przeznaczono na tereny zieleni urządzonej. Są to tereny o dużych walorach przyrodniczych i słabych predyspozycjach do zainwestowania z uwagi na ograniczenia fizjograficzne (spadki terenu, wysoki poziom wód gruntowych, mało korzystne warunki topoklimatyczne. Do urządzenia zieleni zaproponowano strefę krawędziową wysoczyzny, fragment Doliny Potoku Oruńskiego, środkową część Doliny Potoku Maćkowy i rejon zagłębienia bezodpływowego w południowo-zachodniej części analizowanego obszaru.

3. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA GDAŃSKA, INNYCH DOKUMENTÓW PLANISTYCZNYCH, INWENTARYZACYJNYCH I STUDIÓW DOTYCZĄCYCH ŚRODOWISKA

W uchwalonym w 2007 roku „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gdańska" analizowany obszar włączono do terenów z dominującym udziałem funkcji mieszkaniowej. Ponadto na analizowanym terenie zaproponowano znaczny udział zieleni o funkcji ekologiczno-krajobrazowej i zieleni urządzonej.

W analizowanym obszarze włączono do Ogólnomiejskiego Systemu Terenów Aktywnych Biologicznie: strefę krawędziową wysoczyzny, doliny potoków: Oruńskiego, Maćkowy i M-1.



Rys.2 Wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gdańska obejmujący teren objęty projektem planu

Obszar opracowania został uwzględniony w „Programie ochrony powietrza w zakresie pyłów PM10 dla Aglomeracji Trójmiejskiej w województwie pomorskim". Obszar objęty analizami został włączony w granice terenów o wysokich stężeniach pyłu PM10 i załączono go do obszarów wymagających działań naprawczych, takich jak:

- stały i dokładany monitoring powietrza,
- wprowadzenie w planach zagospodarowania przestrzennego zapisów o korzystaniu z miejskiej sieci ciepłowniczej,
- edukacja ekologiczna mieszkańców miasta,
- zmiany techniczne: naprawa dróg, likwidacja dróg o nawierzchniach nieutwardzonych,
- tworzenie nowych ciągów pieszych – „deptaków z zielenią",
- budowa nowych sieci tramwajowych, autobusowych, ścieżek rowerowych,
- wymiana taboru zbiorowego na niskoemisyjny,
- utrzymanie czystości dróg: częste sprzątanie ulic „na mokro" sprzętem, który nie powodującym dodatkowego pylenia,
- wprowadzenie zieleni oraz zbiorników wodnych.

Ponadto w analizowanym obszarze występują tereny zagrożone potencjalnymi ruchami masowymi ziemi, które wyznaczono w „Inwentaryzacji terenów zagrożonych ruchami masowymi ziemi na terenie miasta Gdańska" z 2005r.

W 2007 r. wykonano „Mapę Akustyczną Miasta Gdańska" przez firmy BMT CORDAH i ACESOFT, w której określono dlugookresowy poziom hałasu.

4. PROGNOZA DALSZYCH ZMIAN W ŚRODOWISKU PRZY DOTYCHCZASOWYM UŻYTKOWANIU TERENU OBJĘTEGO PROJEKTEM PLANU

4.1. Ocena zgodności dotychczasowego użytkowania i zagospodarowania obszaru objętego planem z cechami i uwarunkowaniami przyrodniczymi.

Dotychczasowe użytkowanie analizowanego obszaru było zdeterminowane uwarunkowaniami przyrodniczymi oraz jego podmiejskiem położeniem. Teren wierzchowiny wysoczyzny i jej strefa krawędziowa jeszcze w latach dziewięćdziesiątych wykorzystywany był rolniczo. Położenie na wysoczyźnie w jej strefie krawędziowej o dużych deniwelacjach terenu (od 20m do 25m) i stokach o spadkach powyżej 40% sprawiło, że teren ten był szczególnie wrażliwy na zmiany w zakresie elementów takich jak: przekształcenia rzeźby, zmiany warunków gruntowo-wodnych i zubożenie roślinności. Gospodarka rolna prowadzona na tych terenach, wykorzystywała stosunkowo dobre warunki glebowe. W rejonie prowadzonych upraw przeobrażeniom ulegała rzeźba terenu, stoki o silnym nachyleniu zostały przekształcone w tarasy. Na zbyt stromych zboczach nie prowadzono upraw i porastały je grupy drzew i krzewów tworząc charakterystyczne zbiorowiska śródpolne, to zapewniało stateczność stromych zboczy. Zabudowa mieszkaniowa (siedliskowa) charakterystyczna dla przedmieść miasta koncentrowała się wzdłuż ulicy Nowiny i ulicy Przemian. Obecnie użytki rolne pozostały jedynie w rejonie Maćkowy i płatowo występują na zapleczu ulicy Nowiny. Zaniechanie upraw spowodowało, że większą część terenu stanowią nieużytki porośnięte niską roślinnością segetalną (murawa trawiasta) z licznymi samosiewami drzew. W szybkim tempie jednak następuje likwidacja nieużytków porolnych i widoczna jest presja zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i jednorodzinnej. Dotychczasowe rolnicze użytkowanie terenów włączonych w granice projektu planu można uznać za prawidłowe wykorzystanie walorów i zasobów środowiska ocenianego terenu. W związku z wkraczaniem zabudowy na tereny dawnych upraw następuje ograniczenie powierzchni biologicznie czynnej, przekształcenia gruntów, utrata wartości produkcyjnej gleb. Na byłych terenach wojskowych w środkowej części Doliny Potoku Maćkowy z uwagi na izolację terenu i mało ekstensywne zagospodarowanie nastąpił rozwój zbiorowisk roślinności o charakterze semileśnym. Oceniając zgodność dotychczasowego

użytkowania tej części analizowanego obszaru należy podkreślić, że obecny sposób wykorzystania tego terenu powoduje spontaniczny rozwój zbiorowisk roślinnych, stwarzając formę bardzo wartościową przyrodniczo o dużych walorach krajobrazowych. Ekspansja zad rzewień i zakrzywień znacznie zwiększa potencjał biotyczny tego terenu rozszerzając jednocześnie różnorodność ekosystemów tego terenu. Rolnicze wykorzystanie tych terenów należy uznać za prawidłowy kierunek ich wykorzystania ze względu na wysoką wartość produkcyjną gleb jakie występują na tym terenie.

4.2. Ocena charakteru i intensywności zmian zachodzących w środowisku

Zmiany, jakie zachodzą w środowisku terenów włączonych granice projektu planu związane są z postępującym rozszerzaniem się terenów zabudowy mieszkaniowej oraz zwiększoną presją użytkowania terenów sąsiednich – uciążliwościami Traktu św. Wojciecha, ulicy Niepołomickiej, ulicy Starogardzkiej. Na terenach zabudowy mieszkaniowej największym przeobrażeniom uległa warstwa przypowierzchniowych utworów geologicznych (likwidacja warstwy gleby). Ograniczona jest w znacznym stopniu infiltracja wód opadowych na skutek zmniejszenia powierzchni przepuszczalnych (utwardzenie dróg oraz zabudowa). Wzrasta zagrożenie powodzią terenów położonych w dolinie Potoku Maćkowego. To zagrożenie zostało zmniejszone poprzez budowę zbiorników retencyjnych na Potoku Oruńskim (zbiornik Augustowska) i na Potoku Maćkowy (zbiornik Kolorowy). W wyniku zajmowania powierzchni pod zabudowę następuje likwidacja roślinności seminaturalnej, urządzane są tereny zieleni towarzyszące zabudowie mieszkaniowej i są to najczęściej trawniki oraz wprowadzone nasadzenia drzew. W związku z wprowadzaniem zabudowy mieszkaniowej zmienia się charakter krajobrazu z otwartego z pięknymi rozległymi widokami na krajobraz miejski z blokami mieszkalnymi o monotonnej architekturze.

4.3. Ocena odporności środowiska na degradację oraz zdolności do jego regeneracji

Teren objęty projektem planu posiada duży potencjał przyrodniczy. Brak zainwestowania na przeważającej powierzchni i bogata szata roślinna stanowią istotną wartość, zarówno przyrodniczą, krajobrazową jak i estetyczną. Analizowany teren podzielić można na cztery wyróżniające się jednostki o odmiennym ukształtowaniu terenu, warunkach gruntowo-wodnych oraz roślinności i jednocześnie różnej odporności na degradację oraz zdolności do jego regeneracji.

Strefa krawędziowa wysoczyzny obejmuje duży obszar planu na wschodzie, z bardzo silnie urzeźbioną powierzchnią, porosłą przez roślinność segetalną

z zadrzewieniami i zakrzewieniami śródpolnymi. Strome krawędzie porośnięte są zwartymi grupami krzewów i drzew. Jest to teren o bardzo dużej dynamice statycznej, narażony na potencjalne i aktywne ruchy masowe, szczególnie wrażliwy na zmiany w zakresie elementów takich jak: przekształcenia rzeźby, zmiany warunków gruntowo-wodnych i zubożenie roślinności.

Fot. 1 Strefa krawędziowa wysoczyzny. Linia zabudowań ulicy Nowiny u podnóża wysoczyzny.

Zagłębienie bezodpływowe w południowo zachodniej części obszaru objętego planem, z roślinnością nawodną i bagienną, trwałymi użytkami zielonymi, lasem olchowym. Utwory powierzchniowe to muły i gliny próchniczne, bardzo wysoki poziom występowania wód gruntowych. Jest to obszar wrażliwy na zmiany stosunków wodnych. Pełni on ważną funkcję w regulacji bilansu wodnego tego rejonu. Występują tu duże zróżnicowania zbiorowisk roślinnych, które są uzależnione od poziomu wód gruntowych. Każda zmiana stopnia nawodnienia gruntu powoduje zmiany w strukturze zbiorowiska. W wyniku podniesienia się poziomu wody gruntowej lub powstania stałego lustra wody, w miejsce roślin bagiennych i przywodnych pojawiają się rośliny wodne i nawodne. W przypadku obniżenia się poziomu tych wód roślinność nawodna i wodna wycofuje się, a na jej miejsce następuje sukcesja zbiorowisk bagiennych i przywodnych. Teren jest podatny na zanieczyszczenia gleb i wód gruntowych. Potencjalne zagrożenie stwarzają szamba przydomowe. Konieczne jest przeprowadzenie kanalizacji wsi. **Wierzchowina wysoczyzny**, pofalowana powierzchnia moreny, zbudowana jest z gruntów spoistych, trudnoprzepuszczalnych z głębokim poziomem wód gruntowych. W dużej części porośnięta jest roślinnością trawiastą z samosiejkami brzóz i klonów. Jest to obszar o dużej odporności na degradację oraz dużej zdolności do regeneracji. Występują tu

potencjalne tereny do zainwestowania. **Platforma u podnóża wysoczyzny** zbudowana jest z utworów piaszczystych, piaszczysto-gliniastych z głębokim poziomem wód gruntowych. Teren zainwestowany i bardzo przekształcony w wyniku działalności osadniczej i rolniczej człowieka

Fot. 2 Wierzchowina wysoczyzny - pola uprawne i osiedle „Moje Marzenie"

4.4. Ocena zachowania walorów krajobrazowych

Tereny wysoczyzny i strefy krawędziowej tego rejonu w znacznej części i od wielu stuleci były wykorzystywane pod uprawy rolne i ogrodnicze. Był to swoisty krajobraz pól i łąk. Człowiek wpływał na rzeźbę terenu tworząc tarasy na stokach o silnym nachyleniu. Na zbyt stromych zboczach nie prowadzono upraw i porastały je grupy drzew i krzewów tworząc charakterystyczne zbiorowiska. Współcześnie większość terenu stanowią nieużytki porośnięte niską roślinnością segetalną (murawa trawiasta) z licznymi samosiewami drzew. Wyjątkowymi walorami krajobrazowymi charakteryzuje się dolina Potoku Maćkowy na byłych terenach wojskowych z porastającymi jej zbocza zadrzewieniami i zaroślami (roślinność semileśna). Szerokie dno doliny to tereny podmokłe z zaroślami i szuwarami. Zmiany aktualnie zachodzące w krajobrazie to powstawanie zwartych grup zabudowy w północno-zachodniej części terenu. Generalnie krajobraz pozostaje o charakterze otwartym z rozległymi widokami. Krawędź

wysoczyzny jest mocno wyeksponowana od strony wschodniej, a z jej wierzchołka rozciąga się wspaniała panorama na Stare Miasto i Żuławy.

Fot. 3 Widok z krawędzi wysoczyzny na Stare Miasto

4.5. Prognoza dalszych zmian w środowisku przy aktualnym jego użytkowaniu

Zmiany, jakie zachodzą w środowisku terenów włączonych w granice projektu planu bezpośrednio związane są z postępującym ograniczaniem ich rolniczego wykorzystania oraz zwiększoną presją terenów zabudowy mieszkaniowej Najbardziej intensywne zmiany następują w wyniku sukcesji zbiorowisk ruderalnych na teren upraw polowych, które od kilku lat nie są zagospodarowywane. Postrzegane jest to przez znaczną ilość chwastów, jaka występuje na tych terenach. Zmiany, jakie zachodzą w środowisku przyrodniczym terenu objętego projektem planu oraz terenów przyległych są charakterystyczne dla obszarów położonych w zasięgu intensywnej urbanizacji.

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

- obszar opracowania zdeterminowany jest w zakresie kierunków rozwoju przestrzennego – projektowana jest lokalizacja nowych obiektów z zakresu funkcji mieszkaniowej i usługowej;

- intensyfikacja istniejącego zainwestowania powodować będzie dalsze ograniczanie udziału powierzchni biologicznie czynnej, przez co ograniczone zostaną, funkcje ekologiczno-krajobrazowe w granicach obszaru;
- następować będzie zmniejszanie możliwości infiltracyjnych terenu wraz z postępującą zabudową terenu,
- przekształcenia ukształtowania terenu i powierzchniowej budowy geologicznej związane z procesem inwestycyjnym, które spowodują zmianę aktualnej rzeźby terenu, typowej dla strefy krawędziowej wysoczyzny morenowej,
- likwidacja szaty roślinnej,
- lokalizacja obiektów kubaturowych w obrębie terenu w znaczący sposób może degradować walory ekspozycyjne tego obszaru – dotyczy to zwłaszcza planowanych obiektów w części wschodniej, w obrębie mocno wyeksponowanego wyniesienia terenu.

5. OCENA STANU I FUNKCJONOWANIA ŚRODOWISKA WYNIKAJĄCA Z UWARUNKOWAŃ OKREŚLONYCH W OPRACOWANIU EKOFIZJOGRAFICZNYM

W opracowaniu ekofizjograficznym z 2006 roku określone zostały uwarunkowania oraz związane z nimi zalecenia planistyczne między innymi:

- Elementy środowiska przyrodniczego wykazują duże zróżnicowanie:
  - ukształtowanie terenu (strome stoki strefy krawędziowej i dolin erozyjnych, pofalowana wierzchowina wysoczyzny z wyniesieniami i zagłębieniami);
  - utwory przypowierzchniowe (osady spoiste i trudnoprzepuszczalne na wysocyżnie, a także osady akumulacji fluwioglacjalnej o złych parametrach geotechnicznych w dnach dolin i zagłębieniu bezodpływowym);
  - obszary o bardzo dużej dynamice statycznej, narażone na potencjalne i aktywne ruchy masowe, szczególnie wrażliwe na zmiany w zakresie elementów takich jak: przekształcenia rzeźby, zmiany warunków gruntowo-wodnych i zubożenie roślinności;
  - zróżnicowany poziom wód gruntowych - tereny okresowo zalewane, z płytko zalegającą wodą do 0,5 m w rejonie zagłębienia bezodpływowego doliny i Potoku Maćkowy, a także obszary z głębokim poziomem wód gruntowych na wierzchowinie wysoczyzny i tarasie u jej podnóża;
  - rejony o niekorzystnych warunkach topoklimatycznych (doliny, zagłębienie bezodpływowe);

- zbiorowiska roślinne – rozległe połacie traw z samosiejkami na terenach porolnych, roślinność nawodna i bagienna oraz dominujące w krajobrazie zbiorowisko semileśne w dolinie Potoku Maćkowy.

- W granicach opracowania nie występują obszary objęte ochroną zgodnie z Ustawą o ochronie przyrody. Wzdłuż północnej granicy obszaru opracowania przebiega granica Zespołu przyrodniczo-krajobrazowego „Park Oruński". Występują jednak objęte częściową ochroną dziko rosnące rokitniki.
- W granicach obszaru objętego opracowaniem ekofizjograficznym występuje Ogólnomiejski System Terenów Aktywnych Biologicznie. OSTAB obejmuje: zadrzewioną dolinę Potoku Maćkowy i przyległe tereny semileśne, duży kompleks roślinności porastający strefę krawędziową wysoczyzny wraz z doliną potoku M-1, tereny podmokłe i bagienne zagłębienia bezodpływowego.
- Dotychczasowe zagospodarowanie terenu związane było z uprawami rolnymi Wpłynęło to na zmiany siedliskowe w zbiorowiskach roślinnych i ukształtowaniu terenu. Obecnie na znacznej powierzchni ugorów następuje renaturyzacja środowiska przyrodniczego.
- Główną uciążliwością związaną z jakością aerosanitarną i akustyczną jest natężenie ruchu drogowego ulic Starogardzka, Niepołomicka i Traktu Św. Wojciecha, oraz sąsiedztwo z zakładem Spółdzielnia Mleczarska „Maćkowy".
- Tereny zabudowane wsi Maćkowy i ulicy Nowiny nie są wyposażone w pełną infrastrukturę techniczną, co powoduje wzrost zagrożenia zanieczyszczeniem powietrza i wód gruntowych.

6. SKUTKI ŚRODOWISKOWE ZWIĄZANE Z REALIZACJĄ PRZYJĘTYCH USTALEŃ PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

6.1. Wydzielone strefy (tereny) funkcyjne

Obszar objęty projektem planu został podzielony liniami rozgraniczającymi na 82 tereny elementarne, oznaczone symbolami zgodnymi z klasyfikacją strefową przyjętą na potrzeby miasta Gdańska.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zdominowany jest przez tereny mieszkaniowe i mieszkaniowo-usługowe, tereny zieleni urządzonej i ekologiczno-krajobrazowe, natomiast tereny komunikacyjne posiadają stosunkowo niewysoki udział ogólnej powierzchni obszaru objętego granicami.

MN21 **tereny zabudowy mieszkaniowej ekstensywnej**: domy wolno stojące jedno- lub dwumieszkaniowe na jednej działce

M22 **tereny zabudowy mieszkaniowej ekstensywnej** – domy mieszkalne do 4 mieszkań (z wyjątkiem terenu 049 gdzie wyłączono domy mieszkalne powyżej dwóch mieszkań)

M23 **tereny zabudowy mieszkaniowej** – wszystkie formy

MW24 **tereny zabudowy mieszkaniowej intensywnej** – domy mieszkalne powyżej 4 mieszkań

W terenach mieszkaniowych MN21, M22, M23 i MW24 dopuszcza się:

1) usługi spełniające równocześnie poniższe warunki:
   a) brak kolizji z funkcją mieszkaniową,
   b) mieszczące się w lokalach użytkowych do 100 m^2 powierzchni użytkowej,
   c) dysponujące 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.

U33 **tereny zabudowy usługowej** komercyjne i publiczne, z wyłączeniem:

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

Dopuszcza się:

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

W terenach tej strefy 037 i 046 wyłącza się obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m^2, w terenie 056 wyłącza się szpitale, domy opieki społecznej oraz budynki związane ze stałym lub wielogodzinnym pobytem dzieci i młodzieży, a także obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m^2

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

M/U31 tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej zawierające wybrane tereny mieszkaniowe: MN21, M22 lub M23 i usługowe U33. W planie można ustalić proporcję miedzy funkcją mieszkaniową a usługową.

W planie w strefie tej wyłączono we wskazanych terenach:

- szpitale, domy opieki społecznej - tereny: część 003, część 004, 015, 022, 026, 032, 035, 055, 057
- budynki związane ze stałym lub wielogodzinnym pobytem dzieci i młodzieży - tereny: część 003, część 004, 015,
- obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² - tereny: 003, 004, 015, 017, 035
- obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m² - tereny część 003, 022, 026, 032, 043, 045, 055, 057
- salony samochodowe (z serwisem) - tereny 022, 032

M/U32 tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej zawierające tereny mieszkaniowe MW24 i usługowe U33. W planie ustala się proporcję między funkcją mieszkaniową a usługową - minimum 20% powierzchni użytkowej należy przeznaczyć na funkcje usługowe na fragmentach terenów: 012, 013, 018

W planie w strefie tej wyłączono we wskazanych terenach:

- szpitale, domy opieki społecznej - tereny: część 005
- budynki związane ze stałym lub wielogodzinnym pobytem dzieci i młodzieży - tereny: część 005,
- obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² - tereny : 005, 018

P/U41 tereny zabudowy produkcyjno-usługowej. Wszelka działalność gospodarcza z zakresu produkcji, składów, baz i magazynów oraz usług z wyłączeniem:

1) zakładów o zwiększonym albo dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej,
2) składowania materiałów lub towarów pod gołym niebem (oprócz materiału szkółkarskiego i asortymentu ogrodniczego charakterystycznego dla sklepów ogrodniczych) w odległości mniejszej niż 100 m od istniejących bądź planowanych terenów mieszkaniowych ,
3) obiektów generujących ruch powyżej 3 pojazdów o dopuszczalnej masie całkowitej 12 ton lub większej na godzinę, na ulicach lokalnych lub dojazdowych przebiegających przez istniejące bądź planowane tereny zabudowy mieszkaniowej
4) obiektów emitujących intensywne zapachy, które odczuwalne są na znacznym obszarze,
5) szpitali i domów opieki społecznej,
6) budynków związanych ze stałym lub wielogodzinnym pobytem dzieci i młodzieży.

Dopuszcza się mieszkania integralnie związane z prowadzoną działalnością gospodarczą.

W planie wyłącza się obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²

ZL lasy

ZP62 tereny zieleni urządzonej – tereny miejskiej zieleni urządzonej dostępne dla publiczności, np.: parki, zieleńce, ogrody zabytkowe i tematyczne, w których co najmniej 80% powierzchni zagospodarowuje się jako powierzchnię biologicznie czynną. Dopuszcza się:

1) budynki obsługujące użytkowników, np.: gastronomia, szalety, wypożyczalnie sprzętu turystycznego, pod warunkiem ustalenia w planie ich szczegółowej lokalizacji i zasad kształtowania zabudowy - za wyjątkiem terenów; 002, 031, 040, 052
2) obiekty obsługujące użytkowników nie wymagające pozwolenia na budowę.

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

KD80 tereny ulic dojazdowych

KD81 tereny ulic lokalnych

KS **tereny obsługi transportu drogowego**, np.: parkingi, garaże, stacje obsługi samochodów, stacje paliw, centra logistyczne, autoporty.

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, w tym również na lokalizacjach tymczasowych.

KZ -PĘTLA

D odprowadzenie wód opadowych, melioracje, urządzenia ochrony przeciwpowodziowej, np.: zbiorniki retencyjne przeciwpowodziowe, wały i inne urządzenia przeciwpowodziowe, przepompownie melioracyjne, przepompownie deszczowe

W wodociągi, np.: ujęcia wody, zbiorniki wodociągowe, pompownie wodociągowe

6.2. Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i drogowej

Projektowana obsługa techniczna w obszarze objętym planem przewiduje:

zaopatrzenie w wodę - z sieci wodociągowej,

odprowadzenie ścieków - do kanalizacji sanitarnej, na terenach zabudowy jednorodzinnej możliwość tymczasowego odprowadzenie ścieków bytowych do zbiorników bezodpływowych do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej,

odprowadzenie wód opadowych - zagospodarowanie na terenie lub do kanalizacji deszczowej,

zaopatrzenie w energię elektryczną - z sieci elektroenergetycznej,

zaopatrzenie w gaz - z sieci gazowej lub gaz bezprzewodowy,

zaopatrzenie w ciepło – z sieci ciepłowniczej lub z niskoemisyjnych źródeł lokalnych,

gospodarka odpadami – odpady komunalne - po segregacji wywóz na składowisko miejskie, pozostałe – zgodnie z obowiązującymi przepisami,

Obsługa komunikacyjna projektu planu odbywać się będzie głównie poprzez projektowaną Nową Świętokrzyską (poza planem), ulicę Niepołomicką (076-KD81), ulicę Starogardzką (poza planem), ulicę Trakt św. Wojciecha (poza planem), przeprojektowane istniejące ulice: Kampinoską (081-KD81), Przemian (072-KD81), oraz nową lokalną ulicę Srebrną (078-KD81), ulicę Pastelową (071-KD81) oraz (068-KD81). Istniejące ulice zostały przede wszystkim poszerzone. Przewidziano również teren parkingowy (071-KS) na 100 miejsc postojowych. Przy ulicy Kampinoskiej (067-KZ95) zaprojektowano pętlę autobusową. W analizowanym obszarze zlokalizowane są zbiorniki wyrównawcze (051-W) oraz przepompownia wody (025-W).

6.3. Skutki realizacji ustaleń projektu planu

6.3.1. Skutki realizacji ustaleń projektu planu na zabytki, chronione dobra kultury i wartości materialne

W obszarze opracowania znajduje się pięć obiektów o wartościach kulturowych, są to budynki zlokalizowane przy ulicy Nowiny o numerach 36, 42, 69, 75 i 76 - ochronie podlega charakter budynków i ich detal architektoniczny.

W projekcie planu ustala się również zachowanie istniejącego ukształtowania terenu w postaci podłużnych tarasów odpowiadających historycznym podziałom na działki w strefie krawędziowej wysoczyzny. W obszarze objętym projektem planu znajdują się strefy ochrony archeologicznej. Przedstawione ustalenia są wystarczające i zapewnią ochronę krajobrazu kulturowego.

6.3.2. Skutki realizacji ustaleń projektu planu na powierzchnię ziemi, ochronę obszarów występowania surowców naturalnych oraz na zagrożenie ruchami masowymi ziemi i budowę geologiczną

W przeważającej części obszaru objętego planem występują utwory piaszczysto – gliniaste i gliniaste, na których wytworzyły się gleby brunatne właściwe, zaliczone do IIIb i IVa klasy bonitacyjnej gleb. Dno zagłębienia wytopiskowego zalegają gleby mułowo – torfowe i torfowo – mułowe w III i IV klasie bonitacyjnej. Obecnie jedynie w centralnej części planu użytkowane są jako grunty orne i użytki zielone, na pozostałym obszarze są odłogowane.

Realizacja ustaleń planu spowoduje między innymi:

- przekształcenie istniejących profili glebowych,

- osuszenie gruntów poprzez uszczelnianie powierzchni, odprowadzanie wód opadowych systemem kanalizacji.

Z uwagi na położenie tego terenu (blisko centrum miasta) i projektowane zagospodarowanie nie przewiduje się rolniczego wykorzystania gleb. Dla tych terenów uzyskano zgodę na przeznaczenie ich na cele nierolnicze zgodnie z ustawą o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. Nr 16 poz. 78, jednolity tekst Dz. U. Nr 121 z 2004r. poz. 1266 z późniejszymi zmianami).

Pod względem przydatności gruntów do celów budowlanych, to analizowany obszar z wyjątkiem zagłębienia bezodpływowego (południowo-zachodnia część obszaru) i dna doliny Potoku Maćkowy nadaje się do bezpośredniego posadowienia budowli. Realizacja ustaleń projektu planu zapewnia tereny inwestycyjne budowlane i drogowe, można, więc przypuszczać, że na etapie budowy oddziaływania na warunki gruntowo-wodne będą w obszarze zainwestowania bezpośrednie i nieodwracalne takie jak usunięcie warstwy gleby. Na etapie eksploatacji wpływ będzie miał charakter stały, jednak o bardzo małym stopniu oddziaływania. Wyposażenie powierzchni szczelnych, terenów komunikacji w kanalizację deszczową zminimalizuje ryzyko skażenia gleb metalami ciężkimi i substancjami ropopochodnymi.

Na obszarze projektu planu nie ma udokumentowanych zasobów surowców naturalnych.

W analizowanym obszarze występują tereny o spadkach powyżej 40%. Podnóże wysoczyzny znajduje się na wysokości 10 —15 m npm, jej krawędź osiąga wysokości 45m npm. Duża część zboczy pokryta jest roślinnością, co wpływa na ich wzmocnienie i stabilizację. Obszary potencjalnych i aktywnych ruchów masowych zinwentaryzowano w strefie krawędziowej wysoczyzny oraz na stokach dolin potoku Maćkowy i Potoku M-1. Przewidywany niekorzystny wpływ realizacji planu wiąże się z likwidacją szaty roślinnej (nieużytków), zmianami morfologii na terenach inwestycyjnych w trakcie budowy i eksploatacji. Oddziaływanie to zostało w projekcie planu ograniczone poprzez maksymalne zachowanie w strefie zagrożonej powierzchni zieleni o przeznaczeniu krajobrazowo-ekologicznej i odsunięciu linii zabudowy od zboczy. Zmiany w budowie geologicznej czy hydrogeologicznej powstaną na etapie budowy obiektów kubaturowych, technicznych, dróg czy miejsc postojowych. Natomiast samo funkcjonowania obiektów nie będzie związane z przedstawionymi przekształceniami. Etap prac ziemnych jest nieunikniony i skupia największe oddziaływania na środowisko.

6.3.3. Skutki realizacji ustaleń projektu planu na wody powierzchniowe, podziemne oraz warunki hydrogeologiczne

Skutki realizacji ustaleń planu na wody powierzchniowe wiążą się z zagrożeniem zanieczyszczeniem tych wód w wyniku prac budowlanych. Ponadto planowane zwiększenie

powierzchni terenu przeznaczonego pod zabudowę będzie się wiązało z większym poborem i większą ilością ścieków i zanieczyszczeń. Projekt planu przewiduje wyposażenie terenu w sieć w zakresie odprowadzania ścieków, jednak na terenach zabudowy jednorodzinnej jest możliwość tymczasowego odprowadzenia ścieków bytowych do zbiorników bezodpływowych do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej. Wody deszczowe mogą być odprowadzane kanalizacją deszczową bądź zagospodarowane na posesji. Zagrożeniem dla wód powierzchniowych są też spływy powierzchniowe z dróg, które wraz z opadem deszczowym mogą dostawać się do gruntu i wód powierzchniowych połączone z różnego rodzaju związkami stanowiącymi produkty spalania paliw pojazdów, ścierania nawierzchni, opon, klocków hamulcowych. Wody deszczowe z powierzchni dróg po odprowadzeniu do kanalizacji bądź do odbiornika będą podczyszczone na separatorach przed odprowadzeniem do odbiornika.
Odporność wód podziemnych na zmiany spowodowane działalnością człowieka uzależniona jest przede wszystkim od głębokości występowania zwierciadła pod powierzchnią terenu oraz od stopnia izolacji. W obszarze objętym planem wody podziemne o znaczeniu użytkowym występują na głębokości około 40-60m ppt. Poziom wodonośny posiada dobrą izolację przed zanieczyszczeniami z powierzchni. Natomiast wody gruntowe występują w obrębie wysoczyzny na głębokości większej niż 4m ppt, w dnach doli i zagłębieniu bezodpływowym te głębokości są mniejsze od 0,5 m do 2m ppt. W projekcie planu dopuszcza się na terenach zabudowy jednorodzinnej tymczasowe odprowadzenie ścieków bytowych do zbiorników bezodpływowych do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej, może to stwarzać ryzyko skażenia wód gruntowych ściekami bytowymi gromadzonymi w tych zbiornikach. Na terenach o wysokim poziomie wód gruntowych projekt planu zakłada wysoki udział powierzchni biologicznie czynnej pozostawiając je jako tereny zieleni. W środkowej części doliny Potoku Maćkowy i w dolnej części potoku M-1 projekt planu zakłada budowę zbiorników retencyjnych. W fazie budowy zbiornika zagrożenie zanieczyszczeniem wód gruntowych i powierzchniowych może być znaczące, oddziaływanie to będzie jednak odwracalne i krótkotrwałe.

6.3.4. Skutki realizacji ustaleń projektu planu na zagrożenie powodzią

Potoki Maćkowy, M-1 i Oruński uchodzą do Kanału Raduni. Niezależnie od tego do kanału odpływają wody z bezpośrednich zlewni pomiędzy potokami. Stok wysoczyzny, na którym położone są obszary zlewni Kanału charakteryzuje się bardzo dużym spadkiem powyżej 40%. Powoduje to szybki odpływ wód opadowych w kierunku kanału. Z uwagi na ograniczone możliwości przejęcia wód przez kanał istnieje potrzeba znacznego zredukowania dopływów nie tylko poprzez budowę zbiorników retencyjnych, ale i właściwe użytkowanie zlewni przez zachowanie roślinności na stokach dolin. W 2002 roku opracowano „Program inwestycyjny. Zabezpieczenie przeciwpowodziowe miasta Gdańska od wód ze zlewni Kanału Radni", w

którym przedstawiono koncepcję ochrony przeciwpowodziowej w zlewniach Potoku Oruńskiego, Maćkowy i M-1. Zagrożenia powodziowe dla omawianego terenu, które może wystąpić w sytuacjach długotrwałych deszczów nawalnych i nadzwyczajnych burzowych, gdy spływy wody do Kanału Radunia przekroczą możliwości przepływu wód. Problem zagrożenia powodziowego i ochrony przeciwpowodziowej jest dla analizowanego terenu niezmiernie ważny. Realizacja projektu planu zwiększy powierzchnie terenów szczelnych i utwardzonych, zmniejszając naturalna retencję i zwiększając spływ powierzchniowy. Budowa zbiorników retencyjnych przewidziana w projekcie planu zminimalizuje to zagrożenie. Warto podkreślić, iż w dużej mierze problem zagrożenia powodzią uzależniony jest od stanu technicznego Kanału Raduni (poza planem).

6.3.5. Skutki realizacji ustaleń projektu planu na florę i faunę oraz różnorodność biologiczną

Szata roślinna obszaru objętego projektem planu jest typowa dla terenów porolniczych, Na wysoczyznie i w strefie krawędziowej dominują zbiorowiska segetalne (murawa trawiasta) po zaniechaniu upraw z wyraźną sukcesją zbiorowisk ruderalnych od strony dróg. Skład gatunkowy roślin nie jest bardzo urozmaicony. Najczęściej są to trawy i chwasty. W niektórych rejonach występują samosiejki drzew: brzóz, klonów. Charakterystyczne są pola uprawne na wysoczyźnie oraz trwałe użytki zielone w rejonie zagłębienia wytopiskowego. Na terenach o większych nachyleniach występują śródpolne grupy drzew i krzewów (klony, lipy, głogi, dzika róża, czarny bez). Stanowią one naturalną ochronę skarp przed obsuwaniem i jednocześnie są ostoją dla drobnej zwierzyny. Szczególnie cenne dla tych terenów jest zbiorowisko roślin w dolinie Potoku Maćkowy, na byłych terenach wojskowych. Zbocza porośnięte są gęsto drzewami i krzewami, które mają charakter semileśny. Występują tu: klony, wiązy, jesiony, dęby, leszczyny, formy krzewiaste i drzewiaste wierzby kruchej i olchy, bez czarny, głóg, róża, jeżyna a także rokitnik. Tworzą one dobre warunki bytowania dla fauny. W dnie doliny występują zbiorowiska roślinności nadwodnej i bagiennej, a wśród drzew zaczyna dominować olsza i wierzba. W zadrzewieniach porastających północną krawędź doliny zauważa się występowanie zdziczałych drzew owocowych. Pomimo dużej dewastacji (ruiny, stare fundamenty, mury oporowe) teren ten jest bardzo malowniczy, a okazy drzew są cenne. W pobliżu pozostałości budowli wojskowych rosną okazałe świerki. .Pagórek wysoczyzny o charakterystycznych dużych spadkach porastają zwarte grupy głogów i dzikiej róży. Rejon zagłębienia bezodpływowego o podłożu mułowo-torfowym porośnięty jest roślinnością nawodną i bagienną z towarzyszącymi wierzbami i olchami. Na skraju z ulicą Niepołomicką występuje las olchowy o powierzchni ok.1ha. Las buduje olcha czarna z gęstym poszyciem, w którego skład wchodzą porzeczka, kruszyna, czarny bez.

Jak już wcześniej wspomniano na badanym terenie przeważają zbiorowiska antropogeniczne – nieużytki, tereny łąk, zarośla, itp. Najbardziej wartościowy przyrodniczo jest ponadlokalny korytarz ekologiczny łączący tereny zieleni na wysoczyźnie poprzez dolinę Raduni z Obszarem Chronionego Krajobrazu Żuław Gdańskich. Powoduje to specyficzne uwarunkowania w kształtowaniu koncepcji zagospodarowania przestrzennego Ogólnomiejskiego Systemu Terenów Aktywnych Biologicznie, który w analizowanym obszarze obejmuje:

- zadrzewioną dolinę Potoku Maćkowy i przyległe tereny z grupami drzew i krzewów,
- dolinę Potoku Oruńskiego)
- duży kompleks roślinności segetalnej z śródpolnymi zadrzewieniami i krzewami, porastający strefę krawędziową wysoczyzny wraz z doliną potoku M-1,
- tereny podmokłe i bagienne zagłębienia bezodpływowego z roślinnością hydrogeniczną i lasem olchowym.

Stwierdza się, że planowane zagospodarowanie terenu i rozwiązania w zakresie rozbudowy infrastruktury przedstawione w planie w istotny sposób chronią powiązania ekologiczne. W projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego planuje się zachowanie rozległych terenów zielonych we wschodniej części analizowanego obszaru (strefa krawędziowa wysoczyzny – tereny 053-Z64 i 059-Z64), w dolinie potoku Maćkowy (tereny 040-ZP62 i 036-ZP62) i w dolinie Potoku Oruńskiego (teren 002-ZP62) oraz rejonie zagłębienia bezodpływowego. Chroni się również las (021-ZL). Na terenach, na których nie stwierdzono istotnych walorów przyrodniczych lub zagrożeń związanych z zainwestowaniem, dopuszcza się intensywne zagospodarowanie pod zabudowę mieszkaniową i usługową. Na tej podstawie można stwierdzić, że planowane zmiany dotyczące zagospodarowania terenu nie wpłyną istotnie na stan środowiska oraz jego bioróżnorodność.

6.3.6. Skutki realizacji ustaleń projektu planu na warunki klimatu lokalnego.

Realizacja ustaleń planu polegająca na wprowadzeniu zabudowy, infrastruktury technicznej oraz przebieg dróg przyczyni się do:

- zmiany kierunku i prędkości wiatrów (zmniejszenie prędkości wiatru) głównie w sąsiedztwie zabudowy,
- zwiększenie powierzchni zacienienia w sąsiedztwie zabudowy,
- podwyższenie temperatury (budynki absorbują więcej ciepła niż tereny zieleni),
- mniejsza liczba dni z zamgleniem.

Generalnie można przyjąć, iż ustalenia planu będą miały nieznaczny wpływ na klimat lokalny (charakterystyczny dla Wysoczyzny Gdańskiej), obszaru objętego granicami projektu planu.

6.3.7. Skutki realizacji ustaleń projektu planu na obszary i obiekty chronione w tym na obszary Europejskiej Sieci Ekologicznej Natura 2000

W granicach projektu planu oraz w jego bezpośrednim sąsiedztwie nie występują obszary i obiekty objęte ochroną przyrody.
Zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 21 lipca 2004 roku w sprawie obszarów specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 i z Rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 5 września 2007 roku zmieniające rozporządzenie w sprawie obszarów specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 analizowany fragment miasta nie został włączony w granice wyznaczonych obszarów. Najbliżej położonymi, w stosunku do terenu objętego projektem planu jest Obszar Specjalnej Ochrony Ptaków o kodzie PLB 220005 "Zatoka Pucka" - około 10,0 km w kierunku północno-zachodnim. Natomiast najbliżej położonym Specjalnym Obszarem Ochrony Siedlisk jest obszar oznaczonym kodem PLH 220030 „Twierdza Wisłoujście" oddalony - około 9,0 km na północny-zachód.
Realizacja ustaleń projektu planu nie spowoduje pogorszenia stanu środowiska występujących w znacznej odległości form ochrony przyrody.

6.3.8. Skutki realizacji ustaleń projektu planu na zdrowie ludzi obszaru objętego projektem planu oraz na terenach pozostających w zasięgu.

Realizacja nowych tras komunikacyjnych i podniesienie parametrów istniejącym ulicom, będzie oddziaływała w zakresie uciążliwości aerosanitrnych oraz akustycznych, które będą miały wpływ na zdrowie i życie ludzi. Uciążliwości aerosanitarne mają bezpośredni wpływ na dolegliwości układu oddechowego oraz układ krążenia. Natomiast oddziaływanie hałasu ma szkodliwy wpływ na narządy słuchu. Podwyższone stężenia zanieczyszczeń występują w pobliżu głównych ciągów dojazdowych. Dominujący udział w emisji zanieczyszczeń na tym terenie będzie mieć emisja komunikacyjna związana z funkcjonowaniem istniejących ciągów komunikacyjnych: Trakt św. Wojciecha (poza planem), Starogardzka (poza planem), Niepołomicka oraz planowana „Nowa Świętokrzyska" (poza planem). Zakładany docelowo wzrost ilości samochodów na istniejących ulicach w stosunku do obecnego natężenia ruchu pojazdów nie wywoła proporcjonalnego wzrostu stężeń, a uwzględniając stałą poprawę emisji jednostkowych z pojazdów prognozowane stężenia mogą być nawet niższe. Uwzględniając, że nowe zainwestowanie będzie generować wzrost liczby mieszkańców do około 12 tys. (obecnie w obszarze projektu planu 2 tys.), co z kolei spowoduje zwiększenie ruchu samochodowego na ulicach istniejących i nowo projektowanych.

6.3.8.1. Skutki realizacji ustaleń projektu planu na warunki aerosanitarne.

Na stan aerosanitarny powietrza obszaru projektu planu oraz terenów przyległych wpływ będą miały składniki emisji zanieczyszczeń pochodzące od pojazdów samochodowych poruszających się po drogach. Silniki spalinowe emitują przede wszystkim: węglowodory, acetyle, aldehydy, tlenki azotu i węgla a także związki siarki oraz pewne ilości silnie toksycznego benzo(a)pirenu. Etylina jest źródłem emisji pyłów zawierających 30% związków ołowiu. Obok zanieczyszczeń pyłowych i gazowych związanych ze spalaniem paliw, drogi stanowią również źródło zanieczyszczeń pyłowych pochodzących ze ścierania powierzchni asfaltowych i ogumienia.

Stężenie substancji toksycznych w powietrzu w otoczeniu drogi zależy od :

- natężenia ruchu,
- struktury rodzajowej ruchu,
- stanu technicznego pojazdów, ich konstrukcji,
- rodzaju i jakości paliwa,
- szybkości i płynności ruchu pojazdów,
- rozwiązań geometrycznych dróg i skrzyżowań oraz i inne,

natomiast rozprzestrzenianie się zanieczyszczeń, zależy od :

- od warunków pogodowych (kierunek i siała wiatru),
- lokalnego mikroklimatu,
- obecność zabudowy,
- rodzaju i zawartości roślinnych osłon izolacyjnych.

Biorąc pod uwagę, że natężenie ruchu samochodowego na drogach po realizacji ustaleń projektu planu się zwiększy to można wnioskować, że będzie to miało wpływ na warunki aerosanitarne powietrza przede wszystkim na zabudowę mieszkaniową na terenach: 003-M/U31, 004-M/U31, 005-M/U31, 008-M/U31, 015-M/U31, 018-M/U32, 019-M23, 022-M/U31, 024-M/U31, 026-M/U31, 027-MN27, 032-M/U31, 033-M22, 041-M22, 042-M22, 048-MN21, 055-M/U31, 057-M/U31. Jednak nie będzie powodować występowania podwyższonych stężeń czy przekroczeń dopuszczalnych stężeń.

W celu uzyskania maksymalnie wysokich standardów zamieszkiwania dla mieszkańców planowanej zabudowy mieszkaniowej lub mieszkaniowo-usługowej w projekcie planu ustalono zaopatrzenie w ciepło z sieci ciepłowniczej lub niskoemisyjnych źródeł lokalnych. Duże znaczenie dla utrzymania dobrego stanu aerosanitarnego ma również wprowadzenie znacznej ilości zadrzewień, które pełnić będą rolę filtracyjną w stosunku do zanieczyszczeń.

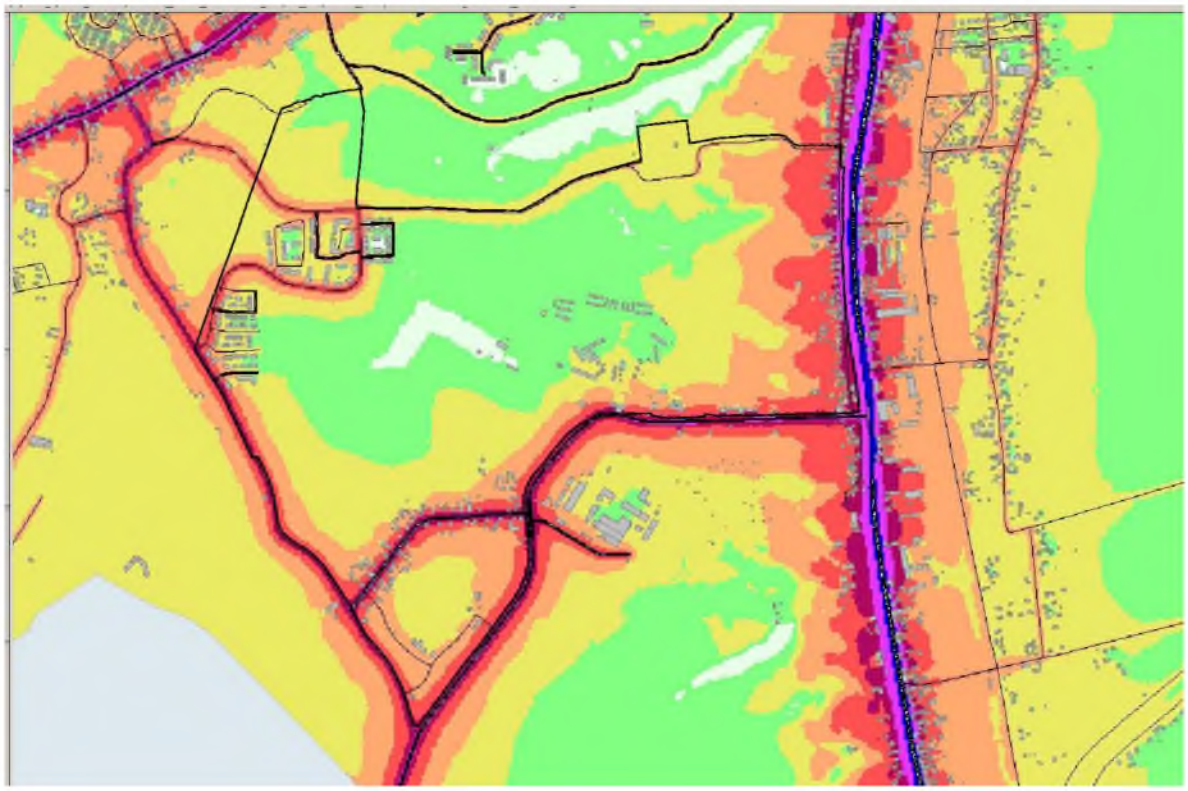
6.3.8.2. Skutki realizacji ustaleń projektu planu na warunki klimatu akustycznego.

Na klimat akustyczny terenu objętego projektem planu wpływ ma i nadal będzie miał przede wszystkim hałas komunikacyjny istniejących dróg i projektowanych. Ten rodzaj oddziaływań akustycznych na środowisko będzie ściśle związany z parametrami ruchowymi (strukturą i natężeniem ruchu pojazdów samochodowych, prędkością ruchu, kulturą jazdy itp.) oraz parametrami dróg (rodzaj, w tym cechy chemiczne, fizyczne, stan nawierzchni. Podstawowym źródłem hałasu w stosunku do obszaru opracowania, jak i w stosunku do jego otoczenia są ulice Trak Św. Wojciecha, Starogardzka i Niepołomicka. Ich wpływ ogranicza się do terenów bezpośrednio przylegających. W miarę oddalania się od tras komunikacyjnych natężenie hałasu maleje. Wg „Map Akustycznych Miasta Gdańska", wykonanej przez firmy BMT CORDAH i ACESOFT w 2007 roku wynika, że może wystąpić przekroczenie na terenach mieszkaniowych. W Rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku określono dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej 60dB, zabudowy jednorodzinnej 55 dB – pory dziennej). Przybliżony zasięg tych negatywnych oddziaływań na tereny zabudowy mieszkaniowej tych tras przedstawia tabela 2 oraz rys. 3

Tabela 2 Średni zasięg izoton 55 dB i 60 dB od wybranych ulic

Źródło hałasu	**Zasięg izotony 55dB w porze dziennej**	**Zasięg izotony 60dB w porze dziennej**
ul. Niepołomicka	~ 25 m	~ 80m
ul. Przemian	~ 30 m	~ 90m
ul, Starogardzka	~ 50 m	~ 100m
ul. Trakt św. Wojciecha	~ 25 m	~80m

W obszarze oddziaływań ruchu samochodowego znajdują się fragmenty następujących terenów zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej: 008-M/U31, 015-M/U31, 018-M/U32, 019-M23, 022-M/U31, 024-M/U31, 026-M/U31, 027-MN27, 032-M/U31, 033-M22, 041-M22, 042-M22, 048-MN21,055-M/U31, 057-M/U31.



Rys.3. Długookresowy hałas drogowy– źródło Mapa Akustyczna Miasta Gdańska, 2007 r.

Przewidywana realizacja drogi Nowej Świętokrzyskiej może spowodować wzrost hałasu na terenach 003-M/U31, 004-M/U31, 005-M/U31.

Przewiduje się że zmiana klimatu akustycznego występować będzie również okresowo podczas realizacji inwestycji budowlanych związana z eksploatacją maszyn budowlanych.

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

W przedstawionym planie nie projektuje się rozbudowy sieci wysokiego napięcia. Można więc przewidywać, że promieniowanie elektromagnetyczne nie będzie w istotny sposób oddziaływać na środowisko naturalne oraz zdrowie ludzi

Zapisy ustaleń projektu planu nie wykluczają lokalizacji wolnostojących masztów telefonii komórkowej. Dla lokalizacji takich obiektów zgodnie z Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2004 r. (Dz. U. Nr 257/04 poz. 2573) i Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 10 maja 2005 r. (Dz. U. Nr 92/05 poz. 769) wymagany jest raport oddziaływania na środowisko .

6.3.8.4. Skutki realizacji ustaleń projektu planu na ryzyko wystąpienia poważnych awarii oraz przykładowe rozwiązania zabezpieczające

Planowane przeznaczenie terenu objętego projektem planu wyklucza ryzyko powstania poważnej awarii w rozumieniu ustawy Prawo Ochrony Środowiska.

6.3.8.5. Skutki realizacji ustaleń projektu planu na walory krajobrazowe i otoczenie

Głównym przekształceniem krajobrazu będzie zmiana jego charakteru z otwartego na zabudowany. Ograniczeniu ulegnie zakres widoczności. Na krawędzi wysoczyzny mocno wyeksponowanej od strony wschodniej, z której rozciąga się wspaniała panorama na Stare Miasto i Żuławy powstaną zabudowania mieszkań jednorodzinnych. W ramach ochrony wartości krajobrazowych plan zagospodarowania przestrzennego przewiduje zagospodarowanie w formie zieleni:

- tereny w strefie krawędziowej (052-Z62, 053-Z64, 059-Z64),
- tereny w środkowej części doliny Potoku Maćkowy (036-ZP62,040-ZP62),
- tereny w dolinie Potoku Oruńskiego wchodzącej w granice projektu planu (002-ZP62),
- tereny położone zagłębieniu bezodpływowym (028-Z64, 030-Z64, 031-ZP62)

oraz zaleca wprowadzenie wzdłuż projektowanych ciągów komunikacyjnych szpalery drzew. Podniesienie atrakcyjności krajobrazu nastąpi na skutek realizacji zbiorników retencyjnych z okalającymi je terenami zieleni (020 –D, 029-D, 039-D, 054-D). W generalnej ocenie realizacja ustaleń planu spowoduje istotne zmiany krajobrazu w przypadku zabudowy wielorodzinnej.

7. OCENA ZGODNOŚCI PLANOWANEGO UŻYTKOWANIA I ZAGOSPODAROWANIA TERENU OBJĘTEGO PROJEKTEM PLANU Z UWARUNKOWANIAMI OKREŚLONYMI W OPRACOWANIU EKOFIZJOGRAFICZNYM

Wnioski i wytyczne zawarte w opracowaniu ekofizjograficznym były podstawą dla prac nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz niniejszą prognozą. Najważniejszym postulatem przyrodniczym dla przedmiotowego obszaru jest zapewnienie warunków prawidłowego funkcjonowania i zagospodarowania najcenniejszych elementów środowiska przyrodniczego który w analizowanym obszarze obejmuje:

- zadrzewioną dolinę Potoku Maćkowy i przyległe tereny z grupami drzew i krzewów,
- dolinę Potoku Oruńskiego)

- duży kompleks roślinności segetalnej z śródpolnymi zadrzewieniami i krzewami, porastający strefę krawędziową wysoczyzny wraz z doliną potoku M-1,
- tereny podmokłe i bagienne zagłębienia bezodpływowego z roślinnością hydrogeniczną i lasem olchowym.

Plan realizuje w pełni te założenie i te komponentów środowiska nie zostanie zdegradowany.

Ponadto projekt planu uwzględnia najważniejsze aspekty zawarte w opracowaniu ekofizjograficznym, należą do nich:

- przystosowanie projektu do trudnych warunków morfologicznych i gruntowo–wodnych i topoklimatycznych (utrzymanie funkcji zieleni na terenach o dużych spadkach, złych warunkach klimatu lokalnego, płytkiego zalegania wód gruntowym z okresowym występowaniem na powierzchni ziemi);
- utrzymanie ciągłości istniejącego elementu osnowy ekologicznej miasta (OSTAB)
- modernizacja układu komunikacyjnego (lepszy stan techniczny dróg);
- stosunkowo wysoki procent powierzchni biologicznie czynnej na terenach zabudowy mieszkaniowej;
- zachowanie istniejącej zieleni wysokiej,
- na terenach wystromionych ograniczono swobodną penetrację pieszą poprzez urządzenie ciągów pieszych,
- zaopatrzenie w ciepło z sieci ciepłowniczej lub niskoemisyjnych źródeł lokalnych;

Istnieją również pewne niezgodności projektu planu z uwarunkowaniami przedstawionymi w opracowaniu ekofizjograficznym i dotyczą one możliwości tymczasowego odprowadzenie ścieków bytowych do zbiorników bezodpływowych do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej co może wpłynąć na zagrożenie dla wód gruntowych.

8. PODSUMOWANIE

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

Skutki realizacji ustaleń projektu planu	Tereny ich występowania
Utrzymanie znaczącego potencjału biotycznego,	001-D, 002-ZP62, 014-D, 016-ZP62,020-D,021-ZL,028-Z64, 029-D, 030-Z64, 031-ZP62, 040-ZP62, 039-D, 036-ZP62, 052-ZP62, 053-Z64, 054-D, 059-Z64, fragmenty terenów: 003-M/U31, 008-M/U31, 019-M23, 023-M22 , 034-M23, 042-M22, 043-M/U31, 045-M/U31, 047-MN21, 048-MN21, 049-M22, 050 MN21, 055-M/U31, 057-M/U31

Zachowanie istniejącego zainwestowania kubaturowego, utrzymanie dotychczasowych walorów biotycznych	006-MW34, 007-MW34, 022-M/U31, 026-M/U31, 032-M/U31 041-M22 , 046-U33, 055-M/U31 057-M/U31, fragmenty terenów: 008-M/U31
Powstanie nowych walorów środowiska związanych ze zmniejszeniem ogólnej powierzchni biologicznie czynnej i wprowadzeniem nowego zainwestowania	009U-51, 010-U33, 011-M23, 019-M23, , 023-M22, 027-MN21, , 033-M22, 034-M23, 041-M22, 042-M22, 043-M/U31, 044-U33, 045-M/U31, 046–U33, 047-MN21, 048-MN21, 049-M22, 050-MN21, 051-W, 056-U33, 061-M/U31,063-U33, fragment terenów: 003-M/U31, 007-MW34 008M/U31
Przekształcenia związane ze znacznym zmniejszeniem powierzchni biologicznie czynnej oraz wprowadzeniem nawierzchni utwardzonych,	004-M/U32, 005-M/U32, 063-U33 012-M/U31,013-M/U31, 015-M/U31, 017-M/U31, 018-M/U32, 024-M/U31, 025-W, 035-M/U31, 037-U33, 038-P/U41, 062-P/U41, część terenów 003-M/U31, 008M/U31
Znaczne przekształcenia, minimalizacja powierzchni biologicznie czynnej, wprowadzenie nawierzchni nieprzepuszczalnych oraz źródeł uciążliwości komunikacyjnych	064-KD81, 065-KD80, 066-KD80, 067-KZ95, 068-KD81, 069-KD80, 070-KD80, 071-KS, 072-KD81,073-KD81, 074-KD81, 075KD-81, 076KD81, 078KD-81, 080-KD81, 081-KD81,

WNIOSKI:

1. Ustalenia zawarte w projekcie planu stwarzają możliwość zagospodarowania obszaru Maćkowy dla potrzeb związanych między innymi z: zabudową mieszkaniową (jednorodzinną, wielorodzinną, usługową, terenów zieleni urządzonej i nieurządzonej (tereny zieleni ekologiczno-krajobrazowej), terenów komunikacji i obsługi drogowej, terenów urządzeń produkcyjno-usługowych technicznych.
2. Projekt planu zapewnia zgodnie z „Programem inwestycyjnym, zabezpieczenie przeciwpowodziowe miasta Gdańska od wód ze zlewni Kanału Raduni" możliwość budowy zbiorników retencyjnych.
3. Rozmieszczenie przestrzenne planowanych rodzajów użytkowania terenów jest w pełni zgodne z uwarunkowaniami zapisanymi w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz w opracowaniu ekofizjograficznym.
4. W zakresie projektu ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego badanego obszaru, ocenia się pozytywnie:
   - wymagania dotyczące ładu przestrzennego,
   - zasady ochrony wartości przyrodniczych, krajobrazowych i ochrony zieleni,
   - wprowadzenie zieleni o funkcjach ekologicznych i ochronnych,

- uwzględnienia ochrony terenów narażonych na potencjalne i aktywne zagrożenia ruchami masowymi ziemi poprzez zachowanie funkcji zieleni ochronnej lub odsunięcie linii zabudowy od strefy zagrożenia.

5. Prognoza ujawniła natomiast możliwe mało korzystne dla środowiska przyrodniczego skutki realizacji niektórych elementów ustaleń planu. Do nich należą między innymi:
   - zmniejszenie ogólnej powierzchni biologicznie czynnych (przeznaczonych pod zabudowę),
   - prognozowane niewielkie pogorszenie warunków akustycznych,
   - zwiększenie emisji zanieczyszczeń do powietrza występujących w pobliżu głównych ciągów komunikacyjnych,
   - przekształcenie powierzchni ziemi oraz ingerencja w podłoże gruntowe i stosunki wodne w związku z posadowieniem budynków,
   - znaczne zmiany w fizjonomii krajobrazu.
6. Prognoza oddziaływania na środowisko nie wykazała prawdopodobieństwa powstania znaczących zagrożeń w związku z realizacją ustaleń projektu planu.
7. Podsumowując, należy ocenić, że realizacja ustaleń projektu planu w granicach obszaru objętego opracowaniem spowoduje zmniejszenie obecnych zasobów środowiska przyrodniczego, jednak zastosowanie odpowiednich zabiegów i proekologiczne wykorzystanie istniejących uwarunkowań przyrodniczych umożliwi dalsze prawidłowe funkcjonowanie środowiska oraz nie spowoduje negatywnych i konfliktowych oddziaływań na środowisko i ekologiczne warunki życia ludzi.

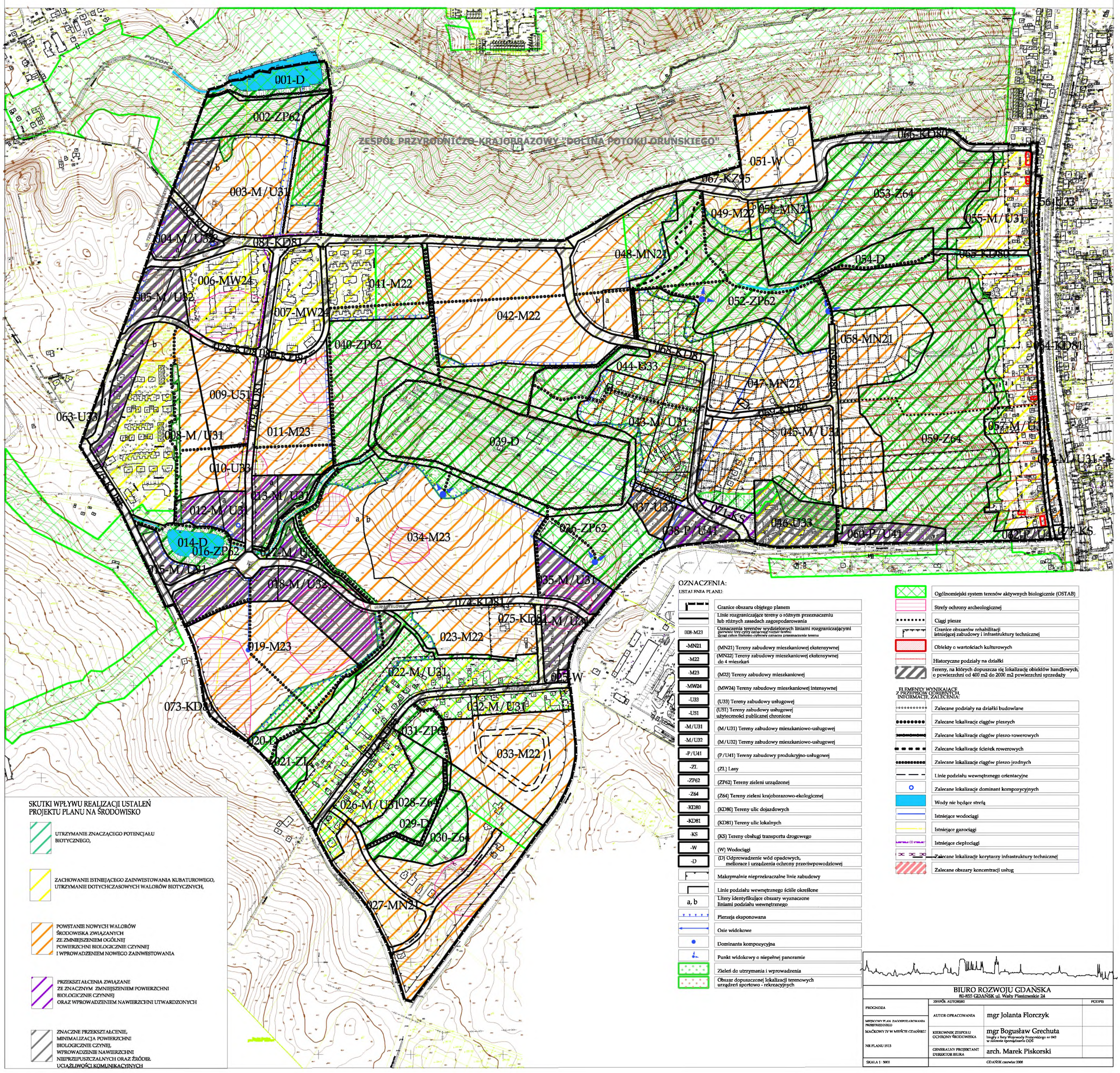
PROGNOZA ODDZIAŁYWANIA NA ŚRODOWISKO PROJEKTU

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

MAĆKOWY IV W MIEŚCIE GDAŃSKU

SKALA 1 : 5000

NR 1913


ZESPÓŁ PRZYRODNICZO-KRAJOBRAZOWY "DOLINA POTOKU ORUŃSKIEGO"
POTOK
001-D
002-ZP62
003-M/U31
004-M/U32
005-M/U32
006-MW24
007-MW24
008-M/U31
009-U51
010-U33
011-M23
012-M/U31
013-M/U31
014-D
015-M/U31
016-ZP62
017-M/U31
018-M/U32
019-M23
020-D
021-ZL
022-M/U31
023-M22
024-M/U31
025-W
026-M/U31
027-MN21
028-Z64
029-D
030-Z64
031-ZP62
032-M/U31
033-M22
034-M23
035-M/U31
036-ZP62
037-U33
038-P/U41
039-D
040-ZP62
041-M22
042-M22
043-M/U31
044-U33
045-M/U31
046-U33
047-MN21
048-MN21
049-M22
050-MN21
051-W
052-ZP62
053-Z64
054-D
055-M/U31
056-U33
057-M/U31
058-MN21
059-Z64
060-P/U41
061-P/U41
062-P/U41
063-U33
064-KD81
065-KD80
066-KD80
067-KZ95
068-KD81
069-KD80
070-KD80
071-KS
072-KD81
073-KD81
074-KD81
075-KD81
076-KD81
077-KS
078-KD81
079-KD81
080-KD81
081-KD81
082-KD81
083-KD81
084-KD81
085-KD81
086-KD81
087-KD81
088-KD81
089-KD81
090-KD81
091-KD81
092-KD81
093-KD81
094-KD81
095-KD81
096-KD81
097-KD81
098-KD81
099-KD81
100-KD81
101-KD81
102-KD81
103-KD81
104-KD81
105-KD81
106-KD81
107-KD81
108-KD81
109-KD81
110-KD81
111-KD81
112-KD81
113-KD81
114-KD81
115-KD81
116-KD81
117-KD81

ANEKS DO PROGNOZY ODDZIAŁYWANIA NA ŚRODOWISKO PROJEKTU

MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
MAĆKOWY IV W MIESCIE GDAŃSKU
(NR PLANU 1913)

BIURO ROZWOJU GDAŃSKA

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

ZESPÓŁ OCHRONY ŚRODOWISKA

TEMAT	**ANEKS DO PROGNOZY ODDZIAŁYWANIA NA ŚRODOWISKO PROJEKTU** MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO **MAĆKOWY IV W MIEŚCIE GDAŃSKU** (nr planu **1913**)
DATA	listopad 2008 r.
KIEROWNIK ZESPOŁU OCHRONY ŚRODOWISKA	mgr Bogusław Grechuta biegły z listy Wojewody Pomorskiego nr 042 w zakresie sporządzania OOŚ
AUTOR	mgr Jolanta Florczyk
DYREKTOR BIURA	mgr inż. arch. Marek Piskorski

Niniejszy aneks do prognozy oddziaływania na środowisko projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Maćkowy IV w mieście Gdańsku wykonano w wyniku rozpatrzenia uwag zgłoszonych po jego pierwszym wyłożeniu w dniach od 01.09.2008 do 29.09.2008 roku.

Na terenach 028-ZP64, 030-ZP64, położonych w obrębie zagłębienia bezodpływowego w jego południowej części dokonano zmiany ich przeznaczenia z zieleni ekologiczno-krajobrazowej na zieleń ogólnodostępną (028-ZP62, 030-ZP62). W obrębie zagłębienia bezodpływowego występuje też teren oznaczony symbolem 029-D przeznaczony do odprowadzenia wód opadowych, melioracje i urządzenia ochrony przeciwpowodziowej. W celu prawidłowego zagospodarowania tego terenu zmieniono jego zasięg 029-D kosztem terenów 028-ZP62 i 031-ZP62 (przedstawia to załącznik graficzny prognozy oddziaływania na środowisko do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Maćkowy IV w mieście Gdańsku).

Wyżej wyszczególnione zmiany korzystnie wpłyną na stan środowiska. Pozwolą na racjonalne wykorzystanie potencjału przyrodniczego na obszarze planu: poprawę mikroklimatu, warunków glebowych i zwiększenie bioróżnorodności, poprawę stosunków wodnych na obszarach przyrodniczo cennych, poprawę walorów krajobrazowych i rekreacyjnych (oczka i zbiorniki wodne) oraz poprawy zabezpieczenia przed lokalnymi podtopieniami i powodziami. Przeznaczenie terenu niecki bezodpływowej, na cele zieleni i odprowadzenia wód opadowych, melioracji realizuje wyżej wymienione cele. Ponadto realizacja zieleni ogólnodostępnej zmniejszy deficyt terenów rekreacyjnych dla mieszkańców nowo powstających osiedli w tej części miasta.

Zmiana ustaleń projektu planu na terenach oznaczonych symbolami: 042-M22, 049-M22, 050-MN21 i 052-ZP62 dotyczą:

- wyłączenia z zabudowy ich części;
- ustalenie zieleni do utrzymania i wprowadzenia;
- określenia maksymalnej nieprzekraczalnej linii zabudowy
- przeznaczenia na zieleń ogólnodostępną.

Zmiany te zostały wprowadzone ponieważ w „Opracowaniu ekofizjograficznym problemowym geologia – ruchy masowe" 2006r. zakwalifikowano te fragmenty terenów do potencjalnie zagrożonych ruchami masowymi ziemi. Z uwagi na to, iż metoda wykonania opracowania dostosowana była do potrzeb planistycznych

może zaistnieć sytuacja, że po wykonaniu szczegółowych badań geologicznych i analizy stateczności wykonanych na potrzeby projektu budowlanego konkretnej inwestycji (zgodnie z przepisami prawa budowlanego) zabudowa na tym terenie okaże się możliwa, z zastosowaniem odpowiednich środków technicznych zabezpieczających statykę terenu oraz posadowionych na nim budowli, jeśli taka potrzeba zostanie wykazana w wykonanych badaniach. W projekcie planu w kartach terenów wprowadzono w pkt. 18 informacje o potencjalnym zagrożeniu ruchami masowymi bez wykluczania obszaru z zabudowy. Czyli w zmienionym projekcie planu, na terenach 042-M22, 049-M22, 050-MN21 zostaną usunięte zapisy, które skutkują wyłączeniem fragmentów działek z zabudowy, w związku z tym też granice terenu 052-ZP62 zostały skorygowane. Ponadto w terenie 042-M22 jego południowo- zachodni fragment (około 0,9 ha), został włączony do OSTAB-u ze względu na projektowane ustalenie zieleni do utrzymania i wprowadzenia (łącząc się ze strukturą przestrzenną terenów zieleni doliny Potoku Maćkowy). W związku z tym teren 042-M22 wyłączono z OSTAB-u. Zmiana ta nie wpływa na zachowanie najważniejszej zasady, niezbędnej dla jego funkcjonowania, jaką jest zachowanie ciągłości przestrzennej. Położone dalej na południe tereny ZP62 wraz z planowanym zbiornikiem retencyjnym stanowić będą wystarczająco mocne powiązanie ekologiczne. Zapis w karcie terenu 042-M22 o przeznaczeniu 30% powierzchni biologicznie czynnej na zadrzewienia zmieniono na wymóg przeznaczenia pod zadrzewienia lub zakrzewienia.

Zmiany ustaleń projektu planu dla terenów 042-M22, 049-M22, 050-MN21, 052-ZP62 będą miały wpływ na niewielkie zmniejszenie powierzchni biologicznie czynnej oraz nieznaczne zmniejszenie powierzchni przeznaczonych na urządzenie terenów zieleni ogólnodostępnej.

Prognozuje się, że zmienione ustalenia analizowanego projektu planu będą miały nieznaczny wpływ na środowisko przyrodnicze. Zakres zmian w projekcie planu nie wpływa na ocenę skutków realizacji ustaleń planu dla środowiska ani nie zmienia wniosków zawartych w prognozie oddziaływania na środowisko projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Maćkowy IV w mieście Gdańsku

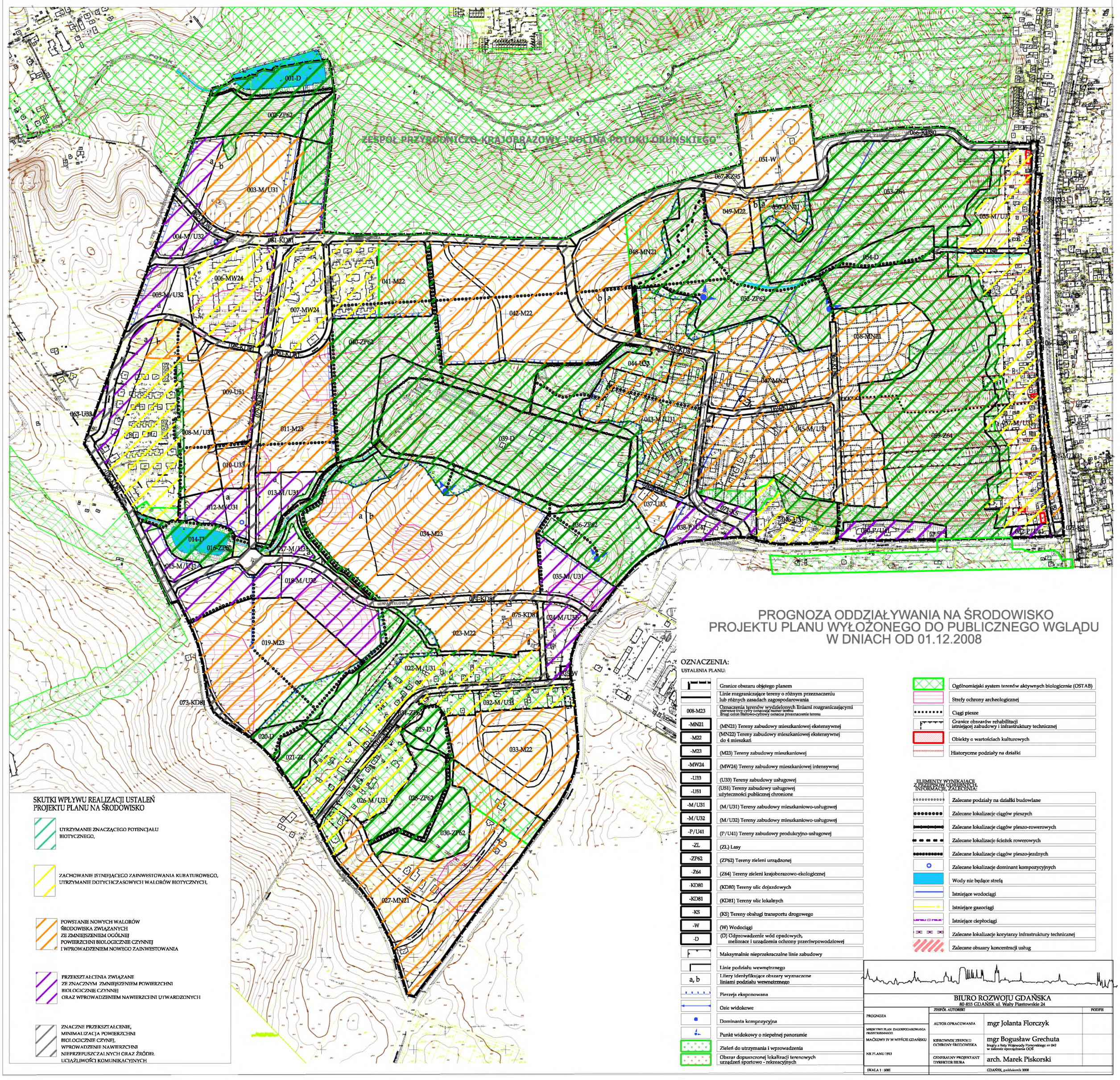
PROGNOZA ODDZIAŁYWANIA NA ŚRODOWISKO PROJEKTU

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

MAĆKOWY IV W MIEŚCIE GDAŃSKU

SKALA 1 : 5000

NR 1913


ZESPÓŁ PRZYRODNICZO-KRAJOBRAZOWY "DOLINA POTOKU OLIWSKIEGO"
POTOK
001-D
002-ZP62
003-M/U31
004-M/U32
005-M/U32
006-MW24
007-MW24
008-M/U31
009-U51
010-U33
011-M23
012-M/U31
013-M/U31
014-D
015-M/U31
016-ZP62
017-M/U31
018-M/U32
019-M23
020-D
021-ZL
022-M/U31
023-M22
024-M/U31
025-W
026-M/U31
027-MN21
028-ZP62
029-D
030-ZP62
031-ZP62
032-M/U31
033-M22
034-M23
035-M/U31
036-ZP62
037-U33
038-P/U41
039-D
040-ZP62
041-M22
042-M22
043-M/U31
044-U33
045-M/U31
046-U33
047-MN21
048-MN21
049-M22
050-MN21
051-W
052-ZP62
053-Z64
054-D
055-M/U31
056-U33
057-M/U31
058-MN21
059-Z64
060-M/U31
061-KD81
062-KD80
063-U33
064-P/U41
065-KD80
066-KD80
067-KZ95
068-KD81
069-KD81
070-KD80
071-KS
072-KD81
073-KD81
074-KD81
075-KD81
076-KD81
077-KS
ul. Wiczlińska
ul. Kowalskiego
ul. Rybacka
ul. Wiejska
ul. Kowalskiego
ul. Rybacka
ul. Wiejska
ul. Kowalskiego
ul. Rybacka
ul. Wiej

BIURO ROZWOJU GDAŃSKA

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

ZESPÓŁ OCHRONY ŚRODOWISKA

TEMAT

OPRACOWANIE EKOFIZJOGRAFICZNE PODSTAWOWE DO

MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO **MAĆKOWY IV W MIEŚCIE GDAŃSKU** (nr planu **1913**)

DATA wrzesień 2006 r.

KIEROWNIK ZESPOŁU OCHRONY ŚRODOWISKA mgr Bogusław Grechuta
biegły z listy Wojewody Pomorskiego nr 042
w zakresie sporządzania OOŚ

AUTOR mgr Jolanta Florczyk

DYREKTOR BIURA mgr inż. arch. Marek Piskorski

Spis treści:

1. WSTĘP

2. ZAKRES OPRACOWANIA

3. ZAGOSPODAROWANIE TERENU

4. CHARAKTERYSTYKA ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO

4.1. Środowisko abiotyczne – warunki fizjograficzne

4.2. Środowisko biotyczne – charakterystyka szaty roślinnej

4.3. Powiązania przyrodnicze obszaru opracowania i stan jego ochrony prawnej

5. OCENA STANU WYBRANYCH ELEMENTÓW ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO I JEGO ZAGROŻENIA

6. WALORYZACJA ŚRODOWISKA

7. KIERUNKI KSZTAŁTOWANIA ŚRODOWISKA

8. WNIOSKI I WYTYCZNE Z ZAKRESU OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŚRODOWISKA

MATERIAŁY WYKORZYSTANE W OPRACOWANIU

1. WSTĘP

Opracowanie wykonano dla potrzeb Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego **Maćkowy IV w mieście Gdańsku,** na podstawie Rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 9 września 2002 roku w sprawie opracowań ekofizjograficznych (Dz. U. Nr 155 poz. 1298). Decyzja o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego podjęta została Uchwałą nr LII/1777/2006 Rady Miasta Gdańska z dnia 29 czerwca 2006 roku.

Celem opracowania jest:

- sporządzenie, dostosowanej do skali planu zagospodarowania przestrzennego, informacji o środowisku przyrodniczym i jego antropizacji na obszarze objętym planem,
- ustalenie na tej podstawie diagnozy stanu środowiska i jego waloryzacji,
- sformułowanie wniosków do planu dotyczących ochrony środowiska oraz proekologicznych zasad kształtowania zagospodarowania przestrzennego opracowywanego terenu.

Opracowanie składa się z :

a) części opisowej obejmującej :

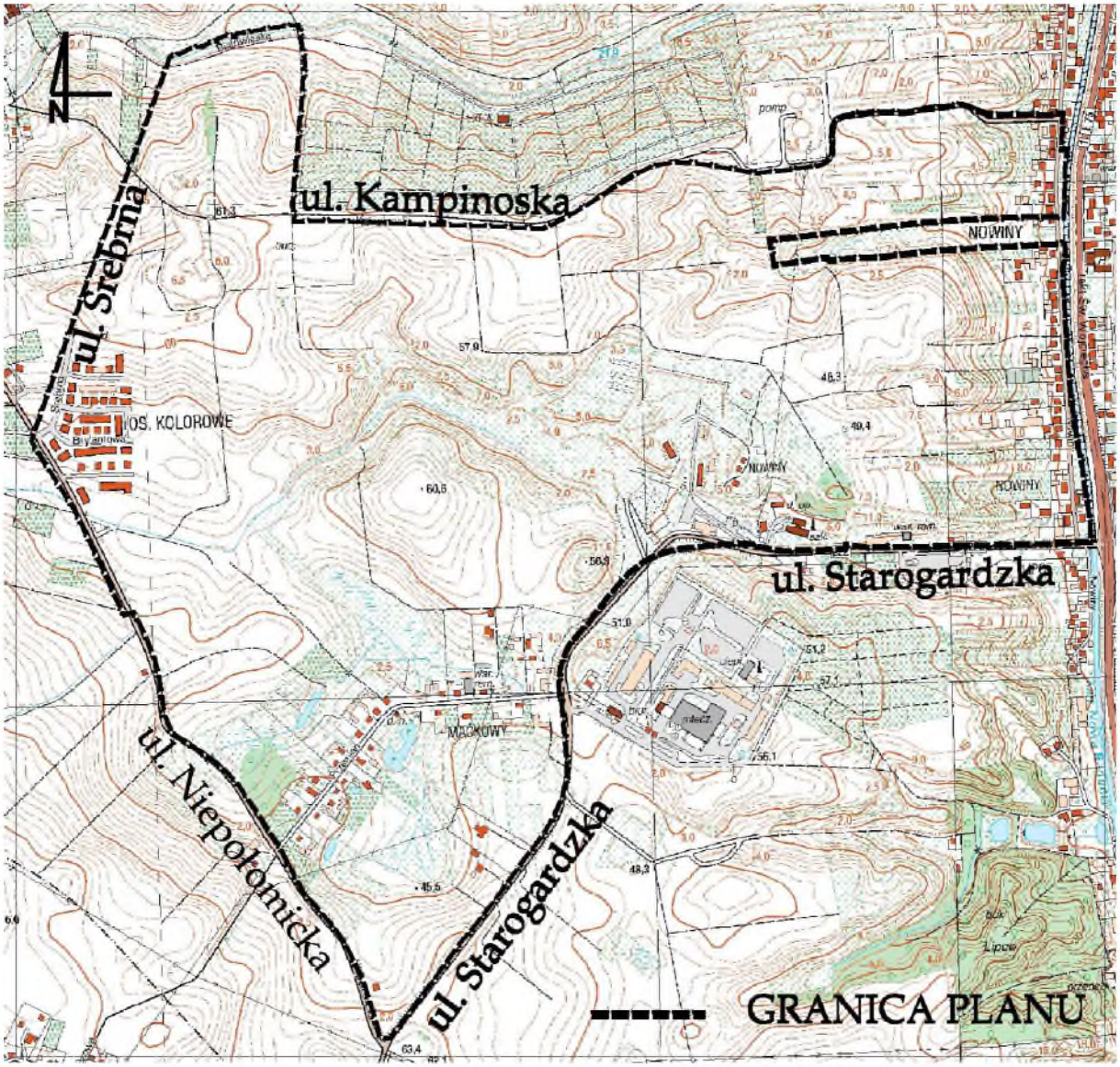
- charakterystykę poszczególnych elementów środowiska przyrodniczego z uwzględnieniem jego struktury i zagrożeń,
- wytyczne z zakresu ochrony i kształtowania środowiska,
- dokumentację fotograficzną.

b) części graficznej zawierającej :

- mapę w skali 1:2000 – opracowanie ekofizjograficzne,
- mapę w skali 1: 5000 – hipsometria.

2. ZAKRES OPRACOWANIA

Przedmiotem opracowania jest obszar w dzielnicy Gdańsk Maćkowy o powierzchni 211,30 ha, ograniczony ulicami: od północy Kampinoską; od wschodu Nowiny; od południa Starogardzką i od zachodu Niepołomicką i Srebrną – rys.1.



rys. 1 Granice planu Maćkowy IV

Teren ten objęty jest aktualnymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego:

- nr 1905 Maćkowy II – rejon ul. Starogardzkiej i Przemian, zatwierdzony uchwałą nr LX/804/98 Rady Miasta Gdańska z dnia 30 kwietnia 1998r;
- nr 1911 Maćkowy rejon ulicy Starogardzkiej, zatwierdzony uchwałą nr XIX/568/04 Rady Miasta Gdańska z dnia 22 stycznia 2004r.

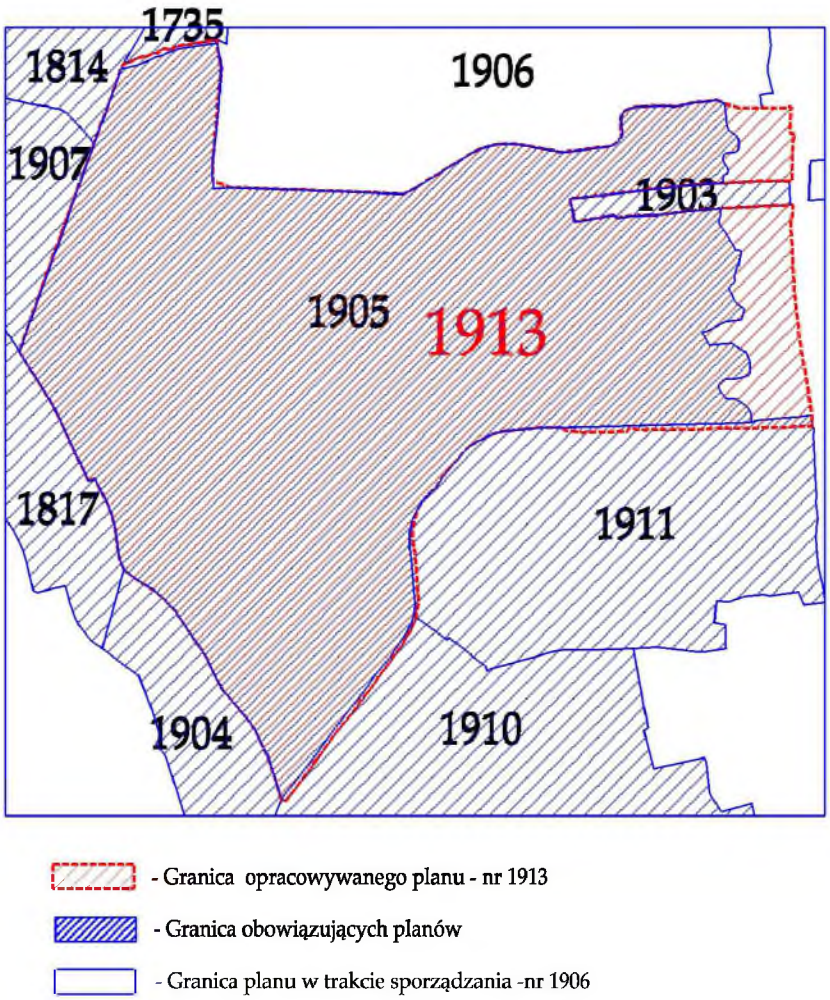
Zgodnie z w/w planami jest on przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową z terenami usług i zieleni parkowej, a także pod komunikację.

W uzasadnieniu ponownego przystąpienia do planu wymienia się między innymi potrzebę:

- dostosowania projektowanych linii rozgraniczających tereny pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i ulice lokalne w rejonie osiedla Kolorowego do istniejących podziałów geodezyjnych oraz układu drogowego. Korekty te umożliwią Miastu Gdańsk uruchomienie inwestycyjne około 3,6 ha terenów gminnych przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową i mieszkaniowo – usługową,
- weryfikacji obszarów zarezerwowanych w dotychczasowym planie pod zieleń urządzoną, zwłaszcza na gruntach prywatnych.

Obszar opracowania graniczy z zatwierdzonymi planami:

- od wschodu:
  - nr 1903 -Nowiny
- od południa:
  - nr 1911– Maćkowy – rejon Starogardzkiej,
  - nr 1910 – Maćkowy III,
- od zachodu:
  - nr 1904 – - Łostowice Południowe – rejon ul. Niepołomickiej i Starogardzkiej
  - nr 1817 - Łostowice Południowe – rejon ul. Niepołomickiej
  - nr 1907 – Łostowice rejon ul. Kampinoskiej i Niepołomickiej,
  - nr 1814 – Chełm- Łostowice – rejon Świętokrzyskiej,
- od północy:
  - nr 1735 – Trasa P-P na odcinku Oruni Górnej,



rys. 2 Schemat obowiązujących planów

Stan środowiska na terenie planu zdeterminowany jest wieloma czynnikami. Zostaną one wszystkie opisane w stopniu zależnym od rozpoznania (materiały archiwalne, wizje terenowe) i wpływu tych czynników na jego stan. Po wstępnej analizie można wnioskować, że szczególne znaczenie dla tego obszaru ma ukształtowanie powierzchni, warunki gruntowo-wodne oraz dotychczasowy sposób zagospodarowania (uprawy rolne).

3. ZAGOSPODAROWANIE TERENU

Zagospodarowanie terenu zdeterminowane zostało wczesnym osadnictwem wiejskim (Maćkowy, Nowiny i Łostowice - późniejsze dzielnice Gdańska). Teren na zapleczu tych trzech wsi wykorzystywany był rolniczo. Charakter zabudowy Nowin i

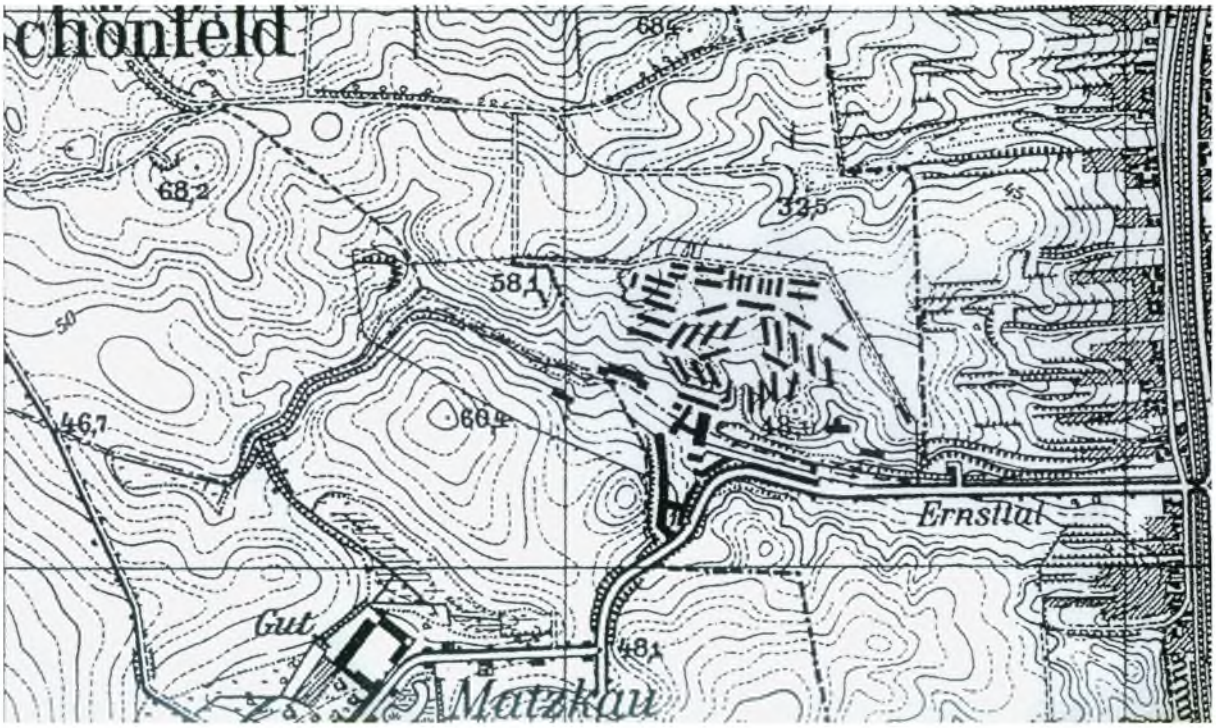
Maćkowy to domy jednorodzinne wzdłuż ulicy z przylegającymi do nich ogródkami i sadami, a dalej polami. Jeszcze w latach dziewięćdziesiątych, co dokumentują zdjęcia lotnicze z roku 1998, zdecydowana powierzchnia terenu zajęta była pod uprawy rolne, łąki i pastwiska. Obecnie takie użytki pozostały jedynie w rejonie Maćkowy i płatowo występują na zapleczu ulicy Nowiny. Zdecydowaną większość terenu stanowią nieużytki porośnięte niską roślinnością segetalną (murawa trawiasta) z licznymi samosiewami drzew. Dawne wsie Nowiny i Maćkowy na przestrzeni lat przekształciły się w osiedla podmiejskie z funkcją mieszkalno-rzemieślniczo-usługową. Najnowsze zabudowania w rejonie Gdańska Maćkowy stanowią rezydencje.

Na obszarach położonych w północno-zachodniej części planu powstały osiedla domów wielorodzinnych i jednorodzinnych „Kolorowe" i „Moje Marzenie".

fot. 1 Widok od ulicy Starogardzkiej na pola i osiedle „Moje Marzenie"

W centralnej części planu, w dolinie potoku Maćkowy, w latach przedwojennych powstał obóz karny Matzkau dla SS-owców. W czasie wojny był on filią obozu w Sztutowie. Na terenie obozu wybudowanych było 35 baraków. Cały teren okolony był 3,5 km długim i 2,5 m wysokim parkanem. Po wojnie, do końca lat osiemdziesiątych teren użytkowało wojsko. Aktualnie z dawnych budowli pozostały dwa substandardowe baraki. Teren byłego obozu jest bardzo ciekawy krajobrazowo i

wartościowy przyrodniczo. Strome stoki doliny potoku są porośnięte zwartymi kępami drzew i krzewów o dużej różnorodności gatunkowej.



rys. 3 Teren byłego obozu Matzkau

Omawiany obszar okalają drogi o znaczeniu regionalnym - ulica Starogardzka i lokalnym - ulica Niepołomicka. Ulica Kampinoska na znacznym odcinku jest drogą nieutwardzoną i stanowi jedynie dojazd do ogródków działkowych „Nad Oranią". W bezpośrednim sąsiedztwie obszaru planu, na południowym wschodzie usytuowany jest zakład Spółdzielni Mleczarskiej „Maćkowy", który ma negatywny wpływ na stan aerosanitarny okolicznych terenów. Od wschodu, równolegle do ulicy Nowiny przebiega droga krajowa Trakt Św. Wojciecha. Od północy z terenem planu graniczy Zespół Przyrodniczo-Krajobrazowy Doliny Potoku Oruńskiego.

4. CHARAKTERYSTYKA ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO

4.1. Środowisko abiotyczne – warunki fizjograficzne

Położenie i ukształtowanie terenu

W regionalizacji fizyczno-geograficznej jest to fragment mezoregionu Pojezierza Kaszubskiego, mikroregion - Wysoczyzna Gdańska, który wykazuje wyraźną dwudzielność genetyczną w podziale na **wierzchowinę wysoczyzny** i na jej

strefę krawędziową. Wschodnia granica planu przebiega na **platformie erozyjno-akumulacyjnej.**

Strefa krawędziowa wysoczyzny to obszar o dużych deniwelacjach (od 20 do 25m) i stokach o spadkach powyżej 40%. Podnóże wysoczyzny znajduje się na wysokości 10 —15 m npm, jej krawędź osiąga wysokości 45m npm. Ze względu na prowadzoną od wielu stuleci gospodarkę rolną na tych terenach, człowiek przekształcił rzeźbę krawędzi tarasując strome stoki. Zbocza tarasów porośnięte są śródpolnymi krzewami i drzewami. Jest to obszar podatny na ruchy masowe. W czasie inwentaryzacji zaobserwowano tylko niewielkie osuwiska na stokach krawędzi. Jest to pozytywny skutek prawie całkowitego pokrycia stoków roślinnością.

Powierzchnię wysoczyzny mocno pofalowaną z kulminacją 60,6 m npm, obniżającą się w kierunku wschodnim, przecinają doliny: potoku Maćkowy i potoku M-1. Plan nie obejmuje środkowego i dolnego koryta potoku M-1. Ponieważ system dolin jest elementem integrującym przestrzeń, w tym opracowaniu jest traktowany jako całość.

Przebieg **doliny potoku Maćkowy** w granicach planu jest zróżnicowany. W górnej części jest to dolina szeroka o łagodnych zboczach. W części środkowej i dolnej, stoki mają duże kąty nachylenia, różnice wysokości od dna doliny do krawędzi wynoszą od 15 do 20m. Dno doliny w środkowym biegu potoku Maćkowy zostało przekształcone w trakcie budowy obozu karnego Matzkau i organizowania terenu wojskowego. Charakterystyczne są tu liczne obiekty: nasypy w postaci transzei, okopy, mury oporowe, pozostałości po budowlach (ruiny). W dolnym odcinku doliny przebiega ulica Starogardzka.

Dolina potoku M-1 jest bardzo wyraźną formą w terenie o przebiegu równoleżnikowym, o stromych zboczach i różnicach poziomu ok. 15m. Na zboczach doliny, prostopadle do nich powstają okresowe cieki ze śladami erozji czynnej.

W rejonie południowo-zachodnim planu znajduje się duże **zagłębienie bezodpływowe.** Rozwinęło tu się osadnictwo wzdłuż ulicy Przemian z uprawami rolnymi, łąkami i pastwiskami.

fot.2 Strefa krawędziowa wysoczyzny. Linia zabudowań ulicy Nowiny u podnóża wysoczyzny.

fot.3 Dno doliny Potoku Maćkowy - teren powojskowy –pozostałości po budowlach.

Budowa geologiczna i występowanie wód podziemnych

Budowa geologiczna starszego podłoża tego rejonu jest słabo zbadana. Najstarsze osady w podłożu (rozpoznane otworem badawczym w Łostowicach) należą do kredy górnej. Jest to dwudzielna seria, na którą składają się skały węglanowo-krzemionkowe (partie stropowe) oraz zalegające pod nimi osady piaszczyste.

Cała powierzchnia podczwartorzędowa zbudowana jest z osadów trzeciorzędu o miąższości ok. kilku metrów, która wyklinowuje się w kierunku Żuław Wiślanych. Są to oligoceńskie osady piaskowe z glaukonitem i fosforytami. Powierzchnia stropowa trzeciorzędu wykazuje małe zróżnicowane. Strop osadów trzeciorzędowych układa się na rzędnej około -100 m n.p.m.

Osady czwartorzędowe to utwory glacjalne i wodnolodowcowe zlodowaceń południowopolskiego, środkowopolskiego i północnopolskiego. Średnia miąższość osadów znacznie przekracza 100 m. W profilu osadów, charakteryzujących się znaczną zmiennością, występuje z reguły kilka pokładów glin, rozdzielonych utworami piaszczysto – żwirowymi lub piaskami, mułkami i iłami zastoiskowymi.

System wodonośny obszaru objętego opracowaniem tworzą wody pięter: kredowego i czwartorzędowego. Znaczenie użytkowe mają wyłącznie wody piętra czwartorzędowego. Główny poziom użytkowy wód podziemnych tego rejonu związany jest z czwartorzędowymi osadami piaszczysto-żwirowymi zlodowaceń: środkowopolskiego i południowopolskiego. Zwierciadło wody ma charakter napięty i stabilizuje na głębokości od 40 do 60 m p.p.t. Powierzchnia zwierciadła układa się na głębokości od 50 m p.p.t. w do około 100 m p.p.t. Główny przepływ wód odbywa się z zachodu na wschód do głównej bazy drenażu jakim jest Zatoka Gdańska. Miąższość poziomu wodonośnego wynosi od 20 do 40 m. Miąższościom tym odpowiada przewodność warstwy 200 - 500 m^2/24h. Poziom wodonośny posiada dobrą izolację przed zanieczyszczeniami z powierzchni. Wody te wykorzystywane są przez ujęcie w Spółdzielni Mleczarskiej Maćkowy.

Dla celów opracowania największe znaczenie mają **przypowierzchniowe utwory geologiczne.** Opis oparto na badaniach hydrogeologicznych wykonanych przez „Geoprojekt" na przełomie lat 60-tych i 70-tych („Prace problemowe środowiska geograficznego miasta Gdańska", 1971 r.) Na zdecydowanie największej części terenu występują w podłożu gliny, gliny piaszczyste i piaski gliniaste pochodzące z akumulacji lodowcowej. Osady te o miąższości od kilkunastu do kilku metrów

występują na wysoczyźnie morenowej i w strefie krawędziowej wysoczyzny. W osadach tych nie stwierdzono wody gruntowej do głębokości 4,5m.

W dolinie potoku Maćkowy i potoku M-1 występują deluwialne piaski drobne i średnie z przewarstwieniami mułów, glin organicznych, torfów. Miąższość tych utworów, wyściełających dna dolin przekracza 4,5m, woda gruntowa stabilizuje na głębokościach od 1-2 m, na niewielkim obszarze doliny na głębokości mniejszej niż 0,5 m.

W rejonie zagłębienia bezodpływowego utwory przypowierzchniowe to muły i gliny próchniczne z drobnymi przewarstwieniami piasku, których miąższość wynosi przeważnie 2-4 m, a czasami ponad 4,5 m (nośność gruntu zła). Woda gruntowa wokół naturalnych stawów stabilizuje na głębokości mniejszej niż 0,5 m i może podtapiać przyległe tereny (wywiad z mieszkańcami). W pozostałej części zagłębienia stabilizuje na głębokości 1-2 m w pobliżu stawów i potoku, a dalej 2-4 m. W pobliżu ulic Niepołomickiej i Starogardzkiej występują utwory spoiste (gliny), mogą tam się zdarzać sączenia na głębokościach 2-4 m.

Na wschodzie obszaru opracowania zalęgają piaski przeważnie drobno i średnioziarniste, lokalnie z domieszką grubszych frakcji o miąższości ponad 4,5 m, które tworzą taras erozyjno-akumulacyjny. Na tym terenie statyczne zwierciadło wody zalega głębiej niż 5 m.

Wody powierzchniowe i zagrożenie powodziowe

W pobliżu północnej granicy planu przebiega wododział między potokami Oruńskim a Maćkowym i M-1. Niewielka część zlewni Potoku Oruńskiego wraz ze zbiornikiem retencyjnym „Augustowska" stanowi północno-zachodni fragment planu. Pozostała część opracowania znajduje się w **zlewniach Potoku Maćkowy i M-1**. Całkowita długość Potoku Maćkowy wynosi 3167m. Spadek potoku jest bardzo zróżnicowany i waha się od 7‰ do 56‰. Potok płynie jako rów otwarty, nieumocniony. Przepływając wzdłuż gruntów ornych pełni także funkcję kanału melioracyjnego. Na długości około 150m w rejonie gruntów Maćkowych oraz na długości 647m wzdłuż byłych terenów wojskowych potok jest kanałem krytym. W ramach programu przeciwpowodziowego w rejonie osiedla Kolorowe wybudowano na potoku zbiornik retencyjny, projektuje się wykonanie drugiego tuż powyżej byłych terenów wojskowych.

fot.4 Zbiornik retencyjny „Kolorowy"

Potok M-1 – powierzchnia zlewni wynosi 32,1 ha, stanowi ją dolina o szerokości od 50 do 100m, otoczona z trzech stron stromymi zboczami. Obecnie, z wyjątkiem obszaru ujściowego, zlewnia jest niezagospodarowana. Całkowita długość potoku wynosi 678m, a jego średni spadek 34,4‰. Jest to potok o charakterze górskim, który w okresach suszy prawie nie prowadzi wody. W jego dolinie na zboczach tworzą się cieki okresowe ze śladami czynności erozyjnej. Na potoku brak jest budowli poza przepustem pod ulicą Nowiny.

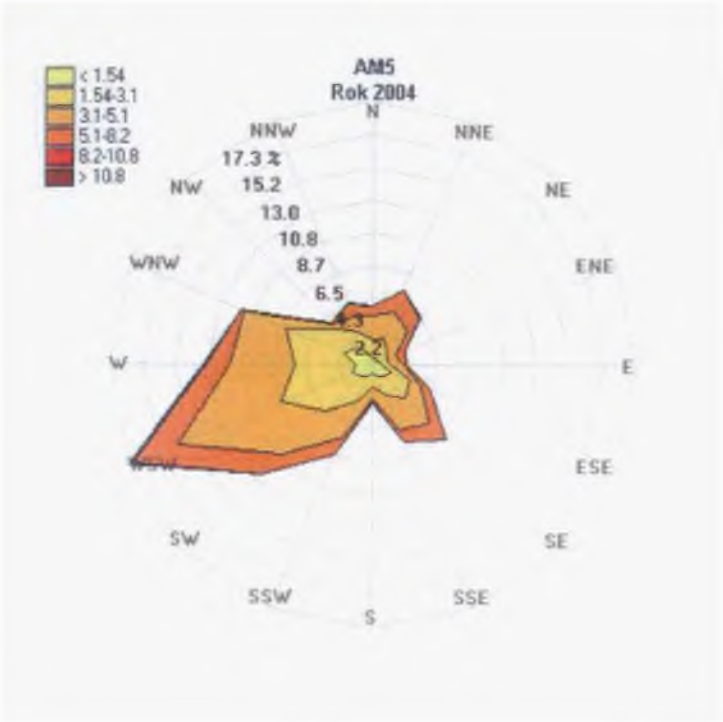
Obydwa potoki uchodzą do Kanału Raduni. Niezależnie od tego do Kanału odpływają wody z bezpośrednich zlewni pomiędzy potokami. Stok wysoczyzny, na którym położone są obszary zlewni Kanału charakteryzuje się bardzo dużym spadkiem powyżej 10%. Powoduje to szybki odpływ wód opadowych w kierunku Kanału. Z uwagi na ograniczone możliwości przejęcia wód przez kanał istnieje potrzeba znacznego zredukowania dopływów nie tylko poprzez budowę zbiorników retencyjnych, ale i właściwe użytkowanie zlewni przez zachowanie roślinności na stokach dolin. W 2002 roku opracowano „Program inwestycyjny. Zabezpieczenie

przeciwpowodziowe miasta Gdańska od wód ze zlewni Kanału Radni" Gdańskie Melioracje Sp. z. o.o. w Gdańsku, w którym przedstawiono koncepcję ochrony przeciwpowodziowej w zlewniach Potoku Oruńskiego, Maćkowy i M-1.

W rejonie zagłębienia bezodpływowego, w części południowo-zachodniej występują dwa stawy, których zasięg jest zależny od ilości opadów.

Warunki klimatyczne

Zostały one zaliczone do "klimatu lokalnego Wysoczyzny Gdańskiej". Klimat tego terenu charakteryzują niskie średnie roczne temperatury powietrza. Temperatury minimalne, średnie i absolutne, są tu niższe od notowanych w pozostałej części aglomeracji. Również liczba dni mroźnych i bardzo mroźnych jest wysoka w stosunku do obszarów położonych bliżej morza. Do specyficznych cech należą także: duża wilgotność, liczne mgły. Cechą mało korzystną tych terenów jest okresowe, ponadprzeciętne ich przewietrzanie, bez względu na porę roku. Rozkład kierunków wiatrów dla tego rejonu wskazuje, że znaczny udział mają wiatry z kierunku południowo-zachodniego.



rys.4 Częstość występowania kierunków wiatru (%) w pomiarowym punkcie sieci ARMAAG(AM5 Szadółki) w 2004r.

Lokalne warunki klimatyczne są modyfikowane przez ukształtowanie terenu i ekspozycję stoków. Przejawia się to w **inwersji temperatury oraz w spływie i akumulacji chłodnego i wilgotnego powietrza w dolinach.** W okresie lata w dolinach obserwuje się duże dobowe wahania temperatur. Te zjawiska są wyraźnie minimalizowane w tych dolinach, które są zadrzewione i zakrzewione.

W **zagłębieniach wytopiskowych** mogą się tworzyć zastoiska zimnego powietrza spływającego z wysoczyzny, częstym zjawiskiem są mgły. Wartości temperatur są wyższe na zboczach o południowej ekspozycji.

Warunki glebowe

Na utworach piaszczysto – gliniastych i gliniastych wytworzyły się gleby brunatne właściwe, zaliczone do IIIb i IVa klasy bonitacyjnej gleb, przeważnie jest to 4 kompleks (żytni bardzo dobry). Dno zagłębienia wytopiskowego zalegają gleby mułowo – torfowe i torfowo – mułowe w III i IV klasie bonitacyjnej, najczęściej są to użytki zielone średnie i słabe.

4.2. Środowisko biotyczne – charakterystyka szaty roślinnej

Szata roślinna

Szata roślinna obszaru objętego projektem planu jest typowa dla terenów porolniczych, Na wysoczyźnie i w strefie krawędziowej dominują **zbiorowiska segetalne (murawa trawiasta)** po zaniechaniu upraw z wyraźną sukcesją zbiorowisk ruderalnych od strony dróg. Skład gatunkowy roślin nie jest bardzo urozmaicony. Najczęściej są to trawy i chwasty. W niektórych rejonach występują samosiejki drzew: brzóz, klonów. Na południowym stoku od ulicy Kampinoskiej rośnie dziko **grupa rokitników**.

Charakterystyczne są **pola uprawne** na wysoczyźnie oraz trwałe **użytki zielone** w rejonie zagłębienia wytopiskowego.

Na terenach o większych nachyleniach występują **śródpolne grupy drzew i krzewów** (klony, lipy, głogi, dzika róża, czarny bez). Stanowią one naturalną ochronę skarp przed obsuwaniem i jednocześnie są ostoją dla drobnej zwierzyny.

fot. 5 Zbiorowiska roślinności segetalnej

fot. 6 Stanowisko rokitnika

Szczególnie cenne dla tych terenów jest zbiorowisko roślin w dolinie Potoku Maćkowy, na byłych terenach wojskowych. Zbocza porośnięte są gęsto drzewami i krzewami, które mają charakter semileśny. Występują tu: klony, wiązy, jesiony, dęby, leszczyny, formy krzewiaste i drzewiaste wierzby kruchej i olchy, bez czarny, głóg, róża, jeżyna a także **rokitnik.** Tworzą one dobre warunki bytowania dla fauny.

W dnie doliny (prawdopodobnie w części po byłym zbiorniku) występują **zbiorowiska roślinności nadwodnej i bagiennej,** a wśród drzew zaczyna dominować olsza i wierzba. W programie inwestycyjnym zabezpieczenia przeciwpowodziowego teren ten ma być rezerwą pod zbiornik retencyjny. W zadrzewieniach porastających północną krawędź doliny zauważa się występowanie zdziczałych drzew owocowych. Pomimo dużej dewastacji (ruiny, stare fundamenty, mury oporowe) teren ten jest bardzo malowniczy, a okazy drzew są cenne. W pobliżu pozostałości budowli wojskowych rosną okazałe świerki.

fot 7. Dno doliny potoku Maćkowy wraz z okalającymi zbiorowiskami drzew i krzewów.

Pagórek wysoczyzny o charakterystycznych dużych spadkach porastają zwarte grupy głogów i dzikiej róży.

Rejon zagłębienia bezodpływowego o podłożu mułowo-torfowym porośnięty jest **roślinnością nawodną i bagienną** z towarzyszącymi wierzbami i olchami. Na skraju z ulicą Niepołomicką występuje **las olchowy** o powierzchni ok.1ha. Las buduje olcha czarna z gęstym poszyciem, w którego skład wchodzą porzeczka, kruszyna, czarny bez.

fot. 9 Las olchowy

Tradycyjnym zabudowaniom ulicy Nowiny i Przemian towarzyszą ogródki przydomowe i sady, a wzdłuż tych ulic rosną wartościowe przydrożne drzewa: kasztanowce, lipy, jesiony. Ciągnące się za posesjami szpalery drzew są pozostałością po dawnym parku i stojącym tu niegdyś dworze Ferbera.

fot. 8 Roślinność nawodna i bagienna zagłębienia bezodpływowego. W tle wartościowe drzewa przy ulicy Przemian.

Na osiedlach Moje Marzenie i Kolorowe występuje zieleń urządzona w postaci trawników i młodych nasadzeń drzew i krzewów oraz ogródków przydomowych przy domkach szeregowych.

4.3. Powiązania przyrodnicze obszaru opracowania

Na terenie projektu planu nie występują obszary ani obiekty prawnie chronione.

W granicach obszaru objętego opracowaniem ekofizjograficznym występuje wyznaczony w „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gdańska" (2001) Ogólnomiejski System Terenów Aktywnych Biologicznie. Tereny te stanowią niezwykle istotny element systemu, gdyż łączą cenne tereny zieleni porastającej strefę krawędziową wysoczyzny poprzez korytarz ekologiczny, jakim jest dolina Raduni z Obszarem Chronionego Krajobrazu Żuław Gdańskich.

Powoduje to specyficzne uwarunkowania w kształtowaniu koncepcji zagospodarowania przestrzennego tego terenu. OSTAB obejmuje:

- zadrzewioną dolinę Potoku Maćkowy i przyległe tereny z grupami drzew i krzewów,
- duży kompleks roślinności segetalnej z śródpolnymi zadrzewieniami i krzewami, porastający strefę krawędziową wysoczyzny wraz z doliną potoku M-1,
- tereny podmokłe i bagienne zagłębienia bezodpływowego z roślinnością hydrogeniczną i lasem olchowym.

Od północy obszar planu graniczy bezpośrednio z Zespołem Przyrodniczo-Krajobrazowym Doliny Potoku Oruńskiego.

Najważniejszą zasadą, niezbędną dla funkcjonowania OSTAB, jest zachowanie jego ciągłości przestrzennej; elementy tej struktury nie mogą być likwidowane ani dowolnie przekształcane, ponieważ oznacza to przerwanie systemu.

Na terenie opracowania występują **stanowiska dziko rosnącego rokitnika**. Jest on objęty ochroną całkowitą (Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 11 września 2001r. w sprawie określenia listy gatunków roślin rodzimych dziko występujących objętych ochroną gatunkową ścisłą i częściową oraz zakazów właściwych dla tych gatunków i odstępstw od tych zakazów).

Walory krajobrazowe

Tereny wysoczyzny i strefy krawędziowej tego rejonu w znacznej części i od wielu stuleci były wykorzystywane pod uprawy rolne i ogrodnicze. **Był to swoisty krajobraz pól i łąk.** Człowiek wpływał na rzeźbę terenu tworząc tarasy na stokach o silnym nachyleniu. Na zbyt stromych zboczach nie prowadzono upraw i porastały je grupy drzew i krzewów tworząc charakterystyczne zbiorowiska śródpolne. **Współcześnie** większość terenu stanowią nieużytki porośnięte niską roślinnością segetalną (murawa trawiasta) z licznymi samosiewami drzew. Krawędź wysoczyzny jest mocno wyeksponowana od strony wschodniej, a z jej wierzchołka rozciąga się wspaniała panorama na Stare Miasto i Żuławy.

Wyjątkowymi walorami krajobrazowymi charakteryzuje się **dolina Potoku Maćkowy** na byłych terenach wojskowych z porastającymi jej zbocza zadrzewieniami i zaroślami (roślinność semileśna). Szerokie dno doliny to tereny podmokłe z zaroślami i szuwarami.

Zmiany aktualnie zachodzące w krajobrazie to powstawanie zwartych grup zabudowy w północno-zachodniej części terenu.

5. OCENA STANU WYBRANYCH ELEMENTÓW ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO I JEGO ZAGROŻENIA

Stan środowiska omawianego obszaru można ocenić jako zadawalający. Są to głównie tereny ugorowane lub rolnicze, w obrębie których aktualnie nie zachodzą procesy mające negatywny wpływ na jakość środowiska.

Prognozuje się jednak pogarszanie warunków aerosanitarnych i akustycznych wraz z urbanizacją tych terenów. Wzrost natężenia ruchu drogowego na ulicy Starogardzkiej i Niepołomickiej jest wynikiem budowy nowych osiedli mieszkaniowych.

Przekształcenia rzeźby terenu

Strefa krawędziowa oraz stoki dolin to teren zagrożony aktywnymi ruchami masowymi. Aktualnie zaobserwowano tylko niewielkie osuwiska na stokach. Duża część stoków pokryta jest roślinnością, co wpływa na ich wzmocnienie i stabilizację. Obszary potencjalnych i aktywnych ruchów masowych wykazano w opracowaniu „Opracowanie ekofizjograficzne, problemowe. Geologia – ruchy masowe", 2006r. Podstawowe wnioski to:

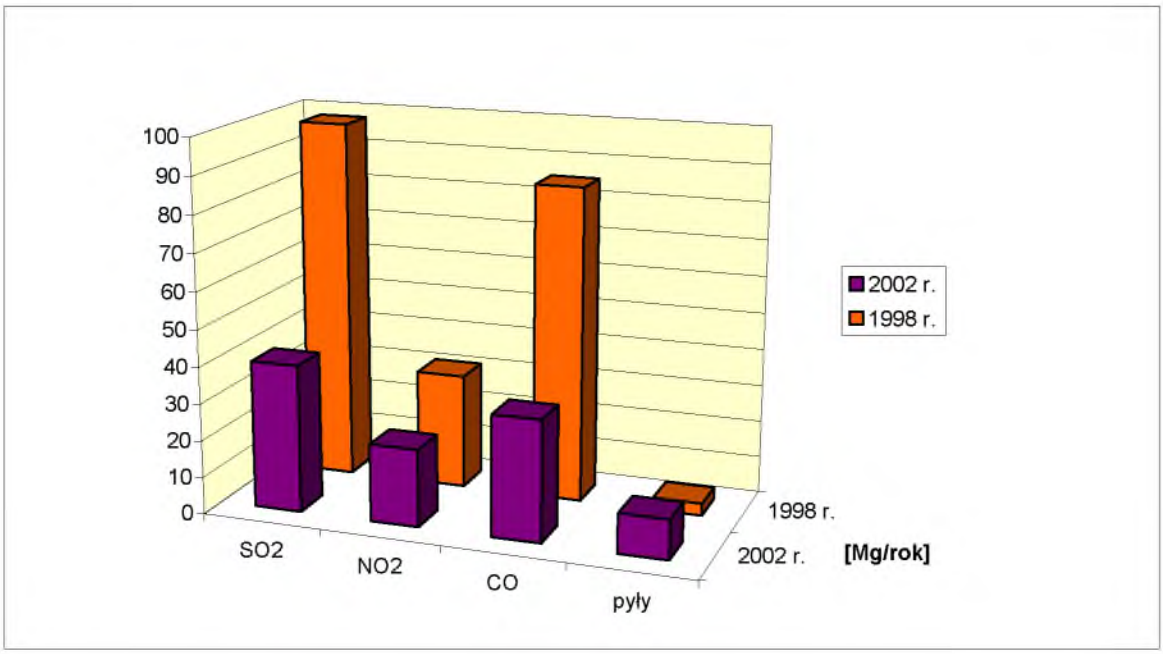
- utrzymanie terenów zielonych na koronach stoków,
- utrzymanie i wprowadzenie drzew i krzewów na stoki.

W czasie wizji terenowej w rejonie zagłębienia bezodpływowego, zaobserwowano nagromadzenie odpadów (gruzu) w pobliżu rowu melioracyjnego, co zmienia ukształtowanie, reżim wodny i jednocześnie powoduje potencjalne zagrożenie zanieczyszczeniem wód gruntowych i gleb.

Stan czystości powietrza atmosferycznego

Obszar objęty projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie posiada stanowiska pomiarowego do poboru prób, średniodobowych, wchodzącego w skład sieci monitoringu zanieczyszczenia

powietrza atmosferycznego miasta Gdańska. Sąsiedztwo Spółdzielni Mleczarskiej na południowym zachodzie jest uciążliwe dla jakości życia i środowiska terenów przyległych. Zgodnie z danymi zawartymi w „Ocenie stanu środowiska w gminie za rok 2002" zakład ten był w wykazie 40 podmiotów gospodarczych emitujących największe ilości zanieczyszczeń. Mimo że obszar ten charakteryzuje się dobrym przewietrzaniem wynikającym z racji wyniesienia nad poziom terenu oraz usytuowania, to niestety dominujące kierunki wiatrów są od strony zakładu (południowo-zachodnie). Podaje się za opracowaniem „Ocena stanu środowiska w gminie Gdańsk 2002" dane dotyczące wielkości emisji z tego zakładu. W porównaniu z danymi z 1998r. zaznacza się wyraźna tendencja obniżania emisji zanieczyszczeń, wzrasta jedynie udział pyłów.



rys.5 Emisja zanieczyszczeń Spółdzielnia Mleczarska „Maćkowy"

Znaczące uciążliwości stanowią ulice Starogardzka i Niepołomicka jednak ich wpływ ogranicza się do pasów terenu, bezpośrednio do nich przylegających.

Zanieczyszczenie gleb

Opierając się na „Bazowej mapie zanieczyszczeń gleby na terenie miasta Gdańska" 2001 opracowanej przez Instytut Geologiczny Oddział Geologii Morza w Gdańsku, można stwierdzić, że grunty na terenach włączonych w granice projektu planu cechują się znikomym stopniem zanieczyszczenia. We wspomnianym

opracowaniu oszacowano stopień zanieczyszczenia gruntów sześcioma podstawowymi metalami ciężkimi, takimi jak: kadm, miedź, rtęć, nikiel, ołów i cynk.

Przeprowadzone badania wskazują, że tereny włączone w granice projektu planu charakteryzują się niskim stopniem zanieczyszczenia gruntów.

Na byłym obszarze wojskowym należy przeprowadzić badania geochemiczne gruntu, jeżeli zostanie on przeznaczony na cele mieszkaniowe.

Warunki klimatu akustycznego

Istotnym źródłem hałasu w stosunku do obszaru opracowania, jak i w stosunku do jego otoczenia są ul. Starogardzka i Niepołomicka. Ich wpływ ogranicza się do terenu bezpośrednio przylegającego do tychże ulic. W miarę oddalania się od tras komunikacyjnych natężenie hałasu maleje.

Tereny włączone w granice projektu planu nie zostały objęte pomiarami natężenia poziomu hałasu wykonywanymi przy sporządzaniu „Mapy akustycznej miasta Gdańska" przez T. Andrzejewskiego. Przy opracowaniu „Mapy terenów spokojnych" w 2000r. przez Firmę „Standard" przeprowadzono badania natężenia ruchu pojazdów po ulicy Starogardzkiej. Dobowe natężenie ruchu dla obu kierunków na ulicy Starogardzkiej w tym okresie wynosiło 5920 pojazdów (w tym 20% stanowiły pojazdy ciężarowe). Opierając się na klasyfikacji terenów, jaką zastosowano przy opracowywaniu wspomnianej wyżej „Mapy terenów spokojnych Gdańska" znaczne fragmenty obszaru w granicach projektu planu zaliczyć można do „terenów spokojnych", na których równoważny poziom dźwięku w ciągu dnia nie przekracza 55dB. Dla wskazanej ulicy nie wykonano w tym opracowaniu obliczeń imisji hałasu na terenach przyległych.

Dla mieszkańców ulicy Nowiny źródłem hałasu jest równoległy Trakt Św. Wojciecha. Zasięg uciążliwości tego ważnego ciągu komunikacyjnego jest ograniczany poprzez wał Kanału Raduni i aleję kasztanowców rosnących na wale.

Zagrożenie powodziowe

„Program inwestycyjny zabezpieczenie przeciwpowodziowe Miasta Gdańska od wód ze zlewni Kanału Raduni" zakłada regulację wszystkich potoków dopływających do Kanału Raduni. Przewiduje się głównie korektę spadków

(kaskadowo) i ich przekrojów poprzecznych. Długość przewidzianej regulacji: na Potoku Maćkowy to 2125 m, na Potoku M1 to 578 m.

6. WALORYZACJA ŚRODOWISKA

Cały teren planu stanowi duży potencjał przyrodniczy. Brak zainwestowania na przeważającej powierzchni i bogata szata roślinna stanowią istotną wartość, zarówno przyrodniczą, jak i estetyczną.

Analizowany teren podzielić można na cztery wyróżniające się jednostki o odmiennym ukształtowaniu terenu, warunkach gruntowo-wodnych oraz roślinności i jednocześnie różnej odporności na degradację.

Strefa krawędziowa wysoczyzny obejmuje duży obszar planu na wschodzie, z bardzo silnie urzeźbioną powierzchnią, porosłą przez roślinność segetalną z zadrzewieniami i zakrzewieniami śródpolnymi. Strome krawędzie porośnięte są zwartymi grupami krzewów i drzew. Gdzieniegdzie pozostawione są sady i płaty pól uprawnych na terasach. Z krawędzi wysoczyzny otwiera się rozległa panorama na Stare Miasto i Żuławy.

Strome zbocza krawędzi, porozcinane są przez erodujące doliny potoku M-1 i Maćkowy. W centralnej części doliny potoku Maćkowy występują szczególnie wartościowe zbiorowiska drzew: klonów, wierzb, topól jesionów z pojedynczymi dębami i brzozami oraz krzewów: rokitnika, dzikich róż, głogów.

Jest to teren o bardzo dużej dynamice statycznej, narażony na potencjalne i aktywne ruchy masowe, szczególnie wrażliwy na zmiany w zakresie elementów takich jak: przekształcenia rzeźby, zmiany warunków gruntowo-wodnych i zubożenie roślinności. Tereny takie kwalifikuje się do trzeciej kategorii geotechnicznej. Jest to sprawa o tyle istotna, że podjęcie inwestycji wymaga szczególnie dokładnego i wnikliwego zbadania podłoża gruntowego oraz opracowania dokumentacji geologiczno-inżynierskiej, zgodnie z wymaganiami prawa geologicznego i górniczego.

Jednocześnie jest to teren o bardzo dużych walorach krajobrazowych, predysponujących do przeznaczenia na tereny zieleni ekologicznej. Doliny stanowią element integrujący system ekologiczny tego terenu.

Zagłębienie bezodpływowe w południowo zachodniej części planu, z roślinnością nawodną i bagienną, trwałymi użytkami zielonymi, lasem olchowym. Utwory powierzchniowe to muły i gliny próchniczne, bardzo płytki poziom wód gruntowych. Ukształtowanie terenu jest mało urozmaicone. Występują tu tradycyjne zabudowania wsi Maćkowy z kilkoma domami z XIX wieku wzdłuż ulicy Przemian. Dawny układ osadniczy Maćkowych harmonizował z krajobrazem, a dotychczasowe działania człowieka przekształcające środowisko, nie naruszyły jego równowagi. Uwidaczniają się wartościowe drzewa przydrożne: kasztanowce, lipy, klony, jesiony.

Jest to obszar wrażliwy na zmiany stosunków wodnych. Pełni on ważną funkcję w regulacji bilansu wodnego tego rejonu. Występują tu duże zróżnicowania zbiorowisk roślinnych, które są uzależnione od poziomu wód gruntowych. Każda zmiana stopnia nawodnienia gruntu powoduje zmiany w strukturze zbiorowiska. W wyniku podniesienia się poziomu wody gruntowej lub powstania stałego lustra wody, w miejsce roślin bagiennych i przywodnych pojawiają się rośliny wodne i nawodne. W przypadku obniżenia się poziomu tych wód roślinność nawodna i wodna wycofuje się, a na jej miejsce następuje sukcesja zbiorowisk bagiennych i przywodnych. Teren jest podatny na zanieczyszczenia gleb i wód gruntowych. Potencjalne zagrożenie stwarzają szamba przydomowe. Konieczne jest przeprowadzenie kanalizacji wsi.

Wierzchowina wysoczyzny, pofalowana powierzchnia moreny, zbudowana jest z gruntów spoistych, trudnoprzepuszczalnych z głębokim poziomem wód gruntowych. W dużej części porośnięta jest roślinnością trawiastą z samosiejkami brzóz i klonów. W części północnej realizacja osiedli „Kolorowe" i „Moje Marzenie" wprowadziła do krajobrazu model zwartej zabudowy, maksymalnie wykorzystujący teren.

Jest to obszar o dużej odporności na degradację oraz dużej zdolności do regeneracji. Występują tu potencjalne tereny do zainwestowania.

Platforma u podnóża wysoczyzny zbudowana jest z utworów piaszczystych, piaszczysto-gliniastych z głębokim poziomem wód gruntowych. Stanowi teren zainwestowany, zabudowany domkami jednorodzinnych wzdłuż ulicy Nowiny z funkcjami mieszkalno-usługowo-rzemieślniczymi. Występuje tu niska emisja z indywidualnych źródeł ciepła.

Teren zabudowany z towarzyszącymi ogródkami przydomowymi, wymaga pełnego wyposażenia w infrastrukturę techniczną.

7. KIERUNKI KSZTAŁTOWANIA ŚRODOWISKA

Poniżej przedstawiono zasady kształtowania środowiska dla kompleksów o zbliżonych predyspozycjach funkcjonalnych wynikających z uwarunkowań fizjograficznych, ekologicznych, sozologicznych i prawnych, występujących w granicach obszaru opracowania ekofizjograficznego. Wyróżnić można dwie grupy kompleksów: o dominującej funkcji przyrodniczej i terenów do zainwestowania.

A1	Kompleks predysponowany do urządzenia zieleni parkowej, ogólnodostępnej	▪ kompleksy zbiorowisk semileśnych i hydrogenicznych; ▪ teren o słabych warunkach fizjograficznych do zainwestowania z uwagi na warunki morfometryczne, hydrogeologiczne i topoklimatyczne ▪ możliwe zainwestowanie rekreacyjne; ▪ rewaloryzacja i rekultywacja terenów przekształconych (dawny teren wojskowy);
A2	Kompleks predysponowany jako zieleń ekologiczna	▪ teren o słabych warunkach fizjograficznych do zainwestowania z uwagi na warunki morfometryczne i topoklimatyczne ▪ wzmocnienie struktury biotycznej poprzez wprowadzenie drzew i krzewów ▪ ograniczone zainwestowanie rekreacyjne; ▪ zainwestowanie możliwe po szczegółowym rozpoznaniu warunków geotechnicznych ▪ utworzenie ciągów pieszych;
B 1	Kompleks predysponowany do zabudowy mieszkaniowej wszystkich form	▪ teren położony w obrębie korzystnych warunków fizjograficznych dla lokalizacji zabudowy kubaturowej; ▪ brak aktualnie ograniczeń ekologicznych; ▪ tereny eksponowane krajobrazowo; ▪ zachowanie i wzmocnienie struktury biotycznej przez wprowadzenie drzew i krzewów; ▪ duży udział powierzchni biologicznie czynnej, w granicach OSTAB 70 %; ▪ dopuszcza się usługi nieuciążliwe; ▪ preferowanie proekologicznych źródeł zasilania w energię cieplną; ▪ wyposażenie strefy w kanalizację deszczową i sanitarną

B2	Kompleks predysponowany do zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	▪ teren o umiarkowanie korzystnych warunkach fizjograficznych dla lokalizacji zabudowy kubaturowej; ▪ wprowadzenie i zachowanie pasów zieleni izolacyjnej wzdłuż ciągów komunikacyjnych; ▪ duży udział powierzchni biologicznie czynnej; ▪ dopuszcza się usługi nieuciążliwe; ▪ preferowanie proekologicznych źródeł zasilania w energię cieplną; ▪ wyposażenie strefy w kanalizację deszczową i sanitarną
C	Kompleks usługowo-mieszkaniowy	▪ teren o korzystnych warunkach fizjograficznych dla lokalizacji zabudowy kubaturowej; ▪ położenie w granicach aktualnych oraz potencjalnych akustycznych i aerosanitarnych uciążliwości komunikacyjnych ul. Starogardzkiej i Niepołomickiej; ▪ wprowadzenie funkcji niechronionych akustycznie od strony uciążliwości ulic ▪ wprowadzenie i zachowanie pasów zieleni izolacyjnej wzdłuż ciągów komunikacyjnych; ▪ zachowanie i pielęgnacja drzew ▪ wyposażenie strefy w kanalizację deszczową i sanitarną;

8. WNIOSKI I WYTYCZNE Z ZAKRESU OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŚRODOWISKA

1. Obszar opracowania położony jest w południowej części miasta w rejonie ulic Starogardzkiej i Niepołomickiej. Pod względem fizycznogeograficznym obszar położony jest na Wysoczyźnie Gdańskiej, która wykazuje wyraźną dwudzielność genetyczną w podziale na wierzchowinę wysoczyzny i na jej strefę krawędziową. Wschodnia granica planu przebiega na platformie erozyjno-akumulacyjnej.

2. Elementy środowiska przyrodniczego wykazują duże zróżnicowanie:

- ukształtowanie terenu (strome stoki strefy krawędziowej i dolin erozyjnych, pofalowana wierzchowina wysoczyzny z wyniesieniami i zagłębieniami);

- utwory przypowierzchniowe (osady spoiste i trudnoprzepuszczalne, a także osady akumulacji fluwioglacjalnej o złych parametrach geotechnicznych);
- obszary o bardzo dużej dynamice statycznej, narażone na potencjalne i aktywne ruchy masowe, szczególnie wrażliwe na zmiany w zakresie elementów takich jak: przekształcenia rzeźby, zmiany warunków gruntowo-wodnych i zubożenie roślinności;
- poziom wód gruntowych - tereny okresowo zalewane, z płytko zalegającą wodą do 0,5 m w rejonie zagłębienia bezodpływowego doliny i Potoku Maćkowy, a także obszary z głębokim poziomem wód gruntowych na wierzchowinie wysoczyzny i tarasie u jej podnóża;
- rejony o niekorzystnych warunkach topoklimatycznych (doliny);
- zbiorowiska roślinne – rozległe połacie traw z samosiejkami na terenach porolnych, roślinność nawodna i bagienna oraz dominujące w krajobrazie zbiorowisko semileśne w dolinie Potoku Maćkowy.

3. W granicach opracowania nie występują obszary objęte ochroną zgodnie z *Ustawą o ochronie przyrody.* Wzdłuż północnej granicy obszaru opracowania przebiega granica Zespołu przyrodniczo-krajobrazowego „Park Oruński". Występują jednak obiekty objęte ochroną ścisłą, to jest dziko rosnący rokitnik.

4. W granicach obszaru objętego opracowaniem ekofizjograficznym występuje Ogólnomiejski System Terenów Aktywnych Biologicznie. OSTAB obejmuje: zadrzewioną dolinę Potoku Maćkowy i przyległe tereny semileśne, duży kompleks roślinności porastający strefę krawędziową wysoczyzny wraz z doliną potoku M-1, tereny podmokłe i bagienne zagłębienia bezodpływowego.

5. Dotychczasowe zagospodarowanie terenu związane było z uprawami rolnymi Wpłynęło to na zmiany siedliskowe w zbiorowiskach roślinnych i ukształtowaniu terenu. Obecnie na znacznej powierzchni ugorów następuje renaturyzacja środowiska przyrodniczego.

6. Główną uciążliwością związaną z jakością aerosanitarną i akustyczną jest natężenie ruchu drogowego ulic Starogardzka, Niepołomicka i Traktu Św. Wojciecha, oraz sąsiedztwo z zakładem Spółdzielnia Mleczarska „Maćkowy".

7. Tereny zabudowane wsi Maćkowy i ulicy Nowiny nie są wyposażone w pełną infrastrukturę techniczną, co powoduje wzrost zagrożenia zanieczyszczeniem powietrza i wód gruntowych.

Dla terenu opracowania przeprowadzono waloryzację z uwagi na potrzeby ochrony środowiska przyrodniczego oraz na potrzeby zabudowy i zagospodarowania terenu. W celu realizacji korzystnych warunków życia ludzi na obszarach miejskich wymagane jest ukształtowanie terenów o funkcjach przyrodniczych.

Na obszarze opracowania wyodrębniono kompleksy, w których ze względu na cechy środowiska i brak zainwestowania należy **preferować funkcję przyrodniczą**, Zasięg tych terenów ukazuje załącznik graficzny. Ze względu na ich położenie w obrębie OSTAB wyznaczonego w „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gdańska" (2001) w celu wzmocnienia funkcji przyrodniczych należy:

- utrzymać ciągłość istniejącego elementu osnowy ekologicznej miasta ;
- zachować i pielęgnować istniejącą zieleń wysoką, wprowadzić nowe nasadzenia gatunków (klon, jesion, lipa);
- utrzymać tereny zielone, wprowadzić drzewa i krzewy na koronach stoków i stokach zagrożonych potencjalnymi ruchami masowymi;
- przywracać naturalny stan istniejącym strukturom przyrodniczym i eliminować bariery antropogeniczne;
- ograniczać przerywanie ciągów powiązań ekologicznych elementami infrastruktury technicznej oraz minimalizować nieuchronne kolizje (np. przez prowadzenie dróg estakadami, stosowanie odpowiednio dużych przepustów itp.);
- zachować aktualną sieć wodną wraz z oczkami wodnymi. W przypadku regulacji potoków, należy pozostawić je jako elementy powierzchniowe i wzmocnić naturalną obudowę brzegów;
- na terenach wystromionych należy ograniczyć bądź wykluczyć swobodną penetrację pieszą poprzez urządzenie ciągów pieszych.

W wyniku oceny warunków fizjograficznych, ekologicznych i sozologicznych zaproponowano kierunki zagospodarowania środowiska

A1	Kompleks predysponowany do urządzenia zieleni parkowej, ogólnodostępnej
A2	Kompleks predysponowany jako zieleń ekologiczna
B1	Kompleks predysponowany do zabudowy mieszkaniowej wszystkich form
B2	Kompleks predysponowany do zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
C	Kompleks usługowo-mieszkaniowy

MATERIAŁY WYKORZYSTANE W OPRACOWANIU

Ekofizjografia Gdańska, dla potrzeb „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gdańska" – opracowanie „Proeko", 1998, opr. zbior., Biuro Projektów i Wdrożeń Proekologicznych, Gdańsk

Mapa terenów spokojnych gminy Gdańsk – Laboratorium Pomiarowo-badawcze STANDARD – Gdańsk, 2000

Mojski J.E., 1979, Objaśnienia do Szczegółowej Mapy Geologicznej Polski, arkusz Pruszcz Gdański, skala 1 : 50 000, Wydawnictwa Geologiczne Warszawa

Mojski J.E., 1979, Szczegółowa Mapa Geologiczna Polski, arkusz Pruszcz Gdański, skala 1 : 50 000, Wydawnictwa Geologiczne Warszawa

Ocena stanu środowiska w gminie Gdańsk za rok 1998, 2002, 2004 Prezydent Miasta Gdańska

Opracowanie ekofizjograficzne, problemowe. Geologia – ruchy masowe - opracowanie Biuro Rozwoju Gdańska, 2006, Gdańsk

Prace problemowe środowiska geograficznego miasta Gdańska, 1971, „Geoprojekt" Gdańsk

Program inwestycyjny, zabezpieczenie przeciwpowodziowe Miasta Gdańska od wód ze zlewni Kanału Raduni – 2002, Gdańskie Melioracje Sp. z o.o.

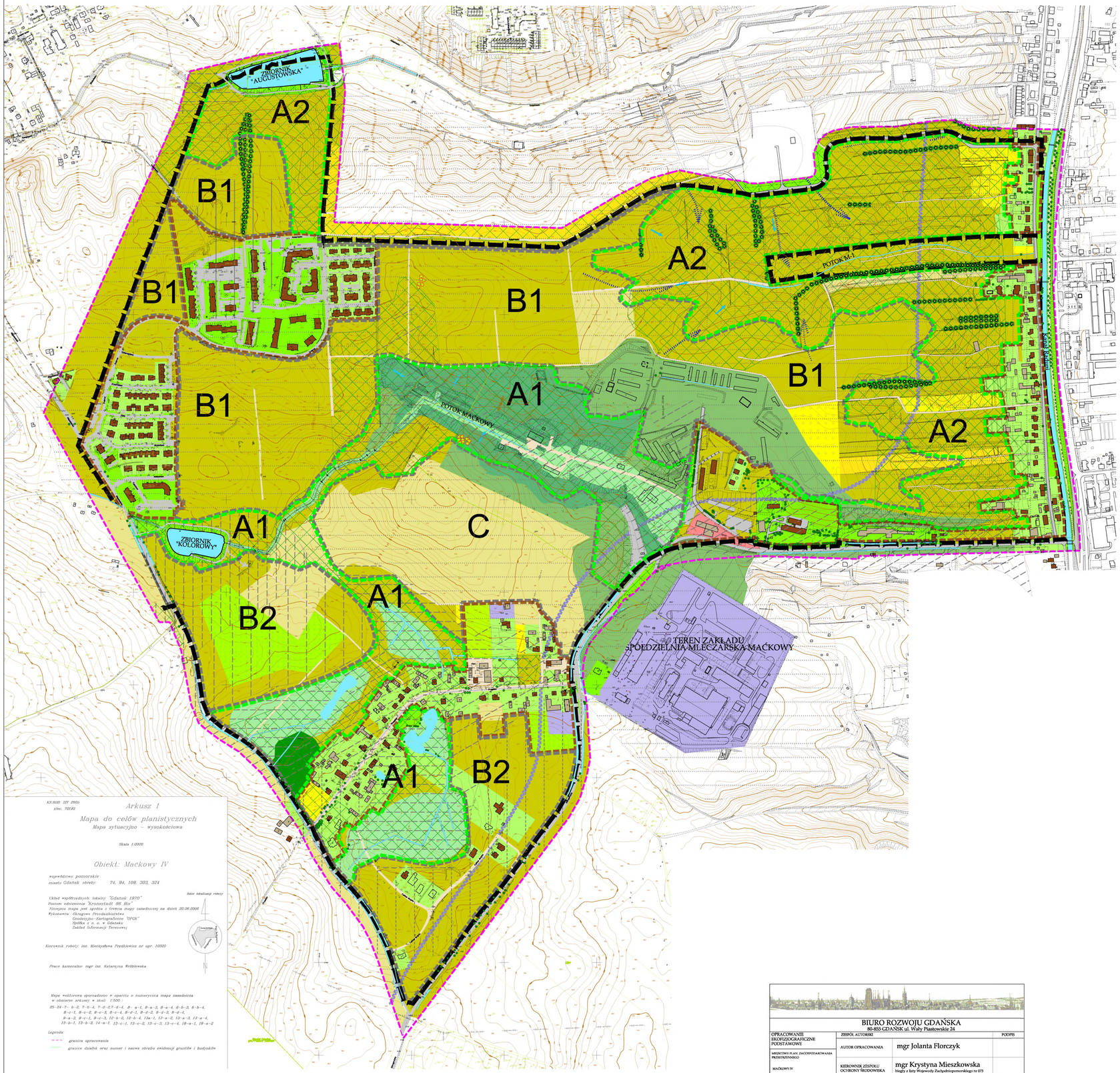
Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gdańska, 2001

Szukalski Jerzy, 1971, Środowisko geograficzne Trójmiasta, Uniwersytet Gdański – skrypty uczelniane, Sopot

Uścinowicz s., 1998, Hydrogeologiczna Mapa Polski, arkusz Pruszcz Gdański, skala 1 : 50 000, Wydawnictwa Geologiczne Warszawa

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPDAROWANIA PRZESTRZENNEGO
GDAŃSK MACKOWY IV
nr planu 1913

OPRACOWANIE EKOFIZJOGRAFICZNE
SKALA 1:2500



	BIURO ROZWOJU GDAŃSKA 80-855 GDAŃSK ul. Wały Piastowskie 24		
OPRACOWANIE EKOFIZJOGRAFICZNE PODSTAWOWE	ZESPÓŁ AUTORSKI		PODPIS
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO	AUTOR OPRACOWANIA	mgr Jolanta Florczyk	
MAĆKOWY IV NR PLANU 1913	KIEROWNIK ZESPOŁU OCHRONY ŚRODOWISKA	mgr Krystyna Mieszkowska biegły z listy Wojewody Zachodniopomorskiego nr 073 w zakresie sporządzania OOS	
	GENERALNY PROJEKTANT DYREKTOR BIURA	arch. Marek Piskorski	
SKALA 1 : 2500	GDAŃSK wrzesień 2006r.		

granica opracowania

granica obszaru objętego planem

STRUKTURA ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO

STOSUNKI GRUNTOWO-WODNE

- W podłożu występują utwory trudnoprzepuszczalne do głębokości >4,5m. Do głębokości 4,5m nie stwierdzono obecności wody gruntowej
- W podłożu występują utwory trudnoprzepuszczalne do głębokości >4,5m. Sączenia na głębokości od 1,0 do 2,0m
- W podłożu występują utwory trudnoprzepuszczalne do głębokości >4,5m. Sączenia na głębokości od 2,0 do 4,0m
- Podłoże z utworów łatwoprzepuszczalnych, do głębokości 4,5 m nie stwierdzono obecności wody gruntowej. Woda gruntowa okresowo może jednak stagnować na głębokości mniejszej jak 4,5 m.
- Zagłębienia bezodpływowe i dna dolin wypełnione są na ogół mokrymi utworami organogenicznymi i napływowymi spoistymi względnie sypkimi na ogół nawodnionymi. Zwierciadło wody gruntowej, występujące na głębokości mniejszej jak 0,5 m.
- Jak wyżej Zwierciadło wody gruntowej, występujące na głębokości mniejszej jak 0,5-1,0 m.
- Jak wyżej Zwierciadło wody gruntowej, występujące na głębokości mniejszej jak 1,0-2,0 m.
- Statyczne zbliżone do maksymalnego zwierciadła wody gruntowej zalegające od 4,0 do 5,0 m od powierzchni terenu

STRUKTURA HYDROGRAFICZNA

- wody powierzchniowe, rowy melioracyjne
- cieki okresowe

WARUNKI TOPOKLIMATYCZNE

- kierunek spływu chłodnego i wilgotnego powietrza

STRUKTURA BIOTYCZNA

- las olchowy
- roślinność semileśna, zgrupowania i zwarte kępy drzew i krzewów
- roślinność nawodna
- zbiorowiska łąkowe
- luźne grupy krzewów i roślinności zielnej
- rozległe płaty roślinności segetalnej
- grunty orne
- ogródki działkowe
- sady
- ogródki przydomowe
- tereny zieleni urzadzonej (trawniki, skwery, zieleń przyuliczna)
- dziko rosnący rokitnik
- pojedyńcze drzewa
- zadrzewienia śródpolne

ZAINWESTOWANIE

- budynki mieszkalne
- budynki gospodarcze
- teren budowy
- drogi o nawierzchni utwardzonej
- drogi o nawierzchni nieutwardzonej
- tereny przemysłowe
- tereny usługowe

UCIĄŻLIWOŚCI

- izofona natężenia hałasu (55 dB) pora dzienna

WALORYZACJA I KIERUNKI KSZTAŁTOWANIA ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO

Ogólnomiejski System Terenów Aktywnych Biologicznie

Tereny o dominujacej funkcji przyrodniczej

A1 Kompleks predysponowany do urządzenia zieleni parkowej, ogólnodostępnej
- kompleksy zbiorowisk semileśnych i hydrogenicznych;
- tereny o słabych warunkach fizjograficznych dla zainwestowania z uwagi na warunki morfometryczne, hydrogeologiczne i topoklimatyczne;
- możliwe zinwestowanie rekreacyjne;
- rewaloryzacja i rekultywacja terenów przekształconych (dawny teren wojskowy);

A2 Kompleks predysponowany jako zieleń ekologiczna
- strefa krawędziowa wysoczyzny o duzych nachyleniach powyżej 20%
- teren o słabych warunkach fizjograficznych do zainwestowania z uwagi na warunki morfometryczne, topoklimatyczne
- wzmocnienie struktury biotycznej poprzez wprowadzenie drzew i krzewów;
- ograniczone zainwestowanie rekreacyjne;
- utworzenie ciagów pieszych;
- zainwestowanie możliwe po szczegółowym rozpoznaniu warunków geotechnicznych;

Tereny do zainwestowania

B 1 Kompleks predysponowany do zabudowy mieszkaniowej wszystkich form
- teren położony w obrębie korzystnych warunków fizjograficznych dla lokalizacji zabudowy kubaturowej;
- aktualnie brak ograniczeń ekologicznych;
- tereny eksponowane krajobrazowo;
- zachówanie i wzmocnienie struktury biotycznej przez wprowadzenie drzew i krzewów;
- duży udział powierzchni biologicznie czynnej, w granicach OSTAB 70 %;
- dopuszcza się usługi nieuciążliwe;
- preferowanie proekologicznych źródeł zasilania w energię cieplną;
- wyposażenie strefy w kanalizację deszczową i sanitarną;

B2 Kompleks predysponowany do zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- teren o umiarkowanie korzystnych warunkach fizjograficznych dla lokalizacji zabudowy kubaturowej;
- położenie w granicach aktualnych oraz potencjalnych akustycznych i aerosanitarnych uciążliwości komunikacyjnych ul. Starogardzkiej i Niepołomickiej;
- wprowadzenie i zachowanie pasów zieleni izolacyjnej wzdłuż ciągów komunikacyjnych;
- duży udział powierzchni biofogicznie czynnej;
- dopuszcza się usługi nieuciążliwe;
- preferowanie proekologicznych źródeł zasilania w energię cieplną;
- wyposażenie strefy w kanalizację deszczową i sanitarną;

C Kompleks usługowo-mieszkaniowy
- teren o korzystnych warunkach fizjograficznych dla lokalizacji zabudowy kubaturowej;
- położenie w granicach aktualnych oraz potencjalnych akustycznych i aerosanitarnych uciążliwości komunikacyjnych ul. Starogardzkiej i Niepołomickiej;
- wprowadzenie i zachowanie pasów zieleni izolacyjnej wzdłuż ciągów komunikacyjnych;
- zachowanie i pielęgnacja drzew;
- wyposażenie strefy w kanalizację deszczową i sanitarną;

Istniejące zainwestowanie