



BIURO PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA GDYNI

# Prognoza oddziaływania na środowisko

*do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
części dzielnicy Chwarzno – Wiczlino w Gdyni, rejon Niemo-  
towa i ul. Chwarznieńskiej*

zespół autorski:

główny specjalista:      mgr Paweł Sagin      .....

starszy asystent:      mgr Gabriela Fiutowska      .....



Gdynia, wrzesień 2012 r./w2/

## Spis treści

STRESZCZENIE.....	2
Wstęp.....	4
1. Cel, zakres i podstawy sporządzenia prognozy.....	4
2. Położenie, dotychczasowe ustalenia planów miejscowych, wskazania studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta, aktualne użytkowanie.....	6
3. Wybrane cechy środowiska przyrodniczego.....	8
3.1. Kluczowe komponenty środowiska.....	8
3.2. Walory przyrodnicze, konieczny zakres ich ochrony.....	14
3.3. Przyrodnicze powiązania z terenami sąsiednimi, konieczny zakres ich ochrony.....	15
4. Walory kulturowe i cechy krajobrazu.....	16
5. Znaczenie dotychczasowego zagospodarowania i użytkowania terenu dla jakości środowiska..	17
6. Obowiązujący i postulowany zakres ochrony zasobów środowiska.....	18
7. Ustalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.....	19
8. Wnioski i zalecenia opracowania ekofizjograficznego.....	24
9. Ustalenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.....	24
9.1. Przeznaczenie terenu, zasady podziału i zabudowy gruntów.....	24
9.2. Infrastruktura techniczna.....	26
9.3. Ochrona środowiska.....	27
10. Prognoza oddziaływania na środowisko projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.....	28
10.1. Zakres zmian funkcji i użytkowania terenu, stopień oddziaływania na środowisko.....	28
10.2. Oddziaływanie ustaleń planu na poszczególne komponenty środowiska.....	29
10.3. Oddziaływanie na wartości kulturowe i krajobraz.....	31
10.4. Zgodność z przepisami dotyczącymi zabezpieczenia wartości przyrodniczych i kulturowych oraz zaleceniami opracowań ekofizjograficznych.....	32
11. Przewidywane metody analizy skutków realizacji postanowień planu.....	32
12. Kompensacja przyrodnicza, rozwiązania alternatywne.....	32
13. Podsumowanie i wnioski.....	32

### Załączniki:

- ◆ uzgodnienie Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Gdyni zakresu i stopnia szczegółowości zakresu prognozy oddziaływania na środowisko miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Chwarzno-Wiczlino w Gdyni, rejon Niemotowa i ul. Chwarznieńskiej NS-4901/4/11 z dnia 24.05.2011r.,
- ◆ uzgodnienie Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska zakresu i stopnia szczegółowości zakresu prognozy oddziaływania na środowisko miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Chwarzno-Wiczlino w Gdyni, rejon Niemotowa i ul. Chwarznieńskiej RDOŚ-Gd-PN.II-411.6.4.2011.MP z dnia 25.05.2011r.

Mapa: Wpływ ustaleń projektu planu na środowisko (skala 1 : 2 000)

## STRESZCZENIE

Poniższe opracowanie zawiera prognozę oddziaływania na środowisko miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Chwarzno – Wiczlino w Gdyni, rejon Niemotowa i ul. Chwarznieńskiej, zostało wykonane w Biurze Planowania Przestrzennego Miasta Gdyni.

Podstawą określenia warunków realizacji ustaleń planu są informacje o komponentach środowiska i ich jakości zawarte w publikacjach i dokumentacjach niepublikowanych oraz wizja terenowa, pozwalająca określić aktualny stan powierzchni ziemi, pokrywy roślinnej, zagospodarowania i użytkowania terenu. Dane te są wystarczające do przeprowadzenia oceny. Na potrzeby sporządzenia planu i prognozy jego oddziaływania na środowisko nie prowadzono odrębnych badań. Oddziaływanie na warunki życia jest syntezą oddziaływań na poszczególne elementy środowiska.

Projekt planu ustala następujące funkcje terenów:

- MN1-R** – Zabudowa jednorodzinna wolno stojąca, strefa rezydencjalna,
- MN1** – Zabudowa jednorodzinna wolno stojąca,
- MN3** – Zabudowa jednorodzinna,
- MW2** – Zabudowa wielorodzinna niska
- U** – Zabudowa usługowa,
- UZ** – Usługi zdrowia,
- UO** – Usługi oświaty i wychowania,
- US** – Usługi sportu i rekreacji,
- ZP** – Zieleń urządzona,
- ZL** – Lasy,
- KD-L j/p** – Drogi i ulice publiczne lokalne (j – liczba jezdni, p – liczba pasów ruchu),
- KD-D j/p** – Drogi i ulice publiczne dojazdowe (j – liczba jezdni, p – liczba pasów ruchu),
- KD-X** – Wydzielone publiczne place, ciągi piesze, pieszko-jezdne i rowerowe,
- KS** – Tereny urządzeń transportu samochodowego,
- KDW** – Drogi wewnętrzne
- K** – Tereny urządzeń odprowadzania i oczyszczania ścieków,
- E** – Tereny urządzeń elektroenergetycznych,
- G** – Tereny urządzeń gazownictwa.

Zapisy analizowanego projektu planu w centralnej jego części zmieniają w niewielkim stopniu dotychczasowe przeznaczenie terenów oraz poszerzają zakres istniejącej zabudowy. We wschodniej części obszaru plan przewiduje nowe obszary pod zabudowę wielorodzinną i jednorodzinną na terenach dotychczas użytkowanych rolniczo. W zachodniej części obszaru przewidziano wprowadzenie funkcji usług zdrowia, usług oświaty oraz usług sportu. Projekt dokumentu w większości zachowuje istniejące tereny zieleni, przewiduje też lokalizację terenu zieleni urządzonej.

Przewiduje się, że planowane we wschodniej jak i zachodniej części planu zagospodarowanie zwiększy oddziaływanie na środowisko, zmieni się także krajobraz dotychczas głównie rolniczo użytkowanego obszaru. Nowe zagospodarowanie nie będzie jednak źródłem znaczących emisji

zanieczyszczeń powietrza i hałasu. Głównym źródłem hałasu w rejonie będzie planowana w sąsiedztwie droga - przedłużenie ulicy Chwarznieńskiej.

Planowane w projekcie planu funkcje nie są ponadprzeciętnie wodochłonne i nie prowadzą do powstawania znacznych ilości ścieków przemysłowych. Przyjęte rozwiązania w zakresie gospodarki ściekowej, oparte o funkcjonowanie miejskiego systemu kanalizacji sanitarnej nie będą wprowadzały zagrożenia dla środowiska wodnego, w tym wód podziemnych. Odprowadzanie wód opadowych z terenów zabudowanych nie będzie źródłem zanieczyszczenia wód powierzchniowych i podziemnych.

Nowe funkcje i związane z nimi przekształcenia środowiska we wschodniej jak i zachodniej części opracowania nie będą stanowiły zagrożenia dla najcenniejszych składników przyrody. Zapisy projektu dokumentu nie będą miały wpływu na poziom ochrony walorów Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego.

Projekt nie narusza przepisów dotyczących ochrony zasobów i jakości środowiska; realizuje także postanowienia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gdyni. Uwzględnia również zalecenia sformułowane w opracowaniu ekofizjograficznym.

Wpływ planowanego zagospodarowania na stan aerosanitarny, klimat akustyczny i jakość wód powierzchniowych będzie kontrolowany w ramach państwowego monitoringu środowiska. Niewielki stopień oddziaływania realizacji ustaleń planu na naturalne komponenty środowiska oraz jakość jego zasobów nie wymaga formułowania rozwiązań alternatywnych ani określenia metod kompensacji przyrodniczej.

## Wstęp

Prognoza oddziaływania na środowisko miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Chwarzno – Wiczlino w Gdyni, rejon Niemotowa i ul. Chwarznieńskiej, zostało wykonane w Biurze Planowania Przestrzennego Miasta Gdyni.

Formalną podstawę sporządzenia prognozy i ustalenia jej zakresu stanowią:

- ◆ Ustawa z dnia 03.10.2008 r. *o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko* (Dz. U. Nr 199, poz. 1227, z późn. zmianami),
- ◆ Uchwała nr XLVII/1079/10 Rady Miasta Gdyni z dnia 29 września 2010r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Chwarzno – Wiczlino w Gdyni, rejon Niemotowa i ul. Chwarznieńskiej
- ◆ uzgodnienie Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Gdyni zakresu i stopnia szczególności zakresu prognozy oddziaływania na środowisko miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Chwarzno-Wiczlino w Gdyni, rejon Niemotowa i ul. Chwarznieńskiej NS-4901/4/11 z dnia 24.05.2011r.,
- ◆ uzgodnienie Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska zakresu i stopnia szczególności zakresu prognozy oddziaływania na środowisko miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Chwarzno-Wiczlino w Gdyni, rejon Niemotowa i ul. Chwarznieńskiej RDOŚ-Gd-PN.II-411.6.4.2011.MP z dnia 25.05.2011r.

Prognoza oddziaływania projektu planu na środowisko wykonana jest na podstawie Art. 51 ust. 1, pozostającego w związku z Art. 46 p. 1 ustawy z dnia 03.10.2008 r. *o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko* i posiada zakres odpowiadający wymaganiom zawartym w Art. 51 ust. 2 i Art. 52 wymienionej ustawy, stosownie do specyfiki terenu i projektowanych funkcji, uzgodniony przez Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Gdyni i Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Gdańsku.

### 1. Cel, zakres i podstawy sporządzenia prognozy

Celem opracowania jest:

⇒ ocena skutków dla środowiska przyrodniczego i walorów kulturowych realizacji ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Chwarzno – Wiczlino w Gdyni, rejon Niemotowa i ul. Chwarznieńskiej wskazanie możliwych sposobów ograniczenia ewentualnego negatywnego oddziaływania na środowisko proponowanych w planie rozwiązań oraz sposobów przyszłej kontroli tego oddziaływania.

Opracowanie niniejsze obejmuje teren odpowiadający obszarowi objętemu planem i pozostającemu w zasięgu oddziaływania jego ustaleń.

Podstawę merytoryczną sporządzenia oceny stanowiły następujące dokumenty i materiały:

#### **akty prawne:**

- Dyrektywa Rady 79/409/EWG z dnia 2 kwietnia 1979 roku w sprawie ochrony dzikich ptaków,
- Dyrektywa Rady 92/43/EWG z dnia 21 maja 1992 roku w sprawie ochrony siedlisk naturalnych oraz dzikiej fauny i flory,
- Ustawa z dn. 27.04.2001 r. *Prawo ochrony środowiska* (tekst jednolity Dz. U. z 2008r. Nr 25, poz. 150, z późniejszymi zmianami),
- Ustawa z dn. 16.04.2004 r. *O ochronie przyrody* (Dz. U. Nr 92, poz. 880, z późniejszymi zmianami),
- Decyzja Ministra Środowiska lit. DL.lp-0233-2/05 z dnia 16.02.2005 r. w sprawie uznania za ochronne lasy stanowiące własność Skarbu Państwa wchodzące w skład Nadleśnictwa Gdańsk w Regionalnej Dyrekcji Lasów Państwowych,
- Uchwała Nr 1203/XLIX/10 Sejmiku Województwa Pomorskiego z dnia 28.06.2010 r. w sprawie określenia programu ochrony powietrza dla strefy aglomeracji trójmiejskiej (Dz. Urz. Woj. Pom. 2010 Nr. 137, poz. 2659),
- Uchwała nr 143/VIII/11 Sejmiku Województwa Pomorskiego z dnia 27.04.2011 r. w sprawie Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego (Dz. Urz. Woj. Pom. nr 58, poz. 1194),

#### **dokumentacje tekstowe i kartograficzne, pozycje literaturowe:**

- Andrzejewski T., 2000, Ocena oddziaływania na środowisko Projektowanej Stacji Bazowej Telefonii PTK CENTERTEL 900/1800, Nr 3151, Gdynia ul. Wiczlińska 104, Toruń-Gdańsk,
- Frankowski Z., Zachowicz J. (red.) 2007. Baza danych geologiczno-inżynierskich wraz z opracowaniem atlasu geologiczno —inżynierskiego aglomeracji trójmiejskiej Gdańsk – Sopot – Gdynia. Min. Środ., PIG, Gdańsk-Warszawa,
- Kartogram natężeń ruchu dobowego dla układu podstawowego miasta Gdynia na rok 2006 i 2020 dla celów ocen środowiskowych, 2006, Biuro Konsultacyjno-Projektowe TRAFIK s. c., Gdańsk,
- Koncepcja rozbudowy i modernizacji systemu odprowadzania wód opadowych i roztopowych w Gdyni, BPBK S.A. w Gdańsku, wrzesień 2006 r.,
- Kondracki J., 2002, Geografia regionalna Polski, PWN, Warszawa,
- Kreis Neustadt im Regierungs – Bezirke Danzig. Herausgegeben von der Kartogr. Abteilung der Konigl. Preuss. Landesaufnahme 1880, 1 : 100 000,
- Legat L, 2008, Analiza środowiskowa, Rozbudowa Stacji Bazowej Telefonii Komórkowej, Grupa Forest, Gdańsk
- Elektroniczna Mapa Akustyczna Miasta Gdyni, 2012, SECTEC Adam Naguszewski, Gdańsk,
- Mapa glebowo-rolnicza, arkusz Gdańsk-Sopot-Gdynia 1:25000, 1973, WBGiUR,
- Mapa przeglądowa walorów przyrodniczych Nadleśnictwa Gdańsk, Obręb Oliwa, Województwo Pomorskie, RDLP w Gdańsku, stan na 01.01.2005 r.,
- Mapa przeglądowa walorów przyrodniczych Nadleśnictwa Gdańsk, Obręb Chylonia, Województwo Pomorskie, RDLP w Gdańsku, stan na 01.01.2005 r.,
- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gazociągu wysokiego ciśnienia DN 500 Prob 8,4 Mpa Włocławek - Gdynia, wraz ze strefą ochronną i urządzeniami towarzyszącymi - na trasie przebiegu przez teren miasta Gdyni - odcinek południowy, zatwierdzony uchwałą Rady Miasta Gdyni nr XIV/298/03 z 31.12.2003 r. (Dz. Urz. Woj. Pom. Nr 11, poz. 205),
- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gazociągu wysokiego ciśnienia DN 500 mm; Prob 8,4 MPa wraz ze strefą ochronną na trasie przebiegu przez teren miasta Gdyni, zatwier-

dzony uchwałą Rady Miasta Gdyni nr XXIX/1003/01 z 25.04.2001 r. (Dz. Urz. Woj. Pom. Nr 58, poz. 646),

- Narwojsz A., Jaworska-Szulc B., Odoj M., Dokumentacja Hydrogeologiczna ujęcia wód podziemnych z utworów czwartorzędowych Wiczlino w Gdyni, woj. pomorskie, 2004, Przedsiębiorstwo Hydrogeologiczne Sp. z o.o. Gdańsk ul. Szafarnia 4, Gdańsk wrzesień 2004 r.,
- Przewoźniak M. 1985, Struktura przestrzenna krajobrazu województwa gdańskiego w ujęciu regionalnym. Zesz. Nauk. Wydz. BiNoZ UG, Geografia 13,
- Przewoźniak M. (red.) 2001. Materiały do monografii przyrodniczej regionu gdańskiego. Tom 6 Trójmiejski Park Krajobrazowy. WKOP w Gdańsku, Wydawnictwo Gdańskie,
- Stan zanieczyszczenia powietrza atmosferycznego w aglomeracji gdańskiej w roku 2003 i informacja o działalności fundacji ARMAAG. ARMAAG, Gdańsk, Gdynia, Sopot, Tczew 2003 r.,
- Sagin P., Fiutowska G. 2011. Opracowanie ekofizjograficzne do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Chwarzno – Wiczlino w Gdyni, rejon Niemotowa i ul. Chwarznieńskiej BPPMG, Gdynia,
- Stan zanieczyszczenia powietrza atmosferycznego w aglomeracji gdańskiej i Tczewie w roku 2008 i informacja o działalności fundacji ARMAAG. ARMAAG, Gdańsk, Gdynia, Sopot, Tczew 2009,
- Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gdyni, zatwierdzone uchwałą Nr XVII/400/08 Rady Miasta Gdyni z 27 lutego 2008 r. w sprawie uchwalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gdyni,
- Szczegółowa Mapa Geologiczna Polski 1: 50 000, PIG, Warszawa 2006 r.,
- Topographische Karte 1 : 25 000, 1944, Messtischblatt 476 Kielau

oraz:

- informacje uzupełniające projektantów planu,
- wizja terenowa.

## **2. Położenie, dotychczasowe ustalenia planów miejscowych, wskazania studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta, aktualne użytkowanie**

Obszar położony jest w zachodniej części miasta Gdyni. Stanowi fragment dzielnicy Wiczlino-Chwarzno i obejmuje swym zasięgiem rejon Niemotowa (rys. 1). Zlokalizowany jest pomiędzy ulicą Wiczlińską, Chwarznieńską a przylegającymi od północy i zachodu lasami Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego. W całości położony jest w otulinie TPK. Wzdłuż południowo-zachodniej granicy planu przebiega ulica Wiczlińska.

Teren opracowania stanowi fragment Wysoczyzny Chwaszczyńskiej, należącej do wysoczyzny Pojezierza Kaszubskiego. W podziale fizyczno-geograficznym obszar planu znajduje się w mikroregionie Wysoczyzna Chwaszczyńska (Przewoźniak 1985), w mezoregionie Pojezierze Kaszubskie (Kondracki 2002).

Przeważająca część obszaru planu nie jest objęta ustaleniami żadnego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Na fragmencie zachodniej części obszaru obowiązują zapisy miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gazociągu wysokiego ciśnienia DN 500 mm; Prob 8,4 MPa wraz ze strefą ochronną na trasie przez teren m. Gdyni, uchwalonego uchwałą nr

XIX/1003/01 Rady Miasta Gdyni z dnia 25 kwietnia 2001 roku oraz miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gazociągu wysokiego ciśnienia DN 500 Prob 8,4 Mpa Włocławek - Gdynia, wraz ze strefą ochronną i urządzeniami towarzyszącymi na trasie przebiegu przez teren m. Gdyni, odcinek południowy, uchwalonego uchwałą nr XIV/298/03 Rady Miasta Gdyni z dnia 31 grudnia 2003 roku (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego z dnia 28 stycznia 2004 r., Nr 11, poz. 205).

Od południa teren planu sąsiaduje z terenem obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Chwarzno-Wiczlino w Gdyni, rejon węzła Chwarzno, ul. Chwarznieńskiej i jej przedłużenie w kierunku południowo-zachodnim, zatwierdzonym uchwałą nr V/75/11 Rady Miasta Gdyni z dnia 23 lutego 2011r. (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego z dnia 6 kwietnia 2011r, Nr 37, poz. 878) gdzie przewidziano głównie funkcję komunikacyjną (droga główna). Na południe od tego planu występuje obszar objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Chwarzno - Wiczlino w Gdyni, rejon ulic Wiczlińskiej, Chwarznieńskiej i Śliskiej, zatwierdzonym uchwałą Nr XXVII/602/04 Rady Miasta Gdyni z dnia 22 grudnia 2004 roku (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego z dnia 26 stycznia 2005r. Nr 8, poz. 168). Na terenie tym przewidziano głównie funkcję zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z funkcją usługową. Od południowego-zachodu teren opracowania sąsiaduje z terenem obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Chwarzno-Wiczlino w Gdyni, rejon ul. Wiczlińskiej i tzw. Wielkiej Roli uchwalonego uchwałą Uchwała nr XXXVII/858/10 Rady Miasta Gdyni z dnia 27 stycznia 2010 roku (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego z dnia 9 kwietnia 2010r, Nr 51, poz.899) gdzie przewidziano głównie funkcje zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy usługowej oraz tereny lasów.

Wskazania dotyczące możliwego i preferowanego przeznaczenia terenów są zawarte w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gdyni, zatwierdzonym uchwałą Nr XVII/400/08 Rady Miasta Gdyni z 27 lutego 2008 r. Zgodnie z ustaleniami Studium:

- na przeważającej części planu przewidziano lokalizację terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o minimalnym udziale 40 – 60 % powierzchni biologicznie czynnej,
- przy zachodniej granicy obszaru przewidziano lokalizację obiektów i urządzeń gazownictwa,
- wzdłuż południowej granicy planu przewidziano przebieg drogi głównej,
- przy południowo-zachodniej granicy planu przebiega droga zbiorcza (ulica Wiczlińska),
- w obrębie zlokalizowanych na terenie istniejących fragmentów kompleksów leśnych przewidziano kontynuację funkcji lasów.

Tereny Niemotowa reprezentują obecnie podmiejskie obszary rolniczo-leśne z wkraczającą tu zabudową mieszkaniową, w tym jednorodziną, miejscami wielorodzinną. Na obszarze i w jego sąsiedztwie trwa proces parcelacji terenów rolnych na działki budowlane. Obok zwartej zabudowy zlokalizowanej głównie w zachodniej części opracowania obszar obejmuje tereny rolnicze, łąki i



pastwiska. Wschodnia część planu obejmuje tereny otwarte z rozproszoną zabudową siedliskową. W zachodniej części opracowania występują tereny ogrodów działkowych w większości nie użytkowanych. Występują też pojedyncze płyty lasu.

### **3. Wybrane cechy środowiska przyrodniczego**

#### **3.1. Kluczowe komponenty środowiska**

##### **Powierzchnia ziemi i gleby**

Teren opracowania leży na styku dwóch jednostek geomorfologicznych. W większości obszar położony jest w obrębie wysoczyzny morenowej płaskiej, która od północy sąsiaduje ze strefą krawędziową wysoczyzny. Jej rzeźba powstała w wyniku nierównomiernej akumulacji materiału lodowcowego. Na południe od terenu występują płytkie obniżenia z torfami (Frankowski, Zachowicz red. 2007).

Monotonną rzeźbę terenu urozmaicają pojedyncze niewielkie i płytkie dolinki uchodzące przeważnie na północ ku strefie krawędziowej. Obszar łagodnie opada w kierunku północnym i północno-zachodnim. W centralnej jego części rzeźbę urozmaica wyróżniający się zalesiony pagórek osiągający wysokość 171 m n.p.m.

Podłoże wysoczyzny morenowej budują przeważnie gliny zwałowe, piaski i żwiry wodnolodowcowe.

Wykształciły się tu głównie gleby brunatne wylugowane i brunatne kwaśne, w których substrat stanowią głównie piaski słabo gliniaste lub gliniaste lekkie na glinach lekkich. Według mapy glebowo-rolniczej na terenie opracowania występują głównie gleby 6 kompleksu żytniego słabego oraz 7 kompleksu przydatności oraz lokalnie 5 - tego żytniego dobrego (żytniego żytnio-lubinowego) (mapa glebowo-rolnicza 1:25 000, 1973). Bonitacyjnie występują przeważnie grunty rolne V klasy.

Na południowy-zachód od terenu występuje obniżenie z glebami torfowymi i murszowatorfowymi. Gleby murszowate należą do gleb pobagiennych a wraz z glebami torfowymi są glebami hydrogenicznymi.

##### **Wody powierzchniowe i podziemne**

Obszar opracowania znajduje się na terenie dwóch zlewni. Południowa część obszaru należy do zlewni Potoku Wiclińskiego będącego lewobrzeżnym dopływem rzeki Kaczej, należącej do głównych cieków odwadniających obszar Gdyni. Natomiast większa część obszaru odwadniana jest w kierunku północnym – zlewni potoku Marszewskiego, wpadającego do Cisowskiej Strugi. Obszar Niemotowa pierwotnie był obszarem wododziałowym, obejmującym szereg bezodpływowych, zatorfionych obniżzeń, połączonych później systemem rowów odwadniających. Dzięki osłabieniu funkcjonowania sieci odprowadzającej wodę w kierunku strefy krawędziowej wysoczyzny w sąsiedztwie obszaru zachowała

się grupa podmokłości o względnie dobrze zachowanych cechach torfowisk przejściowych, ujawniających chłonny w znacznej mierze charakter otaczającej je wierzchowiny.

Na obszarze opracowania występują też pojedyncze podmokłe tereny w mniejszym lub większym stopniu przekształcone, osuszone lub zasypane. W zachodniej części obszaru zachowało się podmokłe obniżenie będące pozostałością po torfowisku. W jego obrębie utrzymuje się wysoki poziom wód gruntowych. Stanowi ono jednak niewielki fragment planu.

Naturalny spływ powierzchniowy północnej części obszaru planu kieruje się w stronę pokrytej lasem strefy krawędziowej wysoczyzny. Lokalnie odbiornikami wód opadowych są pojedyncze zagłębienia oraz płytkie dolinki prowadzące wody ku terenom leśnym TPK.

Rozwój zagospodarowania miejskiego w tej części Wiczlina i Niemotowa spowoduje znaczne zmiany w przyrodniczym charakterze zlewni oraz jej bilansie wodnym. Wzrost udziału powierzchni trudno przepuszczalnych i powstanie sieci kanalizacji deszczowej przyczyni się do istotnego zwiększenia odpływu powierzchniowego, przede wszystkim Potokiem Wiczlińskim, kosztem zasilania wód gruntowych i przepływu podziemnego. Położone na południe od ulicy Wiczlińskiej rozległe torfowiska stanowią obszar źródliskowy potoku Wiczlińskiego.

"Koncepcja regulacji cieków zlewni rzeki Kaczej w celu ochrony wód" (BPiDT Hydroprojekt 1998), w celu redukcji przepływów potoku, zakłada odtworzenie i umocnienie koryta Potoku Wiczlińskiego na jego pierwotnej trasie oraz realizację zbiorników retencyjnych lokalizowanych na południe od terenu opracowania. Pomiędzy ul. Chwarzeńską a ul. Wiczlińską przewidziano lokalizację zbiornika „Wiczlino Szkoła” oraz zbiornika "Zielenisz" usytuowanego w rejonie ul. Śliskiej. W kolejnej koncepcji (HydroEko 2008) w rejonie ulicy Wiczlińskiej w górnym biegu potoku też przewidziano budowę zbiornika "Wiczlino Łąka".

W rejonie obszaru planu stwierdzono występowanie trzech pięter wodonośnych: kredowego, trzeciorzędowego i czwartorzędowego (Narwojsz i in. 2004). Poziom kredowy tworzy rozległy zbiornik wodonośny o powierzchni ok. 4000 km<sup>2</sup>, obejmujący centralną i wschodnią część Pojezierza Kaszubskiego, zachodnią i centralną część delty Wisły oraz część Zatoki Gdańskiej. Najkorzystniej wykształcona część zbiornika została wskazana jako Główny Zbiornik Wód Podziemnych nr 111 – Subniecka Gdańska. Woda zalega głęboko, w studni ujęcia „Wiczlino” sięgającej 223 m głębokości nie dowiercono się kredowych piasków wodonośnych. Kredowy poziom wodonośny przebadano u podstawy wysoczyzny, w Gdyni Demptowie oraz w Gdyni Małym Kacku, gdzie drobno- i średnioziarniste piaski kwarcowo-glaukonitowe ujęto na rzędnej -140 – -150 m n.p.m. Wody w poziomie tym znajdują się pod znacznym ciśnieniem (wynik nieprzepuszczalnej izolacji od powierzchni) i w skali całego miasta nie są zagrożone dopływem zanieczyszczeń z warstw górnych. Trzeciorzędowy poziom wodonośny tworzą utwory oligoceńskie i mioceńskie. Warstwa górna – mioceńska posiada

względnie niekorzystne warunki hydrogeologiczne dla ewentualnej eksploatacji. Ma zwierciadło napięte, ale wykazuje więź hydrauliczną z czwartorzędowym poziomem wodonośnym, tworząc z nim praktycznie jeden poziom. W obrębie czwartorzędowego użytkowego poziomu wodonośnego można wydzielić dwie warstwy, określone umownie jako górna i dolna czwartorzędowa warstwa wodonośna. W szeregu miejsc obie warstwy są w bezpośrednim kontakcie hydraulicznym. Górna czwartorzędowa warstwa wodonośna jest ujmowana na ujęciu „Wiczlino” oraz w jego sąsiedztwie przez liczne studnie zlokalizowane przede wszystkim na terenie prywatnych posesji. Warstwę budują piaski o różnej granulacji, głównie średnioziarniste, często ze żwirem i otoczkami. Strop warstwy leży na głębokości od około 40 m do około 50 m (na rzędnych od około 105 m n.p.m. do około 110 m n.p.m.). Miejscami jest rozdzielona pokładem glin zwałowych lub mułków o miąższości kilkunastu metrów. Zwierciadło wody ma charakter swobodny, niekiedy lekko napięty przez warstwy utworów spoistych. W obrębie strefy krawędziowej wysoczyzny stanowi główne źródło zasilania cieków. Dolna czwartorzędowa warstwa wodonośna jest także ujmowana na ujęciu „Wiczlino” oraz na terenie ujęć „Osowa”, „Sieradzka” i częściowo „Wielki Kack”.

Niewielki południowo-wschodni fragment opracowania leży w granicy obszaru zasobowego ujęcia Wiczlino, rozpościerającego się na południowy - wschód od omawianego terenu. Zlokalizowane w odległości ok. 490 m na południe ujęcie „Wiczlino” ma stanowić podstawę zaopatrzenia w wodę południowo-zachodniej części miasta, jednego z głównych obszarów, na których prowadzone są inwestycje związane z budownictwem mieszkaniowym (Narwojsz i in. 2004). Według Dokumentacji hydrogeologicznej (Narwojsz i in. 2004), której celem było udokumentowanie zasobów eksploatacyjnych wód podziemnych z utworów czwartorzędowych komunalnego ujęcia Wiczlino dotychczasowe zasoby eksploatacyjne w ilości  $Q = 930,0 \text{ m}^3/\text{h}$ , przy depresji  $S = \text{do } 14,0 \text{ m}$  zostały zatwierdzone przez Ministra Środowiska decyzją KDH/013/5924/96 z dnia 1 marca 1996 r. na czas oznaczony (10 lat), to jest do dnia 1 marca 2006 r. Zasilanie ujęcia odbywa się głównie przez dopływ lateralny z wysoczyzny Pojezierza Kaszubskiego oraz przez infiltrację opadów na obszarze badań. Regionalnym obszarem drenażu wód poziomu użytkowego jest Zatoka Gdańska oraz Pradolina Redy.

Najpłytsze wody czwartorzędowe zalegają na różnej głębokości, zależnie od ukształtowania terenu. W obniżeniach terenu występują płytko lub nawet na powierzchni dzięki podparciu przez nieprzepuszczalne gliny, czego świadectwem są lokalne podmokłości i pozostałości torfowisk w sąsiedztwie obszaru.

### **Warunki klimatyczne, stan aerosanitarny i klimat akustyczny**

Dla charakterystyki warunków klimatycznych obszaru wykorzystano dane z reprezentatywnej stacji w Rębiechowie. Warunki klimatyczne omawianego obszaru są zbliżone do panujących w obrębie

wschodniej części wysoczyzny morenowej Pojezierza Kaszubskiego choć wyraźnie zaznacza się również wpływ morza. Przejawia się on m.in. w podniesieniu temperatur powietrza w półroczu wiosenno-letnim. Gdynia odznacza się ponadto względnie dużym usłonecznieniem, szczególnie w maju i w czerwcu, związanym z mniejszą ilością dni pochmurnych w stosunku do reszty kraju. Większe wartości uzyskuje wilgotność względna powietrza, głównie w miesiącach zimowych. Najniższa jest w czerwcu. Zaznacza się w rejonie Gdyni zwiększona liczba dni z mgłą. Najwyższe opady przypadają na lipiec, najniższe - na marzec.

Średnia temperatura stycznia dla Gdyni wynosi  $-0,9^{\circ}\text{C}$ , średnia temperatura lipca  $17,2^{\circ}\text{C}$ , a średnia roczna  $7,9^{\circ}\text{C}$ . Większe wartości uzyskuje wilgotność względna powietrza, głównie w miesiącach zimowych, gdzie średnia miesięczna wynosi 82 %. Najniższa jest w czerwcu i wynosi 74 %. Zaznacza się w rejonie Gdyni zwiększona liczba dni z mgłą. Najwyższe opady przypadają na lipiec, najniższe - na marzec.

Stosunki anemometryczne są jednym z najważniejszych elementów klimatu, decydującym o komforcie klimatycznym mieszkańców oraz o stanie sanitarnym powietrza atmosferycznego. W skali regionalnej dominują wiatry z sektora północno-zachodniego, zachodniego i południowo-zachodniego. Średnia roczna prędkość wiatrów wynosi 5,28 m/s (dane ze stacji Rębiechowo z pięciolecia 1986-90). Maksymalne prędkości notowano w miesiącach zimowych, kiedy to średnie miesięczne dochodziły do 8,4 m/s, przy wiatrach wiejących z kierunków zachodnich.

Obszar jest dobrze przewietrzany. Na warunki klimatu lokalnego wpływa południowa ekspozycja obszaru opracowania ograniczonego od północy i zachodu ścianą lasu. Lokalnie możliwa jest modyfikacja kierunków wiatrów zgodnie z przebiegiem linii lasu.

Według raportu o stanie zanieczyszczenia powietrza atmosferycznego w aglomeracji gdańskiej w roku 2003 (ARMAAG 2003) ogólna jakość powietrza na obszarze Gdyni, określona na podstawie wszystkich obowiązujących kryteriów (stężenia średnioroczne, średniodobowe i 1h), w odniesieniu do zanieczyszczeń gazowych jest dobra i bardzo dobra, a niedostateczna w odniesieniu do pyłu zawieszonego PM 10. Stan czystości powietrza wyznaczony średniorocznym stężeniem SO<sub>2</sub> pozostał dobry także po wprowadzeniu w 2005 r. normy o połowę niższej. Normy stężeń 8-godzinnych tlenku węgla CO również nie zostały w 2003 r. przekroczone. Odnotowane przekroczenia średniorocznej normy stężenia pyłu PM 10 miały miejsce w Gdyni Śródmieściu.

Zgodnie z oceną jakości powietrza w Gdyni dokonaną na podstawie stężeń średniorocznych:

- dla dwutlenku siarki w 2008 r. jakość powietrza oceniono jako b. dobrą a w 2009 r. jako dobrą,
- dla dwutlenku azotu w 2008 r. jakość powietrza oceniono na b. dobrą a w 2009 r. jako dobrą,
- dla pyłu PM10 w 2007 r. jakość powietrza oceniono jako złą. W 2008 i 2009 jakość powietrza oceniono na dostateczną (ARMAAG 2009).

Na obszarze przeznaczonym do sporządzenia planu miejscowego nie ma obecnie istotnych źródeł emisji. Podstawowym źródłem emisji zanieczyszczeń powietrza oraz hałasu jest ulica Wiczlińska. Ulica Chwarznieńska ma niewielki wpływ na wschodni fragment obszaru. Aktualne, dobowe natężenie ruchu na wschodnim odcinku ul. Chwarznieńskiej wynosi 21 800 pojazdów, na odcinku zachodnim 11 300 pojazdów. (TRAFIK s.c. 2006).

Źródłem emisji do atmosfery o niewielkim znaczeniu są paleniska w obrębie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej.

Na obszarze opracowania znajdują się obecnie jedynie skupienia zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz kilka grup zabudowy zagrodowej. W studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego tamtejsze tereny rolne wskazano jako tereny z przewagą zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (ryc. 2). Posiadają one określony dopuszczalny średni długookresowy poziom dźwięku A[dB], dla hałasu komunikacyjnego (drogowego i kolejowego) wynoszący:

- 55 dB dla całej doby (LDWN),
- 50 dB dla pory nocy (LN).

Zgodnie z mapą akustyczną Miasta Gdyni (2012) przy aktualnym natężeniu ruchu domy mieszkalne zlokalizowane przy ulicy Wiczlińskiej w zachodniej części planu znajdują się już w strefie przekroczeń dopuszczalnego poziomu dla całej doby, sięgającej od jezdni na odległość ok. 55 m (ryc. 3) oraz przekroczeń dopuszczalnego poziomu hałasu dla pory nocnej na odległość ok. 20 m. od jezdni (ryc. 4).

Dla projektowanej wzdłuż południowej granicy opracowania drogi (przedłużenie ulicy Chwarznieńskiej) przeprowadzono analizę akustyczną dla prognozowanego natężenia pojazdów  $Q_{dob} = 25\ 000$ , gdzie dla zabudowy mieszkaniowej wyznaczono izolinię o wartości równoważnego poziomu dźwięku A w porze nocy równej 50 dB. Zasięg izofony wynosił od 40 do 75 m licząc od zewnętrznej krawędzi jezdni. Przewidywane przekroczenia norm hałasu obejmowały obszar wzdłuż południowej granicy obszaru. Dane te należy traktować jako wstępne. Dokładne obliczenia wykonane będą na etapie projektu budowlanego a ich wyniki mogą odbiegać od przytoczonych.

### **Szata roślinna**

Otwarte tereny opracowywanego obszaru okolic Niemotowa stanowią w większości grunty rolne, użytkowane lub odłogowane pola i użytki zielone. Szatę roślinną tworzą głównie zbiorowiska upraw, różnowiekowych odłogów lub trwałych użytków zielonych na gruntach mineralnych, przeważnie sztucznie założonych. Zespołowi zabudowy mieszkaniowej i gospodarczej Niemotowa oraz zabudowie zagrodowej na pozostałej części obszaru planu towarzyszy zwykle zieleń urządzona oraz płaty roślinności

ruderalnej. Roślinność synantropijna dominuje także na wygradzonych i nieużytkowanych parcelach oraz opuszczonych sadach i ogrodach w zachodniej części analizowanego terenu.

W zachodniej części obszaru planu zachowały się miejscami drobne podmokłości, ślady dawnych torfowisk w bezodpływowych zagłębieniach, z szatą roślinną obecnie mocno zmienioną. Największe z nich, w Niemotowie, jedynie w centrum zachowało fragmenty zbiorowisk przejściowotorfowiskowych. Jego obrzeża zajmuje szuwar situ rozpięzchłego oraz zdegradowane łąki. Obniżenie na południe od ul. Chwarznieńskiej zajmują zarośla wierzbowe, inny obiekt, na południowej granicy planu, został całkowicie zasypany.

Lasy tworzą całą północną i północno-wschodnią granicę obszaru objętego planem. Są to lasy należące do Nadleśnictwa Gdańsk i jednocześnie znajdują się Trójmiejskim Parku Krajobrazowym. Na obrzeżu stanowią je głównie drzewostany sosnowe w II i starszych klasach wieku, sadzone na siedliskach buczyn lub kwaśnych dąbrów. Domieszkę stanowią gatunki liściaste, właściwe dla danego siedliska, zwłaszcza buk i dęby, szypułkowy i bezszypułkowy, szczególnie licznie rosnące na granicy lasu. Niekiedy konary starszych egzemplarzy sięgają na 20-30 m w głąb terenów otwartych.

W obrębie terenów otwartych znajdują się mniejsze enklawy lasów niepaństwowych, prywatnych i komunalnych. W północnej części obszaru planu do lasów TPK przylegają nieduże, obecnie odlesione powierzchnie lasów prywatnych, jednak z odrastającym młodym pokoleniem drzew, pochodzących z sadzenia lub samosiewu, gdzie przeważają już gatunki liściaste – grab, brzoza, topola osika, dęby – w wieku do 20 lat. Na południe od Niemotowa do lasów państwowych przylega kompleks porolnych nasadzeń sosnowych, w wieku ok. 30 lat. Przy ul. Chwarznieńskiej znajduje się na niewielkim wzniesieniu enklawa lasów komunalnych (oddz. 33 a, b), w części stanowiąca zróżnicowane zalesienia porolne lub poeksploatacyjne (kruszywo), w części zaś będąca pozostałością starszego zalesienia, wskazywanego na mapach już na przełomie XIX i XX w. (Kreis Neustadt im Regierungs... 1880, Topographische Karte 1944). Drzewostan budują tu dęby oraz buk w wieku ok. 60 lat, a domieszkę stanowi nieco młodsza sosna. Wśród otwartych terenów znajdują się także mniejsze zadrzewienia, różnogatunkowe i stosunkowo młode, zwłaszcza nalot gatunków lekko nasiennych (sosna, brzoza, topola osika, wierzba iwa) rozwijający się na nieużytkowanych parcelach rolnych lub przeznaczonych do zabudowy.

Zieleń wysoką terenów otwartych uzupełniają pojedyncze drzewa. Wśród cenniejszych egzemplarzy reprezentują one starsze pokolenie niż drzewa w okolicznych zadrzewieniach, częściowo są związane z dawnymi zabudowaniami. Jako wyróżniające się formą i stanem zachowania można wskazać: dąb przy granicy działek na północ od Niemotowa w wieku ok. 80 lat, brzozę na granicy posesji na wjeździe do zabudowań Niemotowa w wieku ok. 70 lat, dwa jesiony przed zagrodą leśną przy ul. Wiczlińskiej w wieku ok. 60-70 lat, 4 lipy w wieku ok. 60-70 lat otaczające kapliczkę ul. Chwarznieńskiej,

2 dąglezje i lipę w wieku ok. 70-80 lat w obrębie zabudowań siedliska rolnego w centralnej części obszaru planu, samotny dąb w wieku ok. 60-70 lat na granicy pastwisk w południowo wschodniej części obszaru planu, 3 klony w wieku ok. 60-70 lat przy ul. Chwarznieńskiej w południowo wschodniej części analizowanego obszaru.

Częściowe zadrzewienie przy ul. Wiczlińskiej stanowią ok. 40 letnie topole.

### **3.2. Walory przyrodnicze, konieczny zakres ich ochrony**

Większą część obszaru przeznaczanego do sporządzenia planu miejscowego obejmują tereny użytkowane rolniczo lub odłogowane. W zachodniej części opracowania występują też tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zagrodowej oraz tereny ogrodów działkowych. Występują tu pojedyncze płaty lasu, które stanowią zbiorowiska mniej lub bardziej zniekształcone. Obszar cechuje się przeciętnymi walorami przyrodniczymi. Wysoką wartością przyrodniczą natomiast odznaczają się sąsiednie tereny leśne należące do Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego, gdzie obowiązują zapisy Rozporządzenia Nr 143/VII/11 Wojewody Pomorskiego z dn. 27 kwietnia 2011 r. w sprawie *Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego dnia 27 kwietnia 2011r.* (Dz. Urz. Woj. Pom. nr , poz. 1194). Lasy te należą do Nadleśnictwa Gdańsk, stanowią lasy ochronne (Decyzja Ministra Środowiska DL.Ip-0233-2/05 z dnia 16.02.2005r.).

W rejonie Niemotowa coraz większy udział mają powierzchnie zdegradowane, głównie o przekształconej powierzchni ziemi i szacie roślinnej, przygotowywane do dalszej zabudowy.

Na otwartych terenach rolniczych lokalne centra bioróżnorodności stanowią często podmokłe obniżenia, zajęte przez kompleksy roślinności bagiennej lub półnaturalne zbiorowiska wilgotnych i mokrych użytków zielonych. Położony pośród zabudowy w zachodniej części opracowania podmokły teren stanowi jednak w większości przekształcone i zdegradowane torfowisko, o przeciętnych wartościach przyrodniczych. Jedynie w obrębie podmokłych obniżeń zlokalizowanych na południowy-zachód od terenu opracowania, za ul. Wiczlińską, zachowały się fragmenty torfowisk przejściowych o większej wartości. Stanowiły one niegdyś rozległe torfowisko. Jest ono obiektem przyrodniczym w najwyższym stopniu naturalności, predestynowane do włączenia w system powiązań przyrodniczych przenikających tereny miejskie na wysoczyźnie. Warunkiem utrzymania torfowisk tego typu jest ich zabezpieczenie przed przekształceniami powierzchni ziemi i zmianą stosunków wodnych, zwłaszcza odwodnieniem i spływem powierzchniowym. Utrzymuje się tam jeszcze grupa gatunków przejściowo- i wysokotorfowiskowych, w tym dość licznie bagno zwyczajne *Ledum palustre*, gatunek objęty ochroną ścisłą. Na obszarze planu nie zidentyfikowano gatunków chronionych.

Wartościowym elementem przyrodniczym i krajobrazowym są stare śródpolne i przydrożne drzewa zlokalizowane na obszarze planu. Szczególnymi walorami krajobrazowymi cechuje się przydrożna kapliczka wraz z czterema ok. 70 letnimi lipami położona przy południowej granicy obszaru.

### **3.3. Przyrodnicze powiązania z terenami sąsiednimi, konieczny zakres ich ochrony**

Obszar planu nie zawiera kluczowych składników okolicznego systemu przyrodniczego. Jego wpływ na tereny zewnętrzne obejmuje:

- spływy powierzchniowe i płytki spływ wód podziemnych poza granice obszaru planu,
- przesiąkanie wód opadowych do głębszych poziomów wodonośnych,
- rozchodzenie się zanieczyszczeń powietrza (z głównych ciągów komunikacyjnych),
- wzmożoną penetrację pobliskich terenów leśnych z terenów zabudowy mieszkaniowej.

Obszar leży na wododziale. Północna część obszaru odwadniana jest pojedynczymi dolinkami w stronę strefy krawędziowej w kierunku północnym. Lokalnie spływy powierzchniowe mogą oddziaływać na niewielkie zabagnienia w bezodpływowych zagłębieniach, w tym na siedliska w obrębie pobliskich torfowisk.

Ogólny stan czystości powietrza sprawia, że emisje zanieczyszczeń komunikacyjnych będą mogły znacząco wpływać na stan aerosanitarny jedynie zabudowy zlokalizowanej w sąsiedztwie silnie uczęszczanych dróg, gdzie w określonych warunkach pogodowych (brak wiatru, wysokie temperatury) mogą być szczególnie uciążliwe.

Położone na południowy zachód od granic obszaru torfowisko jest obszarem źródłowym Potoku Wiclińskiego, który stanowi podstawowe powierzchniowe odprowadzenie wód w rejonie Chwarzna-Wiczlina. Zrzut wód z sieci kanalizacji deszczowej bezpośrednio do obniżenia zlokalizowanego na południe od terenu doprowadzi do całkowitej degradacji zachowanych w nim torfowisk.

Rozwój zabudowy, w tym także na terenach poza granicami planu oraz przejmowanie odprowadzanych wód opadowych przez Potok Wicliński, przyczyni się do wzrostu przepływów w cieku, w stopniu przekraczającym obecną pojemność koryta. Może być też współodpowiedzialne za zwiększenie przepływów w rzece Kaczej, w tym na obszarach chronionej przyrody (TPK, rez. „Kacze Łęgi”).

W celu ograniczenia spływu powierzchniowego konieczne są działania:

- jak największe ograniczanie spływów do cieku, poprzez wykorzystanie retencji gruntowej na terenach budowlanych,
- stosowanie urządzeń retencyjnych i opóźniających przepływ na sieci kanalizacji deszczowej,
- zwiększenie zdolności retencyjnych koryta i jego doliny.



Dalsze poszerzanie terenów miejskich z ich układem komunikacyjnym i systemem ogrodzeń wokół posesji może przeciąć ostatnie przyrodnicze powiązania pomiędzy lasami TPK, jakie mogą jeszcze funkcjonować na otwartych terenach rolnych zachodnich obrzeży miasta. W konsekwencji nastąpi dalsze ograniczenie przestrzeni życiowej zwierząt zasiedlających trójmiejskie lasy oraz zwiększenie zagrożenia ruchu drogowego ze strony zwierząt wychodzących na drogi i życia zwierząt ze strony ruchu drogowego. Przejawem będzie też intensyfikacja presji zwierząt na tereny miejskie i wnikania części gatunków do zabudowy, w tym zwiększenie wielkości szkód powodowanych przez duże ssaki, wzrost zagrożenia bezpieczeństwa ludzi oraz zagrożenia chorobami odzwierzęcymi. Biorąc pod uwagę powyższe ograniczenia w celu utrzymania spójności leśnego systemu przyrodniczego strefy krawędziowej, w warunkach rozwoju miasta na wysoczyźnie, należy zachować niezabudowane, pozbawione ogrodzeń pasma zieleni, skojarzone z systemem przejść dla zwierząt (w tym dużych) przez główne szlaki komunikacyjne.

Duże znaczenie dla funkcjonowania przyrody w skali nawet ponad lokalnej, mają bariery jakie tworzą lub mogą stworzyć elementy zagospodarowania planowane w sąsiedztwie obszaru planu. Wzdłuż południowej granicy planowany jest docelowo przebieg drogi głównej (przedłużenie ulicy Chwarznieńskiej), która w przyszłości stanie się barierą ekologiczną pomiędzy lasami strefy krawędziowej Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego a otwartymi obszarami Chwarzna i Wiczlina. W celu zachowania istniejących powiązań przyrodniczych wskazane jest lokalizowanie przejść dla dużych zwierząt, pod lub ponad drogą, powiązanych z lokalnym układem roślinności zapewniającym drogi migracji. Główne drogi powinny także zawierać małe przepusty pod jezdniami dla drobnych kręgowców w miejscach kontaktu z terenami zielonymi (szczególnie z roślinnością naturalną lub półnaturalną), oddalone najwyżej kilkadziesiąt metrów od siebie. Odcinki pomiędzy przejściami powinny być zabezpieczone przed wchodzeniem zwierząt na jezdnie.

#### **4. Walory kulturowe i cechy krajobrazu**

Na terenie opracowania występuje obiekt wpisany do rejestru Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w formie stanowiska archeologicznego. Zlokalizowane jest ono we wschodniej części obszaru opracowania, na północ od ul. Chwarznieńskiej i obejmuje cmentarzysko płaskie datowane na wczesną epokę żelaza (wpisane do rejestru zabytków dnia 29.11.1975 r.). Na zachód od tego stanowiska znajduje się cmentarzysko płaskie z wczesnej epoki żelaza gdzie wskazana jest ochrona archeologiczna w formie badań ratowniczych. W rejonie ulicy Wiczlińskiej poza granicami planu przebiega granica strefy archeologicznej, obejmującej ślad osadnictwa datowanego na młodszą epokę kamienia.

Obszar planu rozciąga się południkowo wzdłuż ściany lasu Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego. Ukształtowanie terenu oraz sąsiedztwo z niezabudowanymi jeszcze w większości obszarami Wiczli-

na sprzyja otwarciu widokowemu na południe. Krajobraz Niemotowa i Wiczlina ma częściowo charakter wiejski, urozmaicony mniejszymi kompleksami leśnymi i śródpolnymi drzewami oraz pojedynczymi rozproszonymi siedliskami. Jednakże w związku z postępującą urbanizacją zachodnich rubieży Gdyni na terenie opracowania jak i w jego sąsiedztwie powstają nowe skupiska zabudowy mieszkaniowej, jedno rodzinnej i wielorodzinnej. Nowo powstałe osiedla są silnie eksponowane w krajobrazie.

W rejonie Niemotowa, w centralnej i południowo wschodniej części obszaru planu, istnieją dwa siedliska wiejskie, przedstawiane już na historycznych mapach jako „Dębowa Góra” (Eihenberg) i „Brzozowa Góra” (Birkenberg) (Kreis Neustadt im Regierungs... 1880, Topographische Karte 1944).

Cennym składnikiem krajobrazu są drobne formy architektoniczne czego dowodem jest przydrożna kapliczka otoczona drzewami, położona przy ul. Chwarznieńskiej w centralnej części obszaru planu, przy dojeździe do siedliska rolnego (Brzozowa Góra).

## **5. Znaczenie dotychczasowego zagospodarowania i użytkowania terenu dla jakości środowiska**

Obecne zagospodarowanie w granicach obszaru przeznaczonego do sporządzenia planu w większości nie jest źródłem znaczących emisji, istotnie wpływających na jakość środowiska. Występująca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, ogrody działkowe oraz pojedyncze siedliska nie są źródłem znaczących emisji. Funkcjonujący dawniej w obrębie planu zakład stolarski na skutek zaprzestania prowadzenia działalności gospodarczej obecnie nie ma wpływu na środowisko. Tereny dawnych ogrodów działkowych podlegają przekształceniom i w skutek zaprzestania prowadzenia działalności ogrodniczej przekształcają się w zespoły zróżnicowanej roślinności synantropijnej. Część z nich sukcesywnie przekształcana jest w tereny zabudowy mieszkaniowej.

Zlokalizowana w zachodniej części opracowania stacja telefonii komórkowej jest źródłem promieniowania elektromagnetycznego. Przekroczenia dopuszczalnej wartości gęstości mocy promieniowania elektromagnetycznego ( $0,1 \text{ W/m}^2$ ) znajdują się w miejscach niedostępnych dla ludzi i występują na wysokości 33,4 m npt. Zgodnie z Analizą (Legat 2008) stacja nie będzie stanowiła zagrożenia dla ludności i środowiska i spełnia wymagania zawarte w Rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 30.10.2003 roku w sprawie *dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku oraz sposobów sprawdzania dotrzymania tych poziomów* (Dz. U. nr 1292 z 2003r., poz. 1883) (Legat 2008).

Występujące w obszarze opracowania niekorzystne zmiany w środowisku są następstwem odchodzenia od wieloletniej gospodarki rolnej w rejonie Niemotowa. Rozwój zabudowy mieszkaniowej, przygotowywanie miejsca pod nowe obiekty budowlane prowadzi do zmian ukształtowania powierzchni ziemi, zwłaszcza zasypywania obcym materiałem lokalnych obniżeń i podmokłości.

Nowa zabudowa mieszkaniowa rozwija się głównie na terenach nieskanalizowanych. Nieczystości płynne gromadzone są w zbiornikach bezodpływowych przed wywozem do punktu zlewnego ścieków. Sytuacje awaryjne lub celowe działania mogą stanowić skażenie gruntu i wód podziemnych, szczególnie przy wzroście zagęszczenia zabudowy.

Źródłem niekorzystnego oddziaływania na środowisko są ulice Wiczlińska i utwardzony odcinek ul. Chwarznieńskiej. Oddziaływanie to polega przede wszystkim na:

- emisji zanieczyszczeń powietrza,
- emisji hałasu,
- emisji ścieków deszczowych,
- utworzeniu silnych barier na drodze powiązań lokalnego i ponadlokalnego systemu przyrodniczego.

Do najbliższych obiektów o wyróżniających się wartościach przyrodniczych, posiadających duże znaczenie dla kształtowania bioróżnorodności miasta należą lasy TPK oraz kompleks torfowisk i zatorfień położonych na południowy-zachód od obszaru.

## **6. Obowiązujący i postulowany zakres ochrony zasobów środowiska**

Obszar opracowania położony jest w otulinie Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego a od zachodu i północy przylega do jego granic. Na terenie parku obowiązują zapisy uchwały nr 143/VII/11 Sejmiku Województwa Pomorskiego z dnia 27.04.2011 r. w sprawie *Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego*. Wprowadzają one m. in. następujące zakazy:

- realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 3.10.2008 r. *o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko*,
- likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych, jeżeli nie wynikają z potrzeby ochrony przeciwpowodziowej lub zapewnienia bezpieczeństwa ruchu drogowego lub wodnego lub budowy, odbudowy, utrzymania, remontów lub naprawy urządzeń wodnych,
- wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, z wyjątkiem prac związanych z zabezpieczeniem przeciwsztormowym, przeciwpowodziowym lub przeciwsuwiskowym lub budową, odbudową, utrzymaniem, remontem lub naprawą urządzeń wodnych,
- dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli zmiany te nie służą ochronie przyrody lub racjonalnej gospodarce rolnej, leśnej, wodnej lub rybackiej,
- budowania nowych obiektów budowlanych w pasie szerokości 100 m od linii brzegów rzek, jezior i innych zbiorników wodnych, z wyjątkiem obiektów służących turystyce wodnej, gospodarce wodnej

lub rybackiej,

- likwidowania, zasypywania i przekształcania zbiorników wodnych, starorzeczy oraz obszarów wodno-błotnych,
- utrzymywania otwartych rowów ściekowych i zbiorników ściekowych.

Według definicji w ustawie z dn. 16.04.2004 r. *O ochronie przyrody* otulina parku to „...strefa ochronna... wyznaczona indywidualnie dla formy ochrony przyrody w celu zabezpieczenia przed zagrożeniami zewnętrznymi, wynikającymi z działalności człowieka”. Odrębne zasady ochrony dla tego obszaru nie są sformułowane.

Na terenie opracowania nie występują inne formy ochrony przyrody.

Teren planu znajduje się poza obszarami udokumentowanych złóż kopalin.

W odległości 450 m na południowy - wschód od granicy obszaru planu zlokalizowane jest ujęcie „Wiczlino” wraz z terenem ochrony bezpośredniej. Nie wyznaczono dla niego terenu ochrony pośredniej.

Sąsiadujący od północy i zachodu kompleks leśny Nadleśnictwa Gdańsk stanowi lasy ochronne, jako lasy chroniące środowisko przyrodnicze położone w granicach administracyjnych miast i w odległości 10 km od granic administracyjnych miast liczących ponad 50 tys. mieszkańców oraz lasy glebochronne (decyzja Ministra Środowiska lit. DL.lp-0233-2/05 z dnia 16.02.2005r.).

## **7. Ustalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego**

Do analizowanego obszaru można odnieść następujące ustalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Gdyni:

W zakresie polityki sektorowej „ochrona i kształtowanie środowiska:

### **Podstawowe kierunki zagospodarowania przestrzennego:**

1. Poprawa ekologicznych warunków życia ludzi przez poprawę jakości środowiska miejskiego i jego wzbogacenie w zakresie przyrodniczych terenów rekreacyjnych,
2. Proekologiczny rozwój przestrzenny miasta ukierunkowany na minimalizację konfliktu „urbanizacja - środowisko przyrodnicze”,
3. Wzrost efektywności ochrony przyrody i kształtowanie osnowy ekologicznej miasta,
4. Modernizacja i rozbudowa infrastruktury technicznej ochrony środowiska, zwłaszcza w zakresie gospodarki wodno-ściekowej i gospodarki odpadami stałymi,
5. Rekultywacja i rewitalizacja środowiska terenów zdewastowanych i zaniedbanych przyrodniczo,
6. Eliminacja aktualnych i potencjalnych konfliktów na tle ekologicznym z sąsiednimi gminami,

7. Kształtowanie środowiska przyrodniczego obszarów zasilających miasto w zakresie stymulującym trwałe wykorzystanie ich zasobów.

### **Zasady polityki przestrzennej w zakresie wdrożenia podstawowych kierunków zagospodarowania przestrzennego:**

poprawa ekologicznych warunków życia ludzi:

- poprawa stanu aerosanitarne powietrza atmosferycznego:
  - \* ograniczenie uciążliwości istniejących źródeł zanieczyszczeń atmosfery, zwłaszcza obiektów przemysłowych i energetyki ciepłej,
  - \* ograniczenie emisji niezorganizowanej,
  - \* modernizacja układu komunikacji samochodowej i wzrost płynności ruchu w mieście,
  - \* ograniczenie lokalizacji nowych obiektów uciążliwych pod względem aerosanitarnym,
  - \* kształtowanie środowiska zurbanizowanego z uwzględnieniem form stymulujących samooczyszczanie atmosfery, zwłaszcza przewietrzanie,
- ograniczenie uciążliwości akustycznej środowiska miejskiego:
  - \* modernizacja układu komunikacji samochodowej i wzrost płynności ruchu w mieście,
  - \* wprowadzenie biologicznych lub technicznych ekranów akustycznych wzdłuż najbardziej uciążliwych tras komunikacyjnych, tam gdzie jest to możliwe,
  - \* stymulowanie w budynkach położonych w strefach uciążliwego hałasu komunikacyjnego wykorzystania lokali mieszkalnych na potrzeby innych funkcji,
  - \* unikanie konfliktowego lokalizowania funkcji będących źródłem i wymagających ochrony przed hałasem,
  - \* kształtowanie środowiska zurbanizowanego z uwzględnieniem uwarunkowań wynikających z rozprzestrzeniania się hałasu w środowisku miejskim,
- doprowadzenie wód powierzchniowych do trwałego stanu czystości:
  - \* eliminacja zrzutów ścieków komunalnych i gospodarczych do cieków,
  - \* oczyszczanie fizyczne i biologiczne wszystkich ścieków komunalnych i przemysłowych,
  - \* podczyszczanie wód opadowych z terenów przemysłowych i komunikacyjnych przed ich odprowadzeniem do kanalizacji deszczowej,
  - \* podczyszczanie i retencjonowanie wszystkich wód opadowych przed ich zorganizowanym odprowadzaniem do cieków,
- rewitalizacja bioklimatu:
  - \* ograniczenie intensywności wiatrów w dużych osiedlach mieszkaniowych zlokalizowanych na wierzchołkach morenowej przez wprowadzenie uzupełniającej zabudowy i stref wielowarstwowej zieleni klimatycznej,
  - \* zwiększenie wykorzystania wody i urządzeń wodnych w zagospodarowaniu przestrzeni publicznych, zwłaszcza śródmiejskich,
- rewitalizacja i zagospodarowanie środowiska przyrodniczego terenów rekreacyjnych:
  - \* przystosowanie w porozumieniu z nadleśnictwem brzeźnej części lasów strefy krawędziowej w sąsiedztwie osiedli mieszkaniowych dla potrzeb masowej rekreacji codziennej,
  - \* ochrona przestrzenna i rewitalizacja jakościowa przyrodniczych terenów rekreacyjnych położonych na obszarze bezpośrednio zurbanizowanym,

### proekologiczny rozwój przestrzenny miasta:

- ograniczanie przestrzennego rozwoju miasta:
  - \* efektywne wykorzystanie wewnątrzmijskich terenów inwestycyjnych,
  - \* rewitalizacja urbanistyczno-przyrodnicza zdegradowanych struktur osadniczych,
- dostosowanie zakresu terytorialnego urbanizacji do funkcji ekologicznych i zasobów środowiska przyrodniczego:
  - \* ochrona osnowy ekologicznej miasta,
  - \* ochrona struktur przyrodniczych o unikalnych walorach krajobrazowych,
  - \* ochrona terenów o dużym potencjale zasobowo-użytkowym, zwłaszcza wodnym i rekreacyjnym,
  - \* dostosowanie charakteru urbanizacji na potencjalnych kierunkach rozwoju miasta do lokalnych warunków przyrodniczych i sozologicznych,

### wzrost efektywności ochrony przyrody i kształtowanie osnowy ekologicznej miasta:

- realna ochrona walorów przyrodniczych i krajobrazowych Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego:
  - \* przyjęcie jako decydującego kryterium lokalizacji funkcji i przedsięwzięć w otulinie TPK, braku ich oddziaływania w stopniu trwale zmieniającym którykolwiek z komponentów środowiska parku, w tym rozwijanie systemu zagospodarowania wód opadowych na wysoczyźnie pojeziernej w kierunku ochrony cieków przecinających jej krawędź (preferowanie naturalnej i sztucznej retencji w zlewniach),
  - \* podporządkowanie gospodarki przestrzennej w Parku zasadom określonym w przepisach powołujących obszar chroniony,
- wzrost bioróżnorodności miejskich struktur przyrodniczych:
  - \* zachowywanie na terenach zielonych miasta enklaw naturalnych i półnaturalnych ekosystemów: oczek wodnych, podmokłości, torfowisk, wyróżniających się krajobrazowo, starych zadrzewień itp.
  - \* stosowanie na terenach zieleni urządzonej zróżnicowania jej form tak pod względem struktury pionowej, jak i składu gatunkowego,
- kształtowanie osnowy ekologicznej miasta jako systemu terenów przyrodniczo aktywnych, przenikających obszar zurbanizowany, umożliwiających przyrodnicze powiązania funkcjonalne, spełniającego warunki:
  - \* różnorodności świata żywego i nisz ekologicznych,
  - \* ciągłości w czasie ekosystemów,
  - \* ciągłości przestrzennej ekosystemów,
  - \* adekwatności systemów ekologicznych do warunków siedliskowych,
- ochrona terytorialna i jakościowa struktur przyrodniczych strefy krawędziowej wysoczyzny i strefy brzegowej morza jako trzonu osnowy ekologicznej miasta:
  - \* nie zwiększanie obciążenia antropogenicznego, ograniczenie penetracji ludzi do wyznaczonych i właściwie urządzonych przejść,
  - \* rewitalizacja fragmentów zdewastowanych,
- ochrona terytorialna i rewitalizacja korytarzy ekologicznych:

- \* zachowanie i/lub rewaloryzacja przyrodnicza korytarzy wierzchwinowej części wysoczyzny morenowej (górną odcinek doliny Kaczej, dolina Potoku Wiczlińskiego, zespół podmokłości i kompleksów leśnych z Górą Donas),
- ochrona terytorialna mikroplątów ekologicznych:
  - \* drobnych kompleksów leśnych i semileśnych,
  - \* drobnych zbiorników wodnych i terenów hydrogenicznych, zwłaszcza torfowiskowych,
  - \* terenów zieleni miejskiej, w tym założeń dworsko-parkowych,
  - \* zgrupowań drzew i krzewów różnicujących nisze ekologiczne, o istotnej roli krajobrazowo-fizjonomicznej,

#### modernizacja i rozbudowa infrastruktury technicznej ochrony środowiska:

- rozbudowa i modernizacja sieci kanalizacji sanitarnej:
  - \* rozbudowa sieci kanalizacji sanitarnej w celu objęcia wszystkich terenów zainwestowanych miasta,
  - \* modernizacja kanalizacji sanitarnej miasta w celu uniknięcia sytuacji awaryjnych i zrzutów ścieków do odbiorników powierzchniowych,
- rozbudowa i modernizacja sieci kanalizacji deszczowej:
  - \* objęcie siecią kanalizacji deszczowej wszystkich terenów komunikacyjnych, przemysłowo-składowych i innych stwarzających zagrożenie obciążenia wód opadowych zanieczyszczeniami,
  - \* podczyszczanie ścieków deszczowych z tych terenów przed ich odprowadzeniem do wód powierzchniowych, przy czym podczyszczanie ścieków deszczowych z obszarów śródmiejskich i portowo-przemysłowych, przy zastosowaniu urządzeń o najwyższym poziomie sprawności określonym w przepisach szczegółowych, dotyczących wprowadzania ścieków do wód lub do ziemi,
  - \* na terenach rekreacyjnych, zabudowy mieszkaniowej i innych o małym zagrożeniu zanieczyszczenia wód opadowych, odprowadzanie ich do gruntu zgodnie z zasadą, że spływy opadowe powinny być odprowadzane do gruntu na terenach ich powstawania lub w najbliższym sąsiedztwie,
  - \* budowa zbiorników retencyjnych wód opadowych na terenach przewidzianych do urbanizacji w obrębie wierzchwinowej wysoczyzny morenowej, szczególnie przed skierowaniem wód do dolin cieków,
  - \* zaniechanie technicznej regulacji koryt cieków i preferowanie metod naturalnych, zgodnych z ekologicznymi funkcjami struktur przyrodniczych dolin cieków,
- modernizacja systemów grzewczych:
  - \* likwidacja indywidualnego ogrzewania węglowego przez podłączenie wszystkich obiektów do sieci ciepłowniczej EC lub przez wykorzystanie niskoemisyjnych mediów grzewczych,
  - \* preferowanie zasilania z sieci EC nowej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, usługowej, przemysłowej, zlokalizowanej w zasięgu sieci,
  - \* modernizacja sieci ciepłowniczej w celu minimalizacji strat energii cieplnej,
- wprowadzenie gospodarki odpadami stałymi opartej na recyklingu:
  - \* upowszechnianie selektywnej zbiórki odpadów,
  - \* tworzenie punktów odbioru, składowania i częściowego przetwarzania odpadów przeznaczonych do recyklingu,

## rekultywacja i rewitalizacja środowiska terenów zdewastowanych i zaniedbanych przyrodniczo:

- rekultywacja terenów przemysłowych, poprzemysłowych i składowych:
  - \* uaktywnienie biologiczne terenów niepokrytych sztucznymi nawierzchniami,
  - \* wprowadzenie stref zieleni izolacyjno-krajobrazowej,
- rewitalizacja terenów wielorodzinnej zabudowy mieszkaniowej:
  - \* uaktywnienie biologiczne fragmentów zdewastowanych,
  - \* izolacja od głównych tras komunikacji samochodowej wielopiętrowymi strefami zieleni buforowej,
  - \* zwiększenie udziału zieleni wysokiej, przede wszystkim na nowych osiedlach,
  - \* kształtowanie osiedlowych terenów zielonych o funkcji rekreacyjnej,

W zakresie polityki sektorowej „ochrona i kształtowanie przestrzeni o walorach kulturowych”:

### **Główne cele:**

1. zachowanie tożsamości historyczno-kulturowej miasta, a w szczególności śladów jego historycznej genezy i specyfiki jako "miasta dwudziestolecia międzywojennego - morskiej stolicy II Rzeczypospolitej",
2. zachowanie śladów osadnictwa wiejskiego oraz wiejsko-letniskowego jako świadków historii przestrzennej i kultury materialnej tego terenu,
3. rewitalizacja zdegradowanych przestrzeni miejskich o bogatej tradycji historycznej jako źródła odzyskania przestrzeni kulturowej w obrębie dzielnic peryferyjnych,
4. zachowanie niematerialnych wartości historycznych przestrzeni miejskiej, a w szczególności nazw dzielnic i ulic posiadających tradycję historyczną.

### **Ochrona dziedzictwa kulturowego w planach miejscowych**

W zapisach miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego należy objąć ochroną wymienione w studium strefy ochrony konserwatorskiej. We wschodniej części opracowania znajduje się cmentarzysko płaskie datowane na wczesną epokę żelaza wpisane do rejestru zabytków województwa pomorskiego (oznaczone na planszy Studium symbolem - a25).

W tej części opracowania zlokalizowane jest też stanowisko archeologiczne oznaczone symbolem a26, obejmujące cmentarzysko płaskie z wczesnej epoki żelaza. Poza granicami planu w rejonie ul. Wiczlińskiej przebiega granica strefy archeologicznej będącej śladem osadnictwa wpisanego do rejestru zabytków, oznaczonego symbolem a27, datowanego na młodszą epokę kamienia. Zakres ochrony archeologicznej stanowić powinny badania ratownicze.

W planach miejscowych należy uściślić listę obiektów i granice obszarów, które będą objęte ochroną konserwatorską oraz obowiązujące zasady ochrony, uwzględniając stan zachowania zasobów i



istniejące uwarunkowania. Dla każdego obiektu i dla każdego obszaru powinny być sprecyzowane szczegółowe zapisy ochrony.

## **8. Wnioski i zalecenia opracowania ekofizjograficznego**

Dla obszaru planu sformułowano następujące wytyczne do konstruowania ustaleń projektu planu:

Analiza cech środowiska i uwarunkowań wynikających z wymogów ochrony walorów przyrodniczych i kulturowych w rejonie obszaru przeznaczanego do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pozwala sformułować następujące wnioski:

- ścieki komunalne mogą być odprowadzane wyłącznie do sieci kanalizacji sanitarnej,
- wody opadowe odprowadzane w sposób zorganizowany z powierzchni komunikacyjnych nie mogą być kierowane na tereny torfowisk i na tereny leśne; mogą być one gromadzone po podczyszczeniu w chłonnych zbiornikach retencyjnych lub rowach i odprowadzane do gruntu,
- wody opadowe z terenów posesji powinny być zagospodarowywane w granicach działek,
- wody opadowe w sposób zorganizowany powinny być odprowadzane najczęściej z pominięciem obniżenia z torfowiskiem położonego na południowy-zachód od terenu planu oraz częściowym pominięciem sieci rowów melioracyjnych należących do jego zlewni,
- w systemach ochrony zabudowy mieszkaniowej przed hałasem komunikacyjnym należy preferować:
  - \* oddalenie linii zabudowy od jezdni,
  - \* konstrukcje dźwiękochronne nawiązujące do form naturalnych – wykopy, wały ziemne, itp.,
  - \* stosowanie, w powiązaniu z innymi formami ochrony, zróżnicowanej zieleni niskiej i wysokiej,
- w zawiązku z obecnością stacji telefonii komórkowej w obrębie przekroczeń dopuszczalnej wartości gęstości mocy promieniowania elektromagnetycznego poniżej wysokości 33,4 m npt. nie należy lokalizować obiektów i miejsc przeznaczonych na pobyt ludzi
- wskazane na planszy opracowania ekofizjograficznego cenne drzewa kwalifikują się do objęcia ochroną zachowawczą.

## **9. Ustalenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego**

### **9.1. Przeznaczenie terenu, zasady podziału i zabudowy gruntów**

Projekt planu ustala następujące funkcje terenów:

tereny zabudowy mieszkaniowej:

MN1–R – zabudowa jednorodzinna wolno stojąca, strefa rezydencjalna,

MN1 – zabudowa jednorodzinna wolno stojąca,

MN3 – zabudowa jednorodzinna,

MW2 – zabudowa wielorodzinna niska  
tereny zabudowy usługowej:

U – zabudowa usługowa,

UZ – usługi zdrowia,

UO – usługi oświaty i wychowania,

US – usługi sportu i rekreacji,

tereny zieleni:

ZP – zieleń urządzona,

ZL – lasy,

tereny komunikacji:

KD-L j/p – drogi i ulice publiczne lokalne (j – liczba jezdni, p – liczba pasów ruchu),

KD-D j/p – drogi i ulice publiczne dojazdowe (j – liczba jezdni, p – liczba pasów ruchu),

KD-X – wydzielone publiczne place, ciągi piesze, pieszo-jezdne i rowerowe,

KS – tereny urządzeń transportu samochodowego,

KDW – drogi wewnętrzne,

tereny infrastruktury technicznej:

K – tereny urządzeń odprowadzania i oczyszczania ścieków,

E – tereny urządzeń elektroenergetycznych,

G – tereny urządzeń gazownictwa.

Nowe tereny pod zabudowę koncentrują się w zachodniej jak i we wschodniej części planu. Dokument uwzględni również istniejące urządzenia gazowe uwzględniając strefy ograniczeń zainwestowania.

Na obszarze planu przewidziano zachowanie pojedynczego terenu leśnego oraz lokalizację nowych terenów zieleni. Kompleks leśny zlokalizowany w obrębie planowanego terenu usług zdrowia zachowano, przewidując do zagospodarowania zielenią.

W przewadze zabudowa jest planowana jako niska maksymalnie do 9 m. Dla zabudowy wielorodzinnej przewidziano wysokości do 15,0 m. Wyjątek stanowi na teren przeznaczony na lokalizację usług zdrowia, sportu i rekreacji, usług oświaty i wychowania gdzie dopuszczono na części terenu wysokość zabudowy do 16,5 m i 17,5 m.

Obszar planu znajduje się w granicach otuliny Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego – objętego uchwałą nr 143/VII/11 Sejmiku Województwa Pomorskiego z dnia 27.04.2011 r. w sprawie *Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego* – w celu zabezpieczenia parku przed zagrożeniami zewnętrznymi.

## 9.2. Infrastruktura techniczna

Projekt planu przewiduje następujące zasady zaopatrzenia zabudowy w media oraz usuwania nieczystości:

- zaopatrzenie w wodę – z miejskiej sieci wodociągowej; do czasu realizacji docelowej sieci wodociągowej dopuszcza się studnie;
- odprowadzanie ścieków sanitarnych - do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej; do czasu realizacji docelowej sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się możliwość stosowania tymczasowych zbiorników bezodpływowych lokalizowanych w sposób umożliwiający łatwe przyłączenie budynków do docelowej sieci kanalizacji sanitarnej;
- odprowadzanie wód opadowych i roztopowych:
  - \* z utwardzonych powierzchni dróg i placów – do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej, do zbiorników retencyjnych bezodpływowych, do gruntu poprzez urządzenia do retencjonowania i wsiąkania wód opadowych i do Potoku Wiczlińskiego (po jego odtworzeniu);
  - \* z utwardzonych powierzchni dróg i placów – do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej (niezbędna budowa sieci na terenie objętym planem), do gruntu poprzez urządzenia do retencjonowania i wsiąkania wód opadowych, do Potoku Wiczlińskiego (po jego odtworzeniu); lokalizacje urządzeń do retencjonowania i wsiąkania wód opadowych orientacyjnie wskazano symbolem K na rysunku planu;
  - \* z terenów zabudowy mieszkaniowej i usługowej – zagospodarować na terenach własnych działek; wody opadowe z dachów mogą być rozsączone do gruntu w granicach własnych działek lub retencjonowane do późniejszego wykorzystania;
  - \* obowiązuje zakaz odprowadzania wód opadowych do lasu;
- zaopatrzenie w energię elektryczną – zasilanie z sieci elektroenergetycznej po realizacji rozdzielczej sieci kablowej 15 kV, nowoprojektowanych stacji transformatorowych 15/0,4 kV oraz rozdzielczej sieci kablowej 0,4 kV – w dostosowaniu do istniejących potrzeb inwestycyjnych; plan ustala lokalizację stacji transformatorowej; szczegółową lokalizację, wielkość działki oraz typ stacji transformatorowej należy uzgodnić z gestorem sieci elektroenergetycznej; na obszarze objętym planem dopuszcza się dodatkowe lokalizacje stacji transformatorowych w ilości niezbędnej do zasilenia w energię elektryczną projektowanych obiektów budowlanych; ostateczną liczbę, szczegółową lokalizację oraz typy stacji transformatorowych należy uzgodnić z gestorem sieci elektroenergetycznej;
- zaopatrzenie w gaz – z sieci gazowej średniego ciśnienia,

- zaopatrzenie w ciepło – z sieci ciepłowniczej lub z indywidualnych nieemisyjnych lub niskoemisyjnych źródeł ciepła, preferowane wykorzystanie energii odnawialnej,
- telekomunikacja – z sieci telekomunikacyjnej; dopuszcza się lokalizowanie stacji bazowych telefonii komórkowej na dachach budynków nie niższych niż 3 kondygnacje; przy ocenie oddziaływania na otoczenie projektowanych stacji bazowych należy uwzględnić oprócz istniejącej zabudowy także przewidziane w planie lokalizacje nowej zabudowy – zgodnie z parametrami określonymi w planie,
- usuwanie odpadów stałych – segregowanie i wywóz do miejsc unieszkodliwiania lub odzyskiwania:
  - \* na terenach zabudowy mieszkaniowej miejsca przeznaczone do gromadzenia odpadów w sposób selektywny powinny mieć powierzchnię umożliwiającą umieszczenie pojemników do selektywnego gromadzenia odpadów,
  - \* na terenach usług zapewnić miejsca do gromadzenia odpadów w sposób selektywny.

### 9.3. Ochrona środowiska

Projekt dokumentu uwzględnia położenie w obrębie otuliny Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego wyznaczonej w celu zabezpieczenia parku przed zagrożeniami zewnętrznymi.

Oznaczone na rysunku planu drzewa projekt planu obejmuje ochroną zachowawczą.

Na obszarze objętym planem występują obszary potencjalnie narażone na osuwanie się mas ziemnych, na terenie których plan przewidział by wszelkie inwestycje budowlane na tych terenach były poprzedzone szczegółowym rozpoznaniem budowy geologicznej i ustaleniem kategorii geotechnicznej warunków ich posadowienia z uwzględnieniem stateczności skarp. W przypadku konieczności zabezpieczenia stabilności skarp plan nakazuje by w projekcie budowlanym przewidzieć sposób ich zabezpieczenia.

Plan uwzględnia przebieg gazociągu wysokiego ciśnienia DN 500 ze strefą kontrolowaną o szerokości 8,0 m (4,0 m po obu stronach osi gazociągu) i wyznacza strefy bezpieczeństwa oraz wprowadza ograniczenia dla zabudowy i zagospodarowania zgodnie z rozporządzeniem Ministra Gospodarki z dnia 30.07.2001 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe; zgodnie z ww. przepisami w strefie kontrolowanej m.in. nie należy wznosić budynków i sadzić drzew.

Ponad to plan uwzględnia przebiegający przez jego teren gazociągi wysokiego ciśnienia DN 200 i DN 300 zrealizowane zgodnie z przepisami rozporządzenia Ministra Przemysłu i Handlu z dnia 14.11.1995 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe; w strefie

ograniczeń dla zabudowy i zagospodarowania o szerokości po 20,0 m po obu stronach od gazociągu, wskazanej na rysunku planu, należy stosować ograniczenia dla zabudowy i zagospodarowania zgodnie z ww. przepisami, w tym zakaz lokalizowania:

- budynków mieszkalnych w odległości mniejszej niż 20,0 m do gazociągu;
- budynków niemieszkalnych w odległości mniejszej niż 15,0 m do gazociągu;
- rowów melioracyjnych lub innych obiektów (np. drzew) w odległości mniejszej niż 5,0 m do gazociągu;

Plan uwzględnia też przebieg gazociągu średniego ciśnienia DN 300 zrealizowanego zgodnie z przepisami rozporządzenia Ministra Przemysłu i Handlu z dnia 14.11.1995 r. w *sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe*; w strefie ograniczeń dla zabudowy i zagospodarowania o szerokości po 1,5 m po obu stronach od gazociągu, wskazanej na rysunku planu, należy stosować ograniczenia dla zabudowy i zagospodarowania zgodnie z ww. przepisami.

Na obszarze objętym planem znajduje się stacja gazowa redukcyjno-pomiarowa I stopnia „Wiczlino” oraz węzeł gazowy. Ograniczenia dla zabudowy i zagospodarowania: dla istniejącej stacji gazowej wysokiego ciśnienia - według przepisów rozporządzenia Ministra Przemysłu i Handlu z dnia 14.11.1995 r. w *sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać sieci gazowe*, a dla węzła gazowego wysokiego ciśnienia – według rozporządzenia Ministra Gospodarki z dnia 30.07.2001 r. w *sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe*. Stałe strefy zagrożenia wybuchem zawierają się granicach terenu działki stacji gazowej i terenu węzła gazowego.

Dla węzła gazowego „Wiczlino” wyznaczono czasowe strefy zagrożenia wybuchem, związane z eksploatacją i konserwacją urządzeń gazowych. Strefy te obejmują obszary, które w analizowanym planie miejscowym nie są przeznaczone pod zabudowę.

W granicach obszaru objętego planem znajduje się część strefy ochrony archeologicznej obszaru cmentarzyska płaskiego, datowanego na wczesną epokę żelaza, wpisanego dnia 29.11.1975 r. do rejestru zabytków województwa pomorskiego pod numerem 271/Archeol.; gdzie plan ustala archeologiczne badania ratownicze. W strefie ochrony archeologicznej prace ziemne mogące naruszyć lub zniszczyć struktury podziemne (warstwy kulturowe) należy poprzedzić przeprowadzeniem badań archeologicznych. Szczegółowy zakres i rodzaj niezbędnych badań archeologicznych ustala właściwy konserwator zabytków w drodze decyzji.

## **10. Prognoza oddziaływania na środowisko projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego**

### **10.1. Zakres zmian funkcji i użytkowania terenu, stopień oddziaływania na środowisko**

Na przeważającej części obszaru planu, na dotychczas użytkowanych rolniczo terenach, przewidziano wprowadzenie nowych funkcji, przeważnie pod zabudowę mieszkaniową jedno- i wielorodzinną. W zachodniej części obszaru zaplanowano nowe tereny pod usługi w tym zdrowia, oświaty i wychowania, sportu i rekreacji oraz zabudowy wielorodzinnej niskiej. Największe zmiany zajdą w obrębie terenów przeznaczonych pod nowe funkcje co zwiększy oddziaływanie na środowisko tych obszarów.

Widoczną zmianą będzie zmiana w krajobrazie poprzez wprowadzenie nowego zainwestowania w tym ograniczenie widoku na lasy TPK.

Nowe formy zagospodarowania pozwalają zachować znaczną część istniejącej zieleni, zwłaszcza lasów i zadrzewień pod kategorią terenów zieleni: lasy i dolesienia oraz zieleń urządzoną. Położony na terenie planowanych usług zdrowia kompleks leśny, zostanie zachowany w formie terenu zieleni z zakazem zabudowy.

Analizowany dokument nie wprowadza funkcji o dużej uciążliwości dla środowiska i życia ludzi. Plan uwzględnia istniejące gazociągi średniego DN 300 i wysokiego ciśnienia DN 500 oraz DN 300 i DN 200 z wyznaczonymi strefami, w obrębie których obowiązują ograniczenia dla zabudowy i zagospodarowania.

Efektom rozwoju funkcji (komunikacyjnej wraz z zabudową mieszkaniową i wielorodzinną) części obszaru planu będzie lokalny wzrost emisji do środowiska:

- zanieczyszczeń powietrza,
- hałasu,
- zanieczyszczonych wód deszczowych i roztopowych.

## **10.2. Oddziaływanie ustaleń planu na poszczególne komponenty środowiska**

### **Powierzchnia ziemi**

Planowane zmiany w powierzchni ziemi, związane głównie z rozwojem zabudowy mieszkaniowej, usługowej i terenów komunikacyjnych wzdłuż ulicy Wiczlińskiej i planowanej w sąsiedztwie ulicy Chwarźnieńskiej oraz wzdłuż granicy terenów leśnych TPK, lokalnie przyczynią się do obniżenia przepuszczalności gruntu. Przewiduje się, że przekształcenia powierzchni ziemi w następstwie realizacji ustaleń planu nie będą jednak znaczące dla środowiska.

W obrębie niewielkich kompleksów leśnych nie nastąpią przekształcenia powierzchni ziemi.

### **Stan aerosanitarny, klimat akustyczny**

Ustalenia zawarte w projekcie planu wprowadzają obowiązek zaopatrzenia w ciepło ze źródeł nieemisyjnych lub niskoemisyjnych. Preferując wykorzystanie energii odnawialnej.

Projekt planu nie wprowadza innych, znaczących źródeł emisji zanieczyszczeń powietrza i hałasu. Analizowany teren odznacza się przy tym korzystnymi warunkami mikroklimatycznymi, właściwymi do wprowadzenia zabudowy mieszkaniowej.

Wzdłuż ulicy Chwarznieńskiej w obrębie części planowanej zabudowy mieszkaniowej gdzie przewidziano przekroczenia dopuszczalnego poziomu hałasu drogowego plan dopuszcza wprowadzenie funkcji usługowych od strony jezdni. Przewidziana tam funkcja mieszkaniowo-usługowa sprzyja zachowaniu wymaganych warunków akustycznych w związku ze spełnianiem niższych norm dopuszczalnego poziomu hałasu od funkcji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Na części obszaru objętego planem (na terenach położonych wzdłuż ul. Wiczlińskiej) występuje oddziaływanie hałasu komunikacyjnego oraz może wystąpić oddziaływanie hałasu komunikacyjnego (na terenach położonych wzdłuż projektowanego przedłużenia ul. Chwarznieńskiej i projektowanej ulicy 39 KD-L 1/2); występują lub mogą wystąpić przekroczenia wartości dopuszczalnych poziomów hałasu określone w rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku. Plan dla zachowania normatywnych warunków akustycznych na terenach zabudowy mieszkaniowej o przekroczonym dopuszczalnym poziomie hałasu, wprowadza obowiązek stosowania środków ochrony przed hałasem: ekranów akustycznych, wałów ziemnych lub środków technicznych chroniących teren projektowanej zabudowy przed normatywnym hałasem.

Nowe zagospodarowanie nie będzie źródłem ani znaczących emisji zanieczyszczeń powietrza, ani hałasu.

### **Wody powierzchniowe i podziemne**

Przyjęte w projekcie planu rozwiązania w zakresie gospodarki ściekowej, oparte o funkcjonowanie sieci kanalizacji sanitarnej, nie będą wprowadzały zagrożenia dla środowiska wodnego, w tym wód podziemnych.

Wzrost udziału powierzchni nieprzepuszczalnych (zabudowanych, utwardzonych) wpłynie na warunki obiegu wody. Zmniejszy się ilość wód przesiąkających do gruntu, natomiast zwiększy się spływ powierzchniowy. Efekt ten mogą częściowo ograniczyć zapisane w dokumencie urządzenia do retencjonowania wód opadowych. Ustalenia projektu planu przewidują też lokalizację zbiornika retencyjnego lub urządzeń do retencjonowania lub wsiąkania wód opadowych wraz z urządzeniami podczyszczającymi wody opadowe oraz przekształcenie istniejącego oczka wodnego w zbiornik retencyjny.

Wody opadowe z utwardzonych powierzchni dróg i placów przewidziano odprowadzić do sieci kanalizacji deszczowej lub do gruntu poprzez urządzenia do retencjonowania i wsiąkania wód opadowych czy też do Potoku Wiczlińskiego (po jego odtworzeniu). Zagospodarowanie wód opadowych

w terenach zabudowy mieszkaniowej i usługowej z możliwością rozsączania wód z dachów do gruntu w granicach własnych działek lub retencjonowanie do późniejszego wykorzystania sprzyja zagospodarowaniu wody na obszarze planu oraz ograniczeniu wielkości zrzutu zanieczyszczeń do cieków.

Realizacja ustaleń planu nie będzie miała wpływu na stan wód podziemnych, ujmowanych w ujęciu „Wiczlino”.

Jakość wód opadowych odprowadzanych do odbiorników będzie kontrolowana na podstawie przepisów odrębnych.

### **Szata roślinna, różnorodność biologiczna**

Plan pozostawia w dotychczasowym użytkowaniu tereny lasu oraz przewiduje nowy teren zieleni urządzonej. Wzdłuż granicy terenów przeznaczonych pod zainwestowanie w sąsiedztwie TPK oraz pośród terenów planowanej zabudowy plan przewiduje obszary wyłączone z zabudowy do zagospodarowania w formie zieleni.

Realizacja ustaleń planu zmieni dotychczasowy charakter szaty roślinnej głównie na terenach o nowym przeznaczeniu. Korzystnym jest zapis planu zachowujący teren lasu w formie zieleni z zakazem zabudowy w obrębie terenu przeznaczonego pod usługi zdrowia.

### **10.3. Oddziaływanie na wartości kulturowe i krajobraz**

Plan wprowadza strefę ochrony archeologicznej dla obszaru cmentarzyska płaskiego, datowanego na wczesną epokę żelaza, wpisanego w dniu 29.11.1975 r. do rejestru zabytków województwa pomorskiego pod numerem 271/Archeol., gdzie plan ustala archeologiczne badania ratownicze. Plan ustala strefę ochrony archeologicznej sąsiedniego cmentarzyska płaskiego z wczesnej epoki żelaza, w której prace ziemne mogące naruszyć lub zniszczyć struktury podziemne (warstwy kulturowe) należy poprzedzić przeprowadzeniem badań archeologicznych.

Plan obejmuje ochroną istniejącą, wyróżniającą się krajobrazowo kapliczkę.

Wprowadzenie na przedpolu Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego nowej zabudowy, silnie eksponowanej w krajobrazie, zmieni dotychczasowy charakter rolniczego krajobrazu. W miejsce obszaru o charakterze podmiejskim wprowadzono zespół nowej zabudowy jednorodzinnej, wielorodzinnej oraz usług wraz z różnorodną zielenią.

Ustalenia planu, przy wprowadzeniu do krajobrazu nowego porządku, pozwalają nadać mu walory estetyczne. Wynika to przede wszystkim z:

- ustalenia lokalizacji głównie zabudowy niskiej,



- zachowania najbardziej eksponowanych, naturalnych składników zieleni oraz wprowadzenia nowych terenów zieleni,
- zasad umieszczania szyldów oraz reklam na budynkach i jako obiekty wolno stojące oraz budowy ogrodzeń,
- wymogu zachowania przestrzeni niezabudowanych, stanowiących otwarcia widokowe z ulicy lokalnej w kierunku lasu, na terenie zabudowy wielorodzinnej i jednorodzinnej o łącznej szerokości min. 30% długości terenu mierzonej od strony ulicy lokalnej.

Wprowadzenie terenów zieleni, szczególnie w sąsiedztwie kompleksu leśnego TPK i wyłączenie ich z zabudowy, pozwala zachować i utrzymać istotne elementy krajobrazu.

#### **10.4. Zgodność z przepisami dotyczącymi zabezpieczenia wartości przyrodniczych i kulturowych oraz zaleceniami opracowań ekofizjograficznych**

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego realizuje postanowienia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gdyni. Uwzględnia również zalecenia sformułowane w opracowaniu ekofizjograficznym.

Analizując rozwiązania zawarte w projekcie planu miejscowego należy uznać, że nie naruszają one przepisów dotyczących ochrony walorów TPK.

#### **11. Przewidywane metody analizy skutków realizacji postanowień planu**

Stan aerosanitarny miasta jest i będzie stale kontrolowany w ramach monitoringu prowadzonego przez Wojewódzką Stację Sanitarno-Epidemiologiczną, Wojewódzki Inspektorat Ochrony Środowiska oraz fundację "Agencja Monitoringu Regionalnego Atmosfery Aglomeracji Gdańskiej" (ARMAAG).

Jakość klimatu akustycznego prezentuje mapa akustyczna miasta Gdyni, aktualizowana co 5 lat.

Jakość podczyszczanych wód opadowych odprowadzanych do środowiska będzie kontrolowana w ramach obowiązków dysponenta sieci, określonych w przepisach szczegółowych i pozwoleniu wodnoprawnym.

#### **12. Kompensacja przyrodnicza, rozwiązania alternatywne**

Niewielki stopień oddziaływania realizacji ustaleń planu na naturalne komponenty środowiska oraz jakość jego zasobów nie wymaga formułowania rozwiązań alternatywnych ani określenia metod kompensacji przyrodniczej.

### **13. Podsumowanie i wnioski**

1. Planowane zagospodarowanie w sąsiedztwie Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego będzie silnie eksponowane w krajobrazie i zmieni charakter dotychczas istniejącego krajobrazu rolniczego. Stopień oddziaływania na krajobraz będzie uzależniony od przyjętych rozwiązań projektowych; jego łagodzeniu sprzyja dopuszczenie w przewadze zabudowy niskiej.
2. Planowane zagospodarowanie zwiększy oddziaływanie na środowisko terenów zainwestowanych nie wpłynie jednak na pogorszenie jakości gruntu, wód podziemnych i powietrza oraz nie będzie źródłem ponadnormatywnego hałasu.
3. Ustalenia projektu planu są zgodne z przepisami szczególnymi dotyczącymi zabezpieczenia jakości lokalnego środowiska oraz uwzględniają zalecenia opracowania ekofizjograficznego.
4. Wpływ planowanego zagospodarowania na stan aerosanitarny, klimat akustyczny i jakość wód powierzchniowych będzie kontrolowany w ramach państwowego monitoringu środowiska.
5. Obszar projektu planu obejmuje w całości teren podmiejski słabo przekształcony, istniejące tereny wartościowe przyrodniczo nie zostaną zainwestowane z pozostawieniem ich wartości i funkcji przyrodniczych, nie przewiduje się zatem kompensacji przyrodniczej ani rozwiązań alternatywnych.

## UZASADNIENIE SPOSOBU UWZGLĘDNIENIA UWAG I WNIOSKÓW ZGŁOSZONYCH W ZWIĄZKU Z UDZIAŁEM SPOŁECZEŃSTWA

Na podstawie art. 17 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (Dz. U. z 2003 r Nr 80, poz. 717 z późn. zmianami) oraz na podstawie art. 39 ust. 1 i art. 54 ust. 2 ustawy z dnia 03 października 2008 r. o *udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko* (Dz.U. Nr 199, poz. 1227 z późn. zmianami) Prezydent Miasta Gdyni obwieszczeniem z dnia 06.05.2011 r. i ogłoszeniem z dnia 12.05.2011 r. (Polska Dziennik Bałtycki) zawiadomił o **przystąpieniu do przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko i opracowania prognozy oddziaływania na środowisko** miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Chwarzno-Wiczlino w Gdyni, rejon Niemotowa i ul. Chwarznieńskiej oraz o przystąpieniu do strategicznej oceny oddziaływania na środowisko. Zainteresowani mogli składać do Prezydenta Miasta Gdyni wnioski dotyczące opracowania prognozy oddziaływania na środowisko w terminie do dnia 13.06.2011 r. W wyznaczonym terminie nie złożono żadnego wniosku dotyczącego strategicznej oceny oddziaływania na środowisko oraz sporządzanej w trakcie jej trwania prognozy oddziaływania na środowisko miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Chwarzno-Wiczlino w Gdyni, rejon Niemotowa i ul. Chwarznieńskiej.