



BIURO PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA GDYNI

# Prognoza oddziaływania na środowisko

*miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
części dzielnic Orłowo i Redłowo w Gdyni, rejon rzeki Kaczej  
i ulic: Kościelnej, Armatorów i Kasztanowej*

zespół autorski:

główny specjalista: mgr Paweł Sagin .....

starszy asystent: mgr Paweł Janowski .....



Gdynia, lipiec 2013 r. /w

## Spis treści

STRESZCZENIE.....	3
Wstęp.....	4
1. Położenie, dotychczasowe ustalenia planów miejscowych, wskazania studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta, aktualne użytkowanie.....	5
2. Wybrane cechy środowiska przyrodniczego.....	6
2.1. Kluczowe komponenty środowiska.....	6
2.2. Walory przyrodnicze, konieczny zakres ich ochrony.....	14
2.3. Przyrodnicze powiązania z otoczeniem, konieczny zakres ich ochrony.....	14
3. Walory kulturowe i cechy krajobrazu.....	15
4. Znaczenie dotychczasowego zagospodarowania i użytkowania terenu dla jakości środowiska i warunków życia ludzi, potencjalne zmiany.....	18
5. Obowiązujący i postulowany zakres ochrony zasobów środowiska.....	20
6. Ustalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.....	25
7. Wnioski i zalecenia opracowania ekofizjograficznego.....	31
8. Ustalenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.....	32
8.1. Przeznaczenie terenu, zasady podziału i zabudowy gruntów.....	32
8.2. Infrastruktura techniczna.....	34
8.3. Ochrona środowiska.....	35
9. Materiały i metody sporządzenia prognozy.....	37
10. Prognoza oddziaływania na środowisko projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.....	42
10.1. Zakres zmian funkcji i użytkowania terenu, stopień oddziaływania na środowisko.....	42
10.2. Oddziaływanie ustaleń planu na poszczególne komponenty środowiska.....	43
10.3. Stopień zabezpieczenia jakości środowiska.....	46
10.3.1. Przeciwdziałanie istniejącym konfliktom, źródłom i formom dewaloryzacji środowiska oraz ryzyku zagrożeń naturalnych.....	46
10.3.2. Stopień ochrony przyrody.....	47
10.3.3. Analiza i ocena wpływu realizacji projektu planu miejscowego na położony w sąsiedztwie rezerwat przyrody „Kępa Redłowska”.....	50
10.3.4. Podsumowanie.....	52
10.4. Oddziaływanie na wartości kulturowe i krajobraz.....	52
10.5. Oddziaływanie transgraniczne.....	53
10.6. Zgodność z przepisami i innymi ustaleniami dotyczącymi zabezpieczenia wartości przyrodniczych i kulturowych oraz zaleceniami opracowań ekofizjograficznych.....	53
11. Przewidywane metody analizy skutków realizacji postanowień planu.....	53
12. Kompensacja przyrodnicza, rozwiązania alternatywne.....	54
13. Podsumowanie i wnioski.....	54
Uzasadnienie sposobu uwzględnienia uwag i wniosków zgłoszonych w związku z udziałem społeczeństwa.....	56

**Załączniki:**

- ◆ uzgodnienie zakresu i stopnia szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Gdańsku z dnia 26.11.2012 r. (pismo RDOŚ-Gd-PNII.411.6.12.2012.MPI.1),
- ◆ uzgodnienie zakresu i stopnia szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko przez Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Gdyni z dnia 21.11.2012 r. (pismo NS-4901/12/12).

**Mapa: Wpływ planowanego przeznaczenia terenów na środowisko (skala 1 : 1 000)**

## STRESZCZENIE

Poniższe opracowanie zawiera ocenę skutków dla środowiska przyrodniczego ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnic Orłowo i Redłowo w Gdyni, rejon rzeki Kaczej i ulic: Kościelnej, Armatorów i Kasztanowej.

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.

Zapisy analizowanego projektu planu nie wprowadzają na większości obszaru znaczących zmian w dotychczasowych funkcjach i zagospodarowaniu terenu, a polegają jedynie na intensywniejszym wykorzystaniu przestrzeni pod zabudowę i zagospodarowanie miejskie. Będzie się to zatem wiązało z utrzymaniem dotychczasowego stopnia obciążenia środowiska, tylko miejscowo będzie prowadzić do zmiany oddziaływanie na środowisko, dotyczy to przede wszystkim zabudowy usługowej i mieszkaniowo-usługowej wzdłuż al. Zwycięstwa. Przekształcenia będą miały jedynie charakter lokalny i będą polegały na zajęciu pod zabudowę terenów dotychczas słabo wykorzystanych, jednak już przekształconych. Zachowany pozostanie obecny skład emisji, obejmujący głównie komunikacyjne zanieczyszczenia powietrza, hałas i ścieki deszczowe z powierzchni komunikacyjnych. Zapewnieniu właściwego klimatu akustycznego wewnątrz pomieszczeń w zabudowie mieszkaniowej, będzie służył wymóg stosowania odpowiednich rozwiązań technicznych w ramach inwestycji.

Wody powierzchniowe, a także wody podziemne oraz grunty na terenie planu są zabezpieczone przed skażeniem ściekami poprzez przyjęte rozwiązania infrastruktury technicznej. Wody opadowe i roztopowe, przed wprowadzeniem do odbiornika – Zatoki Gdańskiej – są podczyszczane w urządzeniach stanowiących element systemu miejskiej kanalizacji deszczowej. Ustalenia projektu zmierzają do ograniczenia intensywności spływu powierzchniowego z terenów zabudowanych.

Planowane zagospodarowanie nie wprowadzi zasadniczej zmiany krajobrazowego charakteru dzielnic Orłowa i Redłowa, ustala także zasady ochrony ich udokumentowanych wartości kulturowych. Pozytywnym rezultatem wprowadzanych ustaleń planu jest zachowanie systemu powiązań przyrodniczych wzdłuż koryta rzeki Kaczej poprzez utrzymanie bądź wprowadzenie tam terenów zieleni. W ten sposób ochroniony pozostanie najcenniejszy przyrodniczo obszar w granicach planu

Ze względu na położenie obszaru planu oraz stopień oddziaływania realizacji jego ustaleń na środowisko oddziaływanie transgraniczne nie jest możliwe.

Ustalenia projektu planu nie naruszają warunków ochrony wartości przyrodniczych rezerwatu przyrody „Kępa Redłowska” ani obszaru specjalnej ochrony ptaków (OSO) w sieci Natura 2000 Zatoka Pucka PLB 220005, nie naruszają także warunków ochrony jakości innych komponentów środowiska, zwłaszcza wód podziemnych. Realizują również postanowienia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gdyni i uwzględniają zalecenia sformułowane w opracowaniu ekofizjograficznym.

Jakość środowiska w rejonie objętym nowym zagospodarowaniem będzie kontrolowana w ramach sieci 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 dzielnic Orłowo i Redłowo w Gdyni, rejon rzeki Kaczej i ulic: Kościelnej, Armatorów i Kasztanowej, została wykonana 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),
- ◆ Uchwała nr Uchwała Nr XIII/245/11 Rady Miasta Gdyni z 26.10.2011 r. *w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnic Orłowo i Redłowo w Gdyni, rejon rzeki Kaczej i ulic: Kościelnej, Armatorów i Kasztanowej.*
- ◆ uzgodnienie zakresu i stopnia szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Gdańsku z dnia 26.11.2012 r. (pismo RDOŚ-Gd-PNII.411.6.12.2012.MPI.1),
- ◆ uzgodnienie zakresu i stopnia szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko przez Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Gdyni z dnia 21.11.2012 r. (pismo NS-4901/12/12).

Prognoza oddziaływania projektu zmiany 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 Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Gdańsku i Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Gdyni.

Celem opracowania jest:

- ⇒ ocena skutków dla środowiska przyrodniczego i walorów kulturowych realizacji ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnic Orłowo i Redłowo w Gdyni, rejon rzeki Kaczej i ulic: Kościelnej, Armatorów i Kasztanowej,
- ⇒ wskazanie możliwych sposobów ograniczenia ewentualnego negatywnego oddziaływania na środowisko proponowanych w planie rozwiązań oraz sposobów przyszłej kontroli tego oddziaływania.

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

Obszar objęty pracami nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego stanowi fragment dzielnicy Orłowo i Redłowo w Gdyni. Granica obszaru opracowania przebiega następująco (ryc. 1):

- od północy – wzdłuż ul. Krośnieńskiej, osi al. Zwycięstwa, dalej wzdłuż ulic: Weteranów i Powstania Styczniowego, wzdłuż południowej granicy terenu Uniwersyteckiego Centrum Medycyny Morskiej i Tropikalnej, następnie wzdłuż granicy terenów leśnych,
- od południa – wzdłuż osi al. Zwycięstwa i ul. Kasztanowej,
- od zachodu – wzdłuż linii kolejowych (odcinek Gdańsk – Gdynia),
- od wschodu – wzdłuż wschodniej granicy terenów mieszkaniowych przy ul. Szyprów.

W podziale fizyczno-geograficznym obszar planu znajduje się w mezoregionie Pobrzeże Kaszubskie (Kondracki 2002) i w granicach mikroregionów Obniżenie Redłowskie, a w części północno-wschodniej – Kępa Redłowska (Przewoźniak 1985).

Na obszarze opracowania nie obowiązują obecnie ustalenia żadnego miejscowego planu zagospodarowania Przestrzennego. Graniczą z nim jednak obszary innych uchwalonych planów; są to:

- *miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu ogródków działkowych przy Alei Zwycięstwa 136 w Gdyni, zatwierdzony Uchwałą nr IX/185/03 Rady Miasta Gdyni z dnia 25.06.2003 roku. Graniczący z obszarem opracowania od strony północnej,*
- *miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Mały Kack w Gdyni, rejon ulic Stryjskiej i Łużyckiej w Gdyni, zatwierdzony Uchwałą nr XXVIII/648/05 Rady Miasta Gdyni z dnia 23.02.2005 roku. Graniczący z obszarem opracowania od strony północno-zachodniej,*
- *miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Orłowo w Gdyni, rejon Drogi Czerwonej – odcinek południowy, zatwierdzony Uchwałą nr XXXIV/764/09 Rady Miasta Gdyni z dnia 26.08.2009 roku. Graniczący z obszarem opracowania od strony zachodniej,*
- *miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części nadmorskiej dzielnicy Orłowo w Gdyni, zatwierdzony Uchwałą nr IV/47/07 Rady Miasta Gdyni z dnia 24 stycznia 2007 roku. Graniczący z obszarem opracowania od strony południowej.*

Wskazania dotyczące możliwego i preferowanego przeznaczenia terenów są obecnie zawarte w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gdyni, zatwierdzonym uchwałą Nr XVII/400/08 Rady Miasta Gdyni z 27 lutego 2008 r. Dla obszaru objętego granicami planu miejscowego Studium przewiduje:

- w części południowej tereny o przewadze zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- wzdłuż al. Zwycięstwa tereny ważniejszych usług komercyjnych z dopuszczeniem obiektów handlowych o pow. sprzedaży do 2000 m<sup>2</sup> ze wskazaniem ciągów wielofunkcyjnych,
- wzdłuż rzeki Kaczej elementy współtworzące system przyrodniczy miasta, w tym m. in.:
  - tereny zieleni krajobrazowo-ekologicznej, łąki, zadrzewienia, zalesienia, uprawy rolne itp. z minimalnym udziałem powierzchni biologicznie czynnej 90 %,
  - tereny zieleni urządzonej (parki, bulwary, skwery) z minimalnym udziałem powierzchni biologicznie czynnej 90 %,
  - główne powiązania pomiędzy obszarami systemu przyrodniczego,
- w części północnej ogrody działkowe (w tym przewidziane do przekształceń),
- tereny cmentarzy,
- w części północnej tereny urządzeń i obiektów elektroenergetycznych GPZ.

Obecnie obszar opracowania jest w większości zagospodarowany i użytkowany zgodnie z przyjętą polityką przestrzenną w Studium. Zabudowa miejska zajęła niemal cały dogodny dla niej teren. Jeszcze w trzeciej dekadzie XX wieku tereny na wschód od obecnej ul. Powstania Styczniowego, a szczególnie te na południowym stoku Kępy Redłowskiej, pozostawały w większości nie zagospodarowane, podczas gdy zabudowa pokryła niemal cały pozostały obszar wzdłuż rzeki Kaczej i tras komunikacyjnych. W tym też czasie utworzony został obecny kształt układu komunikacji drogowej, ze skrzyżowaniem na wysokości ul. Wielkopolskiej i al. Zwycięstwa (Mapa 1: 25 000, WIG 1938, ark. Sopot).

Wolny od zainwestowania pod zabudowę kubaturową i nieprzepuszczalne powierzchnie utwardzone pozostaje obecnie jedynie obszar północno-zachodniej części planu, choć i on został już wcześniej zagospodarowany jako zieleń ogrodowa. Niezagospodarowane tereny, ze swobodnie rosnącą zielenią wysoką, pozostają wzdłuż doliny rzeki Kaczej, pełnią one funkcję jednego z głównych powiązań pomiędzy obszarami systemu przyrodniczego.

## **2. Wybrane cechy środowiska przyrodniczego**

### **2.1. Kluczowe komponenty środowiska**

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

Obszar planu położony jest w Obniżeniu Redłowskim, tylko jego część północno-wschodnia znajduje się w granicach południowej krawędzi Kępy Redłowskiej. Zasadnicza część powierzchni planu na obszarze Obniżenia Redłowskiego skierowana jest spadkami w stronę południowo-wschodnią.

Taka budowa geomorfologiczna tego terenu wiąże się z istnieniem dużej różnicy wysokości pomiędzy częścią północno-wschodnią, zlokalizowaną na długich stokach Kępy Redłowskiej, z najwyższym punktem przy ul. Szturmanów wynoszącym ponad 40 m n.p.m., a pozostałą częścią znajdującą się w Obniżeniu Redłowskim, z najniższym punktem wynoszącym ok. 10 m n.p.m. w korycie rzeki Kaczej przy południowo-wschodniej granicy planu.

Podłoże większości obszaru budują osady wodnolodowcowe, tworzące pokrywę sandrową zbudowaną z piasków o zmiennej granulacji i żwirów stwierdzanych na głębokości od 1 do 4 m ppt. (Frankowski, Zachowicz 2007). Miejscami wzdłuż koryta rzeki obecne są także osady rzeczne zbudowane z piasków z domieszką pyłów i żwirów. Miąższość piasków rzecznych nie jest znaczna, podścielają je miększe serie piasków wodnolodowcowych sięgających w rejonie al. Zwycięstwa grubości kilkunastu metrów (Orłowski 1993). Na terenie ogrodów działkowych, od nasypu kolejowego do ul. Kościelnej, na głębokości 1 m ppt. zalegają osady organiczne wykształcone z torfów niskich, stwierdzanych na mniejszej powierzchni także na głębokości 2 m ppt. W części północnej, przy ul. Krośnieńskiej zalegają osady glacialne w postaci glin zwałowych, stwierdzanych w przekrojach geologiczno-inżynierskich na głębokości od 5 do 15 m. Osady glacialne, składające się z piasków, pyłów i ilów z domieszką pyłów węgla brunatnego, występują także na stoku Kępy Redłowskiej w granicach ul. ul. Szturmanów i Armatorów na głębokości 2 i 4 m ppt. (Frankowski, Zachowicz 2007).

Obecnie na większości obszaru planu w miejscach rozwijającej się zabudowy miejskiej grunt rodzimy został niemal całkowicie przekształcony w grunty antropogeniczne, tworzące nietypowe podłoże o charakterze gleby urbanoziemnej, w znacznej części budowanej z materiału nawiezonego. Miąższość gruntów antropogenicznych sięga 1 m; miejscowo wzdłuż ul. Wielkopolskiej i al. Zwycięstwa oraz w obrębie ich skrzyżowania przekracza nawet 2 i 4 m (Frankowski, Zachowicz 2007). Wzdłuż zachodniej granicy przebiega kilkumetrowy nasyp linii kolejowej. W obrębie ogrodów działkowych występują grunty orne IV klasy bonitacyjnej, a na skwerze publicznym przy ul. Powstania Styczniowego i al. Zwycięstwa – VI klasy.

### **Wody powierzchniowe i podziemne**

Rzeka Kacza, posiadająca swe źródła na wierzcholinie wysoczyzny Pojezierza Kaszubskiego, przecina obszar planu z zachodu na wschód, przepływając ku Zatoce Gdańskiej. Średni przepływ Kaczej określany dawniej na 0,94 m<sup>3</sup>/s, systematycznie wzrasta w związku ze zwiększeniem się jej znaczenia jako odbiornika wód opadowych z nowych terenów zabudowanych Gdyni Zachód (Przewoźniak red. 2008). Większość zlewni w granicach obszaru opracowania odwadniana jest kanalizacją deszczową, wprowadzaną do koryta rzeki (BPBK, 2006). Wojewódzki Inspektorat Ochrony Środowiska w Gdańsku zgodnie ze stanem jednolitych części wód powierzchniowych płynących,



badanych w 2009 r., stan biologiczny dla rzeki Kaczej określił jako dobry, potencjał ekologiczny – dobry, jednak stan fizyko-chemiczny ocenił poniżej dobrego. Ogólnie stan Jednolitych Części Wód dla rzeki Kaczej określono jako zły (Raport WIOŚ 2010). Badania prowadzone od 2004 roku ogólnie klasyfikowały stan rzeki Kaczej do IV klasy czystości, oznaczającej niezadawalającą jakość wody (Raporty WIOŚ 2005-2008).

W granicach obszaru objętego planem Kacza przebiega w zróżnicowanym korycie. Na odcinku od kładki w ul. Szyprów do mostu w ul. Powstania Styczniowego rzeka zachowała w wielu miejscach cechy naturalnego koryta meandrującego, jedynym zabezpieczeniem stromo podmytych brzegów i oberwisk są palisady drewniane i narzuty kamienne, tylko brzeg przy moście umocniono płytami żelbetonowymi. Odcinek od mostu w ul. Powstania Styczniowego do nasypu z torami kolejowymi PKP jest uregulowany i ujęty w otwarte koryto betonowe, pozbawiające rzekę naturalnego charakteru.

Z treści koncepcji rozbudowy i modernizacji systemu odprowadzenia wód opadowych i roztopowych w Gdyni (BPK 2006) oraz opracowania dotyczącego aktualizacji rzędnych zwierciadła i granic zasięgu wód powodziowych o prawdopodobieństwie przekroczenia 10% i 1% na rzece Kaczej poniżej potoku Przemysłowego (Szydłowski, Zima 2013) wynika, że zwierciadło wody podczas wezbrania o okresie powtarzalności 100 lat (przepływ o prawdopodobieństwie wystąpienia  $p = 1\%$ ), przy aktualnym stanie zlewni, w wybranych przekrojach obliczeniowych wykracza ponad koryto ciek. Stany ekstremalne zwierciadła wody wyznaczają w granicach planu obszary zagrożone zalaniem i podtapianiem, obejmujące tereny:

- prawobrzeżne nieużytki poniżej nasypu kolejowego oraz niżej położony obszar przy jazomości w ul. Kościelnej, gdzie dawniej znajdował się staw młyński; a przede wszystkim lewobrzeżne obszary ogródków działkowych zabezpieczone zbyt niską groblą ziemną – wałem przeciwpowodziowym z koroną przejezdną, ubezpieczoną płytami żelbetonowymi, prefabrykowanymi,
- lewobrzeżne od mostu ze stopniem wodnym przy ul. Kościelnej do mostu w al. Zwycięstwa – obejmuje dawne zabudowania, pozostałe po młynie, oraz częściowo prawobrzeżne tereny nadrzeczne przy moście w al. Zwycięstwa do korony skarpy zabezpieczającej posesję,
- zazielenionego tarasu zalewowego pomiędzy mostami przy al. Zwycięstwa a ul. Powstania Styczniowego – służącemu zalewaniu wodami opadowymi podczas intensywnych opadów,
- prawobrzeżne poniżej mostu przy ul. Powstania Styczniowego – na długości 70 m brzeg jest zabezpieczony niskim murkiem oporowym wzdłuż ul. Spacerowej,
- lewobrzeżne od mostu przy ul. Powstania Styczniowego i dalej aż do kładki przy ul. Cyprysowej.

Zgodnie z ustaleniami opracowań (BPK 2006 i Szydłowski, Zima 2013) zjawiska powodziowe wód ekstremalnych wynikają z niewystarczającej przepustowości tak koryta, jak i wszystkich budowli

hydrotechnicznych (mostów, przepustów drogowych itp.), a przede wszystkim jazomostu w ul. Kościelnej, na obszarze objętym planem.

Czwartorzędowe piętro wodonośne występuje powszechnie na terenie Obniżenia Redłowskiego. W obrębie planu generalnie występuje jeden poziom wodonośny, który zalega na rzędnej powyżej 10 m n.p.m. Wzdłuż koryta Kaczej, warstwa wodonośna posiada zwierciadło swobodne stabilizujące kilka metrów poniżej poziomu terenu (Orłowski 1993). Przepływ podziemny w obniżeniu skierowany jest w stronę wschodnią ku Zatoce Gdańskiej.

W granicach planu na terenie ogródków działkowych w dolinie Kaczej istnieje studnia (otwór studzienny nr 229) o głębokości 40 m, ujmująca wody gruntowe z czwartorzędowego poziomu wodonośnego o zwierciadle ustabilizowanym na głębokości 2,76 m ppt; rzędna zwierciadła wody wynosi 19,75 m n.p.m. (Orłowski 1993).

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

Makroklimatyczne cechy położenia Gdyni, w tym i obszaru opracowania przedstawiają stan przejściowy między klimatem oceanicznym a kontynentalnym, modyfikowany jeszcze przez bezpośrednie sąsiedztwo Morza Bałtyckiego. Efektem tego jest duża zmienność stanów pogody oraz złagodzenie rocznych i dobowych kontrastów termicznych, przejawiające się podniesieniem temperatury powietrza w półroczu jesienno-zimowym i obniżeniem w półroczu wiosenno-letnim, z wiosną chłodniejszą od jesieni. Zwiększone wartości wykazuje wilgotność względna powietrza – najbardziej wilgotne są miesiące zimowe (Przewoźniak [red.] 1995, Szukalski 1990). Niższe od średnich dla Niżu Polskiego są sumy opadów, ze względu na położenie Pobrzeża Kaszubskiego i przyległych partii pojeziernej wysoczyzny w cieniu opadowym Pojezierza Pomorskiego. Roczna suma opadów atmosferycznych wynosi 535 mm, największe opady występują w lipcu i wynoszą 79,2 mm, najniższe – w marcu i wynoszą 22,7 mm.

Rejon pobraża odznacza się wysokimi wartościami usłonecznienia (krótszym okresem zachmurzenia) w stosunku do pojezierza, zwłaszcza w maju i czerwcu. Suma godzin usłonecznienia rzeczywistego (czas kiedy słońce jest nad horyzontem, niczym nie przesłonięte) w miesiącach letnich w rejonie Gdyni dochodzi do 750, a w samym czerwcu przekracza 255 (w Chojnicach ok. 235). Średnia roczna suma wynosi 1 700 godzin (Trapp 2001). Wartości te należą do najwyższych w Polsce.

Na obszarze opracowania przeważają wiatry z sektora zachodniego (od południowo- do północno-zachodnich). Przy wiatrach wiejących od lądu (sektor zachodni) jak również od morza (sektor wschodni) występuje ich znaczne wyhamowanie, wynikające z występowania Obniżenia Redłowskiego w cieniu aerodynamicznym okalających form o znacznej wysokości względnej w stosunku do obszaru opracowania. W Obniżeniu Redłowskim występują ponadto deformacje kierunku wiatru,

dostosowującego się do południkowego przebiegu doliny, przy czym mniejsze deformacje kierunku występują przy prędkości powyżej 4 m/s (Trapp, Korzeniewski 1998).

Wpływ wiatrów lokalnych: stokowego i bryzowego, zaznacza się w okresie lata podczas dni słonecznych przy dużym kontraście termicznym w ciągu doby. W obrębie zachodnich stoków Kępy Redłowskiej zauważalne jest występowanie wiatru stokowego związanego z grawitacyjnym wpływem chłodnego powietrza w okresie nocy. Lokalnie wiatr ten jest silnie modyfikowany przez zabudowę usytuowaną prostopadle do poziomicy oraz uaktywnianie się bryzy lądowej, podczas której w drugiej połowie nocy kierunek wiatru ulega odwróceniu (Trapp, Korzeniewski 1998).

Najbliżej granic obszaru planu kontrolę emisji zanieczyszczeń prowadzono w działającej do października 2008 r. automatycznej stacji pomiarowej AM9 sieci Fundacji „ARMAAG” (Agencja Regionalnego Monitoringu Atmosfery Aglomeracji Gdańskiej), zlokalizowanej przy ul. Kopernika na Kępie Redłowskiej (ARMAAG 2009). Zgodnie z raportem o stanie zanieczyszczenia powietrza atmosferycznego w aglomeracji gdańskiej w roku 2008 większość substancji objętych kontrolą w stacji AM9, w tym dwutlenek siarki (SO<sub>2</sub>), dwutlenek azotu (NO<sub>2</sub>) oraz pył zawieszony PM<sub>10</sub>, nie wykazywało przekroczeń wartości dopuszczalnych stężeń średniorocznych. Stwierdzano jedynie przekroczenia dopuszczalnego stężenia średniodobowego dla pyłu zawieszonego PM<sub>10</sub> oraz liczne przekroczenia dopuszczalnego stężenia ośmiogodzinnego dla ozonu (O<sub>3</sub>) (ARMAAG 2009); dla ozonu zagrożone były tym samym poziomy celów długoterminowych ustalonych na rok 2020 (Ocena WIOŚ 2009). Główną przyczyną obecności podwyższonego stężenia ozonu w powietrzu jest ruch pojazdów po głównych arteriach komunikacyjnych oraz intensywne promieniowanie słoneczne w okresie letnim. Stwierdzenie przekroczenia w stacji zlokalizowanej jednak poza głównymi trasami komunikacji samochodowej w dzielnicy Redłowo wskazuje, że stan ten może występować znacznie częściej i na większej przestrzeni niż podają dane pomiarowe (Ocena WIOŚ 2009-2010).

W związku z przekroczeniami dopuszczalnego poziomu pyłu zawieszonego PM<sub>10</sub>, ale również poziomu docelowego dla benzo(a)pirenu, Sejmik Województwa Pomorskiego podjął Uchwałę Nr 1203/XLIX/10 z dnia 28.06.2010 r. w sprawie określenia programu ochrony powietrza dla strefy aglomeracji trójmiejskiej. Przedstawiona w programie ochrony powietrza analiza wyników modelowych, wskazuje na możliwość przekroczeń normy średnio dobowej pyłu zawieszonego PM<sub>10</sub> w dzielnicy Gdynia-Redłowo, częściowo także na obszarze opracowania. Granica obszaru przekroczeń PM<sub>10</sub> w Obniżeniu Redłowskim, wyznaczona jest przez ulice: Redłowską, Powstania Wielkopolskiego, Powstania Styczniowego, Łużycką i al. Zwycięstwa. Jako powody przekraczania poziomu dopuszczalnego PM<sub>10</sub> program wskazuje przede wszystkim emisję liniową (komunikacyjną), w drugiej kolejności emisję powierzchniową (komunalną), będącą także powodem przekraczania poziomu docelowego benzo(a)pirenu. W przypadku emisji:

- liniowej największy udział ma emisja z unosu, czyli z suchego zabrudzenia – zalegającego na jezdni pyłu wzniesanego podczas ruchu pojazdów, w mniejszym stopniu emisja ze spalania paliwa w silnikach pojazdów oraz z tarcia kół pojazdów,
- powierzchniowej największy udział ma emisja z indywidualnego spalania paliw na cele komunalno-bytowe, gdzie dominują paliwa stałe – węgiel i drewno.

Okresowo w sprzyjających warunkach meteorologicznych (pogoda wyżowa, wiatr lokalny powstały na skutek różnic termicznych) obszar przekroczeń PM10 może przemieszczać się w granicach Obniżenia Redłowskiego, wpływając na pogorszenie się warunków aerosanitarnych w zabudowanej części dzielnicy Orłowa, objętej pracami nad planem zagospodarowania przestrzennego.

W granicach obszaru opracowania znajdują się tereny objęte ochroną akustyczną, posiadające wyznaczone dopuszczalne poziomy hałasu, zróżnicowane ze względu na rodzaj źródła jak i porę dnia (ryc. 2). Na Elektronicznej Mapie Akustycznej Miasta Gdyni EMAMG (SECTEC 2012) największym obszarem chronionym przed hałasem ujętym w granicach opracowania jest teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, dla którego obowiązują dopuszczalne długookresowe, średnie poziomy dźwięku A[dB] dla hałasu komunikacyjnego (drogowego i kolejowego) wynoszące:

- 64 dB dla całej doby,
- 59 dB dla pory nocy.

Takie same wartości średniego poziomu dźwięku A[dB] dla hałasu komunikacyjnego odnoszą się do terenu zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, tj. terenu przedszkola nr 14 przy ul. Ks. Zawackiego 5. Ze względu na sposób przeznaczenia tego terenu, nie odnoszą się do niego wartości średniego poziomu dźwięku A[dB] dla pory nocy.

Wzdłuż al. Zwycięstwa od zjazdu w ul. Kościelną, dalej w rejonie skrzyżowania z ul. ul. Wielkopolską i Powstania Styczniowego, aż do południowo-wschodniej granicy opracowania znajdują się tereny strefy śródmiejskiej, dla której obowiązują dopuszczalne długookresowe, średnie poziomy dźwięku A[dB] dla hałasu komunikacyjnego wynoszące:

- 70 dB dla całej doby,
- 65 dB dla pory nocy.

W granicach planu dla okresu całej doby przekroczenia dopuszczalnego poziomu hałasu drogowego (LDWN) dla strefy śródmiejskiej notowane są na fasadach budynków na całej długości al. Zwycięstwa, a dla terenów zabudowy jednorodzinnej – wzdłuż linii zabudowy mieszkaniowej przy ul. Powstania Styczniowego (ryc. 3). W mniejszym stopniu i w zdecydowanie mniejszym zakresie przestrzennym przekroczony jest dopuszczalny poziom hałasu drogowego, wyrażonego

długookresowym, średnim poziomem dźwięku dla pory nocy (LN)(ryc. 4). Nie stwierdza się przekroczeń hałasu komunikacyjnego dla linii kolejowej, przebiegającej nasypem wzdłuż ul. Limbowej (ryc. 5, 6).

### **Szata roślinna**

Szata roślinna obszaru planu została w całości ukształtowana przez działalność człowieka. Jej trzon stanowią różne formy zieleni urządzonej, o różnym stopniu utrzymania, której towarzyszą niekiedy płyty roślinności ruderalnej. Największą powierzchnię zajmuje zieleń przydomowa towarzysząca zabudowie jednorodzinnej oraz niskiej zabudowie wielorodzinnej (w mniejszym stopniu) na południe od ul. ul. Wielkopolskiej i Powstania Styczniowego. Zwarty zespół zieleni ogrodowej, ozdobnej i użytkowej tworzą również ogrody działkowe na lewym brzegu rzeki Kaczej w północno-zachodniej części terenu objętego pracami nad planem, między nasypem linii kolejowej a al. Zwycięstwa. Ich fragment na prawym brzegu rzeki, „wciśnięty” pomiędzy cmentarz a nasyp kolejowy nie jest obecnie użytkowany i obok nasadzeń owocowych drzew i krzewów utrzymuje się tam głównie roślinność ruderalna.

Powierzchnie ogólnodostępnej zieleni urządzonej w granicach planu towarzyszą przede wszystkim głównym trasom komunikacyjnym. Jest to stosunkowo zaniedbany zieleniec przy ul. Wielkopolskiej, przecięty ul. Kościelną, powierzchnia zieleni na rogu ul. Wielkopolskiej i al. Zwycięstwa, nowo urządzonej teren przy al. Zwycięstwa w południowej części analizowanego obszaru, a przede wszystkim skwer między al. Zwycięstwa i ul. Powstania Styczniowego z pomnikiem poległych czołgistów, przez który przepływa rzeka Kacza.

Nieliczne miejsca niezagospodarowane lub niepielęgnowane pomiędzy zabudową zajmują zbiorowiska ruderalne a często młode zarośla i zadrzewienia, budowane głównie przez egzemplarze klonu zwyczajnego, z domieszką innych szybko rosnących gatunków. Największy zespół spontanicznej zieleni wykształcił się na wschodnim zboczu nasypu kolejowego. Przeważają w nim kępy klonów, często odroślowych, w wieku do 30 lat, którym towarzyszą także młode jawory, robinie, dęby oraz kilka gatunków krzewów. U podstawy nasypu przy ul. Limbowej rośnie także grupa ok. 50 letnich topól kanadyjskich.

Centrum bioróżnorodności w granicach planu jest dolina rzeki Kaczej. W górnym odcinku, powyżej ul. Powstania Styczniowego (w pewnym stopniu także nieco poniżej) koryto ciek jest uregulowane, częściowo umocnione betonowym obrzeżem. Na przestrzeni ogrodów działkowych jego sąsiedztwo porastają azotolubne ziołorośla, w granicach skweru przy ul. Powstania Styczniowego są to trawiaste powierzchnie stanowiące element zieleni urządzonej. Pomiędzy ul. Kościelną a al. Zwycięstwa zbocza doliny są bardziej zadrzewione o charakterze parkowej zieleni towarzyszącej historycznej zabudowie Osady Rzemieślniczej. Obok klonów osiagających tu wiek do ok. 50 lat rosną także pojedyncze drzewa znacznie starsze i okazalsze, m.in. olsze czarne i wiązy szypułkowe. Znacznie

bardziej zróżnicowana, wielopiętrowa roślinność towarzyszy ciekowi w dolnym odcinku doliny. Drzewostan buduje głównie rosnąca nad wodą olsza czarna w wieku 50-60 lat, z którą pojedynczo rośnie także wierzba krucha. Wyżej na zboczach dość głębokiego jaru rosną także klony, graby, głogi, jarzębiny i wiązy. Podszyt jest dobrze wykształcony a runo bogate z gatunkami łągowymi grądowymi. Miejscami brzegi cieku zostały umocnione narzutem kamiennym i faszyną, która obecnie daje odrosła wierzby wiciowej. W zadrzewieniu wzdłuż Kaczej występują stanowiska chronionego bluszczu pospolitego.

W zieleni obszaru planu istotną rolę odgrywają drzewa. Nie licząc młodych zadrzewień z dominacją klonu na gruntach słabo zagospodarowanych i na nasypie kolejowym oraz pasa zielenie wzdłuż rzeki Kaczej znaczna ilość drzew różnych gatunków rośnie w rozproszeniu wśród zabudowy mieszkaniowej, na terenach zieleni publicznej oraz w obrębie ogrodów działkowych. Najbardziej okazałe i najstarsze egzemplarze towarzyszą historycznej zabudowie w rejonie ul. Kościelnej. Są to głównie lipy i klony w wieku 60-70 (80) lat, a także kasztanowce, jesiony i okaz buka czerwonego. Drzewostanem wyróżnia się przede wszystkim cmentarz po południowej stronie kościoła Matki Boskiej Bolesnej oraz otoczenie tzw. „domu młynarza” przy ul. Ks. Zawackiego. Uwagę zwraca również kasztanowiec biały rosnący przy al. Zwycięstwa 207 A, objęty ochroną jako pomnik przyrody.

W granicach planu zachowały się także fragmenty zadrzewień przyulicznych. Przy al. Zwycięstwa są to pozostałości nasadzeń lipowych w wieku 50-60 lat, miejscami 70-80 lat, czasem tylko pojedyncze drzewa, najczęściej o znacznie obniżonej kondycji. Grupa kasztanowców zachowała się przy ul. Kościelnej, jednak gatunek ten tworzy starą aleję o szczególnej wartości przy ul. Kasztanowej, która jest obecnie chroniona jako pomnik przyrody.

Obok pomnikowej alei kasztanowców w drzewostanie na obszarze planu wyróżnia się szczególnie okaz ok. 100 letniej lipy szerokolistnej rosnącej w chodniku ul. Kościelnej przy jazomości na rzece Kaczej, a także okaz robinii akacyjowej rosnącej na skarpie przy ogrodzeniu GPZ Redłowo przy ul. Krośnieńskiej.

## **Fauna**

Na przepływającej przez obszar planu rzece Kaczej, prowadzono w latach 2000 i 2002 badania występujących w niej ryb. Na stanowisku, usytuowanym w rejonie ujścia do Zatoki Gdańskiej, stwierdzono występowanie dość licznego narybku ryb łososiowatych oraz pojedyncze sztuki ciernika. Z uwagi na bezpośredni kontakt z morzem oraz zachowaną w dużym stopniu naturalność koryta (kamieniste dno, zakola) Kacza w przyujściowym odcinku stanowi potencjalnie atrakcyjne siedlisko dla bytujących i trących się ryb. Wskazuje na to wstępowanie troci wędrownej do rzeki, gdzie obserwowano jej tarło. Na odcinku rzeki, przepływającej w uregulowanym i wybetonowanym korycie przez

zabudowaną część zlewni w okolicy Małego Kacka, badania nie wykazały obecności ryb (Radtko, Grochowski, Dębowski 2007).

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

Największą wartość przyrodniczą w granicach obszaru opracowania posiada rzeka Kacza z wciąż zachowanymi cechami środowiska naturalnego, szczególnie na odcinku przebiegającym wzdłuż południowo-wschodniej części planu, który odróżnia się od północnego fragmentu większym stopniem zachowania naturalnej rzeźby terenu oraz spontanicznej roślinności, a przede wszystkim dużą naturalnością meandrującego koryta. Zróżnicowane ukształtowanie terenu oraz zieleni, w tym znaczny udział zwartych zadrzewień nadrzecznych, nadaje temu terenowi istotny walor przyrodniczy właściwy do zachowania go w jak najmniej zmienionej formie.

Centralną część planu pomiędzy al. Zwycięstwa a ul. Powstania Styczniowego zajmuje urządzone skwer miejski z zielenią wysoką. Walory przyrodniczo-krajobrazowe tego terenu stanowią o jego potencjalnie dużej wartości, podkreślanej dodatkowo dobrym wyeksponowaniem widokowym wynikającym z usytuowania na pochyłym skłonie Kępy Redłowskiej. Nadrzeczny taras zalewowy u podstawy tego terenu służy retencjonowaniu wód podczas intensywnych opadów. Ta funkcja powinna zostać zachowana z przywróceniem koryta cieką do stanu nawiązującego do naturalnego i jego biologiczną obudową w celu poprawy retencyjnych i przyrodniczych właściwości tego odcinka rzeki.

Obiektami wyróżniającymi się w granicach planu pod względem przyrodniczej wartości są pomniki przyrody oraz okazałe drzewa o wymiarach pomnikowych. Do objęcia ochroną zachowawczą kwalifikują się przede wszystkim: lipa szerokolistna rosnąca w chodniku ul. Kościelnej przy jazomości na rzece Kaczej oraz robinia akacjowa – na skarpie przy ogrodzeniu GPZ Redłowo przy ul. Krośnieńskiej. Za godną uwagi przyrodniczą wartość można zresztą uznać ogólnie wysoki udział zieleni na analizowanym obszarze, zwłaszcza zieleni wysokiej, a wśród niej najstarszego pokolenia drzew. Występuje ono przede wszystkim na cmentarzu przykościelnym oraz w otoczeniu tzw. „domu młynarza” przy ul. Ks. Zawackiego. Zaliczają się do niego również niektóre fragmenty zadrzewień przyulicznych, przy al. Zwycięstwa, ul. Kościelnej a zwłaszcza przy ul. Kasztanowej.

## **2.3. Przyrodnicze powiązania z otoczeniem, konieczny zakres ich ochrony**

Głównym korytarzem ekologicznym, przebiegającym przez obszar planu z północnego-zachodu na południowy-wschód, jest rzeka Kacza. Tereny wzdłuż jej koryta pozostają w większości niezabudowane z występującym znacznym udziałem zieleni wysokiej, szczególnie w części wschodniej planu. Dolina rzeczna łączy strefę brzegową Zatoki Gdańskiej wraz z kompleksem lasów komunalnych i

rezerwatem przyrody „Kępa Redłowska” ze strefą krawędziową i wierzchowiną wysoczyzny pojeziernej, w tym z terenem Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego.

Powiązania przyrodnicze obu stref przebiegające wzdłuż cieków są ograniczane w obrębie planu przez bariery znacznie osłabiające możliwość funkcjonowania korytarza ekologicznego. W części wschodniej jest to zabudowa mieszkaniowa wraz z infrastrukturą towarzyszącą, ulokowane na stoku zalesionej Kępy Redłowskiej, zaś w części zachodniej barierę tworzy główny trójmiejski szlak komunikacyjny. Szlak ten, obejmujący linię kolejową na wysokim nasypie oraz jezdnię w alei Zwycięstwa, jest zasadniczą barierą w funkcjonowaniu przyrodniczego korytarza. Poprowadzone pod nim przepusty znacząco ograniczają rolę Kaczej w utrzymywaniu powiązań, zwłaszcza w obrębie przyrody ożywionej. Sytuację taką spotęgować może dalsze zabudowywanie i przegradzanie terenów przyległych do cieków. Dlatego niezbędne jest przyjęcie rozwiązań w zagospodarowaniu gruntów nadrzecznych, które:

- umożliwią zachowanie naturalnego koryta cieków oraz odtworzenie jego naturalności, wszędzie tam gdzie jest to możliwe,
- zapewnią niezabudowane sąsiedztwo,
- ograniczą możliwość dalszego przegradzania cieków.

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

Cenny zespół obiektów należących do zabytków architektury znajduje się przy zachodniej granicy obszaru planu w obrębie zabudowy przy ul. Kościelnej, tworzącej zespół osady rzemieślniczej Mały Kack. Osada znajduje się w rejestrze zabytków województwa pomorskiego pod numerem 995, wpisana decyzją nr 853 wojewódzkiego konserwatora zabytków z dnia 10.09.1981 r. Decyzją konserwatora zabytków wyznaczono strefę restauracji urbanistycznej w granicach zespołu zabytkowego oraz strefę ochrony ekspozycji biernej zabytku z okolicznych terenów zieleni, zlokalizowanych po stronie północnej i południowo-zachodniej zespołu.

Dawna osada rzemieślnicza młynarzy i kuźników stanowi cenny przykład rozwiniętego na bazie średniowiecznego szklaku handlowego i pobliskiego zespołu dworskiego siedliska, którego układ przestrzenny ukształtował się w XVI i XVIII w., z zachowaną do dziś zabudową pochodzącą z XIX w., w skład której wchodzi:

- kościół parafialny p.w. Matki Boskiej Bolesnej przy ul. Kościelnej 6,
- dawna ewangelicka szkoła elementarna – obecnie plebania przy ul. Ks. Zawackiego 4,
- dawna katolicka szkoła elementarna – obecnie przedszkole przy ul. Ks. Zawackiego 5,
- dawny dom młynarza z budynkami towarzyszącymi przy ul. Ks. Zawackiego 2,



- dawny magazyn i dom mieszkalny pracowników młyna przy al. Zwycięstwa 164.

Budynek gospodarczy młyna przy al. Zwycięstwa 164 wraz z zachowanymi w pobliżu urządzeniami (piętrzenie wody) są pozostałościami dawnego zespołu młyńskiego, którego tradycja w tym miejscu sięga XIV w. Na planach z drugiej połowy XIX w. stojący tu wówczas budynek młyna wodnego miał swoje drugie skrzydło po przeciwnej stronie rzeki Kaczej, a staw młyński przylegał od zachodu do obecnej ul. Kościelnej, na której znajdowało się spiętrzenie wody (Sołtysik, Hirsch 2005).

Na obszarze zespołu dawnej osady rzemieślniczej przy ul. Kościelnej 6 znajduje się cmentarz historyczny. Jest to cmentarz parafialny przy kościele p.w. Matki Boskiej Bolesnej. Cmentarz funkcjonował już w XVII-XVIII wieku. Po 1945 r. zmieniona została przynależność wyznaniowa tak cmentarza jak i kościoła z ewangelickiej na rzymskokatolicką (Czyszek 2003). Oba te obiekty posiadają wysoką wartość historyczną jako jedne z zachowanych elementów układu przestrzennego dawnej osady. Wartości te znalazły swoje odzwierciedlenie w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Gdyni (2008), które określa kościół Matki Boskiej Bolesnej z cmentarzem jako obiekty o wysokiej wartości historycznej i kulturowej postulowane do objęcia ochroną w zapisach miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Obiektami w obrębie planu, wpisanymi do rejestru zabytków województwa pomorskiego, są budynek mieszkalny wraz z budynkiem gospodarczym i działką, znajdujące się przy Al. Zwycięstwa 205A/1 i ul. Cumowników 21 w Gdyni Orłowie. Decyzją Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków z dnia 25.08.2008 r. zabytek ten został wpisany do rejestru pod numerem A- 1836. Budynek mieszkalny jest obiektem z 2. połowy XIX w. jeszcze typu wiejskiego, choć przekształconym w latach 30. XX w. na dom letniskowy, pozostaje obecnie jednym z nielicznych świadectw wiejskich korzeni orłowskiego kurortu.

Na terenie dzielnicy Orłowo znajduje się historyczny zespół zabudowy z okresu dwudziestolecia międzywojennego, wg Sołtysik (2007) stanowiący ważny przykład XX-wiecznego modernizmu. Jest to zespół willowo-letniskowy Orłowa, obejmujący południowo-zachodni rejon opracowania od al. Zwycięstwa do ul. Limbowej. Założenie urbanistyczne zespołu zaprojektowano w krajobrazowym związku z ukształtowaniem terenu. Zespół ten jest wpisany do Studium (2008) i objęty strefą ochrony konserwatorskiej historycznego rozplanowania i zabudowy (strefa II), z dopuszczeniem pewnych przekształceń i uzupełnień.

Na terenie planu występują także obiekty zamieszczone w Gminnej Ewidencji Zabytków (2009), prowadzonej przez Miejskiego Konserwatora Zabytków, nie uwzględnione w zapisach Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gdyni. Do ewidencji należą następujące obiekty:

- budynek mieszkalny przy ul. Armatorów nr 17,
- budynek mieszkalny przy ul. Kaprów 7,

- budynek mieszkalny przy ul. Kasztanowej 4,
- budynek mieszkalny przy ul. Kasztanowej 14,
- budynek mieszkalny przy ul. Kościelnej 1/3,
- kościół przy ul. Kościelnej 6,
- budynek mieszkalny przy ul. Limbowej 15,
- budynek mieszkalny przy ul. Szyprów nr: 10,
- budynek mieszkalny przy ul. Szyprów 16,
- budynek mieszkalny przy ul. Szyprów 18,
- budynek mieszkalny przy ul. Szyprów 22,
- budynek gospodarczy przy ul. Księdza Stanisława Zawackiego 2,
- budynek mieszkalny przy ul. Księdza Stanisława Zawackiego 2,
- budynek mieszkalny przy ul. Księdza Stanisława Zawackiego 3,
- budynek przedszkola przy ul. Księdza Stanisława Zawackiego 5,
- budynek mieszkalny przy al. Zwycięstwa 164,
- budynek mieszkalny przy al. Zwycięstwa 193 B,
- budynek mieszkalny przy al. Zwycięstwa 207 A.

Na skwerze pomiędzy ulicami Weteranów, Powstania Styczniowego i al. Zwycięstwa znajduje się głaz poświęcony pamięci poległym żołnierzom. Na kamiennym cokole umieszczono tablicę z napisem, upamiętniającym poległych w walce w dniu 27.03.1945 r. żołnierzy z I Brygady Pancerniej im. Bohaterów Westerplatte (Panasewicz, 1993).

Większość obszaru planu stanowią tereny zabudowane, szczególnie w części południowej i wschodniej, gdzie dominuje jednorodzinna zabudowa wolnostojąca, tworząca zwartą strukturę zurbanizowanego krajobrazu kulturowego wraz z elementami przyrodniczymi, szczególnie zadrzewieniami wzdłuż rzeki Kaczej. Najlepsze warunki krajobrazowo-widokowe na tym terenie znajdują się wzdłuż ulic Szturmanów i Armatorów na skrzyżowaniach z przecznicami, umożliwiającymi wgląd w kierunku doliny Kaczej.

W centralnej części planu pomiędzy al. Zwycięstwa a ul. Powstania Styczniowego znajduje się skwer miejski z zielenią wysoką. Jest on dobrze wyeksponowany widokowo z rejonu skrzyżowania ul. Wielkopolskiej z al. Zwycięstwa. Skwer przedstawia potencjalnie duże walory krajobrazowe, które dodatkowo podkreśla amfiteatralne ukształtowanie terenu – pochyły skłon skarpy schodzącej do rzeki Kaczej wzmacnia jego walory widokowo-krajobrazowe. Takie usytuowanie nadaje temu miejscu odpowiednie warunki pod jeszcze atrakcyjniejsze wykorzystanie przyrodniczo-krajobrazowe na ciekawie zaaranżowanej przestrzeni publicznej.

Niska zabudowa ogrodowa w części północno-zachodniej sprzyja dobremu, przestrzennemu wyeksponowaniu w krajobrazie doliny Kaczej bryły kościoła p.w. MB Bolesnej wraz z dojrzałym drzewostanem. Kościół stanowi dominantę wysokościową wyraźnie wyodrębnioną w przestrzeni i dobrze widoczną zwłaszcza z nasypu kolejowego oraz z al. Zwycięstwa na odcinku od skrzyżowania z ul. Stryjską do ul. Wielkopolskiej. Warunki widokowe w tym rejonie podkreślają wysoką wartość krajobrazu kulturowego zespołu osady rzemieślniczej, podnosząc przede wszystkim walory bryły kościoła.

#### **4. Znaczenie dotychczasowego zagospodarowania i użytkowania terenu dla jakości środowiska i warunków życia ludzi, potencjalne zmiany**

Obecne zagospodarowanie obszaru planu z istniejącym systemem komunikacyjnym, przebiegającym przez centralną i zachodnią część opracowania, pozostanie najpoważniejszym, zróżnicowanym źródłem emisji wpływającym na jakość środowiska. Do znaczącego oddziaływania na poszczególne komponenty środowiska dochodzi poprzez:

- wzrost zanieczyszczenia powietrza,
- ponadnormatywny hałas komunikacyjny,
- wpływ na jakość wód rzeki Kaczej,
- utrzymywanie silnych barier ekologicznych w dolinie rzeki Kaczej.

Trasy komunikacji miejskiej ruchu kołowego i szynowego bezpośrednio wpływają na negatywne oddziaływanie hałasu na obszary akustycznie chronione. Dotyczy to przede wszystkim terenów zabudowy jednorodzinnej, bezpośrednio graniczącej ze źródłami liniowej emisji.

Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna zajmuje obecnie większość obszaru planu. W granicach terenów zabudowanych może występować niska, rozproszona emisja zanieczyszczeń z indywidualnych źródeł ciepła. Dodatkowo ze względu na lokalizację tych terenów w obniżeniu oraz specyficzne warunki topoklimatyczne okresowo może być tam odczuwalny wpływ ponadnormatywnego stężenia pyłu zawieszonego PM10, występującego na potencjalnym obszarze przekroczeń w Obniżeniu Redłowskim, w pobliżu ciągów komunikacji miejskiej.

Na stan środowiska w znaczący sposób mogą także wpływać wody opadowe z powierzchni komunikacyjnych odprowadzane poprzez system kanalizacji deszczowej do rzeki Kaczej. Rzeka stanowi odbiornik deszczówki z silnie uczęszczanych dróg w jej zlewni (ul. Wielkopolska, al. Zwycięstwa) oraz utwardzonych powierzchni na terenach zabudowanych w górnym odcinku, będących źródłem, tak zanieczyszczeń wody, jak i okresowych wzrostów przepływów w korycie. Obecnie negatywny wpływ wód opadowych odprowadzanych do Kaczej z al. Zwycięstwa jest ograniczany przez system osadników, zlokalizowany przed ujściem kanalizacji deszczowej do rzeki.

Dalszy rozwój i modernizacja systemu podczyszczającego wody opadowe odprowadzane z sieci tras komunikacyjnych powinien wpłynąć na poprawę jakości wody w cieku oraz w rejonie jego ujścia do Zatoki Gdańskiej.

Rzeka Kacza na odcinku od nasypu z torami kolejowymi do mostu w ul. Powstania Styczniowego jest uregulowana i ujęta w otwarte, wybetonowane koryto. Na tym też odcinku mogą wystąpić najwyższe ekstremalne wezbrania wody. Właściwy poziom ochrony przeciwpowodziowej można tu osiągnąć poprzez wydzielenie doliny rzeki z zabudowy kubaturowej i przeznaczenie jej do retencjonowania wód ekstremalnych podczas spiętrzeń powodziowych, zgodnie z naturalną funkcją tych terenów, wraz z przywróceniem naturalnego koryta meandrującego, dodatkowo spowalniającego spływ wód. Wprowadzenie tych zmian może też przyczynić się do występowania ryb, których brak był dotychczas stwierdzany na tym odcinku rzeki wg Radtkego, Grochowskiego i Dębowskiego (2007).

Bezpośrednio przy północno-zachodniej granicy terenu objętego planem znajduje się Podstacja Trakcyjna PKP Energetyka przy ul. Krośnieńskiej 5 w Gdyni, a tuż obok, poza granicą planu, stacja elektroenergetyczna (GPZ) 110/15 kV „Redłowo”, zlokalizowana także przy ul. Krośnieńskiej. Nie prowadzono jak dotychczas pomiarów kontrolnych natężenia pola elektrycznego i magnetycznego wokół tych obiektów. Na terenie gminy miasta Gdyni przeprowadzono w poprzednich latach pomiary pola elektromagnetycznego między innymi dla terenów znajdujących się wokół stacji o takiej samej mocy napięcia elektrycznego (GPZ „Gdynia Port”), i nie stwierdzono przekroczeń dopuszczalnych poziomów wartości pól (Raport WIOŚ 2009).

Istniejący cmentarz parafialny przy ul. Kościelnej, zlokalizowany przy zachodniej granicy planu, nie spełnia wszystkich warunków określonych w Rozporządzeniu Ministra Gospodarki Komunalnej z dnia 25.08.1959 r. *w sprawie określenia, jakie tereny pod względem sanitarnym są odpowiednie na cmentarze*. Warunki, których spełnienie nie było możliwe w przypadku tego cmentarza, obejmują:

- usytuowanie terenowe na wzniesieniu nie podlegającym zalewom,
- odległość od zabudowy posiadającej sieć wodociagową (co najmniej 50 m).

W przypadku istniejących już cmentarzy niespełnienie przepisów określonych w rozporządzeniu nie musi skutkować uniemożliwieniem dalszego z nich korzystania, pod warunkiem uzyskania zgody od właściwego powiatowego inspektora sanitarnego (Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Gdyni).

Na charakterystykę aktualnego stanu środowiska i wynikających z niego uwarunkowań zagospodarowania składają się zatem następujące, zasadnicze elementy:

Elementy wpływające na aktualną jakość środowiska	Znaczenie		
	miejsc.	lokalne	ponadlok.
<b>formy i źródła zagrożeń, postępujące zjawiska negatywne</b>			
uregulowanie koryta rzeki Kaczej, obudowanie brzegów betonowymi prefabrykatami – skanalizowanie koryta	●		
zabudowywanie sąsiedztwa cieków i przegradzanie koryta – likwidacja terenów zieleni wzdłuż cieków	●		
zanieczyszczenie wód rzeki Kaczej – bezpośrednie przedostawanie się nieoczyszczonych ścieków deszczowych do cieków		●	
emisja zanieczyszczeń powietrza z układu komunikacyjnego i indywidualnej zabudowy		●	
przekroczenia dopuszczalnego poziomu hałasu komunikacyjnego, zwłaszcza na terenach najbliższej zabudowy jednorodzinnej		●	
<b>formy i źródła ryzyka zagrożeń naturalnych</b>			
zagrożenie powodziowe w dolinie rzeki Kaczej		●	
<b>wrażliwe, zagrożone, cenne lub chronione elementy przyrodnicze</b>			
pomniki przyrody nr 54 i 56		●	
wartościowy drzewostan cmentarny przy ul. Kościelnej 6		●	
zieleńce wzdłuż al. Zwycięstwa oraz pozostała zieleń urządzone	●		
rzeka Kacza wraz z występującymi zadrzewieniami		●	
rezerwat przyrody „Kępa Redłowska ” oraz obszary sieci Natura 2000			●
<b>wrażliwe, zagrożone, cenne lub chronione elementy kulturowe i krajobrazu</b>			
zespół osady rzemieślniczej Mały Kack wpisany do rejestru zabytków wraz ze strefą restauracji i ochrony ekspozycji		●	
obiekty wpisane do rejestru zabytków		●	
strefa ochrony konserwatorskiej wskazana w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gdyni		●	
obiekty zamieszczone w Gminnej Ewidencji Zabytków nie uwzględnione w zapisach Studium	●		
skwer miejski przy skrzyżowaniu ul. Wielkopolskiej z al. Zwycięstwa, stanowiący ważną krajobrazowo-widokową przestrzeń publiczną	●		

## 5. Obowiązujący i postulowany zakres ochrony zasobów środowiska

Na obszarze objętym planem znajdują się pomniki przyrody (ryc. 7):

- grupowy pomnik przyrody nr 54 w rejestrze gminnym – aleja 45 kasztanowców białych (*Aesculus hippocastanum*), obecnie faktycznie są 44 drzewa (w tym jedno dosadzone), rosnących w Orłowie wzdłuż obu pierzei ul. Kasztanowej.
- pomnik przyrody nr 56 w rejestrze gminnym – kasztanowiec biały (*Aesculus hippocastanum*), rosnący w Orłowie przy al. Zwycięstwa 207 A.

Pomniki te, ustanowione przez Radę Miasta Gdyni na podstawie Uchwały nr XXVII/963/2001 z dnia 28.02.2001 r., podlegają ochronie prawnej polegającej na zakazie:

1. wycinania, niszczenia, uszkodzenia,
2. zrywania lub pozyskiwania pączków, kwiatów, owoców, liści, pędów oraz ich części,

3. nacinania drzew, rycia napisów i znaków,
4. umieszczania na nich tablic oraz wszelkich innych znaków lub przedmiotów, nie związanych z ochroną przyrody,
5. zmiany stosunków wodnych mogących niekorzystnie wpłynąć na stan drzew,
6. w promieniu nie mniejszym niż 15 m licząc od pnia drzewa i w zakresie rzutu korony drzew wprowadza się zakaz:
  - a) zanieczyszczania terenu,
  - b) wysypywania, zakopywania i wylewania odpadów, niszczenia gleby lub roślinności,
  - c) palenia ognisk,
7. prowadzenia wykopów oraz zakładania instalacji i urządzeń podziemnych, naziemnych i nadziemnych na ul. Kasztanowej w odległości 15 m włącznie od drzew należących do alei, dokonywanie przebudowy ulicy, odcinania konarów lub gałęzi, wznoszenia jakichkolwiek budynków lub budowli – bez uprzedniego uzgodnienia z właściwą jednostką Urzędu Miasta Gdyni.

Zgodnie z art. 45 ust. 1 ustawy z dnia 16.04.2004 r. *o ochronie przyrody* zakazy odnoszące się do ochrony prawnej pomników przyrody nie dotyczą:

1. prac wykonywanych na potrzeby ochrony przyrody po uzgodnieniu z organem ustanawiającym daną formę ochrony przyrody,
2. realizacji inwestycji celu publicznego po uzgodnieniu z organem ustanawiającym daną formę ochrony przyrody,
3. zadań z zakresu obronności kraju w przypadku zagrożenia bezpieczeństwa państwa,
4. likwidowania nagłych zagrożeń bezpieczeństwa powszechnego i prowadzenia akcji ratowniczych.

Dla jednego z drzew rosnących przy ul. Kasztanowej nr 8, które stanowiło element grupowego pomnika przyrody (aleja 45 kasztanowców białych), została zniesiona forma ochrony prawnej na podstawie Uchwały nr III/38/10 Rady Miasta Gdyni z dnia 22.12.2010 r. Powodem tej decyzji było zagrożenie bezpieczeństwa mienia (przewrócenia się drzewa na budynek mieszkalny) wynikające ze stanu zdrowotnego i technicznego drzewa, które wykluczały jednocześnie przeprowadzenie zabiegów leczniczo-pielęgnacyjnych.

Obszar planu nie jest objęty żadną inną formą ochrony przyrody, określoną w ustawie z dn. 16.04.2004 r. *o ochronie przyrody*.

W odległości około 100 m od wschodniej granicy obszaru opracowania znajduje się rezerwat przyrody „Kępa Redłowska”. Zarządzeniem Nr 6/2010 z dnia 07.04.2010 r. Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Gdańsku (Dz. Urz. Woj. Pom. z 2010 r. Nr 97 poz. 1897) dla rezerwatu ustanowiono plan ochrony. W celu eliminacji lub ograniczenia zagrożeń wewnętrznych lub zewnętrznych skierowano w planie ochrony wnioski do Studium uwarunkowań i kierunków

zagospodarowania przestrzennego Gdyni oraz do miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego:

1. zachować przeznaczenie na cele leśne lasów komunalnych miasta Gdyni w otoczeniu rezerwatu (oddziały 16 i 22);
3. utrzymać dotychczasowe przeznaczenie oraz przyjąć intensywność zabudowy na poziomie wynikającym z charakteru zabudowy istniejącej na wszystkich terenach budowlanych w sąsiedztwie rezerwatu po wschodniej stronie ulic: Kopernika, Powstania Wielkopolskiego i Huzarskiej oraz innych terenach budowlanych otoczonych lasem;
5. zapewnić odprowadzenie wód opadowych z terenów komunikacyjnych poza teren rezerwatu;
6. wyznaczyć przymorską ścieżkę rowerową Gdynia-Sopot poza rezerwatem, z wyjątkiem odcinka udostępnionej dla rowerzystów drogi gruntowej biegnącej dnem dolny Polanka Redłowska, wzdłuż północno-zachodniej granicy rezerwatu i w jego obrębie (oddział 16 lasów komunalnych Gdyni);
7. na obrzeżach terenów przeznaczonych pod funkcje parkingów na Polance Redłowskiej i na przedłużeniu ulicy Legionów, wprowadzić zieleń maskującą, nawiązującą do roślinności rezerwatu;
8. wyznaczyć ekspozycje widokowe rezerwatu z terenów miejskich Gdyni i nie lokalizować w obrębie tych stref obiektów mogących dewaloryzować krajobraz lub przesłaniać widok rezerwatu;
9. utrzymać możliwość funkcjonowania lokalnych powiązań przyrodniczych poprzez:
  - a) zachowanie zarośli i zadrzewień w dolinach rzeki Kaczej, Potoku Kolibkowskiego i Swelini;
  - e) stosowanie rozwiązań technicznych umożliwiających przejście zwierząt przez główny szlak komunikacyjny miasta (al. Zwycięstwa, linia kolejowa, Droga Czerwona) w ciągu doliny rzeki Kaczej i Sweliny.

Rezerwat „Kępa Redłowska” od szeregu lat obejmowany był propozycjami włączenia do sieci obszarów Natura 2000 (Przewoźniak red. 2008). Obecnie teren rezerwatu mieści się w granicach projektowanego SOOS „Klify i Rify Kamienne Orłowa”. Siedliska wskazane do ochrony w Załączniku I Dyrektywy 92/43/EWG zajmują ok. 65% powierzchni obecnie projektowanego obszaru Natura 2000 (Standardowy Formularz Danych, 2009). Według standardowego formularza danych głównymi źródłami zagrożeń siedlisk przyrodniczych w części morskiej i lądowej tej ostoi, mogącymi wynikać ze sposobu zagospodarowania terenu planu są:

- zanieczyszczenie wód, jakie niesie bliskość zabudowy Gdyni, nieodległe sąsiedztwo basenu jachtowego im. M. Żaruskiego i redy portu gdyńskiego, a także ujście rzeki Kaczej okresowo prowadzącej zanieczyszczenia.
- użytkowanie rekreacyjne (rozdeptywanie, rozjeżdżenie, zaśmiecanie) – powszechnie negatywnie wpływające na siedlisko 1230 (klify) oraz siedliska leśne znajdujące się ponad górną krawędzią klifów, w sąsiedztwie zwartej zabudowy Gdyni oraz wzdłuż dróg doprowadzających do plaż.

W odległości około 700 m od wschodniej granicy terenu opracowania znajduje się obszar specjalnej ochrony (OSO) sieci Natura 2000 (PLB 220005) obejmujący wody Zatoki Puckiej. Obecnie funkcjonujący na podstawie rozporządzenia Ministra Środowiska z dn. 12.01.2011 r. w sprawie obszarów specjalnej ochrony ptaków Natura 2000. W standardowym formularzu danych tego obszaru (SDF OSOP „Zatoka Pucka”, 2002) nie wskazano zagrożeń, które mogłyby bezpośrednio wynikać z możliwych sposobów zagospodarowania terenów w granicach planu.

Zgodnie z art. 33 ust. 1 ustawy z dn. 16.04.2004 r. *O ochronie przyrody* „Zabrania się podejmowania działań mogących w znaczący sposób pogorszyć stan siedlisk przyrodniczych oraz siedlisk gatunków roślin i zwierząt, a także w znaczący sposób wpłynąć negatywnie na gatunki, dla których ochrony został wyznaczony obszar Natura 2000 (z zastrzeżeniem art. 34: jeżeli przemawiają za tym konieczne wymogi nadrzędnego interesu publicznego, w tym wymogi o charakterze społecznym lub gospodarczym, i wobec braku rozwiązań alternatywnych, właściwy miejscowo regionalny dyrektor ochrony środowiska, a na obszarach morskich dyrektor właściwego urzędu morskiego, może zezwolić na realizację planu lub przedsięwzięcia, które mogą mieć negatywny wpływ (...) zapewniając wykonanie kompensacji przyrodniczej niezbędnej do zapewnienia spójności i właściwego funkcjonowania sieci obszarów Natura 2000)”. Jednocześnie, zgodnie z art. 36, ust. 1 przywołanej ustawy: „na obszarach Natura 2000 (...) nie podlega ograniczeniu działalność związana z utrzymaniem urzędzeń i obiektów służących bezpieczeństwu przeciwpowodziowemu oraz działalność gospodarcza, rolna, leśna, łowiecka i rybacka, a także amatorski połów ryb, jeżeli nie zagrażają one zachowaniu siedlisk (...) ani nie wpływają w sposób istotny negatywnie na gatunki roślin i zwierząt, dla których ochrony został wyznaczony obszar Natura 2000”. Dla obszaru Natura 2000 minister właściwy do spraw środowiska ustanawia, w drodze rozporządzenia, plan ochrony na okres 20 lat. Obecnie taki dokument nie został jeszcze sporządzony.

Tak jak w całym mieście, w granicach obszaru planu obowiązują ustalenia programu ochrony powietrza dla strefy aglomeracji trójmiejskiej, wprowadzonego uchwałą Nr 1203/XLIX/10 Sejmiku Województwa Pomorskiego z dnia 28.06.2010 r. Obowiązujący dokument za podstawowe kierunki i zakres działań niezbędnych do przywrócenia poziomów dopuszczalnych pyłu zawieszonego PM10 uznaje m.in.:

- upłynnianie strumieni ruchu drogowego poprzez: przebudowę skrzyżowań, implementację zintegrowanego systemu zarządzania ruchem drogowym Tristar oraz budowę alternatywnych dróg przejazdowych i dojazdowych,
- obniżenie emisji z energetycznego spalania paliw dla celów komunalnych poprzez podłączenie zabudowy zlokalizowanej w strefie aglomeracji trójmiejskiej do centralnych systemów zaopatrzenia



w ciepło lub wymianę niskosprawnych, indywidualnych źródeł na niskoemisyjne lub nieemisyjne źródła ciepła,

- stosowanie technik ograniczających emisję niezorganizowaną, w tym ograniczających pylenie ze składowisk materiałów sypkich i węgla.

W programie ochrony powietrza dla aglomeracji trójmiejskiej nie zaproponowano osobnych działań naprawczych w celu ograniczenia emisji benzo(a)pirenu. Należy założyć, iż wszelkie działania podejmowane dla ograniczenia emisji pyłu zawieszonego PM10 będą wiązały się z ograniczeniem stężeń B(a)P.

Zawarta w uchwale lista działań długoterminowych zmierzających do ograniczenia zanieczyszczenia powietrza pyłem zawieszonym PM10 oraz dotrzymania poziomu docelowego dla benzo(a)piranu obejmuje:

- ograniczanie emisji powierzchniowej (niskiej, rozproszonej emisji komunalno-bytowej i technologicznej); w ramach tego działania przewidziano zadania zmierzające do:
  - \* rozbudowy centralnych systemów zaopatrywania w energię ciepłą i pozyskiwanie nowych odbiorców,
  - \* zakazu zasilania instalacji grzewczych za pomocą kominków w mieszkaniach w zabudowie wielorodzinnej,
  - \* zmniejszenia zapotrzebowania na energię ciepłą poprzez ograniczenie strat ciepła – termomodernizacja budynków,
  - \* preferowania niskoemisyjnych lub nieemisyjnych sposobów zaopatrzenia w ciepło poprzez źródła oparte o gaz ziemny, gaz płynny, olej opałowy lekki, energię elektryczną, energię odnawialną oraz stosowanie kotłów retortowych,
  - \* ograniczenia emisji z niskich rozproszonych źródeł technologicznych,
- ograniczanie emisji liniowej (komunikacyjnej); w ramach tego działania przewidziano zadania zmierzające do:
  - \* wprowadzenia zintegrowanego rozwoju systemu transportu oraz zarządzania mobilnością jako elementu ograniczenia ruchu i poprawy jego warunków,
  - \* tworzenia stref z ograniczeniem lub zakazem ruchu pojazdów samochodowych, z wyjątkiem pojazdów uprzywilejowanych i komunikacji zbiorowej,
  - \* uprzywilejowania komunikacji pieszej i rowerowej, w tym tworzenia stref pieszo-rowerowych i tworzenia systemu tras rowerowych opartych na sieci ścieżek rowerowych i ulic uspokojonego ruchu,

- \* stosowania przy modernizacji dróg i parkingów materiałów i technologii gwarantujących ograniczenie emisji pyłu podczas eksploatacji,
- ograniczanie emisji z istotnych źródeł punktowych – energetyczne spalanie paliw, w ramach tego działania przewidziano zadania zmierzające do:
  - \* ograniczania wielkości emisji pyłu zawieszonego PM10 poprzez optymalne sterowanie procesem spalania i podnoszenie sprawności procesu produkcji energii,
  - \* stosowania odnawialnych źródeł energii,
  - \* likwidacji źródeł emisji, których eksploatacja powoduje niedotrzymanie standardów jakości powietrza,
- planowanie przestrzenne uwzględniające rozwiązania ograniczające emisję do powietrza oraz stymulujące i sprzyjające przewietrzaniu terenów, w ramach tego działania przewidziano zadania zmierzające do:
  - \* zmian dotychczasowego sposobu przeznaczenia gruntów gminnych po zlikwidowanej zabudowie, tam gdzie jest to możliwe, na tereny otwarte: parki, zieleńce, skwery itp. tereny zieleni miejskiej.

## **6. 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 rewaloryzacja 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 aerosanitarnego 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, w tym przybrzeżnych wód morskich 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,
- rewaloryzacja bioklimatu:
  - \* ograniczenie intensywności wiatrów w dużych osiedlach mieszkaniowych zlokalizowanych na wierzchołkach morenowej przez wprowadzenie uzupełniającej zabudowy i stref wielowarstwowej zieleni klimatycznej,
  - \* stymulowanie oddziaływania morza na warunki klimatyczne miasta, zwłaszcza w rejonie Śródmieścia przez nie wprowadzanie form zainwestowania ograniczających zasięg bryzy morskiej i rozprzestrzenianie się aerozolu morskiego (utrzymanie otwarcia na morze ulic śródmiejskich: al. Marsz. J. Piłsudskiego, ul. Armii Krajowej, ul. 10 Lutego),
  - \* zwiększenie wykorzystania wody i urządzeń wodnych w zagospodarowaniu przestrzeni publicznych, zwłaszcza śródmiejskich,
- rewaloryzacja i zagospodarowanie środowiska przyrodniczego terenów rekreacyjnych:
  - \* doprowadzenie przybrzeżnych wód morskich do trwałego stanu przydatności dla rekreacji,
  - \* rekreacyjne zagospodarowanie zaplecza strefy brzegowej morza,
  - \* przystosowanie w porozumieniu z nadleśnictwem brzeżnej części lasów strefy krawędziowej w sąsiedztwie osiedli mieszkaniowych dla potrzeb masowej rekreacji codziennej,
  - \* ochrona przestrzenna i rewaloryzacja 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:

- współdziałanie w realizacji celów ochrony w rezerwach przyrody:
  - \* przestrzeganie zasad zagospodarowania przestrzennego określanych w planach ochrony rezerwatów przyrody.
- 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, jakości 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:

- \* rewaloryzacja przyrodnicza otoczenia cieków łączących lasy strefy krawędziowej wysoczyzny morenowej ze strefą brzegową morza (dolny odcinek Kaczej, Potok Kolibkowski, Swelinia),
- \* zachowanie i/lub rewaloryzacja przyrodnicza korytarzy wierzchowinowej 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,
  - \* modernizacja infrastruktury gospodarki ściekowej na terenach wojskowych Kępy Oksywskiej,
  - \* modernizacja infrastruktury gospodarki ściekowej na terenach portowych,
- 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 wierzchowiny 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 zabudowy śródmiejskiej:
  - \* wzbogacenie struktury biologicznej terenów zielonych,
  - \* uaktywnienie biologiczne fragmentów zdewastowanych,
  - \* zwiększanie zróżnicowania zieleni na terenach publicznych, w tym także wzrost udziału zieleni wysokiej,
- 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,

#### eliminacja aktualnych i potencjalnych konfliktów na tle ekologicznym z sąsiednimi gminami:

- ograniczanie uciążliwości środowiskowej obiektów położonych w Gdyni oddziałujących negatywnie na jej otoczenie:
  - \* EC 3 Gdynia – emisja zanieczyszczeń do atmosfery,
  - \* dostawa zanieczyszczeń do wód Zatoki Gdańskiej (Port Handlowy Gdynia, Port Wojenny Gdynia, Stocznia Gdynia SA, Stocznia "Nauta", kanalizacja deszczowa miasta),

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. ochrona wybitnych przykładów architektury modernizmu lat 1918-39 oraz wybitnych realizacji modernistycznych okresu powojennego,
3. zachowanie śladów osadnictwa wiejskiego oraz wiejsko-leśnego jako świadków historii przestrzennej i kultury materialnej tego terenu,
4. rewitalizacja zdegradowanych przestrzeni miejskich o bogatej tradycji historycznej jako źródła odzyskania przestrzeni kulturowej w obrębie dzielnic peryferyjnych,
5. 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 obiekty, a także obszary obejmujące zespoły zabudowy o wysokiej wartości

historycznej i kulturowej, ujęte w 3 strefy ochrony konserwatorskiej oraz 2 obszary o specyficznej formie ochrony (cmentarze historyczne, fortyfikacje z lat 40. i 50. XX w.). 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.

Na obszarze opracowania znajdują się obiekty o wysokiej wartości historycznej i kulturowej postulowane do objęcia ochroną w zapisach miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Obiektami tymi są kościół Matki Boskiej Bolesnej z cmentarzem przy ul. Kościelnej 6.

Położony w granicach planu obszar należący do osady rzemieślniczej Mały Kack jest objęty strefą **pełnej** ochrony konserwatorskiej i **restytucji** zasobów (strefa I: Zespół osady rzemieślniczej Mały Kack – 1s). Obowiązują tam następujące zasady ochrony:

1. zachowanie walorów historycznych i kompozycyjnych zespołu, jego rozplanowania oraz dyspozycji przestrzennej; w szczególności w pełni zachowana musi zostać historyczna kompozycja ulic, placów, wnętrz urbanistycznych, wnętrz parkowych i wnętrz zieleni komponowanej, a także ich związków widokowych z krajobrazem nadmorskim oraz kontekstem kulturowym,
2. zachowanie walorów historycznych i artystycznych wartościowej, zabytkowej zabudowy, a więc zarówno wysokości i ukształtowania bryły budynków, kompozycji i detali elewacji budynków, jak i wystroju głównych reprezentacyjnych części wnętrza (wejścia, sienie, główne sale i in.),
3. przywrócenie i rewitalizacja przekształconych lub zniszczonych cennych elementów zespołu zabytkowego, a w szczególności jego historycznego rozplanowania, układu zabudowy, elewacji, detalu architektonicznego oraz historycznych kompozycji parkowych i krajobrazowych,
4. zakaz lokalizacji nowych obiektów, za wyjątkiem utrzymanych w skali i charakterze przestrzennym uzupełnień historycznego układu, których funkcja będzie zgodna z programem funkcjonalnym i przestrzennym zabytkowego zespołu.

Obszar ochrony konserwatorskiej obejmuje na terenie planu zespół willowo-letniskowy Orłowa (1c). Jest to strefa (II) ochrony konserwatorskiej historycznego rozplanowania i zabudowy z dopuszczeniem pewnych przekształceń i uzupełnień. Obowiązują tam następujące zasady ochrony:

1. zachowanie walorów historycznych i kompozycyjnych zespołu, jego rozplanowania oraz dyspozycji przestrzennej; w szczególności zachowana powinna zostać historyczna kompozycja głównych ulic, placów, wnętrz urbanistycznych, wnętrz parkowo-krajobrazowych i wnętrz zieleni komponowanej,
2. zachowanie historycznej, wartościowej zabudowy, a w szczególności układu bryły i wysokości budynków, układu elewacji i najcenniejszych elementów wystroju wnętrza,
3. zakaz lokalizacji nowych obiektów niedopasowanych w skali oraz charakterze funkcjonalnym i przestrzennym do zabudowy i rozplanowania historycznego.

W granicach terenu planu występuje także cmentarz historyczny. Jest to cmentarz parafialny, przykościelny, przy ul. Kościelnej nr 6, stanowiący jeden z elementów układu przestrzennego osady rzemieślniczej Mały Kack. Zasady ochrony na obszarze historycznego cmentarza odnoszą się do:

1. zachowania historycznej idei kompozycyjnej w układzie całości założenia, a w szczególności w kompozycji jego głównych alei i stref centralnych.
2. inwentaryzacji fotograficznej najcenniejszych artystycznie i najstarszych nagrobków oraz rzeźb nagrobnych, jak również grobów wybitnych postaci związanych z historią Gdyni i jej regionu.

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

Analiza cech środowiska i uwarunkowań wynikających z wymogów ochrony walorów przyrodniczych lub kulturowych w rejonie obszaru przeznaczonego do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pozwala sformułować następujące wnioski (Sagin, Janowski 2012):

- ⇒ należy utrzymać znaczenie rzeki Kaczej jako łącznika systemu lasów strefy krawędziowej wysoczyzny ze strefą brzegową poprzez ograniczenie możliwości przegradzania koryta Kaczej, stanowiącej główny korytarz przyrodniczo-ekologiczny, występujący w tej części miasta,
- ⇒ podejmując prace modernizacyjne przepustów pod trasami komunikacyjnymi, w tym linią kolejową, należy przyjąć parametry oraz przekrój przepustów umożliwiające zachowanie ciągłości ekosystemów; należy zastosować rozwiązania zapewniające możliwość przejść dla drobnych zwierząt wzdłuż koryta,
- ⇒ należy zachować naturalne koryto rzeki Kaczej, a wszędzie tam, gdzie jest ono silnie przekształcone i jest to możliwe, zwłaszcza na gruntach komunalnych, należy nadać mu charakter na wzór naturalnego (szczególnie w obrębie nadrzecznego tarasu zalewowego przy skwerze w centralnej części planu),
- ⇒ nie należy zwiększać udziału zabudowy na terenach bezpośrednio graniczących z korytem cieku, zwłaszcza na gruntach sąsiadujących z korytem Kaczej gdzie mogą wystąpić najwyższe wezbrania wody – planowane zagospodarowanie obszaru opracowania powinno w maksymalnym stopniu zapewnić wolną, biologicznie czynną przestrzeń wzdłuż koryta,
- ⇒ wody opadowe do cieku mogą być odprowadzane wyłącznie poprzez urządzenia podczyszczające (i retencyjne) lub zagospodarowywane na terenach zieleni,
- ⇒ rozwiązania komunikacyjne przyjęte w miejscowym planie powinny uwzględniać obecność w zabudowie Orłowa terenów akustycznie chronionych,



- ⇒ w zagospodarowaniu terenu należy dążyć do zachowania w obrębie zabudowy istniejących drzew, zapewniając im wystarczającą ilość miejsca zabezpieczonego przed prowadzeniem prac budowlanych, wolnego od utwardzonej nawierzchni i innych obiektów budowlanych,
- ⇒ należy utrzymać i uzupełnić istniejące zadrzewienia przyuliczne lub wprowadzić nowe, zwłaszcza przy al. Zwycięstwa, w formie dostosowanej do przekrojów ulic; skład gatunkowy i zastosowane metody sadzenia powinny zapewnić długotrwały wzrost drzew w warunkach miejskich,
- ⇒ okazałe drzewa o wymiarach pomnikowych korzystnie byłoby objąć ochroną zachowawczą w zapisach planu, rozumianą jako zachowanie wskazanych drzew, zapewnienie im właściwych warunków dalszego wzrostu, a w razie konieczności wymiany poszczególnych egzemplarzy na terenach publicznych – kontynuacja dotychczasowego składu gatunkowego, cech pokroju i ogólnej kompozycji.

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

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

Projekt planu utrzymuje dotychczasowy charakter zabudowy, znajdującej się w strefie miejskiej dzielnic Orłowa i Redłowa, na których przeważają tereny mieszkaniowe, jedynie wzdłuż głównych arterii komunikacyjnej dominuje zabudowa usługowa i mieszkaniowo-usługowo. Ustalony zostaje podział obszaru planu na następujące kategorie terenów:

Tereny zabudowy mieszkaniowej:

- **MN1** – Zabudowa jednorodzinna wolno stojąca,
- **MN2** – Zabudowa jednorodzinna wolno stojąca lub bliźniacza,
- **MP** – Zabudowa jednorodzinna z pokojami gościnnymi,
- **MW1** – Zabudowa wielorodzinna w budynkach zawierających do 4 mieszkań,
- **MW2** – Zabudowa wielorodzinna niska.

Tereny zabudowy usługowej:

- **U** – Zabudowa usługowa – wszelkie rodzaje usług konsumpcyjnych i ogólnospołecznych, w tym obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży do 2000 m<sup>2</sup>, których funkcjonowanie na danym terenie jest zgodne z zasadami zabudowy i zagospodarowania określonymi w danej karcie terenu,
- **UK** – Usługi kultury,
- **UT** – Usługi turystyki,
- **UO** – Usługi oświaty i wychowania.

Tereny zieleni i wód:

- **ZP** – Zieleń urządzona,

- **ZE** – Zieleń ekologiczno–krajobrazowa – przeznaczona do utrzymania i rozwoju struktur przyrodniczych niewymagające urządzenia i stałej pielęgnacji. W szczególności są to tereny zadrzewień i zarośli, muraw i wrzosowisk, torfowisk, cieków, oczek wodnych oraz zespoły roślinności bagiennej, trwałe, półnaturalne łąki i pastwiska,
- **ZC** – Cmentarze.

Tereny komunikacji:

- drogi i ulice publiczne główne **KD-G**, zbiorcze **KD-Z**, lokalne **KD-L** oraz dojazdowe **KD-D**,
- wydzielone ogólnodostępne place, ciągi piesze, pieszo-jezdne i rowerowe **KD-X**,
- tereny urządzeń transportu kolejowego **KK**,

Tereny infrastruktury technicznej:

- **K** – urządzeń odprowadzania i oczyszczania ścieków,
- **G** – urządzeń gazownictwa,
- **E** – urządzeń elektroenergetycznych.

Większą część obszaru planu w obrębie zwartej, miejskiej zabudowy zajmują funkcje mieszkaniowe z zabudową jednorodzinną. Usługi w tym usługi z funkcją mieszkaniową różnych kategorii przeważają wzdłuż ulic głównych (**KD-G**), tj. przy alei Zwycięstwa i ulicy Wielkopolskiej, oraz zbiorczej (**KD-Z**) ulicy Powstania Styczniowego.

Projekt planu przewiduje szereg inwestycji komunikacyjnych, zwłaszcza:

- budowy ścieżki rowerowej i przejść pieszych wzdłuż ul. Wielkopolskiej,
- budowy ścieżki rowerowej wzdłuż al. Zwycięstwa,
- przebudowa i rozbudowa ul. Armatorów, przedłużenie ul. Kaprów,
- przebudowa i rozbudowa ciągów pieszo-jezdnych i pieszych.

W zapisach ustalone zostały ogólne zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego dla obszaru objętego planem, w tym między innymi:

- ograniczenie intensywności i gabarytów zabudowy w celu ochrony walorów przyrodniczych i krajobrazowych obszaru,
- kształtowanie struktury przestrzennej z uwzględnieniem istniejącego zagospodarowania i struktury własności,
- kształtowanie zabudowy w nawiązaniu do wartościowej zabudowy sąsiedniej – w zakresie gabarytów, formy architektonicznej, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu;

- odpowiednie kształtowanie ogólnodostępnych przestrzeni publicznych, w tym ulic, placów, zieleni urządzonej, tworzących warunki publicznej aktywności oraz stanowiących miejsca tożsamości i identyfikacji przestrzeni.

Projekt dokumentu ustala ponadto wymóg kształtowania przestrzeni publicznych, uwzględniających potrzeby osób niepełnosprawnych i starszych, w tym zastosowanie:

- rozwiązań wspomagających ruch osób poruszających się na wózkach inwalidzkich,
- elementów orientacji dla osób niewidomych i słabo widzących.

Do innych ustaleń projektu planu należą lokalizacja reklam w przestrzeni miejskiej oraz ochrona dziedzictwa kulturowego. Obok obiektów już wpisanych do rejestru zabytków plan obejmuje ochroną konserwatorską także inne obiekty, ujmując je w trzech grupach różniących się historyczną i kulturową wartością oraz restrykcyjnością ochrony.

## 8.2. Infrastruktura techniczna

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

- zaopatrzenie w wodę – z sieci wodociągowej, z uwzględnieniem koniecznej rozbudowy/przebudowy na terenie objętym planem,
- odprowadzanie ścieków sanitarnych – do sieci kanalizacji sanitarnej, z uwzględnieniem koniecznej rozbudowy/przebudowy na terenie objętym planem,
- odprowadzanie wód opadowych z:
  - \* utwardzonych powierzchni dróg i placów – do sieci kanalizacji deszczowej po jej niezbędnej rozbudowie/przebudowie,
  - \* terenów zabudowy usługowej i mieszkaniowej – zagospodarować w granicach własnych działek, a w przypadku braku takiej możliwości dopuszcza się, na warunkach określonych przez gestora sieci, odprowadzenie wód do sieci kanalizacji deszczowej po jej niezbędnej rozbudowie/przebudowie,
- zaopatrzenie w ciepło – z miejskiej sieci ciepłowniczej, indywidualnego odnawialnego źródła ciepła, źródła ciepła użytkowego w kogeneracji lub z innych nieemisyjnych źródeł ciepła. Niskoemisyjne źródła ciepła są dopuszczone tylko w przypadku spełnienia szczególnych warunków,
- zaopatrzenie w gaz – z sieci gazowej, z uwzględnieniem koniecznej rozbudowy/przebudowy na terenie objętym planem,
- zaopatrzenie w energię elektryczną – z sieci elektroenergetycznej, z uwzględnieniem koniecznej rozbudowy/przebudowy na terenie objętym planem,

- telekomunikacja – z sieci telekomunikacyjnej,
- usuwanie odpadów stałych – do miejsc unieszkodliwiania lub odzyskiwania; zapisy planu nakładają obowiązek zapewnienia miejsca do selektywnego gromadzenia odpadów,

Plan ustala lokalizacje istniejących i nowoprojektowanych stacji transformatorowych (E) w obrębie terenów urządzeń infrastruktury miejskiej. Szczegóły, co do dokładnej lokalizacji, powierzchni oraz typu stacji, zostaną uzgodnione z gestorem sieci elektroenergetycznej.

W ustaleniach dopuszczono lokalizowanie stacji bazowych telefonii komórkowej na dachach budynków wyższych niż 11,0 m. Lokalizacja stacji na budynkach objętych ochroną konserwatorską wymaga zastosowania rozwiązań najmniej ingerujących w wygląd obiektu lub zespołu zabytkowego w uzgodnieniu z właściwym konserwatorem zabytków.

Plan uwzględnia przebieg istniejącej głównej magistrali wodociągowej, przewodu tłoczego sieci kanalizacji sanitarnej oraz kolektorów kanalizacji sanitarnej i deszczowej, a także gazociągów średniego i niskiego ciśnienia – w granicach stref ograniczeń wyznaczonych dla tych systemów infrastruktury wszelkie działania inwestycyjne należy uzgadniać z właściwym gestorem sieci.

Dokument określa konieczność prowadzenia sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg, ciągów pieszo-jezdnym, pieszych, równoległe do linii rozgraniczających. Odstępstwo od tej zasady dopuszczalne będzie jedynie w szczególnie uzasadnionych przypadkach braku technicznych możliwości jej spełnienia.

### **8.3. Ochrona środowiska**

W zakresie ustaleń dotyczących stopnia ochrony jakości środowiska i obrony przed zagrożeniami ze strony zmian w środowisku, oprócz rozwiązań dotyczących rozwoju infrastruktury technicznej i zaopatrzenia zabudowy w media oraz usuwania nieczystości projekt planu formułuje także zapisy dotyczące obowiązków wynikających z:

- kształtowania osnowy ekologicznej obszaru objętego planem i powiązań przyrodniczych z otoczeniem zapewniających ciągłość funkcjonowania struktur przyrodniczych poprzez:
  - \* zachowanie i ochronę istniejących terenów cennych przyrodniczo (terenów zadrzewionych, terenów wód powierzchniowych itp.);
  - \* ustalenie przeznaczenia terenów tworzących system powiązań przyrodniczych pod różne kategorie zieleni: urządzonej, ekologiczno – krajobrazowej, terenów wyłączonych z zabudowy do zagospodarowania w formie zieleni w granicach działek budowlanych;
  - \* wprowadzenie obowiązku realizacji zieleni wysokiej w liniach rozgraniczających niektórych ulic,
- objęcia ochroną zachowawczą drzewa wskazanego na rysunku planu przy ul. Kościelnej,

- występowania obszarów potencjalnie zagrożonych zalewaniem wodami rzecznyymi wzdłuż rzeki Kaczej,
- oddziaływania ponadnormatywnego hałasu na zabudowę wzdłuż ulicy Wielkopolskiej i alei Zwycięstwa,
- zakazu stosowanie oświetlenia pulsacyjnego wszelkich szyldów i reklam; w tym telebimów i tablic LCD. Na terenach zieleni nie dopuszcza się lokalizacji jakichkolwiek reklam.

Ochrona zachowawcza istniejącego drzewa została określona w zapisach planu jako zapewnienie właściwych warunków dalszego wzrostu, a w razie konieczności wymiana egzemplarza – kontynuacja dotychczasowego składu gatunkowego, cech pokroju i ogólnej kompozycji.

Tereny akustycznie chronione projekt dokumentu ujmuje na podstawie rozporządzenia Ministra Środowiska z dn. 14.06.2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, zmienionego rozporządzeniem Ministra Środowiska z dn. 01.10.2012 r., jako tereny w strefie śródmiejskiej miast powyżej 100 tys. mieszkańców, a także tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i związane ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży oraz mieszkaniowo-usługowej.

Na obszarze objętym planem, wzdłuż rzeki Kaczej, występują obszary potencjalnie zagrożone zalewaniem wodami rzecznyymi. W przypadku zaliczenia tych terenów do obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, w drodze wykonania przepisów ustawy z dnia 18.07.2001 r. *Prawo wodne*, prowadzenie robót budowlanych oraz innych prac i działań zwiększających zagrożenie powodziowe, będzie możliwe jedynie za zgodą dyrektora regionalnego zarządu gospodarki wodnej; pod warunkiem, że nie utrudni to ochrony przed powodzią.

Wzdłuż koryta rzeki Kaczej pozostają tereny zieleni do zagospodarowania w formie zieleni urządzonej (**ZP**) lub zieleni ekologiczno-krajobrazowej (**ZE**). W celu utrzymania ciągłości powiązań ekologicznych wzdłuż Kaczej wyznaczone zostały w granicach działek budowlanych (**UK** i **MN2,MP**) obszary wyłączone z zabudowy do zagospodarowania w formie zieleni ekologiczno-rekreacyjnej lub rekreacyjno-wypoczynkowej. Zagospodarowanie terenów zieleni, wyznaczonych wzdłuż koryta rzeki, należy podporządkować kształtowaniu harmonijnego krajobrazu oraz zachowaniu bioróżnorodności, w tym ciągłości przestrzennej ekosystemów, ochronie wód i powierzchni ziemi. Zapis ten został rozszerzony także na wszystkie tereny zieleni urządzonej.

Dokument zachowuje tereny zieleni urządzonej (**ZP**) wzdłuż ul. Wielkopolskiej i al. Zwycięstwa, utrzymując w tych miejscach istniejące skwery i place z zielenią oraz pasy zieleni przyulicznej.

W uzupełnieniu terenów zieleni wprowadzono także wymóg utrzymania istniejących lub wprowadzenia nowych zadrzewień przyulicznych wzdłuż ul. Wielkopolskiej, al. Zwycięstwa oraz ul. Powstania Styczniowego o składzie gatunkowym i z zastosowaniem metod sadzenia

zapewniających ich długotrwały wzrost w warunkach miejskich oraz w formie dostosowanej do przekroju ulicy. Usunięcie wybranych drzew dopuszczone jest jedynie w przypadku konieczności zachowania bezpieczeństwa ruchu drogowego.

Na terenach przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i wielorodzinną w tym mieszkaniowo-usługową (**MN i MW,U**) ustalono wielkość minimalnej powierzchni biologicznie czynnej na poziomie od 25% do 30%. W obrębie zabudowy wielorodzinnej ustalono również zasadę wprowadzania miejsc zabaw dla dzieci i urządzonych terenów rekreacji i zieleni. Dla terenów zabudowy usługowej (**U**) procentowy udział powierzchni biologicznie czynnej do powierzchni działki budowlanej mieści się w szerszym przedziale, tj. od 15 % do 30 %.

## 9. Materiały i metody sporządzenia prognozy

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

Materiałem podstawowym do 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.

Podstawę merytoryczną sporządzenia oceny stanowiły następujące dokumenty i materiały:

### **akty prawne:**

- Ustawa z dn. 27.04.2001 r. *Prawo ochrony środowiska* (t.j. Dz. U. 2008 Nr 25, poz. 150, z późn. zmianami),
- Ustawa z dnia 18.07.2001 r. *Prawo wodne* (t.j. Dz. U. 2012 Nr 145),
- Ustawa z dn. 16.04.2004 r. *O ochronie przyrody* (t.j. Dz. U. 2009 Nr 151, poz. 1220, z późn. zmianami),
- Rozporządzenie Ministra Gospodarki Komunalnej z dn. 25.08.1959 r. *w sprawie określenia, jakie tereny pod względem sanitarnym są odpowiednie na cmentarze* (Dz.U.59.52.315),
- Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 01.10.2012 r. *zmieniające rozporządzenie w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku* (Dz. U. 2012, poz. 1109),
- Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 12.01.2011 r. *w sprawie obszarów specjalnej ochrony ptaków* (Dz. U. nr 25, poz. 133)
- Zarządzenie Nr 6/2010 z dnia 7.04.2010 r. Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Gdańsku *w sprawie ustanowienia planu ochrony dla rezerwatu przyrody „Kępa Redłowska”* (Dz. Urz. Woj. Pom. z 2010 r. Nr 97 poz. 1897),
- Decyzja Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w sprawie wpisania dobra kultury do rejestru zabytków pod nr 853 z dnia 10.09.1981 r.,

- Decyzja Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w sprawie wpisania dobra kultury do rejestru zabytków pod nr A - 1836 z dnia 25.08.2008 r.,
- 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 XXVII/963/2001 z dnia 28.02.2001 r. Rady Miasta Gdyni w sprawie uznania za pomniki przyrody,
- Uchwała Nr III/38/10 Rady Miasta Gdyni z dnia 22.12.2010 r. w sprawie zniesienia formy ochrony drzew uznanych za pomniki przyrody zlokalizowanych w granicach administracyjnych Miasta Gdyni.

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

- Czyszek J. 2003. Ewidencja konserwatorsko-historyczna gdyńskich cmentarzy. Zabytek, Gdańsk,
- Agencja Regionalnego Monitoringu Atmosfery Aglomeracji Gdańskiej, „ARMAAG”. [www.armaag.gda.pl](http://www.armaag.gda.pl),
- Elektroniczna Mapa Akustyczna Miasta Gdyni (EMAMG), 2012, SECTEC Adam Naguszewski, 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,
- Gminna Ewidencja Zabytków dla Gdyni – ewidencja zabytków niewpisanych do rejestru. Aktualizacja i uzupełnienie 2009, Gdynia,
- Koncepcja rozbudowy i modernizacji systemu odprowadzenia wód opadowych i roztopowych w Gdyni, 2006, BPBK S. A., Gdańsk,
- Kondracki 2002. Geografia regionalna Polski. PWN, Warszawa,
- Mapa 1: 25 000, WIG 1938, ark. Sopot,
- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Mały Kack w Gdyni, rejon ulic Stryjskiej i Łużyckiej w Gdyni, zatwierdzony Uchwałą nr XXVIII/648/05 Rady Miasta Gdyni z dnia 23.02.2005 r. (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego z dnia 22.04.2005 r., Nr 38, poz. 746),
- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Orłowo w Gdyni, rejon Drogi Czerwonej - odcinek południowy, zatwierdzony Uchwałą nr XXXIV/764/09 Rady Miasta Gdyni z dnia 26.08.2009 r. (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego z dnia 28.09.2009 r., Nr 131, poz. 2484),
- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części nadmorskiej dzielnicy Orłowo w Gdyni, zatwierdzony Uchwałą nr IV/47/07 Rady Miasta Gdyni z dnia 24.01.2007 r. (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego z dnia 16.03.2007 r., Nr 63, poz. 910),
- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu ogródków działkowych przy Alei Zwycięstwa 136 w Gdyni, zatwierdzony Uchwałą nr IX/185/03 Rady Miasta Gdyni z dnia 25.06.2003 r. (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego z dnia 19.09.2003 r., Nr 109, poz. 1973),
- Ocena roczna jakości powietrza w województwie pomorskim za rok 2008, WIOŚ, Gdańsk 2009,
- Ocena roczna jakości powietrza w województwie pomorskim za rok 2009, WIOŚ, Gdańsk 2010,
- Orłowski R. 1993. Projekt strefy ochronnej ujęcia wody podziemnej Gdynia-Orłowo. Przedsiębiorstwo Hydrotechniczne Sp. z o.o., Gdańsk,
- Panasewicz Z. Inwentaryzacja obiektów (pomników, obelisków, tablic i krzyży) związanych z historią na terenie Gdyni. Wg. stanu na 01.07.1993 r.,
- Przewoźniak M. [red.] 1995. Ochrona przyrody w regionie gdańskim. Bogucki Wydawnictwo Naukowe, Poznań,
- Przewoźniak M. [red.] 2008. Plan ochrony dla rezerwatu przyrody „Kępa Redłowska”. BPWP PROEKO, Gdańsk,

- Przewoźniak M. 1985. Struktura przestrzenna krajobrazu województwa gdańskiego w ujęciu regionalnym. Zesz. Nauk. Wydz. BiNoZ UG, Geografia 13,
- Radtke G., Grochowski A., Dębowski P. 2007. Ichtiofauna dorzeczy Redy oraz pozostałych małych cieków wpadających do Zatoki Gdańskiej. Roczniki Naukowe PZW 2007, Tom 20, Warszawa,
- Raport o stanie środowiska w województwie pomorskim w 2005 roku, Biblioteka Monitoringu Środowiska, WIOŚ, Gdańsk 2006,
- Raport o stanie środowiska w województwie pomorskim w 2006 roku, Biblioteka Monitoringu Środowiska, WIOŚ, Gdańsk 2007,
- Raport o stanie środowiska w województwie pomorskim w 2007 roku, Biblioteka Monitoringu Środowiska, WIOŚ, Gdańsk 2008,
- Raport o stanie środowiska w województwie pomorskim w 2008 roku, Biblioteka Monitoringu Środowiska, WIOŚ, Gdańsk 2009,
- Raport o stanie środowiska w województwie pomorskim w 2009 roku, Biblioteka Monitoringu Środowiska, WIOŚ, Gdańsk 2010,
- Raport o stanie środowiska w województwie pomorskim w 2010 roku, Biblioteka Monitoringu Środowiska, WIOŚ, Gdańsk 2011,
- Sagin P., Janowski P. 2012. Opracowanie ekofizjograficzne do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnic Orłowo i Redłowo w Gdyni, rejon rzeki Kaczej i ulic: Kościelnej, Armatorów i Kasztanowej, BPP Miasta Gdyni,
- Sołtysik M. J. 2007. Dziedzictwo kulturowe Gdyni i jego ochrona. Gdynia,
- Sołtysik M.J., Hirsch R. 2005. Gdynia. Miasto Nowoczesne. Miasto zabytkowe. Informator o gdyńskich zabytkach. Urząd Miasta Gdyni. 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,
- Standardowy Formularz Danych OSOP „Zatoka Pucka”, 2002,
- Standardowy Formularz Danych SOOS „Klify i Rafy Kamienne Orłowa”, 2009,
- Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gdyni, uchwalone uchwałą nr XVII/400/08 Rady Miasta Gdyni z dnia 27.02.2008 r.
- Szukalski 1990. Fizycznogeograficzne uwarunkowania rozwoju Gdyni. (w:) Adrjanowska E. [red.] Gdynia. Środowisko – przestrzeń - -gospodarka, TMG, Gdynia,
- Szydłowski M., Zima P. 2013. Aktualizacja rzędnych zwierciadła i granic zasięgu wód powodziowych o prawdopodobieństwie przekroczenia 10% i 1% na rzece Kaczej poniżej potoku Przemysłowego. Gdańsk,
- Trapp J. 2001. Warunki klimatyczne. (w:) Czochoński J. T. [red.]. Opracowanie ekofizjograficzne do planu zagospodarowania przestrzennego województwa pomorskiego. Pomorskie Studia Regionalne. Urząd Marszałkowski Województwa Pomorskiego. Gdańsk,
- Trapp J., Korzeniewski J. 1998. Warunki klimatyczne. (w:) Piekarek-Jankowska H., Dutkowski M. [red.]. Zespół miejski Gdyni. Przyroda – gospodarka – społeczeństwo. GTN, Gdańsk.

oraz:

- informacje uzupełniające projektantów planu,
- wizja terenowa.

Głównym elementem ostatecznej oceny skutków realizacji ustaleń planu jest określenie **trwałych** zmian jakie mogą powstać w środowisku w wyniku funkcjonowania dokumentu. Ma to pokazać w jakim stopniu i kierunku zmieni się **trwale obciążenie środowiska**, w stosunku do stanu odnotowanego przed wejściem w życie analizowanych przepisów. Punktem wyjścia do przeprowadzenia oceny jest kwalifikacja obecnego zagospodarowania i użytkowania terenu do jednej z 5 kategorii reprezentujących,



w ogólnym ujęciu niskie, średnie i wysokie obciążenie środowiska (przy założeniu pełnej zgodności dotychczasowego użytkowania z obowiązującymi przepisami ochrony środowiska):

niskie:

1. wszystkie komponenty środowiska są w stanie naturalnym lub zbliżonym do naturalnego, brak znaczących emisji,
2. umiarkowane przekształcenia części komponentów środowiska, dominacja części biotycznej, brak znaczących emisji,

średnie:

3. silne przekształcenia części komponentów środowiska, równorzędny lub większy udział części biotycznej w stosunku do elementów technicznych, mało zróżnicowane rodzaje emisji o znaczeniu lokalnym,

wysokie:

4. silne przekształcenia wielu komponentów środowiska, mniejszościowy udział części biotycznej, zróżnicowane rodzaje emisji o znaczeniu ponadlokalnym,
5. tereny zdegradowane.

Podstawową jednostką objętą oceną jest teren wydzielony liniami rozgraniczającymi na rysunku planu. Wykorzystując jako główne kryteria:

- zmianę stopnia przekształcenia lub eksploatacji poszczególnych komponentów środowiska,
- zmianę udziału części biotycznej,
- zmianę poziomu lub różnorodności emisji,

odniesione do obecnego stanu większej części terenu, przy spodziewanym maksymalnym jego przyszłym wykorzystaniu, w zgodzie z zapisami planu i obowiązującymi przepisami ochrony środowiska można planowane przeznaczenie syntetycznie ująć jako:

1. zachowujące dotychczasowe, niskie lub średnie obciążenie środowiska,
2. zachowujące dotychczasowe, wysokie obciążenie środowiska,
3. podwyższające obciążenie środowiska pozostające w grupie niskich,
4. zmieniające obciążenie środowiska z niskiego na średnie lub wysokie,
5. podwyższające obciążenie środowiska w grupie średnich lub wysokich,
6. zmniejszające obciążenie środowiska,
7. prowadzące do rekultywacji terenów zdegradowanych.

Po zakwalifikowaniu każdego terenu do poszczególnych kategorii reprezentujących spodziewaną zmianę miejscowego obciążenia środowiska można dla całego obszaru planu ocenić stopień jego **przemiany krajobrazowej**.

Ustalenie znaku ostatecznej oceny skutków realizacji planu (pozytywne, neutralne, negatywne) jest oparte o relację jego ustaleń do wyróżnionych problemów ochrony środowiska (źródła, formy dewaloryzacji i jej ewentualny postęp) i ryzyka zagrożeń naturalnych z jednej strony oraz wyróżnionych walorów i wrażliwych składników przyrody z drugiej. W przypadku problemów ochrony środowiska i ryzyka zagrożeń naturalnych (rozumianego jako kombinacja prawdopodobieństwa wystąpienia zagrożenia oraz potencjalnych negatywnych jego skutków dla życia i zdrowia ludzi, środowiska, dziedzictwa kulturowego i działalności gospodarczej) prowadzona analiza ma rozstrzygnąć czy ustalenia planu je:

- likwidują,
- regulują/zmniejszają,
- ignorują,
- stwarzają możliwość pogłębienia w przyszłości,
- pogłębiają.

W przypadku oddziaływania na walory środowiska i jego wrażliwe składniki analiza ma rozstrzygnąć czy ustalenia planu:

- prowadzą do całkowitej degradacji lub likwidacji,
- prowadzą do pogorszenia stanu, uszczuplenia lub stworzenia zagrożenia,
- są obojętne,
- poprawiają stan i/lub wzmacniają ochronę.

Każdej z wymienionych sytuacji przyporządkowane są wartości dodatnie lub ujemne, reprezentowane przez odpowiednie ilości plusów lub minusów. Ich sumaryczne zestawienie może dać pogląd o kierunku ostatecznej oceny dokumentu. Na końcową kwalifikację analizowanych skutków wpływa również ich przewidywana skala, czy będą odczuwalne miejscowo, lokalnie (w skali dzielnicy, miasta) czy ponad lokalnie. Skalę tę się uwzględnia zwielokrotniając odpowiednio indywidualną ocenę poszczególnych oddziaływań planu.

Ocenę wpływu na zidentyfikowane wartości przyrodnicze uzupełnia i precyzuje ocena wpływu na pobliskie obszary Natura 2000. Jej zadaniem jest określenie stopnia ewentualnego negatywnego oddziaływania na przedmioty ochrony poprzez analizę jego intensywności i zasięgu. Stopień ten reprezentują następujące stany:

- brak wpływu lub wpływ nieistotny, punktowy lub miejscowy, o krótkotrwałych skutkach,
- wpływ mało znaczący, dotyczący pojedynczych lub tylko drugorzędnych składników, nie eliminujący żadnego,

- wpływ znaczący, długotrwałe, szeroko lub licznie naruszający składniki drugorzędne, w mniejszym stopniu pierwszorzędne,
- wpływ katastrofalny, trwale i szeroko eliminujący lub zniekształcający liczne, w tym pierwszorzędne składniki przyrody.

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

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

Zapisy analizowanego projektu planu nie powodują znaczących zmian w dotychczasowych funkcjach i zagospodarowaniu terenu na większości obszaru miejskiej zabudowy dzielnic Orłowa i Redłowa. Polegają one jedynie na bardziej intensywnym wykorzystaniu przestrzeni pod zabudowę i zagospodarowanie miejskie, szczególnie na niezabudowanych terenach wzdłuż al. Zwycięstwa, gdzie lokowane będą przede wszystkim funkcje usługowe i mieszkaniowo-usługowe.

Najsilniejsze przekształcenia będą miały jedynie charakter lokalny i będą polegały na zajęciu pod zabudowę terenów dotychczas słabo wykorzystanych, jednak już przekształconych lecz pozostających wciąż bez zainwestowania. Realizacja ustaleń planu będzie się zatem wiązała z utrzymaniem bądź podwyższeniem dotychczasowego stopnia obciążenia środowiska pozostającego w grupie średnich, jedynie miejscowo będzie prowadzić do zmiany z niskiego na wysokie obciążenie środowiska – szczególnie w obrębie zabudowy usługowej i mieszkaniowo-usługowej wzdłuż al. Zwycięstwa.

Projekt planu nie prowadzi do naruszenia żadnych naturalnych elementów przyrodniczych i nie zmieni charakteru dotychczasowego oddziaływania terenów miejskich na środowisko. Dodatkowo zachowuje powiązania przyrodnicze wzdłuż koryta rzeki Kaczej poprzez utrzymanie bądź wprowadzenie tam terenów zieleni, w ten sposób ochroniony pozostanie najcenniejszy przyrodniczo obszar w granicach planu.

Przekształcenia w granicach opracowania będą dotyczyły wyłącznie miejsc w całości ukształtowanych przez dotychczasową działalność człowieka, przede wszystkim w obrębie powierzchni ziemi i szaty roślinnej. Zachowany pozostanie obecny skład emisji, obejmujący głównie komunikacyjne zanieczyszczenia powietrza i hałas oraz ścieki deszczowe odprowadzane z powierzchni dróg do rzeki Kaczej, a stamtąd do Zatoki Gdańskiej. Ścieki opadowe z powierzchni dróg i chodników są objęte systemem podczyszczania przed ich wprowadzeniem do cieku. W przypadku hałasu planowana zabudowa usługowa, lokalizowana wzdłuż al. Zwycięstwa, będzie ograniczać jego emisję na tereny mieszkaniowe objęte ochroną akustyczną, poprzez swoją funkcję ekranującą, stanowiąc barierę dla przenikania hałasu komunikacyjnego. Na terenach mieszkaniowych z dopuszczeniem udziału usług, a także na terenach usług sąsiadujących z zabudową mieszkaniową, obowiązywać będzie zakaz

lokalizacji obiektów lub działalności, mogących spowodować przekroczenie standardów jakości środowiska przewidzianych dla funkcji mieszkaniowej.

Do obszarów mogących negatywnie oddziaływać na środowisko w przypadku zaistnienia awarii lub innych zdarzeń losowych należy zaliczyć przebiegające w granicach planu trasy sieci infrastruktury technicznej. Dla zabezpieczenia przed zdarzeniami mogącymi mieć wpływ na ich funkcjonowanie i warunki obsługi wzdłuż trasy tych sieci zostały wyznaczone strefy, w obrębie których obowiązują ograniczenia dla zabudowy i zagospodarowania terenu.

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

### **Powierzchnia ziemi**

Zapisy projektu planu nie będą istotnie wpływały na stan powierzchni ziemi. Funkcje związane z rozwojem zabudowy dotyczą w przeważającej większości terenów już zajętych przez zabudowę miejską, a nowe powierzchnie inwestycyjne o funkcji usługowej i mieszkaniowo-usługowej stanowią nieliczną grupę o niewielkim areale, niepowodującym znaczących przekształceń powierzchni ziemi w ogólnym zestawie terenów.

Na terenach nadrzecznych, gdzie występują strome skarp, wprowadzono zakaz zabudowy, a w granicach działek budowlanych tereny te wyłączono spod zabudowy z przeznaczeniem pod zagospodarowanie zielenią i obiektami małej architektury stabilizującymi skarpy. Jedyne wyjątek dotyczy obiektów infrastruktury technicznej.

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

Realizacja ustaleń analizowanego planu nie wprowadza nowych rodzajów emisji w jego granicach. Wyznaczenie miejskiej sieci ciepłowniczej jako podstawowego sposobu zasilania zabudowy w ciepło lub alternatywne stosowanie nieemisyjnych źródeł ciepła pozwoli przy tym ograniczyć rozproszoną emisję zanieczyszczeń energetycznych, zwłaszcza z jednorodzinnych budynków mieszkalnych, w których najczęściej stosuje się indywidualne źródła ciepła.

Utrzymany zostanie dotychczasowy układ terenów komunikacyjnych, co nie powinno prowadzić do wzrostu ruchu i związanej z nim emisji zanieczyszczeń powietrza oraz hałasu. Na ograniczenie negatywnego oddziaływania przekroczeń pyłu zawieszonego PM10 w powietrzu, szczególnie w rejonie al. Zwycięstwa i ul. Powstania Styczniowego, wpływ będzie miało przede wszystkim bieżące utrzymanie dróg. Planowana nowa zabudowa usługowa oraz punktowo mieszkaniowo-usługowa wzdłuż głównego emitora hałasu, jakim jest ruch drogowy na al. Zwycięstwa, będzie służyła ograniczeniu oddziaływania emisji na tereny akustycznie chronione (tereny mieszkaniowe), zlokalizowane w dalszej odległości od jezdni. Podobną funkcję (ekranującą hałas) na terenach wzdłuż al. Zwycięstwa będą spełniały obszary

wyłączone z zabudowy przeznaczone pod zielen ekologiczno-rekreacyjną oraz tereny zieleni urządzonej. Należy się jednak spodziewać, że notowane obecnie przekroczenia dopuszczalnego poziomu hałasu będą istniały także w przyszłości i w zabudowie akustycznie chronionej usytuowanej przy głównych arteriach komunikacyjnych są one nieuniknione. Projekt dokumentu w tej sytuacji ustala obowiązek zastosowania odpowiednich zabezpieczeń akustycznych w miejscach eksponowanych na oddziaływanie ponadnormatywnego hałasu m.in. poprzez zastosowanie stolarki dźwiękoszczelnej i systemów klimatyzacyjnych oraz zieleni izolacyjnej itp.

### **Wody powierzchniowe i podziemne**

Ustalenia projektu planu utrzymują otwarte koryto rzeki Kaczej, jedyne zabudowane odcinki cieku pozostaną w istniejących przepustach pod drogami na ul. Kościelnej, al. Zwycięstwa i ul. Powstania Styczniowego. Wprowadzono obowiązek umocnienia brzegów materiałami naturalnymi. Ma to służyć zabezpieczeniu koryta cieku przed erozją, wynikającą z możliwego okresowego zwiększania się przepływu, jak również naturalnemu wpisaniu się w krajobraz doliny rzecznej. Zapis ten dotyczy górnego odcinka cieku pomiędzy ul. Powstania Styczniowego a nasypem kolejowym przy północno-zachodniej granicy planu, gdzie koryto jest obecnie uregulowane i ujęte w betonową obudowę w największym stopniu.

W planie wyznaczono obszary wzdłuż rzeki Kaczej potencjalnie zagrożone zalewaniem wodami rzeczными. Na obszarach tych mają zostać wprowadzone niezbędne rozwiązania techniczne zabezpieczające obiekty budowlane przed skutkami zalań i podtopień dla prognozowanych przepływów wód maksymalnych. W celu czytelnego określenia maksymalnych poziomów zwierciadła wody w zapisach projektu planu zostały podane jej orientacyjnie rzędne dla planowanej zabudowy.

Ustalenia projektu planu zmierzają do ograniczenia intensywności spływu powierzchniowego z terenów przeznaczonych pod zabudowę usługową i mieszkaniową poprzez zagospodarowanie wód opadowych w granicach własnych działek, a w przypadku braku takiej możliwości plan dopuszcza odprowadzenie wód do sieci kanalizacji deszczowej, na warunkach określonych przez gestora sieci, które mogą także przewidywać konieczność retencji. Zgodnie z zapisami dokumentu wody opadowe z utwardzonych powierzchni dróg i placów będą odprowadzane do sieci kanalizacji deszczowej. Miejski system odprowadzania ścieków deszczowych zakłada lokalizację urządzeń podczyszczających na głównych kolektorach przed odprowadzeniem ich do odbiornika. Odbiornikiem dla zanieczyszczeń spływających z powierzchni ziemi, ujmowanych w miejski system kanalizacji deszczowej pozostanie rzeka Kacza, a dalej – akwen Zatoki Gdańskiej.

Przyjęte rozwiązania w zakresie odprowadzania ścieków komunalnych zapewniają ochronę gruntu, wód powierzchniowych i podziemnych przed skażeniem ściekami bytowymi i komunalnymi poprzez przyjęte rozwiązania techniczne w zakresie ich odprowadzania.

Warunki gruntowo-wodne na terenie istniejącego cmentarza nie są rozpoznane i nie były objęte badaniami hydrogeologicznymi, przez co wskazane w projekcie planu poszerzenie obszaru obecnie zajętego pod cmentarz powinno być poprzedzone stosowną ekspertyzą zezwalającą na podjęcie tych działań.

### **Szata roślinna, świat zwierzęcy, różnorodność biologiczna**

Realizacja ustaleń planu w niewielkim stopniu zmieni dotychczasowy charakter szaty roślinnej i to jedynie na terenach przeznaczonych pod zabudowę. Ponadto wraz z rozwojem planowanego zagospodarowania pozostawia się powierzchnie biologicznie czynne na terenach objętych zainwestowaniem, w tym miejscowo wyłącza się spod zabudowy tereny przeznaczone pod zieleni na działkach budowlanych wzdłuż rzeki Kaczej oraz alei Zwycięstwa. Na terenach zabudowy wielorodzinnej ustalono zasadę przeznaczenia określonej wielkości przestrzeni urządzonej pod rekreację w tym zieleni dla mieszkańców.

Istniejące tereny ogólnodostępnej przestrzeni publicznej, wydzielone place wraz z zielenią wzdłuż głównych ciągów komunikacyjnych, tj. ul. Wielkopolskiej i al. Zwycięstwa, oraz istniejące teren pokryte zróżnicowaną zielenią wzdłuż koryta rzeki Kaczej zostają zachowane w projekcie planu w postaci zieleni urządzonej lub ekologiczno-krajobrazowej z zakazem zabudowy kubaturowej. Dopuszczone jest jedynie użytkowanie i zagospodarowanie rekreacyjne na tych terenach, a w niektórych, uzasadnionych lokalizacjach – także związane z infrastrukturą techniczną.

Wprowadzony do planu zapis, dotyczący zagospodarowania terenów wzdłuż Kaczej w formie zieleni bez możliwości ich zabudowywania, umożliwi utrzymanie istniejącego systemu powiązań przyrodniczych wzdłuż koryta cieku na niezmienionym poziomie, zapewniając jednocześnie utrzymanie czytelnego przyrodniczo korytarza ekologicznego, łączącego tereny przyrodnicze wschodniej i zachodniej części miasta. Dodatkowo zagospodarowania terenów nadrzecznych podporządkowano zachowaniu bioróżnorodności, ciągłości przestrzennej ekosystemów, ochronie wód, powierzchni ziemi oraz kształtowaniu harmonijnego krajobrazu – o ile będzie to respektowane to będzie korzystnie wpływać na utrzymanie oraz podniesienie wartości przyrodniczej tych terenów.

### 10.3. Stopień zabezpieczenia jakości środowiska

#### 10.3.1. Przeciwdziałanie istniejącym konfliktom, źródłom i formom dewaloryzacji środowiska oraz ryzyku zagrożeń naturalnych

Ustalenia projektu planu utrzymują dotychczasowy zestaw i rozkład funkcji w warunkach nieznacznych zmian prowadzących do większego wykorzystania przestrzeni pod zabudowę i zagospodarowanie miejskie, szczególnie na terenach już przekształconych lecz pozostających wciąż bez zainwestowania. Korzystnym skutkiem tych zmian będzie wprowadzenie zabudowy w miejsca dotychczas niezagospodarowane i zaniedbane oraz wyłączenie spod zabudowy terenów w bezpośrednim sąsiedztwie Kaczej, gdzie występuje potencjalne zagrożenie zalewaniem wodami rzecznyymi.

Skutki zapisów dokumentu w rozwiązywaniu stwierdzonych problemów użytkowania przestrzeni przedstawia tabela 1.

Tab. 1. Relacja ustaleń planu do wyróżnionych problemów ochrony środowiska i ryzyka zagrożeń naturalnych

Ustalenia planu sytuacje konfliktowe i ryzyko:

- +++ likwidują;
- + regulują/zmniejszają;
- ignorują;
- stwarzają możliwość pogłębienia w przyszłości;
- pogłębiają;

Sytuacje konfliktowe, ryzyko zagrożeń naturalnych	Skutek działania planu			Uwagi
	miejscowo [x1]	lokalnie [x2]	ponad lokalnie [x3]	
uregulowanie koryta rzeki Kaczej, obudowanie brzegów betonowymi prefabrykatami – skanalizowanie koryta	+			Utrzymanie otwartego koryta ciek, jedynie zabudowany pozostanie w istniejących przepustach. Obowiązek umacniania brzegów materiałami naturalnymi.
zabudowywanie sąsiedztwa ciek i przegradzanie koryta – likwidacja terenów zieleni wzdłuż ciek	+++			Wyłącza się spod zabudowy tereny przeznaczone pod zielen na działkach budowlanych wzdłuż rzeki Kaczej. Istniejące teren pokryte zróżnicowaną zielenią wzdłuż koryta rzeki Kaczej zostają zachowane w projekcie planu w postaci zieleni urządzonej lub ekologiczno-krajobrazowej z zakazem zabudowy kubaturowej
zanieczyszczenie wód rzeki Kaczej – bezpośrednio przedostawanie się nieoczyszczonych ścieków deszczowych do ciek		+		Miejski system odprowadzania ścieków deszczowych zakłada lokalizację urządzeń podczyszczających na głównych kolektorach przed odprowadzeniem ich do odbiornika
emisja zanieczyszczeń powietrza		+		Utrzymany zostaje

z układu komunikacyjnego i indywidualnej zabudowy				dotychczasowy układ komunikacyjny, dzięki czemu nie powinien wzrosnąć poziom emisji zanieczyszczeń powietrza. Stosowanie nieemisyjnych źródeł ciepła pozwoli ograniczyć rozproszoną emisję zanieczyszczeń energetycznych, zwłaszcza z jednorodzinnych budynków mieszkalnych nie podłączonych do sieci ciepłowniczej.
przekroczenia dopuszczalnego poziomu hałasu komunikacyjnego, zwłaszcza na terenach najbliższej zabudowy jednorodzinnej		+		Obowiązek zastosowania odpowiednich zabezpieczeń akustycznych w miejscach ekspozycyjnych na oddziaływanie ponadnormatywnego hałasu. Ograniczenie uciążliwości akustycznych przede wszystkim w lokalizacji zabudowy nieobjętej ochroną przed hałasem od strony jego źródła – preferowanie zabudowy usługowej wzdłuż al. Zwycięstwa.
zagrożenie powodziowe w dolinie rzeki Kaczej		+		Ograniczenia intensywności spływu powierzchniowego z terenów przeznaczonych pod zabudowę usługową i mieszkaniową poprzez zagospodarowanie wód opadowych w granicach własnych działek. W planie wyznaczono obszary wzdłuż rzeki Kaczej potencjalnie zagrożony zalewaniem wodami rzecznyymi. Na większości tego obszaru obowiązuje zakaz wznoszenia zabudowy, a na pozostałym obszarze skutki zalewów powodziowych mają być ograniczane poprzez zastosowanie rozwiązań technicznych zabezpieczających obiekty budowlane.

### 10.3.2. Stopień ochrony przyrody

Ustalenia projektu planu nie naruszają żadnych lokalnych i ponadlokalnych wartości przyrodniczych. Obejmują zróżnicowaną zieleń nad rzeką Kaczą, stanowiącą lokalny korytarz ekologiczny, skwery i zieleńce przy głównych ciągach komunikacyjnych, w tym wartościową zieleń osady rzemieślniczej w Małym Kacku przy ul. Kościelnej – wszystkie te tereny posiadają określoną wartość przyrodniczą. Z tego też powodu projekt planu utrzymuje na ich terenie obowiązek nadrzędnego zachowania bioróżnorodności, ciągłości przestrzennej ekosystemów, a także kształtowania harmonijnego krajobrazu.



Funkcjonalne zmiany nie będą prowadzić do wzrostu emisji do środowiska w zakresie oddziaływania na chronione komponenty środowiska: wody podziemne, powierzchnię ziemi oraz ekosystem morski, stanowiący Obszar Specjalnej Ochrony Ptaków (OSOP) w sieci Natura 2000 „Zatoka Pucka” PLB 220005. Wpływ dokumentu na wartości przyrodnicze prezentuje tabela 2.

Tab. 2. Relacja ustaleń planu do wyróżnionych walorów środowiska i elementów wrażliwych

Ustalenia planu w stosunku do wyróżnionych walorów środowiska i elementów wrażliwych:

- prowadzą do całkowitej degradacji lub likwidacji;
- prowadzą do pogorszenia stanu, uszczuplenia lub stworzenia zagrożenia;
- 0 są obojętne;
- +++ poprawiają stan i/lub wzmacniają ochronę;

Walory środowiska i elementy wrażliwe	Skutek działania planu			Uwagi
	miejscowo [x1]	lokalnie [x2]	ponad lokalnie [x3]	
pomniki przyrody nr 54 i 56		0		Objęte są ochroną zgodnie z obowiązującymi przepisami ustawy z dnia 16.04.2004 r. o <i>ochronie przyrody</i> oraz Uchwały nr XXVII/963/2001 z dnia 28.02.2001 r. Rady Miasta Gdyni w sprawie uznania za pomniki przyrody
wartościowy drzewostan cmentarny przy ul. Kościelnej 6		0		Zapisy planu nie określają zasad ochrony lub zachowania drzewostanu w granicach historycznego cmentarza.
zieleńce wzdłuż al. Zwycięstwa oraz pozostała zieleń urządzone	+++			W zapisach planu wprowadzono obowiązek realizacji zieleni wysokiej w liniach rozgraniczających ulic, w tym al. Zwycięstwa. Plan zachowuje i ochrania tereny cenne przyrodniczo. Zieleńce zostają zachowane w postaci zieleni urządzonej. Zagospodarowanie zostało podporządkowane zachowaniu bioróżnorodności, ciągłości przestrzennej ekosystemów oraz kształtowaniu harmonijnego krajobrazu. Dopuszcza się użytkowanie i zagospodarowanie rekreacyjne i sportowe; nie dopuszcza się wprowadzenia zabudowy.
rzeka Kacza wraz z występującymi zadrzewieniami		+++		Istniejące teren pokryte zróżnicowaną zielenią wzdłuż koryta rzeki Kaczej zostają zachowane w postaci zieleni urządzonej lub ekologiczno-krajobrazowej. Zagospodarowania terenów wzdłuż Kaczej umożliwi utrzymanie istniejącego systemu powiązań przyrodniczych wzdłuż koryta cieku na niezmiennym

				poziomie, zapewniając jednocześnie utrzymanie czytelnego przyrodniczo korytarza ekologicznego. Zagospodarowanie terenów nadrzecznych zostało podporządkowane zachowaniu bioróżnorodności, ciągłości przestrzennej ekosystemów, ochronie wód, powierzchni ziemi oraz kształtowaniu harmonijnego krajobrazu
rezerwat przyrody „Kępa Redłowska ” oraz obszary sieci Natura 2000			0	Planowane zagospodarowanie nie będą wpływać na najbliższe formy ochrony przyrody. Nie przyczyni się do wzrostu emisji do środowiska, a ekosystemy rzeczny i morski będą zabezpieczone przed wpływem zanieczyszczonych ścieków opadowych poprzez powszechne stosowanie urządzeń podczyszczających na głównych kolektorach deszczowych.
zespół osady rzemieślniczej Mały Kack wpisany do rejestru zabytków wraz ze strefą restauracji i ochrony ekspozycji		0		obowiązują przepisy ustawy z dnia 23.07.2003 r. <i>o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami</i>
obiekty wpisane do rejestru zabytków		0		na terenie obiektów wpisanych do rejestru zabytków obowiązują przepisy ustawy z dnia 23.07.2003 r. <i>o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami</i>
strefa ochrony konserwatorskiej wskazana w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gdyni		+++		W obrębie obszaru planu ustalona zostaje strefę ochrony konserwatorskiej historycznego rozplanowania i zabudowy z dopuszczeniem pewnych przekształceń i uzupełnień.
obiekty zamieszczone w Gminnej Ewidencji Zabytków nie uwzględnione w zapisach Studium	+++			obiekty, stosownie do ich historycznej i architektonicznej wartości, zostaną objęte ochroną lub przekształcone, w tym dopuszcza się całkowitą ich rozbiórkę; w odniesieniu do obiektów sformułowane zostały wymagania dotyczące ich dokumentacji
skwer miejski przy skrzyżowaniu ul. Wielkopolskiej z al. Zwycięstwa, stanowiący ważną krajobrazowo-widokową przestrzeń publiczną		+++		Zagospodarowanie wszystkich terenów zieleni urządzonej, jako ogólnodostępnych przestrzeni publicznych, podporządkowano obowiązkowi kształtowaniu harmonijnego krajobrazu wraz z zachowaniem ochrony wód i powierzchni ziemi.

Stopień oddalenia i związany z tym przewidywany stopień oddziaływania przyjętych w projekcie planu rozwiązań na wody przybrzeżne Zatoki Puckiej oraz klify i siedliska leśne Kępy Redłowskiej sprawia, że funkcjonowanie ustaleń dokumentu nie pogorszy warunków ochrony na obszarze (OSOP) sieci Natura 2000 „Zatoka Pucka” PLB 220005 ani projektowanego SOOS „Klify i Rafy Kamienne Orłowa”. Zakres i stopień oddziaływania projektu planu na obszary sieci Natura 2000 przedstawiono w tabeli 3.

Tab. 3. Wpływ ustaleń planu na obszary Natura 2000

- brak wpływu lub wpływ nieistotny, punktowy lub miejscowy, o krótkotrwałych skutkach;
- wpływ mało znaczący, dotyczący pojedynczych lub tylko drugorzędnych składników, nie eliminujący żadnego;
- wpływ znaczący, długotrwałe, szeroko lub licznie naruszający składniki drugorzędne, w mniejszym stopniu pierwszorzędne;
- wpływ katastrofalny, trwale i szeroko eliminujący lub zniekształcający liczne, w tym pierwszorzędne składniki przyrody;

Obszar chroniony	Bezpośredni wpływ na gatunki chronione*	Pośredni wpływ na gatunki chronione (warunki siedliskowe)	Bezpośredni wpływ na siedliska chronione**	Uwagi/źródło
PLB 220005	○	○	○	wody opadowe kierowane do Zatoki Puckiej odprowadzane będą i podczyszczane w ramach rozwiązań ogólnie miejskich i projektowanych na terenie planu
projektowanego SOOS „Klify i Rafy Kamienne Orłowa”	○	○	○	

\* - z załącznika I Dyrektywy Rady 79/409/EWG z dnia 2 kwietnia 1979 roku w sprawie ochrony dzikich ptaków i załącznika II Dyrektywy Rady 92/43/EWG z dnia 21 maja 1992 roku w sprawie ochrony siedlisk naturalnych oraz dzikiej fauny i flory

\*\* - z załącznika I Dyrektywy Rady 92/43/EWG z dnia 21 maja 1992 roku w sprawie ochrony siedlisk naturalnych oraz dzikiej fauny i flory

### 10.3.3. Analiza i ocena wpływu realizacji projektu planu miejscowego na położony w sąsiedztwie rezerwat przyrody „Kępa Redłowska”

Zakres możliwego i spodziewanego wpływu projektowanego planu na rezerwat przyrody „Kępa Redłowska” został przeanalizowany i oceniony na podstawie ustaleń paragrafu 7. planu ochrony, ustanowionego Zarządzeniem Nr 6/2010 Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Gdańsku z dnia 07.04.2010 r. w sprawie ustanowienia planu ochrony dla rezerwatu przyrody „Kępa Redłowska”. Ustalenia z planu ochrony odnoszące się do eliminacji lub ograniczenia zagrożeń, które mogą powstać na skutek realizacji zapisów miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, podano w tabeli 4.

Tab. 4. Wpływ ustaleń planu na rezerwat przyrody „Kępa Redłowska”

- brak wpływu lub wpływ nieistotny, punktowy lub miejscowy, o krótkotrwałych skutkach;
- wpływ mało znaczący, dotyczący pojedynczych lub tylko drugorzędnych składników przyrody;
- wpływ znaczący, długotrwały, szeroko lub licznie naruszający składniki drugorzędne, w mniejszym stopniu pierwszorzędne;
- wpływ trwale i szeroko eliminujący lub zniekształcający liczne, w tym pierwszorzędne składniki przyrody;

Ustalenia planu ochrony rezerwatu przyrody	wpływ realizacji planu miejscowego na rezerwat przyrody	Uwagi do planu miejscowego
1. zachować przeznaczenie na cele leśne lasów komunalnych miasta Gdyni w otoczeniu rezerwatu (oddziały 16 i 22)	●	Poszerzono drogę dojazdową (KD-D) wzdłuż ul. Armatorów. Przeznaczenie to, które dotychczas nie doczekało się realizacji, jest zgodna z ustaleniami miejscowego planu szczegółowego zagospodarowania przestrzennego i rewaloryzacji Gdynia-Orłowo z 1994 roku.
3. utrzymać dotychczasowe przeznaczenie oraz przyjąć intensywność zabudowy na poziomie wynikającym z charakteru zabudowy istniejącej na wszystkich terenach budowlanych w sąsiedztwie rezerwatu po wschodniej stronie ulic: Kopernika, Powstania Wielkopolskiego i Huzarskiej oraz innych terenach budowlanych otoczonych lasem	○	Przyjęto ograniczenie intensywności i gabarytów zabudowy w celu ochrony walorów przyrodniczych i krajobrazowych obszaru objętego planem. Ustalono kształtowanie zabudowy w nawiązaniu do wartościowej zabudowy sąsiedniej – w zakresie gabarytów, formy architektonicznej, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu.
5. zapewnić odprowadzenie wód opadowych z terenów komunikacyjnych poza teren rezerwatu	○	Wody opadowe z powierzchni dróg i placów odprowadzane będą do sieci kanalizacji deszczowej, a stamtąd po podczyszczeniu do rzeki Kaczej, ostatecznym odbiornikiem będzie Zatoka Gdańska
6. wyznaczyć przymorską ścieżkę rowerową Gdynia-Sopot poza rezerwatem, z wyjątkiem odcinka udostępnionej dla rowerzystów drogi gruntowej biegnącej dnem dolny Polanka Redłowska, wzdłuż północno-zachodniej granicy rezerwatu i w jego obrębie (oddział 16 lasów komunalnych Gdyni)	○	Nie ma zastosowania
7. na obrzeżach terenów przeznaczonych pod funkcje parkingów na Polance Redłowskiej i na przedłużeniu ulicy Legionów, wprowadzić zieleń maskującą, nawiązującą do roślinności rezerwatu	○	Nie ma zastosowania
8. wyznaczyć ekspozycje widokowe rezerwatu z terenów miejskich Gdyni i nie lokalizować w obrębie tych stref obiektów mogących dewaloryzować krajobraz lub przesłaniać widok rezerwatu	○	Nie ma zastosowania. Zapisy planu nie wprowadzają obiektów dewaloryzujących krajobraz
9. utrzymać możliwość funkcjonowania lokalnych powiązań przyrodniczych poprzez: a) zachowanie zarośli i zadrzewień w dolinach rzeki Kaczej, Potoku Kolibkowskiego i Swelini; e) stosowanie rozwiązań technicznych umożliwiających przejście zwierząt przez główny szlak komunikacyjny miasta (al. Zwycięstwa, linia kolejowa, Droga Czerwona) w ciągu doliny rzeki Kaczej i Sweliny.	○	Plan zachowuje istniejące tereny cenne przyrodniczo, w tym w szczególności tereny zadrzewione oraz tereny nadrzeczne wzdłuż koryta Kaczej
	●	Plan zachowuje w niezmienionym charakterze tereny nadrzeczne; pozostawia przepusty pod trasami komunikacyjnymi bez obowiązku przystosowania ich do migracji zwierząt

#### **10.3.4. Podsumowanie**

Rozważając relację ustaleń planu do wyróżnionych problemów ochrony środowiska, ryzyka zagrożeń naturalnych oraz do walorów środowiska i elementów wrażliwych, w tym najbliższych form powierzchniowej ochrony przyrody, można stwierdzić zdecydowaną przewagę ocen pozytywnych nad negatywnymi. Charakter przyrodniczy obszaru dzielnic Gdyni, objętych opracowaniem, uległ przekształceniom związanym z rozwojem struktury miejskiej. Wprowadzone regulacje w zapisach planu, dotyczące rozwoju zagospodarowania w warunkach postępujących przekształceń w zainwestowaniu, przyczynią się do nieznacznego zwiększenia powierzchni zabudowanej bez niekorzystnej ekspansji zabudowy w kierunku terenów nadrzecznych. Niewątpliwie pozytywnym rezultatem wprowadzanych zmian i przekształceń będzie utrzymanie dotychczasowych powiązań przyrodniczych poprzez zachowanie zróżnicowanej zieleni, szczególnie wzdłuż rzeki Kaczej. Pozwoli to opanować dotychczasowe rozprzestrzenianie się zabudowy indywidualnej, w tym substandardowej, która odpowiadała w tym rejonie miasta między innymi za przekroczenia standardów jakości środowiska, zwłaszcza w zakresie zanieczyszczenia powietrza. Działania te powinny ograniczyć oraz mieć pod kontrolą negatywne skutki środowiskowe rozwijającego się miasta.

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

Projekt dokumentu wskazuje zlokalizowane na obszarze obiekty wpisane do rejestru zabytków. Ustalone w planie obowiązki ochrony dla cmentarza historycznego przy ul. Kościelnej 6 i strefy ochrony konserwatorskiej historycznego rozplanowania i zabudowy zespołu willowo-letniskowego Orłowa z dopuszczeniem pewnych przekształceń i uzupełnień. Dodatkowo zapisy projektu planu obejmują ochroną inne obiekty historyczne, dzieląc je na trzy grupy, wobec których zastosowano odrębne zasady ochrony. Pierwszą grupę (grupa A) stanowią obiekty historyczne o wysokich, wyróżniających się walorach architektonicznych (indywidualnej formie budowlanej, niepowtarzalnym detalu itp.), obiekty autentyczne, których ewentualne współczesne przekształcenia są nieznaczące. Kolejna grupa (grupa B) to budynki historyczne o charakterystycznej i tradycyjnej formie architektonicznej, nie wyróżniające się szczególnymi cechami indywidualnymi, lecz wartościowe w skali zespołu, które zachowały historyczną formę. Kolejną kategorię (grupa C) stanowią obiekty o walorach kulturowych, których utrzymanie nie jest wymagane, konieczna jest jednak ich dokumentacja w przypadku rozbiórki.

Przyjęte w projekcie dokumentu zasady kształtowania zabudowy w nawiązaniu do wartościowej zabudowy sąsiedniej, a także ograniczenia we wprowadzaniu w miejską przestrzeń nośników reklamowych – umożliwiają uzyskanie i utrzymanie miejskiego krajobrazu o wysokich walorach estetycznych. Wpływ na walory krajobrazowe nowych realizacji będzie wynikał przede wszystkim z

obowiązku stosowania zasad ładu przestrzennego, w tym między innymi poprzez ograniczenie intensywności i gabarytów zabudowy.

Istotnym walorem krajobrazowym będą tereny publiczne w tym zieleń. Zapisy dokumentu mają zagwarantować, aby zieleń miała wysoką jakość kompozycyjną i miała zapewnione właściwe warunki dla długotrwałego rozwoju.

#### **10.5. Oddziaływanie transgraniczne**

Ze względu na położenie obszaru planu oraz stopień oddziaływania realizacji jego ustaleń na środowisko oddziaływanie transgraniczne nie jest możliwe.

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

Ustalenia projektu planu nie naruszają warunków ochrony wartości przyrodniczych, wynikających z przepisów ustawy z dnia 16.04.2004 r. o *ochronie przyrody*, w szczególności warunków ochrony obszaru specjalnej ochrony ptaków (OSO) Natura 2000 Zatoka Pucka PLB 220005 oraz rezerwatu przyrody „Kępa Redłowska”.

Analizowany dokument realizuje postulaty programu ochrony powietrza dla strefy aglomeracji trójmiejskiej, przyjętego uchwałą Nr 1203/XLIX/10 Sejmiku Województwa Pomorskiego z dnia 28.06.2010 r.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego realizuje postanowienia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gdyni. Uwzględnia również większość zaleceń sformułowanych w opracowaniu ekofizjograficznym.

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

Stan aerosanitarny miasta jest i będzie stale kontrolowany w ramach monitoringu prowadzonego przez 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 wód opadowych odprowadzanych do Zatoki Gdańskiej będzie kontrolowana w ramach obowiązków dysponenta sieci, określonych w przepisach szczegółowych i pozwoleniu wodno prawnym.

## **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. Zapisy analizowanego projektu planu na większości obszaru nie powodują znaczących zmian w dotychczasowych funkcjach i zagospodarowaniu terenu, a jedynie na bardziej intensywnym wykorzystaniu przestrzeni pod zabudowę i zagospodarowanie miejskie. Będzie się to zatem wiązało z utrzymaniem bądź podwyższeniem dotychczasowego stopnia obciążenia środowiska pozostającego w grupie średnich, jedynie miejscowo będzie prowadzić do zmiany z niskiego na wysokie oddziaływanie na środowisko – szczególnie w obrębie zabudowy usługowej i mieszkaniowo-usługowej wzdłuż al. Zwycięstwa.
2. Przekształcenia będą miały jedynie charakter lokalny i będą polegały na zajęciu pod zabudowę terenów dotychczas słabo wykorzystanych, jednak już przekształconych lecz pozostających wciąż bez zainwestowania.
3. Zachowany pozostanie obecny skład emisji, obejmujący głównie komunikacyjne zanieczyszczenia powietrza i hałas oraz ścieki deszczowe odprowadzane z powierzchni dróg do rzeki Kaczej, a stamtąd do Zatoki Gdańskiej.
4. Zapewnieniu właściwego klimatu akustycznego wewnątrz pomieszczeń w zabudowie miejskiej, będzie służył wymóg stosowania odpowiednich rozwiązań technicznych w ramach inwestycji.
5. Wody powierzchniowe, a także wody podziemne oraz grunty na terenie planu są zabezpieczone przed skażeniem ściekami poprzez przyjęte rozwiązania infrastruktury technicznej.
6. Wody opadowe i roztopowe, przed wprowadzeniem do odbiornika – Zatoki Gdańskiej są podczyszczane w urządzeniach stanowiących element systemu miejskiej kanalizacji deszczowej. Ustalenia projektu zmierzają do ograniczenia intensywności spływu powierzchniowego z terenów zabudowanych.
7. Planowane zagospodarowanie nie wprowadzi zasadniczej zmiany krajobrazowego charakteru dzielnic Orłowa i Redłowa, ustala także zasady ochrony ich udokumentowanych wartości kulturowych.
8. Ze względu na położenie obszaru planu oraz stopień oddziaływania realizacji jego ustaleń na środowisko oddziaływanie transgraniczne nie jest możliwe.
9. Ustalenia projektu planu nie naruszają warunków ochrony wartości przyrodniczych rezerwatu przyrody „Kępa Redłowska” ani obszaru specjalnej ochrony ptaków (OSO) w sieci Natura 2000

Zatoka Pucka PLB 220005; nie naruszają także warunków ochrony jakości innych komponentów środowiska, zwłaszcza wód podziemnych.

10. Pozytywnym rezultatem wprowadzanych ustaleń planu jest zachowanie systemu powiązań przyrodniczych wzdłuż koryta rzeki Kaczej poprzez utrzymanie bądź wprowadzenie tam terenów zieleni. W ten sposób ochroniony pozostanie najcenniejszy przyrodniczo obszar w granicach planu.
11. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego realizuje postanowienia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gdyni, uwzględnia również zalecenia sformułowane w opracowaniu ekofizjograficznym.
12. Jakość środowiska w rejonie objętym nowym zagospodarowaniem będzie kontrolowana w ramach sieci państwowego monitoringu środowiska.
13. Niewielki stopień oddziaływania realizacji ustaleń planu na naturalne komponenty środowiska oraz jakość jego zasobów nie wymaga formułowania rozwiązań alternatywnych ani określenia metod kompensacji przyrodniczej.



## 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 07.11.2012 r. i ogłoszeniem z dnia 15.11.2012 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 dzielnic Orłowo i Redłowo w Gdyni, rejon rzeki Kaczej i ulic: Kościelnej, Armatorów i Kasztanowej 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 07.12.2012 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 dzielnic Orłowo i Redłowo w Gdyni, rejon rzeki Kaczej i ulic: Kościelnej, Armatorów i Kasztanowej.