

Prognoza oddziaływania na środowisko

miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu po byłej kotłowni w rejonie ul. 23 Marca i ul. Zacisze w mieście Sopot

Zlecniodawca: Biuro Urbanistyczne arch. Maria Czerniak
ul. Langiewicza 14
81-737 Sopot

autor: mgr Paweł Sągin



mgr Paweł Sągin
BIEGŁY Z LISTY WOJEWODY POMORSKIEGO
W ZAKRESIE OCHRONY PRZYRODY (NR 083)

Gdynia, styczeń 2017 r.

Spis treści

STRESZCZENIE.....	2
Wstęp.....	3
1. Cel, zakres i podstawy sporządzenia prognozy.....	3
2. Położenie, dotychczas planowane zagospodarowanie i aktualne użytkowanie.....	5
3. Wybrane cechy środowiska przyrodniczego.....	8
3.1. Kluczowe komponenty środowiska.....	8
3.2. Walory przyrodnicze, konieczny zakres ich ochrony.....	10
3.3. Przyrodnicze powiązania z terenami sąsiednimi, konieczny zakres ich ochrony.....	10
4. Cechy krajobrazu i walory kulturowe.....	10
5. Źródła zagrożeń i formy degradacji środowiska.....	11
6. Obowiązujący i postulowany zakres ochrony środowiska przyrodniczego.....	11
7. Uwarunkowania zagospodarowania określone w opracowaniu ekofizjograficznym.....	14
8. Ustalenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.....	15
8.1. Przeznaczenie terenu.....	15
8.2. Infrastruktura techniczna.....	16
9. Prognoza oddziaływania na środowisko projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.....	17
9.1. Zakres zmian funkcji i użytkowania terenu, stopień oddziaływania na środowisko.....	17
9.2. Oddziaływanie ustaleń planu na poszczególne komponenty środowiska.....	18
9.3. Stopień ochrony przyrody.....	19
9.4. Oddziaływanie na wartości kulturowe i krajobraz.....	20
9.5. Zgodność z przepisami dotyczącymi zabezpieczenia wartości przyrodniczych i kulturowych oraz wskazaniemi opracowania ekofizjograficznego.....	20
10. Metody analizy skutków realizacji postanowień planu.....	20
11. Kompensacja przyrodnicza, rozwiązania alternatywne.....	20
12. Wnioski.....	21
UZASADNIENIE SPOSOBU UWZGLĘDNIENIA UWAG I WNIOSKÓW ZGŁOSZONYCH W ZWIĄZKU Z UDZIAŁEM SPOŁECZEŃSTWA.....	23
Załączniki:	
♦ Oświadczenie autora prognozy	
♦ Uzgodnienie RDOŚ-Gd-WPN.411.16.4.2016.MKU Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska z dnia 11.10.2016 r.	
♦ Uzgodnienie SE-ZNS-4901/170/02a/BT/2016 Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Sopocie z dnia 26.09.2016 r.	
Mapa: Skutki i warunki realizacji zmiany ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (1 : 1 000)	

STRESZCZENIE

Opracowanie obejmuje ocenę skutków dla środowiska przyrodniczego, krajobrazu i wartości kulturowych realizacji ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu po byłej kotłowni w rejonie ul. 23 Marca i ul. Zacisze w mieście Sopot. 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. W przypadku analizowanego projektu planu dane te są wystarczające do przeprowadzenia oceny. Nie prowadzono odrębnych badań. Oddziaływanie na warunki życia mieszkańców jest ujmowane jako synteza oddziaływań na poszczególne elementy środowiska.

Projekt planu miejscowego zmienia ustalenia dwóch obowiązujących obecnie dokumentów. Wyznacza dwie kategorie terenów: MW/U – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem usług i KDW – teren drogi wewnętrznej. Zwiększa intensywność możliwej zabudowy (głównie poprzez zwiększenie jej wysokości) nawiązując nią do sąsiadującej zabudowy osiedlowej. Jej emisyjny charakter zbliżony będzie do ogólnego zestawu emisji notowanego w otoczeniu. Rezygnacja z najbardziej uciążliwych funkcji związanych z obsługą pojazdów sprzyja lokalizacji funkcji mieszkaniowych oraz związanych z ochroną zdrowia oraz jest korzystna dla warunków życia mieszkańców pobliskich domów.

Oceniany projekt dokumentu nie zwiększa w sposób istotny obciążenia środowiska w stosunku do efektów aktualnie planowanego zagospodarowania i nie narusza ocen sformułowanych w Prognozach oddziaływania na środowisko ustaleń planów miejscowych obecnie obowiązujących.

Ustalenia dokumentu nie likwidują żadnych naturalnych lub półnaturalnych elementów środowiska, nie zwiększają również zagrożeń dla pobliskich terenów leśnych ani starodrzewu w zieleni urządzonej, w tym lipowo-kasztanowcowej alei przy ul. 23 Marca, objętej propozycją ochrony jako pomnik przyrody.

Realizacja nowo planowanego obiektu na zapleczu wysokiej zabudowy wielorodzinnej nie zmieni dotychczasowego charakteru krajobrazu; jego wpływ na estetykę osiedla będzie zależał bezpośrednio od jakości architektury.

Zmiana ustaleń obowiązującego dokumentu nie będzie miała wpływu na warunki ochrony Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego.

Ustalenia projektu realizują zasady ochrony wartości kulturowych i przyrodniczych, sformułowane w przepisach prawa i innych dokumentach obowiązujących na terenie Sopotu. Uwzględniają także ocenę uwarunkowań przyrodniczych zagospodarowania terenu, zawartą w dotychczasowym opracowaniu ekofizjograficznym i przyjmują wskazany tam kierunek działania w zakresie ochrony jakości środowiska.

Skutki realizacji ustaleń planu dla jakości środowiska będą kontrolowane w drodze procedur państwowego monitoringu środowiska.

Nie ma podstaw do podejmowania przyrodniczej kompensacji skutków realizacji ustaleń planu.

Wstęp

Prognoza oddziaływania na środowisko miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu po byłej kotłowni w rejonie ul. 23 Marca i ul. Zacisze w mieście Sopotcie została wykonana na zlecenie Biura Urbanistycznego arch. Maria Czerniak z Sopotu.

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* (t.j. Dz.U. 2016 poz. 353 zm.),
- ◆ Uchwała nr XXI/279/2016 Rady Miasta Sopotu z dnia 12.09.2016 r. *o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu po byłej kotłowni w rejonie ul. 23 Marca i ul. Zacisze w mieście Sopotcie*,
- ◆ uzgodnienie RDOŚ-Gd-WPN.411.16.4.2016.MKU Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska z dnia 11.10.2016 r.,
- ◆ uzgodnienie SE-ZNS-4901/170/02a/BT/2016 Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Sopotcie z dnia 26.09.2016 r.

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

1. Cel, zakres i podstawy sporządzenia prognozy

Celem opracowania jest:

- ⇒ ocena skutków dla środowiska przyrodniczego i walorów kulturowych realizacji ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu po byłej kotłowni w rejonie ul. 23 Marca i ul. Zacisze w mieście Sopotcie,
- ⇒ wskazanie możliwych sposobów ograniczenia ewentualnego negatywnego oddziaływania na środowisko proponowanych w planie rozwiązań.

Opracowanie obejmuje teren odpowiadający obszarowi objętemu zmianą planu i pozostającemu w zasięgu jej oddziaływania.

Podstawę merytoryczną sporządzenia prognozy stanowiły następujące dokumenty i materiały:

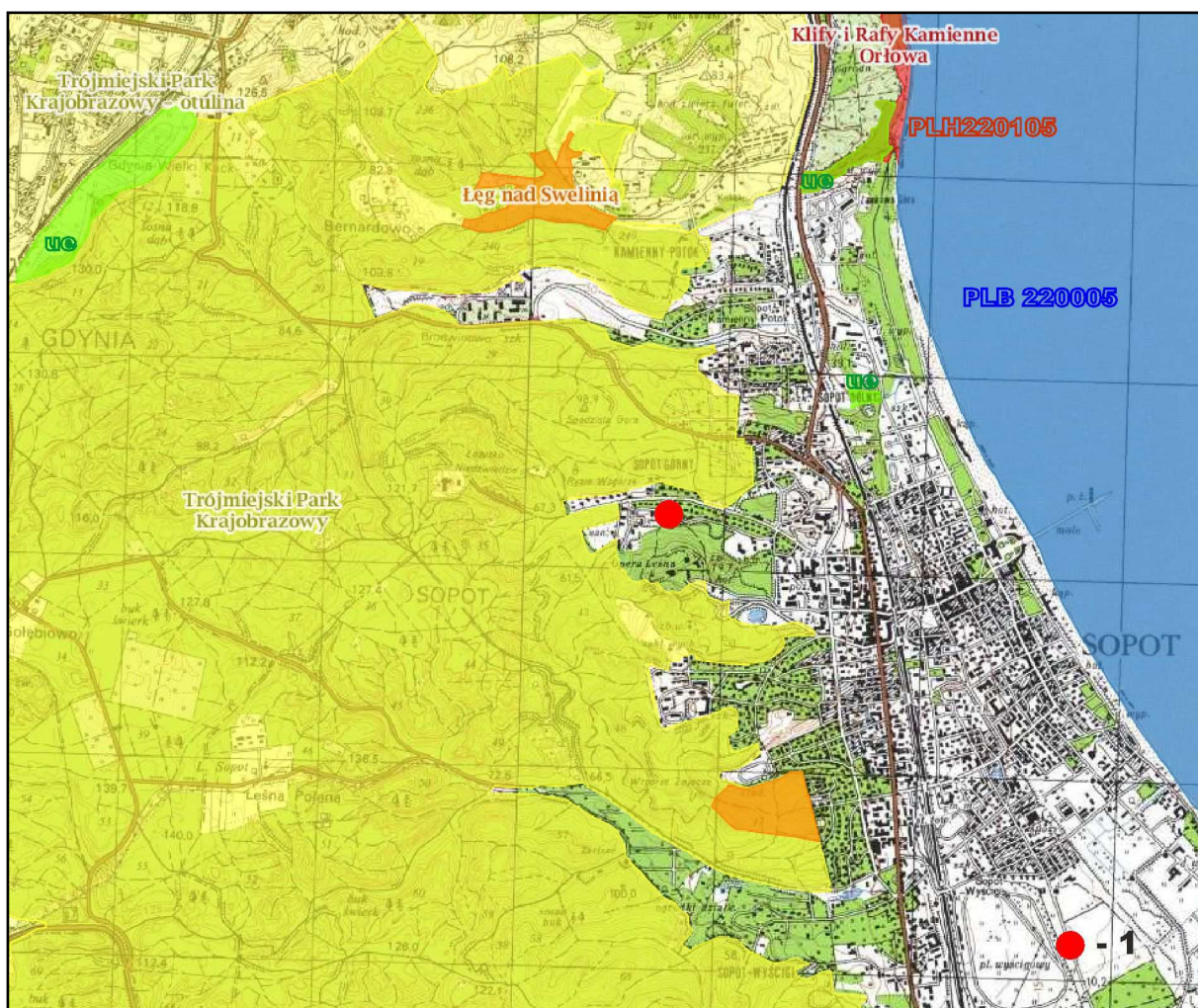
- ◆ Ustawa z dnia 27.04.2001r. *Prawo ochrony środowiska* (t.j. Dz. U. 2016, poz. 672, z późn. zmianami),
- ◆ Ustawa z dnia 16.04.2004 r. *o ochronie przyrody* (t.j. Dz. U. 2015, poz.1651, z późniejszymi zmianami),
- ◆ Ustawa z dnia 28.07.2005 r. *o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz o gminach uzdrowiskowych* (t.j. Dz. U. 2016, poz. 879),
- ◆ 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* (t.j. Dz.U. 2016 poz. 353 z późn. zmianami),
- ◆ Rozporządzenie Ministra Zdrowia i Opieki Społecznej z dnia 27.01.1999 r. *w sprawie uznania miasta Sopot za uzdrowisko* (Dz. U. Nr 10, poz. 94),
- ◆ Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 14.06.2007 r. *w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku* (t.j. Dz. U. z 2014, poz. 112),
- ◆ Uchwała Nr 143/VII/11 Sejmiku Województwa Pomorskiego z dnia 27.04.2011 r. *w sprawie Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego* (Dz. Urz. Woj. Pom. Nr 58, poz. 1194),
- ◆ Uchwała nr 754/XXXV/13 Sejmiku Województwa Pomorskiego z dnia 25.11.2013 r. *w sprawie określenia Programu ochrony powietrza dla strefy aglomeracji trójmiejskiej, w której został przekroczony poziom dopuszczalny pyłu zawieszonego PM10 oraz poziom docelowy benzo(a)pirenu* (Dz. Urz. Woj. Pom. 2013, poz. 4711),
- ◆ Uchwała nr 263/XXIV/16 Sejmiku Województwa Pomorskiego z dnia 25.07.2016 r. *o zmianie uchwały Sejmiku Województwa Pomorskiego w sprawie Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego* (Dz. Urz. Woj. Pom. 2016 poz. 2946),
- ◆ Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Sopotu przyjęte uchwałą Nr XL/476/2010 Rady Miasta Sopotu z dnia 25.06.2010 r.,
- ◆ Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego rejonu Opery Leśnej, osiedli „Przylesie” i „Zacisze” w mieście Sopocie, przyjęty uchwałą nr XII/168/2007 Rady Miasta Sopotu z dnia 21.12.2007 r. (Dz. Urz. Woj. Pom. 2008 Nr 12. poz. 333),
- ◆ Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu Opery Leśnej, osiedli „Przylesie” i „Zacisze” w mieście Sopocie w zakresie karty terenu nr 11, przyjęta uchwałą nr XXVIII/392/2013 Rady Miasta Sopotu z dnia 17.05.2013 r. (Dz. Urz. Woj. Pom. 2013 poz. 2728),
- ◆ Uchwała NrXIII/146/2011 Rady Miasta Sopotu z dnia 18.11.2011 r. *w sprawie uchwalenia Statutu Uzdrowiska Sopot*,
- ◆ Grechuta M. 2004. Opracowanie ekofizjograficzne dla potrzeb miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Sopotu Rejon Opery Leśnej, Osiedli „Przylesie” i „Zacisze”. Biuro Planowania Przestrzennego w Gdańsku,
- ◆ Grechuta M. 2005. Prognoza oddziaływania na środowisko ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Sopotu Rejon Opery Leśnej, Osiedli „Przylesie” i „Zacisze”. Biuro Planowania Przestrzennego w Gdańsku,
- ◆ Kondracki J. 2002. *Geografia regionalna Polski*. PWN, Warszawa,
- ◆ Sągin P. 2012. Prognoza oddziaływania na środowisko do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu Opery Leśnej, osiedli „Przylesie” i „Zacisze” w mieście Sopocie w zakresie karty terenu nr 11. PSiPP Locus, Gdynia

oraz:

- ◆ informacje uzupełniające projektantów planu,
- ◆ wizja terenowa.

2. Położenie, dotychczas planowane zagospodarowanie i aktualne użytkowanie

Miasto Sopot położone jest w północno-wschodniej części województwa pomorskiego, w centrum aglomeracji Trójmiasta. Graniczy bezpośrednio z obszarami miasta Gdańsk i miasta Gdynia. W podziale fizyczno-geograficznym kraju znajduje się w granicach dwóch mezoregionów: 313.51 Pobrzeże Kaszubskie i 314.51 Pojezierze Kaszubskie, należących do dwóch różnych makroregionów: 313.5 Pobrzeże Gdańskie i 314.5 Pojezierze Wschodniopomorskie (Kondracki 2002). Obszar objęty planem stanowi fragment zabudowy osiedlowej po południowej stronie ul. 23 Marca (ryc. 1). Od południa graniczy z kompleksem lasów komunalnych, w części znajdujących się w granicach Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego. Analizowany teren zajmuje powierzchnię około 0,67 ha.



Ryc. 1. Położenie obszaru planu wobec najbliższych form ochrony przyrody.

Objaśnienia: 1 – położenie obszaru planu, ue – użytk ekologiczny.

Rycina na podstawie: <http://geoserwis.gdos.gov.pl/mapy/>

Obszar projektu planu jest aktualnie objęty ustaleniami:

- miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu Opery Leśnej, osiedli „Przylesie” i „Zacisze” w mieście Sopot, przyjętego uchwałą nr XII/168/2007 Rady Miasta Sopotu z dnia 21.12.2007 r., który wyznacza
 - * drogę wewnętrzną **30 KDW**,
 - * teren stacji transformatorowej **13 E**,
- zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu Opery Leśnej, osiedli „Przylesie” i „Zacisze” w mieście Sopot w zakresie karty terenu nr 11, przyjętej uchwałą nr XXVIII/392/2013 Rady Miasta Sopotu z dnia 17.05.2013 r., która wyznacza
 - * teren parkingu wielopoziomowego z dopuszczeniem usług, w tym sportu i rekreacji **11.2.KS/U,US**, mogący obejmować:
 - usługi handlu detalicznego,
 - usługi biurowe i administracyjne,
 - usługi gastronomiczne, a w tym mini browar, pijalnię wód mineralnych,
 - usługi motoryzacyjne w zakresie wymiany i przechowywania opon, myjni i serwisu samochodowego dot. mechaniki i instalacji elektrycznej,
 - usługi w zakresie odnowy biologicznej, ochrony zdrowia, opieki nad dziećmi, pomocy społecznej, usługi opiekuńcze, domy opieki,
 - pomieszczenia zaplecza technicznego dla spółdzielni mieszkaniowej.

Stosownie do ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Sopotu przyjętego uchwałą Nr XL/476/2010 Rady Miasta Sopotu z dnia 25.06.2010 r. obszar objęty zmianą planu znajduje się w wielofunkcyjnej jednostce strukturalnej M-3 o przewadze funkcji mieszkaniowych. W ramach jednostki M-3 obszar zmiany znajduje się w strefie funkcjonalnej zabudowy mieszkaniowej i usługowej. Dla tego terenu mają zastosowanie następujące kierunki polityki przestrzennej i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania:

14.11. Jednostka M – 3 „Przylesie - Okrężna”

14.11.1. Funkcje:

- ⇒ dominujące – mieszkalnictwo z usługami, kultura (Opera Leśna);
- ⇒ uzupełniające – usługi o zasięgu ponadpodstawowym z zakresu sportu, gastronomii, rekreacji.

14.11.2. Struktura obszaru:

⇒ struktura przestrzenna nie ulegnie zasadniczym zmianom; obszar zabudowy mieszkaniowej zamknięty dla nowych form zagospodarowania z wyjątkiem działek plombowych;

⇒ ...

14.11.3. Ważniejsze ograniczenia rozwoju:

⇒ konserwatorskie:

- jednostka położona jest w zasięgu stref restauracji, ochrony otoczenia i ochrony krajobrazu – zabytkowego zespołu urbanistyczno krajobrazowego Sopotu, wpisanego do rejestru zabytków województwa, (nr rejestru 936), jak na rysunkach studium,
- jednostka położona jest w zasięgu obszarów: zachowanej historycznej struktury przestrzennej i zachowanych elementów zabytkowych – jak na rysunkach studium,
- ...

⇒ przyrodnicze:

- istniejące i planowane pomniki przyrody, wyszczególnione w pkt.7 rozdz. II,
- część obszaru jednostki graniczy z Trójmiejskim Parkiem Krajobrazowym;

inne:

- strefa „B2” ochrony uzdrowskiej, jak na rysunkach studium,
- ...

14.11.4. Ważniejsze działania inwestycyjne:

- ...

14.11.5. Wskaźniki dotyczące zagospodarowania i użytkowania terenów oraz ustalenia dodatkowe:

⇒ zasada stosowania wysokich dachów;

⇒ kubatura nowych budynków jednorodzinnych powinna być zbliżona do zabudowy sąsiadującej;

⇒ zasada stosowania powierzchni zabudowanej – do 25% powierzchni działki;

⇒ zasada stosowania powierzchni biologicznie czynnej – minimalny udział terenów zielonych na terenie działki – 55%;

⇒ zachowanie funkcji zieleni i sportu na zboczu pod punktem widokowym przy ul. Okrężnej;

⇒ zakaz budowy garaży naziemnych z wyjątkiem terenów zabudowy jednorodzinnej.

Jednocześnie w punkcie 3.2. Studium dopuszcza się odstępstwa od wyznaczonych kierunków rozwoju struktury funkcjonalno-przestrzennej:

„Rozwinięcie problematyki w zakresie kierunków rozwoju struktury funkcjonalno-przestrzennej zawiera pkt. 14 ...rozdziału. **Używane sformułowanie „zasada” dopuszcza lokalne odstępstwa wynikające z analiz i studiów przeprowadzanych w ramach sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.** Ustalenie wysokości nowej zabudowy powinno uwzględniać specyfikę zabytkowej struktury i ukształtowania terenu”.

Obszar planu miejscowego obejmuje drogę wewnętrzną przechodzącą przez osiedle oraz budynek nieczynnej kotłowni wykorzystywanej częściowo na usługi wraz z jego bliskim otoczeniem. Stanowi je głównie teren parkingu oraz towarzysząca ulicy i zabudowie zieleń urządzona. W granicach planu znajduje się również budynek stacji transformatorowej.

3. Wybrane cechy środowiska przyrodniczego

3.1. Kluczowe komponenty środowiska

Obszar objęty zmianą planu jest położony już w granicach mezuregionu Pojezierze Kaszubskie, w obrębie strefy krawędziowej morenowej wysoczyzny. Zajmuje fragment południowych zboczy i dna Doliny Gołębiewskiej. Powierzchnia terenu jest nachylona w kierunku północnym i północno-wschodnim.

Przeważającymi utworami geologicznymi w strefie krawędziowej są piaski gliniaste i gliny, przykryte deluwiami w dolnych częściach zboczy (Studium...). Wody gruntowe tworzą tu, podobnie jak na wierzcholinie wysoczyzny, nieciągłe poziomy.

Obszar planu w całości jest zajęty przez zabudowę oraz powierzchnie komunikacyjne (piesze i ruchu kołowego), a powierzchnia ziemi została całkowicie przekształcona. Tak rzeźba, jak i profil glebowy.

Analizowany teren nie ma wód powierzchniowych. Wody opadowe są odprowadzane do gruntu lub kanalizacją deszczową (z utwardzonych powierzchni komunikacyjnych) w ul. 23 Marca.

Ze względu na swoje położenie w obrębie Sopotu – w oddaleniu od głównych szlaków komunikacyjnych i w otoczeniu terenów leśnych oraz przewagę zabudowy mieszkaniowej opisywany rejon miasta posiada dobre warunki aerosanitarnie. Znajduje się w znacznej odległości od wskazanych w programie ochrony powietrza dla strefy aglomeracji trójmiejskiej, wprowadzonym uchwałą nr 754/XXXV/13 Sejmiku Województwa Pomorskiego z dnia 25.11.2013 r., obszarach udokumentowanych i prognozowanych przekroczeń poziomów dopuszczalnych pyłu zawieszonego PM10 oraz benzo(α)pirenu na terenie Gdańska i Gdyni.

Ukształtowanie terenu sprzyja powstawaniu w sprzyjających warunkach pogodowych (pogoda wyżowa, bezchmurne niebo, brak wiatru) spływów zimnego powietrza wzdłuż Doliny Gołębiewskiej.

Źródłem hałasu w otoczeniu analizowanego obszaru jest przede wszystkim ruch pojazdów po ul. 23 Marca. Obecna w granicach planu zabudowa nie została wskazana w obowiązującym planie miejscowym jako objęta ochroną akustyczną zgodnie z rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 14.06.2007 r. w *sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku*. Tereny sąsiednie pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu zostały ujęte jako tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego, dla których obowiązują następujące wartości dopuszczalnego długookresowego średniego poziomu dźwięku A:

ze szlaków komunikacyjnych:

- wyznaczonego dla całej doby: LDWN=68 dB,
- wyznaczonego dla pory nocy: LN=59 dB,

z innych źródeł:

- wyznaczonego dla całej doby: LDWN=55 dB,
- wyznaczonego dla pory nocy: LN=45 dB.

Szata roślinna obszaru planu została całkowicie ukształtowana przez człowieka. Reprezentuje ją głównie zieleń urządzonej towarzyszącej zabudowie, której towarzyszą niewielkie płyty roślinności ruderalnej, zwłaszcza w sąsiedztwie nieczynnej kotłowni. Zieleń jest zróżnicowana, w większości mniej lub bardziej zadbana, budowana przez powierzchnie trawnikowe oraz różnogatunkowe nasadzenia krzewów i drzew, przeważnie nie nawiązujących do siedlisk okolicznych lasów. Drzewa wiekiem na ogół nie przekraczają 40-50 lat. W zieleni przy drodze wewnętrznej wyróżnia się grupa drzew znacznie starszych niż drzewa na pozostałej części obszaru planu, przede wszystkim przy budynku kotłowni. Są to 4 lipy w wieku 80-90 lat przy zjeździe z ul. 23 Marca oraz 2 lipy w tym samym wieku w sąsiedztwie kotłowni, którym towarzyszy ok. 80 letni kasztanowiec. Większość starych lip odznacza się obniżoną żywotnością, ma zniekształcone korony z rosnącą w nich jemiołą, ubytki kory, uszkodzenia pnia i wypróchnienia. Na wjeździe szpaler przyuliczny został uzupełniony ok. 30-letnim klonem i 40-letnią topolą jednak również z obecnie widocznymi oznakami osłabienia.

3.2. Walory przyrodnicze, konieczny zakres ich ochrony

Obszar planu jest pozbawiony obiektów przyrodniczych odznaczających się naturalnym charakterem. Kluczowym składnikiem przyrody jest tutaj zieleń urządzone, jednak o przeciętnych walorach kompozycyjnych i biocenotycznych. Przylegające do granic opisywanego obszaru lasy na siedliskach buczyn są reprezentowane przez zbiorowiska silnie zniekształcone lub nawet zastępcze. Wyróżniającym się przyrodniczą, a także kulturową wartością elementem zieleni jest najstarsze pokolenie drzew (lip i kasztanowców) przy drodze wewnętrznej.

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

Od południa i częściowo zachodu obszar zmiany planu przylega bezpośrednio do kompleksu Lasów Oliwskich, w większości objętych granicami Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego. Nie przecina jednak żadnych istotnych dróg przyrodniczych powiązań. Ze względu na swoje położenie w górnym odcinku Doliny Gołębowskiej pełni funkcję tranzytową w płytkim przepływie podziemnym, spływie powierzchniowym i spływie mas powietrza.

4. Cechy krajobrazu i walory kulturowe

Zespół urbanistyczno-krajobrazowy Sopotu wraz ze strefami ochronnymi wpisany jest decyzją Kl.IX/0138/79 Urzędu Wojewódzkiego w Gdańsku, Wydziału Kultury i Sztuki z dnia 12.02.1979 r., zmienioną decyzją DOZ-OAiK-6700/252/08/10(KS-20) Ministra Kultury i Dziedzictwa Narodowego z dnia 09.03.2010 r. do rejestru zabytków województwa pomorskiego i aktualnie ma nr rejestru 936. Obszar objęty projektem planu znajduje się w strefie „B” ochrony otoczenia zespołu zabytkowego – B-2 strefa ochronna krajobrazu. W granicach planu nie ma obiektów wpisanych do rejestru lub ewidencji zabytków.

Na południu obszar planu miejscowego przylega do wyznaczonej w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Sopotu granicy obszaru zachowanej historycznej struktury przestrzennej, w którym dominują elementy historycznego układu przestrzennego, czytelnie obrazujące historyczne pochodzenie zespołu. Sam należy zaś do obszaru zachowanych elementów zabytkowych. Obszar ten znajduje się poza dawnym ośrodkiem układu, a jego rozplanowanie posiada wartość kulturową, lecz nowa zabudowa w większości nie figuruje w rejestrze zabytków i posiada wartość kulturową w skali lokalnej. Na tym terenie historyczne rozplanowanie zachowało się częściowo. Zabytkowa zabudowa o wysokiej wartości składa się z nielicznych obiektów rozproszonych wśród domów o

mniej wartości lub zabudowy bezstylowej. Obiekty historyczne o lokalnej wartości kulturowej występują w małych zespołach lub w rozproszeniu. Współczesne obiekty i struktury przestrzenne odmienne od historycznych nadają zróżnicowany charakter przestrzenny temu obszarowi.

Teren objęty zmianą ustaleń planu nie posiada obiektów historycznych i innych o istotnych wartościach kulturowych. Śladem dawnej kompozycji przyulicznej zieleni, powiązanej z historyczną zabudową są najstarsze lipy i kasztanowiec rosnące przy drodze wewnętrznej.

5. Źródła zagrożeń i formy degradacji środowiska

Wszystkie komponenty środowiska na obszarze opracowania zostały przekształcone przez człowieka i znajdują się pod stałym wpływem jego działalności. Nie ma na nim jednak obecnie źródeł emisji mających znaczący wpływ na jakość środowiska. Główne emitery znajdują się poza granicami planu i jest to przede wszystkim układ drogowy (zwłaszcza ul. 23 Marca) – źródło emisji zanieczyszczeń powietrza oraz hałasu. Można przypuszczać, że ze względu na ogólną dobrą jakość powietrza funkcjonowanie dróg nie prowadzi do istotnego pogorszenia warunków w tym zakresie.

Tereny komunikacyjne są także źródłem zanieczyszczonych wód opadowych.

6. Obowiązujący i postulowany zakres ochrony środowiska przyrodniczego

Obszar planu nie jest objęty żadną obszarową formą ochrony przyrody, określoną w ustawie z dn. 16.04.2004 r. *o ochronie przyrody*. Od strony południowej jest oddalony jedynie o ok. 300 m od granicy Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego, funkcjonującego obecnie na podstawie uchwały nr 143/VII/11 Sejmiku Województwa Pomorskiego z dnia 27.04.2011 r. *w sprawie Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego* (Dz. Urz. Woj. Pom. nr 58, poz. 1194) zmienionej uchwałą Sejmiku nr 263/XXIV/16 z dnia 25.07.2016 r. (Dz. Urz. Woj. Pom. 2016 poz. 2946). TPK nie ma w tej części miasta wyznaczonej otuliny.

Miasto Sopot rozporządzeniem Ministra Zdrowia i Opieki Społecznej z dnia 27.01.1999 r. zostało uznane za uzdrowisko. Analizowany teren znajduje się w granicach strefy ochrony uzdrowiskowej „B” wyznaczonej w statucie przyjętym uchwałą NrXIII/146/2011 Rady Miasta Sopotu z dnia 18.11.2011 r. Zgodnie z par. 3 p. 2 Statutu, stosownie do art. 38 i 38a ustawy z dnia 28.07.2005 r. *o lecznictwie uzdrowiskowym*,

uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz o gminach uzdrowiskowych w strefie ochronnej „B” zabrania się:

- 1) budowy w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 07.07.1994 r. *Prawo budowlane*:
 - a) stacji paliw, bliżej niż 500 m od granicy strefy „A” ochrony uzdrowiskowej,
 - b) urządzeń emitujących fale elektromagnetyczne, będących przedsięwzięciami mogącymi zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 3 października 2008r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, oddziałujących na strefę „A” ochrony uzdrowiskowej polami elektromagnetycznymi o poziomach wyższych niż dopuszczalne poziomy pól elektromagnetycznych - charakteryzowane przez dopuszczalne wartości parametrów fizycznych – dla miejsc dostępnych dla ludności, określone na podstawie art. 122 ustawy z dnia 27.04.2001 r. *Prawo ochrony środowiska*,
 - c) parkingów naziemnych o liczbie miejsc postojowych powyżej 50, z wyjątkiem podziemnych i naziemnych parkingów wielopoziomowych,
 - d) zakładów przemysłowych,
 - e) obiektów handlowych o powierzchni użytkowania większej niż 400 m²,
- 2) wyrębu drzew leśnych i parkowych z wyjątkiem cięć pielęgnacyjnych i wyrębu określonego w planie urządzenia lasu,
- 3) uruchamiania składowisk odpadów stałych i płynnych, punktów skupu złomu i punktów skupu produktów rolnych, składów nawozów sztucznych, środków chemicznych i składów opału,
- 4) pozyskiwania surowców mineralnych innych niż naturalne surowce lecznicze,
- 5) prowadzenia robót melioracyjnych i innych działań powodujących niekorzystną zmianę istniejących stosunków wodnych,
- 6) prowadzenia działań mających negatywny wpływ na fizjografię uzdrowiska i jego układ urbanistyczny lub właściwości lecznicze klimatu.

W par. 4 Statutu w celu zapewnienia prawidłowej działalności lecznictwa uzdrowiskowego określono szczegółowe czynności zabronione w strefach ochronnych, z których do rejonu obszaru planu odnoszą się zakazy w zakresie:

- 1) wymagań sanitarnych:
 - a) wyposażania nowych obiektów w systemy grzewcze wykorzystujące, jako opał węgiel i koks (dotyczy całości obszaru Miasta),

- b) realizacji obiektów gastronomicznych bez toalet dostępnych dla użytkowników nie będących klientami tych obiektów (dotyczy całości obszaru Miasta),
- 2) ochrony przed hałasem:
 - a) lokalizowania na zewnątrz lokali i obiektów gastronomicznych i handlowych głośników emitujących muzykę (dotyczy całości obszaru Miasta),
- 3) estetyki budynków, sklepów i zakładów usługowych oraz placówek kulturalnych:
 - a) wykonania ogródków letnich, ustawiania sezonowych stoisk handlowych, tablic ogłoszeniowych, obiektów małej architektury itp. bez dokumentacji wymaganej na podstawie odrębnych przepisów (dotyczy całości obszaru Miasta),
- b) ...
- c) wykonania wszelkich prac budowlanych, które są objęte obowiązkiem zgłoszenia lub uzyskania pozwolenia na budowę, a które przyczyniają się do powstania nowego obiektu, każdej zmiany wyglądu elewacji obiektu istniejącego, a także wszelkich zmian, w tym zmiany zagospodarowania terenu, bez uprzedniego ich uzgodnienia z Urzędem Miasta w Sopocie, a w szczególności z Konserwatorem Zabytków Miasta Sopotu, oraz bez wymaganych przepisami prawnymi dokumentów,
- d) realizacji obiektów tymczasowych, za wyjątkiem wymienionych w pkt a) i dopuszczonych zapisami miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz obiektów substandardowych,
- 4) ...
- 5) ...

Tak jak w całym mieście, w granicach obszaru planu obowiązują ustalenia „Programu ochrony powietrza dla strefy aglomeracji trójmiejskiej, w której został przekroczony poziom dopuszczalny pyłu zawieszonego PM10 oraz poziom docelowy benzo(a)pirenu”, przyjętego uchwałą Nr 754/XXXV/13 Sejmiku Województwa Pomorskiego z dnia 25.11.2013 r. Obowiązujący dokument za podstawowe działania wskazane do realizacji na terenie całej strefy aglomeracji trójmiejskiej uznaje m.in.:

1. obniżenie emisji z indywidualnych systemów grzewczych poprzez stworzenie systemu zachęt do ich likwidacji lub wymiany na niskoemisyjne,
2. rozwój sieci gazowych w celu umożliwienia większej liczbie ludności wykorzystania niskoemisyjnego paliwa,
3. uwzględnianie w planach zagospodarowania przestrzennego wymogów dotyczących zaopatrywania mieszkań w ciepło z nośników niepowodujących nadmiernej emisji zanieczyszczeń z indywidualnych systemów grzewczych oraz projektowanie linii

zabudowy uwzględniające zapewnienie „przewietrzania” miasta, ze szczególnym uwzględnieniem terenów o gęstej zabudowie i zwiększenie powierzchni terenów zielonych.

Głównym celem jest ogólna poprawa jakości powietrza, a nie tylko redukcja emisji na wybranych obszarach. Działania w celu likwidacji notowanych przekroczeń należy więc podejmować na terenie całych miast. Dokument zakłada, że ze względu na bardzo wysoki udział źródeł emisji powierzchniowej w stężeniach benzo(a)pirenu w obszarach przekroczeń oraz wysoki udział w stężeniach pyłu PM10, efekt redukcji emisji zostanie osiągnięty poprzez realizację zadań związanych ze zmianą sposobu ogrzewania mieszkań oraz termomodernizację budynków.

W zakresie działań naprawczych na poziomie lokalnym harmonogram rzeczowo-finansowy Programu, jako działania ciągle przewiduje m.in.:

- rozwój sieci gazowych na obszarach miast,
- uwzględnianie w planach zagospodarowania przestrzennego wymogów dotyczących zaopatrywania mieszkań w ciepło z nośników nie powodujących nadmiernej emisji zanieczyszczeń z indywidualnych systemów grzewczych oraz projektowanie linii zabudowy uwzględniające zapewnienie „przewietrzania” miasta ze szczególnym uwzględnieniem terenów o gęstej zabudowie oraz zwiększenie powierzchni terenów zielonych (nasadzanie drzew i krzewów),
- rozwój sieci ścieżek rowerowych lub systemu komunikacji rowerowej poprzez budowę dróg, ścieżek, tworzenie tras rowerowych o charakterze transportowym stanowiących powiązania z punktami integracyjnymi „Bike & Ride”.

7. Uwarunkowania zagospodarowania określone w opracowaniu ekofizjograficznym

Sporządzone wcześniej na potrzeby obowiązującego obecnie planu opracowanie ekofizjograficzne (Grechuta 2004) formułuje następujące postulaty:

- o nie dogęszczania zabudowy na terenie zabudowy mieszkaniowo-usługowej w celu zachowania istniejącej powierzchni biologicznie czynnej,
- o wzmożonej ochrony walorów przyrodniczych – zachowania i pielęgnacji oraz maksymalnej ochrony drzewostanu na terenach zainwestowanych,
- o bezwzględnego zachowania terenów leśnych,
- o zagospodarowania rekreacyjnego dla potrzeb rekreacji codziennej w pasach kontaktu z terenami zainwestowania miejskiego bez szkody dla chronionych walorów parku,

- o zachowania zgodnych z obowiązującymi przepisami warunków dotyczących dopuszczalnego poziomu hałasu.

8. Ustalenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

8.1. Przeznaczenie terenu

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wyznacza dwie kategorie terenów:

MW/U – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem usług,

...w pierwszych czterech kondygnacjach nadziemnych w zakresie:

- handlu detalicznego,
- biur i administracji,
- gastronomii,
- odnowy biologicznej, rehabilitacji z uwzględnieniem możliwości sytuowania basenu kąpielowego,
- ochrony zdrowia, opieki nad dziećmi, pomocy społecznej, usług opiekuńczych, domu opieki,

KDW – teren drogi wewnętrznej.

Na terenie **MW/U** projekt dopuszcza ponadto:

- przeniesienie i przebudowę istniejącego urządzenia elektroenergetycznego z działki ewid. nr 11/5 w część usługową zabudowy, jako stację transformatorową wbudowaną w usługi,
- garaże, piwnice i pomieszczenie techniczne w kondygnacjach podziemnych,
- pomieszczenie zaplecza technicznego dla spółdzielni mieszkaniowej np. dla magazynu sprzętu niezbędnego dla obsługi osiedla, w tym: pojazdów, odśnieżarek, narzędzi ogrodniczych,
- adaptację budynku kotłowni na funkcje usługowe w zakresie wymienionym w przeznaczeniu terenu, do czasu realizacji nowej zabudowy,
- przywrócenie funkcji grzewczej istniejącej kotłowni pod warunkiem wykorzystania paliw niskoemisyjnych i czasowe wykorzystanie budynku kotłowni na cele nieuciążliwe gospodarcze, gastronomiczne i rozrywkowe oraz społeczne i socjalne osiedla do czasu jego rozbiórki.

8.2. Infrastruktura techniczna

Projekt zmiany planu formułuje następujące zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:

- zaopatrzenie w wodę - z sieci wodociągowej, z możliwością rozbudowy i modernizacji; dopuszcza się wykorzystanie istniejącego ujęcia wody na potrzeby ppoż.,
- odprowadzenie ścieków – do sieci kanalizacji sanitarnej, z możliwością rozbudowy i modernizacji,
- odprowadzenie wód opadowych:
 - * z dachów i z nawierzchni utwardzonych do kanalizacji deszczowej po retencjonowaniu i/lub na teren. Dopuszcza się odprowadzanie wód do ziemi po udokumentowaniu na podstawie badań hydrogeologicznych, że warunki gruntowo – wodne umożliwiają rozsączanie wód opadowych w ziemi, a ich odprowadzenie do ziemi nie naruszy stateczności istniejących i projektowanych obiektów budowlanych i nie spowoduje zmian, ze szkodą dla gruntów sąsiednich,
 - * z jezdni do kanalizacji deszczowej po oczyszczeniu z substancji ropopochodnych,
 - * ustala się możliwość rozbudowy i przebudowy systemu kanalizacji deszczowej,
- elektryczność - z sieci elektroenergetycznej; dopuszcza się uzupełnienie zapotrzebowania z wykorzystaniem alternatywnych źródeł energii,
- zaopatrzenie w ciepło - z nieemisyjnych lub niskoemisyjnych źródeł lokalnych lub z sieci ciepłowniczej,
- zaopatrzenie w gaz – z sieci gazowej,
- usuwanie odpadów – po segregacji wywóz do miejsc unieszkodliwiania lub odzysku wskazanych przez miasto,
- telekomunikacja:
 - * na obszarze planu dopuszcza się rozwój infrastruktury telekomunikacyjnej, w szczególności sieci szerokopasmowych,
 - * na obszarze planu dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej,
 - * obsługa telekomunikacyjna obiektów na obszarze planu z istniejącej lub projektowanej sieci teletechnicznej przewodowej lub bezprzewodowej.
- na całym terenie, dopuszcza się przebudowę istniejących i budowę nowych podziemnych i naziemnych obiektów i sieci infrastruktury technicznej, w tym: stacji transformatorowych, przepompowni ścieków, zbiorników retencyjnych, a także inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej.

9. Prognoza oddziaływania na środowisko projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

9.1. Zakres zmian funkcji i użytkowania terenu, stopień oddziaływania na środowisko

Projekt planu miejscowego zmienia ustalenia dwóch obowiązujących obecnie dokumentów:

- miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu Opery Leśnej, osiedli „Przylesie” i „Zacisze” w mieście Sopot, przyjętego uchwałą nr XII/168/2007 Rady Miasta Sopotu z dnia 21.12.2007 r.
- zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu Opery Leśnej, osiedli „Przylesie” i „Zacisze” w mieście Sopot w zakresie karty terenu nr 11, przyjętej uchwałą nr XXVIII/392/2013 Rady Miasta Sopotu z dnia 17.05.2013 r.

W przypadku pierwszego dokumentu projekt utrzymuje klasę drogi wewnętrznej KDW zmniejszając jedynie maksymalną szerokość pasa drogowego z 12 do 10 m. Włącza ponadto teren stacji transformatorowej do sąsiedniego terenu 1.MW/U dopuszczając przeniesienie i przebudowę istniejącego urządzenia elektroenergetycznego w części usługowej zabudowy, jako stację transformatorową wbudowaną w usługi.

W przypadku drugiego dokumentu projekt dokonuje istnej zmiany przeznaczenia terenu z parkingu wielopoziomowego z dopuszczeniem usług na zabudowę mieszkaniową wielorodzinną z dopuszczeniem usług. Utrzymuje przy tym w większości zestaw dopuszczonych, towarzyszących, niskoemisyjnych funkcji usługowych eliminując z nich jednak najbardziej uciążliwe usługi motoryzacyjne w zakresie wymiany i przechowywania opon, myjni i serwisu samochodowego. Zachowuje także wcześniejsze dopuszczenie przywrócenia funkcji grzewczej istniejącej kotłowni pod warunkiem wykorzystania paliw niskoemisyjnych. Zmiany w przeznaczeniu terenu pociągają za sobą również zmiany zasad zagospodarowania i zabudowy terenu. Zwiększa się intensywność zabudowy z 2,5 do 3,7 oraz jej maksymalna wysokość z 6 do 11 kondygnacji i z 24 do 38 m. Powierzchnia zabudowy zostaje jednak utrzymana na poziomie 50% powierzchni działki i maleje ona dla bloków wyższych kondygnacji do poziomu 35% (3-8) i 20% (9-11). Minimalna powierzchnia biologicznie czynna pozostaje na poziomie 40%.

Ustalenia projektu planu docelowo zwiększają więc intensywność możliwej zabudowy (głównie poprzez zwiększenie wysokości) nawiązują jednak nią oraz jej funkcjonalnym charakterem do sąsiadującej zabudowy osiedlowej, zapisanej w dokumentach obowiązujących. Podobnie jej emisyjny charakter zbliżony będzie do ogólnego zestawu emisji (zanieczyszczeń powietrza, ścieków, odpadów, hałasu) notowanego w otoczeniu.

Rezygnacja z najbardziej uciążliwych funkcji związanych z obsługą pojazdów sprzyja lokalizacji na obszarze planu funkcji mieszkaniowych oraz związanych z ochroną zdrowia oraz jest korzystna dla warunków życia mieszkańców pobliskich domów.

Oceniany projekt dokumentu nie zwiększa zatem w sposób istotny obciążenia środowiska w stosunku do efektów aktualnie planowanego zagospodarowania i nie narusza ocen sformułowanych w prognozach oddziaływania na środowisko ustaleń obowiązujących planów miejscowych (Grechuta 2005, Sągin 2012).

9.2. Oddziaływanie ustaleń planu na poszczególne komponenty środowiska

Powierzchnia ziemi

Realizacja ustaleń planu, w całości w obrębie terenu silnie zmienionego przez działalność człowieka, nie doprowadzi do nowych, wcześniej nie uwzględnianych znaczących przekształceń powierzchni ziemi. Najsilniejsze przekształcenia powstaną w przypadku budowy kondygnacji podziemnych.

Przyjęte w projekcie dokumentu rozwiązania w zakresie rozwoju infrastruktury, szczególnie systemu odprowadzania ścieków i wód opadowych oraz gospodarki odpadami stanowią skuteczne zabezpieczenie w warunkach miejskich przed skażeniem gruntu.

Stan aerosanitarny, klimat akustyczny

Przyjęty w projekcie dokumentu sposób zaopatrzenia w ciepło – z nieemisyjnych lub niskoemisyjnych źródeł lokalnych lub z sieci ciepłowniczej – nie będzie prowadził do pogorszenia lokalnego stanu aerosanitarnego, zresztą dość dobrego. Podstawowym źródłem zanieczyszczeń powietrza na omawianym terenie pozostanie ruch samochodowy. Zmiana ustaleń planu nie spowoduje reorganizacji ruchu pojazdów jakiego można się spodziewać na podstawie obowiązujących przepisów prawa miejscowego.

Komunikacja oraz usługi będą również źródłem hałasu. Projekt planu, stosownie do wymagań art. 114 ustawy z dnia 27.04.2001r. *Prawo ochrony środowiska* i zgodnie z rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 14.06.2007 r. w *sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku*, objętą nim zabudowę pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu klasyfikuje jako tereny zabudowy mieszkaniowo usługowej.

Wody powierzchniowe i podziemne

Odprowadzane z terenu zabudowy ścieki komunalne będą odbierane poprzez zbiorczą sieć kanalizacji i oczyszczane w ramach miejskiego systemu oczyszczania ścieków. Przyjęte

rozwiązania w zakresie odprowadzania ścieków komunalnych zapewniają ochronę gruntu, wód powierzchniowych i podziemnych przed skażeniem.

Wody opadowe z jezdni i ewentualnie innych powierzchni utwardzonych odbierane będą do systemu kanalizacji burzowej. Potrzeby ochrony wód powierzchniowych przed zanieczyszczeniem poprzez wody opadowe kierowane do sieci kanalizacyjnej będą zaspokajane także w ramach przedsięwzięć ogólnomiejskich (urządzenia podczyszczające na sieci kanalizacyjnej poza obszarem planu). Lokalny jedynie charakter ruchu samochodowego sprawia, że odpływ zanieczyszczeń z dróg będzie stosunkowo niewielki i nawet dopuszczone odprowadzanie wód deszczowych do ziemi nie będzie stanowiło istotnego zagrożenia dla wód podziemnych.

Prace budowlane i funkcjonowanie obiektów (także powierzchni komunikacyjnych) będą się wiązały z zanieczyszczeniem podłoża (np. substancjami ropopochodnymi) jednak o niewielkim zasięgu, nie stanowiącym zagrożenia dla poziomów wodonośnych.

Szata roślinna, fauna

Szata roślinna na terenie planu została całkowicie ukształtowana przez człowieka. Istotną jej część stanowi zieleni urządzona. Towarzyszą jej niewielkie płaty zbiorowisk ruderalnych. Realizacja ustaleń projektu planu, przy zachowaniu dotychczas zakładanej powierzchni zabudowy nie zmieni jakościowego charakteru szaty roślinnej ale doprowadzi do całkowitej przebudowy pokrywy roślinnej. Prace budowlane doprowadzą do utraty lub przebudowy części powierzchni zieleni urządzonej i zbiorowisk ruderalnych, w tym ok. 50 letniego zadrzewienia topolowego w sąsiedztwie budynku kotłowni. Zagrożenie zieleni w sąsiedztwie (w tym lip i kasztanowca w wieku 80-90 lat), a także lasów komunalnych nie będzie istotnie większe niż było by w przypadku realizacji obecnych ustaleń planów. Jego ostateczny poziom będzie uzależniony od rozwiązań projektowych. Projekt przy tym w pasie drogi wewnętrznej ustala ochronę zadrzewień – pielęgnację istniejących drzew, a w przypadku wycinki, uzupełnienia nowymi nasadzeniami.

Realizacja ustaleń planu nie wpłynie na charakter fauny zasiedlającej tę część miasta.

9.3. Stopień ochrony przyrody

Składniki przyrody w granicach planu zostały całkowicie przekształcone przez człowieka. Ustalenia dokumentu nie likwidują zatem żadnych naturalnych lub półnaturalnych elementów. Zmiana dotychczasowych zapisów nie zwiększa również zagrożenia dla pobliskich terenów leśnych ani starodrzewu w zieleni urządzonej, w tym lipowo-

kasztanowcowej alei przy ul. 23 Marca, objętej propozycją ochrony jako pomnik przyrody (Studium...).

9.4. Oddziaływanie na wartości kulturowe i krajobraz

Realizacja nowo planowanego obiektu na zapleczu wysokiej zabudowy wielorodzinnej i do niej nawiązującego nie zmieni dotychczasowego charakteru krajobrazu. Jego wpływ na estetykę osiedla będzie zależał bezpośrednio od jakości architektury. W zasięgu oddziaływania realizacji zmienionych ustaleń planu nie ma obiektów znajdujących się w rejestrze lub ewidencji zabytków.

9.5. Zgodność z przepisami dotyczącymi zabezpieczenia wartości przyrodniczych i kulturowych oraz wskazaniami opracowania ekofizjograficznego

Obszar zmiany planu nie jest objęty żadną formą obszarowej ochrony przyrody, określoną w ustawie z dn. 16.04.2004 r. *o ochronie przyrody*. Zmiana ustaleń obowiązującego dokumentu nie będzie miała wpływu na warunki ochrony Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego.

Ustalenia projektu realizują zasady ochrony wartości kulturowych i przyrodniczych, sformułowane w przepisach prawa i innych dokumentach obowiązujących na terenie Sopotu. Uwzględniają także ocenę uwarunkowań przyrodniczych zagospodarowania terenu, zawartą w dotychczasowym opracowaniu ekofizjograficznym (Grechuta 2004) i przyjmują wskazany tam kierunek działania w zakresie ochrony jakości środowiska.

10. Metody analizy skutków realizacji postanowień planu

Realizacja ustaleń planu miejscowego nie będzie przyczyną form oddziaływania na środowisko wymagających indywidualnej oceny. Stan aerosanitarny, jakość klimatu akustycznego miasta i jakość wód powierzchniowych są i będą kontrolowane w ramach procedur państwowego monitoringu środowiska. Jakość wód odprowadzanych siecią kanalizacyjną będzie kontrolowana w ramach obowiązków dysponenta sieci, określonych w przepisach szczegółowych i pozwoleniu wodno prawnym.

11. Kompensacja przyrodnicza, rozwiązania alternatywne

Ze względu na brak znaczącego oddziaływania rozwiązań zawartych w projekcie dokumentu na funkcjonowanie i integralność systemu przyrodniczego miasta nie są konieczne

działania na rzecz przyrodniczej kompensacji skutków realizacji ustaleń planu, nie proponowano także rozwiązań alternatywnych.

12. Wnioski

1. Projekt planu miejscowego zmienia ustalenia dwóch obowiązujących obecnie dokumentów. Wyznacza dwie kategorie terenów: MW/U – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem usług i KDW– teren drogi wewnętrznej.
2. Ustalenia projektu planu zwiększają intensywność możliwej zabudowy (głównie poprzez zwiększenie jej wysokości) nawiązując nią jednak do sąsiadującej zabudowy osiedlowej. Jej emisyjny charakter zbliżony będzie do ogólnego zestawu emisji notowanego w otoczeniu. Rezygnacja z najbardziej uciążliwych funkcji związanych z obsługą pojazdów sprzyja lokalizacji funkcji mieszkaniowych oraz związanych z ochroną zdrowia oraz jest korzystna dla warunków życia mieszkańców pobliskich domów.
3. Oceniany projekt dokumentu nie zwiększa w sposób istotny obciążenia środowiska w stosunku do efektów aktualnie planowanego zagospodarowania i nie narusza ocen sformułowanych w Prognozach oddziaływania na środowisko ustaleń planów miejscowych obecnie obowiązujących.
4. Ustalenia dokumentu nie likwidują żadnych naturalnych lub półnaturalnych elementów środowiska, nie zwiększają również zagrożenia dla pobliskich terenów leśnych ani starodrzewu w zieleni urządzonej, w tym lipowo-kasztanowcowej alei przy ul. 23 Marca, objętej propozycją ochrony jako pomnik przyrody.
5. Realizacja nowo planowanego obiektu na zapleczu wysokiej zabudowy wielorodzinnej nie zmieni dotychczasowego charakteru krajobrazu; jego wpływ na estetykę osiedla będzie zależał bezpośrednio od jakości architektury.
6. Zmiana ustaleń obowiązującego dokumentu nie będzie miała wpływu na warunki ochrony Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego.
7. Ustalenia projektu realizują zasady ochrony wartości kulturowych i przyrodniczych, sformułowane w przepisach prawa i innych dokumentach obowiązujących na terenie Sopotu. Uwzględniają także ocenę uwarunkowań przyrodniczych zagospodarowania

terenu, zawartą w dotychczasowym opracowaniu ekofizjograficznym i przyjmują wskazany tam kierunek działania w zakresie ochrony jakości środowiska.

8. Skutki realizacji ustaleń planu dla jakości środowiska będą kontrolowane w drodze procedur państwowego monitoringu środowiska.
9. Nie ma podstaw do podejmowania przyrodniczej kompensacji skutków realizacji ustaleń planu.



mgr Paweł Sagin
BIEGŁY Z LISTY WOJEWODY POMORSKIEGO
W ZAKRESIE OCHRONY PRZYRODY (NR 083)

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* (t.j. Dz. U. z 2015 r. poz. 199) 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* (t.j. Dz.U. 2016 poz. 353 z późn. zmianami) Prezydent Miasta Sopotu obwieszczeniem zawiadomił o podjęciu przez Radę Miasta Sopotu uchwały nr XXI/279/2016 z dnia 12 września 2016r. o *przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu po byłej kotłowni w rejonie ul. 23 Marca i ul. Zacisze w mieście Sopocie (symbol planu M-3/03a)*. Zainteresowani mogli składać do Prezydenta Miasta Sopotu wnioski do prognozy oddziaływania na środowisko w terminie do dnia 17.10.2016 r. W wyznaczonym terminie Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Gdańsku złożył wniosek:

„Dla całej prognozy terenu należy zamieścić załącznik graficzny obrazujący położenie obszaru planu na tle sąsiadujących form ochrony przyrody. Jednocześnie zwraca uwagę na treść przepisów odrębnych”.

Wniosek został uwzględniony w tekście Prognozy oddziaływania na środowisko miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu po byłej kotłowni w rejonie ul. 23 Marca i ul. Zacisze w mieście Sopocie.

OŚWIADCZENIE AUTORA PROGNOZY

Zgodnie z art. 51 ust. 2 pkt 1 lit. f oraz art. 74a 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* oświadczam, że:

- ukończyłem, w rozumieniu przepisów o szkolnictwie wyższym jednolite studia magisterskie na kierunku związanym z kształceniem w obszarze nauk przyrodniczych z dziedzin nauk biologicznych oraz nauk o Ziemi,
- posiadam ponad 5-letnie doświadczenie w pracach w zespołach przygotowujących raporty o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko i prognozy oddziaływania na środowisko oraz brałem udział w przygotowaniu ponad 5 raportów o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko i prognoz oddziaływania na środowisko,
- jestem świadomy odpowiedzialności karnej za złożenie fałszywego oświadczenia.



mgr Paweł Sagin
BIEGŁY Z LISTY WOJEWODY POMORSKIEGO
W ZAKRESIE OCHRONY PRZYRODY (NR 083)