

Prognoza oddziaływania na środowisko

dla projektu miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego miasta Pruszcz Gdański
„Rejon ul. Kupieckiej”

Wykonawca:

Joanna Skierka

(podpis elektroniczny)

Gdańsk, 3 października 2024 r.

SPIS TREŚCI

I.	STRESZCZENIE USTALEŃ PROGNOZY OOŚ.....	4
II.	INFORMACJE WSTĘPNE	12
1.	Zawartość i główne cele projektowanego dokumentu	12
2.	Metody zastosowane przy sporządzaniu prognozy	14
III.	POWIĄZANIE DOKUMENTU Z OBOWIĄZUJĄCYMI AKTAMI PRAWNYMI, PLANAMI I STRATEGIAMI I CELE ŚRODOWISKOWE W DOKUMENTACH STRATEGICZNYCH.....	15
1.	Powiązanie projektowanego dokumentu z innymi dokumentami	15
2.	Cele ochrony środowiska ustanowione na szczeblu międzynarodowym, wspólnotowym i krajowym, istotne z punktu widzenia projektowanego dokumentu.....	17
3.	Uwagi zawarte w innych prognozach ooś dla dokumentów powiązanych z opracowywanym dokumentem	21
IV.	OPIS, ANALIZA I OCENA PRAWDOPODOBIŃSTWA WYSTĄPIENIA ORAZ SKALI POSZCZEGÓLNYCH ODDZIAŁYWAŃ	21
1.	Istniejący stan środowiska na obszarach objętych przewidywanym znaczącym oddziaływaniem	21
2.	Problemy ochrony środowiska istotne z punktu widzenia realizacji projektowanego dokumentu	29
3.	Potencjalne zmiany stanu środowiska przy braku realizacji projektowanego dokumentu	30
4.	Przewidywane rodzaje oddziaływań dla ustaleń projektu MPZP.....	30
V.	ROZWIĄZANIA ZAPOBIEGAJĄCE, OGRANICZAJĄCE I KOMPENSUJĄCE NEGATYWNE ODDZIAŁYWANIA USTALEŃ DOKUMENTU NA ŚRODOWISKO I MONITORING ODDZIAŁYWAŃ.....	44
1.	Rozwiązania chroniące środowisko zastosowane w projekcie MPZP	44
2.	Rozwiązania alternatywne do rozwiązań zawartych w projektowanym dokumencie biorąc pod uwagę cele i zasięg geograficzny dokumentu oraz cele i przedmiot ochrony obszaru Natura 2000 oraz integralność obszaru.....	47
3.	Propozycje metod do analizy skutków realizacji postanowień projektowanego dokumentu i częstotliwość jej przeprowadzania.....	47
VI.	ZAŁĄCZNIKI	47

I. STRESZCZENIE USTALEŃ PROGNOZY OOŚ

Prognoza oddziaływania na środowisko (prognoza ooś) opisuje, analizuje i ocenia projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Pruszcz Gdański „Rejon ul. Kupieckiej” (dalej: MPZP Pruszcz Gdański - Kupiecka).

Podstawę do rozpoczęcia procedury opracowania MPZP Pruszcz Gdański - Kupiecka stanowi uchwała nr LXV/630/2024 Rady Miasta Pruszcz Gdański z dnia 14 lutego 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Pruszcz Gdański „Rejon ul. Kupieckiej”. Sporządzenie prognozy ooś dla projektu MPZP jest elementem strategicznej ooś. Obowiązek przeprowadzenia oceny wynika z art. 46 pkt 1 ustawy z dnia 3 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. z 2024 r. poz. 1112, dalej: ustawa ooś). Zakres informacji uwzględnionych w prognozie ooś oparto na wymogach wskazanych w art. 51-52 ustawy ooś oraz uzgodnieniach zakresu szczegółowości prognozy dokonanych przez Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Gdańsku oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Pruszczu Gdańskim. Przy opracowywaniu prognozy ooś przeanalizowano obowiązujący dla tego terenu MPZP, projekt MPZP Pruszcz Gdański - Kupiecka, krajowe i lokalne programy oraz strategie dotyczące planowania przestrzennego i ochrony środowiska, publicznie dostępne dane, materiały kartograficzne.

Projekt MPZP Pruszcz Gdański - Kupiecka dotyczy powierzchni ok. 55 ha w południowo - zachodniej części miasta Pruszcz Gdański. Obszar ograniczony jest terenem linii kolejowej nr 229 (od północy), drogą krajową nr 91 – ul. Grunwaldzką (od wschodu), ul. Batalionów Chłopskich oraz ul. Zastawną (od południa), granicą administracyjną miasta z gminą Pruszcz Gdański (od zachodu). Teren objęty opracowaniem jest w większości zainwestowany, ulokowane są na nim obiekty produkcyjne i usługowe, sieci i urządzenia infrastrukturalne oraz ciągi komunikacyjne. Fragment niezainwestowany zlokalizowany jest w środkowej części obszaru. Obszar ma dobrą dostępność komunikacyjną, w tym środkami miejskiej komunikacji autobusowej i rowerem oraz posiada dostęp do niezbędnych do obsługi terenu sieci infrastruktury technicznej. Sąsiedztwo obszaru stanowią tereny drogowe, inne tereny produkcyjno – usługowe, tereny usługowe, teren cmentarza, tereny zieleni publicznej, na niewielkim fragmencie – tereny zabudowy mieszkaniowej 1-rodzinnej i usługowej. Od wschodu obszar sąsiaduje z terenami dróg publicznych i wewnętrznych, terenami zabudowy usługowej, terenem infrastruktury elektroenergetycznej, wodociągowej, gazowej.

W projekcie MPZP proponuje się utrzymanie zasadniczych funkcji ustalonych w obowiązującym MPZP Pruszcz Gdański – Zastawna, z niewielką modyfikacją co do poszczególnych rozwiązań. Na zainwestowanych terenach utrzymuje się przeznaczenie go na cele usług i produkcji w obrębie 5 jednostek. Terenom towarzyszą ciągi komunikacyjne proponowane jako droga główna ruchu przyspieszonego (ul. Grunwaldzka), główna (ul. Zastawna), lokalne (ul. Batalionów Chłopskich, Kupiecka), dojazdowe (ul. Towarowa, ul. Kredytowa, ul. Handlowa) oraz wewnętrzne. Ponadto wyszczególniono tereny komunikacji szynowej i kolejowej, tereny infrastruktury technicznej lub komunikacji pieszo – rowerowej, obiekty infrastruktury energetycznej oraz oznaczono przebieg i funkcyjne strefy ochronne linii wysokiego i średniego napięcia oraz przebieg i strefy kontrolowane wysokoprężnych przewodów gazowych i rozdzielnię gazową. Dodatkowo w projekcie MPZP Pruszcz Gdański - Kupiecka zaktualizowano i uszczegółowiono niektóre zagadnienia z uwagi na czas jaki upłynął od przyjęcia MPZP Pruszcz Gdański - Zastawna i MPZP Pruszcz Gdański – Osiedle Mickiewicza

(2004 r.), zmiany w zagospodarowaniu terenu i w stanie środowiska oraz odmienne uwarunkowania prawne.

Projekt MPZP ma na celu wskazanie sposobu zagospodarowania ww. obszaru w sposób umożliwiający pogodzenie interesów przestrzennych, gospodarczych, społecznych oraz ochrony środowiska. Projekt MPZP wykazuje ścisłą zależność z takimi dokumentami jak Plan zagospodarowania przestrzennego obszaru metropolitalnego Gdańsk – Gdynia – Sopot 2030 (PZP OMT G-G-S 2030), Zmiana Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Miasta Pruszcz Gdański (SUIKZ 2016), miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego Miasta Pruszcz Gdański – Zastawna i Pruszcz Gdański - Osiedle Mickiewicza.

Projekt MPZP Pruszcz Gdański - Kupiecka **przyczyni się do realizacji działań i osiągnięcia celów środowiskowych wyznaczonych w dokumentach strategicznych**, m.in. Planie Gospodarowania Wodami na Obszarze Dorzecza Wisły (APGW Wisła 2022), Strategicznym plan adaptacji dla sektorów i obszarów wrażliwych na zmiany klimatu do roku 2020 z perspektywą do roku 2030 (SPA 2020), Programie Ochrony Środowiska Województwa Pomorskiego 2030 (POŚ WP), Planie Gospodarki Odpadami dla Województwa Pomorskiego 2022 (PGO WP 2022), Programie ochrony powietrza dla strefy pomorskiej, w której został przekroczony poziom dopuszczalny pyłu zawieszzonego PM10 oraz poziom docelowy benzo(a)pirenu (POP - strefa pomorska), Programu Ochrony Środowiska dla Gminy Miejskiej Pruszcz Gdański na lata 2023-2026 z perspektywą do roku 2030 (POŚ Miasto Pruszcz Gdański), Planie gospodarki niskoemisyjnej dla Gminy Miejskiej Pruszcz Gdański (PGN), Miejskim Planie Adaptacji do zmian klimatu dla miasta Pruszcz Gdański do 2030 roku (MPA).

W celu przeanalizowania wpływu ustaleń projektu MPZP Pruszcz Gdański - Kupiecka na środowisko ustalono obecny stan środowiska na obszarze opracowania i w sąsiedztwie, określono główne problemy ochrony środowiska związane z projektowanym zagospodarowaniem, możliwe rodzaje oddziaływań na etapach realizacji i użytkowania zainwestowania. Ostatnim krokiem była analiza zapisów projektu MPZP Pruszcz Gdański - Kupiecka pod kątem zapewnienia odpowiednich rozwiązań chroniących środowisko, zaproponowanie metod monitorowania wpływu nowego zagospodarowania na środowisko oraz stanowisko w sprawie alternatywnych wariantów z uwagi na przedmiot i cele ochrony w obszarach chronionych przyrodniczo, w tym Natura 2000.

Bieżący stan środowiska opisano z uwzględnieniem istniejącej zabudowy, terenów komunikacji, obiektów i przestrzeni zabytkowych i form ochrony przyrody. Na analizowanym terenie nie wyznaczono obszarów górniczych, obszarów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych, obszarów ograniczonego użytkowania, złóż kopalin i obszarów perspektywicznych dla ich wydobycia, obszarów wymagających rehabilitacji, lokalizacji inwestycji celu publicznego rangi lokalnej ani ponadlokalnej. Obszar nie znajduje się na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią. W północnej części obszaru opracowania zlokalizowane są zamknięte tereny kolejowe oraz zidentyfikowano teren potencjalnego historycznego zanieczyszczenia powierzchni ziemi. Cały obszar opracowania jest objęty powierzchniami o ograniczonej wysokości obiektów z uwagi na lokalizację lotniska wojskowego w granicach miasta. W zachodniej części obszaru, z uwagi na obecność przewodów gazociągów wysokoprężnych oraz podziemny przebieg linii wysokiego napięcia obowiązują strefy kontrolowane i ograniczonego zagospodarowania. Do północnego fragmentu obszaru opracowania – ul. Zastawnej przylega teren Cmentarza Żołnierzy Radzieckich a w niewielkiej odległości od wschodniej granicy opracowania znajduje się miejskie komunalne ujęcie wód podziemnych z otworami studziennymi.

Fizjograficznie teren przynależy w większości do mezoregionu Pojezierze Kaszubskie i w niewielkim stopniu do mezoregionu Żuławy Wiślane, zajmuje powierzchnię w strefie styku i wzajemnego oddziaływania strefy wysoczyznowej z równiną, w obrębie stożka napływowego

powstałego przez oddziaływanie utworów niesionych z wysoczyzny i odkładanych w ujściu rzeki Raduni. Rzeźba obszaru jest nieurozmaicona, niewielkie nachylenia występują z kierunku zachodniego na wschód i na południe i nie stwarzają ryzyka ruchów osuwiskowych. Poza gruntami antropogenicznymi, na obszarze występują przede wszystkim czwartorzędowe piaskami i żwiry stożków napływowych oraz na niewielkich fragmentach piaski i żwiry rzeczne tarasów nadzalewowych i glacialne gliny zwałowe przewarstwione piaskami i żwirami. Poziom wody gruntowej w obrębie tarasu plejstoceniowego kształtuje się od 2,0 m do 3,0 m p.p.t. a lokalnie zalega nawet głębiej.

Na obszarze nie występują ciekły wodne ani jeziora. Obszar znajduje się w zlewniach Raduni i Strugi Gęś, których koryta znajdują się odpowiednio ok. 65 m na północ od granicy opracowania i ok. 50 m na wschód od granic opracowania. W obrębie obszaru zlokalizowane są trzy zbiorniki retencyjne do gromadzenia wód opadowych z terenów zabudowanych – dwa mają charakter typowo antropogeniczny, jeden cechuje się większą naturalnością. Obszar przynależy do zlewni 3 jednolitych części wód powierzchniowych rzecznych: *Motława od Dopytywu z Lubiszewa do ujścia wraz z Radunią od Kanału Raduńskiego do ujścia i Kłodawą od Styny do ujścia* o kodzie RW20001148699, *Radunia od Strzelenki do Kanału Raduńskiego* o kodzie RW200011486879, *Gęś* o kodzie RW2000104868929, które cechują się złym stanem i są zagrożone nieosiągnięciem wyznaczonych dla nich celów środowiskowych z uwagi na wysokie poziomy zanieczyszczeń antropogenicznych (benzo(a)pirenu, bromowanych difenyloeterów) oraz nieprawidłowe wskaźniki fizykochemiczne. Dla każdej z JCWP ustalono odstępstwa od osiągnięcia celów podstawowych.

Obszar znajduje się w granicach jednolitej części wód podziemnych nr 13 o kodzie PLGW200013 w dobrym stanie ilościowym i jakościowym, dla której utrzymanie tego stanu nie jest zagrożone. Ponadto obszar zlokalizowany jest na głównym zbiorniku wód podziemnych (GZWP) nr 111 „*Subniecka Gdańska*” i w sąsiedztwie komunalnego ujęcia wody pitnej dla miasta. W granicach obszaru dodatkowo występuje 1 ujęcie prywatne. Zasoby wód podziemnych, z uwagi na ich głębokie zaleganie, dobrą izolację i długi okres przenikania zanieczyszczeń, nie są zagrożone pod względem jakościowym.

Dla obszaru występuje dostępność infrastruktury technicznej. W granicach obszaru znajdują się sieci wodociągowa, kanalizacji deszczowej, kanalizacji sanitarnej, gazowa, teletechniczna i energetyczna (napowietrzna jak i kablowa). Sieć ciepłownicza ma charakter przede wszystkim sieci wewnętrznej a nie zbiorczej miejskiej. Odprowadzanie wód deszczowych z terenów zabudowanych i dróg odbywa się do systemu kanalizacji deszczowej, zbiorników retencyjnych a na terenach nieprzekształconych poprzez naturalne wnikanie w grunt. Odpady są odbierane przez podmioty zewnętrzne i zagospodarowane zgodnie z przepisami krajowymi i lokalnymi. W granicach opracowania zlokalizowany jest miejski punkt selektywnej zbiórki odpadów komunalnych (PSZOK) a także punkt skupu złomu i surowców wtórnych.

Warunki topoklimatu są kształtowane przez klimat tarasu wysoczyzny modyfikowany warunkami zainwestowania miejskiego oraz wpływami z terenów równiny deltowej. Warunki klimatyczne, w tym przewietrzanie terenu są zasadniczo korzystne choć nieco obniżone z uwagi na uciążliwości komunikacyjne od dróg oraz linii kolejowej przecinającej miasto. Na stan atmosfery wpływać też może obecność w sąsiedztwie rzeki Raduni powodując miejscowo większą wilgotność powietrza.

Spośród zjawisk towarzyszących zmianom klimatu, największe znaczenie dla przedmiotu projektu MPZP mogą mieć: intensywne opady deszczu generujące lokalne podtopienia, fale dni gorących i upalnych, oblodzenia, burze, nawałnice i porywiste wiatry.

Teren miasta, wg badań monitoringowych jakości powietrza w 2023 r. był obszarem przekroczeń poziomów ozonu ocenianego w kontekście ochrony ludzi i ochrony roślin. Aktualnie pyły i gazy generowane na obszarze pochodzą przede wszystkim z ruchu pojazdów i maszyn po utwardzonych

ciągach komunikacyjnych i placach manewrowych, ze składowania materiałów na odkrytych przestrzeniach, ogrzewania budynków jak również źródeł instalacyjnych związanych z prowadzoną na obszarze działalnością produkcyjną.

Teren opracowania jest dotknięty w porach dnia i nocy oddziaływaniem hałasu komunikacyjnego od strony drogi krajowej nr 91 (ul. Grunwaldzka) i obwodnicy Trójmiasta (droga A1/S6). Brak jest danych o hałasie generowanym ze strony drogi wojewódzkiej nr 226 (ul. Zastawna). Dodatkowo na terenie występuje hałas ze strony ruchu pojazdów po drogach lokalnych i dojazdowych oraz z pracy urządzeń w obrębie zabudowy kubaturowej (urządzenia wentylacyjne, chłodnicze). Obszar nie jest narażony na hałas lotniskowy ani kolejowy (linia 229 nie jest wykorzystywana do regularnych przewozów). Z uwagi na aktualne przeznaczenie obszaru w obowiązujących MPZP jak i jego faktyczne zagospodarowanie, nie ma na nim terenów chronionych akustycznie w rozumieniu przepisów ustawy *Prawo ochrony środowiska*.

Na analizowanym obszarze znajdują się instalacje emitujące do środowiska pole elektromagnetyczne (PEM) – są to urządzenia nadawczo-odbiorcze telefonii komórkowej umieszczone na masztach we wschodniej części obszaru oraz napowietrzne linie energetyczne średniego i niskiego napięcia oraz towarzyszące im urządzenia (rozdzielnie, transformatory). W zachodniej części terenu, w gruncie przebiegają przewody linii wysokiego napięcia 110 kV. Mimo ww. infrastruktury, obszar w stanie istniejącym, nie jest narażony na ponadnormatywne oddziaływanie ze strony pola elektromagnetycznego (PEM). Na obszarze i w bliskim jego sąsiedztwie nie występują zakłady stwarzające ryzyko poważnej awarii.

W granicach terenu opracowania projektu MPZP nie znajdują się obiekty zabytkowe. Środkowa część obszaru znajduje się jednak w strefie ochrony archeologicznej.

Krajobraz obszaru w większości reprezentuje krajobraz zurbanizowany poprzez obecność zabudowy przemysłowo – usługowej i towarzyszącej jej infrastruktury. W przestrzeni widoczne są przede wszystkim obiekty kubaturowe, dodatkowo wyróżniają się maszty telekomunikacyjne. Urządzona zieleń przy obiektach korzystnie wpływa na postrzeganie i odbiór terenów zabudowanych choć w przypadku terenów wzdłuż ul. Kupieckiej obejmuje stosunkowo mało zieleni średniowysokiej i wysokiej. W niezabudowanej, środkowej części obszaru, występuje seminaturalna roślinność zielna oraz samosiew drzew i krzewów, które mogą być też odbierane przez osoby postronne jako tereny zaniedbane.

Na powierzchniach zainwestowanych obszaru roślinność występuje w postaci zbiorowisk roślin ruderalnych oraz terenów urządzonej zieleni przy obiektach i ciągach komunikacji. Zieleń urządzona obejmuje trawniki, formowane krzewy występujące liniowo, skupiskowo i pojedynczo. Przy ciągach komunikacyjnych oraz przy granicy terenów zabudowanych obecne są również wysokie, dojrzałe drzewa liściaste (m.in. topole włoskie, lipy, klony, świerki, żywotniki), które ze względu na swoje rozmiary, funkcje izolacyjne oraz krajobrazowe powinny być utrzymywane w dobrym stanie fitosanitarnym. W przestrzeni niezabudowanej w środkowej części obszaru występuje seminaturalna roślinność zielna oraz samosiew drzew i krzewów, które pełnią istotne funkcje ekosystemowe. Ogólnie teren nie stanowi miejsca dogodnego dla stałych tras migracji zwierząt po terenie z uwagi na obecność wielkopowierzchniowej zabudowy, wygrodzenia poszczególnych nieruchomości czy intensywne użytkowanie dróg dojazdowych na teren. Obecna na terenie roślinność niską jak i drzewostan należy traktować jednak jako miejsca potencjalnego występowania przedstawicieli różnych grup roślin i zwierząt, w tym bezkręgowców, płazów, gadów, ptaków, ssaków przy czym spodziewać się przede wszystkim obecności zwierząt synantropijnych, które szybko adaptują się do przebywania w warunkach środowiska silnie przekształcanego przez człowieka.

Analizowany obszar położony jest poza granicami obszarowych form ochrony przyrody, w tym poza obszarami sieci Natura 2000 oraz poza korytarzami ekologicznymi.

Za **główne ryzyka i problemy** związane z projektowanym zagospodarowaniem uznano:

- zmniejszenie powierzchni biologicznie czynnej, przekształcenia warstw gleby w wyniku wprowadzania nowej zabudowy, budowli i infrastruktury;
- zwiększoną emisję zanieczyszczeń pyłowo – gazowych i złośliwych do powietrza, hałasu i drgań na etapie zagospodarowania oraz na etapie użytkowania (w zależności od rodzaju i skali działalności);
- naruszenie stosunków gruntowo – wodnych, niewłaściwe zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych;
- niekontrolowany zrzut zanieczyszczeń z terenów produkcji i usług;
- pojawienie się nowych wytwórców i przetwórców odpadów, konieczność zagospodarowania odpadów w sposób zapewniający bezpieczeństwo sanitarne oraz dobry stan gleb i zasobów wodnych;
- zmiana warunków przewietrzania terenu w związku z nowym zagospodarowaniem terenu, zwiększenie powierzchni wystawionej na działanie słońca i wiatru, zwiększenie ryzyka uszkodzeń obiektów i infrastruktury na zainwestowanym terenie w związku z częstszym występowaniem zjawisk ekstremalnych, w tym ryzykiem podtopień;
- wykonanie obiektów w sposób wpływający negatywnie na walory estetyczno – krajobrazowe tej części miasta;
- ryzyko nadmiernej, nieuzasadnionej wycinki drzew i krzewów, ryzyko wprowadzenia gatunków obcych i inwazyjnych przy zagospodarowaniu terenu.

Dopuszczenie na obszarze zabudowy produkcyjnej i /lub usługowej może się wiązać z wprowadzeniem działalności zaliczanej do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których należy przeprowadzić postępowanie w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach.

Brak przyjęcia i realizacji postanowień projektu MPZP Pruszcz Gdański - Kupiecka spowoduje, że teren pozostanie w dotychczasowym użytkowaniu tj. w większości pozostanie zagospodarowany i będzie użytkowany na cele przemysłowo – usługowe. W przypadku niepodjęcia decyzji o jego zabudowie, roślinność obecna na terenie poddawana będzie pracom utrzymaniowym (wycinka lub przycinka drzew, wykaszanie roślinności zielnej) lub pozostawiona i podlegająca procesom sukcesji. Na podstawie ustaleń obecnie obowiązującego MPZP możliwe będzie zagospodarowanie środkowej, nieprzekształconej dotąd części obszaru przy czym sposób zagospodarowania terenu zgodnie z aktualnie obowiązującym MPZP nie będzie odpowiadał wymogom i trendom zgodnym z aktualną wiedzą o problemach ochrony środowiska, które dotyczą m.in. maksymalizacji retencji wód, uwzględniania obserwowanych i prognozowanych zmian klimatu oraz adaptacji zabudowy i infrastruktury do tych zmian. Zagospodarowanie obszaru nową zabudową lub przebudowa i rozbudowa zabudowy istniejącej na podstawie niezmienionych MPZP może też stwarzać wątpliwości interpretacyjne co do możliwości dopuszczenia na terenie określonych rodzajów przedsięwzięć. Obowiązujący plan odnosi się bowiem do nieaktualnych przepisów dotyczących oceny oddziaływania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko czy Prawa wodnego oraz zakładał rezerwę terenu pod napowietrzną linię energetyczną wysokiego napięcia, która finalnie została wykonana jako kablowa. Obowiązujący MPZP umożliwi składowanie materiałów, odpadów i innych przedmiotów na terenach otwartych. W kontekście wyżej opisanych uwarunkowań, należy stwierdzić że przyjęcie nowego MPZP jest zasadne a projekt MPZP ma przede wszystkim funkcję dostosowawczą – jego zmiana wynika z potrzeby adaptacji i realizacji zagospodarowania terenu w sposób

uwzględniający aktualny stan środowiska i wiedzę o zagrożeniach dla środowiska ze strony zabudowy przemysłowo-usługowej, aktualne uwarunkowania prawne oraz potencjał rozwojowy tej części miasta.

Z uwagi na znaczny już stopień przekształcenia i zagospodarowania terenu przewiduje się, że oddziaływania na środowisko podczas **realizacji zainwestowania** będzie stosunkowo ograniczone. Należy się spodziewać przede wszystkim adaptacji, modernizacji, rozbudowy istniejących już na terenie obiektów infrastruktury. Realizacja nowej zabudowy i infrastruktury oraz związane z tym przekształcanie gruntów i likwidacja roślinności będą realizowane w środkowej części obszaru, między terenami już zainwestowanymi. Przed przystąpieniem do jakichkolwiek prac ziemnych na terenie zakwalifikowanym jako miejsce potencjalnego historycznego zanieczyszczenia powierzchni ziemi, należy wykonać badania gruntu i ustalić najkorzystniejszy dla środowiska i ludzi sposób oczyszczenia go z zanieczyszczeń lub zabezpieczenia. Oddziaływanie na zasoby i stosunki wodne, stan akustyczny obszaru i aerosanitarny powietrza wokół miejsca prowadzenia prac będą miały raczej charakter czasowy, przemijalny. Przy zachowaniu właściwej organizacji budowy oraz racjonalnym wykorzystywaniu dostępnej przestrzeni, zasobów i energii, oddziaływania na zasoby wodne, gleby i powietrze można skutecznie zminimalizować. Przy projektowaniu i realizacji inwestycji konieczne będzie ponadto uwzględnianie czynników ryzyka klimatycznego – wystąpienia wysokich lub niskich temperatur, oblodzeń, intensywnych opadów atmosferycznych, które mogą wpływać na prawidłowe wykonawstwo prac lub harmonogram ich prowadzenia. Nie prognozuje się aby sam etap realizacji zainwestowania na danym terenie miał istotny wpływ na kształtowanie się zmian klimatu.

Zagrożeniem dla elementów przyrodniczych na etapie realizacji może być niezachowanie ostrożności podczas prac ziemnych i budowlanych skutkujące zniszczeniem siedlisk, miejsc lęgowych czy przedstawicieli chronionych gatunków roślin, zwierząt i grzybów.

Odbiór walorów estetyczno-krajobrazowych na etapie inwestycyjnym jest zmienny, zależy przede wszystkim od organizacji miejsca budowy i zakresu prac wykonywanych w danym momencie na terenie.

Oddziaływania na etapie użytkowania będą zależne przede wszystkim od profilu działalności produkcyjnej i /lub usługowej wprowadzonej na teren. Oddziaływanie na powierzchnię ziemi i gleby na etapie użytkowania zabudowy będzie miało zdecydowanie mniejszy zakres przy stosowaniu podstawowych zasad ochrony środowiska gruntowo – wodnego. Ryzyko zanieczyszczenia gleb oraz wód może wystąpić w sytuacjach niewłaściwego magazynowania odpadów, ruchu pojazdów czy ich tankowania lub mycia po/na niewystarczająco utwardzonych powierzchniach.

Użytkowanie obiektów wiązać się będzie z poborem wód podziemnych na cele socjalne oraz produkcyjno - usługowe. Pobór będzie się odbywał z miejskiej sieci wodociągowej na warunkach gestora sieci. Zasadne jest propagowanie odzysku wykorzystanej wody i jej ponownego zastosowania. Zagospodarowanie wytworzonych ścieków sanitarnych będzie możliwe jedynie do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej a ścieków przemysłowych – na warunkach ogólnie obowiązujących przepisów, w sposób dostosowany do specyfiki tych ścieków. Ścieki przemysłowe mają często specyficzny skład, są obciążone substancjami stwarzającymi zagrożenie dla środowiska gruntowo – wodnego oraz przyrodniczego i często wymagają ich oczyszczenia lub podczyszczenia już na terenie zakładu usługowego / produkcyjnego lub indywidualnego zagospodarowania (np. przekazania ich przez użytkownika terenu w całości do zagospodarowania zgodnie z przepisami). Prawidłowe użytkowanie infrastruktury wodociągowej i kanalizacyjnej nie będzie stwarzać ryzyka negatywnych oddziaływań na zasoby wodne.

W kontekście ochrony zasobów wodnych i adaptacji do zmian klimatu istotne jest zapewnienie odpowiedniego zagospodarowania wód opadowych. Projekt MPZP wskazuje na obowiązek właściwego

zagospodarowania wód opadowych z utwardzonych powierzchni zanieczyszczonych, retencji części lub całości tych wód w granicach terenu, którym dysponuje inwestor, zakaz odprowadzania wód opadowych w sposób niezgodny poza własny teren. Powyższe uregulowania pozwolą podmiotom gospodarczym na ponowne wykorzystanie czystych wód opadowych (np. z dachów) w zakładzie (np. do utrzymania zieleni, mycia posadzek technicznych, na cele przeciwpożarowe), natomiast gestorowi sieci deszczowej umożliwią bezpieczniejszą eksploatację infrastruktury i ochronę przed jej przeciążeniem hydraulicznym. Prognozuje się, że stosowanie tych zasad zapewni właściwe zagospodarowanie wód opadowych, uchroni tereny zainwestowane przed podmywaniem oraz pozwoli na zachowanie jednolitych części wód podziemnych i powierzchniowych w dobrym stanie.

Na jakość powietrza w perspektywie długoterminowej wpływ będzie miała emisja pyłów i gazów z ruchu pojazdów poruszających się po okolicznych drogach, spalania paliw na cele ogrzewania obiektów, czynności w procesach produkcji i usług. Zaopatrzenie obiektów w ciepło zostanie zapewnione w sposób sieciowy (miejska sieć ciepła, sieć gazowa) lub w sposób indywidualny z wykorzystaniem niskoemisyjnych i nieemisyjnych paliw. Do źródeł nieemisyjnych zaliczają się instalacje odnawialnych źródeł energii.

Przy uwzględnieniu zachowania powierzchni umożliwiających przewietrzanie terenu, skali nowego zagospodarowania, zaproponowanego minimalnego poziomu powierzchni biologicznie czynnej wynoszącego 20% dla terenów usługowo – produkcyjnych oraz obowiązków prawnych w zakresie zapobiegania i minimalizowania emisji liniowych, powierzchniowych i instalacyjnych, nie przewiduje się wystąpienia skumulowanego oddziaływania na element środowiska jakim jest powietrze. Zapisy projektu MPZP, poprzez zakaz składowania na otwartym terenie, nie dopuszczą do przetrzymywania poza obiektami kubaturowymi materiałów sypkich, które mogłyby powodować unos pyłów czy gazów poza granice terenu będącego w dyspozycji Inwestora.

Z emisją zanieczyszczeń do powietrza wiązać się może występowanie substancji złownonych. W projekcie MPZP Pruszcz Gdański – Kupiecka znajdują się zapisy co do zasady eliminujące zagospodarowanie terenu powodujące powstawanie i emisję odorów. Należy mieć jednak na uwadze, że ocena tego czy coś jest odorem i ocena uciążliwości zapachowej substancji jest problematyczna z uwagi na brak unormowań prawnych w tym temacie. Ograniczanie a nawet likwidacja takich emisji jest jednak możliwe m.in. poprzez odpowiednią lokalizację emitorów, dobór filtrów, zastosowanie odpowiednich systemów wentylacyjnych i nasadzenia zieleni ochronnej.

Zmniejszenie powierzchni biologicznie czynnej spowoduje zwiększenie powierzchni wystawionej na działanie energii słonecznej i siły wiatru. Oddziaływania tego rodzaju będą miały charakter długoterminowy choć natężenie danego oddziaływania zależne będzie od konkretnej sytuacji pogodowej w danym momencie. Istotne jest dostosowanie nowej zabudowy do zmian klimatu np. poprzez wykonanie obiektów z trwałych materiałów, uwzględnienie potrzeby ogrzewania / schładzania pomieszczeń, zapewnienie awaryjnego zasilania w media, utrzymanie odpowiedniego poziomu powierzchni przepuszczalnych i odpowiedniego udziału zieleni na terenie.

Występowanie hałasu i drgań do środowiska na etapie użytkowania powodowane będzie ruchem pojazdów oraz pracą urządzeń (w tym wentylatorów, klimatyzatorów, agregatów prądotwórczych) i maszyn wykorzystywanych przy czynnościach produkcji i usług. Oddziaływanie to określono jako lokalne, możliwe do ograniczenia na podstawie przepisów ogólnych i przy zastosowaniu rozwiązań technicznych i nietechnicznych. Prognozuje się, że nie dojdzie do powstania uciążliwości z tytułu hałasu i drgań na obszarze oraz poza terenem.

W odniesieniu do oddziaływania hałasu, drgań i zanieczyszczeń aerosanitarnych w obrębie granic opracowania projektu MPZP należy też zwrócić uwagę na właściwe ulokowanie poszczególnych

obiektów produkcyjnych i usługowych względem siebie, zastosowanie odpowiednich rozwiązań chroniących przed negatywnym wpływem obiektów produkcyjnych i usługowych na innych użytkowników obszaru. Minimalizowanie uciążliwości będzie miało szczególne znaczenie przy lokowaniu obiektów usługowych przeznaczonych na cele oświaty, wychowania, domów opieki, biur, moteli, hoteli itp. W projekcie MPZP zawarto odpowiednie ustalenia dotyczące ochrony ludzi w tego rodzaju obiektach co może być realizowane m.in. poprzez odpowiednią izolacyjność przegród i dobór wysokiej jakości stolarki okiennej.

Powstające podczas użytkowania terenu odpady będą zarówno odpadami komunalnymi jak i odpadami specyficznymi z produkcji i usług. Ich ilość i szkodliwość będą zależne od rodzaju działalności prowadzonej na terenie oraz stosowanych technologii. Odpady komunalne są odpadami o sprawdzonych technologiach odzysku i unieszkodliwiania. Odpady poprodukcyjne i z usług mogą wymagać dodatkowych metod ich zabezpieczenia lub unieszkodliwienia jeszcze przed transportem do miejsca docelowego zagospodarowania.

Docelowe zagospodarowanie terenu do proponowanych funkcji, w sposób zgodny z ustaleniami MPZP, nie będzie miało znaczącego negatywnego wpływu na zasoby przyrody żywej oraz szlaki migracji organizmów. W projekcie MPZP ustalono wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej na poziomie minimum 20% dla terenów zabudowy usługowej i/lub produkcyjnej co umożliwi poprawne funkcjonowanie środowiska biotycznego i abiotycznego. Ochrona istniejącej już zieleni, jej adaptacja i uzupełnianie oraz wprowadzenie nowej zieleni z wykorzystaniem gatunków rodzimych, zminimalizuje potencjalne negatywne oddziaływania na środowisko biotyczne, będzie stanowić nową przestrzeń dla bytowania i żerowania zwierząt oraz przyczyni się do poprawy walorów estetyczno – krajobrazowych. Nowa zieleń będzie też ograniczać rozprzestrzenianie się hałasu oraz zanieczyszczeń pyłowo – gazowych na terenie i poza jego granicami. W celu ochrony ptactwa oraz nietoperzy przed prowadzeniem prac remontowych i modernizacyjnych obiektów należy dokonywać przeglądu miejsc potencjalnego przebywania osobników tych grup zwierząt.

Użycie materiałów trwałych, o stonowanej kolorystyce oraz ujednolicenie stylu zabudowy w obrębie nieruchomości będzie miało korzystny wpływ na zachowanie walorów estetyczno – krajobrazowych obszaru oraz czas, po których konieczne będzie przeprowadzenie prac remontowych. Odpowiednią dbałość o wygląd i jakość zagospodarowania na terenie należy uznać za działania zdecydowanie pożądane.

Nowe zainwestowanie, przy stosowaniu ustaleń projektu MPZP, nie będzie wpływać na dobra kulturowe i dziedzictwo osadnicze. W przypadku natrafienia na przedmioty noszące cechy zabytku, inwestor jest zobowiązany postępować zgodnie z obowiązującymi przepisami.

Nowe i zmodernizowane zagospodarowanie terenu przy uwzględnieniu możliwości lokalizacji na analizowanym obszarze masztów i stacji bazowych telefonii komórkowej, stacji transformatorowych, skablowania przewodów infrastruktury elektrycznej oraz obecnie niskiego poziomu PEM od instalacji tego typu na obszarze opracowania, nie daje podstaw do uznania aby w przeciągu najbliższych lat zachodziło ryzyko emisji ponadnormatywnego pola elektromagnetycznego i jego negatywnego wpływu na zabudowę mieszkaniową i miejsca dostępne dla ludności.

Projekt MPZP Pruszcz Gdański - Kupiecka nie będzie wpływał na przedmiot i ochronę krajobrazu, ochronę siedlisk i gatunków na najbliższych zlokalizowanych obszarach ochrony przyrody, w tym w obszarach sieci Natura 2000. Nie stwierdzono zatem potrzeby wskazywania **rozwiązań alternatywnych** do poczynionych w projekcie MPZP.

Treść projektu MPZP Pruszcz Gdański - Kupiecka zawiera odpowiednie zapisy stanowiące **rozwiązania chroniące środowisko**. Zasady odnoszą się do poszczególnych elementów środowiska,

bazują na rozwiązaniach sprawdzonych i dopuszczonych przepisami prawa powszechnie obowiązującego. Za szczególnie pozytywne rozwiązanie uznano precyzyjne zdefiniowanie działalności dopuszczonych i wykluczonych na obszarze oraz powiązanie ich z definicją przedsięwzięć uciążliwych i składowania na otwartym terenie. Dodatkowo pozytywnie ocenia się zapisy plany zwiększające rolę retencji wody na terenach inwestycyjnych, dywersyfikację dostaw ciepła i energii elektrycznej poprzez zastosowanie OZE, ograniczanie emisji pyłów i gazów z instalacji grzewczych poprzez podłączenie obiektów do miejskiej sieci ciepłej lub sieci gazowej lub stosowanie indywidualnych niskoemisyjnych źródeł ciepła. Precyzyjne środki zabezpieczające środowisko przed uciążliwościami i ponadnormatywnymi oddziaływaniami będą również ustalone na podstawie wyników badań i symulacji na etapie przedrealizacyjnym (np. przy uzyskiwaniu decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach i innych zezwoleń) a nawet dopiero przed oddaniem obiektu do użytkowania (zezwolenia na użytkowanie urządzeń wodnych, emisję zanieczyszczeń do atmosfery z instalacji, itp.).

Do **analizy skutków realizacji postanowień projektowanego dokumentu** posłuży przede wszystkim analiza aktualności MPZP oraz zmian w zagospodarowaniu przestrzennym wykonywana na podstawie przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*. Dodatkowo zaproponowano wykorzystanie danych środowiskowych gromadzonych na potrzeby sprawozdawczości prowadzonej przez GUS i organy ochrony środowiska oraz analizę zapisów zezwoleń wydawanych indywidualnie dla działek objętych projektem MPZP. W razie potrzeby mogą zostać zastosowane rozwiązania dodatkowe np. ekspertyzy, badania monitoringowe.

II. INFORMACJE WSTĘPNE

1. Zawartość i główne cele projektowanego dokumentu

Sporządzona prognoza oś opisuje, analizuje i ocenia projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Pruszcz Gdański „Rejon ul. Kupieckiej” (dalej: MPZP Pruszcz Gdański – Kupiecka). Skutkiem jego przyjęcia będzie uchylene w części miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Pruszcz Gdański – Rejon ul. Zastawnej (dalej: MPZP Pruszcz Gdański – Zastawna)¹ i Pruszcz Gdański – Osiedle Mickiewicza (dalej: MPZP Pruszcz Gdański – Osiedle Mickiewicza)², których zapisy z uwagi na upływ 20 lat są już znacznie nieaktualne pod względem wymogów ochrony środowiska, w tym ludności.

Podstawą do rozpoczęcia procedury opracowania MPZP Pruszcz Gdański – Kupiecka jest uchwała nr LXV/630/2024 Rady Miasta Pruszcz Gdański z dnia 14 lutego 2024 r. *w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Pruszcz Gdański „Rejon ul. Kupieckiej”*.

Projekt MPZP Pruszcz Gdański - Kupiecka dotyczy powierzchni ok. 55 ha w województwie pomorskim, powiecie gdańskim, w południowo - zachodniej części gminy miejskiej Pruszcz Gdański. Obszar ograniczony jest:

- od północy terenem jednotorowej, nieelektryfikowanej linii kolejowej znaczenia miejscowego nr 229 relacji Pruszcz Gdański - Łeba, odcinek Pruszcz Gdański – Stara Piła;

¹ Uchwała nr XIX/190/2004 Rady Miasta Pruszcz Gdański z dnia 21 kwietnia 2004 r. (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego z 18 czerwca 2004 r. Nr 74 poz. 1409)

² Uchwała nr XXIII/231/2004 Rady Miasta Pruszcz Gdański z dnia 25 sierpnia 2004 r. (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego z 20 października 2004 r. Nr 127 poz. 2211).

- od wschodu drogą krajową nr 91 (DK), która w granicach miasta stanowi ul. Grunwaldzką,
- od południa ul. Batalionów Chłopskich oraz ul. Zastawną (droga wojewódzka nr 226);
- od zachodu granicą administracyjną miasta z gminą wiejską Pruszcz Gdański.

Teren objęty opracowaniem jest w większości zainwestowany, ulokowane są na nim obiekty produkcyjne i usługowe, w tym obiekty wielkopowierzchniowe, sieci i urządzenia infrastrukturalne oraz ciągi komunikacyjne. We wschodniej części analizowanego obszaru między ulicami Grunwaldzką, Batalionów Chłopskich i Zastawną, zabudowa jest intensywna, licznie występują usługi branży auto-moto (zakłady wulkanizacji, warsztaty mechaniki pojazdowej, komis samochodowe, wypożyczalnia aut) ale też obecne są hurtownie, sklepy czy punkt skupu złomu i surowców wtórnych. Poza obiektami kubaturowymi dużą część terenu stanowią drogi wewnętrzne i utwardzone place o funkcji magazynowej i parkingowej. Na obrzeżach poszczególnych terenów zlokalizowana jest zieleń niska i wysoka (drzewa i krzewy) z nasadzeń jak i powstała przez samorozsiew, w różnym stanie utrzymania.

Obszar między ulicami Towarową, Zastawną i Tczewską to przede wszystkim tereny zabudowy usługowo – produkcyjnej w tym centra przeładunkowo – logistyczne, magazyny, zakłady produkcji pasz, hurtowni spożywczych. W północno - zachodniej części obszaru zlokalizowany jest punkt selektywnej zbiórki odpadów komunalnych (PSZOK) miasta Pruszcz Gdański. Udział zieleni wysokiej przy tej zabudowie jest stosunkowo niewielki do skali zajmowanego terenu, w miejscach nasadzeń zieleń występuje w postaci luźnych szpalerów drzew. Dominującą formą zieleni są nawierzchnie trawnikowe przy obiektach. Wolny od zainwestowania fragment obszaru znajduje się w środkowej części terenu, jest pokryty skupiskami drzew i krzewów z samosiewu oraz zielną roślinnością ruderalną.

Obszar objęty opracowaniem zmiany MPZP posiada dobrą dostępność komunikacyjną, obsługiwany jest zarówno przez zorganizowany układ dróg różnej rangi (krajowa, wojewódzka, drogi lokalne), jest możliwość dotarcia do niego środkami autobusowej komunikacji miejskiej. Wzdłuż ul. Grunwaldzkiej i na odcinku ul. Zastawnej od skrzyżowania z ul. Batalionów Chłopskich do skrzyżowania z ul. Tczewską zlokalizowane są odseparowane od jezdni drogi rowerowe / pieszo-rowerowe. Obszar wyposażony jest w niezbędną do obsługi infrastrukturę techniczną – sieć wodociągową, kanalizacji sanitarnej i deszczowej, elektroenergetyczną, teletechniczną, gazową. Sieć ciepła ma postać przede wszystkim sieci wewnętrznej rozprowadzającej ciepło od lokalnych źródeł na poszczególne obiekty w ramach zagospodarowanych posesji. Odcinek dwuprzewodowej sieci ciepłej biegnący przez ok. 63 m na początkowym odcinku pasa drogowego ul. Batalionów Chłopskich jest oznaczony jako unieczynniony. Wzdłuż zachodniej granicy opracowania w gruncie przebiegają gazociągi $\varnothing 400$ i $\varnothing 315$ a na niewielkim fragmencie również $\varnothing 500$. Na znacznym odcinku, równoległe do gazociągu $\varnothing 400$ biegnie skablowany odcinek linii wysokiego napięcia (WN) 110 kV relacji Pruszcz Południe - Pruszcz Gdański / Straszyn Dolny - Pruszcz Południe.

Sąsiedztwo obszaru stanowią od północy tereny drogi dojazdowej (ul. Zastawnej) i tereny usługowo-produkcyjne wzdłuż niej, tereny usług i sportu, teren cmentarza i tereny zieleni publicznej z parkingiem przy ul. Zastawnej oraz na niewielkim fragmencie – tereny zabudowy mieszkaniowej 1-rodzinnej i usługowej w rejonie ul. Zastawnej i ul. J. Hallera. Od wschodu obszar sąsiaduje z terenami dróg publicznych i wewnętrznych, terenami zabudowy usługowej, terenem infrastruktury elektroenergetycznej i wodociągowej, od strony południowo wschodniej – z terenem ulicy Zastawnej i terenami obiektów produkcyjnych, składów i magazynów i zabudowy usługowej oraz projektowanymi terenami przemysłowymi wzdłuż ul. Tczewskiej, od zachodu – z terenami gminy Pruszcz Gdański przeznaczonymi pod usługi i przemysł ze strefami ochronnymi dla gazociągu i dla linii energetycznej, tereny dróg wewnętrznych oraz teren istniejącej stacji redukcyjnej gazu.

W projekcie MPZP Pruszcz Gdański - Kupiecka proponuje się utrzymanie zasadniczych funkcji terenu ustalonych w obowiązującym MPZP Pruszcz Gdański – Zastawna pod przemysł i usługi z jednoczesnym uaktualnieniem zasad zagospodarowania tych terenów. Terenom przemysłu i usług towarzyszą ciągi komunikacyjne proponowane jako: droga główna przyspieszonego ruchu (ul. Grunwaldzka), droga główna (ul. Zastawna), drogi lokalne (ul. Batalionów Chłopskich, Kupiecka), dojazdowe (ul. Towarowa, ul. Kredytowa, ul. Handlowa) oraz wewnętrzne (oznaczony na rysunku projektu MPZP dojazd do infrastruktury gazowej, droga wzdłuż torów kolejowych, dla pozostałych – opis sposobu organizacji dróg wewnętrznych w treści uchwały). Dodatkowo wyszczególniono tereny komunikacji kolejowej i szynowej, tereny infrastruktury technicznej lub komunikacji pieszo-rowerowej, tereny infrastruktury energetycznej w postaci lokalizacji stacji transformatorowych, linii wysokiego i średniego napięcia oraz infrastruktury gazowej w postaci terenu rozdzielni gazu i przebiegu gazociągów wysokoprężnych.

Dodatkowo w projekcie MPZP Pruszcz Gdański - Kupiecka zaktualizowano i uszczegółowiono niektóre zagadnienia z uwagi na czas jaki upłynął od przyjęcia MPZP Pruszcz Gdański - Zastawna i MPZP Pruszcz Gdański – Osiedle Mickiewicza (2004 r.), zmiany w zagospodarowaniu terenu i w stanie środowiska oraz odmienne uwarunkowania prawne.

Projekt uchwały dla MPZP Pruszcz Gdański – Kupiecka wraz z częścią graficzną przedstawiono w zał. 1 do niniejszego opracowania.

Sporządzenie prognozy oś dla projektu MPZP jest elementem strategicznej oceny oddziaływania na środowisko. Obowiązek przeprowadzenia takiej oceny wynika z art. 46 pkt 1 ustawy z dnia 3 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. z 2024 r. poz. 1112, dalej: ustawa oś). Zakres informacji w prognozie oś oparto na wymogach art. 51-52 ustawy oś oraz uzgodnieniach zakresu szczegółowości prognozy dokonanych przez:

- Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Gdańsku – uzgodnienie znak: RDOŚ-Gd-WZP.411.5.3.2024.MP.1 z 28 lutego 2024 r.;
- Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Pruszczu Gdańskim – uzgodnienie znak: NS.9022.1.18.2024.SD.1 z 4 marca 2024 r.

2. Metody zastosowane przy sporządzaniu prognozy

Przy sporządzaniu prognozy oś zapoznano się z treścią obowiązującego MPZP Pruszcz Gdański – Zastawna, projektem MPZP Pruszcz Gdański - Kupiecka, przeanalizowano zapisy strategii, planów i programów oraz przepisy prawa ochrony środowiska. Do opisu istniejącego stanu środowiska wykorzystano dostępne dane literaturowe i kartograficzne stanowiące informacje ogólnodostępne oraz informacje zgromadzone przez organy administracji. Oceny oddziaływania ustaleń projektu MPZP dokonano na podstawie materiałów i wiedzy własnej o możliwych uciążliwościach i zanieczyszczeniach do środowiska ze strony projektowanych typów obiektów przy uwzględnieniu ograniczeń wynikających z ramowego określenia w projekcie MPZP zasad wykorzystania terenu. Nie stwierdzono luk w wiedzy czy dostępnych materiałach, które uniemożliwiłyby dokonanie oceny wpływu nowego zainwestowania na środowisko.

III. POWIĄZANIE DOKUMENTU Z OBOWIĄZUJĄCYMI AKTAMI PRAWNYMI, PLANAMI I STRATEGIAMI I CELE ŚRODOWISKOWE W DOKUMENTACH STRATEGICZNYCH

1. Powiązanie projektowanego dokumentu z innymi dokumentami

Opracowany projekt MPZP Pruszcz Gdański - Kupiecka sporządzony został w ramach procedury planistycznej określonej ustawą z dnia 27 marca 2004 r. o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.). Projekt MPZP wykazuje ścisłą zależność z nw. dokumentami:

- **Plan zagospodarowania przestrzennego obszaru metropolitalnego Gdańsk – Gdynia – Sopot 2030 (PZP OMT G-G-S 2030, PZP OMT 2030)**³

PZP OMT 2030 obowiązuje od 01.03.2017 r. i stanowi dokument planistyczny dla obszaru metropolitalnego Gdańsk – Gdynia – Sopot. Gmina miejska Pruszcz Gdański znajduje się w strefie funkcjonalnej OMT okalającej jej część rdzenną i stanowi ośrodek lokalny o oddziaływaniu ponadgminnym. Obszar objęty MPZP, zgodnie z zapisami PZP OMT 2030, znajduje się w rejonie B-bezpośredniego otoczenia Trójmiasta. Rejon stanowi zaplecze funkcjonalne części rdzennej i wskazano dla niego przede wszystkim funkcję uzupełniania i rozwoju zabudowy mieszkaniowej w celu utworzenia wielofunkcyjnych jednostek takiej zabudowy przy jednoczesnym zgraniu tych procesów z rozwojem niezbędnej infrastruktury technicznej i uwzględnieniem dostępności transportowej (przede wszystkim transportu zbiorowego).

PZP OMT 2030 wskazuje na wyznaczanie obszarów rozwojowych z zachowaniem czytelnej krawędzi pomiędzy terenami zainwestowanymi i otwartymi. Kształtowanie struktur przestrzennych ma uwzględniać ponadto walory przyrodnicze w tym istniejące obszary chronione, płaty i korytarze ekologiczne, zasoby kulturowe i historyczne, zintegrowane podejście do gospodarowania wodami w zlewni, podnoszenia jej retencyjnej pojemności i upowszechniania wykorzystania wody opadowej i wody szarej. Plan zachęca też do lokalizowania instalacji OZE oraz sieci i urządzeń elektroenergetycznych dla wyprowadzenia mocy z generacji rozproszonej.

- **Zmiana Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania miasta Pruszcz Gdański (SUIKZ 2016)**

Zmienione w 2016 r. Studium w części dotyczącej uwarunkowań definiuje obszar jako tereny o przewadze funkcji produkcyjnej, składów i magazynów, terenów usług obsługiwanych przez drogę główną (ul. Grunwaldzka), drogę zbiorczą (ul. Zastawna) oraz drogi lokalne (ul. Batalionów Chłopskich, obecna Kupiecka, fragment ul. Handlowej), w tym projektowaną zachodnią część ul. Batalionów Chłopskich. W środkowej części terenu zlokalizowana jest strefa ochrony archeologicznej. Przy północnym odcinku ul. Kupieckiej wskazano natomiast na obecność niewielkiego zbiornika wód powierzchniowych. Na przebiegu linii kolejowej znajduje się zamknięty teren kolejowy.

W części kierunkowej Studium, obszar jest zlokalizowany w jednostce strukturalnej E (główna funkcja: tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, funkcja uzupełniająca: usługi, obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m², mieszkalnictwo). Analizowany obszar w większości oznaczono symbolem P (U) - tereny zabudowy usługowej oraz obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, tereny usług. SUIKZ podaje następujące ustalenia, które mają odniesienie do oceny projektowanego zagospodarowania:

³Uchwała nr 318/XXXX/16 Sejmiku Województwa Pomorskiego z dnia 29 grudnia 2016 r.

Tereny produkcyjne:

- ✓ tereny funkcji produkcyjnej przeznacza się na lokowanie obiektów produkcyjnych, baz, składów, magazynów, handlu hurtowego i innych obiektów handlowych, obiektów technicznej obsługi miasta, rzemiosła;
- ✓ lokalizacja nowych obiektów działalności gospodarczej powinna być poprzedzona pełnym rozpoznaniem procesu technologicznego, w tym rodzaju urządzeń grzewczych, poboru wody i odprowadzenia ścieków oraz wód opadowych, utylizacji odpadów oraz minimalizacji poziomu hałasu;
- ✓ formy projektowanych budynków należy harmonijnie wkomponować w krajobraz;
- ✓ należy zapewnić wystarczającą liczbę miejsc postojowych, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, stosownie do przepisów odrębnych;
- ✓ wspieranie szczególnymi preferencjami przedsiębiorstw produkujących na potrzeby lokalne oraz zakładów przemysłu nieuciążliwego,
- ✓ wspieranie rozwoju małych i średnich zakładów przetwórstwa rolnego i spożywczego,
- ✓ maksymalne ograniczenie uciążliwości zakładów istniejących,
- ✓ rozwijanie zaplecza usług remontowo-budowlanych poprzez wspieranie tworzenia prywatnych zakładów i przedsiębiorstw remontowo-budowlanych,
- ✓ stosowanie technologii „czystych” w produkcji przemysłowej oraz energo- i wodooszczędnych,
- ✓ wykluczenie produkcji powodującej powstawanie dużych ilości odpadów stałych wymagających składowania,
- ✓ należy dążyć do maksymalnego odizolowania zabudowy produkcyjnej od terenów mieszkalnictwa, poprzez tworzenie buforów z zieleni izolacyjnej.

Tereny usługowe:

- ✓ na funkcję usługową składają się: tereny zabudowy usługowej, tereny zabudowy usługowej i mieszkaniowej, usługi publiczne, usługi oświaty, sportu, kultury i zdrowia, usługi kultury religijnej oraz usługi z dopuszczeniem lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²;
- ✓ na terenach zabudowy usługowej dopuszcza się lokalizację usług publicznych, usług oświaty, sportu, kultury i zdrowia;
- ✓ przy realizacji nowych inwestycji nie należy tworzyć sytuacji konfliktowych pomiędzy usługami uciążliwymi a terenami objętymi ochroną na podstawie przepisów odrębnych, w szczególności zabudową mieszkaniową oraz systemem zieleni miejskiej;
- ✓ usługi uciążliwe, w tym stacje paliw, należy realizować na podstawie ustaleń w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego;
- ✓ obiekty usługowe, w tym usługi publiczne, należy projektować z eliminacją barier architektonicznych, w otoczeniu zieleni wraz z odpowiednią liczbą miejsc postojowych, w tym z miejscami przeznaczonymi na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, stosownie do przepisów odrębnych;
- ✓ przy realizacji nowych inwestycji w zakresie budownictwa usługowego należy stosować minimalne i maksymalne parametry i wskaźniki urbanistyczne dla terenów zabudowy w poszczególnych jednostkach strukturalnych.

- **Miejskowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego miasta Pruszcz Gdański „Rejon ul. Zastawnej”⁴ i Pruszcz Gdański – Osiedle Mickiewicza⁵.**

Dla analizowanego obszaru obowiązują 2 miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego. W MPZP Pruszcz Gdański – Zastawna analizowany obszar został podzielony na jednostki urbanistyczne z następującym przeznaczeniem: tereny przemysłowe istniejące (02/P, 04/P, 07/P), tereny przemysłowe projektowane (07/P, 10/P, 11/P, 12/P), tereny komunikacji i infrastruktury (19/KG, 20/KZ, 21/KL, 22/KL, 23/KL, 28/KD, 29/KD, 31/KD), tereny komunikacji i infrastruktury kolejowej (15/KK), tereny infrastruktury elektroenergetycznej (E), tereny gazociągu (G). Z kolei w MPZP Pruszcz Gdański – Osiedle Mickiewicza znajdują się fragmenty analizowanego obszaru o następującym przeznaczeniu: tereny kolejowe (KK) i ulica zbiorcza (KDZ). Przyjęcie MPZP Pruszcz Gdański - Kupiecka uchylili w części dwa ww. MPZP.

2. Cele ochrony środowiska ustanowione na szczeblu międzynarodowym, wspólnotowym i krajowym, istotne z punktu widzenia projektowanego dokumentu

Do analizy przyjęto dokumenty, których zapisy mają odniesienie do obszaru objętego projektem MPZP Pruszcz Gdański - Kupiecka, planowanego rodzaju zagospodarowania terenu oraz rodzajów oddziaływań, które mogą w związku z nim wystąpić. Nacisk położono na cele ochrony środowiska ustanowione w dokumentach regionalnych i lokalnych uznając, że są one bardziej specyficzne i szczegółowe niż cele zdefiniowane na poziomie ogólnopolskim. Jednocześnie dokumenty regionalne i lokalne bazują na dokumentach strategicznych wyższego poziomu co gwarantuje odzwierciedlenie celów i działań skali regionalnej, ogólnopolskiej i międzynarodowej. Zdecydowano się zatem pominąć opis dokumentów międzynarodowych i wspólnotowych.

- **Plan Gospodarowania Wodami na Obszarze Dorzecza Wisły (APGW Wisła 2022)**

Plan gospodarowania wodami to dokument planistyczny opracowany dla poszczególnych rodzajów wód oraz obszarów zależnych od wód na obszarze dorzecza. APGW Wisła 2022 (obowiązujący od 17.02.2023 r.) identyfikuje główne rodzaje wód klasyfikując je w jednolite części wód (JCW), określa ich stan na podstawie badań monitoringowych, wskazuje cele środowiskowe konieczne do osiągnięcia, ustala możliwości zastosowania odstępstw od osiągnięcia tych celów w tym z uwagi na realizację inwestycji o dużym znaczeniu dla rozwoju gospodarczego i społecznego. Dokładne informacje o celach środowiskowych dla JCW znajdujących się w zasięgu wpływu przyszłego zagospodarowania, przytoczono w prognozie przy opisie zasobów wodnych oraz wpływie planowanego zainwestowania na te zasoby.

- **Strategiczny plan adaptacji dla sektorów i obszarów wrażliwych na zmiany klimatu do roku 2020 z perspektywą do roku 2030 (SPA 2020)**

SPA 2020 został przyjęty przez Radę Ministrów pod koniec 2013 r. jako odpowiedź na wyzwania dotyczące postępującej zmiany klimatu globalnego. Głównym celem realizowanym w ramach SPA 2020 w Polsce, jest zapewnienie zrównoważonego rozwoju oraz funkcjonowania gospodarki i społeczeństwa w warunkach zmian klimatu. W odniesieniu do przedmiotu projektu MPZP Pruszcz Gdański - Kupiecka,

⁴ Uchwała nr XIX/190/2004 Rady Miasta Pruszcz Gdański z dnia 21 kwietnia 2004 r. (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego z 18 czerwca 2004 r. Nr 74 poz. 1409)

⁵ Uchwała nr XXIII/231/2004 Rady Miasta Pruszcz Gdański z dnia 25 sierpnia 2004 r. (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego z 20 października 2004 r. Nr 127 poz. 2211).

zastosowanie mają przede wszystkim działania dotyczące rozwoju alternatywnych sposobów produkcji energii na poziomie lokalnym, szczególnie na potrzeby ogrzewania i klimatyzacji, zapewnienia awaryjnych źródeł energii oraz przesyłu, wspierania rozwoju OZE w szczególności mikroinstalacji, wdrożenia lokalnych systemów monitoringu, ostrzegania i reagowania przed nadzwyczajnymi zjawiskami klimatycznymi (np. drożności kanalizacji i systemów odwadniania budowli podziemnych) oraz dostosowania / zaadaptowania obiektów do zmian klimatycznych.

W projekcie MPZP działania te znalazły odniesienie m.in. przy wskazaniu sposobu zaopatrzenia zabudowy w ciepło oraz energię elektryczną oraz zapewnienia odpowiedniego sposobu zagospodarowania wód opadowych powstałych na obszarze.

- **Program Ochrony Środowiska dla Województwa Pomorskiego 2030 (POŚ WP)⁶**

POŚ WP spaja działania i dokumenty z zakresu ochrony środowiska na szczeblu wojewódzkim. Założenia projektu MPZP są zbieżne z zapisami POŚ WP, przede wszystkim w zakresie uwzględniania w MPZP zapisów umożliwiających:

- ✓ ograniczenie emisji zanieczyszczeń do powietrza poprzez promowanie i rozwój odnawialnych i alternatywnych źródeł energii, budowę i przebudowę dróg różnej kategorii, rozwój transportu rowerowego, połączeń kolejowych i elektromobilności;
- ✓ ograniczenie emisji hałasu do środowiska oraz zmniejszenie narażenia mieszkańców na hałas poprzez stosowanie zabezpieczeń przeciwhałasowych, uspokojenie ruchu na terenach miejskich, redukcję hałasu przemysłowego w drodze rozwiązań technicznych (obudowy dźwiękochłonne, tłumiki dźwięku, izolacje akustyczne itp.);
- ✓ ochronę przez promieniowaniem elektromagnetycznym poprzez monitoring emisji PEM, prowadzenie wykazu i bieżącą aktualizację źródeł PEM;
- ✓ wprowadzanie retencji na kanalizacji deszczowej, zagospodarowania wód w miejscu ich powstawania, w tym rozwiązań z zakresu błękitno-zielonej infrastruktury, wprowadzenie ograniczeń w zakresie wydawania zgód na zabudowę powierzchni biologicznie czynnych;
- ✓ ochronę ujęć wody pitnej,
- ✓ identyfikację potencjalnych źródeł zanieczyszczeń powierzchni ziemi i aktualizację wykazu w tym zakresie, rekultywację terenów zdegradowanych / przemysłowych;
- ✓ zapobieganie rozlewaniu się zabudowy na terenach otwartych i niezabudowanych, poprzez ochronę ekosystemów naturalnych i gruntów rolnych;
- ✓ zapobieganie / usuwanie skutków zanieczyszczeń środowiska.

- **Plan Gospodarki Odpadami dla Województwa Pomorskiego 2022 (PGO WP 2022)⁷**

PGO WP 2022 uwzględnia działania mające na celu utworzenie nowoczesnego i skutecznego systemu gospodarki odpadami zgodnie z Krajowym Planem Gospodarki Odpadami 2022. Załącznikiem do PGO WP 2022 jest Plan Inwestycyjny wskazujący konkretne działania infrastrukturalne. W Planie Inwestycyjnym ujęto rozbudowę i modernizację PSZOK Miasta Pruszcz Gdański znajdującego się w granicach opracowania w zakresie wykonania infrastruktury podziemnej, nawierzchni dróg wewnętrznych i placów składowych, rampy samochodowej z zadaszeniem oraz wyposażenia w niezbędny sprzęt i pojemniki (zakładany rok ukończenia prac - 2022). Warto jednak mieć na uwadze, że na dz. nr 22/5 obr. 19 Pruszcz Gdański, pod adresem ul. Grunwaldzka 62, znajdującej się w granicach

⁶ Uchwała Nr 618/L/23 Sejmiku Województwa Pomorskiego z dnia 30 stycznia 2023 r.

⁷ Uchwała Nr 321/XXX/16 Sejmiku Województwa Pomorskiego z dnia 29 grudnia 2016 r. wraz ze zm.

opracowania, prowadzona jest działalność w zakresie gospodarki odpadami polegająca na skupie złomu i innych surowców wtórnych.

Ustalenia PGO WP 2022 są również obowiązujące dla terenu m.in. w kwestii przynależności obszaru do Regionu Północnego obsługiwane przez przypisane mu instalacje wraz z instalacją główną – RIPOK Szadółki. Prowadzona na terenie gminy gospodarka odpadami jest zgodna z kierunkami postępowania opisanymi w PGO WP 2022.

- **Program ochrony powietrza dla strefy pomorskiej, w której został przekroczony poziom dopuszczalny pyłu zawieszonego PM10 oraz poziom docelowy benzo(a)pirenu (POP- strefa pomorska)⁸ oraz uchwała antysmogowa dla miast⁹**

Program ochrony powietrza dla strefy pomorskiej wskazuje niezbędne i możliwe do realizacji działania naprawcze w celu przywrócenia standardów jakości powietrza w zakresie stężeń pyłu zawieszonego PM10 oraz benzo(a)pirenu - B(a)P przez podmioty publiczne i prywatne. Termin realizacji Programu ustalono do dnia 30 września 2026 r. Na podstawie danych przyjętych do opracowania POP-strefa pomorska, teren gminy miejskiej Pruszcz Gdański został wskazany jako dotknięty przekroczeniami średniodobowego poziomu dopuszczalnego pyłu PM10 oraz średniorocznego poziomu docelowego B(a)P. Przekroczenia poziomu PM10 wynikają z oddziaływania emisji napływowej z województwa, natomiast przekroczenia poziomu benzo(a)pirenu są już skutkiem emisji generowanych na terenie miasta z ogrzewania budynków. W POP-strefa pomorska jako priorytetowe wskazano działanie o kodzie WpsPomZSO - *Ograniczenie emisji substancji z procesu wytwarzania energii cieplnej dla potrzeb ogrzewania i przygotowania ciepłej wody w lokalach mieszkalnych, handlowych, usługowych w gminach strefy pomorskiej*. Główną rolę w tym działaniu odgrywa likwidacja i wymiana bezklasowych i niskoklasowych kotłów grzewczych na paliwo stałe na kotły stosujące niskoemisyjne surowce grzewcze. Uszczegółowieniem tego warunku jest przyjęta uchwała antysmogowa dla miast województwa pomorskiego (poza Sopotem) określająca możliwe do stosowania rodzaje paliw w kotłach indywidualnych (paliwa gazowe, gaz płynny LPG, lekki olej opałowy), odstęstwa od tej zasady oraz terminy obowiązywania poszczególnych ustaleń uchwały.

Ustalenia projektu MPZP Pruszcz Gdański – Kupiecka dotyczące ograniczania uciążliwości ze strony zanieczyszczeń pyłowo – gazowych, sposobu zapewnienia dostaw energii cieplnej i elektrycznej dla zabudowy oraz utrzymania odpowiedniego poziomu powierzchni biologicznie czynnej wpisują się bezpośrednio i pośrednio w ww. cele ochrony powietrza.

- **Program Ochrony Środowiska dla Gminy Miejskiej Pruszcz Gdański na lata 2023-2026 z perspektywą do roku 2030 (POŚ Miasto Pruszcz Gdański)¹⁰**

POŚ wyznacza cele, obszary interwencji, kierunki i działania w zakresie ochrony poszczególnych komponentów środowiska na terenie gminy. Projekt MPZP Pruszcz Gdański - Kupiecka wpisuje się w większość kierunków i zadań w nim wymienionych dotyczących uwzględnienia w dokumentach planistycznych zapisów umożliwiających ograniczenie emisji zanieczyszczeń do powietrza, ochrony przed zanieczyszczeniami wód, hałasem czy PEM, ochrony gleb a także działania wykonawcze, m.in. :

- ✓ poprawa systemu komunikacji publicznej, m.in. budowa, przebudowa chodników, zatok autobusowych, postojowych, rozwój transportu rowerowego w tym spójnego systemu dróg i ścieżek rowerowych z infrastrukturą towarzyszącą;

⁸ Uchwała Nr 308/XXIV/20 Sejmiku Województwa Pomorskiego z dnia 28 września 2020 r. wraz ze zm.

⁹ Uchwała Nr 309/XXIV/20 Sejmiku Województwa Pomorskiego z dnia 28 września 2020 r.

¹⁰ Uchwała nr LXII/611/2023 Rady Miasta Pruszcz Gdański z dnia 28 listopada 2023 r.

- ✓ budowa, rozbudowa, przebudowa i remonty dróg;
- ✓ rozbudowa, modernizacja i optymalizacja kosztów utrzymania oświetlenia ulicznego;
- ✓ promowanie i rozwój odnawialnych i alternatywnych źródeł energii;
- ✓ stosowanie zabezpieczeń przeciwhałasowych, uspokojenie ruchu na terenach miejskich, redukcję hałasu przemysłowego w drodze rozwiązań technicznych (obudowy dźwiękochłonne, tłumiki dźwięku, izolacje akustyczne itp.);
- ✓ ochronę przez promieniowaniem elektromagnetycznym poprzez monitoring emisji PEM, prowadzenie wykazu i bieżącą aktualizację źródeł PEM;
- ✓ wprowadzanie retencji na kanalizacji deszczowej, zagospodarowania wód w miejscu ich powstawania, w tym rozwiązań z zakresu błękitno-zielonej infrastruktury, wprowadzenie ograniczeń w zakresie wydawania zgód na zabudowę powierzchni biologicznie czynnych;
- ✓ zapewnienie właściwej ochrony różnorodności biologicznej oraz walorów krajobrazowych w planowaniu przestrzennym, leczenie, pielęgnacja drzewostanów oraz nasadzenia drzew i krzewów, zachowanie i powiększanie terenów zielonych na obszarach zurbanizowanych;
- ✓ wprowadzanie rozwiązań technicznych i technologicznych pozwalających na ograniczenie zużycia wody.

- **Plan gospodarki niskoemisyjnej dla Miasta Pruszcz Gdański (PGN)**

Plan uściśla cele wskazane w pakiecie klimatyczno – energetycznym kraju do warunków lokalnych tj.: redukcji emisji gazów cieplarnianych, zwiększenia udziału energii pochodzącej ze źródeł odnawialnych, redukcji zużycia energii finalnej poprzez podniesienie efektywności energetycznej. Projekt MPZP Pruszcz Gdański - Kupiecka wpisuje się w zadania określone w tym programie w zakresie uwzględnienia kryteriów energetycznych i ekologicznych promujących ekoprojektowanie i efektywność energetyczną, wspieranie inicjatyw w zakresie oszczędzania energii i wydajności w przemyśle i handlu oraz modernizacji systemów oświetlenia na energooszczędne.

- **Miejski Plan Adaptacji do zmian klimatu dla miasta Pruszcz Gdański do 2030 r.¹¹ (MPA)**

MPA jest narzędziem nowoczesnego kształtowania polityki miasta w kierunku podniesienia odporności terenów miejskich na już obserwowane i przewidywane zmiany klimatyczne i powiązane z tym zmiany w środowisku. Do 2030 roku miasto zakłada stanie się miastem gotowym na wyzwania wynikające ze zmian klimatu, posiadającym potencjał adaptacyjny, zapewniający poprawę i bezpieczeństwo mieszkańcom w warunkach zmieniającego się klimatu. Cele strategiczne MPA skupiają się na zwiększeniu odporności na występowanie deszczy nawalnych i powodzi miejskich, silnych wiatrów i burz, dni upalnych i zjawiska fal upałów, powodzi odrzecznej i suszy. W Programie podkreśla się szczególnie rolę zielonej i błękitnej infrastruktury (m.in. zielone dachy i ściany, tereny zieleni, retencję wód opadowych, drenaż, renaturalizację cieków i zbiorników wodnych, zadrzewianie). Wskazuje się również na rolę działań planistycznych m.in. wyznaczanie w planach miejscowych wytycznych ograniczających uszczelnienie terenu, lokalizację zbiorników, retencjonowanie wody deszczowej, chronienie przed urbanizacją terenów zalewowych. Ustalenia projektu MPZP wpisują się w ww. cele strategiczne i kierunki działań adaptacyjnych.

¹¹ Uchwała nr XXXVI/390/2021 Rady Miasta Pruszcz Gdański z dnia 15 grudnia 2021 r.

3. Uwagi zawarte w innych prognozach ooś dla dokumentów powiązanych z opracowywanym dokumentem

Przy badaniu wpływu ustaleń projektu MPZP Pruszcz Gdański - Kupiecka na środowisko posłużono się prognozami ooś opracowanymi dla regionalnych i lokalnych dokumentów strategicznych, m.in.:

- dla projektu PZP WP 2030 oraz stanowiącego jego część projektu PZP OMT G-G-S 2030, oprac. Pomorskie Biuro Planowania Regionalnego, Słupsk 2016;
- dla projektu Miejskiego Planu Adaptacji do zmian klimatu dla miasta Pruszcz Gdański do 2030 r., oprac. ATMOTERM S.A, 2021;
- dla projektu MPZP Pruszcz Gdański - Zastawna, oprac. LELIWA mgr inż. leśn. Piotr Połoński, Gdańsk styczeń 2004;
- dla projektu MPZP Pruszcz Gdański – Południe Miasta, oprac. mgr M. Marciniak, Gdańsk sierpień 2017.

Dodatkowo w prognozie wykorzystano informacje o zagospodarowaniu pobliskiego terenu. Zostały one przytoczone przy opisie obecnego stanu środowiska oraz przy rozpatrywaniu oddziaływań skumulowanych.

IV. OPIS, ANALIZA I OCENA PRAWDOPODOBIŃSTWA WYSTĄPIENIA ORAZ SKALI POSZCZEGÓLNYCH ODDZIAŁYWAŃ

1. Istniejący stan środowiska na obszarach objętych przewidywanym znaczącym oddziaływaniem

Aktualny stan środowiska opisano dla terenu objętego granicami projektu MPZP Pruszcz Gdański - Kupiecka oraz jego sąsiedztwa. Tereny te przyjęto jako miejsca potencjalnego bezpośredniego i pośredniego oddziaływania nowego zagospodarowania na środowisko, w tym na ludzi. Opis uwarunkowań terenowych, przyrodniczych i kulturowych analizowanego obszaru pokazano w poniższej tabeli.

Tab.1 Opis elementów środowiska i specyficznych uwarunkowań analizowanego obszaru

Element / uwarunkowanie	Opis
Rzeźba terenu	Fizjograficznie większa część obszaru przynależy do makroregionu Pojezierza Wschodniopomorskiego (313.5), mezoregionu Pojezierze Kaszubskie (313.51). Wschodnie fragmenty obszaru zlokalizowane są w brzeżnej części mezoregionu Żuławy Wiślane (313.54). Analizowany obszar znajduje się w strefie styku między strefą wysoczyznową a równiną, w obrębie stożka napływowego powstałego przez oddziaływanie utworów niesionych z wysoczyzny i odkładanych w ujściu rzeki Raduni na terenach równinnych. Rzeźba terenu nie jest urozmaicona. Teren nachylony jest z kierunku zachodniego na wschód i na południe. Wschodnia część terenów zainwestowanych znajduje się na rzędnych ok. 12-14 m n.p.m., północno-zachodnia na rzędnych ok. 15,5-22 m n.p.m. Rzędne terenu przy zachodniej granicy opracowania wynoszą 28-30,5 m n.p.m. a w południowej części osiągają 24 – 25 m n. p. m. przy czym ww. rzędne terenu w dużej mierze wynikają z przekształceń antropogenicznych towarzyszących zabudowie

Element / uwarunkowanie	Opis
	terenu. Spadki terenu nie stwarzają ryzyka uruchomienia ruchów osuwiskowych.
Geologia, gleby	Teren opracowania umiejscowiony jest na stożku napływowym położonym na pierwotnej powierzchni równiny, na obszarze podlegającym dodatkowo naturalnym przewarstwieniom jak i silnym działaniom antropogenicznym związanym z zabudową terenu i tym samym przewarstwieniom wtórnym. Zgodnie ze Szczegółową Mapą Geologiczną Polski, po zdjęciu gruntów antropogenicznych, wschodnia i środkowa część obszaru pokryta jest czwartorzędowymi piaskami i żwirami stożków napływowych, północno-zachodni kraniec obszaru budują piaski i żwiry rzeczne tarasów nadzalewowych występujące 10,0 - 18,0 m n.p. rzeki. Południowo-zachodnia część obszaru pokryta jest glacialnymi morenowymi glinami zwałowymi przewarstwowanymi piaskami i żwirami. Poziom wody gruntowej w obrębie tarasu plejstoceńskiego kształtuje się od 2,0 m do 3,0 m p.p.t. a lokalnie zalega nawet głębiej ¹² .
Tereny osuwiskowe i zagrożone ruchami mas ziemnych, tereny górnicze, tereny perspektywiczne dla wydobywania kopalin	Wg SOPO ¹³ – brak, wg bazy MIDAS ¹⁴ – brak, wg SUIKZ – brak, wg obowiązującego MPZP i projektu MPZP – brak.
Wody powierzchniowe	Zgodnie z Mapą Podziału Hydrograficznego Polski, teren znajduje się w zlewniach elementarnych pn. <i>Radunia od oddzielenia się Kan. Raduńskiego do Gęsi (I)</i> (ID 486891), <i>Radunia od zapory zb. Goszyńskiego do oddzielenia się Kan. Raduńskiego</i> (ID 486879), <i>Gęś od dopł. spod Rekcina do ujścia</i> (ID 4868929). Przez teren opracowania nie przebiegają żadne cieki wodne, nie występują również jeziora. Najbliższe koryto cieku powierzchniowego to koryto rzeki Raduni - w min. odległości ok. 65 m na północ od granicy opracowania oraz Struga Gęś – w min. odległości ok. 50 m na wschód od granic opracowania. Na dz. nr 7/1 i 53/2 obr. 20 Pruszcz Gdański zlokalizowane są 2 zbiorniki retencyjne do gromadzenia wód opadowych z zabudowy terenu, nie są to zbiorniki naturalne. W rejonie ul. Kredytowej (dz. nr 21 obr. 15 Pruszcz Gdański) zlokalizowany jest niewielki otwarty zbiornik wodny, do którego odprowadzane są wody opadowe z zabudowy Pomorskiego Centrum Mięsnego K&K. Obszar znajduje się na obszarze dorzecza Wisły, w regionie wodnym Dolnej Wisły, w zlewniach 3 jednolitych części wód powierzchniowych (JCWP) rzecznych. Są to: - JCWP pn. <i>Motława od Dopytywu z Lubiszewa do ujścia wraz z Radunią od Kanału Raduńskiego do ujścia i Kłodawą od Styny do ujścia</i> o kodzie RW20001148699 – silnie zmieniona część wód o dobrym potencjale ekologicznym i stanie chemicznym poniżej dobrego z uwagi na poziomy benzo(a)pirenu w wodzie i bromowanych difenyloterów w biocie. Stan ogólny – zły, osiągnięcie celów środowiskowych określonych jako osiągnięcie utrzymanie dobrego potencjału ekologicznego, zapewnienie drożności cieku dla migracji gatunków o znaczeniu gospodarczym na odcinku cieku głównego Motława w obrębie JCWP (dla troci wędrowniej oraz węgorza europejskiego) oraz na dopływie Radunia od ujścia do zapory w Pruszczu Gdańskim (dla troci wędrowniej) oraz osiągnięcie dobrego

¹² SUIKZ 2016

¹³ System Ochrony Przeciwosuwiskowej

¹⁴ <https://geoportal.pgi.gov.pl/midas-web/pages/>

Element / uwarunkowanie	Opis
	<p>stanu chemicznego uznano za zagrożone. JCWP została objęta odstępstwem czasowym z art. 4.4 RDW w odniesieniu do ww. bromowanych difenyloterów w biocie oraz odstępstwem w postaci mniej rygorystycznego celu (art. 4.5 RDW) w odniesieniu do benzo(a)pirenu;</p> <p>- JCWP pn. <i>Radunia od Strzelenki do Kanału Raduńskiego</i> o kodzie RW200011486879 - naturalna część wód o dobrym stanie ekologicznym i stanie chemicznym poniżej dobrego z uwagi na poziom bromowanych difenyloterów w biocie. Stan ogólny – zły, osiągnięcie celów środowiskowych określonych jako osiągnięcie utrzymanie dobrego potencjału ekologicznego, zapewnienie drożności cieku dla migracji ichtiofauny (o ile jest monitorowany wskaźnik diadromiczny D) oraz osiągnięcie dobrego stanu chemicznego uznano za zagrożone. JCWP została objęta odstępstwem czasowym z art. 4.4 RDW w odniesieniu do ww. bromowanych difenyloterów w biocie;</p> <p>- JCWP pn. <i>Gęś</i> o kodzie RW2000104868929 – naturalna część wód o umiarkowanym stanie ekologicznym z uwagi na parametry OWO, przewodności, poziom fosforu fosforanowego (V), brak danych o stanie chemicznym. Stan ogólny – zły, osiągnięcie celów środowiskowych określonych jako osiągnięcie dobrego stanu chemicznego, utrzymanie umiarkowanego stanu ekologicznego (dla złagodzonego wskaźnika - przewodności elektrolitycznej właściwej w 20°C – maks. dopuszczalna wartość w wodzie: do 2740 µS/cm a dla pozostałych wskaźników – osiągnięcie parametrów właściwych dla II klasy jakości), zapewnienie drożności cieku dla migracji ichtiofauny (o ile jest monitorowany wskaźnik diadromiczny D) uznano za zagrożone. JCWP została objęta odstępstwem czasowym (art. 4.4 RDW) do 2027 r. w odniesieniu do fosforanów i OWO oraz odstępstwem w postaci osiągnięcia mniej rygorystycznego celu (art. 4.5 RDW) w odniesieniu do przewodności elektrolitycznej właściwej w 20°C.</p>
Wody podziemne	<p>Cały obszar zlokalizowany jest w obrębie jednolitej części wód (JCWPd) nr 13 (kod GW200013) – stan jakościowy i chemiczny – dobry, osiągnięcie celów środowiskowych określonych jako utrzymanie dobrego stanu uznano za zagrożone jednak nie ustalono derogacji.</p> <p>Cały obszar zlokalizowany na GZWP nr 111 „<i>Subniecka Gdańska</i>” o szacunkowych zasobach dyspozycyjnych wynoszących 110.000 m³/d. Zbiornik został określony jako odporny za zanieczyszczenia. Podstawowym zadaniem ochronnym zbiorników jest prowadzenie właściwej, racjonalnej eksploatacji oraz kontrola jakości wód w ich charakterystycznych punktach¹⁵.</p> <p>Zgodnie z danymi HydroGeoPortalu (https://epsh.pgi.gov.pl/epsh/, dostęp 29.06.2024 r.) na terenie występuje 1 czynny otwór hydrogeologiczny – otwór eksploatacyjny nr 550604-PASZE BIOS S.J ST.1 wykonany w 2023 r., o głębokości 90 m, stratygrafia na dnie- czwartorzęd, ulokowany na dz. nr 7/2 obr. 20 Pruszcz Gdański.</p> <p>Na uwagę zasługuje dodatkowo otwór eksploatacyjny nr 550198-UJĘCIE MIEJSKIE K-1 – wykonany w 1981 r. rzędna 11,07 m n.p.m., głębokość otworu 225 m, stratygrafia na dnie – kreda. Otwór znajduje się na dz. nr 120/77 obr. 15 Pruszcz Gdański (ok. 35 m na wschód od granic opracowania) i stanowi studnię do dostarczania wody pitnej mieszkańcom. Kolejne 2 otwory studzienne do poboru wód sięgające również pokładów kredowych (nr 550402-UJĘCIE MIEJSKIE K-3, głębokość 226 m i 550585-UJĘCIE MIEJSKIE K-5, głębokość 222 m) oraz piezometr badawczy (otwór nr</p>

¹⁵ SUIKZ 2016

Element / uwarunkowanie	Opis
	<p>550508-UJĘCIE MIEJSKIE 2 o głębokości 98 m) zlokalizowane są na dz. nr 150/12 obr. 15 Pruszcz Gdański, w odległości ok. 130 m od granic opracowania projektu MPZP. <u>Otwory K-3 i K-5 posiadają ustanowione strefy ochrony bezpośredniej</u>, w obrębie których zakazuje się użytkowania gruntów do celów niezwiązanych z eksploatacją ujęcia wody. Na podstawie analizy budowy geologicznej, warunków hydrogeologicznych, jak również głębokości studni stwierdzono, że warunki naturalne zapewniają wystarczającą ochronę przed dopływem zanieczyszczeń z powierzchni, do ujmowanej warstwy wodonośnej i nie ma konieczności ustanawiania stref ochrony pośredniej ujęcia¹⁶.</p>
<p>Zagrożenie powodzią, podtopieniami</p>	<p>Obszar zlokalizowany jest poza obszarami szczególnego zagrożenia powodzią odmorską i odrzeczną. Niewielki, wschodni kraniec terenu opracowania w rejonie skrzyżowania ul. Grunwaldzkiej z ul. Batalionów Chłopskich wskazany jest jako obszar narażony na podtopienia w warunkach wysokiego poziomu wód gruntowych.</p>
<p>Klimat</p>	<p>W obrębie obszaru opracowania panują warunki lokalnego topoklimatu tarasu wysoczyzny zmodyfikowane warunkami zainwestowania miejskiego oraz wpływami z terenów równiny deltowej. Warunki klimatyczne, w tym przewietrzanie terenu są zasadniczo korzystne choć nieco obniżone z uwagi na uciążliwości komunikacyjne od dróg oraz linii kolejowej przecinającej miasto¹⁷. Na stan atmosfery wpływać też może obecność w sąsiedztwie rzeki Raduni powodującej miejscowo większą wilgotność powietrza. Spośród zjawisk towarzyszących zmianom klimatu, największe znaczenie dla przedmiotu projektu MPZP mogą mieć: intensywne opady deszczu generujące lokalne podtopienia, fale dni gorących i upalnych, oblodzenia, burze, nawałnice i porywiste wiatry.</p>
<p>Powietrze</p>	<p>Teren zlokalizowany jest w obrębie strefy pomorskiej wg klasyfikacji monitoringowej GIOŚ. Zgodnie z raportem o stanie jakości powietrza za 2023 r.¹⁸ w strefie zanotowano przekroczenia poziomów stężeń zanieczyszczeń powietrza:</p> <ul style="list-style-type: none"> – docelowego benzo(a)pirenu w pyłe zawieszonym PM10 dla wartości średniorocznej dla kryterium dotyczącego ochrony zdrowia – głównym powodem przekroczeń jest oddziaływanie emisji związanych z ogrzewaniem budynków (tzw. niska emisja); – poziomu celu długoterminowego ozonu dla wartości średniogodzinnych dla kryterium ochrony zdrowia – głównymi powodami przekroczeń są warunki meteorologiczne sprzyjające formowaniu się ozonu (więcej dni ciepłych, słonecznych sprzyjających przemianom fotochemicznym generującym ozon) oraz napływ zanieczyszczeń spoza granic strefy i kraju; – poziomu celu długoterminowego ozonu dla kryterium ochrony roślin - głównymi powodami przekroczeń są warunki meteorologiczne sprzyjające się formowaniu ozonu (więcej dni ciepłych, słonecznych sprzyjających przemianom fotochemicznym generującym ozon) oraz napływ zanieczyszczeń spoza granic strefy i kraju,

¹⁶ Raport o stanie miasta Pruszcz Gdański za rok 2022, Pruszcz Gdański 2023

¹⁷ SUIKZ 2016

¹⁸ Roczna ocena jakości powietrza w województwie pomorskim raport wojewódzki za rok 2023, GIOŚ Regionalny Wydział Monitoringu Środowiska w Gdańsku, Departamentu Monitoringu Środowiska, Gdańsk, kwiecień 2024 r.

Element / uwarunkowanie	Opis
	<p>przy czym wskazano, że teren gminy miejskiej Pruszcz Gdański w 2023 r. był obszarem przekroczeń jedynie w odniesieniu do poziomów ozonu. Z uwagi jednak na ustalenia <i>Programu ochrony powietrza</i> (na bazie danych z 2018 r.) miasto Pruszcz Gdański powinno dążyć do likwidacji i wymiany niskosprawnych kotłów grzewczych i zastępowania ich rozwiązaniami systemowymi lub kotłami niskoemisyjnymi w celu dalszej poprawy jakości powietrza pod kątem poziomu benzo(a)pirenu w pyłe PM10.</p> <p>Zgodnie z ustaleniami POŚ Miasta Pruszcz Gdański, na terenie opracowania funkcjonują 2 podmioty, które uzyskały pozwolenia na wprowadzanie gazów i pyłów do powietrza:</p> <ul style="list-style-type: none"> – EVIOSYS Packaging Polska Sp. z o.o. ul. Zastawna 38, 83-000 Pruszcz Gdański – wprowadzanie gazów i pyłów z użytkowania linii drukarskiej, 2 linii lakierniczych, 3 linii puszek zgrzewanych, 3 linii produkcji wieczek, kotłowni do ogrzewania, 2 nagrzewnic w ramach udzielonego pozwolenia zintegrowanego z 30.10.2007 r., ostatnia zmiana z dnia 05.03.2013 r.; – Usługi Samochodowe Grupa Janisz S.A. Sp. K., ul. Batalionów Chłopskich 5, 83-000 Pruszcz Gdański - wprowadzanie gazów i pyłów do powietrza ze stanowiska spawalniczego, stanowiska szpachlowania oraz dwóch komór lakierniczych w ramach pozwolenia na ich wprowadzanie z 14.09.2020 r. <p>Z uwagi na brak zbiorczej sieci ciepłej na obszarze a zatem wysoce prawdopodobne zasilanie istniejącej zabudowy lokalnymi źródłami ciepła, obecność w obrębie zabudowy dodatkowych urządzeń wentylacyjnych, klimatyzacyjnych i /lub chłodniczych, obecność dużych powierzchni utwardzonych wokół budynków sprzyjających unosowi pyłów na większe odległości oraz obsługę zabudowy przemysłowo – usługowej w oparciu o ruch pojazdów samochodowych, należy przyjąć, że analizowany obszar stanowi źródło komunikacyjnej i instalacyjnej emisji zanieczyszczeń pyłowo-gazowych do środowiska oraz w pewnym stopniu emisji powierzchniowej.</p>
Hałas	<p>Obszar, z uwagi na jego aktualne przeznaczenie w obowiązujących MPZP jak i faktyczne zagospodarowanie, nie stanowi terenu chronionego akustycznie, dla którego należy dotrzymać dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku. Teren opracowania nie jest narażony na znaczące emisje hałasu ze strony lotniska wojskowego zlokalizowanego w południowo-wschodniej części miasta ani od linii kolejowej nr 229 przebiegającej w północnej części obszaru. Linia nie jest aktualnie użytkowana do regularnych przewozów osobowych ani towarowych a zatem nie stanowi źródła emisji komunikacyjnej. Sytuacja może się zmienić w perspektywie kilkunastu lat, w przypadku jej rewitalizacji i uruchomienia na niej przejazdów pociągów w ramach jednego z podetapów projektu rozwoju Pomorskiej Kolei Metropolitalnej – etap II.</p> <p>Obszar jest poddany oddziaływaniu akustycznemu z ruchu pojazdów po DK91 (ul. Grunwaldzka) i drodze A1/S6 (obwodnica Trójmiasta). Poziom hałasu generowanego od ruchu po DK 91 na obszarze opracowania wynosi 55 – 75 dB w porze dnia (najwyższy w pasie drogi, izofona 55 dB jest przebiega ok. 250 m od osi drogi) i 55-70 dB w porze nocy (izofona 55 dB przebiega ok. 84 m od osi jezdni).</p> <p>Z kolei poziom hałasu z ruchu pojazdów po obwodnicy Trójmiasta na zachodniej granicy opracowania osiąga wartość 70 dB w porze dnia i ok. 63 dB w porze nocy, zmniejszając się w głąb obszaru. Izofona 55 dB w porze dnia występuje w odległości ok. 680 m a w porze nocy ok. 250 m od najbliższego pasa jezdni obwodnicy.</p>

Element / uwarunkowanie	Opis
	<p>Dla hałasu ze strony ul. Zastawnej (droga wojewódzka nr 226) brak wiążących danych. Odcinek drogi znajdujący się w granicach opracowania MPZP nie został ujęty w Strategicznej Mapie Hałasu dla dróg wojewódzkich na terenie województwa pomorskiego, o natężeniu ruchu powyżej 3 mln pojazdów rocznie opracowanej przez Zarząd Dróg Wojewódzkich w Gdańsku w 2022 r.</p> <p>Dodatkowo, z uwagi na obecny charakter zabudowy, na terenie występują instalacyjne źródła hałasu m.in. w postaci wylotów i central systemów wentylacyjnych, klimatyzacyjnych. Zgodnie z prawem emisja hałasu i drgań od nich musi być właściwie minimalizowana, m.in. przez stosowanie urządzeń odpowiedniej mocy, obudów i podstaw tłumiących. Zakłada się zatem, że tego rodzaju urządzenia nie stanowią źródła ponadnormatywnego hałasu poza granicami terenu, do którego ich właściciel / użytkownik posiada tytuł prawny.</p>
PEM	<p>Brak urządzeń i obiektów liniowych stwarzających ryzyko ponadnormatywnego poziomu emisji na terenie opracowania oraz w sąsiedztwie. W granicach obszaru przebiega kablowa linia wysokiego napięcia 110 kV, jednak z uwagi na jej przebieg w gruncie nie stanowi ona zagrożenia ponadnormatywnym poziomem PEM na terenach dostępnych dla ludności. We wschodniej części obszaru znajdują się urządzenia telefonii komórkowej zlokalizowane na masztach: na dz. nr 22/5 obr. 19 m. Pruszcz Gdański, przy ul. Batalionów Chłopskich (ID: GDA0105A,) oraz na dz. nr 22/3 obr. 19 m. Pruszcz Gdański, przy ul. Batalionów Chłopskich (ID: 9537 (40304N!), ID: BT43786). Poza obszarem opracowania najbliższa instalacja nadawcza (ID: GDA0119) znajduje się na maszcie na dz. nr 361/55 w Będzieszynie, w odległości ok. 135 m na południowy zachód od granic opracowania ¹⁹. Urządzenia radionawigacyjne obecne są na terenie lotniska wojskowego, jednak brak informacji o ich poziomie emisji PEM. Promieniowanie elektromagnetyczne ze stacji telefonii komórkowej emitowane jest na dużych wysokościach a pomiary wykonywane przez operatorów na terenach wokół ww. masztów wskazują na dotrzymanie poziomów dopuszczonych prawem. Zgodnie z monitoringiem GIOŚ obecny poziom PEM na terenach mniejszych miast, do których należy Pruszcz Gdański, również nie przekracza dopuszczalnych poziomów. Zgodnie z SUIKZ 2016 możliwa jest lokalizacja stacji bazowych na terenach przemysłowych w mieście, z uwzględnieniem ograniczeń wynikających z sąsiedztwa lotniska wojskowego.</p>
Poważne awarie	<p>W granicach opracowania oraz w sąsiedztwie brak zakładów stwarzających ryzyko wystąpienia poważnej awarii.</p>
Przyroda ożywiona	<p>Na powierzchniach zainwestowanych obszaru roślinność niska występuje w postaci zbiorowisk roślin ruderalnych oraz terenów urządzonej zieleni przy obiektach i ciągach komunikacji. Zieleń urządzona obejmuje trawniki, formowane krzewy występujące liniowo, skupiskowo i pojedynczo. Przy ciągach komunikacyjnych oraz przy granicy terenów zabudowanych obecne są również wysokie, dojrzałe drzewa liściaste (m.in. topole włoskie, lipy, klony, świerki, żywotniki), które ze względu na swoje rozmiary, funkcje izolacyjne oraz krajobrazowe powinny być nadal utrzymywane w dobrym stanie fitosanitarnym. W przestrzeni niezabudowanej środkowej części obszaru występuje seminaturalna roślinność zielna oraz samosiew drzew i krzewów, które pełnią istotne funkcje ekosystemowe. Ogólnie obszar nie</p>

¹⁹ Mapa PEM dostępna na <https://si2pem.gov.pl>, dostęp na 29.06.2024 r.

Element / uwarunkowanie	Opis
	<p>stanowi miejsca dogodnego dla stałych tras migracji zwierząt po terenie z uwagi na obecność wielkopowierzchniowej zabudowy, wygrodzenia poszczególnych nieruchomości, intensywne użytkowanie dróg dojazdowych na teren. Obecną na terenie roślinność niską jak i drzewostan należy traktować jednak jako miejsca potencjalnego występowania przedstawicieli różnych grup roślin i zwierząt, w tym bezkręgowców, płazów, gadów, ptaków, ssaków przy czym spodziewać się przede wszystkim obecności zwierząt synantropijnych, które szybko adaptują się do przebywania w warunkach środowiska silnie przekształcanego przez człowieka.</p>
<p>Krajobraz, w tym krajobrazy priorytetowe</p>	<p>Obszar w większości reprezentuje krajobraz zurbanizowany. Krajobraz naturalny został mocno zmieniony poprzez ulokowanie w przestrzeni obiektów produkcyjnych i usługowych o znacznych powierzchniach, utwardzenie terenu pod ciągi komunikacji, place i parkingi oraz lokalizację związanej z użytkowaniem terenu infrastruktury. W przestrzeni widoczne są przede wszystkim obiekty kubaturowe, dodatkowo wyróżniają się również maszty telekomunikacyjne. Urządzona zieleń przy obiektach korzystnie wpływa na postrzeganie i odbiór terenów zabudowanych choć wzdłuż ul. Kupieckiej obejmuje stosunkowo mało zieleni średniowysokiej i wysokiej. Z uwagi na takie zagospodarowanie terenu, poprawa walorów krajobrazowych powinna się odbywać przez utrzymanie w dobrym stanie obiektów i nawierzchni w obrębie tego zainwestowania, dążenie do stosowania neutralnej kolorystyki obiektów i przeziernych ogrodzeń terenu, uporządkowania nośników reklamowych, ochronę, adaptację istniejącej i kształtowanie nowej zieleni, ograniczanie widoczności urządzeń infrastruktury technicznej. W przestrzeni niezabudowanej środkowej części terenu występuje seminaturalna roślinność zielna oraz samosiew drzew i krzewów, które pełnią istotne funkcje ekosystemowe ale mogą być też odbierane przez osoby postronne jako tereny zaniedbane. Brak informacji o krajobrazach priorytetowych²⁰ - uchwała w opracowaniu.</p>
<p>Formy ochrony przyrody (obszarowe i punktowe)</p>	<p>W granicach obszaru opracowania brak punktowych i obszarowych form ochrony przyrody, w tym obszarów Natura 2000. Najbliższymi obszarowymi formami ochrony przyrody są zespół przyrodniczo – krajobrazowy <i>Park Podworski w Wojanowie</i> (ok. 0,83 km na południowy zachód) oraz Obszar Chronionego Krajobrazu Żuław Gdańskich (ok. 1,78 km na południowy wschód). Najbliżej zlokalizowanym obszarem sieci Natura 2000 jest ostoja siedliskowa „<i>Dolina Kłodawy</i>” (PLH220007) – ok. 7,10 km na południowy zachód od terenu opracowania. Wszystkie ww. obszary znajdują się poza granicami miasta Pruszcza Gdańskiego.</p>
<p>Korytarze ekologiczne</p>	<p>W granicach opracowania nie ma korytarzy ekologicznych o znaczeniu ponadnarodowym i krajowym²¹ oraz o znaczeniu regionalnym i lokalnym²². Najbliższy szlak migracyjny to oparty na rzece Raduni dolinny korytarz ekologiczny <i>Dolin Raduni i Motławy</i> o randze regionalnej.</p>
<p>Zabytki i ochrona wartości kulturowych</p>	<p>W granicach analizowanego obszaru nie występują obiekty zabytkowe wpisane do wojewódzkiego rejestru zabytków ani wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków. Środkowa część obszaru zlokalizowana jest w strefie ochrony archeologicznej od stanowiska archeologicznego AZP 14-44/27 – ślad osadnictwa z okresu wpływów rzymskich; późne średniowiecze.</p>

²⁰ Uchwała nr 940/360/18 Zarządu Województwa Pomorskiego z dnia 4 września 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia projektu Audytu Krajobrazowego dla Województwa Pomorskiego

²¹ Mapa korytarzy ekologicznych w Polsce (www.mapa.korytarze.pl)

²² Koncepcja sieci ekologicznej województwa pomorskiego dla potrzeb planowania przestrzennego, PBPR Gdańsku, Gdańsk 2014 r.

Element / uwarunkowanie	Opis
Dostępność infrastruktury	
<ul style="list-style-type: none"> • Zaopatrzenie w wodę 	W obrębie analizowanego obszaru występuje dostępność sieci wodociągowej, obecna jest też instalacja hydrantowa.
<ul style="list-style-type: none"> • Zagospodarowanie ścieków 	W obrębie analizowanego obszaru występuje dostępność sieci kanalizacji sanitarnej.
<ul style="list-style-type: none"> • Zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych 	W obrębie analizowanego obszaru, na terenach z istniejącą zabudową kubaturową i w pasach drogowych występuje sieć kanalizacji deszczowej i / lub rowy przydrożne do odbioru wód. W niektórych przypadkach wody opadowe odprowadzane są przewodami deszczowymi do otwartych zbiorników retencyjnych. Na terenach niezabudowanych zagospodarowanie wód opadowych odbywa się poprzez wnikanie w grunt.
<ul style="list-style-type: none"> • Zaopatrzenie w ciepło 	Zaopatrzenie w ciepło obiektów pozostaje kwestią indywidualną lub jest realizowane poprzez sieć gazu ziemnego. Sieć ciepłownicza obecna jest na niewielkiej części terenu, ma charakter sieci wewnętrznej do rozprowadzenia medium grzewczego między obiektami na danej posesji. W ulicy Zastawnej oraz na terenach zainwestowanych biegnie sieć gazowa, która może być wykorzystywana do zaopatrywania kotłów gazowych w paliwo na cele grzewcze lub technologiczne.
<ul style="list-style-type: none"> • Zaopatrzenie w gaz 	W obrębie obszaru opracowania występuje sieć gazu ziemnego.
<ul style="list-style-type: none"> • Zaopatrzenie w energię elektryczną 	W obrębie obszaru opracowania występuje sieć elektroenergetyczna zasilająca jak i oświetleniowa i jej urządzenia (m.in. kontenerowe i słupowe stacje transformatorowe). Sieć ma postać odcinków kablowych jak i biegnie sieciami napowietrznymi. Wzdłuż zachodniej granicy obszaru opracowania w gruncie biegnie dwutorowa linia wysokiego napięcia (WN) 110 kV.
<ul style="list-style-type: none"> • Obsługa telekomunikacyjna 	W obrębie obszaru opracowania występuje sieć telekomunikacyjna jak i maszty i stacje bazowych GSM (patrz: opis w punkcie dotyczącym PEM).
<ul style="list-style-type: none"> • Zagospodarowanie odpadów 	<p>Zagospodarowanie z poszczególnych terenów zabudowanych jest realizowane przez właścicieli / użytkowników terenu a z pasa drogowego dróg publicznych – przez zarządców tych dróg zgodnie z przepisami ustawy o odpadach, ustawy o utrzymaniu porządku i czystości w gminach, ustaleniami lokalnymi.</p> <p>Z uwagi na aktualne użytkowanie terenu i warunki jego dalszego przyszłościowego zagospodarowania pod tereny przemysłowo-usługowe – należy zwrócić szczególną uwagę na specyfikę odpadów mogących powstawać w wyniku działalności (odpady inne niż komunalne, w tym odpady niebezpieczne), warunki ich gromadzenia, sposób magazynowania na terenie i ewentualnego przetwarzania przed przekazaniem do docelowego zagospodarowania.</p>
<p>Inne uwarunkowania (inwestycje wpływające na środowisko, inwestycje celu publicznego, tereny remediacji, rekultywacji, rehabilitacji, tereny zamknięte, strefy ochrony.</p>	<p>Z uwagi na lokalizację lotniska wojskowego w granicach miasta, teren opracowania objęty jest powierzchniami ograniczającymi wyznaczonymi na podstawie przepisów odrębnych, dla których to powierzchni wskazano dopuszczalne maksymalne wysokości dla obiektów budowlanych.</p> <p>Teren linii kolejowej częściowo stanowi zamknięty teren kolejowy.</p> <p>W zachodniej części obszaru, z uwagi na obecność przewodów gazociągów wysokoprężnych oraz podziemny przebieg linii wysokiego napięcia obowiązują strefy ochronne. Zagospodarowanie terenu w tych miejscach jest mocno ograniczone, szczególnie pod względem zabudowy.</p> <p>W sąsiedztwie terenu znajdują się studnie komunalnego ujęcia wody pitnej dla miasta Pruszcz Gdański. Przy zagospodarowaniu należy uwzględnić rozwiązania pozwalające na bezpieczne funkcjonowanie ujęcia i niezanieczyszczanie wód podziemnych.</p>

Element / uwarunkowanie	Opis
	<p>Do północnego fragmentu obszaru opracowania – ul. Zastawnej przylega teren cmentarza żołnierzy radzieckich. Zagospodarowanie tego rejonu obszaru musi uwzględniać przepisy dot. cmentarzy i zapewniać bezpieczeństwo sanitarne.</p> <p>Zgodnie z informacjami zamieszczonymi w serwisie Geoportal GDOŚ (www.geoserwis.gdos.gov.pl/mapy, dostęp na 25.09.2024 r.) teren we wschodniej części obszaru opracowania - dz. nr 22/5 obr. 19 Pruszcz Gdański został oznaczony jako „teren na którym występuje potencjalne historyczne zanieczyszczenie powierzchni ziemi”.</p>

2. Problemy ochrony środowiska istotne z punktu widzenia realizacji projektowanego dokumentu

Z uwagi na obecną już na analizowanym obszarze zabudowę oraz zagospodarowanie terenu, przewiduje się, że dalszy rozwój i użytkowanie terenów zainwestowanych będzie dotyczyło przede wszystkim adaptacji obiektów i terenu do funkcji przemysłowo – usługowych, modernizacji istniejących obiektów oraz infrastruktury technicznej lub ich rozbudowy. Budowa całkowicie nowych obiektów będzie odbywała się w środkowej części terenu, która jest jeszcze nieprzekształcona. Obecność, rozbudowa i budowa nowej zabudowy kubaturowej i towarzyszącej jej infrastruktury spowoduje różne oddziaływania na środowisko oraz może stwarzać ryzyka i problemy związane z jego ochroną. Oddziaływanie może dotyczyć zarówno etapu realizacji (budowy) nowych obiektów jak i etapu użytkowania terenu, w tym prowadzenia na nim samej działalności. Ponadto przekształceniom i zagospodarowaniu może zostać poddany również teren zieleni między terenami zainwestowanymi.

W związku z tym zauważa się następujące problemy:

- zmniejszenie powierzchni biologicznie czynnej, przekształcenia warstw gleby w wyniku wprowadzania nowej zabudowy, budowli i infrastruktury;
- zwiększona emisja zanieczyszczeń pyłowo – gazowych i złowonnych do powietrza, hałasu i drgań na etapie zagospodarowania oraz na etapie użytkowania (w zależności od rodzaju i skali działalności);
- naruszenie stosunków gruntowo – wodnych, niewłaściwe zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych;
- niekontrolowany zrzut zanieczyszczeń z terenów produkcji i usług;
- pojawienie się nowych wytwórców i przetwórców odpadów, konieczność zagospodarowania odpadów w sposób zapewniający bezpieczeństwo sanitarne oraz dobry stan gleb i zasobów wodnych;
- zmiana warunków przewietrzania terenu w związku z nowym zagospodarowaniem terenu, zwiększenie powierzchni wystawionej na działanie słońca i wiatru, zwiększenie ryzyka uszkodzeń obiektów i infrastruktury na zainwestowanym terenie w związku z częstszym występowaniem zjawisk ekstremalnych, w tym ryzykiem podtopień;
- wykonanie obiektów w sposób mający negatywny wpływ na walory estetyczno – krajobrazowe tej części miasta;
- ryzyko nadmiernej, nieuzasadnionej wycinki drzew i krzewów, ryzyko wprowadzenia gatunków obcych i inwazyjnych przy zagospodarowaniu terenu nową zielenią.

Obecność zabudowy produkcyjnej, usługowej, magazynów i składów może się także wiązać z działalnością zaliczaną do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których należy przeprowadzić postępowanie w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach.

3. Potencjalne zmiany stanu środowiska przy braku realizacji projektowanego dokumentu

Brak realizacji postanowień projektu MPZP Pruszcz Gdański - Kupiecka spowoduje, że teren pozostanie w dotychczasowym użytkowaniu tj. w większości pozostanie zagospodarowany i będzie użytkowany na cele przemysłowo – usługowe. Na podstawie ustaleń aktualnie obowiązującego MPZP możliwe będzie zagospodarowanie środkowej, nieprzekształconej dotąd części obszaru. W przypadku niepodjęcia decyzji o jego zabudowie, roślinność obecna na terenie poddawana będzie pracom utrzymaniowym (wycinka lub przycinka drzew, wykaszanie roślinności zielonej) bądź pozostawiona i podlegająca procesom sukcesji. Przy użytkowaniu terenu zgodnie z przepisami prawa powszechnie obowiązującego oraz prawa lokalnego, należy się spodziewać utrzymania obiektów, infrastruktury technicznej oraz zieleni w stanie odpowiednim, zapewniającym odpowiednią jakość środowiska. Taki poziom utrzymania i ochrony niekoniecznie będzie odpowiadał wymogom i trendom zgodnym z aktualną wiedzą o problemach ochrony środowiska, które dotyczą m.in. maksymalizacji retencji wód, uwzględniania obserwowanych i prognozowanych zmian klimatu oraz adaptacji zabudowy i infrastruktury do tych zmian. Zagospodarowanie obszaru nową zabudową lub przebudowa i rozbudowa zabudowy istniejącej na podstawie niezmienionych MPZP może też stwarzać wątpliwości interpretacyjne co do możliwości dopuszczenia na terenie określonych rodzajów przedsięwzięć. Obowiązujący plan odnosi się bowiem do nieaktualnych przepisów dotyczących oceny oddziaływania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko czy Prawa wodnego oraz zakładał rezerwę terenu pod napowietrzną linię energetyczną wysokiego napięcia, która finalnie została wykonana jako kablowa. Obowiązujący MPZP umożliwi składowanie materiałów, odpadów i innych przedmiotów na terenach otwartych od czego samorząd lokalny stara się odchodzić w polityce planistycznej miasta. Jednocześnie obowiązujący MPZP Pruszcz Gdański – Zastawna zabrania realizacji wielkopowierzchniowych obiektów handlowych mimo ustalonej funkcji przemysłowo-usługowej terenu co nie przystaje do współczesnych potrzeb inwestorów zainteresowanych zainwestowaniem tego rodzaju terenów.

W kontekście wyżej opisanych uwarunkowań, należy stwierdzić że projekt MPZP ma przede wszystkim funkcję dostosowawczą – jego zmiana ma na celu dostosowanie i realizację zagospodarowania terenu w sposób uwzględniający aktualny stan środowiska i wiedzę o zagrożeniach dla środowiska ze strony zabudowy przemysłowo-usługowej, aktualne uwarunkowania prawne oraz potencjał rozwojowy tej części miasta.

4. Przewidywane rodzaje oddziaływań dla ustaleń projektu MPZP

Przeznaczenie analizowanego obszaru w projekcie MPZP pod zabudowę produkcyjną, usługową, ciągi komunikacji i infrastrukturę techniczną umożliwi lepszy rozwój tej części miasta. Dopuszczenie stosunkowo szerokiego wachlarza funkcji na obszarze wiązać się będzie także z różnymi rodzajami oddziaływań na środowisko, często specyficznymi dla konkretnej działalności i mogącymi powodować kolizję w zapewnieniu ochrony przed uciążliwościami różnych grup użytkowników.

Celem projektu MPZP jest jedynie ramowe wyznaczenie warunków zagospodarowania terenu. W związku z tym wpływ nowego zagospodarowania na środowisko może zostać oceniony w prognozie jedynie ogólnie, gdyż opiera się na podstawowych parametrach urbanistycznych takich jak np.

intensywność zabudowy, jej wysokość, forma architektoniczna czy procent powierzchni biologicznie czynnej.

Wpływ planowanego zagospodarowania na środowisko przeanalizowano przede wszystkim w odniesieniu do etapu użytkowania jako docelowego i długoterminowego. W analizie mniejszą rolę przywiązano do etapu realizacji z uwagi na to, że większość terenu jest już zainwestowana, w tym wyposażona w niezbędną infrastrukturę techniczną. Ponadto etap realizacji jest ograniczony w czasie a większość oddziaływań tego etapu ma charakter odwracalnych lub przemijających. Najważniejsze uciążliwości etapu realizacji nowej zabudowy zostały jednak zaznaczone w opisie. W ograniczonym stopniu analizowano etap likwidacji ze względu na to, że MPZP jest dokumentem długookresowym a użytkowanie terenu w dopuszczonej funkcji to zwykle przynajmniej kilkanaście lat, podczas których stan środowiska oraz wymogi prawa mogą się istotnie zmienić. Przyjęto jedynie, że etap ewentualnej likwidacji zagospodarowania będzie się cechować podobnymi oddziaływaniami jak etap realizacji.

Z uwagi na to, że ustalenia MPZP będą miały w ograniczonym stopniu zastosowanie do nowej zabudowy a dla zabudowy istniejącej będą miały charakter oddziaływań mniejszej skali oraz przy uwzględnieniu zaproponowanych rozwiązań chroniących środowisko, uznano, że oddziaływania ze strony zainwestowania będą miały charakter lokalny, bez istotnego wpływu na oddziaływania w skali regionalnej, krajowej czy europejskiej. Nie zachodziła potrzeba prognozowania wpływu oddziaływań w kontekście transgranicznym.

Dla czytelniejszego zobrazowania zaproponowanych w projekcie MPZP Pruszcz Gdański – Kupiecka funkcji zagospodarowania terenu dokonano ich skrótowego przedstawienia w formie tabelarycznej.

Tab. 2. Skrótowy wykaz funkcji terenu dopuszczonych w ramach projektu MPZP Pruszcz Gdański – Kupiecka.

Jednostka urbanistyczna	Sposób zagospodarowania
<p>1U-P, 2U-P, 3U-P, 4U-P, 5U-P – tereny usług lub produkcji</p>	<p>1. tereny usług (U) – należy przez to rozumieć działalność usługową w zakresie usług komercyjnych**, usług publicznych*** i usług rzemiosła****, składów i magazynów oraz dopuszczenia lokalizacji innych funkcji uzupełniających jak w ustaleniach szczegółowych; lub</p> <p>2. tereny produkcji (P) - wszelką działalność wytwórczą oraz przetwórczą nie będącą rzemiosłem i nie powodującą obniżenia dopuszczalnych standardów jakości środowiska poza terenem działki, na której jest zlokalizowana, w tym powstawania nadmiernych hałasów oraz zanieczyszczeń powietrza i gleby, dopuszcza się stacje paliw, magazyny i centra dystrybucyjno - logistyczne. Produkcja oraz magazynowanie i składowanie powinno odbywać się w budynkach. Wyklucza się przemysł uciążliwy: wydobywczy, hutniczy, metalurgiczny itp.</p> <p>Nie ustala się proporcji między zabudową usługową a produkcyjną, zarówno zabudowa usługowa jak i produkcyjna może stanowić od 0 do 100% powierzchni działki, dopuszcza się również łączenie tych funkcji w obrębie jednej działki lub inwestycji pod warunkiem, że prowadzona działalność w obrębie którejś z funkcji nie będzie uciążliwa dla drugiej z racji przekraczania standardów środowiskowych dopuszczonych w obrębie terenu inwestycji zgodnie z przepisami o ochronie środowiska.</p> <p>3. obiekty i urządzenia towarzyszące zabudowie oraz niezbędne sieci i urządzenia sieciowe infrastruktury technicznej (w tym budynek stacji transformatorowej na terenie), komunikacji wewnętrznej, oraz ogólnodostępnej zieleni urządzonej i zbiorników retencyjnych;</p> <p>4. mieszkanie integralnie związane z prowadzoną działalnością gospodarczą,</p> <p>5. na terenie 3U-P dopuszcza się wielkopowierzchniowe obiekty handlowe;</p> <p>6. na terenie 4U-P dopuszcza się silosy o wysokości do 30,0 m;</p>

Jednostka urbanistyczna	Sposób zagospodarowania
	<p>7. kominy, maszty i stacje bazowe telefonii komórkowej itp. wypiętrzenia z uwzględnieniem zapisów odrębnych</p> <p>Wykluczone:</p> <ul style="list-style-type: none"> - przedsięwzięcia uciążliwe* - składowanie na otwartym terenie***** - tymczasowe obiekty budowlane - na terenach 1U-P, 2U-P, 4U-P, 5U-P - wielkopowierzchniowe obiekty handlowe*****
<p>1KDGP - teren drogi głównej ruchu przyspieszonego (ul. Grunwaldzka, droga krajowa nr 91).</p>	<p>1. droga z towarzyszącą infrastrukturą związaną z obsługą komunikacyjną (istniejąca droga o układzie GP 1/2, planowana do adaptacji w układzie GP 2/2, chodnik, droga rowerowa lub ciąg pieszo-rowerowy, poszerzenia, modernizacja skrzyżowań) i infrastrukturą techniczną oraz zielenią izolacyjną;</p> <p>2. wiaty przystankowe z ewentualnym wbudowanym kioskiem;</p> <p>3. kominy, maszty i stacje bazowe telefonii komórkowej itp. wypiętrzenia z uwzględnieniem zapisów odrębnych</p> <p>Wykluczone:</p> <ul style="list-style-type: none"> - przedsięwzięcia uciążliwe* - składowanie na otwartym terenie***** - opcja parkowania, - zabudowa, - tymczasowe obiekty budowlane - nowe zjazdy indywidualne na działki budowlane przyległe do pasa drogowego
<p>1KDG, 2KDG - teren drogi głównej (ul. Zastawna, droga wojewódzka nr 226)</p>	<p>1. droga z towarzyszącą infrastrukturą związaną z obsługą komunikacyjną (droga o układzie 1/2, chodnik, droga rowerowa i/lub ciąg pieszo-rowerowy) i infrastrukturą techniczną;</p> <p>2. wiaty przystankowe z ewentualnym wbudowanym kioskiem;</p> <p>3. kominy, maszty i stacje bazowe telefonii komórkowej itp. wypiętrzenia z uwzględnieniem zapisów odrębnych</p> <p>Wykluczone:</p> <ul style="list-style-type: none"> - przedsięwzięcia uciążliwe* - składowanie na otwartym terenie***** - opcja parkowania; - zabudowa - tymczasowe obiekty budowlane
<p>1KDL i 2KDL - teren drogi lokalnej (ul. Batalionów Chłopskich).</p>	<p>1. droga z towarzyszącą infrastrukturą związaną z obsługą komunikacyjną (droga o układzie 1/2 o pasach ruchu min. 2x3,5 m i o nawierzchni asfaltowej, chodnik, droga rowerowa i/lub ciąg pieszo-rowerowy, pasy parkingowe i infrastrukturą techniczną;</p> <p>2. wiaty przystankowe z ewentualnym wbudowanym kioskiem;</p> <p>3. kominy, maszty i stacje bazowe telefonii komórkowej itp. wypiętrzenia z uwzględnieniem zapisów odrębnych</p> <p>Wykluczone:</p> <ul style="list-style-type: none"> - przedsięwzięcia uciążliwe* - składowanie na otwartym terenie***** - zabudowa - tymczasowe obiekty budowlane
<p>3KDL - teren drogi lokalnej (ul. Kupiecka)</p>	<p>1. droga z towarzyszącą infrastrukturą związaną z obsługą komunikacyjną (droga o układzie 1/2 szerokości min. 2x3,5 m o jezdni asfaltowej, chodnik, pasy parkingowe) i infrastrukturą techniczną;</p> <p>2. kominy, maszty i stacje bazowe telefonii komórkowej itp. wypiętrzenia z uwzględnieniem zapisów odrębnych</p> <p>Wykluczone:</p> <ul style="list-style-type: none"> - przedsięwzięcia uciążliwe* - składowanie na otwartym terenie*****

Jednostka urbanistyczna	Sposób zagospodarowania
	<ul style="list-style-type: none"> - zabudowa - tymczasowe obiekty budowlane
<p>1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD - teren drogi dojazdowej (1KDD- ul. Kredytowa, 2KDD, 3KDD – ul. Handlowa, 4KDD- droga równoległa do ul. Grunwaldzkiej)</p>	<p>1. droga z towarzyszącą infrastrukturą związaną z obsługą komunikacyjną (droga o układzie 1/1, jezdnia szerokości min. 2x3,5m, nawierzchnia jezdni asfaltowa, chodnik, pasy parkingowe) i infrastrukturą techniczną; 2. kominy, maszty i stacje bazowe telefonii komórkowej itp. wypiętrzenia z uwzględnieniem zapisów odrębnych Wykluczone: - przedsięwzięcia uciążliwe* - składowanie na otwartym terenie***** - zabudowa - tymczasowe obiekty budowlane</p>
<p>1KR, 2KR - teren komunikacji drogowej wewnętrznej</p>	<p>1. droga z towarzyszącą infrastrukturą związaną z obsługą komunikacyjną (jezdnie jednoprzestrzenna, chodnik, pasy parkingowe) i infrastrukturą techniczną, na terenie 2KR- droga rowerowa lub pieszo-rowerowa bez ustalania proporcji między poszczególnymi funkcjami; 2. kominy, maszty i stacje bazowe telefonii komórkowej itp. wypiętrzenia z uwzględnieniem zapisów odrębnych Wykluczone: - przedsięwzięcia uciążliwe* - składowanie na otwartym terenie***** - zabudowa - tymczasowe obiekty budowlane</p>
<p>1KK - teren komunikacji kolejowej i szynowej (w części teren zamknięty)</p>	<p>1. droga kolejowa, budynki, budowle i urządzenia przeznaczone do zarządzania, eksploatacji i utrzymania linii kolejowej oraz przewozu osób i rzeczy, przystanek kolejowy; dopuszcza się rewitalizację linii w ramach projektu regionalnego „Rozwój linii aglomeracyjnych na obszarze Trójmiasta – rewitalizacja linii Pruszc Gdański – Stara Piła”. 2. kominy, maszty i stacje bazowe telefonii komórkowej itp. wypiętrzenia z uwzględnieniem zapisów odrębnych Wykluczone: - przedsięwzięcia uciążliwe* - składowanie na otwartym terenie***** - tymczasowe obiekty budowlane</p>
<p>1I-KP, 2I-KP, 3I-KP, 4I-KP, 5I-KP – teren infrastruktury technicznej lub komunikacji pieszo-rowerowej</p>	<p>1. lokalizacja sieci urządzeń sieciowych infrastruktury technicznej 2. ciągi komunikacji pieszo – rowerowej (drogi dla rowerów, drogi dla pieszych i rowerów, chodniki); 3. dojazdy do nieruchomości; 4. zieleń; 5. kominy, maszty i stacje bazowe telefonii komórkowej itp. wypiętrzenia z uwzględnieniem zapisów odrębnych; Na terenie nie ustala się proporcji między funkcją infrastruktury technicznej a komunikacji pieszo – rowerowej. Funkcje te mogą być stosowane łącznie. Wykluczone: - przedsięwzięcia uciążliwe* - składowanie na otwartym terenie***** - budynki - tymczasowe obiekty budowlane - place zabaw</p>
<p>1IE, 2IE, 3IE, 4IE, 5IE, 6IE - teren elektroenergetyki</p>	<p>1. lokalizacja budowli i urządzeń związanych z przeznaczeniem terenu, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, drogi wewnętrzne; 2. kominy, maszty i stacje bazowe telefonii komórkowej itp. wypiętrzenia z uwzględnieniem zapisów odrębnych Wykluczone: - przedsięwzięcia uciążliwe* - składowanie na otwartym terenie*****</p>

Jednostka urbanistyczna	Sposób zagospodarowania
	- tymczasowe obiekty budowlane
1IG - teren gazownictwa	1.lokalizacja budowli i urządzeń związanych z przeznaczeniem terenu, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, drogi wewnętrzne 2.kominy, maszty i stacje bazowe telefonii komórkowej itp. wypiętrzenia z uwzględnieniem zapisów odrębnych Wykluczone: - przedsięwzięcia uciążliwe* - składowanie na otwartym terenie***** - tymczasowe obiekty budowlane.
<p>*przedsięwzięcia uciążliwe:</p> <p>a) przedsięwzięcia kwalifikowane w oparciu o rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. (ze zmianami) w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko - mogące zawsze znacząco (nie dotyczy jedynie inwestycji telekomunikacyjnych i drogowych) i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów z zakresu ochrony środowiska, z wyjątkiem:</p> <ul style="list-style-type: none"> - przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, dla których przeprowadzona ocena oddziaływania na środowisko wykazała brak znacząco negatywnego wpływu na środowisko, - przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, dla których organ ochrony środowiska stwierdził brak konieczności przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko, <p>b) składowanie na otwartym terenie, składowanie odpadów, ubojnie zwierząt, składowanie i przetwarzanie szczątków organicznych, przedsięwzięcia powodujące nadmierny hałas w środowisku, emisję odorów, uciążliwy ruch samochodowy.</p> <p>**usługi komercyjne – usługi handlu (w tym obiekty handlowe o pow. sprzedaży powyżej 2000,0 m²), gastronomii, biura, usługi turystyki, łączności, centra konferencyjne i wystawiennicze, usługi finansowe, działalność gospodarcza związana z wykonywaniem wolnych zawodów, hurtownie, hotele, motele, prywatne usługi oświaty i nauki, itp.;</p> <p>***usługi publiczne – usługi: administracji publicznej oraz wymiaru sprawiedliwości, funkcje kultu religijnego i czynności religijnych, porządku publicznego, ochrony przeciwpożarowej, usługi oświaty i nauki, zdrowia i opieki społecznej, kultury, muzea i biblioteki, oświaty i nauki;</p> <p>****usługi rzemiosła - usługi rzemieślnicze (np. szewc, krawiec, fryzjer, zakład naprawy sprzętu RTV, itp.); oraz inną działalność na zasadzie analogii do wymienionych powyżej nie powodującą: przekroczeń wartości normatywnych zanieczyszczeń powietrza i poziomu dźwięku w środowisku dla zabudowy mieszkaniowej, powstawania odorów i składowania na otwartym terenie; zasięg uciążliwości nie może wykraczać poza granice obszaru do którego inwestor posiada tytuł prawny;</p> <p>***** składowanie na otwartym terenie - składowanie, magazynowanie, przechowywanie w sposób niezabezpieczony przedmiotu gromadzenia, czyli w sposób pozbawiony obiektu kubaturowego.</p> <p>***** wielkopowierzchniowy obiekt handlowy – obiekt handlowy o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m², w którym prowadzona jest jakkolwiek działalność handlowa.</p>	

- **Oddziaływanie na powierzchnię ziemi i gleby**

Z uwagi na to, że teren jest już w znacznym stopniu przekształcony i zagospodarowany przez człowieka, przewiduje się, że oddziaływania na powierzchnię ziemi i gleby będzie ograniczone. Należy się spodziewać przede wszystkim adaptacji i modernizacji istniejących już na terenie obiektów i instalacji. Realizacja nowych obiektów i związane z tym przekształcanie gruntów jest możliwe na niezabudowanej części terenu 3U-P gdzie dopuszcza się m.in. wielkopowierzchniowe obiekty handlowe oraz parkingi podziemne pod obiektami kubaturowymi. Prace ziemne spowodują likwidację szaty roślinnej oraz przemieszczenie warstw grunty i gleby. Oddziaływania te będą oddziaływaniami

trwałymi z uwagi na posadowienie nowych obiektów kubaturowych. Zabezpieczenie gruntu i gleby na etapie zainwestowania przed wodami gruntowymi będzie odbywało się na podstawie indywidualnych badań inżyniersko – geotechnicznych oraz ustaleń projektu architektoniczno-budowlanego i wykonawczego konkretnej inwestycji. Przed przystąpieniem do prac ziemnych na terenie zakwalifikowanym jako miejsce potencjalnego historycznego zanieczyszczenia powierzchni ziemi (teren 5U-P), powinny zostać wykonane badania gruntu i na podstawie ich wyników ustalony najkorzystniejszy dla środowiska i ludzi sposób oczyszczenia go z zanieczyszczeń lub zabezpieczenia. Informacja o potrzebie zweryfikowania obecności w zanieczyszczeń w gruncie i ziemi została zamieszczona w części tekstowej projektu planu co pozwoli zabezpieczyć zarówno obszar przed rozprzestrzenianiem się potencjalnych zanieczyszczeń powierzchni ziemi, życie i zdrowie ludzi jak i interes ewentualnych nabywców i inwestorów danego terenu.

Z uwagi na brak lokalizacji obszaru w strefach szczególnego zagrożenia powodzią i na terenach zjawisk geodynamicznych, w treści MPZP nie było potrzeby ustalenia zapisów zabezpieczających tereny w tym zakresie.

Oddziaływanie na powierzchnię ziemi i gleby na etapie użytkowania zabudowy przy stosowaniu podstawowych zasad ochrony środowiska gruntowo – wodnego będzie miało zdecydowanie mniejszą skalę. Negatywne oddziaływania mogą się pojawić w przypadku niewłaściwego magazynowania odpadów komunalnych i odpadów powstających z prowadzonej działalności, ruchu pojazdów po niewystarczająco utwardzonych powierzchniach, ruchu pojazdów o wyższym niż dopuszczalne obciążeniu czy mycia pojazdów w nieprzeznaczonych do tego miejscach. Część tekstowa projektu MPZP wskazuje m.in. na odpowiednie rozwiązania z zakresu gospodarki wodno - ściekowej oraz gospodarki odpadami, które uchronią grunty przed tego rodzaju zanieczyszczeniem.

- **Oddziaływanie na zasoby wodne**

Etap realizacji może powodować czasowe naruszenie istniejących stosunków wodnych panujących na terenie. Szczególna uwaga musi zostać zwrócona na odpowiednie zagospodarowanie wód gruntowych na etapie realizacji lub modernizacji zabudowy dla możliwości statecznego posadowienia budowli oraz docelowe rozwiązanie kwestii zagospodarowania tego typu wód na terenie działki.

Z uwagi na stosunkowo dużą odporność wód podziemnych w obrębie GWZP nr 111, odizolowanie warstw wodonośnych wykorzystywanych na ujęciu komunalnym i ujęciach prywatnych do poboru wód nie przewiduje się ryzyka znaczącego negatywnego oddziaływania etapu realizacji na zasoby wód podziemnych jednak prace związane w ewentualnym prowadzeniu czasowych odwodnień wykopów budowlanych czy wykonywaniem podziemnych sieci infrastrukturalnych powinny przebiegać pod ścisłym nadzorem aby w możliwie dużym stopniu ograniczyć zasięg leja depresji z prac odwodnieniowych, uniknąć przypadków naruszenia lub zniszczenia istniejących już rurociągów i ewentualnego zanieczyszczenia wód. Ponadto wykorzystanie wody na cele budowlane musi być racjonalne a gospodarka odpadami i ściekami socjalno-bytowymi na terenie budowy monitorowana dla zapobiegnięcia ich niekontrolowanemu przenikaniu do gruntu i wód. W części tekstowej projektu MPZP zamieszczono również informację o obecności cmentarza w sąsiedztwie obszaru objętego opracowaniem, określono ograniczenia w zabudowie i lokalizacji urządzeń do czerpania wody w strefie 50 m od granic cmentarza oraz wskazano warunki lokalizacji ewentualnych zbiorników wodnych służących zaopatrzeniu ludzi w wodę. Określone warunki są zgodne z prawem i pozwolą na zachowanie bezpieczeństwa sanitarnego dla użytkowników obszaru.

Etap użytkowania wiązać się będzie z poborem wód podziemnych na cele socjalne, produkcyjne, usługowe. Pobór wód będzie się odbywał na warunkach gestora sieci z publicznej sieci wodociągowej co daje gwarancję stałych dostaw oraz dobrej jakości wody pitnej dla użytkowników. Ilość zużywanej wody będzie wynikać z liczby osób przebywających stale i czasowo w istniejących obiektach oraz rodzaju prowadzonej produkcji i/lub świadczonych usług. Pobór wód powinien być prowadzony w sposób racjonalny, z uwzględnieniem możliwości wystąpienia długich okresów suchych gdzie zasilenie zbiornika napływami wód gruntowych jest mniejsze. Zasadne jest propagowanie odzysku wykorzystanej wody i jej ponowne zagospodarowanie, np. do mycia powierzchni w budynkach, nawadniania zieleni. Prawidłowe użytkowanie infrastruktury wodociągowej nie będzie stwarzać ryzyka negatywnych oddziaływań na zasoby wodne.

Negatywnym oddziaływaniem etapu użytkowania na stan jakościowy wód może być niewłaściwa gospodarka wodami opadowymi i roztopowymi (szczególnie jeśli są zanieczyszczone substancjami ropopochodnymi, syntetycznymi), ściekami powstającymi przy prowadzonych działalnościach a także nieprawidłowe warunki magazynowania odpadów. W projekcie MPZP wskazano rozwiązania mające zapobiegać takim sytuacjom. Są to m.in. wykluczenie na całym terenie składowania, magazynowania, przechowywania przedmiotu gromadzenia w sposób pozbawiony obiektu kubaturowego, obowiązek kierowania ścieków sanitarnych bezpośrednio do systemu zbiorczej kanalizacji, obowiązek podczyszczania wód pochodzących z utwardzonych nawierzchni dróg, parkingów, placów do wartości określonych w obowiązujących przepisach przed skierowaniem ich do odbiorników. W projekcie MPZP znalazły się ogólne zapisy dotyczące zagospodarowania ścieków przemysłowych, których powstanie na terenach usługowych i produkcyjnych jest wysoce prawdopodobne. Postępowanie z nimi będzie się odbywać na warunkach ogólnych (zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa). Rozwiązanie takie uznano za poprawne i wystarczające w ramach projektu MPZP biorąc pod uwagę, że szeroki zakres działalności gospodarczej dopuszczonej na obszarze i specyfika powstających podczas tej działalności ścieków powinny być zawsze traktowane indywidualnie i w odniesieniu do aktualnych na czas korzystania ze środowiska obowiązków prawnych i najlepszych dostępnych technik.

Za wysoce korzystne w odniesieniu do gospodarowania zasobami wodnymi uznaje się koncepcję zagospodarowania możliwie dużych ilości czystych lub podczyszczonych wód opadowych na terenie poszczególnych zakładów. Podmiotom gospodarczym da to możliwość ich ponownego wykorzystania wody i tym samym zmniejszenie ilości pobieranej wody z sieci wodociągowej, natomiast gestorowi sieci deszczowej umożliwi bezpieczniejszą eksploatację infrastruktury i ochronę przed jej przeciążeniem hydraulicznym.

- **Oddziaływanie na jakość powietrza i klimat**

Etap realizacji inwestycji będzie się wiązał z okresowym występowaniem zwiększonej emisji zanieczyszczeń pyłowo – gazowych do powietrza powodowanej ruchem pojazdów do i po terenie zainwestowania, wykonywaniem robót ziemnych oraz instalacyjno – montażowych, pracą maszyn i urządzeń budowlanych, wykorzystywaniem materiałów sypkich. Czynności te mogą stanowić dodatkowe obciążenie okolicznych dróg oraz czasową uciążliwość dla lokalnej społeczności, szczególnie w przypadku wykonywania prac budowlanych w warunkach podwyższonej wietrzności. Skuteczne ograniczanie ww. emisji jest realizowane przede wszystkim przez odpowiednią organizację prac na budowie, prawidłowe użytkowanie pojazdów i maszyn budowlanych oraz zoptymalizowanie ruchu pojazdów do/z terenu prac a odpowiedzialność za ww. działania spoczywa na inwestorze i wykonawcy.

Etap realizacji zainwestowania nie będzie miał istotnego wpływu na kształtowanie się klimatu. W trakcie prac mogą mieć miejsce nawalne deszcze, wichury, podtopienia, długie okresy suche, które w sposób pośredni wpływają na inne elementy środowiska np. silne wiatry mogą powodować silniejsze niż zwykle unosy pyłów podczas prac budowlanych, nawalne opady – konieczność odpompowywania dodatkowej ilości wód z terenu prac, dodatkowego umacniania gruntu. Sytuacji tych nie można całkowicie wykluczyć, natomiast można ograniczać ich skutki poprzez odpowiedni harmonogram, organizację pracy oraz nadzór na budowie.

Oddziaływanie zainwestowania na jakość lokalnego powietrza na etapie użytkowania będzie w dużym stopniu uzależnione od profilu działalności właścicieli / użytkowników terenu. Na jakość powietrza wpływ ma emisja pyłów i gazów z ruchu pojazdów samochodowych, maszyn wolnobieżnych (np. koparek) poruszających się po terenie, spalania w porze zimowej i na terenach o zwiększonej wilgotności (bliżej terenów rzecznych) paliw na cele ogrzewania obiektów i cele technologiczne a także stałe emisje wynikające ze stosowanych przy działalności technologii. Przy uwzględnieniu warunków przewietrzania terenu, skali nowego zagospodarowania i zaproponowanego minimalnego poziomu powierzchni biologicznie czynnej wynoszącego 20% dla terenów usługowo – produkcyjnych oraz obowiązków prawnych w zakresie zapobiegania i minimalizowania emisji liniowych, powierzchniowych i instalacyjnych, nie przewiduje się wystąpienia skumulowanego oddziaływania na element środowiska jakim jest powietrze. Zapisy projektu MPZP, poprzez zakaz składowania na otwartym terenie, nie dopuszczają do przetrzymywania poza obiektami kubaturowymi materiałów sypkich, które mogłyby powodować unos pyłów czy gazów poza granice terenu będącego w dyspozycji Inwestora. Ponadto obowiązujące przepisy ochrony środowiska zobowiązują podmioty korzystające ze środowiska poprzez wprowadzanie do niego pyłów i gazów, do dokonania stosownych zgłoszeń lub uzyskania pozwoleń i regularnego monitorowania skali emisji. Przyjęto zatem, że już ustalenia prawa powszechnie obowiązującego pozwala na zachowanie we właściwym stanie odpowiedniej jakości aerosanitarnej powietrza a w razie potrzeby – oceny skumulowanego oddziaływania pyłów i gazów ze źródeł instalacyjnych na jego stan.

Wyznaczone w projekcie MPZP ciągi komunikacyjne istnieją już w terenie, mają utwardzoną nawierzchnię a ustalenia MPZP pozwolą poprawić ich jakość i wyposażenie poprzez ich przebudowę lub rozbudowę do odpowiednich standardów. Zasady urządzenia dróg obejmują również elementy sprzyjające dostępności pieszej i rowerowej do obszaru oraz wskazują na zasady gospodarki zielenią w obrębie pasów drogowych. Rozwiązania te, przy obserwowanym rozwoju motoryzacji w kierunku produkcji pojazdów spełniających coraz bardziej restrykcyjne normy emisji zanieczyszczeń, będą miały korzystny wpływ na ograniczanie wolumenu pyłów i gazów z transportu.

Emisjom zanieczyszczeń do powietrza może towarzyszyć emisja substancji złoonych pochodzących z produkcyjnych i usługowych czynności technologicznych. Ich występowanie jest zależne od rodzaju i skali działalności oraz przyjętych rozwiązań ochronnych. W projekcie MPZP Pruszcz Gdański - Kupiecka wyklucza się zainwestowanie związane z powstawaniem i emisją odorów. Należy mieć jednocześnie na uwadze, że kwestia oceny uciążliwości substancji zapachowych jest problematyczna z uwagi na brak unormowań prawnych w tym temacie i subiektywność w odbiorze danego zapachu jako uciążliwego. Emisje takie należy likwidować bądź maksymalnie ograniczać, co jest możliwe m.in. poprzez przeprowadzanie prac związanych z takimi emisjami w pomieszczeniach, odpowiednie przetrzymywanie odpadów, odpowiednią lokalizację emitorów, dobór odpowiednich filtrów i układów wentylacji, stosowanie substancji neutralizujących nieprzyjemne zapachy czy formowanie zieleni izolacyjnej. Projekt MPZP formułuje generalną zasadę, że zasięg uciążliwości dla środowiska z prowadzonej działalności gospodarczej winien być bezwzględnie ograniczony do granic

własności obszaru, do którego inwestor posiada tytuł prawny, a znajdujące się w nim pomieszczenia przeznaczone na pobyt ludzi, winny być wyposażone w techniczne środki ochrony przed tymi uciążliwościami.

Przewiduje się, że zaopatrzenie obiektów w ciepło będzie się wiązało z ograniczoną i umiarkowaną emisją pyłów i gazów do powietrza. Dostawa ciepła do obiektów może być zapewniona w sposób sieciowy (miejska sieć gazowa lub ciepłownicza) lub w sposób indywidualny z wykorzystaniem niskoemisyjnych i nieemisyjnych paliw. Do źródeł nieemisyjnych zaliczają się instalacje odnawialnych źródeł energii. Taki sposób zaopatrzenia w ciepło pozwoli na ograniczenie poziomów pyłów PM10, PM2,5 oraz benzo(a) pirenu. Odpowiednio utrzymywana istniejąca zieleń oraz organizacja nowej zieleni izolacyjnej w granicach obszaru będą poprawiać warunki aerosanitarne obszaru.

Zmiany klimatyczne można w danym przypadku rozpatrywać jedynie w skali lokalnej. Emisje gazów cieplarnianych z wykorzystania energii cieplnej i elektrycznej, procesów technologicznych i ruchu pojazdów będą obecne jednak biorąc pod uwagę skalę dopuszczonego zagospodarowania terenu, będą miały niewielkie znaczenie dla zachodzących zmian klimatycznych w skali światowej czy nawet regionalnej. Nowe zagospodarowanie spowoduje zmniejszenie powierzchni biologicznie czynnej a zwiększenie powierzchni wystawionej na działanie temperatur, opadów i wiatru. Oddziaływania tych czynników będą miały charakter długoterminowy, natężenie danego oddziaływania zależne będzie od konkretnej sytuacji pogodowej w danym momencie jednak wykazywać będzie nasilenie na przestrzeni czasu. Istotne będzie zatem dostosowanie nowego zagospodarowania do zmian klimatu, w tym coraz częstszych ekstremalnych sytuacji pogodowych – częstszych deszczy nawalnych, porywistych wiatrów, nawałnic, wyładowań elektrycznych, susz. W tym celu należy lokalizować obiekty z wykorzystaniem wiedzy o tych zjawiskach, wykonywać obiekty z trwałych materiałów w możliwie jasnej kolorystyce, uwzględnić potrzeby ogrzewania jak i schładzania pomieszczeń, zapewniać awaryjne zasilanie w media, utrzymać odpowiedni poziom powierzchni przepuszczalnych wokół terenów zabudowanych, w tym kliny umożliwiające przewietrzanie terenu oraz stosować odpowiednią zieleń dla ograniczenia unosu pyłów podczas silnych wiatrów oraz dla schładzania terenu w dni upalne.

- **Oddziaływanie na klimat akustyczny**

Pojawienie się wzmożonego hałasu oraz drgań na etapie realizacji i modernizacji zainwestowania będzie spowodowane ruchem samochodów dostawczych i ciężarowych, pracą maszyn i urządzeń na terenie prac (np. koparek, ubijarek, dźwigów, agregatów prądotwórczych). Efekty akustyczne pojawiające się na etapie prowadzenia prac nie podlegają normowaniu co nie zwalnia inwestora i wykonawcy prac z obowiązku jego ograniczania. Niewłaściwe prowadzenie prac (np. jednoczesne wykorzystywanie kilku urządzeń o dużej emisji hałasu) może stanowić uciążliwość dla użytkowników okolicznych terenów a także powodować płoszenie zwierząt. Oddziaływanie hałasu i drgań będzie jednak ograniczone do miejsca i czasu prowadzenia prac oraz jest możliwe do zminimalizowania przez używanie sprawnych urządzeń i właściwą organizację pracy.

Źródłami hałasu i drgań na etapie użytkowania będą pojazdy kierujące się na teren i poruszające się po terenie, praca urządzeń w obrębie obiektów (np. elementy linii technologicznych, wentylatory, urządzenia chłodnicze). Poziom hałasu instalacyjnego oraz ze źródeł liniowych jest limitowany stosownymi aktami prawnymi w podziale na porę dnia i nocy, w odniesieniu do rodzaju terenów zagrożonych takim oddziaływaniem. Uciążliwość hałasu i drgań zależeć będzie od rodzaju wykorzystywanego sprzętu, jego mocy, czasu pracy, umiejscowienia (na otwartej przestrzeni, w obiekcie), sposobu izolacji akustycznej oraz materiału do pracy nad którym jest wykorzystywany.

Tereny produkcji i usług nie są terenami chronionymi akustycznie. Biorąc też pod uwagę obecne wymogi prawne, to na użytkownika maszyn i urządzeń będących źródłem hałasu, ciąży obowiązek jego redukcji do parametrów określonych przepisami. W odniesieniu do oddziaływania hałasu i drgań w obrębie granic opracowania projektu MPZP należy zwrócić uwagę na właściwe ułożenie poszczególnych obiektów produkcji i usług, odpowiednią organizację czynności związanych z działalnością oraz stosowanie zabezpieczeń akustycznych. Inwestor jest zobowiązany do zapewnienia odpowiednich warunków ochrony akustycznej osobom przebywającym w tych obiektach zgodnie z przepisami co znalazło odzwierciedlenie w treści projektu MPZP. Dodatkowo projekt MPZP wskazuje, że zasięg potencjalnych uciążliwości i zagrożeń dla środowiska oraz bezpieczeństwa ludzi, wynikających ze sposobu użytkowania i funkcjonowania obiektów nie powinien wykraczać poza granice terenu, go którego inwestor posiada tytuł prawny.

W obrębie jednostek wyznaczonych pod produkcję i usługi dopuszcza się lokalizację usług publicznych i komercyjnych, do których zalicza się m.in. placówki zdrowia i opieki społecznej, placówki kształcenia czy wychowania, hotele, motele. W projekcie MPZP wskazano, że budynki zapewniające pobyt w nich ludzi powinny być usytuowane od drogi w odległości zapewniającej zachowanie, w zależności od przeznaczenia budynku, dopuszczalnego poziomu hałasu i wibracji, określonego w przepisach o ochronie środowiska. Przy lokalizowaniu budynków w miejscach, w których będą narażone na występowanie wartości przekraczających dopuszczalny hałas i drgania określone w Polskich Normach dotyczących dopuszczalnych wartości poziomu dźwięku w pomieszczeniach oraz oceny wpływu drgań na budynki i na ludzi, należy zastosować skuteczne zabezpieczenia. Zabezpieczeniem takim może być odpowiednie odsunięcie obiektów od funkcjonujących źródeł hałasu, zastosowanie przegród konstrukcyjnych czy okien o lepszych parametrach dźwiękochłonności, zastosowanie barier w postaci odpowiedniego ukształtowania terenu, ciągów zieleni wysokiej.

Przy emisji akustycznej ze strony nowego zagospodarowania należy także uwzględnić emisję hałasu z istniejących już publicznych dróg dojazdowych na obszar oraz drogi szybkiego ruchu A1/S6, które aktualnie są źródłami rozległego hałasu komunikacyjnego. Nie można wykluczyć, że w wyniku nowego lub zmienionego zagospodarowania poszczególnych terenów usługowo - produkcyjnych zwiększy się natężenie ruchu pojazdów po istniejących ciągach komunikacyjnych. Większe natężenie ruchu nie zawsze musi się przekładać na większy poziom hałasu komunikacyjnego. Układ komunikacyjny w granicach opracowania obsługuje zarówno ruch tranzytowy (ul. Grunwaldzka, w mniejszym stopniu ul. Zastawna) jak i lokalny – dojazd do terenów objętych opracowaniem. Przy właściwie utrzymywanych nawierzchniach dróg, organizacji ruchu drogowego zapewniającej płynność przejazdu pojazdów, większa średniodobowa liczba pojazdów nie musi powodować dodatkowych uciążliwości hałasowych. Należy też zwrócić uwagę, że obecna zabudowa usługowo - produkcyjna we wschodniej części obszaru zlokalizowanej najbliższej terenów chronionych akustycznie funkcjonuje w porze dnia, natomiast tereny gdzie działalność usługowo – produkcyjna ma miejsce przez całą dobę (np. centrum logistyczne Poczty Polskiej) znajdują się w znacznym oddaleniu od terenów zabudowy mieszkaniowej.

- **Oddziaływanie na przyrodę ożywioną i korytarze ekologiczne**

Z uwagi na obecny stopień zainwestowania obszaru na cele usług i produkcji, nie przewiduje się by działania przewidujące dominujące na tym terenie (modernizacja, adaptacja zagospodarowania) mogły istotnie wpływać na zasoby przyrodnicze. Natomiast budowa nowych obiektów budowlanych

i towarzyszącej temu infrastruktury będzie realizowana przede wszystkim w środkowej części terenu i będzie miała mniejszościowy udział w odniesieniu do powierzchni już zainwestowanej.

Organizacja nowego zagospodarowania na terenach usługowo – produkcyjnych i w pasach dróg, wiązać się będzie z bezpośrednim działaniem na przyrodę ożywioną - usunięciem części pokrywy roślinnej i zalegających pod nią warstw gleby pod budowę nowych obiektów, z wycinką części drzew i krzewów. Zagrożeniem na etapie realizacji w obrębie terenów zainwestowanych jak i biologicznie czynnych może być niezachowanie odpowiedniej ostrożności na placu budowy (np. niezabezpieczanie wykopów, nieusuwanie zwierząt z wykopów, wycinka zieleni bez odpowiedniego rozpoznania przyrodniczego pod kątem obecności w ich obrębie osobników gatunków chronionych prawnie lub rzadkich, dopuszczanie do powstania zastoisk wody, w których pojawić się mogą płazy). Podczas realizacji nowego zagospodarowania należy właściwie zabezpieczyć teren na czas robót, a w razie potrzeby dostosować harmonogram prac do cyklu życiowego stwierdzonych przedstawicieli gatunków zajmujących te ekosystemy. Nie przewiduje się aby przy prowadzeniu prac z zachowaniem zasad obowiązujących w stosunku do gatunków chronionych, miały one negatywny wpływ na lokalną florę i faunę. MPZP obejmuje odpowiednie rozwiązania mające przeciwdziałać niekorzystnemu oddziaływaniu na zasoby przyrody ożywionej, m.in. uwzględnianie przepisów odnoszących się do ochrony gatunkowej roślin, zwierząt i grzybów, ochronę już istniejącej na obszarze zieleni (szczególnie szpalerów drzew przydrożnych i zieleni izolacyjnej na terenach zainwestowanych), odpowiednie lokowanie infrastruktury względem istniejącej już zieleni, ograniczanie jej likwidacji oraz stosowanie w nowych nasadzeniach gatunków rodzimych, odpowiednio dostosowanych do warunków siedliska. Na rysunku MPZP wskazano również liniowe układy dojrzałej zieleni wysokiej obecne w terenie.

Prognozuje się, że etap użytkowania terenu po jego zagospodarowaniu do proponowanych funkcji zgodnie z wymogami prawa nie będzie miał znaczącego negatywnego wpływu na zasoby przyrody ożywionej oraz szlaki migracji organizmów. Pozostawienie wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej na terenach zabudowy usługowo – produkcyjnej na poziomie minimum 20% jednorodnego gruntu nie jest wysokim, jednak nawet przy podziale obszaru na mniejsze powierzchnie działek (min. 2000 m² na terenach 3U-P, 4U-P, 5U-P, min. 3000 m² na terenach 1U-P, 2U-P), zachowaniu warunków ochrony istniejącej zieleni oraz zagospodarowania wód opadowych, umożliwi właściwe funkcjonowanie pokrywy roślinnej i warstwy glebowej pod nią oraz przebywania w ich obrębie różnych gatunków zwierząt (bezkęgowców, ptaków czy drobnych ssaków).

Obecność dodatkowej zieleni stosowanej przy zagospodarowaniu terenu, pod warunkiem wykorzystania gatunków rodzimych, należy rozpatrywać pozytywnie jako dodatkowy element sprzyjający przyszłościowo różnorodności biologicznej obszaru. Zagrożenie może natomiast stanowić wprowadzenie (celowo lub przypadkowo) gatunków obcych, inwazyjnych i potencjalnie inwazyjnych (np. sumak octowiec, orzech włoski, irga błyszcząca, powojnik pnący, winobluszcz zaroślowy).

Tereny usługowo – produkcyjne w granicach obszaru opracowania aktualnie nie stanowią powierzchni atrakcyjnych dla regularnie powtarzalnych migracji zwierząt z uwagi na obecność rozbudowanego układu drogowego w okolicy, intensywne wykorzystywanie zabudowanego już terenu oraz obecność wygrodzeń poszczególnych części terenu. W związku z tym nie prognozuje się aby po realizacji ustaleń MPZP doszło do zaburzenia istotnych dla migracji zwierząt szlaków. Przedmiot MPZP zakłada, że wysokość nowych obiektów kubaturowych będzie się mieściła w przedziale min. 4 m – maks. 22 m, lokalnie mogą być realizowane dodatkowe dominanty w postaci kominów, masztów itp. budowli o większej wysokości (w zakresie od 22 do 50 m, w tym na terenie 4U-P mogą być lokowane silosy o wysokości do 30 m) jednak będą miały one charakter punktowy. Nadal jednak będzie to zabudowa średniej wysokości a zachowanie odpowiedniego układu obiektów względem siebie

i pozostawienie wolnych przestrzeni między obiektami umożliwi migrację ptakom i nietoperzom. Elementem odstrasającym dla zwierząt na etapie użytkowania zabudowy może być hałas instalacyjny w obiektach produkcyjnych i usługowych.. Zastosowanie ogrodzeń dla nieruchomości wyeliminuje przypadkowe pojawianie się większych zwierząt na terenie. Z kolei w dłuższej perspektywie czasu osobniki ptaków oraz nietoperzy mogą lokować się w obrębie wybudowanych obiektów (pod i przy dachach, na wysokich konstrukcjach) i/lub zieleni urządzonej na terenie i w związku z tym podczas prowadzenia ewentualnych prac remontowych i modernizacyjnych konieczny jest przegląd takich miejsc.

- **Oddziaływanie na krajobraz**

Większa część obszaru stanowi teren już zainwestowany, mocno zantropizowany o niewielkich walorach krajobrazowych. W związku z realizacją ustaleń projektu MPZP, należy się spodziewać przede wszystkim działań poprawiających postrzeganie istniejącego już krajobrazu zurbanizowanego. Odbywać się to będzie poprzez utrzymanie istniejących obiektów w dobrym stanie technicznym i wizualnym, ochronę, adaptację i uzupełnianie istniejącej zieleni w granicach opracowania, poprawę stanu nawierzchni drogowych, placów i parkingów, likwidację lub maskowanie obiektów deprywujących odbiór krajobrazowy (np. skablowanie napowietrznych linii energetycznych, przystanianie urządzeń infrastrukturalnych zielenią).

Etap realizacji nowej zabudowy nie pokazuje stanu docelowego zainwestowania a zatem trudno jest przesądzać o pozytywnym czy negatywnym kierunku zmian w trakcie ich trwania. Wizualny odbiór terenu prowadzonych prac jest czasowy i zmienny a zależy przede wszystkim od organizacji placu budowy i zakresu prac prowadzonych w danym momencie na terenie.

Lokalizacja nowych obiektów na obszarze doprowadzi do zmian w krajobrazie jednak nie przewiduje się by były do zmiany znaczne biorąc pod uwagę już obecne w przestrzeni obiekty i budowle. Projekt MPZP wskazuje zasady lokalizacji obiektów kubaturowych względem granic działek, określa ich stonowaną kolorystykę, architekturę czy wysokość, która jest dostosowana do wysokości obiektów już istniejących na terenie. Poprzez realizację zabudowy w ujednoczonej stylistyce, z zastosowaniem materiałów trwałych, z udziałem powierzchni biologicznie czynnej prognozuje się, że nowa zabudowa nie wpłynie znacząco na walory krajobrazu miejsca. Zachowanie nieprzekraczalnych linii zabudowy od dróg, brak potrzeby makroniwelacji terenu oraz odpowiednia dbałość o wygląd i jakość zagospodarowania, należy uznać za działania pozytywne.

Projekt MPZP dopuszcza lokalizację elementów, które mogą się wyróżniać w krajobrazie – masztów i stacji bazowych telefonii komórkowej, kominów, silosów magazynowych i innych podobnych wypiętrzeń. Wysokość wszystkich obiektów jest limitowana warunkami wynikającymi z funkcjonowania lotniska wojskowego w granicach miasta. Dla ograniczania liczby wysokich obiektów telekomunikacyjnych w granicach obszaru w części opisowej projektu MPZP zawarto zapis o ograniczaniu w miarę możliwości liczby masztów, maskowaniu urządzeń nadawczo – odbiorczych oraz lokowaniu urządzeń różnych operatorów na 1 maszcie. W związku z zauważalnym rozwojem systemów telekomunikacji w kierunku technologii piątej generacji (5G), w przyszłości nie można wykluczyć zastępowania wysokich masztów i stacji bazowych urządzeniami lokalizowanymi na niższych konstrukcjach jednak w większym zagęszczeniu z uwagi na potrzebę zapewnienia szybkiego przekazywania sygnału z nadajnika do urządzeń docelowych.

- **Oddziaływanie na zabytki i dziedzictwo kulturowe**

Środkowa część obszaru opracowania znajduje się w obrębie strefy ochrony od stanowiska archeologicznego. Projekt MPZP odnosi się do tego uwarunkowania i zaznacza, że roboty ziemne na obszarze występowania zabytków archeologicznych, mogące doprowadzić do ich przekształcenia lub zniszczenia, wymagają przeprowadzenia badań archeologicznych, na zasadach określonych przepisami odrębnymi. W trakcie prac inwestycyjnych, zarówno w granicach strefy ochrony archeologicznej jak i poza nią, istnieje ryzyko natknięcia się na niezainwentaryzowane ślady osadnictwa. W przypadku ich odkrycia konieczne będzie ich właściwie zabezpieczenie i przebadanie przez służby archeologiczne. Przy realizacji tych ustaleń, nie przewiduje się negatywnego oddziaływania zainwestowania na dziedzictwo kulturowe obszaru.

- **Infrastruktura techniczna**

Na etapie realizacji zwykle wykorzystuje się czasowe, dostosowane od lokalnych warunków rozwiązania w zakresie zaopatrzenia w media w postaci agregatów prądotwórczych, beczkowsów na wodę czy mobilnych kabin sanitarnych. Z uwagi na wysoki stopień wyposażenia obszaru w infrastrukturę techniczną, możliwe będzie również korzystanie z czasowych przyłączy do sieci zbiorczych (np. wodociągowej czy elektroenergetycznej). Przy prawidłowym ich użytkowaniu ryzyko negatywnego oddziaływania z ich strony na glebę czy powietrze atmosferyczne w związku z wykorzystywaniem zasobów i energii jest ograniczone.

Stosowanie zbiorczej sieci wodociągowej oraz zbiorczej sieci kanalizacji sanitarnej jako rozwiązań docelowych dla obsługi zabudowy to rozwiązania jak najbardziej pożądane. Zbiorcze układy sieci wod.-kan. cechują się większą niezawodnością oraz szybkim wykrywaniem ewentualnych awarii. Są również bardziej korzystne ekonomicznie dla użytkowników w perspektywie długoterminowej oraz dają większą gwarancję zachowania w dobrym stanie okolicznych gleb i wód. W części tekstowej projektu MPZP określono warunki postępowania ze ściekami socjalno-bytowymi oraz ściekami technologicznymi (ściekami o specyficznym składzie z produkcji i usług). Ich zagospodarowanie będzie zatem musiało być realizowane zgodnie z przepisami ogólnymi powszechnie obowiązującego prawa, w tym z możliwością wstępnego podczyszczenia jeszcze na terenie nieruchomości.

Zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych jest szczególnie istotne przy zagospodarowaniu terenów mocno przekształconych antropogenicznie, o dużym stopniu utwardzenia nawierzchni co jest jedną z cech charakterystycznych dla zabudowy usługowo – produkcyjnej. Za wysoce korzystne uznaje się koncepcję dążenia do zagospodarowania wód opadowych i roztopowych w granicach własnego terenu, w tym poprzez retencję powierzchniową (w zbiornikach, w zieleni). Teren zainwestowania wyposażony jest w system zbiorczej kanalizacji deszczowej, jednak w obliczu obserwowanych zmian klimatu należy go traktować jako system, który powinien zapewniać odwodnienie przede wszystkim utwardzonych i zabudowanych terenów publicznych (publiczne ciągi komunikacyjne, zabudowa usług publicznych). W pozostałym zakresie powinien stanowić system wspomagający, umożliwiający odprowadzenie nadmiaru wód opadowych i roztopowych bez zagrożenia zbyt dużego obciążenia układu hydraulicznego tej infrastruktury. Projekt MPZP wskazuje również na obowiązek odpowiedniego podczyszczenia wód opadowych z zanieczyszczonych powierzchni utwardzonych do wartości określonych prawem co jest działaniem niezbędnym dla ochrony środowiska gruntowo -wodnego, w tym finalnych odbiorników tych wód przez zanieczyszczeniami.

Wykorzystanie paliw na cele grzewcze i technologiczne zawsze powodują pewną emisję pyłów i gazów do powietrza. Dopuszczenie w projekcie MPZP korzystania ze zbiorczych systemów dostaw ciepła (z sieci gazowej, sieci ciepłowniczej) a w razie potrzeby z rozwiązań indywidualnych zgodnych z przepisami dotyczącymi gospodarki energetycznej i ochrony środowiska (m.in. przepisami uchwały antysmogowej) jest rozwiązaniem optymalnym dla przyszłych użytkowników obszaru. Za wysoko korzystne należy ocenić dopuszczenie wykorzystania źródeł energii odnawialnej w kontekście poprawy jakości środowiska aerosanitarnego oraz bezpieczeństwa energetycznego w skali lokalnej.

Należy też mieć na uwadze zachodzące zmiany klimatyczne i ich skutki na infrastrukturę. Zarówno długie okresy bezopadowe jak i intensywne opady oraz okresy zróżnicowanych temperatur mogą mieć pozytywne jak i negatywne oddziaływanie na infrastrukturę i obiekty. Susze mogą powodować problemy z dostępnością pobieranej wody, opady o dużej intensywności mogą grozić podtopieniami, uszkodzeniem infrastruktury i zanieczyszczeniem środowiska. Upały powodują większe narażenie na przegrzanie materiałów i utwardzonych nawierzchni, ryzyko zaistnienia pożaru, uszkodzenie elementów wskutek odkształceń. Z kolei porywiste wiatry, wyładowania atmosferyczne, oblodzenia i niskie temperatury mogą powodować uszkodzenia konstrukcyjne obiektów, dłuższe przerwy w zasilaniu obiektów w energię elektryczną i wodę i skutkować czasowymi problemami z ciągłością prowadzenia niektórych typów działalności, np. procesów produkcyjnych czy usługowych. Oddziaływania te określić należy jako możliwe jednak przewidywalnie incydentalne i krótkotrwałe.

Na etapie użytkowania powstawać będą odpady komunalne oraz odpady specyficzne o składzie zależnym od prowadzonej na nieruchomościach działalności produkcyjnej i usługowej. W projekcie MPZP nie odniesiono się szczegółowo do odpadów specyficznych, należy zatem wnioskować, że ich zagospodarowanie będzie musiało się odbywać zgodnie z przepisami prawa krajowego oraz aktami prawa miejscowego. Zgodnie z hierarchią postępowania z odpadami, najważniejszym działaniem jest zapobieganie ich powstawaniu, następnie ograniczanie ich ilości, ich ponowne wykorzystanie i przetwarzanie w jak największym stopniu. Jednocześnie w ustaleniach projektu MPZP wykluczono najbardziej zagrażające środowisku postępowanie z odpadami, tj. ich przechowywanie w przestrzeni otwartej, poza obiektami kubaturowymi, w sposób niezabezpieczony.

- **Oddziaływanie pola elektromagnetycznego**

Warunki ustalone w projekcie MPZP Pruszcz Gdański - Kupiecka dla lokalizacji urządzeń telekomunikacyjnych i energetycznych, aktualnie niski poziom emisji PEM dla obszarów mniejszych miast oraz obecne wymogi prawne dla takich instalacji nie dają podstaw do stwierdzenia aby zachodziło ryzyko negatywnego oddziaływania na ludność ze strony pola elektromagnetycznego. Obecne na obszarze maszty telefonii komórkowej mają wysokość wykraczającą poza wysokość okolicznych budynków i urządzenia nadajnikowe na nich umieszczone nie stwarzają zagrożenia dla ludności zamieszkującej pobliskie tereny. Dla ograniczenia liczby tego rodzaju budowli na obszarze wskazano w części opisowej MPZP, że należy dążyć do ograniczania liczby takich elementów w przestrzeni, ich odpowiedniego maskowania (w miarę możliwości) oraz umieszczania na 1 maszcie/stacji telefonii urządzeń nadajnikowych różnych operatorów. W perspektywie kilku najbliższych lat należy się spodziewać rozwoju technologii telekomunikacji 5-tej generacji (5G), co w przypadku lokalizacji tego typu urządzeń na niższych wysokościach i jednocześnie w większym zagęszczeniu w obrębie zabudowy (szczególnie mieszkaniowej) być może będzie wymagało dodatkowych analiz środowiskowych co do emisji pola elektromagnetycznego. Z kolei dla zapewnienia ochrony miejsc dostępnych dla ludności przed PEM od infrastruktury energetycznej, w projekcie MPZP ustalono strefę

ograniczeń w zagospodarowaniu dla skablowanego odcinka linii 110 kV oraz funkcjonalną strefę ochronną od napowietrznej linii średniego napięcia 15 kV a istniejące w terenie budynki infrastruktury elektroenergetycznej zostały wydzielone jako odrębne jednostki. Ich lokalizacja w zamkniętym obiekcie jest sama w sobie rozwiązaniem prośrodowiskowym z uwagi na ekranowanie poziomu składowej elektrycznej PEM przez przegrody obiektu. Ustalenia projektu MPZP umożliwiają skablowanie przewodów wszystkich linii elektroenergetycznych co jest działaniem wpływającym na ograniczenie zasięgu PEM. Z kolei oddanie do użytkowania nowych urządzeń radionadawczych lub energetycznych o napięciu znamionowym nie niższym niż 110 kV lub istotna zmiana działających już urządzeń i obiektów tego typu, wymaga z mocy prawa dokonania stosownego zgłoszenia organowi ochrony środowiska wraz z przekazaniem wyników dokonanych pomiarów PEM. Dopuszczenie instalacji wytwarzającej PEM do użytkowania jest możliwe tylko wówczas gdy zostanie dowiedzione nieprzekraczanie dopuszczalnych poziomów składowej elektrycznej i magnetycznej PEM w miejscach dostępnych dla ludności i na terenach zabudowy mieszkaniowej. W związku z tym uznano, że projekt MPZP zawiera wystarczające zapisy dla ochrony przed PEM.

- **oddziaływanie na formy ochrony przyrody**

Obszar objęty projektem MPZP Pruszcz Gdański – Kupiecka znajduje się poza obszarowymi formami ochrony przyrody, w tym poza obszarami sieci Natura 2000. Najbliższe obszarowe formy ochrony przyrody zlokalizowane są poza granicami miasta. W granicach obszaru opracowania brak jest też punktowych form ochrony przyrody takich jak pomniki przyrody. Nie można wykluczyć przebywania w obrębie terenu, czasowo lub regularnie, przedstawicieli chronionych gatunków zwierząt, roślin, grzybów. Skuteczna ochrona przedstawicieli tych gatunków oraz ich stanowisk będzie mogła być realizowana na podstawie przepisów ustawy o ochronie przyrody i jej aktów wykonawczych, do których odnosi się tekst projektu MPZP. W związku z powyższym, przy użytkowaniu terenu zgodnie z zapisami projektu MPZP, nie stwierdzono ryzyka negatywnego oddziaływania projektowanego zagospodarowania na formy ochrony przyrody.

V. ROZWIĄZANIA ZAPOBIEGAJĄCE, OGRANICZAJĄCE I KOMPENSUJĄCE NEGATYWNE ODDZIAŁYWANIA USTALEŃ DOKUMENTU NA ŚRODOWISKO I MONITORING ODDZIAŁYWAŃ

1. Rozwiązania chroniące środowisko zastosowane w projekcie MPZP

W części tekstowej projektu MPZP wskazano rozwiązania chroniące środowisko przed niekorzystnymi oddziaływaniami ze strony projektowanego zainwestowania terenu. Sposób ich uwzględnienia pokazuje tabela.

Tab.3. Wpływ zapisów w projekcie MPZP Pruszcz Gdański - Kupiecka na ochronę elementów środowiska

Zapis w projekcie MPZP	Element środowiska, na który zapis ma wpływ i jego znaczenie dla ochrony środowiska
§4 - definicje „przedsięwzięcie uciążliwe”, „rzemiosło usługowe”, „składowanie na otwartym terenie”, „teren produkcji”, „teren usług”,	<u>Wszystkie elementy środowiska</u> – poprzez ścisłe zdefiniowanie pojęcia przedsięwzięć uciążliwych w oparciu o podział obowiązujący wg przepisów prawa krajowego, dodatkowe wykluczenie możliwości lokalizowania przedsięwzięć wymagających obligatoryjnie przeprowadzenia oceny oddziaływania zamierzenia na środowisko

Zapis w projekcie MPZP	Element środowiska, na który zapis ma wpływ i jego znaczenie dla ochrony środowiska
„usługi komercyjne”, „usługi publiczne”	<p>(ooś) za wyjątkiem inwestycji telekomunikacyjnych i drogowych, wykluczenie składowania na otwartym terenie. Przedsięwzięcia mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko zostały dopuszczone co do zasady w szerokim zakresie pod warunkiem wykazania, że nie będą znacząco negatywnie oddziaływać na środowisko.</p> <p>Wykluczenie niektórych typów działalności jest ściśle powiązane z oddziaływaniami w postaci wystąpienia ponadnormatywnych emisji zanieczyszczeń do powietrza, przekraczania dopuszczalnych poziomów dźwięku, powodowania uciążliwości odorowych czy nieorganizowanej emisji zanieczyszczeń, wykorzystywania dużych ilości zasobów nieodnawialnych czy energii.</p> <p>Rozwiązanie takie pozwala w precyzyjny sposób ocenić czy dane zagospodarowanie jest dopuszczalne na określonej części terenu. Katalog działalności wykluczonych uchroni ludność i poszczególne elementy środowiska (gleby, wody, powietrze, zasoby przyrodnicze) od ryzyka znaczącego negatywnego oddziaływania.</p>
<p>§7 - Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, §8 – zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, §9 – szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy, §10 – kształtowanie przestrzeni publicznych §13 – zasady kształtowania krajobrazu, Karty terenów</p>	<p><u>Krajobraz</u> – poprzez zapisy mające na celu zachowanie spójności architektonicznej w obrębie zabudowy, stosowanie wysokiego standardu zabudowy i wysokiej jakości rozwiązań architektonicznych zapewniających wysoką wartość estetyczną i użytkową, ustalenie wskaźników max. wysokości obiektów, powierzchni zabudowy, rodzaju i układu połaci dachowych, wyznaczenie nieprzekraczalnych linii zabudowy, maksymalnej intensywności zabudowy, minimalnej powierzchni nowo wydzielanej działki i wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej, ustalenie dążenia do ograniczania liczby i widoczności masztów GSM;</p> <p><u>Bezpieczeństwo lotnicze</u> – poprzez wskazanie na obowiązek dostosowania wysokości obiektów w obrębie powierzchni ograniczających do wymagań niezbędnych dla funkcjonowania pobliskiego lotniska wojskowego, obowiązek uzgodnienia lokalizacji obiektów wyższych niż 22 m ze służbami lotniczymi;</p> <p><u>Bezpieczeństwo i komfort życia użytkowników</u> – poprzez wskazanie na projektowanie sieci wodociągowej w sposób zapewniający źródło nieskażonej wody pitnej i technologicznej w ilościach co najmniej minimalnych, wskazanie ograniczeń w zabudowie terenu w strefie ochrony sanitarnej od granic cmentarza żołnierzy radzieckich, zapewnienie słyszalności syreny alarmowej na obszarze, zabezpieczenie użytkowników obiektów od hałasu i drgań przez rozwiązania chroniące przed tymi uciążliwościami, ograniczanie uciążliwości z działalności do granic nieruchomości będącej w dyspozycji inwestora, uwzględnienie możliwego oddziaływania od linii kolejowej (w przypadku przywrócenia na niej regularnego ruchu pociągów), sposób kształtowania przestrzeni publicznych, ustalenie stref kontrolowanych dla gazociągów wysokoprężnych i stref ochronnych dla przewodów infrastruktury energetycznej, nieprzekraczalnych linii zabudowy od dróg oraz linii kolejowej;</p> <p><u>Ochrona walorów kulturowych</u> – poprzez odniesienie się do obecności strefy ochrony archeologicznej;</p> <p><u>Jakość powietrza, łagodzenie zmian klimatu</u> – poprzez odpowiedni poziom powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni zabudowanej i tym samym utrzymanie odpowiedniej szorstkości terenu, ograniczenie emisji substancji gazowo – pyłowych poprzez odpowiednie rozwiązania dla terenów usługowo – produkcyjnych,</p>

Zapis w projekcie MPZP	Element środowiska, na który zapis ma wpływ i jego znaczenie dla ochrony środowiska
	<p>stosowanie paliw niskoemisyjnych i bezemisyjnych do produkcji ciepła i energii elektrycznej, ochrona istniejącej i wprowadzanie nowej zieleni;</p> <p><u>Adaptacja do zmian klimatu</u> – odpowiednie wyposażenie nowej zabudowy w infrastrukturę towarzyszącą, utrzymanie odpowiedniego poziomu powierzchni biologicznie czynnej, ochrona istniejącej i wprowadzanie nowej zieleni, retencja części lub całości wód opadowych na terenie.</p>
<p>§11 – granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych</p> <p>§14 – ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków</p> <p>Karty terenu</p>	<p><u>Ochrona zasobów osadnictwa</u> – poprzez odniesienie do lokalizacji strefy ochrony archeologicznej w granicach obszaru, określenie zasad postępowania przy prowadzeniu prac ziemnych lub innych działań mogących oddziaływać na dziedzictwo osadnicze.</p>
<p>§12 – zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu</p> <p>Karty terenu</p>	<p><u>Wszystkie elementy środowiska w szczególności jakość powietrza atmosferycznego, zasobów wodnych, gleby, komfort akustyczny</u> - poprzez wskazanie, że oddziaływanie związane z zagospodarowaniem nie może stanowić źródła zanieczyszczeń dla środowiska, obowiązek stosowania rozwiązań technicznych, technologicznych, organizacyjnych przeciwdziałających zagrożeniom środowiskowym, ograniczanie zasięgu uciążliwości i zagrożeń dla ludzi i środowiska do granic terenu będącego w dyspozycji inwestora. Projektowane zagospodarowanie nie może wpływać negatywnie na stan środowiska gruntowo-wodnego. Określenie zasad zagospodarowania ścieków, odpadów i wód opadowo-roztopowych oraz zasad dostaw wody, energii cieplnej i elektrycznej.</p> <p><u>Przyroda ożywiona, zasoby przyrodnicze, adaptacja do zmian klimatu</u> – przez ustalenia dot. ochrony istniejącej zieleni, jej uzupełniania, kształtowanie nowej zieleni z wykorzystaniem gatunków rodzimych, dobranych odpowiednio pod względem warunków siedliskowych, odpowiednie lokowanie drzew względem granic działki, zwrócenie uwagi na prowadzenia prac wycinkowych i innych związanych z realizacją ustaleń planu zgodnie z przepisami dot. ochrony gatunkowej roślin, zwierząt i grzybów.</p>
<p>§ 15 – zasady organizacji systemów komunikacji i infrastruktury technicznej (zaopatrzenie w wodę, zagospodarowanie ścieków, wód opadowych i roztopowych, zaopatrzenie w gaz, energię cieplną i elektryczną, telekomunikacja, gospodarka odpadami)</p> <p>Karty terenów</p>	<p><u>Emisja zanieczyszczeń pyłowo – gazowych, emisja hałasu i drgań, krajobraz</u> - poprzez wskazanie ruchu komunikacyjnego ciągami komunikacyjnymi już wyznaczonymi oraz odpowiednie urządzenie dróg oraz infrastruktury technicznej do obsługi obszaru w tym dopuszczenie budowy/ przebudowy/ remontu/ wymiany budowli, urządzeń i instalacji infrastruktury technicznej.;</p> <p><u>Powierzchnia biologicznie czynna</u> – wyznaczenie wymaganej liczby miejsc parkingowych w zależności od funkcji terenu i skali zabudowy.</p> <p><u>Gleby, zasoby wodne</u> – wskazanie zasady odprowadzania ścieków sanitarnych do zorganizowanej sieci kanalizacji sanitarnej, wskazanie warunku podczyszczania wód opadowych i roztopowych z zanieczyszczonych powierzchni utwardzonych, wskazanie zasad gospodarki odpadami.</p> <p><u>Zasoby wodne, adaptacja do zmian klimatu</u> – poprzez wskazanie na pobór wód z lokalnego układu wodociągowego, korzystanie ze zbiorczego układu kanalizacji sanitarnej, zasad gospodarki wodami opadowymi i roztopowymi w tym zagospodarowania ich granicach własnego terenu, odpowiedniej gospodarki odpadami,</p>

Zapis w projekcie MPZP	Element środowiska, na który zapis ma wpływ i jego znaczenie dla ochrony środowiska
	Jakość powietrza atmosferycznego, łagodzenie zmian klimatu – poprzez wykorzystywanie przy zaopatrzeniu w ciepło i produkcji energii elektrycznej sieci gazowej, ciepłowniczej lub indywidualnych nisko – i bezemisyjnych źródeł zasilania, w tym instalacji OZE.

Ww. rozwiązania oparte są na rozwiązaniach sprawdzonych i dopuszczonych przepisami prawa powszechnie obowiązującego. Projekt MPZP Pruszcz Gdański - Kupiecka zasadniczo proponuje rozwiązania zapobiegające, minimalizujące oddziaływania na środowisko oraz kompensujące straty środowiskowe. Precyzyjne środki będą dobierane po analizie konkretnego zamierzenia inwestycyjnego na etapie uzyskiwania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach, pozwoleń środowiskowych i budowlanych, uzgodnień branżowych na wykonanie i użytkowanie obiektów. Jednocześnie w ww. tabeli wskazano rekomendację do uwzględnienia przy dalszych pracach na projektem MPZP.

2. Rozwiązania alternatywne do rozwiązań zawartych w projektowanym dokumencie biorąc pod uwagę cele i zasięg geograficzny dokumentu oraz cele i przedmiot ochrony obszaru Natura 2000 oraz integralność obszaru

Teren w granicach opracowania projektu MPZP Pruszcz Gdański - Kupiecka nie znajduje się w granicach obszarów sieci Natura 2000 ani w ich bezpośrednim sąsiedztwie. Terenu opracowania nie zajmują siedliska przyrodnicze ani siedliska gatunków chronionych w takich obszarach. Tym samym przyszłe zagospodarowanie terenu nie stwarza ryzyka bezpośredniego ani pośredniego oddziaływania na przedmiot i cele ochrony w najbliższych obszarach Natura 2000. Nie zachodzi zatem potrzeba wskazywania rozwiązań alternatywnych do zaproponowanych w projekcie MPZP.

3. Propozycje metod do analizy skutków realizacji postanowień projektowanego dokumentu i częstotliwość jej przeprowadzania

Do weryfikacji skutków realizacji postanowień projektu MPZP stosuje się przede wszystkim analizę aktualności tego MPZP oraz zmian w zagospodarowaniu przestrzennym, której obowiązek wykonania wynika wprost z zapisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (min. 1 raz w trakcie kadencji wójta/burmistrza/prezydenta). W razie potrzeby do analizowania sposobu i skali oddziaływań pochodzących ze strony nowego zainwestowania można wykorzystać dane środowiskowe gromadzone na potrzeby sprawozdawczości przez GUS i organy środowiskowe oraz decyzje administracyjne wydawane indywidualnie dla działek objętych projektem MPZP. W przypadku konieczności bardziej szczegółowego rozpoznania wpływu zainwestowania na elementy środowiska, mogą zostać zastosowane rozwiązania dodatkowe np. ekspertyzy, badania monitoringowe.

VI. ZAŁĄCZNIKI

Załączniki do niniejszej prognozy oś stanowią:

1. Projekt MPZP Pruszcz Gdański – Kupiecka (uchwała i rysunek)
2. Oświadczenia autora prognozy o spełnianiu wymagań, o których mowa w art. 74a ustawy oś