



**STUDIUM
UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO
GDYNI**

Załącznik nr 1
do uchwały nr XVII/400/08
Rady Miasta Gdyni
z dnia 27 lutego 2008 r.



OPRACOWANIE PRZYGOTOWANE PRZEZ

BIURO PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA GDYNI

ZESPÓŁ GENERALNEGO PROJEKTANTA STUDIUM:

mgr inż. arch. MAREK KARZYŃSKI – GENERALNY PROJEKTANT, członek POIU nr G-151/2002

mgr inż. arch. ARKADIUSZ ZIENIUK, członek POIU nr G-213/2006

mgr MARCIN TURZYŃSKI

Zagadnienia społeczno-gospodarcze

mgr GRAŻYNA WŁODARCZYK

mgr MARCIN TURZYŃSKI

Ochrona dziedzictwa kulturowego

dr hab. inż. arch. MARIA JOLANTA SOŁTYSIK

Ochrona środowiska

mgr PAWEŁ SĄGIN

mgr MACIEJ ROGOCZ

System transportowy

dr inż. LECH MICHALSKI

Infrastruktura techniczna

mgr inż. ELŻBIETA PIEŚLA - zaopatrzenie w wodę, odprowadzanie ścieków i wód deszczowych

mgr inż. JOANNA WOJTKOWSKA-PASZAK - zaopatrzenie w ciepło

mgr inż. PIOTR GAJEWSKI - zaopatrzenie w gaz

mgr inż. PIOTR ZIELIŃSKI - zaopatrzenie w energię elektryczną

Współpraca techniczna

mgr inż. arch. JACEK POĆWIARDOWSKI, członek POIU nr G-195/2005

mgr inż. arch. JUSTYNA SOBCZAK-KOZŁOWSKA

inż. arch. JOANNA ŁOBODZIŃSKA

PRZY OPRACOWANIU WYKORZYSTANO MATERIAŁY ZE STUDIUM UWARUNKWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GDYNI PRZYJĘTE UCHWAŁĄ RADY MIASTA GDYNI NR XIII/483/99 Z DNIA 24 LISTOPADA 1999 R.

PRZYGOTOWANE PRZEZ

ALTER POLIS GDAŃSKĄ PRACOWNIĘ URBANISTYCZNĄ, SP. Z O. O.

ZESPÓŁ GENERALNEGO PROJEKTANTA STUDIUM:

mgr inż. arch. KRZYSZTOF ZAJĄC – GENERALNY PROJEKTANT, upr. urbanistyczne nr 1211/91

mgr inż. arch. MAREK NAKONIECZNY

mgr GRAŻYNA WŁODARCZYK

z zespołem:

mgr inż. arch. VIOLETTA POPKO

Zagadnienia transportowe

dr inż. LECH MICHALSKI

dr inż. KAZIMIERZ JAMROZ

dr inż. JACEK OSKARBSKI

Infrastruktura techniczna

mgr inż. JERZY KANIA - zaopatrzenie w wodę, odprowadzanie ścieków i wód deszczowych

mgr inż. ANTONI SĘKOWSKI - zaopatrzenie w ciepło

mgr inż. MARIAN NIKLAS - zaopatrzenie w gaz

mgr inż. STANISŁAW JĘDRUSZCZAK - zaopatrzenie w energię elektryczną

Zagadnienia dotyczące środowiska

dr MACIEJ PRZEWOŹNIAK

Zagadnienia ochrony i kształtowania środowiska kulturowego

dr hab. inż. arch. MARIA JOLANTA SOŁTYSIK

Relacje z otoczeniem Gdyni, gospodarka odpadami

dr inż. arch. JACEK LENDZION

Współpraca (na etapie rozpoznania uwarunkowań)

dr inż. arch. JACEK SOŁTYS - relacje z otoczeniem Gdyni

mgr inż. arch. MARIA CZERNIAK - przesłanki wynikające ze struktury miasta

mgr inż. arch. PIOTR PODHAJSKI - uwarunkowania formalno- prawne



SPIS TREŚCI

WSTĘP	4		
CZĘŚĆ I - UWARUNKOWANIA ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO			
I. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE ZE STRATEGII ROZWOJU GDYNI	5		
1. Analiza SWOT dla Gdyni	5		
2. Wizja rozwoju Gdyni	5		
3. Priorytety i zadania realizacyjne Strategii Rozwoju Gdyni	5		
II. UWARUNKOWANIA ZEWNĘTRZNE ROZWOJU I ZAGOSPODAROWANIA GDYNI	7		
1. Uwarunkowania międzynarodowe	7		
2. Uwarunkowania krajowe	7		
3. Uwarunkowania regionalne	8		
III. TENDENCJE ROZWOJU DEMOGRAFICZNEGO I GOSPODARCZEGO	10		
1. Rozwój demograficzny	10		
2. Rozwój gospodarczy	12		
IV. OCENA WARUNKÓW I JAKOŚCI ŻYCIA MIESZKAŃCÓW	14		
1. Warunki zamieszkiwania	14		
2. Ocena wyposażenia usługowego	17		
V. ŚRODOWISKO PRZYRODNICZE - ZASOBY I PRZYRODNICZE UWARUNKOWANIA ZAGOSPODAROWANIA	20		
1. Uwarunkowania fizjograficzne	20		
2. Uwarunkowania ekologiczne	21		
3. Uwarunkowania sozologiczne	22		
4. Uwarunkowania zasobowo-użytkowe	22		
VI. DZIEDZICTWO KULTUROWE – STAN I ZASOBY	24		
1. Główne zasoby dziedzictwa kulturowego	24		
2. Zdegradowane przestrzennie tereny miasta o dużym potencjale tradycji historycznej	25		
3. Zespoły fortyfikacyjne z lat 40. i 50. XX w.	26		
4. Historyczne cmentarze na terenie Gdyni	26		
5. Istniejące formy ochrony dziedzictwa kulturowego	26		
VII. STAN SYSTEMU TRANSPORTOWEGO	28		
1. Gdyński węzeł transportowy	28		
2. Przesłanki rozwoju i kształtowania systemu transportowego	29		
3. Analiza SWOT systemu transportowego Gdyni	30		
VIII. STAN SYSTEMÓW INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ	31		
1. Zaopatrzenie w wodę	31		
2. Kanalizacja sanitarna	33		
3. Odprowadzenie wód deszczowych	34		
4. Zaopatrzenie w energię elektryczną	36		
5. Zaopatrzenie w gaz	37		
6. Zaopatrzenie w ciepło	39		
7. Gospodarka odpadami	40		
IX. UWARUNKOWANIA FORMALNO – PRAWNE	41		
1. Podział miasta na jednostki strukturalne	41		
2. Sytuacja planistyczna	42		
CZĘŚĆ II - KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO			
X. POLITYKA PRZESTRZENNA W ODNIESIENIU DO CAŁEGO MIASTA	44		
1. Kierunki zagospodarowania przestrzennego	44		
2. Kluczowe kwestie wymagające rozstrzygnięcia oraz zasady ich rozwiązania	45		
XI. POLITYKI SEKTOROWE	47		
1. Mieszkalnictwo	47		
2. Usługi publiczne i komercyjne	50		
3. Port	53		
4. Przemysł, składy, bazy	55		
		5. Turystyka	56
		6. Zieleń i wypoczynek	58
		7. Ogrody działkowe i cmentarze	60
XII. KIERUNKI I WSKAŹNIKI DOTYCZĄCE ZAGOSPODAROWANIA I UŻYTKOWANIA TERENÓW, W TYM TERENY WYŁĄCZONE SPOD ZABUDOWY			61
		1. Minimalny % udziału powierzchni biologicznie czynnej (PBC)	61
		2. Wysokość zabudowy i wskaźniki intensywności zabudowy	61
		3. Standardy zagospodarowania dotyczące rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym w zakresie infrastruktury społecznej oraz usług podstawowych	61
		4. Standardy mieszkaniowe	62
		5. Tereny wyłączone spod zabudowy	62
		6. Wytyczne dotyczące zasad określania w m.p.z.p. ustaleń Studium w zakresie kierunków i wskaźników zagospodarowania i użytkowania terenów	62
XIII. OCHRONA I KSZTAŁTOWANIE ŚRODOWISKA			63
		1. Podstawowe kierunki zagospodarowania przestrzennego	63
		2. Zasady polityki przestrzennej w zakresie wdrożenia podstawowych kierunków zagospodarowania przestrzennego	63
XIV. OCHRONA I KSZTAŁTOWANIE PRZESTRZENI O WALORACH KULTUROWYCH			66
		1. Cele	66
		2. Generalne rozstrzygnięcia i kierunki działań	66
		3. Ochrona dziedzictwa kulturowego w planach miejscowych	66
XV. TRANSPORT			70
		1. Polityka transportowa	70
		2. Rozwój elementów systemu transportowego Gdyni	72
XVI. POLITYKA W ZAKRESIE INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ			75
		1. Zaopatrzenie w wodę	75
		2. Odprowadzanie ścieków	76
		3. Odprowadzenie wód deszczowych	77
		4. Zaopatrzenie w energię elektryczną	79
		5. Zaopatrzenie w gaz	81
		6. Zaopatrzenie w ciepło	82
		7. Gospodarka odpadami	83
XVII. KIERUNKI POLITYKI PRZESTRZENNEJ GDYNI ZWIĄZANE ZE WSPÓŁPRACĄ Z GMINAMI POŁOŻONYMI W OTOCZENIU LOKALNYM			84
		1. Uwarunkowania i zasady ogólne polityki	84
		2. Kierunki polityki w odniesieniu do poszczególnych gmin	85
XVIII. ZASADY ROZMIESZCZENIA INWESTYCJI CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU LOKALNYM I PONADLOKALNYM			86
		1. Inwestycje celu publicznego o znaczeniu metropolitalnym	86
		2. Inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym	86
XIX. OBSZARY NARAŻONE NA NIEBEZPIECZEŃSTWO POWODZI I OSUWANIA SIĘ MAS ZIEMNYCH			87
		1. Obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi	87
		2. Obszary narażone na niebezpieczeństwo osuwania się mas ziemnych	89
XX. ZASADY KSZTAŁTOWANIA ROLNICZEJ I LEŚNEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ			91
		1. Tereny rolne	91
		2. Tereny leśne	91
XXI. OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEKSZTAŁCENIA ORAZ REHABILITACJI LUB REKULTYWACJI			91
XXII. TERENY ZAMKNIĘTE SPECJALNE ORAZ TERENY ZWIĄZANE Z OCHRONĄ WYBRZEŻA MORSKIEGO			92
		1. Tereny zamknięte specjalne i ich strefy ochronne	92
		2. Tereny związane z ochroną wybrzeża morskiego	92
XXIII. OBSZARY PROBLEMOWE			93
XXIV. POLITYKA PLANISTYCZNA MIASTA			94
		1. Obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie MPZP	94
		2. Obszary, dla których Miasto zamierza sporządzić MPZP	94



WSTĘP

1. Podstawa prawna i formalna

„Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gdyni” zostało sporządzone w oparciu o przepisy ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 z 2003 r. poz. 717 z późn. zm.).

Podstawą formalną opracowania Studium jest uchwała Nr XXXV/846/05 Rady Miasta Gdyni z dnia 26 października 2005 r. w sprawie przystąpienia do zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gdyni.

2. Rola studium w systemie planowania przestrzennego

Studium określa politykę przestrzenną dla całego obszaru gminy w granicach administracyjnych, uwzględniając zasady określone w koncepcji zagospodarowania przestrzennego kraju, ustalenia strategii rozwoju i planu zagospodarowania przestrzennego województwa oraz strategii rozwoju gminy. Studium nie jest aktem prawa miejscowego, ale ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Plany miejscowe, które są aktami prawa miejscowego i ustalają przeznaczenie terenów oraz sposoby ich zagospodarowania i zabudowy muszą być zgodne z ustaleniami studium.

3. Zakres przedmiotowy Studium

Opracowanie stanowi zmianę - aktualizację Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gdyni, zatwierdzonego uchwałą Rady Miasta Gdyni nr XIII/483/99 z dnia 24 listopada 1999 r., a które opracowane zostało w oparciu o przepisy ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym.

Zakres przedmiotowy Studium jest zgodny z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (Dz. U. Nr 118 z 2004 r. poz. 1233).

Studium składa się z:

- Uwarunkowań zagospodarowania przestrzennego Gdyni
- Kierunków zagospodarowania przestrzennego Gdyni.

Część Studium dotycząca „uwarunkowań” (o których mowa w art. 10 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym) ma charakter opisu i oceny uwarunkowań wynikających z położenia miasta, uwarunkowań przyrodniczych, kulturowych, demograficznych i gospodarczych, prawnych oraz wynikających z istniejącego stanu zagospodarowania przestrzennego. Ilustrowana jest rysunkami i schematami zawartymi w tekście Studium. Ta część nie zawiera ustaleń wiążących przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Część Studium dotycząca „kierunków” (o których mowa w art. 10 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym) ma charakter ustaleń wiążących przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, przy czym część ustaleń określająca ogóle cele i kierunki polityki przestrzennej ma charakter wytycznych ukierunkowujących dalsze prace planistyczne, w tym prace polegające na sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

3. Układ Studium

Dokument Studium składa się z:

- części tekstowej stanowiącej załącznik nr 1 do uchwały Rady Miasta Gdyni Nr XVII/400/08 z dnia 27 lutego 2008 r.
- części graficznej, obejmującej rysunki w tekście oraz 4 rysunki w skali 1: 20 000, stanowiące załącznik nr 2 do uchwały Rady Miasta Gdyni Nr XVII/400/08 z dnia 27 lutego 2008 r.

Część rysunkowa (załącznik nr 2) Studium zawiera następujące rysunki:

- Rys. 2-1. Kierunki zagospodarowania przestrzennego - Struktura funkcjonalno-przestrzenna
- Rys. 2-2. Kierunki zagospodarowania przestrzennego - Stan i ochrona zasobów środowiska przyrodniczego
- Rys. 2-3. Kierunki zagospodarowania przestrzennego - Stan i ochrona zasobów dziedzictwa kulturowego
- Rys. 2-4. Kierunki zagospodarowania przestrzennego - Polityka planistyczna.

4. Analizy i opracowania wykonane dla potrzeb Studium

Dla potrzeb studium wykonano lub w studium wykorzystano następujące opracowania:

1. *Historyczne obiekty i fortyfikacje na terenie Gdyni i w jej otoczeniu*, Regionalny Ośrodek Studiów i Ochrony Środowiska Kulturowego w Gdańsku, Gdańsk 2001 r.
2. Grzegorz Fej, Krzysztof Labudda, *Historyczne obiekty związane z koleją na terenie miasta Gdyni*, Gdynia 2002 r.
3. Justyna Czystek, Agata Obremska, *Ewidencja konserwatorsko-historyczna gdyńskich cmentarzy*, Gdańsk 2003 r.
4. Marek Karzyński, Alicja Kowalska, Wiesław Zymni, *Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Gdyni w latach 2000-2005. Stan opracowań oraz program prac planistycznych*, Biuro Planowania Przestrzennego, Gdynia 2005 r.
5. Maria Piotrkowska, Bożena Tisler, Andrzej Piotrkowski, *Analiza potrzeb terenowych na miejsca cmentarne dla mieszkańców Gdyni*, Gdynia 2005 r.
6. *Studium kulturowe w zakresie archeologii dla potrzeb zmian Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gdyni*, Muzeum Archeologiczne w Gdańsku, Gdańsk 2006 r.
7. Jacek Thiem z zespołem, *Zasady określania wskaźników parkingowych w planach miejscowych i dla inwestycji w Gdyni*, Biuro Inżynierii Transportu, Poznań 2006 r.
8. *Koncepcja Drogowa Drogi Czerwonej, odcinek od węzła Wielkopolska do granicy miasta z Sopotem*, Biuro Projektów Budownictwa Komunalnego w Gdańsku, Gdańsk 2006 r.
9. *Koncepcja Drogowa łącznika Trasy Kaszubskiej odcinek od Obwodowej Trójmiasta do granicy miasta*, Biuro Projektów Budownictwa Komunalnego w Gdańsku, Gdańsk 2006 r.
10. Paweł Sągin, Maciej Rogocz, *Opracowanie ekofizjograficzne do zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gdyni*, BPP, Gdynia 2006 r.
11. Maciej Berendt, *Wielokryterialna ocena nowych przebiegów dróg krajowych, analiza zmiany przebiegu trasy S6*, „Profil” Sp. z o.o. i Biuro Inżynierii Komunikacyjnej, Gdańsk 2007 r.
12. Maria Jolanta Sołtysik, *Dziedzictwo kulturowe Gdyni i jego ochrona, analiza dla potrzeb studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego*, Gdynia 2007 r.