



## XII. KIERUNKI I WSKAŹNIKI DOTYCZĄCE ZAGOSPODAROWANIA I UŻYTKOWANIA TERENÓW, W TYM TERENY WYŁĄCZONE SPOD ZABUDOWY

Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania i użytkowania terenów, określone w Studium to:

- 1) minimalny % udziału powierzchni biologicznie czynnej,
- 2) wysokość zabudowy i wskaźniki intensywności zabudowy brutto;
- 3) standardy zagospodarowania dotyczące rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym w zakresie infrastruktury społecznej oraz usług podstawowych;
- 4) standardy mieszkaniowe;
- 5) tereny wyłączone spod zabudowy.

### 1. MINIMALNY % UDZIAŁU POWIERZCHNI BIOLOGICZNIE CZYNNEJ (PBC)

Studium ustala wskaźniki minimalnego procentowego udziału powierzchni biologicznie czynnej (PBC) dla terenów o różnym przeznaczeniu wskazanych na Rysunku Studium Nr 2-1.

Wskaźniki powierzchni biologicznie czynnej zostały uśrednione dla poszczególnych obszarów i będą uszczegółowione - w tym również wskazane zostaną tereny zieleni wyłączone spod zabudowy - na podstawie analiz urbanistycznych wykonywanych do miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, z uwzględnieniem uwarunkowań i powiązań przyrodniczych. Wymagana powierzchnia biologicznie czynna na danym obszarze stanowi sumę wyznaczonych w planie miejscowym terenów zieleni (100% PBC) oraz powierzchni biologicznie czynnej wymaganej na terenach (działkach) o innym przeznaczeniu.

Dla terenów zieleni przyjęto następujące wskaźniki PBC:

- tereny zieleni krajobrazowo-ekologicznej (nieużytki, łąki, zadrzewienia, tereny rolne itp.) - min. 90 %,
- tereny zieleni urządzonej (parki, bulwary, skwery) - min. 90 %.
- tereny zieleni urządzonej z udziałem terenów sportu i rekreacji – min. 80 %.

Na terenach przeznaczonych pod inne funkcje wskazano tereny, dla których wymagane są podwyższone wskaźniki PBC w przedziałach 40-60%, 60-80% oraz min. 80%. Na terenach zabudowy mieszkaniowej, dla których nie wskazano minimalnego % udziału powierzchni biologicznie czynnej (PBC) na Rysunku Studium Nr 2-1, zaleca się, aby wskaźnik PBC kształtował się w granicach od 25% - do 40 %.

### 2. WYSOKOŚĆ ZABUDOWY I WSKAŹNIKI INTENSYWNOŚCI ZABUDOWY

Wysokości i wskaźniki intensywności zabudowy brutto, określa się jako orientacyjne dla różnych rodzajów zabudowy w poszczególnych strefach funkcjonalnych. Służą one do badania chłonności terenów i opracowywania wytycznych programowo-przestrzennych w m.p.z.p.

Przyjęto następujące kategorie wysokości zabudowy:

- dla zabudowy jednorodzinnej - do 12 m nad poziom terenu, przy czym lokalnie wysokość zabudowy może być obniżona - w dostosowaniu do parametrów istniejącej zabudowy lub krajobrazu;
- dla zabudowy wielorodzinnej realizowanej na terenach tzw. Gdyni Zachód oraz jako uzupełnienie istniejącej zabudowy wielorodzinnej niskiej – do 18 m nad poziom terenu (do 5 kondygnacji nadziemnych);
- dla zabudowy wielorodzinnej i usługowej realizowanej w strefie śródmieścia funkcjonalnego i centrach usługowych - do 24 m nad poziom terenu (do 6-7 kondygnacji nadziemnych), lokalnie do ok. 30 m nad poziom terenu lub w dostosowaniu do parametrów istniejącej zabudowy lub krajobrazu.

Na obszarze związanym z funkcjonowaniem lotniska Babie Doły obowiązują szczególne warunki określania wysokości zabudowy.

Przyjęto następujące kategorie wskaźników intensywności zabudowy brutto:

Funkcja	Strefa śródmieścia funkcjonalnego	Strefa miejska	Strefa przedmieść	Strefa portowo-przemysłowa
M1, (M1)	0,5	0,4	0,3	-
M2, (M2)	1,2	0,8	0,6	-
M3, (M3)	1,8	-	-	-
U ..., (U...),	1,5	1,2	1,0	1,2
PU, (PU)	-	1,2	1,0	1,2
UC, (UC)	2,0	1,2	-	1,2

Przez wskaźnik intensywności zabudowy brutto należy rozumieć stosunek powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji nadziemnych budynków liczonej w zewnętrznym obrysie murów do powierzchni terenu. Wskaźniki intensywności zabudowy brutto przyjęto dla terenów inwestycyjnych z uwzględnieniem dróg o charakterze lokalnym i dojazdowym.

Wskaźniki intensywności zabudowy brutto i wysokości zabudowy zostały uśrednione dla poszczególnych obszarów i będą uszczegółowione - w tym również wskazane zostaną lokalne dominanty wysokościowe - na podstawie analiz urbanistycznych wykonywanych do miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, z uwzględnieniem spójności kompozycji przestrzennej.

### 3. STANDARDY ZAGOSPODAROWANIA DOTYCZĄCE ROZMIESZCZENIA INWESTYCJI CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU LOKALNYM W ZAKRESIE INFRASTRUKTURY SPOŁECZNEJ ORAZ USŁUG PODSTAWOWYCH

Przyjęto następujące standardy zagospodarowania dla inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym z zakresu infrastruktury społecznej, które odnoszą się do obszarów planowanego rozwoju budownictwa mieszkaniowego:

a/ Oświata

Należy zapewnić dla:

- przedszkoli teren o wielkości - 0,9 m<sup>2</sup> na jednego mieszkańca (m<sup>2</sup>/Mk); dojście, bez przekraczania ulic układu podstawowego - do 500 m lub dowożenie
- szkół razem (razem tj. szkoły podstawowe, artystyczne, gimnazja, licea ogólnokształcące i specjalne, szkoły średnie techniczne i dla dorosłych) teren o wielkości - 4,0 m<sup>2</sup> powierzchni terenu na mieszkańca, w tym dla:
- szkół podstawowych teren o wielkości 2,0 m<sup>2</sup>/Mk; minimalna powierzchnia działki -1,0 ha; dojście, bez przekraczania ulic o dużym natężeniu ruchu - do 800-1000 m lub dowożenie

b/ Zdrowie i pomoc społeczna

Należy zapewnić dla:

- usług zdrowia i pomocy społecznej: żłobki, przychodnie publiczne, domy pomocy społecznej, szpitale, pogotowia noclegownie i działalność weterynaryjna, tereny o wielkości wynikającej z indywidualnej oceny potrzeb bieżących i perspektywicznych, w tym dla:
- placówek podstawowej służby zdrowia – 0,2 m<sup>2</sup>/Mk; w promieniu dojścia pieszego do 1800 – 2000 m,



c/ Kultura

Należy zapewnić dla:

– domów i ośrodków kultury – teren o wielkości 0,1 m<sup>2</sup>/Mk, w promieniu dojścia do ok. 1000 m.

W odniesieniu do usług kultury na poziomie dzielnicowym przyjmuje się wskaźnik łączny o wielkości - 0,2 m<sup>2</sup> powierzchni terenu na jednego mieszkańca.

d/ Tereny ogólnodostępnej zieleni urządzonej i sportu powszechnego

Należy zapewnić:

- na terenach mieszkaniowych netto – w bezpośrednim sąsiedztwie mieszkań tereny zieleni urządzonej - zabaw dla dzieci i wypoczynku osób starszych w wielkości minimum 8-10 m<sup>2</sup>/Mk w zabudowie wielorodzinnej oraz 10 m<sup>2</sup>/działkę lub mieszkanie w zabudowie jednorodzinnej;

- na terenach mieszkaniowych brutto, w osiedlach mieszkaniowych – parki i boiska sportowe – minimum 6 m<sup>2</sup> na 1 mieszkańca oraz ogrody dziecięce o pow. 0,50-1,50 ha, rozmieszczone w promieniu 300-600 m od mieszkań,

- urządzenia ogólnomiejskie, sytuowane w zależności od warunków terenowych, obejmujące: parki i zieleńce, tereny sportu powszechnego (boiska, baseny itp.), tereny i urządzenia rozrywkowe – teren o wielkości minimum 4 m<sup>2</sup> na 1 mieszkańca.

e/ Usługi podstawowe

Należy zapewnić dla:

– handlu, gastronomii, obiektów obsługi ludności (w tym punkty usług rzemieślniczych) – teren o wielkości - 0,5 m<sup>2</sup>/Mk, w promieniu dojścia pieszego do obiektu ok. 10 min.

#### 4. STANDARDY MIESZKANIOWE

Przyjęto następujące perspektywiczne (po 2030 r.) standardy dla nowej zabudowy mieszkaniowej:

a) 1 mieszkanie na 1 gospodarstwo domowe;

b) zabudowa wielorodzinna – 38 m<sup>2</sup> powierzchni mieszkania / osobę;

c) zabudowa jednorodzinna – 76 m<sup>2</sup> powierzchni mieszkania / osobę.

Przyjęte standardy będą stanowiły podstawę do badania chłonności terenów w obszarach rozwojowych.

Zakłada się, że w 2020 r. nastąpi zbliżenie do pełnej samodzielności zamieszkiwania gospodarstw domowych oraz osiągnięcie standardu powierzchni mieszkaniowej na osobę w wielkości ok. 33 m<sup>2</sup> (średnio).

#### 5. TERENY WYŁĄCZONE SPOD ZABUDOWY

Tereny wyłączone spod nowej zabudowy to:

– istniejące i projektowane obszary ochrony przyrody: rezerваты przyrody, użytki ekologiczne oraz zespoły przyrodniczo-krajobrazowe;

– tereny zieleni leśnej;

– plaże i brzegi klifowe w pasie przybrzeżnym, z wyłączeniem wyznaczonych miejsc;

– obszary wód powierzchniowych (cieków i zbiorników);

– tereny zieleni krajobrazowo-ekologicznej, łąki, zadrzewienia, uprawy rolne, w tym obszary położone w strefach istniejących ograniczeń dla zainwestowania;

– tereny rozwojowe zieleni urządzonej, także z udziałem terenów sportu i rekreacji;

– obszary, dla których wymagane jest zachowanie określonej wielkości powierzchni biologicznie czynnej (PBC) - w części odpowiadającej tym wymaganiom.

#### 6. WYTYCZNE DOTYCZĄCE ZASAD OKREŚLANIA W MPZP USTALEŃ STUDIUM W ZAKRESIE KIERUNKÓW I WSKAŹNIKÓW ZAGOSPODAROWANIA I UŻYTKOWANIA TERENÓW

1. Wskaźniki dotyczące powierzchni biologicznie czynnej, zgodnie z ustaleniami w rozdziale XII pkt 1, są wiążące przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla obszarów wskazanych na rysunku Studium. Wymagana powierzchnia biologicznie czynna na danym obszarze stanowi sumę wyznaczonych w planie miejscowym terenów zieleni (100% PBC) oraz powierzchni biologicznie czynnej wymaganej na terenach (działkach) o innym przeznaczeniu.

2. W miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego należy uściślić granice terenów wyłączonych spod zabudowy, uwzględniając istniejące uwarunkowania, w tym istniejącą zabudowę i istniejące wydzielenia działek budowlanych, kierując się zasadą ograniczania rozproszonej zabudowy, przy czym na terenach wskazanych w Studium jako tereny wyłączone spod zabudowy:

- przeznaczone na tereny zieleni krajobrazowo-ekologicznej, łąki, zadrzewienia, uprawy rolne, dopuszcza się lokalizację niezbędnej zabudowy siedliskowej, w przypadku gdy powierzchnia gospodarstwa rolnego związanego z tą zabudową przekracza średnią powierzchnię gospodarstwa rolnego w Gdyni;

- określonych jako tereny rozwojowe zieleni urządzonej, także z udziałem terenów sportu i rekreacji, dopuszcza się lokalizację niezbędnej zabudowy siedliskowej oraz dopuszcza się realizację zabudowy wynikającej z docelowego przeznaczenia terenu - na warunkach określonych w ustaleniach miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, z zachowaniem wymaganej powierzchni biologicznie czynnej.

4. Wskaźniki dotyczące wysokości i intensywności są uśrednione. Uszczegółowienie tych wskaźników oraz wskazanie lokalnych dominant wysokościowych będzie następowało w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, na podstawie przyjętych założeń urbanistycznych i kompozycyjnych uwzględniających zagospodarowanie terenów otaczających.

5. Ustalenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dotyczące lokalizacji infrastruktury społecznej powinny zostać poprzedzone analizą istniejącego i planowanego zagospodarowania terenów w obszarze rozwojowym pod kątem jego wyposażenia w ww. obiekty oraz wykonaniem koncepcji struktury przestrzennej ze szczególnym uwzględnieniem lokalizacji lokalnych obiektów infrastruktury społecznej niezbędnych dla obsługi obszaru rozwojowego, w tym terenów ogólnodostępnej zieleni urządzonej (m.in. parków i skwerów) oraz terenów sportu powszechnego.

6. Wskaźniki urbanistyczne i standardy służą przede wszystkim do badania chłonności terenów i opracowywania wytycznych programowo-przestrzennych w różnych rejonach miasta. Są podstawą do programowania i projektowania elementów infrastruktury transportowej, inżynierskiej oraz infrastruktury społecznej.

7. Dopuszcza się odstępstwa od wymagań określonych wskaźnikami parkingowymi określonymi w rozdziale XV Transport pkt 2.3. w sytuacji gdy:

- inwestycja realizowana będzie na obszarze objętym ochroną konserwatorską lub formami ochrony przyrody i realizacja wymaganej liczby miejsc postojowych byłaby sprzeczna z przyjętymi zasadami ochrony;

- inwestycja dotyczy adaptacji bądź przebudowy zabudowy istniejącej, a warunki przestrzenne terenu nie pozwalają na realizację wymaganej liczby miejsc postojowych;

- inwestycja wiąże się z realizacją ogólnodostępnego parkingu strategicznego w strefie śródmieścia funkcjonalnego (dopuszcza się zwiększenie liczby miejsc postojowych).