



XX. ZASADY KSZTAŁTOWANIA ROLNICZEJ I LEŚNEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ

1. TERENY ROLNE

W związku z faktem, że rolnicza przestrzeń produkcyjna występująca na terenie Gdyni nie ma znaczenia gospodarczego i jest w zaniku, przyjęto jako zasadę przekształcanie istniejących terenów rolnych na cele zabudowy mieszkaniowej lub zieleni urządzonej z terenami sportu i rekreacji.

Łączna powierzchnia użytków rolnych, wg stanu geodezyjnego, w Gdyni w 2006 r. wynosiła 2378 ha, co stanowi 17,6% powierzchni miasta, z czego jedynie 63,75% wchodzi w skład gospodarstw, których jest w Gdyni 397. Z całości terenów rolniczych, po odjęciu terenów wyłączonych z użytkowania rolniczego, np. zabudowanych terenów rolnych, ugorów i odłogów, itp., pozostaje mniej niż połowa tego obszaru tj. 43,27%. Gospodarstwa rolne znajdujące się w granicach miasta są bardzo małe, średnia powierzchnia gospodarstwa wynosi 4,42 ha, (średnia dla województwa pomorskiego wynosi 13,31 ha) i wykazują niski poziom intensywności produkcyjnej. Gospodarstwa rolne na terenie miasta są nierentowne i z biegiem czasu będą ulegały naturalnej eliminacji.

Zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze przewiduje się dla wszystkich gruntów rolnych na terenie miasta, za wyjątkiem:

- terenów ogrodów działkowych, stanowiących perspektywiczne rezerwy terenowe na cele publiczne oraz ogrodów przewidywanych do przekształceń w dalszej przyszłości,
- terenów wyłączonych spod zabudowy, na których zakłada się utrzymanie rolniczego użytkowania lub perspektywiczne przekształcenie ich na tereny zieleni z udziałem terenów sportu i rekreacji (ewentualne przeznaczenie części tych terenów na cele nierolnicze zostanie rozstrzygnięte na etapie sporządzania planów miejscowych, po szczegółowym rozpoznaniu uwarunkowań).

2. TERENY LEŚNE

Na terenie Gdyni znajduje się 6155 ha lasów (stan na 2006 r.), co stanowi 45,54% powierzchni miasta. Ponad 90% lasów jest własnością Skarbu Państwa, 8% należy do gminy, zaś 2% jest własnością prywatną. Tereny leśne w Gdyni, będące własnością Skarbu Państwa mają status lasów ochronnych. Statusowi temu nie podlegają lasy komunalne i prywatne.

Ponadto 91,8% wszystkich lasów w Gdyni podlega ochronie na podstawie ustawy o ochronie przyrody¹ wchodząc w skład Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego, jego otuliny, w skład rezerwatów lub i innych form ochrony. Ochronie tej nie podlega ponad 23 ha lasów prywatnych (0,4% ogółu), 290 ha lasów komunalnych (4,7% ogółu) i 190 ha lasów Skarbu Państwa (3,1% ogółu).

Gospodarka leśna powinna być prowadzona w warunkach określonych w planach urządzania lasów lub terenów objętych różnymi formami ochrony przyrody na warunkach określonych w planach ochrony albo w przepisach odrębnych. Na terenach leśnych dopuszcza się rozwój funkcji rekreacyjnych na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

XXI. OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEKSZTAŁCEŃ ORAZ REHABILITACJI LUB REKULTYWACJI

1. Za obszary wymagające przekształceń lub rekultywacji uznaje się:

- tereny przemysłowe i składowe – działania:
 - modernizacja technologiczna w celu uniknięcia ich uciążliwości środowiskowej;
 - uaktywnianie biologiczne terenów niepokrytych sztucznymi nawierzchniami;
 - wprowadzanie stref zieleni izolacyjno-krajobrazowej;

- tereny przekształcone geomechanicznie – działania:
 - stabilizacja morfodynamiki przez łagodzenie stoków i ich techniczno-biologiczne utwardzenie;
 - regulacja stosunków wodnych;
 - wprowadzanie roślinności wielopoziomowej o funkcji fizjotaktycznej.

Spośród wymienionych terenów wskazuje się głównie na:

- tereny po stacji paliw CPN na pirsie „Dalmor”;
- tereny przemysłowe dawnego „Naftopolu” przy ul. Puckiej w Gdyni.

2. Za obszary wymagające przekształceń funkcjonalno – przestrzennych uznaje się:

- zdegradowane tereny położone w obszarach przemysłowych, które nie spełniają swej pierwotnej funkcji, a istniejące tam obiekty budowlane uległy znacznej dekapitalizacji;
Największe powierzchnie terenów zdegradowanych to m. in. tereny dawnego „Polifarbu” (Wielki Kack), tereny poportowe „Dalmoru” (Śródmieście);
- niewykorzystywane tereny kolejowe – m. in. tzw. „Międzytorze” (Śródmieście).
- tereny zabudowy mieszkaniowej substandardowej wymagające zmiany struktury zabudowy, tereny ogródków działkowych wykorzystywanych niezgodnie ze swoim przeznaczeniem funkcjonalnym, lub itp. Są to: tereny tzw. Pekinu (Leszczyńki), tereny ogródków działkowych przy al. Zwycięstwa (Śródmieście), tzw. Meksyk (Chylonia) itp.

3. Za tereny wymagające rehabilitacji, w tym szczególnie wymagające rewaloryzacji zabytkowych układów urbanistycznych oraz dóbr kultury współczesnej uznaje się:

- obszary ochrony dziedzictwa kulturowego (wyszczególnione w rozdziale VI), a w szczególności zdegradowane przestrzennie tereny miejskie o dużym potencjale tradycji historycznej.
W sensie generalnym proces ten miał miejsce w obrębie trzech grup zespołów historycznych:
 - zdegradowane tereny zespołów mieszkaniowych z okresu XX-lecia międzywojennego (są to m. in. Kolonia Oficerska na Grabówku, zespół domów robotniczych "Pagedu" na Oksywiu, centralna część dawnego zespołu mieszkaniowego na Witominie, wschodnia część zespołu zabudowy Wzgórza Św. Maksymiliana (dawniej Wzgórza Focha), projektowana pierwotnie jako najbardziej na południe wysunięta część letniska Kamieniec Pomorski (Kamienna Góra));
 - zdegradowane tereny dawnych siedlisk wiejskich tj. wsi kmiecych o tradycjach średniowiecznych (są to m. in.: d. siedliska wsi Chylonia, Wielki Kack, Cisowa, Obłuże);
 - zdegradowane tereny dawnych wsi rycerskich przekształconych w zespoły dworsko-parkowe i folwarczne (są to m. in.: d. siedlisko folwarku Steinberg na Kamiennej Górze, Witomina, Chwarzna, Redłowa oraz założenie pałacowo – parkowe z folwarkiem w Małym Kacku).

4. Za inne obszary wymagające przekształceń uznaje się:

- osiedla mieszkaniowe niespełniające współczesnych standardów funkcjonalnych i przestrzennych oraz osiedla zdegradowane lub zagrożone degradacją z uwagi na niskie parametry użytkowe mieszkań;
- wielkopowierzchniowe parterowe obiekty handlowe, z dużymi powierzchniami parkingowymi w poziomie terenu, położone w rejonie obszarów wskazanych do kształtowania centrów dzielnicowych i lokalnych.

Zdegradowane przestrzennie tereny miejskie, a w szczególności historyczne struktury urbanistyczne, wymagają wdrożenia działań służących zahamowaniu i przeciwdziałaniu postępującej na ich obszarze degradacji - kompleksowych działań rewitalizacyjnych, mających na celu ożywienie społeczno-gospodarcze, poprawę jakości życia i bezpieczeństwa mieszkańców, podnoszenie jakości i estetyki powierzchni publicznych, przywracanie obiektom i układom zabytkowym utraconych wartości. Działania te ukierunkowane na wzmocnienie tożsamości przestrzeni lokalnej i podnoszenie prestiżu zamieszkiwania w historycznych częściach Miasta, w szczególności w Śródmieściu, powinny przyczynić się do zmiany wizerunku najważniejszych dla Miasta obszarów centrum.

¹ Ustawa z dn. 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody.