



XIII. 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:

- minimalny % udziału powierzchni biologicznie czynnej,
- wysokość zabudowy i wskaźniki intensywności zabudowy brutto,
- standardy zagospodarowania dotyczące rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym w zakresie infrastruktury społecznej oraz usług podstawowych,
- standardy mieszkaniowe,
- tereny wyłączone spod zabudowy,
- zasady rozmieszczenia reklam i informacji wizualnej.

1. MINIMALNY % UDZIAŁU POWIERZCHNI BIOLOGICZNIE CZYNNEJ (PBC)

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

Dla terenów zieleni przyjęto następujące wskaźniki PBC:

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

Na terenach przeznaczonych pod inne funkcje wskazano obszary, 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%.

Wymagany udział powierzchni biologicznie czynnej na danym obszarze ogranicza możliwość realizacji funkcji wskazanych w Studium. Wskaźniki wymaganej powierzchni biologicznie czynnej zostały uśrednione dla poszczególnych obszarów i będą uszczegółowione w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego – w tym również wskazane zostaną tereny z ograniczeniami w zagospodarowaniu oraz tereny z zakazem zabudowy – na podstawie szczegółowych analiz urbanistycznych, z uwzględnieniem uwarunkowań i powiązań przyrodniczych. Powierzchnię biologicznie czynną na danym obszarze stanowi suma wyznaczonych w planie miejscowym terenów wód, zieleni, użytków rolnych (100% PBC) oraz powierzchni biologicznie czynnej wymaganej na terenach (działkach) o innym przeznaczeniu.

2. WYSOKOŚĆ ZABUDOWY I WSKAŹNIKI INTENSYWNOCI ZABUDOWY

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

Przyjęto następujące kategorie wysokości zabudowy:

- dla zabudowy jednorodzinnej i małych domów mieszkalnych - 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 śródmiejskiej 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 Gdynia Oksywie obowiązują szczególne warunki określania wysokości zabudowy.

Przyjęto następujące kategorie wskaźników intensywności zabudowy brutto:

Funkcja	Strefa centrum miasta	Strefa śródmiejska	Strefa miejska	Strefa przedmieść	Strefa portowo-przemysłowa
M1, (M1) zabudowa	-	0,6	0,5	0,3	-
M1, (M1) małe domy mieszkalne	-	0,8	0,7	0,5	-
M2, (M2)	-	1,5	1,2	0,8	-
M3, (M3)	2,5	-	-	-	-
U ..., (U...),	2,5	1,5	1,2	1,0	1,2
PU, (PU)	-	1,5	1,2	1,0	1,2
UC, (UC)	3,0	2,0	1,5	-	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 niezbędnych terenów podstawowych urządzeń usługowych, zieleni, wypoczynku, oraz 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:

• Oświata

Należy zapewnić dla:

- przedszkoli teren o wielkości - 0,9 m² na jednego mieszkańca (m²/Mk); dojazd, bez przekraczania ulic układu podstawowego do 500 m (izochrona dojazdu do 10 min) 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 m² powierzchni terenu na mieszkańca, w tym dla:
 - szkół podstawowych teren o wielkości 2,0 m²/Mk; minimalna powierzchnia działki -1,0 ha; dojazd, bez przekraczania ulic o dużym natężeniu ruchu - do 800-1000 m lub dowożenie.

• Zdrowie i pomoc społeczna

Należy zapewnić dla:

- usług zdrowia i pomocy społecznej: żłobki, przychodnie publiczne, domy pomocy społecznej, szpitale, pogotowia noclegowne i działalność weterynaryjna, tereny o wielkości wynikającej z indywidualnej oceny potrzeb bieżących i perspektywicznych, w tym dla:
 - placówek podstawowej służby zdrowia – 0,2 m²/Mk; w promieniu dojazdu pieszego do 1800 – 2000 m.

**• Kultura**

Należy zapewnić dla:

- domów i ośrodków kultury – teren o wielkości 0,1 m²/Mk, w promieniu dojazdu do ok. 1000 m.

W odniesieniu do usług kultury na poziomie dzielnicowym przyjmuje się wskaźnik łączny o wielkości - 0,2 m² powierzchni terenu na jednego mieszkańca.

• 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 m²/Mk w zabudowie wielorodzinnej oraz 10 m²/działkę lub mieszkanie w zabudowie jednorodzinnej,
- na terenach mieszkaniowych brutto, w osiedlach mieszkaniowych – parki i boiska sportowe – minimum 6 m² 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 m² na 1 mieszkańca.

• Usługi podstawowe

Należy zapewnić dla:

- handlu, gastronomii, obiektów obsługi ludności (w tym punkty usług rzemieślniczych) – teren o wielkości - 0,5 m²/Mk, w promieniu dojazdu pieszego do obiektu 500 m (ok. 10 min).

4. STANDARDY MIESZKANIOWE

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

- 1 mieszkanie na 1 gospodarstwo domowe,
- zabudowa wielorodzinna – 38 m² powierzchni użytkowej mieszkań / osobę,
- zabudowa jednorodzinna – 76 m² powierzchni użytkowej mieszkań / 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 użytkowej mieszkań na osobę w wielkości ok. 33 m² (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), obszary retencyjne,
- tereny zieleni krajobrazowo-ekologicznej (łąki, zadrzewienia, zalesienia, uprawy rolne itp.), 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. ZASADY SYTUOWANIA SZYLDÓW, REKLAM I INFORMACJI WIZUALNEJ

Określa się poniższe zasady umieszczania szyldów, reklam i informacji wizualnej w przestrzeni publicznej.

6.1. Zasada zachowania hierarchii ważności informacji wizualnej

Należy zachować pierwszeństwo niezakłóconej czytelności informacji związanych z bezpieczeństwem, w tym bezpieczeństwem ruchu drogowego (znaki drogowe), informacji publicznej i kierunkowej w ramach Systemu Informacji Miejskiej (SIM), następnie informacji o prowadzonej w danym miejscu działalności (szyldy), a na końcu zapewnić estetykę i czytelność reklamy komercyjnej, mającej na celu skłonienie do nabycia lub korzystania z określonych towarów czy usług.

- Ograniczanie lokalizacji reklam wolnostojących w liniach rozgraniczających dróg publicznych i terenów kolejowych – nie dotyczy wyznaczonych miejsc i form przewidzianych w przyjętym dla Gdyni systemie aranżacji/wyposażenia przestrzeni publicznych (meble uliczne, wiaty przystankowe, kioski, słupy ogłoszeniowe itp.) i Systemie Informacji Miejskiej.
- Ustalenie minimalnych odległości usytuowania wolnostojących reklam od skrzyżowań (licząc od wlotów ulic na skrzyżowania):
 - minimum 20 m dla obiektów o powierzchni do 3 m² i słupów ogłoszeniowych,
 - minimum 50 m dla pozostałych obiektów.
- Ustalenie minimalnej odległości usytuowania wolnostojących reklam od jezdni – minimum 10 m od krawężnika jezdni.
- Ustalenie minimalnych odległości między reklamami i elementami informacji wizualnej, które nie tworzą zorganizowanych zespołów:
 - 100 m między takimi obiektami o powierzchni powyżej 9 m²,
 - 50 m między takimi obiektami o powierzchni pomiędzy 3 i 9 m²,
 - 50 m od pomników i miejsc pamięci,
 - 20 m między mniejszymi obiektami oraz od znaków drogowych i znaków SIM.

6.2. Zasada ograniczania wielkości i środków wyrazu

Należy wprowadzić ograniczenia środków wyrazu, wielkości reklam i nośników informacji wizualnej w poszczególnych strefach miasta, z zachowaniem niezakłóconych stref o szczególnych wartościach krajobrazowych.

- Wykluczenie lokalizacji reklam wolnostojących na obszarach objętych formami ochrony przyrody, terenach leśnych, obszarach wód powierzchniowych, terenach zieleni urządzonej, terenach ogrodów działkowych i cmentarzy - za wyjątkiem szyldów oraz miejsc i form przewidzianych w przyjętym dla Gdyni Systemie Informacji Miejskiej.
- W strefie centrum miasta i w strefie śródmiejskiej:
 - ograniczenie wielkości wolnostojących reklam i nośników informacji wizualnej do 3 m², z dopuszczeniem zwiększenia limitu powierzchni do 9 m² w lokalizacjach wybranych na podstawie studiów dla obszarów lub przestrzennie wyodrębnionych odcinków ulic,
 - ograniczenie wielkości reklam na budynkach do 24 m².
- W strefie miejskiej:
 - ograniczenie wielkości wolnostojących reklam i nośników informacji wizualnej do 18 m²,
 - ograniczenie wielkości reklam na budynkach do 36 m².
- Wykluczenie stosowania oświetlenia pulsacyjnego wszelkich szyldów i reklam; wykluczenie stosowania szyldów i reklam o zmiennym natężeniu oświetlenia takich jak telebimy i tablice LCD – za wyjątkiem lokalizacji wybranych na podstawie analiz widoczności, niezakłócających odbioru innych elementów informacji wizualnej.



6.3. Zasada podporządkowania reklam i informacji wizualnej wartościom krajobrazu i architektury

Należy zachować pierwszeństwo czytelności architektury budynków i ich zespołów przed formami reklamowymi. Muszą one być podporządkowane funkcji budynków, podziałom fasad, ich kolorystyce, detalom architektonicznym.

- Kształt i wielkość szyldów i reklam oraz miejsce ich umieszczenia na budynku powinny być dostosowane do architektury budynku, a także uwzględniać funkcje budynku i ewentualne współistnienie z informacjami wizualnymi już zamontowanymi.
- Gdy ilość drobnych szyldów na budynku (np. informujących o kancelariach adwokackich, biurach notarialnych, gabinetach lekarskich) jest większa niż jeden, powinny być, w miarę możliwości, tej samej wielkości i winny być zgrupowane w jednym wyznaczonym miejscu na elewacji, a w przypadku szyldów nad witrynami lokali sklepowych lub usługowych, powinny być tej samej wysokości i usytuowane w jednym wyznaczonym pasie nad witrynami.
- Dopuszczenie lokalizacji szyldów i reklam na budynkach jedynie w pasie kondygnacji przeznaczonej na usługi (poniżej linii gzymsu lub w przypadku braku gzymsu poniżej linii parapetów okien pierwszego piętra mieszkaniowego nad kondygnacją usługową) oraz na ścianach szczytowych pozbawionych okien.
- Dopuszczenie lokalizacji szyldów i reklam nad budynkami, przy ograniczeniu ich wysokości w proporcji do wysokości budynku w przedziale od 1/6 do 1/10 w zależności od strefy, przy czym ograniczenie wysokości nie dotyczy flag i masztów flagowych.
- Reklama na budynku nie powinna zakrywać istotnych elementów wystroju architektonicznego elewacji takich jak: okna, portale, gzymsy, balustrady, detale, sztukaterie itp.
- Wykluczenie umieszczania reklam na ogrodzeniach, balustradach, murach oporowych itp.
- Wykluczenie lokalizowania reklam zasłaniających pomniki, obiekty wpisane do rejestru zabytków, pomniki przyrody, jak również wytypowanych otwarc widokowych np. w kierunku krajobrazów otwartych lub wartościowych architektonicznie zespołów zabudowy.
- Dopuszczenie na budynkach objętych ochroną konserwatorską jedynie szyldów i reklam związanych z prowadzoną na miejscu działalnością, przy czym na budynkach wpisanych do rejestru zabytków dopuszczenie szyldów i reklam jedynie w ich pierwotnej lokalizacji i w zbliżonej do pierwotnej formie.
- Wprowadzenie dodatkowych ograniczeń w obszarze historycznego układu urbanistycznego śródmieścia Gdyni wpisanego do rejestru zabytków i w obszarach ochrony dziedzictwa kulturowego poprzez:
 - dopuszczenie stosowania jedynie elementów o najwyższych standardach estetyczno-technicznych;
 - dopuszczenie stosowania elementów wolnostojących jedynie w skali mebla miejskiego, adresowanych do odbiorców pieszych,
 - ustalenie lokalizacji, wielkości i formy szyldu lub reklamy na budynkach objętych ochroną konserwatorską w oparciu analizy projektowe całej elewacji budynku lub pierzei zabudowy,
 - nośniki reklamowe, których jeden z wymiarów przekracza 2,0 m powinny być indywidualnie zaprojektowane w dostosowaniu do charakteru i architektury budynku,
 - dopuszczenie stosowania reklam wolnostojących jedynie jako indywidualnie zaprojektowanych form reklamowych, związanych z prowadzoną na miejscu działalnością, z preferencją dla masztów flagowych, służących jako nośnik flagi.

7. 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 zawartymi w rozdz. XIII ust. 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 wód, zieleni, użytków rolnych (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 na Rysunku Studium Nr 2-4 jako tereny wyłączone spod zabudowy:
 - przeznaczonych na tereny zieleni krajobrazowo-ekologicznej (łąki, zadrzewienia, zalesienia, uprawy rolne itp.), 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 zieleni urządzonej i 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.
3. 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.
4. 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.
5. 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.
6. Dopuszcza się odstępstwa od wymagań określonych wskaźnikami parkingowymi określonymi w rozdz. XVI Transport ust. 2 pkt 2.5 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 brak miejsca nie pozwala na realizację pełnego wymaganego programu, w tym na realizację wymaganej liczby miejsc postojowych,
 - inwestycja wiąże się z realizacją ogólnodostępnego parkingu strategicznego w strefie śródmiejskiej (dopuszcza się zwiększenie liczby miejsc postojowych).