



XII. KIERUNKI ZMIAN W STRUKTURZE PRZESTRZENNEJ ORAZ W PRZEZNACZENIU TERENÓW

1. STRUKTURA PRZESTRZENNA - STREFY URBANISTYCZNE

Dla potrzeb określenia kierunków i wskaźników dotyczących zagospodarowania i użytkowania terenów, w strukturze przestrzennej miasta wyróżnione zostały elementy kształtujące strukturę przestrzenną miasta oraz strefy urbanistyczne charakteryzujące się zbliżonymi cechami zagospodarowania, przedstawione na Rysunku Studium Nr 2-1. Są to:

- strefa centrum miasta,
- strefa śródmiejska,
- strefa miejska,
- strefa przedmieść,
- strefa portowo-przemysłowo-usługowa.

Strefy urbanistyczne obejmują obszary istniejącej zabudowy oraz obszary rozwoju zabudowy, przy czym wraz z oddalaniem się od centrum miasta i innych obszarów węzłowych zmienia się charakter zabudowy i zagospodarowania przestrzeni i wzrastają ustalone w Studium ograniczenia dla zabudowy i zagospodarowania. W szczególności na części obszarów w strefie przedmieść oraz na obrzeżach strefy miejskiej ustalony został wymóg zachowania minimalnej powierzchni biologicznie czynnej (PBC) - w przedziałach 40-60%, 60-80% i pow. 80%. Wymagany udział powierzchni biologicznie czynnej na danym obszarze ogranicza możliwość realizacji funkcji wskazanych w Studium. Wysoki wymagany udział PBC oznacza, że tylko część obszaru może być wykorzystana dla wskazanych funkcji, a część, wyznaczona w planie miejscowym na podstawie szczegółowego rozpoznania uwarunkowań, powinna zachować niezurbanizowany charakter. Urbanizacji nie podlegają również wskazane na Rysunku Studium Nr 2-1 tereny stanowiące elementy współtworzące ośnowę ekologiczną miasta, obejmujące w szczególności tereny lasów i zieleni krajobrazowo-ekologicznej.

1.1. Strefa centrum miasta

Strefa centrum miasta, obejmuje **obszary istniejącej zabudowy i obszary wskazane do przekształceń** położone w południowej części dzielnicy Śródmieście (bez obszaru Portu) oraz w przylegających częściach dzielnic Działki Leśne i Kamienna Góra.

Strefa ścisłego centrum miasta stanowi obszar zwartej historycznej zabudowy kwartałowej, powstałej w okresie międzywojennym, oraz zespoły nowej zabudowy o najwyższych intensywnościach i wysokościach zabudowy, przewidzianych dla różnorodnego wachlarza funkcji, w tym dla lokalizacji obiektów użyteczności publicznej i koncentracji usług o znaczeniu ogólnomiejskim, metropolitalnym, krajowym i międzynarodowym, które w połączeniu z zabudową mieszkaniową ogniskują życie społeczne miasta i północnej części Trójmiejskiego Obszaru Metropolitalnego.

Na styku centrum z morzem tworzą się najatrakcyjniejsze przestrzenie publiczne i reprezentacyjne miasta, stanowiące o jego morskiej tożsamości, dedykowane głównie funkcjom kultury, rozrywki i obsługi turystyki, w tym turystyki morskiej.

1.2. Strefa śródmiejska

Strefa śródmiejska, obejmuje **obszary istniejącej zabudowy i obszary uzupełnień zabudowy** w dzielnicach: Kamienna Góra i Działki Leśne, oraz w położonych wzdłuż głównych arterii komunikacyjnych fragmentach dzielnic Grabówek, Wzgórze Św. Maksymiliana, Redłowo i Mały Kack.

Strefa śródmiejska stanowi obszar wielofunkcyjny, zwartej zabudowy mieszkaniowo-usługowej o wysokich intensywnościach zabudowy oraz intensywnych form zabudowy jednorodzinnej i małych domów mieszkalnych, przewidziany dla lokalizacji funkcji usługowych o znaczeniu ogólnomiejskim, metropolitalnym i krajowym, w tym obiektów handlowych, biurowych, sportowych i użyteczności publicznej wymagających dużych działek.

1.3. Strefa miejska

Strefa miejska obejmuje podstawowe **obszary istniejącej zabudowy** położonej poza śródmieściem funkcjonalnym oraz **obszary rozwoju zabudowy** położone głównie na terenie tzw. Gdyni Zachód w dzielnicach Chwarzno-Wiczlino, Dąbrowa i Wielki Kack, a także występujące w postaci niewielkich enklaw na pozostałym obszarze miasta.

Strefa miejska to obszary gdzie występują różne funkcje, lecz głównie są to tereny istniejącej oraz planowanej zabudowy mieszkaniowej z uzupełniającymi zespołami zabudowy usługowej i produkcyjno-usługowej. W strefie występują zróżnicowane formy zabudowy, ale przeważa zabudowa wielorodzinna wolno stojąca, blokowa, nie tworząca układów kwartałowych oraz zabudowa jednorodzinna wolno stojąca, bliźniacza lub szeregowa.

Niezbędne działania w strefie obejmują wprowadzanie zmian jakościowych, podnoszących atrakcyjność zamieszkiwania, w tym poprawę komunikacji zbiorowej, wykształcenie centrów dzielnicowych i lokalnych oraz terenów zieleni urządzonej i miejskich przestrzeni publicznych integrujących społeczności lokalne.

1.4. Strefa przedmieść

Strefa przedmieść, obejmuje usytuowane peryferyjnie **obszary ograniczonego rozwoju zabudowy**, wymagające podporządkowania sposobu i form zagospodarowania warunkom wynikającym z ochrony wartości przyrodniczych i środowiska. W strefie występują duże powierzchnie terenów użytkowanych rolniczo z rozproszoną zabudową mieszkaniową oraz enklawy zabudowy jednorodzinnej otoczone zwartymi kompleksami leśnymi lub terenami otwartymi.

Niezbędne działania w strefie obejmują powstrzymanie rozproszonych działań inwestycyjnych na terenach nie przewidzianych do zabudowy, zmiany profilu produkcji rolnej („ekorolnictwo miejskie”), a także wykorzystanie wskazanych obszarów dla rozwoju różnorodnych form rekreacji, parków wypoczynku, sportu i turystyki, w tym agroturystyki.

1.5. Strefa portowo-przemysłowo-usługowa

Strefa portowo-przemysłowo-usługowa, obejmuje **obszary istniejącej zabudowy, obszary przekształceń oraz obszary rozwoju zabudowy** położone w granicach Portu oraz przylegające tereny produkcyjno-usługowe w dzielnicach: Leszczyńki, Chylonia, Cisowa, Oksywie.

Niezbędne działania w strefie obejmują rozbudowę i usprawnienie układu komunikacyjnego poprawiającego dostęp do portu, rozwój transportu zbiorowego, porządkowanie struktury terenów produkcyjnych, ograniczanie uciążliwości działalności produkcyjnej i portowej.

1.6. Elementy współtworzące ośnowę ekologiczną miasta

Zasadnicze **elementy ośnowy ekologicznej miasta** to aktywne biologicznie **tereny z ograniczeniami dla zabudowy i zagospodarowania** obejmujące:

- strefę brzegową morza, w tym przybrzeżny akwen morski i plaże,
- tereny zieleni leśnej,
- tereny zieleni krajobrazowo-ekologicznej (łąki, zadrzewienia, zalesienia, uprawy rolne itp.) – PBC min. 90%,
- tereny zieleni urządzonej (parki, bulwary, skwery) – PBC min. 80%,
- drobne zbiorniki i ciek wodne,
- lokalne korytarze ekologiczne łączące lasy strefy krawędziowej ze strefą przybrzeżną Zatoki Gdańskiej (doliny Kaczej i Sweliny) i korytarze wysoczyzny morenowej.

Na wymienionych obszarach stanowiących elementy systemu ośnowy ekologicznej Gdyni przewiduje się podporządkowanie sposobu i form zagospodarowania warunkom wynikającym z ochrony wartości przyrodniczych, środowiska i krajobrazu. Zaleca się wzmacnianie systemu ośnowy ekologicznej miasta przez poprawę ciągłości przestrzennej (wprowadzenie nowych elementów i eliminacja barier antropogenicznych) i wzbogacenie bioróżnorodności.



2. STRUKTURA FUNKCJONALNA – KIERUNKI ZMIAN W PRZEZNACZENIU TERENÓW

Podstawową zasadą dla kierunków zmian struktury funkcjonalnej jest równoważenie funkcji na całym obszarze miasta i tworzenie wielofunkcyjnych struktur przestrzennych. Na Rysunku Studium Nr 2-1 wskazano kierunki zmian w przeznaczeniu terenów dla poszczególnych wydzielonych obszarów. Kierunki zmian struktury funkcjonalnej i zasięg wydzielonych obszarów należy traktować orientacyjnie. Stanowią one wytyczne do miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego i należy je w planach miejscowych uszczegółowić, jak również wskazać przeznaczenie poszczególnych, wyznaczonych w planach terenów, położonych w obrębie wskazanych obszarów.

Symbole bez nawiasów określają funkcje **obszarów istniejącej zabudowy** przewidywane do utrzymania, z możliwością uzupełnień. Symbole podane w nawiasach określają planowane funkcje **obszarów rozwoju zabudowy** lub **obszarów wskazanych do przekształceń**, z zastrzeżeniem, że jeżeli symbole dotyczą obszarów położonych w strefie przedmieść lub na obrzeżach strefy miejskiej na terenach, na których ustalony został wymóg zachowania podwyższonej powierzchni biologicznie czynnej (40% lub więcej) to określają wówczas planowane funkcje **obszarów ograniczonego rozwoju zabudowy** – zgodnie z zasadami określonymi w ust. 1. Kilka symboli funkcji wskazanych na jednym obszarze (np. M1,U) oznacza funkcje alternatywne – do uściślenia w planie miejscowym.

Wyodrębniono niżej wymienione kierunki zmian w przeznaczeniu terenów.

• Tereny usług i tereny wielofunkcyjne – oznaczone symbolami U..., (U...)

UC – tereny usług z dopuszczeniem obiektów handlowych o pow. sprzedaży powyżej 2000 m², na których ustala się priorytet dla wielofunkcyjnych zespołów usługowo – handlowych. Dopuszcza się lokalizowanie: innych funkcji usługowych oraz zabudowy mieszkaniowej i innych funkcji niekolidujących z funkcjami preferowanymi.

U – tereny usług, na których ustala się priorytet dla lokalizowania usług (z dopuszczeniem obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży do 2000 m²) o charakterze metropolitalnym, ogólnomiejskim i ponaddzielnicowym. Dopuszcza się lokalizowanie funkcji uzupełniających związanych z funkcją podstawową oraz uzupełniającej funkcji mieszkaniowej – ponad parterem usługowym lub ponad kondygnacjami usługowymi, a także w poziomie terenu z zaleceniem by udział funkcji mieszkaniowej nie przekraczał 40% powierzchni zabudowy na wskazanym obszarze, dopuszcza się lokalizowanie obiektów produkcyjnych niekolidujących z funkcjami preferowanymi. Profil usług może zostać uściślony w planie miejscowym.

UA – tereny usług administracji, z dopuszczeniem funkcji towarzyszących funkcji podstawowej.

UO – tereny usług oświaty, na których ustala się priorytet dla lokalizowania usług oświaty, wychowania, kultury, z dopuszczeniem funkcji towarzyszących funkcji podstawowej.

UN – tereny usług nauki, z dopuszczeniem funkcji towarzyszących funkcji podstawowej.

UK – tereny usług kultury, z dopuszczeniem funkcji towarzyszących funkcji podstawowej.

US – tereny usług sportu i rekreacji, na których, ustala się priorytet dla lokalizacji obiektów i urządzeń sportowych oraz obiektów i urządzeń dla rekreacji i rehabilitacji ruchowej. Dopuszcza się lokalizowanie: funkcji uzupełniających związanych z podstawową funkcją terenu, w tym przede wszystkim usług z zakresu gastronomii, turystyki, kultury, rozrywki, edukacji, itp.

UZ – tereny usług zdrowia, z dopuszczeniem funkcji towarzyszących funkcji podstawowej,

• Tereny zabudowy mieszkaniowej – oznaczone symbolami M..., (M...)

M1 – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i małych domów mieszkalnych,

M2 – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,

M3 – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej na obszarze centrum miasta lub dzielnicy,

Na obszarach M1, M2 i M3 ustala się priorytet dla funkcji mieszkaniowej, niezbędnych inwestycji z zakresu infrastruktury społecznej, terenów ogólnodostępnej zieleni urządzonej, sportu i rekreacji oraz usług podstawowych, według standardów określonych w rozdziale XIII.

W strukturze zabudowy mieszkaniowej na obszarach M1 ustala się przeważający udział domów jednorodzinnych i kilkurodzinnych – tzw. małych domów mieszkalnych, a na terenach M2 i M3 przeważający udział zabudowy wielorodzinnej.

Dopuszcza się lokalizowanie funkcji usługowej oraz obiektów produkcyjnych niekolidujących z funkcją mieszkaniową, z zaleceniem by udział tych funkcji nie przekraczał 20% powierzchni zabudowy na wskazanym obszarze M1 oraz 40% powierzchni zabudowy na obszarze M2. Na obszarach M3 zaleca się realizację parterów usługowych od strony przestrzeni publicznych.

• Tereny portowe i produkcyjno-usługowe – oznaczone symbolami P..., (P...)

PM – tereny portowe, na których ustala się priorytet dla lokalizowania infrastruktury portowej oraz funkcji administracyjnych, logistycznych, magazynowo-składowych i usługowych związanych z działalnością portu, a także funkcji produkcyjnych i usługowych związanych z gospodarką morską. Dopuszcza się lokalizowanie funkcji uzupełniających związanych z funkcją podstawową oraz obiektów produkcyjnych niekolidujących z funkcjami preferowanymi.

PU – tereny produkcyjno-usługowe, na których ustala się priorytet dla lokalizowania funkcji produkcyjnych i usługowych, magazynowo-składowych, baz transportowych, a także parków technologicznych oraz centrów wystawienniczych. Dopuszcza się lokalizowanie funkcji uzupełniających związanych z funkcją podstawową oraz funkcji mieszkaniowej – z zaleceniem by udział tej funkcji nie przekraczał 20% powierzchni zabudowy na wskazanym obszarze i pod warunkiem jej ochrony przed ewentualnymi uciążliwościami istniejących, bądź projektowanych obiektów.

• Tereny zieleni – oznaczone symbolami Z..., (Z...)

ZL – tereny zieleni leśnej, na których ustala się: zakaz zabudowy, z wyjątkiem budowy niezbędnych urządzeń i ciągów infrastruktury technicznej, możliwość rozwoju funkcji rekreacyjno-wypoczynkowych – przy czym w przypadku rezerwatów przyrody obowiązują przepisy odrębne w zakresie ochrony przyrody.

ZE – tereny zieleni krajobrazowo-ekologicznej (łąki, zadrzewienia, zalesienia, uprawy rolne itp.), na których ustala się ochronę i utrzymanie funkcji.

ZP – tereny zieleni urządzonej, na których ustala się ochronę i utrzymanie funkcji, z dopuszczeniem funkcji towarzyszących funkcji podstawowej, uzupełniających program parkowo-rekreacyjny.

ZC – tereny cmentarzy, na których ustala się ochronę i utrzymanie funkcji oraz możliwość urządzenia lub rozszerzenia istniejących cmentarzy.

ZD – tereny ogrodów działkowych, dopuszcza się niezbędne działania dostosowawcze do lokalnych uwarunkowań.

• Tereny obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej – oznaczone symbolami I..., (I...)

IW – tereny obiektów i urządzeń zbiorowego zaopatrzenia w wodę.

IE – tereny obiektów i urządzeń elektroenergetyki – Elektrociepłownia Gdyńska i GPZ-y.

IG – tereny obiektów i urządzeń gazownictwa – stacje redukcyjne I stopnia SRP I°.

IK – tereny obiektów i urządzeń kanalizacji zbiorowej. Na Rysunku Studium Nr 2-1 wskazano także orientacyjne lokalizacje ważniejszych powierzchniowych zbiorników retencyjnych wód opadowych.

Dopuszczalna lokalizacja urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW - według ustaleń zawartych w rozdz. XVII ust 7.

• Tereny obiektów i urządzeń komunikacji

Kierunki zmian w przeznaczeniu terenów pod obiekty i urządzenia komunikacji wskazane na Rysunku Studium Nr 2-1 w formie oznaczeń graficznych: powierzchniowych, liniowych i symboli, obejmują: ważniejsze drogi z podaniem ich klas technicznych, ważniejsze trasy/ścieżki rowerowe, linie kolejowe i rejon węzłów integracyjnych, bazy promowe i mariney.

Wskazane na rysunku lokalizacje i schematy projektowanych węzłów drogowych mają charakter orientacyjny – powinny zostać uściślone w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.