



XXI. ZASADY KSZTAŁTOWANIA ROLNICZEJ I LEŚNEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ

1. TERENY ROLNE

Łączna powierzchnia użytków rolnych, wg stanu geodezyjnego, w Gdyni w 2011 r. (stan na 01.01.) wynosiła 2122 ha, co stanowi 15,4% powierzchni miasta, z czego jedynie 788 ha wchodziło w skład gospodarstw rolnych prowadzonych przez osoby fizyczne. Liczba gospodarstw rolnych osób fizycznych w roku 2013 r. wg danych podatkowych, 223. Gospodarstwa rolne znajdujące się w granicach miasta są bardzo małe, średnia powierzchnia użytków rolnych w gospodarstwie wynosi ok. 3,53 ha, (średnia dla województwa pomorskiego w 2012 r. wynosiła 18,94 ha) i wykazują niski poziom intensywności produkcyjnej.

Gospodarstwa rolne na terenie miasta są często nierentowne i wymagają zmiany profilu produkcji lub z biegiem czasu będą ulegały naturalnej eliminacji. Szansą wykorzystania istniejących terenów rolnych jest agroturystyka oraz wyspecjalizowana, intensywna działalność rolnicza na terenie miasta ("ekorolnictwo miejskie") polegająca na wytwarzaniu, przetwórstwie i sprzedaży żywności i innych produktów rolnych, odpowiadająca na codzienne zapotrzebowanie konsumentów w obrębie miasta lub aglomeracji, wykorzystująca lub ponownie wykorzystująca zasoby naturalne i miejskie, wzbogacając różnorodność krajobrazu, fauny i flory.

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

- terenów ogrodów działkowych o charakterze stałym i przewidzianych 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).

W Studium nie wskazano obszarów wymagających zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego - grunty rolne położone w granicach administracyjnych miast nie wymagają uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia.

2. TERENY LEŚNE

Na terenie Gdyni znajduje się 6222 ha gruntów leśnych oraz zadrzewionych (stan na 01.01.2011 r.), co stanowi 46% powierzchni miasta. Ponad 90% lasów jest własnością Skarbu Państwa, ok. 7% należy do gminy, zaś 2,3% jest własnością prywatną. Tereny leśne w Gdyni, będące własnością Skarbu Państwa mają status lasów ochronnych. Statusowi temu nie podlegają lasy komunalne i prywatne.

Ponadto 80% wszystkich lasów w Gdyni podlega ochronie na podstawie ustawy o ochronie przyrody⁴⁶ wchodząc w skład Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego, rezerwatów lub i innych form ochrony. Ochronie tej nie podlega ponad 133 ha lasów prywatnych (94,8%), 253 ha lasów komunalnych (58,1%) i 551 ha lasów Skarbu Państwa (9,8%)⁴⁷.

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, uwzględniając powołany Leśny Ogród Botaniczny Marszewo. Na terenach leśnych dopuszcza się rozwój funkcji rekreacyjnych na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

Na terenie miasta nie planuje się przeznaczania zwartych obszarów leśnych na cele nieleśne, zatem w Studium nie wskazano obszarów wymagających zmiany przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Niezbędne korekty granic terenów leśnych będą uwzględnione w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego po szczegółowym rozpoznaniu uwarunkowań.

⁴⁶ Ustawa z dn. 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody.

⁴⁷ Szacunki własne na podstawie mapy ewidencji gruntów.

XXII. OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEKSZTAŁCEŃ ORAZ REHABILITACJI LUB REKULTYWACJI

1. OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEKSZTAŁCEŃ

Za obszary wymagające przekształceń funkcjonalno – przestrzennych uznaje się:

- tereny przemysłowe, portowe i pokolejowe, które utraciły swoją pierwotną funkcję, a istniejące tam obiekty budowlane uległy znacznej dekapitalizacji:
 - tereny dawnego „Polifarbu” (Wielki Kack),
 - Molo Rybackie - tereny po dawnym Przedsiębiorstwie Połowów Dalekomorskich Dalmor S.A. (Śródmieście),
 - tereny po dawnej Stoczni Gdynia (Śródmieście-Port),
 - niewykorzystywane tereny pokolejowe położone na północ od ul. Jana z Kolna – tzw. „Międzytorze” (Śródmieście),
 - tereny po Stoczni Remontowej „Nauta” w rejonie ul. Waszyngtona (Śródmieście),
 - tereny dawnego Polam-Rem S.A. (Babie Doły);
- tereny powojenne:
 - teren po kompleksie wojskowym nr 4033 na Grabówku,
 - teren po kompleksie wojskowym nr 4039 w Redłowie;
- tereny substandardowej zabudowy mieszkaniowej wymagające zmiany struktury zabudowy, tereny ogródków wykorzystywanych niezgodnie ze swoim przeznaczeniem funkcjonalnym:
 - tereny tzw. Pekinu (Leszczynki),
 - tereny tzw. Meksyku (Chylonia),
 - zespół zabudowy w rejonie ul. Zbarskiej,
 - tereny tzw. ogródków przy al. Zwycięstwa (Wzgórze Św. Maksymiliana),
 - ogródki na przebiegu planowanej ulicy tzw. Nowej Łużyckiej (Redłowo).

2. OBSZARY WYMAGAJĄCE REHABILITACJI

Za tereny wymagające rehabilitacji uznaje się:

- wymagające rewaloryzacji części obszarów ochrony dziedzictwa kulturowego (wyszczególnionych w rozdziale XV), w tym w szczególności:
 - zdegradowane tereny zespołów mieszkaniowych z okresu 20-lecia międzywojennego (zespół domów robotniczych "Pagedu" na Oksywiu, Kolonia Oficerska na Grabówku, centralna część dawnego zespołu mieszkaniowego na Witominie, wschodnia część zespołu zabudowy Wzgórze Św. Maksymiliana d. Wzgórze Focha),
 - zdegradowane tereny dawnych siedlisk wiejskich (d. siedlisko wsi Chylonia, Cisowa, Obłuże),
- osiedla i zespoły mieszkaniowe niespełniające współczesnych standardów funkcjonalnych i przestrzennych, w tym w szczególności osiedla z lat 70-tych w dzielnicach Oksywie, Obłuże, Pogórze, Cisowa, Chylonia, Leszczynki, Witomino Radiostacja.

3. OBSZARY WYMAGAJĄCE REKULTYWACJI

Za obszary wymagające rekultywacji uznaje się:

- zanieczyszczone i zdegradowane tereny przemysłowe i portowe,
- tereny przekształcone geomechanicznie, w tym zagrożone ruchami masowymi.

Spośród wymienionych terenów wskazuje się na tereny po stacji paliw CPN na pirsie „Dalmor”; tereny przemysłowe dawnego „Naftopolu” przy ul. Puckiej w Gdyni, teren dawnej żwirowni przy ul. Krosieńskiej i tereny osuwiskowe powstałe na skutek działalności człowieka.