

**UZASADNIENIE
PLANU OGÓLNEGO MIASTA GDYNI
część tekstowa**



ZESPÓŁ AUTORSKI - BIURO PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA GDYNI

GENERALNY PROJEKTANT

mgr inż. arch. IWONA MARKEŠIĆ, członek POIU nr G-246/2008

ZESPÓŁ GENERALNEGO PROJEKTANTA:

dr inż. arch. PAULINA SZEWCZYK, członek POIU nr G-231/2007

mgr inż. arch. ARKADIUSZ ZIENIUK, członek POIU nr G-213/2006

mgr inż. arch. JUSTYNA SOBCZAK-KOZŁOWSKA

r.pr. ANNA WOŁEJKO

mgr inż. MAREK RYBIŃSKI

lic. EMIL OSIKA

mgr MARCIN TURZYŃSKI

mgr inż. ZOFIA TRUSIEWICZ

mgr WIOLETTA PODSIAD

mgr ŁUKASZ NOWAK

mgr inż. AGNIESZKA KREJA

mgr inż. TYMON CHWALISZ

mgr SANDRA ŻUKOWSKA

lic. PAULINA PISARCZYK

mgr inż. arch. ANNA RAMOS

mgr inż. JAKUB KORZEKWA

INFRASTRUKTURA TECHNICZNA I ŚRODOWISKO

mgr inż. ANNA OBRUSZEWSKA

mgr inż. ANNA BUTKIEWICZ

mgr PAWEŁ SĄGIN

mgr PAWEŁ JANOWSKI

mgr GABRIELA FIUTOWSKA

inż. DANUTA STOJACZYK

SYSTEM TRANSPORTOWY

mgr inż. PAWEŁ SUWISZ

inż. MARCIN URBAŃSKI



SPIS TREŚCI

WSTĘP	5
I. STREFY PLANISTYCZNE WYZNACZONE W PLANIE OGÓLNYM	6
1. Przyczyny wyznaczenia stref planistycznych w planie ogólnym (art. 13h ust. 2 pkt 1 upzp)	6
2. Sposób uwzględnienia w planie ogólnym uwarunkowań rozwoju przestrzennego Gdyni wynikających z zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową (art. 13b ust. 7 upzp).....	6
3. Chłonność terenów niezabudowanych w strefach planistycznych.....	8
4. Obliczenia potwierdzające spełnienie warunku, o którym mowa w art. 13d ust. 1 albo 3 upzp (art. 13h ust. 2 pkt 1 upzp)	13
II. PRZYCZYNY WYZNACZENIA OBSZARU UZUPEŁNIENIA ZABUDOWY (art. 13h ust. 2 upzp).....	13
III. PRZYCZYNY WYZNACZENIA OBSZARU ZABUDOWY ŚRÓDMIEJSKIEJ (art. 13h ust. 2 upzp).....	15
IV. PRZYCZYNY USTALENIA GMINNYCH STANDARDÓW URBANISTYCZNYCH (art. 13h ust. 3 upzp)	16
1. Gminny katalog stref planistycznych.....	16
2. Gminne standardy dostępności infrastruktury społecznej.....	27
V. SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA W PLANIE OGÓLNYM UWARUNKOWAŃ ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GDYNI WYNIKAJĄCYCH ZE STRATEGII ROZWOJU GMINY LUB STRATEGII ROZWOJU PONADLOKALNEGO (art. 13b ust. 1 upzp).....	27
VI. SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA W PLANIE OGÓLNYM UWARUNKOWAŃ ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GDYNI WYNIKAJĄCYCH Z USTALEŃ PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WOJEWÓDZTWA (art. 13b ust. 2 upzp)	28
VII. SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA W PLANIE OGÓLNYM UWARUNKOWAŃ ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GDYNI WYNIKAJĄCYCH Z OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŚRODOWISKA	39
1. Formy ochrony przyrody oraz ich otuliny (13b pkt 3 lit. a upzp).....	39
2. Obszary szczególnego zagrożenia powodzią, wały przeciwpowodziowe oraz pasy o szerokości 50 m od stopy wału (art. 13b pkt 3 lit. b upzp)	42
3. Obszary gruntów zmeliorowanych (art. 13b pkt 3 lit. c upzp)	44
4. Tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi oraz tereny, na których występują te ruchy (art. 13b pkt 3 lit. d upzp).....	44
5. Strefy ochronne ujęć wody (art. 13b pkt 3 lit. e upzp).....	45
6. Obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych (art. 13b pkt 3 lit. f upzp).....	46
7. Tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi (art. 13b pkt 3 lit. g upzp)	47



8. Udokumentowane złoża kopalin, kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji (art. 13b pkt 3 lit. h upzp)	47
9. Obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej (art. 13b pkt 3 lit. i upzp)	47
10. Obszary ograniczonego użytkowania (art. 13b pkt 3 lit. m upzp)	48
11. Obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją (art. 13b pkt 3 lit. n upzp)	48
VIII. SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA W PLANIE OGÓLNYM UWARUNKOWAŃ ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GDYNI WYNIKAJĄCYCH Z OPRACOWANIA EKOFIZJOGRAFICZNEGO W ZAKRESIE WYMAGAŃ, O KTÓRYCH MOWA W ART. 72 UST. 1-3 USTAWY Z DNIA 27 KWIETNIA 2001 r. – PRAWO OCHRONY ŚRODOWISKA (art. 13b pkt 6 upzp)	48
IX. SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA W PLANIE OGÓLNYM UWARUNKOWAŃ ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GDYNI WYNIKAJĄCYCH Z WYSTĘPOWANIA ZABYTKÓW OBJĘTYCH FORMAMI OCHRONY, O KTÓRYCH MOWA W USTAWIE O OCHRONIE ZABYTKÓW I OPIECE NAD ZABYTKAMI LUB UJĘTYMI W WOJEWÓDZKIEJ LUB GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ (art. 13b pkt 3 lit. j upzp)	50
X. SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA W PLANIE OGÓLNYM UWARUNKOWAŃ ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GDYNI WYNIKAJĄCYCH Z ROZMIESZCZENIA ISTNIEJĄCYCH I PLANOWANYCH OBIEKTÓW INFRASTRUKTURY SPOŁECZNEJ WRAZ Z OBOWIĄZUJĄCYMI DLA NICH OGRANICZENIAMI W ZAGOSPODAROWANIU (art. 13b pkt 4 upzp)	54
XI. SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA W PLANIE OGÓLNYM UWARUNKOWAŃ ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GDYNI WYNIKAJĄCYCH Z ROZMIESZCZENIA ISTNIEJĄCYCH I PLANOWANYCH OBIEKTÓW INFRASTRUKTURY TRANSPORTOWEJ WRAZ Z OBOWIĄZUJĄCYMI DLA NICH OGRANICZENIAMI W ZAGOSPODAROWANIU (art. 13b pkt 4 upzp)	55
XII. SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA W PLANIE OGÓLNYM UWARUNKOWAŃ ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GDYNI WYNIKAJĄCYCH Z ROZMIESZCZENIA ISTNIEJĄCYCH I PLANOWANYCH OBIEKTÓW INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ WRAZ Z OBOWIĄZUJĄCYMI DLA NICH OGRANICZENIAMI W ZAGOSPODAROWANIU (art. 13b pkt 4 upzp)	58
XIII. SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA W PLANIE OGÓLNYM UWARUNKOWAŃ ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GDYNI WYNIKAJĄCYCH Z WYSTĘPOWANIA TERENÓW ZAMKNIĘTYCH I ICH STREF OCHRONNYCH (art. 13b pkt 3 lit. l upzp)	63
XIV. SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA W PLANIE OGÓLNYM UWARUNKOWAŃ ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GDYNI WYNIKAJĄCYCH Z WYSTĘPOWANIA OBSZARÓW PASA NADBRZEŻNEGO, W TYM W SZCZEGÓLNOŚCI PASA TECHNICZNEGO (art. 13b pkt 3 lit. s upzp)	64
XV. SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA W PLANIE OGÓLNYM UWARUNKOWAŃ ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GDYNI WYNIKAJĄCYCH Z WYSTĘPOWANIA OBSZARÓW POMNIKÓW ZAGŁADY I ICH STREFY OCHRONNEJ (art. 13b pkt 3 lit. k upzp)	65
XVI. SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA W PLANIE OGÓLNYM UWARUNKOWAŃ ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GDYNI WYNIKAJĄCYCH Z WYSTĘPOWANIA GRUNTÓW ROLNYCH ORAZ GRUNTÓW LEŚNYCH (art. 13b pkt 3 lit. q upzp)	65



XVII. SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA W PLANIE OGÓLNYM UWARUNKOWAŃ ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GDYNI WYNIKAJĄCYCH Z REKOMENDACJI I WNIOSKÓW ZAWARTYCH W AUDYCIE KRAJOBRAZOWYM ORAZ KRAJOBRAZÓW PRIORYTETOWYCH (art. 13b pkt 5 upzp).....	67
XVIII. SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA W PLANIE OGÓLNYM UWARUNKOWAŃ ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GDYNI WYNIKAJĄCYCH Z WYSTĘPOWANIA OBSZARÓW WYMAGAJĄCYCH PRZEKSZTAŁCEŃ, REHABILITACJI, REKULTYWACJI LUB REMEDIACJI (art. 13b pkt 3 lit. n upzp)	67
XIX. SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA W PLANIE OGÓLNYM UWARUNKOWAŃ ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GDYNI WYNIKAJĄCYCH Z WYSTĘPOWANIA OBSZARÓW ZDEGRADOWANYCH I OBSZARÓW REWITALIZACJI (art. 13b pkt 3 lit. o upzp).....	69
XX. SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA W PLANIE OGÓLNYM UWARUNKOWAŃ ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GDYNI WYNIKAJĄCYCH Z WYSTĘPOWANIA ZAKŁADÓW O ZWIĘKSZONYM I DUŻYM RYZYKU WYSTĄPIENIA POWAŻNEJ AWARII PRZEMYSŁOWEJ (art. 13b pkt 3 lit. r upzp)	70

WSTĘP

1. Podstawa prawna i formalna

Dnia 20 marca 2024 r. Rada Miasta Gdyni podjęła uchwałę Nr LXII/1885/24 w sprawie przystąpienia do sporządzania planu ogólnego miasta Gdyni.

Plan ogólny miasta Gdyni został sporządzony zgodnie z przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, 1907, 1940, z 2025 r. poz. 527, 680) oraz przepisami wykonawczymi do tej ustawy tj.:

- 1) rozporządzeniem z dnia 8 grudnia 2023 r. Ministra Rozwoju i Technologii w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. z 2023 r. poz. 2758, z 2024 r. poz. 1775);
- 2) rozporządzeniem z dnia 2 maja 2024 r. Ministra Rozwoju i Technologii w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy (Dz. U. z 2024 r. poz. 729);
- 3) rozporządzeniem z dnia 26 października 2020 r. Ministra Rozwoju, Pracy i Technologii w sprawie zbiorów danych przestrzennych oraz metadanych w zakresie zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2020 r. poz. 1916, z 2023 r. poz. 2409).

2. Rola planu ogólnego w systemie planowania przestrzennego

Plan ogólny stanowi akt prawa miejscowego, jego ustalenia uwzględnia się przy sporządzaniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz stanowi podstawę prawną decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

W planie ogólnym ustalane są zasady długoterminowej polityki przestrzennej gminy, uwzględniającej uwarunkowania rozwoju przestrzennego gminy, w szczególności ustalenia dokumentów planistycznych szczebla wojewódzkiego, politykę przestrzenną gminy określoną w strategii rozwoju gminy lub strategii rozwoju ponadlokalnego, uwarunkowania przyrodnicze, środowiskowe, kulturowe, rozmieszczenie istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami w zagospodarowaniu, a także zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie.

3. Zakres planu ogólnego miasta Gdyni

Plan ogólny sporządzony został dla obszaru administracyjnego miasta Gdyni, z wyłączeniem morskich wód wewnętrznych oraz terenów zamkniętych innych niż ustalone przez ministra właściwego do spraw transportu.

4. Układ uzasadnienia planu ogólnego miasta Gdyni

Zgodnie z art. 13h ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uzasadnienie planu ogólnego sporządza się obligatoryjnie wraz z projektem tego planu. Uzasadnienie składa się z części tekstowej i graficznej oraz zawiera m.in. wyjaśnienie przyczyn podjętych ustaleń planu ogólnego.

5. Słowniczek użytych skrótów

mpzp – miejscowy plan/miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego

plan ogólny – plan ogólny miasta Gdyni

rozporządzenie w sprawie projektu planu ogólnego – rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy,

dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. z 2023 r. poz. 2758, z 2024 r. poz. 1775)

studium – Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gdyni (uchwała Nr XI/342/19 Rady Miasta Gdyni z dnia 28 sierpnia 2019 r.)

upzp – ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, 1907, 1940, z 2025 r. poz. 527, 680)

Prawo wodne – ustawa z dnia 20 lipca 2017 r. - Prawo wodne (Dz. U. z 2024 r. poz. 1087, 1089, 1473, z 2025 r. poz. 216, 680)

Prawo ochrony środowiska – ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. - Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2025 r. poz. 647)

Prawo geologiczne i górnicze – ustawa z dnia 9 czerwca 2011 r. - Prawo geologiczne i górnicze (Dz. U. z 2024 r. poz. 1290)

ustawa o ochronie zabytków – ustawa z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2024 r. poz. 1292)

ustawa o ochronie gruntów rolnych i leśnych – ustawa z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2024 r. poz. 82)

I. STREFY PLANISTYCZNE WYZNACZONE W PLANIE OGÓLNYM

1. Przyczyny wyznaczenia stref planistycznych w planie ogólnym (art. 13h ust. 2 pkt 1 upzp)

Strefy planistyczne wyznaczone w planie ogólnym stanowią kontynuację założeń polityki przestrzennej miasta, przyjętej w obowiązującym studium oraz w ustaleniach obowiązujących mpzp. Przyjęte założenia przestrzenne dostosowane zostały do zakresu wynikającego z obowiązujących przepisów upzp oraz zaktualizowane w oparciu o lokalne uwarunkowania przestrzenne.

Zgodnie z art. 13d ust. 1 upzp strefy planistyczne dopuszczające funkcję mieszkaniową wyznaczono w pierwszej kolejności na obszarach, dla których w obowiązujących mpzp określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej, obszarach uzupełnienia zabudowy oraz obszarach z istniejącą zabudową o funkcji mieszkaniowej, z wyłączeniem luk w tej zabudowie. Następnie na obszarach objętych obowiązującymi mpzp, na których dopuszczono realizację funkcji innych niż mieszkaniowe, określone zostały poszczególne strefy planistyczne o profilu funkcjonalnym, umożliwiającym realizację przeznaczeń terenów ustalonych w planach miejscowych.

Dla terenów, dla których nie obowiązują mpzp, poszczególne strefy planistyczne określone zostały w oparciu o analizy istniejącej tkanki miejskiej, warunki zabudowy przyjęte w wydanych decyzjach administracyjnych, dotychczasową politykę przestrzenną miasta oraz lokalne uwarunkowania przestrzenne.

2. Sposób uwzględnienia w planie ogólnym uwarunkowań rozwoju przestrzennego Gdyni wynikających z zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową (art. 13b ust. 7 upzp)

Zgodnie z przepisami § 3 ust. 5 rozporządzenia w sprawie projektu planu ogólnego, w obliczeniach zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową przyjmuje się okres prognozy obejmujący 20 lat od roku, którego dotyczą najnowsze dostępne dane dotyczące liczby mieszkańców gminy udostępnianych przez statystykę publiczną. Najnowsze dane

dotyczące liczby mieszkańców Gdyni udostępnione przez statystykę publiczną pochodzą z 2023 roku, dlatego do obliczeń przyjęto 2043 rok.

Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową, które wyraża się w liczbie mieszkańców, jest wynikiem obliczeń uwzględniających prognozowaną liczbę mieszkańców, powierzchnię użytkową mieszkań oraz wskaźnik powierzchni użytkowej mieszkań przypadających na jednego mieszkańca. Do obliczeń przyjęto poniższe wzory zawarte w rozporządzeniu w sprawie projektu planu ogólnego:

$$ZAP = M_{20} - \frac{PUM_0}{P_{20}}$$

$$P_{20} = 3P_0 - 2P_{-10}$$

$$P_{20} = 2P_0 - P_{-20}$$

gdzie:

- ZAP oznacza zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową,
- M_{20} oznacza prognozowaną liczbę mieszkańców gminy w oparciu o dane udostępniane przez statystykę publiczną, powiększoną o 5%,
- PUM_0 oznacza łączną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie zgodną z najnowszymi danymi,
- P_{20} oznacza prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca,
- P_0 oznacza powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodną z najnowszymi danymi (tj. 2023 r. <https://bdl.stat.gov.pl/bdl> [dostęp 05.02.2025 r.]),
- P_{-10} oznacza powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodną z danymi udostępnianymi przez statystykę publiczną, według stanu na 10 lat przed rokiem, z którego pochodzą najnowsze dane (tj. 2013 r. <https://bdl.stat.gov.pl/bdl> [dostęp 05.02.2025 r.]),
- P_{-20} oznacza powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodną z danymi udostępnianymi przez statystykę publiczną, według stanu na 20 lat przed rokiem, z którego pochodzą najnowsze dane (tj. 2003 r. <https://bdl.stat.gov.pl/bdl> [dostęp 05.02.2025 r.]).

Do analizy przyjęto *Prognozę ludności rezydującej dla Polski na lata 2023-2060 (poziom - powiaty)* opublikowaną przez GUS dnia 20 grudnia 2023 r. (<https://bdl.stat.gov.pl/bdl> [dostęp 05.02.2025 r.]). Zgodnie z ww. prognozą w 2043 r. w Gdyni może zamieszkiwać 221 545 osób. Prognozowana liczba mieszkańców powiększona o 5% (M_{20}) wynosi 232 622 osób.

Powierzchnia użytkowa mieszkań wg danych GUS za 2003 r. wyniosła w Gdyni 5 733 278 m², za 2013 r. wyniosła 6 690 201 m², natomiast za 2023 r. (PUM_0) wyniosła 7 535 224 m². Liczba ludności w Gdyni zgodnie z danymi GUS za 2003 r. wyniosła 253 500 osób, za 2013 r. wyniosła 248 042 osób, natomiast za 2023 r. wyniosła 241 189 osób.

Powierzchnia użytkowa mieszkań przypadająca na jednego mieszkańca wyniosła w 2003 r. (P_{-20}) 22,6 m², w 2013 r. (P_{-10}) 27 m² oraz w 2023 r. (P_0) 31,2 m². Prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca w 2043 r. (P_{20}), obliczona zgodnie z ww. wzorami wynosi 39,6 lub 39,8 m² PUM/1 mieszkańca.

$$P_{20} = 3 \times 31,2 - 2 \times 27 = 39,6 \text{ m}^2 \text{ PUM} / 1 \text{ mieszkańca (2043 r.)}$$

$$P_{20} = 2 \times 31,2 - 22,6 = 39,8 \text{ m}^2 \text{ PUM} / 1 \text{ mieszkańca (2043 r.)}$$

W związku z faktem, że prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań w Gdyni na jednego mieszkańca (P_{20}) nie osiągnęła wymaganego minimum określonego w § 3 ust. 8 rozporządzenia w sprawie projektu planu ogólnego, czyli 40 m² PUM/1 mieszkańca, zatem do obliczeń przyjęto wartość tego parametru wynoszącą 40 m² PUM/1 mieszkańca.

Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową (ZAP) obliczone zgodnie z ww. wzorem wyniosło 44 241 osoby.

$$ZAP = 232\,622 - \frac{7\,535\,224}{40} = 232\,622 - 188\,381 = 44\,241 \text{ osoby}$$

Zgodnie z art. 13d ust. 2 upzp w strefach planistycznych: strefie wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową wielorodzinną SW, strefie wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną SJ, strefie wielofunkcyjnej z zabudową zagrodową SZ, suma chłonności terenów niezabudowanych w ww. strefach w całej gminie, w tym luk w istniejącej zabudowie, nie może być mniejsza niż 70% oraz większa niż 130% wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie (ZAP). W związku z czym, 70% wartości ZAP wynosi 30 968 osób, co przekłada się na 1 238 720 m² powierzchni użytkowej mieszkań, natomiast 130% wartości ZAP wynosi 57 513 osób, co przekłada się na 2 300 520 m² powierzchni użytkowej mieszkań.

3. Chłonność terenów niezabudowanych w strefach planistycznych

Zgodnie z przepisami upzp oraz rozporządzenia w sprawie projektu planu ogólnego, w planie ogólnym obliczona została chłonność terenów niezabudowanych (Ch_{TN}), w strefach, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–3 upzp, czyli w: strefie wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową wielorodzinną SW, strefie wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną SJ, strefie wielofunkcyjnej z zabudową zagrodową SZ. W obliczeniach uwzględniono powierzchnię terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie oraz chłonność terenów zabudowanych w sposób najbardziej zbliżony do planowanego w strefie, w zakresie rodzaju zabudowy i nadziemnej intensywności zabudowy, z możliwością uwzględnienia prognozowanych proporcji między funkcją mieszkaniową a innymi funkcjami.

Na potrzeby obliczenia chłonności terenów niezabudowanych (Ch_{TN}) opracowano poniższy wzór, uwzględniający elementy wskazane w przepisach rozporządzenia w sprawie projektu planu ogólnego:

$$CH_{TN} = \frac{P_{nzb} \times W_{b/n} \times SWCh \times IZ \times W_{uż} \times M_{\%}}{W_{sz}}$$

gdzie:

Ch_{TN} oznacza chłonność terenów niezabudowanych [m²]; [osoby],

P_{nzb} oznacza powierzchnię terenów niezabudowanych [m²],

$W_{b/n}$ oznacza wskaźnik brutto/netto [1,0 = 100%],

$SWCh$ oznacza stopień wykorzystania chłonności terenu [1,0 = 100%],

IZ oznacza wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy [1,0 oznacza pow. terenu = pow. całkowita budynku],

$W_{uż}$ oznacza wskaźnik powierzchni użytkowej w stosunku do powierzchni całkowitej [1,0 = 100%],

$M_{\%}$ oznacza udział zabudowy mieszkaniowej w strukturze danej strefy [1,0 = 100%],

W_{sz} oznacza wskaźnik powierzchni użytkowej mieszkań przypadającej na 1 mieszkańca w okresie docelowym (tzw. standard zamieszkiwania) [$m^2/osobę$].

Przedmiotowy wzór oparto na metodyce przyjętej w studium, dostosowanej do potrzeb wynikających ze specyfiki planu ogólnego. Przyjęte elementy składowe zostały wyjaśnione w poniższych podrozdziałach 3.1-3.7. Wynik analizy chłonności terenów niezabudowanych (Ch_{TN}) wykazano w powierzchni użytkowej mieszkań [m^2] oraz zgodnie z rozporządzeniem w sprawie projektu planu ogólnego w liczbie mieszkańców [osoby].

3.1. Powierzchnia terenów niezabudowanych

Ze względu na brak ustawowej definicji powierzchni terenów niezabudowanych (P_{nzb}), w planie ogólnym przyjęto, że tereny takie obejmują grunty niezabudowane lub niezurbanizowane, które nie zostały dotychczas zainwestowane, utrzymując naturalny, nieprzekształcony charakter oraz walory środowiskowe.

W celu wyznaczenia powierzchni terenów niezabudowanych (P_{nzb}), zagospodarowanie obszaru Gdyni przeanalizowane zostało w pierwszej kolejności pod kątem istniejącego sposobu użytkowania. Na podstawie analizy wytypowano użytki gruntowe, które należy uznać obecnie jako tereny zabudowane, zainwestowane lub niemożliwe do zabudowy, czyli obszary których nie będzie dotyczyła chłonność terenów niezabudowanych (Ch_{TN}).

Do terenów zabudowanych, zainwestowanych lub niemożliwych do zabudowy, w planie ogólnym zakwalifikowano następujące obszary:

- 1) użytki gruntowe, na których znajdują się budynki lub ich przeważające fragmenty, tworzące zabudowany i zurbanizowany sposób użytkowania terenu;
- 2) użytki gruntowe, które zgodnie z rozporządzeniem Ministra Rozwoju, Pracy i Technologii z dnia 27 lipca 2021 r. w sprawie ewidencji gruntów i budynków (Dz. U. z 2024 r. poz. 219, poz. 1954) należy uznać za niemożliwe do lokalizowania na nich zabudowy:
 - a) Ls – lasy (grunty leśne oraz zadrzewione i zakrzewione),
 - a) dr – drogi (tereny komunikacyjne),
 - b) Tk – tereny kolejowe (tereny komunikacyjne),
 - c) Ti – inne tereny komunikacyjne (tereny komunikacyjne),
 - d) Tp – grunty przeznaczone pod budowę dróg publicznych lub linii kolejowych (tereny komunikacyjne),
 - e) Wp – grunty pod wodami powierzchniowymi płynącymi (grunty pod wodami),
 - f) Ws – grunty pod wodami powierzchniowymi stojącymi (grunty pod wodami),
 - g) W – grunty pod rowami (grunty rolne);
- 3) użytki gruntowe, na których nie znajdują się budynki, jednak obecny sposób użytkowania posiada w przeważającej części charakter zainwestowany, czyli przekształcony sposób użytkowania, odmienny od naturalnego, w postaci np. zabetonowanego parkingu, zieleni urządzonej, zieleni osiedlowej lub przydomowej itp. Należy podkreślić, że do terenów zainwestowanych nie zaliczono terenów, na których trwają inwestycje realizowane na niezagospodarowanych dotychczas użytkach gruntowych lub terenów, na których dane o budynkach nie zostały naniesione na podkład mapowy użyty przy sporządzaniu planu ogólnego.

Niezależnie od powyższych zasad, do terenów zabudowanych oraz zainwestowanych nie zaliczono zagospodarowanych terenów portowych (w rejonie tzw. „Międzytorza” i Mola Rybackiego) oraz ogólnodostępnych parkingów w centrum miasta, na których zgodnie z

obowiązującymi mpzp możliwy jest intensywny rozwój funkcji śródmiejskich, w tym mieszkaniowych, mających istotny wpływ na chłonność terenów niezabudowanych (Ch_{TN}).

Na podstawie powyższych analiz wyznaczono tereny niezabudowane (P_{nzb}) obejmujące pozostałe części użytków gruntowych zlokalizowanych w strefach SW, SJ oraz SZ, które posłużyły do wyliczenia chłonności terenów niezabudowanych (Ch_{TN}).

3.2. Wskaźnik brutto/netto

Stopień szczegółowości ustaleń planu ogólnego pozwala określić wielofunkcyjne strefy planistyczne, które będą obejmować m.in. tereny zieleni, wypoczynku oraz dróg o charakterze lokalnym i dojazdowym ustalane na etapie sporządzania mpzp. Powyższe oznacza, że wynik obliczenia chłonności zabudowy, będący wynikiem iloczynu 100% powierzchni stref planistycznych określonych w planie ogólnym oraz wskaźnika nadziemnej intensywności zabudowy, byłby zawyżony. W związku z powyższym istotne jest uwzględnienie wskaźnika powierzchni brutto do netto ($W_{b/n}$) wskazującego docelowe realne powierzchnie terenów zabudowanych, bez towarzyszących oraz niezbędnych funkcji, niepodlegających zabudowie.

Wskaźnik powierzchni brutto do netto w strefach mieszkaniowych został ustalony na podstawie analizy udziału poszczególnych użytków gruntowych, zgodnie z danymi zawartymi w bazie Ewidencji Gruntów i Budynków na dzień 7 listopada 2024 r. Analizie poddano zainwestowane obecnie strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodzinną SJ oraz strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową wielorodzinną SW. Ze względu na niewielką liczbę stref wielofunkcyjnych z zabudową zagrodową SZ, charakteryzujących się niską gęstością zabudowy lub jej brakiem, strefy te nie zostały uwzględnione w analizie.

Przeprowadzona analiza pozwoliła oszacować udział poszczególnych użytków w strefach mieszkaniowych, wykazując dominujący użytek gruntowy terenów mieszkaniowych (B). Powierzchnia terenów mieszkaniowych (B) stanowi powierzchnię netto, natomiast powierzchnia całej strefy – powierzchnię brutto. Na podstawie powyższej analizy określono średni wskaźnik powierzchni brutto do netto ($W_{b/n}$) w strefach mieszkaniowych.

Średni udział procentowy użytków gruntowych z grupy B (B, Ba, Bi, Bp, Br), z wyłączeniem użytków Bz (tereny rekreacyjno-wypoczynkowe stanowiące głównie tereny zieleni lub placów zabaw w ramach osiedli mieszkaniowych), wyniósł 72% dla strefy SJ (mediana 73,5%) oraz 74% dla strefy SW (mediana 75%). Do obliczeń przyjęto wskaźnik powierzchni brutto do netto ($W_{b/n}$) wynoszący 75%.

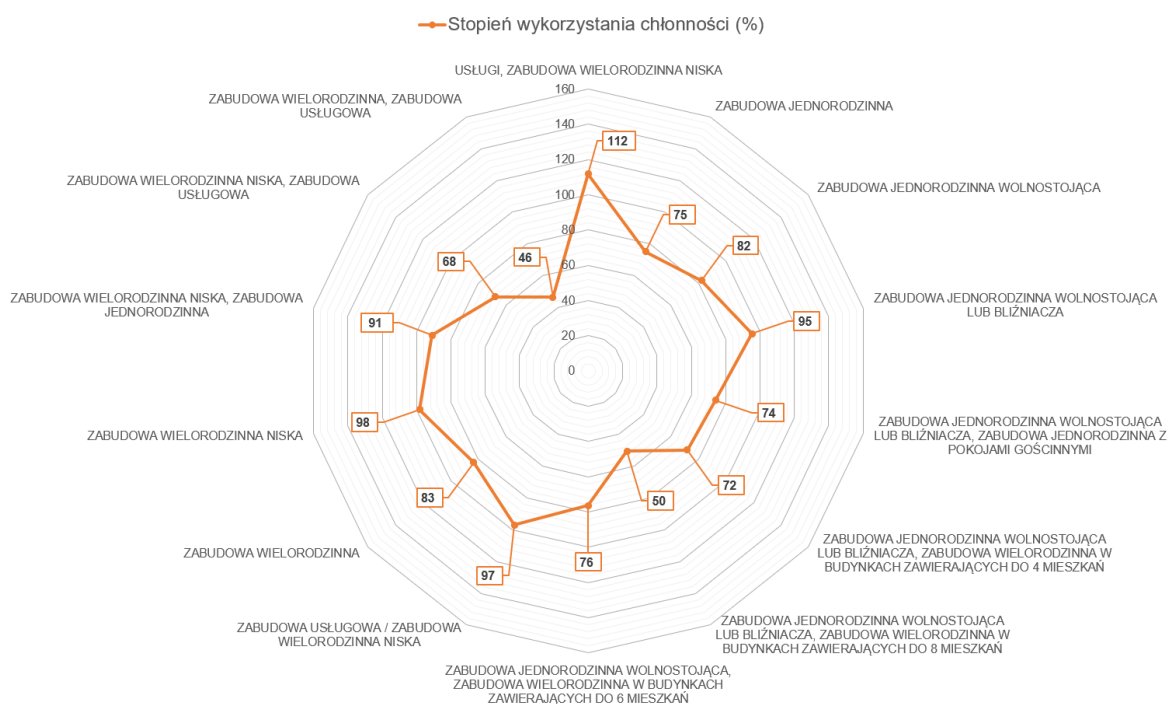
3.3. Stopień wykorzystania chłonności terenu

Stopień wykorzystania chłonności terenu ($SWCh$) przyjęto na podstawie analizy obszarów objętych mpzp, na których zrealizowano zabudowę mieszkaniową lub mieszkaniowo-usługową. Wskaźnik ten wyraża stosunek rzeczywistej nadziemnej intensywności zabudowy na danym terenie do nadziemnej intensywności zabudowy ustalonej w mpzp. Analizę przeprowadzono na przykładach reprezentujących różne typy zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz wielorodzinnej, co zilustrowano na poniższej Ryc. 1. Ze względu na niewielką liczbę stref wielofunkcyjnych z zabudową zagrodową SZ, charakteryzujących się niską gęstością zabudowy lub brakiem zabudowy, strefy te nie zostały uwzględnione w analizie.

Analizując średnie stopnie wykorzystania chłonności ($SWCh$) należy zauważyć poniższe zależności, które wynikają z danego typu zabudowy:

- 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna – średni stopień wykorzystania chłonności wszystkich analizowanych terenów, który uzależniony jest od typu zabudowy oraz wielkości analizowanych działek, wyniósł 78%;
- 2) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna – średni stopień wykorzystania chłonności wszystkich analizowanych terenów, który pokazuje dążenie do prawie maksymalnego wykorzystania wskaźnika nadziemnej intensywności zabudowy, wyniósł 95%;
- 3) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna wielkopłytkowa – stopień wykorzystania chłonności wyniósł od 46% do 84%, co wynika z okresu powstawania przedmiotowej zabudowy oraz faktu, że zwykle zabudowa taka zlokalizowana jest na większych działkach. W związku z powyższym przyjęto, że ten typ zabudowy wyczerpuje chłonność wykorzystania terenu.

Mając na uwadze powyższe, do obliczeń przyjęto stopień wykorzystania chłonności terenu (SWCh): 90% dla stref SW, 80% dla stref SJ oraz 80% dla stref SZ (ze względu na najbardziej zbliżony charakter możliwego zainwestowania jak dla strefy SJ).



Ryc. 1. Średni stopień wykorzystania chłonności dla badanych typów zabudowy.

Źródło: Opracowanie własne.

3.4. Wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy

Wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy (IZ) dla poszczególnych stref: strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową wielorodzinną SW, strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodziną SJ, strefy wielofunkcyjnej z zabudową zagrodową SZ, przyjęto w oparciu o ustalony w planie ogólnym katalog stref planistycznych, który został szczegółowo wyjaśniony w rozdziale IV „Przyczyny ustalenia gminnych standardów urbanistycznych”.

3.5. Wskaźnik powierzchni użytkowej w stosunku do powierzchni całkowitej

Przeprowadzone analizy wskaźnika powierzchni użytkowej w stosunku do powierzchni całkowitej ($W_{uż}$) wskazują, że średnia wielkość ww. wskaźnika dla zabudowy jednorodzinnej wynosi 0,60 natomiast dla zabudowy wielorodzinnej wynosi 0,70. Ze względu na stopień szczegółowości planu ogólnego przyjęto średnią wartość wskaźnika $W_{uż} = 0,65$. Wskaźnik

przyjęto w oparciu o założenia bilansu terenów mieszkaniowych, opracowanego w ramach obowiązującego studium.

3.6. Udział zabudowy mieszkaniowej w strukturze danej strefy

Udział zabudowy mieszkaniowej ($M\%$) w strukturze stref: strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową wielorodzinną SW, strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną SJ, strefy wielofunkcyjnej z zabudową zagrodową SZ, przyjęto w oparciu o założenia bilansu terenów mieszkaniowych, opracowanego w ramach obowiązującego studium. W planie ogólnym przyjęto udział zabudowy mieszkaniowej w strukturze danej strefy ($M\%$): 80% dla stref SW, 95% dla stref SJ, SZ oraz 60% dla stref zlokalizowanych w obszarze zabudowy śródmiejskiej (OZS).

3.7. Wskaźnik powierzchni użytkowej mieszkań przypadającej na jednego mieszkańca w okresie docelowym

Powierzchnia użytkowa mieszkań (PUM) przypadająca na jednego mieszkańca w Gdyni wyniosła w 2003 r. – 22,6 m², w 2013 r. – 27 m² oraz w 2023 r. – 31,2 m². Prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca w 2043 r., obliczona zgodnie z wzorem zawartym w § 3 ust. 3 rozporządzenia w sprawie projektu planu ogólnego, wynosi 39,6 lub 39,8 m² PUM/1 mieszkańca.

W związku z faktem, że wartość wskaźnika powierzchni użytkowej mieszkań przypadającej na 1 mieszkańca w okresie docelowym (W_{sz}) nie osiągnęła wymaganego minimum określonego w § 3 ust. 8 rozporządzenia w sprawie projektu planu ogólnego, czyli 40 m² PUM/1 mieszkańca, przyjęto wartość tego parametru wynoszącą 40 m² PUM/1 mieszkańca.

3.8. Obliczenie chłonności terenów niezabudowanych

Na podstawie dostępnych danych i przyjętych założeń obliczono maksymalną chłonność terenów mieszkaniowych, w oparciu o następujące założenia:

Strefa funkcjonalna POG	Powierzchnia terenów niezabudowanych	Wskaźnik brutto/netto	Stopień wykorzystania chłonności	Wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy	Wskaźnik powierzchni użytkowej	Udział zabudowy mieszkaniowej	Wskaźnik powierzchni użytkowej mieszkań/1 mieszkańca
strefa	P_{nzb}	$W_{b/n}$	SWCh	IZ	$W_{uż}$	$M\%$	W_{sz}
strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną	wg analizy przestrzennej	0,75	0,9	wg wskaźników w strefach	0,65	0,8	40
strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową w obszarze zabudowy śródmiejskiej		0,75	0,9			0,6	
strefa wielofunkcyjna z zabudową		0,75	0,8			0,95	

mieszkaniową jednorodziną							
strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową		0,75	0,8			0,95	

Suma chłonności terenów niezabudowanych (Ch_{TN}), w strefach: strefie wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową wielorodziną SW, strefie wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodziną SJ, strefie wielofunkcyjnej z zabudową zagrodową SZ, wynosi **2 204 530 m² powierzchni użytkowej mieszkań**, co przekłada się na możliwość zamieszkania maksymalnie **55 113 osób**.

4. Obliczenia potwierdzające spełnienie warunku, o którym mowa w art. 13d ust. 1 albo 3 upzp (art. 13h ust. 2 pkt 1 upzp)

Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową (ZAP) w Gdyni obliczone wg przepisów rozporządzenia w sprawie projektu planu ogólnego wynosi 44 241 osób, co przekłada się na 1 769 640 m² powierzchni użytkowej mieszkań. W związku z art. 13d ust. 2 upzp, w strefach planistycznych SW, SJ oraz SZ suma chłonności terenów niezabudowanych w tych strefach w całej gminie, w tym luk w istniejącej zabudowie, nie może być mniejsza niż 70% oraz większa niż 130% wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie. W związku z powyższym 70% wartości ZAP wynosi 30 968 osób, co przekłada się na 1 238 720 m² powierzchni użytkowej mieszkań, natomiast 130% wartości ZAP wynosi 57 513 osób, co przekłada się na 2 300 520 m² powierzchni użytkowej mieszkań.

Suma chłonności terenów niezabudowanych (Ch_{TN}) wynosi 55 113 osób, co przekłada się na 2 204 530 m² powierzchni użytkowej mieszkań.

$$70\% ZAP < Ch_{TN} < 130\% ZAP$$

$$30\,968 < 55\,113 < 57\,513$$

Uwzględniając powyższe wyniki, suma chłonności terenów niezabudowanych w strefach SW, SJ, SZ wynosząca 55 113 osób jest większa niż 70% wartości ZAP (30 968 osób), lecz nie przekracza 130% wartości ZAP (57 513 osób). Zatem w planie ogólnym określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej, na terenach wynikających z obowiązujących mpzp oraz na obszarach poza obowiązującymi mpzp, na których uzasadniony jest rozwój zabudowy uwzględniający politykę przestrzenną miasta w oparciu o lokalne uwarunkowania, spełniając tym samym wymogi art. 13d ust. 1 albo 3 upzp.

II. PRZYCZYNY WYZNACZENIA OBSZARU UZUPEŁNIENIA ZABUDOWY (art. 13h ust. 2 upzp)

Zgodnie z przepisami upzp, w planie ogólnym gminy dopuszcza się określenie obszaru uzupełnienia zabudowy, który nie stanowi obowiązkowego elementu planu ogólnego gminy. Celem wyznaczenia ww. obszaru jest ograniczenie możliwości wydawania decyzji o warunkach zabudowy, których realizacja przyczynia się do rozpraszania zabudowy, szczególnie na obszarach nieobjętych mpzp. Obszar taki ma umożliwić uzupełnianie luk w zabudowie i wypełnianie przestrzeni na terenach ukształtowanej zabudowy, która w sposób czytelny pozwala na ustalenie zasad sytuowania nowych budynków, harmonijnie wpisanych w otoczenie. Określenie obszaru uzupełnienia zabudowy daje możliwość przede wszystkim na kształtowanie przestrzeni tworzącej harmonijną całość, uwzględniającą wymagania funkcjonalne, społeczno-gospodarcze, środowiskowe, kulturowe oraz kompozycyjno-estetyczne. Ponadto pozwala na zahamowanie trendu rozpraszania zabudowy, ograniczenie

przeznaczania pod zabudowę gruntów cennych przyrodniczo, racjonalne gospodarowanie przestrzenią, w tym gruntami rolnymi i leśnymi czy zmniejszenie kosztów związanych z budową infrastruktury technicznej. Wyznaczony w planie ogólnym gminy obszar uzupełnienia zabudowy stanowić będzie podstawę prawną decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

Na obszarze objętym planem ogólnym wyznaczono obszar uzupełnienia zabudowy, który obejmuje wytypowane tereny zurbanizowane, gdzie dalszy rozwój zabudowy, oprócz polityki przestrzennej określonej w mpzp, zasadny jest także na podstawie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu w oparciu o tzw. zasadę dobrego sąsiedztwa.

Sposób wyznaczenia takiego obszaru regulują przepisy rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy. W ramach procesu wyznaczenia obszaru uzupełnienia zabudowy przeprowadzono wszystkie czynności wskazane w przepisach ww. rozporządzenia:

1. Zidentyfikowano budynki o funkcjach określonych w przepisach ww. rozporządzenia na podstawie Klasyfikacji Środków Trwałych. Dane pozyskano z bazy danych Ewidencji Gruntów i Budynków EGiB, a w przypadku budynków niewykazanych w ww. bazie, z Bazy Danych Obiektów Topograficznych BDOT500. Ponadto w zakresie budynków niewykazanych w ww. bazach lub w przypadku braku informacji na temat rodzaju funkcji budynków, dane pozyskano z Bazy Danych Obiektów Topograficznych BDOT10k. Zasięg terytorialny obejmuje budynki w granicach miasta Gdyni. Do wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy wykorzystano dane pozyskane z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego (stan na 7 listopada 2024 r., licencja nr PNE.6642.5.37.2024.KK_2262_P, licencja nr PND.6642.4.7.2025.DH_2262_P), nie wcześniej niż w dniu przystąpienia do sporządzania planu ogólnego gminy (uchwała nr LXII/1885/24 Rady Miasta Gdyni z dnia 20 marca 2024 r.);
2. Wyznaczono zgrupowania nie mniej niż 5 budynków, w których obrys każdego z budynków w zgrupowaniu znajduje się w odległości nie większej niż 100 m od obrysu co najmniej jednego innego budynku w zgrupowaniu;
3. Wyznaczono obszary ograniczone krzywą poprowadzoną w odległości 50 m od obrysu budynków położonych w ww. zgrupowaniach oraz do powstałych obszarów dodano obszary o jednostkowej powierzchni nie większej niż 5000 m², ograniczone z każdej strony krzywą;
4. Wewnątrz powstałych obszarów wyznaczono krzywą poprowadzoną w odległości 40 m od granicy tych obszarów;
5. Następnie usunięto pas terenu stanowiący różnicę wyznaczonych wcześniej krzywych: wg ww. zasad w pkt 1-3 (krzywa 50 m) oraz wg ww. zasady w pkt 4 (krzywa 40 m).

Wyznaczony w ww. sposób obszar uzupełnienia zabudowy został ograniczony uwzględniając lokalne uwarunkowania oraz politykę przestrzenną gminy. Powyższe ograniczenia dotyczą:

- obszarów, na których obowiązują mpzp oraz obszarów objętych zaawansowaną procedurą sporządzenia mpzp, gdzie przyjęta polityka przestrzenna uzyskała uzgodnienia instytucji przewidzianych przepisami upzp,
- obszarów cennych przyrodniczo oraz kulturowo, gruntów leśnych, wytypowanych gruntów rolnych wymagających ochrony, obszarów zieleni miejskiej, niezabudowanych obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz narażonych na osuwanie się mas ziemnych,

- podstawowego układu komunikacyjnego oraz rezerw niezbędnych dla realizacji inwestycji komunikacyjnych o podstawowym znaczeniu dla funkcjonowania miasta.

Zasięg wyznaczonego obszaru uzupełnienia zabudowy został rozszerzony w zakresie dopuszczonym przepisami ww. rozporządzenia, o nie więcej niż 25% powierzchni obszaru stanowiącego różnicę powierzchni powstałych wg ww. zasad w pkt 1-3 (krzywa 50 m) oraz wg ww. zasady w pkt 4 (krzywa 40 m). Powstały w wyniku różnicy obszar posiada powierzchnię 1253,74 ha, zatem 25% stanowi powierzchnię 313,44 ha. Przyjęta w planie ogólnym dodatkowa, rozszerzona powierzchnia obszaru uzupełnienia zabudowy posiada powierzchnię 308,08 ha, zatem nie przekracza ww. 25%.

Wyznaczony obszar uzupełnienia zabudowy dostosowany został do granic stref planistycznych obejmujących tereny zurbanizowane, uwzględniając wymagania ładu przestrzennego, walorów przyrodniczych przestrzeni, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych, gdzie dalszy rozwój zabudowy możliwy jest w oparciu o tzw. zasadę dobrego sąsiedztwa. Powyższy obszar obejmuje tkankę miejską w dzielnicach: Oksywie, Obłuże, Pogórze, Cisowa, Chylonia, Pustki Cisowskie, Leszczynki, Grabówek, Śródmieście (obszary portowo-przemysłowe), Wzgórze Św. Maksymiliana, Redłowo, Orłowo, Witomino, Mały Kack, Karwiny, Dąbrowa, Chwarzno-Wiczlino (po północnej stronie ul. Chwarznieńskiej).

III. PRZYZYNY WYZNACZENIA OBSZARU ZABUDOWY ŚRÓDMIEJSKIEJ (art. 13h ust. 2 upzp)

Zgodnie z upzp przez zabudowę śródmiejską rozumie się położony w mieście obszar zwartej, intensywnej zabudowy mieszkaniowej i usługowej. Wyznaczenie obszaru zabudowy śródmiejskiej w planie ogólnym gminy umożliwia na etapie sporządzania mpzp lub wydawania decyzji administracyjnych zmniejszenie udziału powierzchni biologicznie czynnej (do poziomu nie mniejszego niż 2/3 minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej określonego dla strefy planistycznej obejmującej teren). Ponadto zgodnie z przepisami rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2022 r. poz. 1225, z 2023 r. poz. 2442, z 2024 r. poz. 726), na obszarze zabudowy śródmiejskiej możliwe jest stosowanie obniżonych wymagań dotyczących oświetlenia i nasłonecznienia budynków zawierających pomieszczenia przeznaczone na pobyt ludzi.

Określony w planie ogólnym obszar zabudowy śródmiejskiej składa się z jednego obszaru zasadniczego oraz trzech mniejszych podobszarów.

Obszar zasadniczy obejmuje centrum miasta zlokalizowane w części dzielnicy Śródmieście z wyłączeniem obszaru Portu (wyjątek stanowi obszar Mola Rybackiego przeznaczony w obowiązującym mpzp pod rozwój funkcji śródmiejskich), wraz z położonymi wzdłuż głównych arterii komunikacyjnych częściami dzielnic: Leszczynki, Grabówek, Działki Leśne, Kamienna Góra, Wzgórze Św. Maksymiliana, Redłowo i Mały Kack. Stanowi obszar, na którym zlokalizowana jest zwarta historyczna zabudowa kwartałowa oraz zespoły nowej zabudowy o znacznych intensywnościach i wysokościach zabudowy, przewidzianych pod różnorodne funkcje, w tym lokalizację obiektów użyteczności publicznej i koncentrację usług o znaczeniu ogólnomiejskim, metropolitalnym, krajowym i międzynarodowym, które w połączeniu z zabudową mieszkaniową oraz przestrzeniami publicznymi i ogólnodostępnymi ogniskują życie społeczne miasta i północnej części Obszaru Metropolitalnego Gdańsk-Gdynia-Sopot.

Pozostałe trzy podobszary obejmują planowane lokalne centra dzielnic: Pogórze (rejon planowanego przystanku kolejowego PKA), Chwarzno-Wiczlino (rejon ulicy Chwarznieńskiej) oraz Wielki Kack (tzw. „Kacze Buki”). Stanowią obszary, dla których zgodnie z ustaleniami obowiązujących mpzp zakłada się realizację nowej zabudowy mieszkaniowo-usługowej o wskaźnikach i parametrach umożliwiających wykształcenie lokalnych ośrodków usługowych, uzupełnionych przestrzeniami publicznymi, stanowiącymi miejsca tożsamości, identyfikacji przestrzennej i rozwoju życia społecznego, a tym samym uzupełnienie przestrzeni zlokalizowanych w ww. obszarze zasadniczym.

IV. PRZYCZYNY USTALENIA GMINNYCH STANDARDÓW URBANISTYCZNYCH (art. 13h ust. 3 upzp)

1. Gminny katalog stref planistycznych

W planie ogólnym określone zostały strefy planistyczne zawierające profil funkcjonalny oraz wymagane wskaźniki i parametry zabudowy i zagospodarowania terenu. Powyższe wskaźniki i parametry urbanistyczne obejmują wartości: maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy, maksymalnego udziału powierzchni zabudowy oraz minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej, które zostały ustalone w poszczególnych strefach w zakresie wymaganym przepisami upzp.

Przyjęte w planie ogólnym profile funkcjonalne oraz wskaźniki i parametry zabudowy i zagospodarowania terenu ustalone zostały w oparciu o politykę przestrzenną miasta określoną w studium, mpzp oraz wydanych decyzji administracyjnych, uwzględniając aktualne lokalne uwarunkowania przestrzenne. W procesie sporządzania projektu planu ogólnego wzięto pod uwagę wnioski interesariuszy w zakresie dotyczącym szczegółowości ustaleń planu ogólnego oraz w zakresie uwzględniającym wymagania ładu przestrzennego, potrzeb zrównoważonego rozwoju, walorów krajobrazowych i przyrodniczych przestrzeni oraz walorów efektywnego gospodarowania przestrzenią.

Określone w planie ogólnym profile funkcjonalne poszczególnych stref planistycznych oraz wskaźniki i parametry urbanistyczne nie przesądzają o możliwości maksymalnego wykorzystania jego ustaleń, stanowią ogólne ramy polityki przestrzennej, które będą uszczegółowione na podstawie analiz urbanistycznych wykonywanych do mpzp oraz decyzji administracyjnych, z uwzględnieniem spójności kompozycji przestrzennej. Ustalony w katalogu stref planistycznych profil funkcjonalny – podstawowy oraz dodatkowy – obejmuje możliwy do realizacji w obrębie wyznaczonej strefy pakiet przeznaczeń, co nie oznacza, że wszystkie one będą mogły lub musiały być realizowane na konkretnym terenie. Polityka przestrzenna przyjęta w planie ogólnym nie powoduje konieczności weryfikacji dotychczasowej polityki planistycznej oraz przystąpienia do sporządzania mpzp w celu odwzorowania jego ustaleń.

1) Profile funkcjonalne stref planistycznych

Zgodnie z upzp dopuszcza się wyznaczenie w planie ogólnym następujących stref planistycznych:

- a) strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną SW,
- b) strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną SJ,
- c) strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową SZ,
- d) strefa usługowa SU,
- e) strefa handlu wielkopowierzchniowego SH,

- f) strefa gospodarcza SP,
- g) strefa produkcji rolniczej SR,
- h) strefa infrastrukturalna SI,
- i) strefa zieleni i rekreacji SN,
- j) strefa cmentarzy SC,
- k) strefa górnictwa SG,
- l) strefa otwarta SO,
- m) strefa komunikacyjna SK.

Każda z ww. stref zawiera profile podstawowe oraz dodatkowe, określone w rozporządzeniu w sprawie projektu planu ogólnego, które zgodnie z intencją ustawodawcy uwzględniają trendy obowiązujące w urbanistyce związane z odejściem od modernistycznego kształtowania miast, polegającego na wyraźnym oddzieleniu funkcji w przestrzeni miasta. Należy dążyć do wspierania możliwości mieszania się funkcji, które nie generują wzajemnych konfliktów, co podkreślone zostało w profilach funkcjonalnych poszczególnych stref.

Określone w planie ogólnym kierunki rozwoju polityki przestrzennej uwzględniają potrzebę kształtowania struktury przestrzennej wielofunkcyjnej opartej o koncepcję tzw. miasta zwartej. Koncepcja taka uwzględnia potrzeby rozwoju zrównoważonej mobilności miejskiej, opartej o dystans pomiędzy zabudową mieszkaniową a przyszłymi obiektami usługowymi, atrakcyjny dla pieszych i rowerzystów. Realizacja powyższych założeń umożliwia rozwój miasta poprzez intensyfikację i racjonalizację wykorzystania istniejących zasobów, restrukturyzację istniejącego zainwestowania oraz rozwój miasta ukierunkowanego na różne sektory gospodarki. Jednym z najważniejszych elementów składowych ww. koncepcji jest kompleksowy system przestrzeni publicznych i ogólnodostępnych, który zapewni optymalny dostęp do terenów zieleni naturalnej i urządzonej, sportu i rekreacji oraz infrastruktury społecznej. Wszystkie powyższe elementy powinny opierać się na prawidłowo funkcjonującym systemie transportowym oraz odpowiednim dostępie do infrastruktury technicznej.

Istotą rozwiązań przestrzennych planu ogólnego jest uwzględnienie potrzeby ochrony systemu środowiska przyrodniczego. Jako główny cel wskazać należy proekologiczny rozwój przestrzenny miasta ukierunkowany na minimalizację konfliktu „urbanizacja – środowisko przyrodnicze”, którego głównymi komponentami są elementy osnowy ekologicznej w postaci m.in.: terenów leśnych, strefy brzegowej, zieleni ekologiczno-krajobrazowej, zieleni urządzonej i rekreacyjnej oraz lokalnych korytarzy ekologicznych wraz z głównymi ciekami. Mając na uwadze potrzebę zapewnienia odpowiedniego udziału poszczególnych komponentów środowiska, w każdej strefie planistycznej w planie ogólnym dopuszczono: teren zieleni naturalnej, teren zieleni urządzonej (z wyłączeniem rezerwatów, użytków ekologicznych oraz stanowiska dokumentacyjnego), teren lasu oraz teren wód – w zależności od profili poszczególnych stref ww. przeznaczenia znajdują się w profilu podstawowym lub dodatkowym.

Głównym celem polityki transportowej i infrastrukturalnej w planie ogólnym jest konsekwentna realizacja strategii zrównoważonego rozwoju poprzez tworzenie warunków dla sprawnego i bezpiecznego przemieszczania osób i towarów, przy zapewnieniu priorytetu dla podróży pieszych, rowerowych, transportem zbiorowym oraz przy ograniczeniu uciążliwości transportu dla środowiska. W związku z powyższym, w każdej strefie planistycznej dopuszczone zostały tereny infrastruktury technicznej i tereny komunikacji stanowiące element profilu podstawowego, z wyłączeniem strefy komunikacyjnej SK, która obejmuje główne obiekty

infrastruktury komunikacyjnej. Dodatkowo w obliczu obserwowanych zmian klimatu jako istotny aspekt wskazać należy potencjał odnawialnych źródeł energii OZE, które stały się nieodłącznym elementem międzynarodowej polityki klimatyczno-energetycznej. Budowa systemu energetycznego opartego o OZE wiąże się z koniecznością przeprowadzania kompleksowych oraz indywidualnych analiz przestrzenno-ekonomiczno-środowiskowych. Mając na uwadze potrzeby związane z ich budową, w planie ogólnym wskazane zostały potencjalne tereny w północnej części miasta, na których zasadne jest umożliwienie realizacji OZE w zakresie wymagającym sporządzenia mpzp.

Poniżej opisano główne zasady przypisywania obszarów w Gdyni do odpowiednich stref planistycznych, w tym decyzji dotyczących profili dodatkowych. Należy podkreślić, że profile podstawowe poszczególnych stref przypisywane są automatycznie do każdego terenu, natomiast profile dodatkowe mogą być przypisane w wytypowany sposób – wszystkie, w części lub bez przypisania. Profil podstawowy i dodatkowy obejmuje tereny określone w przepisach rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2021 r. poz. 2404), wskazane w załączniku nr 1 do ww. rozporządzenia.

SW – STREFA WIELOFUNKCYJNA Z ZABUDOWĄ MIESZKANIOWĄ WIELORODZINNĄ

Profil podstawowy: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej (dotyczy: 1) terenów telekomunikacji; 2) innych terenów infrastruktury technicznej o powierzchni nie większej niż 5000 m²).

Profil dodatkowy: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren handlu wielkopowierzchniowego, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód.

Strefa obejmuje obszary istniejącej lub planowanej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wraz z towarzyszącą zabudową usługową oraz terenami ogólnodostępnej zieleni urządzonej. Jest to strefa zapewniająca największą elastyczność i różnorodność profili podstawowych oraz dodatkowych, które umożliwią kształtowanie jednostek mieszkaniowo-usługowych w mieście.

Zasady profili dodatkowych

Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – dopuszczono na wszystkich terenach ze względu na możliwość elastycznego tworzenia programu mieszkaniowego w ramach istniejących lub planowanych obszarów funkcjonalnych.

Teren handlu wielkopowierzchniowego – dopuszczono na obszarach, na których zrealizowane zostały usługi handlu wielkopowierzchniowego lub na obszarach, które umożliwiają ich realizację na podstawie obowiązujących dokumentów planistycznych.

Teren zieleni naturalnej, teren lasu i teren wód – dopuszczono na wszystkich terenach w celu zapewnienia odpowiedniego udziału poszczególnych komponentów środowiska oraz właściwego zagospodarowania wód w poszczególnych strefach.

SJ – STREFA WIELOFUNKCYJNA Z ZABUDOWĄ MIESZKANIOWĄ JEDNORODZINNĄ

Profil podstawowy: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej (dotyczy: 1) terenów telekomunikacji; 2) innych terenów infrastruktury technicznej o powierzchni nie większej niż 5000 m²).

Profil dodatkowy: teren zabudowy lotniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód.

Strefa obejmuje obszary istniejącej lub planowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wraz z towarzyszącą zabudową usługową. Strefa ta umożliwi kształtowanie jednostek mieszkaniowo-usługowych w mieście.

Zasady profili dodatkowych

Teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej – nie dopuszczono w żadnej strefie ze względu na brak uzasadnienia dla rozwoju przedmiotowego profilu.

Teren zieleni naturalnej, teren lasu i teren wód – dopuszczono na wszystkich terenach w celu zapewnienia odpowiedniego udziału poszczególnych komponentów środowiska oraz właściwego zagospodarowania wód w poszczególnych strefach.

SZ – STREFA WIELOFUNKCYJNA Z ZABUDOWĄ ZAGRODOWĄ

Profil podstawowy: teren zabudowy zagrodowej, teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej (dotyczy: 1) terenów telekomunikacji; 2) innych terenów infrastruktury technicznej o powierzchni nie większej niż 5000 m²).

Profil dodatkowy: teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren biogazowni, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód.

Strefa obejmuje obszary istniejącej lub planowanej zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych lub leśnych.

Zasady profili dodatkowych

Teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren biogazowni – nie dopuszczono w żadnej strefie ze względu na charakter struktury miejskiej oraz brak funkcjonujących gospodarstw o przedmiotowych funkcjach na terenie Gdyni.

Teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód – dopuszczono na wszystkich terenach w celu umożliwienia odpowiedniego programu funkcjonalnego obszarów, zapewnienia odpowiedniego udziału poszczególnych komponentów środowiska oraz właściwego zagospodarowania wód w poszczególnych strefach.

SU – STREFA USŁUGOWA

Profil podstawowy: teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej (dotyczy: 1) terenów telekomunikacji; 2) innych terenów infrastruktury technicznej o powierzchni nie większej niż 5000 m²).

Profil dodatkowy: teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód.

Strefa obejmuje tereny, na których znajdują się istniejące lub planowane obiekty usługowe związane m.in. z realizacją usług biurowych, administracji, edukacji, ochrony zdrowia, pomocy społecznej, kultu religijnego, kultury czy sportu.

Zasady profili dodatkowych

Teren składów i magazynów – wykluczono ze wszystkich obszarów ze względu na fakt, że przedmiotowa funkcja jako samodzielna powinna być przewidziana w ramach przeznaczenia produkcyjnego (w strefie gospodarczej).

Teren elektrowni słonecznej – dopuszczono na wszystkich terenach w celu umożliwienia rozwoju odnawialnych źródeł energii z wyłączeniem stref zlokalizowanych na obszarach wpisanych do rejestru zabytków oraz lokalizacjach o wysokich walorach krajobrazowych.

Teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód – dopuszczono na wszystkich terenach w celu zapewnienia odpowiedniego udziału poszczególnych komponentów środowiska oraz właściwego zagospodarowania wód w poszczególnych strefach.

SH – STREFA HANDLU WIELKOPOWIERZCHNIOWEGO

Profil podstawowy: teren handlu wielkopowierzchniowego, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej (dotyczy: 1) terenów telekomunikacji; 2) innych terenów infrastruktury technicznej o powierzchni nie większej niż 5000 m²).

Profil dodatkowy: teren usług, teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód.

Strefa obejmuje tereny, na których znajdują się istniejące lub planowane obiekty handlu wielkopowierzchniowego wynikające z dotychczasowej polityki planistycznej miasta. Z uwagi na szczególny charakter zagospodarowania terenu, znaczne potrzeby powierzchniowe oraz wpływ na układ komunikacyjny, przedmiotowa strefa dopuszczona została w wytypowanych lokalizacjach, zapewniających odpowiednie warunki realizacji oraz funkcjonowania.

Zasady profili dodatkowych

Teren składów i magazynów – wykluczono ze wszystkich obszarów ze względu na fakt, że przedmiotowa funkcja jako samodzielna powinna być przewidziana w ramach przeznaczenia produkcyjnego (w strefie gospodarczej).

Teren usług – dopuszczono na wszystkich terenach w celu umożliwienia rozwoju zabudowy usługowej towarzyszącej obiektom handlu wielkopowierzchniowego.

Teren elektrowni słonecznej – dopuszczono na wszystkich terenach w celu umożliwienia rozwoju odnawialnych źródeł energii z wyłączeniem stref zlokalizowanych na obszarach wpisanych do rejestru zabytków oraz lokalizacjach o wysokich walorach krajobrazowych.

Teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód – dopuszczono na wszystkich terenach w celu zapewnienia odpowiedniego udziału poszczególnych komponentów środowiska oraz właściwego zagospodarowania wód w poszczególnych strefach.

SP – STREFA GOSPODARCZA

Profil podstawowy: teren produkcji, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej (dotyczy: 1) terenów telekomunikacji; 2) innych terenów infrastruktury technicznej o powierzchni nie większej niż 5000 m²).

Profil dodatkowy: teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód

Strefa obejmuje obszary istniejącej lub planowanej zabudowy produkcyjno-usługowej, na których zakłada się rozwój funkcji produkcyjnych, w tym odnawialnych źródeł energii, magazynowo-składowych, baz transportowych, a także parków technologicznych oraz centrów wystawienniczych.

Zasady profili dodatkowych

Teren usług – dopuszczono na wszystkich terenach w celu umożliwienia rozwoju zabudowy usługowej, stanowiącej uzupełnienie programu funkcjonalnego stref.

Teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód – dopuszczono na wszystkich terenach w celu zapewnienia odpowiedniego udziału poszczególnych komponentów środowiska oraz właściwego zagospodarowania wód w poszczególnych strefach.

SR – STREFA PRODUKCJI ROLNICZEJ

Profil podstawowy: teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej (dotyczy: 1) terenów telekomunikacji; 2) innych terenów infrastruktury technicznej o powierzchni nie większej niż 5000 m²).

Profil dodatkowy: teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren biogazowni, teren elektrowni słonecznej, teren elektrowni wiatrowej, teren elektrowni wodnej, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód

Ze względu na specyfikę przedmiotowej strefy, która zakłada rozwój gospodarstw rolnych, w tym dużych obiektów wielkotowarowej produkcji rolniczej, bez możliwości lokalizacji budynków mieszkalnych zarówno w zabudowie zagrodowej jak i mieszkaniowej, w planie ogólnym nie wyznaczono żadnej strefy produkcji rolniczej. Tereny rolnictwa funkcjonujące na terenie Gdyni uwzględnione zostały w ramach strefy otwartej SO.

SI – STREFA INFRASTRUKTURALNA

Profil podstawowy: teren infrastruktury technicznej, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych.

Profil dodatkowy: teren usług, teren produkcji, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód.

Strefa obejmuje przede wszystkim tereny, na których znajdują się istotne obiekty infrastruktury technicznej, w tym planowane zbiorniki retencyjne na ciekach, jak i inne obiekty o powierzchni przekraczającej 5000 m². Do strefy tej przypisane zostały również tereny portowe, które ze względu na specyfikę działalności portu, wymagają większych możliwości realizacji infrastruktury technicznej, stanowiącej podstawę programu portowo-przemysłowego. Dodatkowo strefa infrastrukturalna obejmuje tereny planowanych inwestycji, niezbędnych dla realizacji podstawowego układu komunikacyjnego o znaczeniu ponadlokalnym, których lokalizacja nie została dotychczas potwierdzona ustaleniem linii rozgraniczających teren (Droga Czerwona poza liniami rozgraniczającymi ustalonymi w mpzp oraz poza istniejącym układem drogowym, Północna Kolej Aglomeracyjna poza istniejącymi terenami kolejowymi, Nowa Kielnieńska).

Zasady profili dodatkowych

Teren usług – dopuszczono na wszystkich terenach w celu umożliwienia rozwoju zabudowy usługowej stanowiącej uzupełnienie programu funkcjonalnego stref z wyłączeniem: terenów planowanych zbiorników retencyjnych na ciekach, obiektów infrastruktury technicznej (np.: główne punkty zasilania, przepompownie ścieków, ujęcia wód podziemnych itd.) oraz niezbędnych rezerw dla realizacji podstawowego układu komunikacyjnego o znaczeniu ponadlokalnym.

Teren produkcji – dopuszczono na wszystkich terenach w celu umożliwienia rozwoju zabudowy produkcyjnej, w tym odnawialnych źródeł energii, stanowiącej element programu funkcjonalnego stref z wyłączeniem: terenów planowanych zbiorników retencyjnych na ciekach, obiektów infrastruktury technicznej (np.: główne punkty zasilania, przepompownie ścieków, ujęcia wód podziemnych itd.), niezbędnych rezerw dla realizacji podstawowego układu komunikacyjnego o znaczeniu ponadlokalnym, stref planistycznych wzdłuż nabrzeży w dzielnicy Śródmieście (rejon Mola Rybackiego, Mola Południowego oraz falochronu).

Teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód – dopuszczono na wszystkich terenach w celu zapewnienia odpowiedniego udziału poszczególnych

komponentów środowiska oraz właściwego zagospodarowania wód w poszczególnych strefach.

SN – STREFA ZIELENI I REKREACJI

Profil podstawowy: teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej (dotyczy: 1) terenów telekomunikacji; 2) innych terenów infrastruktury technicznej o powierzchni nie większej niż 5000 m²).

Profil dodatkowy: teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren usług nauki, teren usług edukacji, teren usług zdrowia i pomocy społecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu.

Strefa obejmuje przede wszystkim istniejące lub planowane tereny zielni urządzonej z uzupełniającym programem parkowo-rekreacyjnym. Do strefy tej przypisano również obszary wzdłuż linii brzegowej, w tym plaże wraz z głównymi przestrzeniami publicznymi i ogólnodostępnymi. Jednocześnie w strefie tej zawarte zostały obszary związane m.in. ze sportem i rekreacją czy usługami turystyki w odpowiednich lokalizacjach w strukturze miasta, tereny stanowiące różne komponenty środowiska przyrodniczego, w tym m.in. zapewniające ochronę zbiorników retencyjnych i głównych cieków umożliwiając ich rekreacyjne zagospodarowanie. Dodatkowo do strefy tej przypisane zostały istniejące, gminne rodzinne ogrody działkowe (ROD) z prawem do dysponowania gruntem, z wyłączeniem tych ROD, które posiadają inne przeznaczenie wynikające z obowiązujących dokumentów planistycznych. Jednocześnie należy podkreślić, że tereny ogrodów działkowych znajdują się w przeznaczeniu podstawowym każdej strefy planistycznej, co umożliwia ich zachowanie oraz rozwój w przestrzeni miasta.

Zasady profili dodatkowych

Teren usług sportu i rekreacji – dopuszczono na wszystkich terenach w celu uzupełnienia programu rekreacyjnego każdej strefy.

Teren usług kultury i rozrywki, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren usług nauki, teren usług edukacji, teren usług zdrowia i pomocy społecznej – dopuszczono na wytypowanych terenach, na których możliwe będzie uzupełnienie przeznaczenia podstawowego o ww. usługi w dostosowaniu do lokalnych uwarunkowań przestrzennych.

Teren zieleni naturalnej, teren lasu – dopuszczono na wszystkich terenach w celu zapewnienia odpowiedniego udziału poszczególnych komponentów środowiska w strefach.

SC – STREFA CMENTARZY

Profil podstawowy: teren cmentarza, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej (dotyczy: 1) terenów telekomunikacji; 2) innych terenów infrastruktury technicznej o powierzchni nie większej niż 5000 m²).

Profil dodatkowy: teren usług kultu religijnego, teren usług handlu detalicznego, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód.

Strefa obejmuje obszary, na których znajdują się istniejące, historyczne lub planowane cmentarze. W przypadkach, gdy na terenie cmentarza zlokalizowany jest kościół, ze względu na charakter funkcjonalny oraz gabaryty, obiekt taki został wydzielony jako strefa usługowa SU. W sytuacji, w której na obszarze cmentarza znajduje się wyłącznie niewielki obiekt kultu religijnego (kaplica), cały teren cmentarza objęty jest strefą cmentarza.

Zasady profili dodatkowych

Teren usług kultu religijnego – dopuszczono na wszystkich terenach w celu umożliwienia realizacji obiektów związanych z kultem religijnym.

Teren usług handlu detalicznego – dopuszczono wyłącznie na terenach cmentarzy, na których uwarunkowania przestrzenne uzasadniają realizację takich obiektów.

Teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód – dopuszczono na wszystkich terenach w celu zapewnienia odpowiedniego udziału poszczególnych komponentów środowiska oraz właściwego zagospodarowania wód w poszczególnych strefach.

SG – STREFA GÓRNICTWA

Profil podstawowy: teren górnictwa i wydobywania, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej (dotyczy: 1) terenów telekomunikacji; 2) innych terenów infrastruktury technicznej o powierzchni nie większej niż 5000 m²).

Profil dodatkowy: teren produkcji, teren usług handlu, teren usług rzemieślniczych, teren usług gastronomii, teren usług biurowych i administracji, teren usług nauki, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód.

Ze względu na specyfikę przedmiotowej strefy obejmującej rozwój górnictwa i wydobywania oraz brak takich obszarów na terenie Gdyni, w planie ogólnym nie wyznaczono stref górnictwa.

SO – STREFA OTWARTA

Profil podstawowy: teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej (dotyczy: 1) terenów telekomunikacji; 2) innych terenów infrastruktury technicznej o powierzchni nie większej niż 5000 m²).

Profil dodatkowy: teren elektrowni wiatrowej, teren elektrowni słonecznej, teren elektrowni geotermalnej, teren elektrowni wodnej, teren biogazowni, teren zieleni urządzonej.

Strefa obejmuje obszary głównych elementów osnowy ekologicznej miasta, wymagające ochrony przed ekspansją zabudowy, uwzględniające potrzeby kształtowania oraz utrzymania ciągłości naturalnych powiązań przyrodniczych. Do komponentów tych zaliczyć należy przede wszystkim: użytki leśne wraz z zabudową związaną z prowadzoną gospodarką leśną (z wyłączeniem tych obszarów, które uzyskały zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nierolnicze i nieleśne na podstawie obowiązujących dokumentów planistycznych lub decyzji administracyjnych), istniejące i projektowane obszary ochrony przyrody (rezerваты przyrody, użytki ekologiczne oraz zespoły przyrodniczo-krajobrazowe), rejony brzegów klifowych w pasie przybrzeżnym, tereny zieleni naturalnej oraz krajobrazowo-ekologicznej (łąki, zadrzewienia, zalesienia, uprawy rolne itp.) czy obszary wód powierzchniowych (główne ciek i zbiorniki).

Zasady profili dodatkowych

Teren elektrowni wiatrowej, teren elektrowni geotermalnej, teren elektrowni wodnej, teren biogazowni – nie dopuszczono w żadnej strefie ze względu na niekorzystne oddziaływanie mogące powodować zakłócenie walorów środowiskowych oraz krajobrazowych poszczególnych terenów.

Teren elektrowni słonecznej – nie dopuszczono na terenach leśnych oraz stanowiących lokalne korytarze ekologiczne. Przedmiotowe odnawialne źródło energii zostało dopuszczone w wytypowanych lokalizacjach, głównie w północnych dzielnicach Gdyni.

Teren zieleni urządzonej – dopuszczono na wszystkich terenach (z wyłączeniem rezerwatów, użytków ekologicznych oraz stanowiska dokumentacyjnego) w celu umożliwienia

zagospodarowania terenu w formie zorganizowanej rekreacji, zapewniającej poprawę dostępności ww. terenów.

SK – STREFA KOMUNIKACYJNA

Profil podstawowy: teren autostrady, teren drogi ekspresowej, teren drogi głównej ruchu przyspieszonego, teren drogi głównej, teren komunikacji kolejowej i szynowej, teren komunikacji kolei linowej, teren komunikacji wodnej, teren komunikacji lotniczej, teren obsługi komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej (dotyczy: 1) terenów telekomunikacji; 2) innych terenów infrastruktury technicznej o powierzchni nie większej niż 5000 m²).

Profil dodatkowy: teren drogi zbiorczej, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren zieleni urządzonej, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód.

Strefa obejmuje najważniejsze obiekty infrastruktury komunikacyjnej o podstawowym znaczeniu dla funkcjonowania miasta, istniejące oraz planowane, których lokalizacja jest potwierdzona ustaleniem linii rozgraniczających teren. Do tej strefy przypisano m.in. dworce i linie kolejowe oraz drogi posiadające klasę techniczną nie niższą niż zbiorczą. Granice stref komunikacyjnych wyznaczone zostały w oparciu o geometrię wynikającą z ewidencji gruntów i budynków, strukturę władania, program funkcjonalny poszczególnych terenów oraz linie rozgraniczające teren ustalone w mpzp.

Pozostałe tereny komunikacyjne m.in. drogi lokalne, dojazdowe, wewnętrzne, ciągi piesze, rowerowe itd., stanowią część podstawowego profilu wszystkich pozostałych wielofunkcyjnych stref planistycznych. Tereny zostały włączone w granice przyległych stref poprzez wyznaczenie uproszczonych osi komunikacyjnych oraz przyporządkowanie poszczególnych części do sąsiednich stref planistycznych.

Zasady profili dodatkowych

Teren drogi zbiorczej, teren zieleni urządzonej, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód – dopuszczono na wszystkich terenach w celu umożliwienia realizacji niezbędnego układu drogowego, zapewnienia odpowiedniego udziału poszczególnych komponentów środowiska oraz właściwego zagospodarowania wód w poszczególnych strefach.

Teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki – dopuszczono wyłącznie na terenach, na których uwarunkowania przestrzenne uzasadniają realizację takich obiektów.

2) Wskaźniki i parametry zabudowy i zagospodarowania terenu

Ustalono w planie ogólnym wskaźniki i parametry urbanistyczne, obejmujące: maksymalną nadziemną intensywność zabudowy, maksymalną wysokość zabudowy, maksymalny udział powierzchni zabudowy oraz minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, dotyczą stref planistycznych, dla których przepisy upzp określają taki obowiązek. W zakresie stref planistycznych zwolnionych z ww. obowiązku przyjęto zasadę nieustalenia wskaźników i parametrów urbanistycznych, z zastrzeżeniem wytypowanych terenów, gdzie uzasadnione jest ustalenie odpowiednich wskaźników i parametrów zabudowy dostosowanych do lokalnych uwarunkowań przestrzennych. W przypadku stref, dla których nie ustalono wskaźników i parametrów urbanistycznych, potencjalne nowe zagospodarowanie będzie wymagało przeprowadzenia analiz urbanistycznych na etapie sporządzania mpzp lub decyzji administracyjnych, które będą określać możliwości inwestycyjne na poszczególnych terenach.

Należy podkreślić, że ustalone w planie ogólnym wskaźniki i parametry urbanistyczne będą wiążące przy wydawaniu decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. W przypadku mpzp wymagany zakres zgodności z planem ogólnym będzie dotyczył maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalnego udziału powierzchni zabudowy oraz minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej. Zakres zgodności mpzp nie będzie dotyczył maksymalnej wysokości zabudowy, która może być kształtowana w sposób dowolny, uwzględniając lokalne uwarunkowania przestrzenne, niezależnie od wartości ustalonych w planie ogólnym. Ustalenia planu ogólnego mają na celu określenie kierunku rozwoju poszczególnego charakteru zabudowy oraz przeciwdziałanie niekontrolowanemu rozlewaniu się zabudowy.

Ustalone w planie ogólnym wskaźniki i parametry urbanistyczne uwzględniają możliwość racjonalnego oraz zrównoważonego zagospodarowania poszczególnych stref, w oparciu o kierunki dotychczasowej polityki przestrzennej Gdyni, strukturę miasta, dominujący charakter zagospodarowania poszczególnych kwartałów zabudowy oraz potrzeby lokalnych uwarunkowań przestrzennych dotyczących kwestii środowiskowych, kulturowych, transportowych czy infrastrukturalnych.

W przypadku stref planistycznych obejmujących obszary mpzp, w planie ogólnym uwzględnione zostały podstawowe wskaźniki i parametry urbanistyczne ustalone w mpzp w zakresie dostosowanym do wymogu szczegółowości ustaleń planu ogólnego. Ze względu na różne okresy uchwalania mpzp oraz przypadki, w których wskaźniki i parametry nie zostały ustalone lub nie określono ich w postaci liczbowej („dowolna”, „nie ustala się”, „nie określa się” itd.), przyjęte w planie ogólnym wskaźniki i parametry urbanistyczne nawiązują do gabarytów sąsiedniej tkanki miejskiej, a w przypadku wskaźnika minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej przyjęte zostały na podstawie przepisów rozporządzenia w sprawie projektu planu ogólnego.

Wskaźnik maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy, który na obszarze mpzp określony był z dokładnością do dwóch miejsc po przecinku, ze względu na kwestie wynikające z obowiązujących przepisów (wymóg dokładności do jednego miejsca po przecinku), w planie ogólnym zaokrąglony został matematycznie w górę do najbliższej części dziesiętnej, np. wskaźnik wynikający z mpzp – 0,75 w planie ogólnym przyjęto 0,8; wskaźnik wynikający z mpzp – 1,35 w planie ogólnym przyjęto 1,4 itd.

Wskaźnik powierzchni zabudowy, który na obszarze mpzp określony był w postaci niestanowiącej wielokrotności liczby „5” lub nieparzystej liczby całkowitej, w planie ogólnym przyjęty został jako zaokrąglenie matematyczne w górę do najbliższej wielokrotności liczby „5”, np. wskaźnik wynikający z mpzp – 42% w planie ogólnym przyjęto 45%, wskaźnik wynikający z mpzp – 27% w planie ogólnym przyjęto 30% itd.

Parametr wysokości zabudowy, który na obszarze mpzp określony był z dokładnością do jednego miejsca po przecinku, w planie ogólnym przyjęty został jako zaokrąglenie matematyczne w górę do najbliższej liczby całkowitej, np. parametr wynikający z mpzp – 4,5 m w planie ogólnym przyjęto 5 m, parametr wynikający z mpzp – 9,5 m w planie ogólnym przyjęto 10 m itd.

Wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej, który na obszarze mpzp ustalony był w wielkości niższej niż wynikająca z obecnych przepisów, w planie ogólnym przyjęta została wartość ustalona w mpzp, jednak nie niższa niż najwyższa wartość wskaźnika opisującego minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla danego terenu, zaktualizowanego w oparciu o

lokalne uwarunkowania lub dostosowanego do wymagań wynikających z obowiązujących przepisów.

W przypadku stref planistycznych, dla których nie obowiązują mpzp, przyjęte wskaźniki i parametry urbanistyczne uwzględniają gabaryty oraz charakter istniejącej tkanki miejskiej, warunki zabudowy przyjęte w wydanych decyzjach administracyjnych, dotychczasową politykę przestrzenną miasta oraz lokalne uwarunkowania przestrzenne.

Biorąc pod uwagę znaczenie budynków wysokich (25-55 m) i wysokościowych (powyżej 55 m) stanowiących akcenty oraz lokalne dominanty architektoniczne w przestrzeni publicznej i krajobrazie miasta, kwestie lokalizacji takich budynków powinny być przedmiotem szczegółowych analiz z uwzględnieniem spójności kompozycji przestrzennej na etapie sporządzania mpzp. W związku z powyższym, w planie ogólnym przyjęte zostały poniższe zasady dotyczące ww. budynków:

- a) w przypadku gdy mpzp ustala strefę lokalizacji zabudowy wysokiej, obejmującej odmienne wskaźniki i parametry zabudowy (maksymalna nadziemna intensywność zabudowy, maksymalna wysokość zabudowy, maksymalny udział powierzchni zabudowy oraz minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej) – w planie ogólnym wyznaczono odrębną strefę uwzględniającą odpowiednie wskaźniki i parametry zabudowy wynikające z mpzp,
- b) w przypadku gdy mpzp ustala strefę lokalizacji zabudowy wysokiej, obejmującej wyłącznie odmienny parametr wysokości zabudowy, a pozostałe wskaźniki są jednakowe dla danego obszaru (maksymalna nadziemna intensywność zabudowy, maksymalny udział powierzchni zabudowy oraz minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej) – w planie ogólnym nie wydzielano odrębnej strefy przyjmując wysokość zabudowy w oparciu o bazowe podstawowe parametry (ustalone w mpzp wysokości zabudowy nie będą wymagały zgodności z ustaleniami planu ogólnego),
- c) dla obszarów, dla których nie obowiązują mpzp, budynki wysokie lub wysokościowe uwzględnione zostały w strefach, w których budynki takie zostały zrealizowane, są w trakcie realizacji lub wynikają z wydanych decyzji administracyjnych. Potencjalne nowe lokalizacje budynków wysokich lub wysokościowych analizowane będą na etapie sporządzania mpzp, na podstawie szczegółowych analiz z uwzględnieniem spójności kompozycji przestrzennej.

W związku z powyższym, dla poszczególnych stref planistycznych przyjęto następujące wytyczne w zakresie określenia wskaźników i parametrów urbanistycznych:

Strefy SW, SJ, SZ, SU, SH, SP – zgodnie z obowiązującymi przepisami, wszystkie tereny posiadają określone wskaźniki i parametry zabudowy (maksymalna nadziemna intensywność zabudowy, maksymalna wysokość zabudowy, maksymalny udział powierzchni zabudowy oraz minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej).

Strefa SI – wszystkie tereny posiadają określony wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej, pozostałe wskaźniki i parametry (maksymalna nadziemna intensywność zabudowy, maksymalna wysokość zabudowy, maksymalny udział powierzchni zabudowy) określone zostały na terenach, na których uzasadnione jest ustalenie odpowiednich wskaźników i parametrów zabudowy dostosowanych do lokalnych uwarunkowań przestrzennych, z wyłączeniem m.in. obiektów infrastruktury technicznej (np.: główne punkty zasilania, przepompownie ścieków, ujęcia wód podziemnych itd.) oraz niezbędnych obszarów pod realizację układu komunikacyjnego, których lokalizacja nie jest potwierdzona ustaleniem linii rozgraniczających teren.

Strefa SN – wszystkie tereny posiadają określony wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej, pozostałe wskaźniki i parametry (maksymalna nadziemna intensywność zabudowy, maksymalna wysokość zabudowy, maksymalny udział powierzchni zabudowy) określone zostały na terenach, na których uzasadnione jest ustalenie odpowiednich wskaźników i parametrów zabudowy dla obiektów budowlanych stanowiących uzupełnienie programu funkcjonalnego poszczególnych stref.

Strefa SC – wszystkie tereny posiadają określony wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej, pozostałe wskaźniki i parametry (maksymalna nadziemna intensywność zabudowy, maksymalna wysokość zabudowy, maksymalny udział powierzchni zabudowy) nie zostały określone.

Strefa SO – żaden teren nie posiada określonych wskaźników i parametrów zabudowy (maksymalna nadziemna intensywność zabudowy, maksymalna wysokość zabudowy, maksymalny udział powierzchni zabudowy oraz minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej) z wyjątkiem stref, w których zlokalizowane są obiekty związane z gospodarką leśną (leśniczówki).

Strefa SK – żaden teren nie posiada określonych wskaźników i parametrów zabudowy (maksymalna nadziemna intensywność zabudowy, maksymalna wysokość zabudowy, maksymalny udział powierzchni zabudowy oraz minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej).

Strefy SR, SG – w planie ogólnym nie wyznaczono żadnej z przedmiotowych stref.

2. Gminne standardy dostępności infrastruktury społecznej

Zgodnie z przepisami upzp gmina może ustanowić w planie ogólnym gminy gminne standardy dostępności infrastruktury społecznej. Podstawowymi elementami infrastruktury społecznej są tereny zieleni i szkoły podstawowe. Ze względu na fakultatywny charakter ustaleń gminnych standardów dostępności infrastruktury społecznej, krótkie ramy czasowe dotyczące uchwalenia planu ogólnego (do końca czerwca 2026 r.) oraz potrzebę niezbędnych analiz szczegółowych umożliwiających ustalenie racjonalnych standardów warunkujących m.in. możliwość wydania decyzji o warunkach zabudowy, w planie ogólnym nie wyznaczono standardów dostępności infrastruktury społecznej. Zasadne jest podjęcie prac dotyczących powyższych zagadnień w kolejnych edycjach planu ogólnego. Brak uchwalenia planu ogólnego do końca czerwca 2026 r., przy jednoczesnym wygaszeniu studium, będzie wywoływać istotne konsekwencje ograniczające możliwość prowadzenia sprawnej polityki przestrzennej gmin.

V. SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA W PLANIE OGÓLNYM UWARUNKOWAŃ ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GDYNI WYNIKAJĄCYCH ZE STRATEGII ROZWOJU GMINY LUB STRATEGII ROZWOJU PONADLOKALNEGO (art. 13b ust. 1 upzp)

Dnia 24 września 2023 r. weszła w życie ustawa z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. z 2023 r. poz. 1688), zmieniona ustawą z dnia 4 kwietnia 2025 r. (Dz. U. z 2025 r. poz. 527) wdrażające reformę systemu planowania przestrzennego. Zgodnie z art. 51 ww. ustaw ustalenia pierwszego planu ogólnego gminy określa się, uwzględniając politykę przestrzenną gminy określoną w strategii rozwoju gminy lub strategii rozwoju ponadlokalnego, o ile gmina dysponuje strategią rozwoju gminy lub strategią rozwoju ponadlokalnego, których opracowanie zostało wszczęte od dnia wejścia w życie niniejszej ustawy. Tym samym ustawodawca

umożliwił gminom uchwalenie pierwszego planu ogólnego bez konieczności wcześniejszego sporządzenia strategii rozwoju gminy.

VI. SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA W PLANIE OGÓLNYM UWARUNKOWAŃ ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GDYNI WYNIKAJĄCYCH Z USTAŁEŃ PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WOJEWÓDZTWA (art. 13b ust. 2 upzp)

Zgodnie z art. 13b ust. 2 upzp ustalenia planu ogólnego określa się uwzględniając w szczególności ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa. Obowiązujący plan zagospodarowania przestrzennego województwa pomorskiego oraz stanowiący jego część plan zagospodarowania przestrzennego obszaru metropolitalnego Trójmiasta (Uchwała nr 318/XXX/16 Sejmiku Województwa Pomorskiego z dnia 29 grudnia 2016 roku), stanowi długookresowy dokument o charakterze strategicznym, którego celem jest określenie polityki zagospodarowania przestrzennego regionu. Dokument ten wyznacza wizję zagospodarowania przestrzennego województwa, rozumianą jako pożądaną strukturę funkcjonalno-przestrzenną obszaru jego obowiązywania.

Ustalenia PZPWP zawarte w informacjach i wnioskach Zarządu Województwa Pomorskiego do planu ogólnego zostały w nim uwzględnione w poniższy sposób.

1. W zakresie kształtowania struktur sieci osadniczej zgodnie z wymogami ładu przestrzennego:

- 1) zasada kształtowania zrównoważonej struktury funkcjonalno-przestrzennej sieci osadniczej poprzez przyjęcie hierarchii, określającej rangę i wynikającą z niej rolę poszczególnych ośrodków, w tym Gdyni, jako ośrodka ponadregionalnego (zasada 1.1.1.);
- 2) zasada pierwszeństwa wykorzystania obszarów istniejącego zagospodarowania oraz ograniczania rozwoju osadnictwa na terenach otwartych, polegająca m.in. na:
 - a) regeneracji obszarów zdegradowanych, w szczególności poprzez rewitalizację oraz inne działania mające na celu przywrócenie utraconych walorów lub/i nadanie nowych funkcji,
 - b) uzupełnianiu i kontynuacji obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, z zapewnieniem standardów uwzględniających aspekty użytkowe, kulturowe i ekologiczne środowiska zamieszkania i pracy,
 - c) otwieraniu nowych terenów pod rozwój osadnictwa na podstawie uzasadnionej potrzeby (zasada 1.1.2.);
- 3) zasada kształtowania zwartych przestrzennie jednostek osadniczych, minimalizująca terenochłonność oraz potrzeby związane z ich obsługą, ograniczająca ich negatywny wpływ na środowisko oraz sprzyjająca rozwijaniu więzi społecznych, polegająca m.in. na:
 - a) uwzględnianiu w planowaniu przestrzennym modelowych wzorców rozwojowych jednostek osadniczych, przeciwdziałających amorficznemu, niekontrolowanemu przyrostowi zagospodarowania,
 - b) domykaniu granic zainwestowania,
 - c) unikaniu pasmowego rozwoju zabudowy wzdłuż głównych, tranzytowych ciągów komunikacyjnych (zasada 1.1.3.);
- 4) zasada etapowania kompleksowego rozwoju jednostek osadniczych dla konkretnej, docelowej liczby mieszkańców, dla której możliwe będzie zaprogramowanie i zapewnienie

odpowiedniej obsługi, polegająca na koordynacji rozwoju osadnictwa z realnymi możliwościami:

- a) wypełnienia zaplanowanych struktur przestrzennych w określonym czasie,
 - b) rozbudowy istniejącej infrastruktury w zakresie infrastruktury technicznej, systemów transportowych, podstawowych usług i przestrzeni publicznych (zasada 1.1.5.);
- 5) zasada rejonizacji przestrzeni OM, różnicująca intensywność i charakter procesów związanych z kształtowaniem terenów mieszkalnictwa w podziale na 8 rejonów, w tym rejon trójmiejski (A) – rejon regeneracji i uzupełnienia zabudowy mieszkaniowej (zasada 1.1.13.),

zostały uwzględnione w planie ogólnym w niżej opisany sposób.

Przy sporządzaniu planu ogólnego kierowano się zasadą rozwoju miasta „do wewnątrz” poprzez wypracowany gminny katalog stref planistycznych, który umożliwi stworzenie lokalnych oraz ponadlokalnych ośrodków funkcjonalnych ogniskujących życie społeczne miasta i północnej części Obszaru Metropolitalnego Gdańsk-Gdynia-Sopot.

Przeznaczenie obszarów pod rozwój osadnictwa oparte zostało na istniejącej oraz docelowej strukturze wielofunkcyjnej miasta ukierunkowanej na rozwoju różnorodnych funkcji, w tym mieszkaniowej, która zakłada umożliwienie działań inwestycyjnych zmierzających do poprawy warunków zagospodarowania obszarów zdegradowanych, wykluczenie niekontrolowanego rozwoju zabudowy i ograniczenie ekspansji zabudowy poza tereny zurbanizowane. W efekcie czego zapewniona zostanie zwarta i ciągła struktura miejska minimalizująca terenochłonność oraz potrzeby związane z ich obsługą, co uwzględniono poprzez m.in. przyjęcie stref planistycznych wzdłuż głównych ciągów komunikacyjnych w dostosowaniu do ich lokalizacji i typu w strukturze miasta biorąc pod uwagę możliwości inwestycyjne oraz dotychczasową politykę planistyczną.

Plan ogólny, ze względu na jego zakres ustaleń nie przesądza o możliwości etapowania rozwoju miasta. Jednocześnie rejonizacja przestrzeni w mieście Gdyni przyjęta została w planie ogólnym poprzez ustalony gminny katalog stref planistycznych, który ma zagwarantować odpowiedni dostęp do infrastruktury technicznej, systemu transportowego, podstawowych usług i przestrzeni publicznych, w dostosowaniu do aktualnego zapotrzebowania miasta, w tym uwzględniając prognozy demograficzne oraz zapotrzebowanie na zabudowę mieszkaniową wynikające z obowiązujących przepisów. W rozdziale I „Strefy planistyczne wyznaczone w planie ogólnym” szczegółowo omówiono czynniki warunkujące przedmiotowe zagadnienie.

2. W zakresie kształtowania wysokiej jakości środowiska mieszkaniowego:

- 1) zasada zapewnienia odpowiedniej dostępności terenów mieszkaniowych do:
 - a) podstawowych usług publicznych,
 - b) transportu zbiorowego,
 - c) przestrzeni publicznych, w tym przestrzeni otwartych,przy czym przez odpowiednią dostępność należy rozumieć wzajemne rozmieszczenie funkcji mieszkaniowych oraz funkcji związanych z ich bezpośrednią obsługą, zapewniające dojście piesze i dojazd rowerem w sposób bezpieczny oraz możliwie najkrótszy (zasada 1.2.1.);
- 2) zasada określania w planowaniu lokalnym standardów dostępności przestrzennej do podstawowych usług publicznych jako obowiązującego programu zagospodarowania

terenów mieszkaniowych, określającego rezerwę terenową dla potrzeb lokalizacji tych usług, proporcjonalną do liczby ludności w zasięgu ich obsługi (zasada 1.2.2.);

- 3) zasada zapewnienia odpowiedniej dostępności terenów mieszkaniowych do infrastruktury technicznej warunkującej poziom życia zgodny ze współczesnymi standardami cywilizacyjnymi, przy czym w zakresie zaopatrzenia w wodę i odprowadzanie ścieków należy uwzględnić budowę urządzeń służących do zaopatrzenia w wodę, realizowaną jednocześnie z rozwiązaniem spraw gospodarki ściekowej, w szczególności poprzez równoczesną budowę systemów kanalizacji zbiorczej i oczyszczalni ścieków (zasada 1.2.3.).

Powyższe zasady zostały uwzględnione poprzez wyznaczenie stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową (głównie wielorodzinną i jednorodzinną) w oparciu o istniejące i docelowe zagospodarowanie, uwzględniające politykę planistyczną miasta mającą na celu zapobieganie rozlewaniu się miasta oraz zapewnieniu odpowiedniego dostępu do infrastruktury technicznej, społecznej i transportowej.

W planie ogólnym nie wyznaczono standardów dostępności do infrastruktury społecznej, ze względu na krótkie ramy czasowe dotyczące uchwalenia planu ogólnego gminy, konieczność sporządzenia szczegółowych analiz oraz ich fakultatywny charakter. Jednocześnie zasadne jest podjęcie prac dotyczących powyższych zagadnień w kolejnych edycjach planu ogólnego. Brak uchwalenia planu ogólnego do końca czerwca 2026 r., przy jednoczesnym wygaszeniu studium, będzie wywoływać istotne konsekwencje ograniczające możliwość prowadzenia sprawnej polityki przestrzennej gmin.

Należy podkreślić, że w każdej strefie planistycznej w profilu podstawowym ustalony jest teren infrastruktury technicznej, który gwarantuje zapewnienie odpowiedniego dostępu do elementów infrastruktury technicznej, w dostosowaniu do aktualnych potrzeb wynikających z istniejącego oraz docelowego zagospodarowania. W rozdziale IV „Przyczyny ustalenia gminnych standardów urbanistycznych” szczegółowo omówiono czynniki warunkujące wyznaczanie stref planistycznych w planie ogólnym.

3. W zakresie racjonalizacji rozmieszczenia oraz poprawy dostępności infrastruktury społecznej i usług publicznych:

- 1) zasada lokalizacji ponadlokalnych usług publicznych z uwzględnieniem lokalizacji całodobowych lądowisk śmigłowcowych sanitarnych przy szpitalach specjalistycznych, w szczególności posiadających szpitalne oddziały ratunkowe (zasada 1.3.3.);
- 2) zasada realizacji nowych lub dostosowania istniejących obiektów i urządzeń usług publicznych z uwzględnieniem potrzeb wszystkich użytkowników, w tym osób o ograniczonej mobilności i percepcji, zgodnie z wymogami projektowania uniwersalnego (zasada 1.3.6.).

Ponadlokalne usługi publiczne z uwzględnieniem lokalizacji całodobowych lądowisk śmigłowcowych sanitarnych przy szpitalach specjalistycznych w szczególności posiadających szpitalne oddziały ratunkowe zostały uwzględnione w planie ogólnym poprzez ustalony gminny katalog stref planistycznych, który umożliwi realizację inwestycji w dostosowaniu do aktualnych potrzeb oraz lokalnych uwarunkowań.

Zasady realizacji nowych lub dostosowania istniejących obiektów i urządzeń usług publicznych z uwzględnieniem potrzeb wszystkich użytkowników, w tym osób o ograniczonej mobilności i percepcji, zgodnie z wymogami projektowania uniwersalnego zostały uwzględnione w zakresie dotyczącym ustaleń i zakresu planu ogólnego.

Istniejące oraz planowane usługi publiczne, w tym obiekty infrastruktury społecznej, zostały uwzględnione w planie ogólnym poprzez ustalenie odpowiednich stref planistycznych, uwzględniających uwarunkowania lokalizacyjne, program funkcjonalny oraz potrzeby terenowe.

4. W zakresie zapobiegania i ograniczania skutków powodzi oraz innych zagrożeń naturalnych:

- 1) zasada uwzględniania i określania w lokalnych dokumentach planistycznych rozwiązań opartych na zintegrowanym gospodarowaniu zasobami wodnymi w obrębie zlewni – w oparciu o działy wodne (zasada 1.4.7.);
- 2) zasada wskazywania w gminnych dokumentach planistycznych sposobów podnoszenia retencyjnej pojemności zlewni, jako elementów ochrony przed powodzią i suszą, a w szczególności:
 - b) zwiększenia retencji wodnej w drodze wyznaczania terenów mikroretencji obszarowej i przyobektowej,
 - c) maksymalnego zatrzymywania i zagospodarowania wód opadowych i roztopowych w miejscu opadu,
 - d) przeciwdziałania nadmiernemu uszczelnianiu terenów zurbanizowanych (zasada 1.4.9.).

Powyższe zasady uwzględniono w planie ogólnym poprzez:

- wyznaczenie oraz zabezpieczenie przed zabudową obszarów naturalnie retencjonujących wodę poprzez objęcie ich strefą otwartą SO,
- wyznaczenie rezerw terenowych wzdłuż istniejących cieków poprzez wyznaczenie strefy zieleni i rekreacji SN i strefy otwartej SO,
- zabezpieczenie rezerwy terenowej na budowę zbiorników retencyjnych w strefie infrastrukturalnej SI na ciekach: Rzeką Kacza i Potok Wiczliński,
- objęcie zespołu zróżnicowanej roślinności, głównie leśnej, w strefie krawędziowej wysoczyzny – strefie największych nachyleń – strefą otwartą SO, umożliwiającą wykluczenie zabudowy na tym terenie,
- objęcie enklaw naturalnej i półnaturalnej roślinności oraz zieleni komponowanej na terenach otwartych lub zurbanizowanych jako obszarów naturalnej retencji – strefą otwartą SO i strefą zieleni i rekreacji SN.

5. W zakresie rozwoju funkcji metropolitalnych:

- 1) zasada lokalizacji funkcji metropolitalnych w strategicznych obszarach ich rozwoju, stanowiących usystematyzowany katalog otwarty w podziale na pięć grup, z uwzględnieniem ich zróżnicowanych predyspozycji dla określonych specjalizacji:
 - a) WIELOFUNKCYJNE ŚRÓDMIEŚCIA (W):
 - ukształtowane struktury śródmiejskie w rdzeniu metropolii – Nadmorska Strefa Prestiżu Miejskiego – łącząca obszar śródmieścia z otwartym morzem. Część północna obejmuje Forum Kultury oraz Skwer Kościuszki wraz z Molem Południowym, część środkowa – osie ulic: Świętojańskiej oraz 10 Lutego w kierunku Skweru Kościuszki wraz z Kamienną Górą i jej założeniem parkowym, część południowa – Bulwar Nadmorski, biegnący wzdłuż Kamiennej Góry do Polanki Redłowskiej i łączący się z Aleją Marszałka Piłsudskiego (W4),
 - struktury śródmiejskie miast rdzenia metropolii – ukształtowane w głównych zarysach, wymagające przekształceń i/lub posiadające rezerwy terenowe – kontynuacja

Nadmorskiej Strefy Prestiżu Miejskiego: południowa część tzw. Międzytorza do projektowanej ulicy Nowa Węglowa wyłączona z granic administracyjnych Portu Gdynia wraz z rejonem Basenu Prezydenta i Basenu inż. Wendy z pirsami Dalmoru (W7),

b) USŁUGI OTOCZENIA BIZNESU (B):

- strefy śródmiejskie – tereny pomiędzy al. Zwycięstwa i linią kolejową na odcinku od Wzgórza Św. Maksymiliana w kierunku Orłowa,
- rejon istotnych obiektów generujących potencjał dla rozwoju usług otoczenia biznesu:
 - rejon Pomorskiego Parku Naukowo-Technologicznego oraz sąsiadującego z nim obszaru Redłowa Przemysłowego wraz z terenami rozwojowymi położonymi wzdłuż al. Zwycięstwa i na południe od ul. Stryjskiej w Gdyni (B2),
 - otoczenie nowych węzłów Pomorskiej Kolei Metropolitalnej w Gdyni: Stadion, Pogórze, Obłuże (B6),
 - Bałtycki Port Nowych Technologii zlokalizowany na terenach po Stoczni Gdynia,
 - otoczenie potencjalnego Portu Lotniczego Gdynia-Kosakowo – rejon ul. Derdowskiego w gminie Kosakowo,

c) BADANIA, NAUKA I INNOWACJE (N):

- tereny istniejących kampusów uczelni wyższych wraz z terenami rozwojowymi w ich bezpośrednim sąsiedztwie:
 - kampus uniwersytecki Akademii Morskiej (N5),
 - kampus Akademii Marynarki Wojennej (N6),
 - kampus Uniwersytetu Gdańskiego,
 - Międzywydziałowy Instytut Medycyny Morskiej i Tropikalnej Gdańskiego Uniwersytetu Medycznego,
- tereny o potencjale do lokalizacji nowych placówek naukowo-badawczych – rejon Chwarzno-Wiczlino, stanowiący potencjalną rezerwę 62 ha dla rozwoju instytucji badań i kształcenia wraz z zapleczem mieszkalnym (N7),

d) SPORT, REKREACJA I ZIELONA INFRASTRUKTURA (R):

- tereny zieleni rekreacyjnej – w większości urządzonej – o znaczeniu ponadlokalnym:
 - nadmorska przestrzeń przyrodniczo-rekreacyjna, rozciągająca się od terenów w Gdańsku, poprzez tereny nadmorskie strefy śródmiejskiej Sopotu, następnie nadmorską część Parku Kolibki (z planowanym do utworzenia ogrodem botanicznym), lasy komunalne Kępy Redłowskiej i Morski Park Komunalny na Polance Redłowskiej, aż do Alei Piłsudskiego i terenów Bulwaru Nadmorskiego, wraz z otoczeniem istniejącego portu jachtowego w Gdyni (R1),
 - Leśny Ogród Botaniczny Marszewo (R3),
- otwarte tereny zieleni rekreacyjnej o znaczeniu ponadlokalnym, mające potencjał do rozwoju istniejących funkcji rekreacyjnych – rozległy teren Kolibek – część zachodnia (po Wielki Kack) – przyszły teren rekreacyjno-sportowy z rezerwą na powiększenie ogrodu botanicznego (R9),
- tereny stanowiące rezerwę pod realizację terenochłonnych usług metropolitalnych – parki rozrywki, centra sportowe i rekreacyjne – rejon planowanego Parku Donas w dzielnicy Dąbrowa (obszar rezerwy pod realizację ośrodka sportów zimowych i teren rekreacyjny) (R12),

- tereny infrastruktury sportu i rekreacji o znaczeniu ponadlokalnym:
 - tereny z dominacją funkcji sportowych zlokalizowane między ul. Wołyńską a ul. Stryjską, między lasem a torami kolejowymi (R15),
 - Gdyńskie Centrum Sportowe,
- e) TERENOCHŁONNE FUNKCJE GOSPODARCZE (G):
 - tereny pod inwestycje lekkiej produkcji, baz, składów oraz usług w sąsiedztwie portów morskich oraz pod kluczową infrastrukturę logistyczną – w granicach portu morskiego w Gdyni oraz w jego zapleczu (tereny w miastach: Gdynia, Reda, Rumia, Wejherowo i gminach: Kosakowo, Wejherowo) jako Dolina Logistyczna – kompleks (około 2,015 ha) funkcji przemysłowo-usługowych na terenie lądu i wód portowych,
 - inne tereny pod inwestycje lekkiej produkcji, baz, składów oraz usług – teren w dzielnicy Wielki Kack wzdłuż ulicy Chwaszczyńskiej, na odcinku od Obwodnicy do granic miasta oraz sąsiadująca część obszaru Kaczych Buków o powierzchni 49 ha (G20),
 - tereny potencjalnej rezerwy pod funkcje terenochłonne, wymagające zmiany stanu prawnego – teren w dzielnicy Obłuże, obecnie w użytkowaniu jako teren ogrodów działkowych, o istotnym potencjale do rozwoju terenochłonnych funkcji gospodarczych z uwagi na bezpośrednie sąsiedztwo potencjalnego portu lotniczego w Kosakowie, o powierzchni 212 ha (G17).

Powyższe zostało uwzględnione w następujący sposób.

Ustalony w planie ogólnym gminny katalog stref planistycznych uwzględnia możliwość rozwoju przedmiotowych funkcji metropolitalnych, zgodnie z wyznaczonymi strategicznymi obszarami rozwoju na terenie miasta, kontynuując dotychczasową politykę planistyczną miasta Gdyni, wynikającą z obowiązujących dokumentów planistycznych, zaktualizowaną w oparciu o lokalne uwarunkowania przestrzenne. Ze względu na terenochłonność i charakter produkcyjno-gospodarczy potencjalnych inwestycji w północnych dzielnicach Gdyni, ustalony w planie ogólnym gminny katalog stref planistycznych został dostosowany do aktualnych potrzeb inwestycyjnych umożliwiających rozwój funkcji produkcyjno-gospodarczych w wytypowanych lokalizacjach.

6. W zakresie wzmocnienia całorocznej i atrakcyjnej oferty turystycznej w oparciu o zasoby i walory przyrodniczo-kulturowe, krajobrazowe i funkcje metropolitalne:

- 1) zasada harmonijnego kształtowania zagospodarowania rekreacyjnego i wypoczynkowego, realizowana m.in. poprzez:
 - a) uzależnienie rozwoju nowych terenów budownictwa letniskowego od ich wyposażenia w infrastrukturę ochrony środowiska,
 - b) uwzględnianie naturalnych właściwości terenu i ograniczanie negatywnego oddziaływania zagospodarowania rekreacyjnego i jego następstw na zasoby przyrodnicze, kulturowe i krajobrazowe (zasada 2.3.4.);
- 2) zasada kształtowania ponadregionalnych i regionalnych tras rowerowych, na które składają się m.in.: międzynarodowa trasa nr 3 (R-10) Hanzeatycka Trasa Rowerowa oraz regionalna trasa nr 133 (zasada 2.3.8.);
- 3) zasada kształtowania ponadregionalnych i regionalnych szlaków wodnych, w tym morskich żeglarskich w oparciu o Bałtyk (zasada 2.3.9.),

zostały uwzględnione w poniższy sposób.

Harmonijne kształtowanie zagospodarowania rekreacyjnego i wypoczynkowego realizowane m.in. przez uwzględnienie naturalnych właściwości terenu i ograniczanie negatywnego

zagospodarowania rekreacyjnego i jego następstw na zasoby przyrodnicze, kulturowe i krajobrazowe uwzględniono poprzez ustalenie gminnego katalogu stref planistycznych, który uwzględnia zrównoważony rozwój miasta w dostosowaniu do ww. uwarunkowań. Mając na uwadze potrzebę zapewnienia odpowiedniego udziału i ochrony poszczególnych komponentów środowiska, w każdej strefie planistycznej w planie ogólnym uwzględniono: teren zieleni naturalnej, teren zieleni urządzonej (z wyłączeniem rezerwatów, użytków ekologicznych oraz stanowiska dokumentacyjnego), teren lasu oraz teren wód, stanowiące element składowy profili funkcjonalnych poszczególnych stref planistycznych.

Ponadregionalne i regionalne trasy rowerowe, na które składają się: międzynarodowa trasa nr 3 (R-10 Hanzeatycka Trasa Rowerowa) oraz regionalna trasa nr 133, w przypadku, gdy znajdują się w liniach rozgraniczających dróg tworzących układ podstawowy: drogi ekspresowe (S), drogi główne ruchu przyspieszonego (GP), drogi główne (G) i drogi zbiorcze (Z) o ważnych funkcjach transportowych, istniejących oraz planowanych, których lokalizacja jest potwierdzona ustaleniem linii rozgraniczających teren zostały uwzględnione w strefach planistycznych komunikacyjnych SK. W przypadku, gdy przebiegają na pozostałych terenach komunikacji drogowej takich jak: planowane drogi układu podstawowego, których lokalizacja nie jest potwierdzona ustaleniem linii rozgraniczających, pozostałe drogi zbiorcze (Z), drogi lokalne (L), drogi dojazdowe (D), drogi wewnętrzne oraz poza terenami komunikacji drogowej są dopuszczone w ramach wszystkich stref planistycznych w podstawowym profilu funkcjonalnym oprócz strefy komunikacyjnej.

Kształtowanie ponadregionalnych i regionalnych szlaków wodnych – morskich żeglarskich w oparciu o Bałtyk zostało uwzględnione poprzez ustalenie gminnego katalogu stref planistycznych, który ma na celu umożliwić rozwój inwestycji wzdłuż linii brzegowej, skoncentrowanych m.in. na kształtowaniu szlaków wodnych. Należy podkreślić, że plan ogólny sporządzony został dla obszaru administracyjnego miasta Gdyni, z wyłączeniem m.in. morskich wód wewnętrznych, które powiązane są z przedmiotowym zagadnieniem, ograniczając tym samym możliwości wypracowania precyzyjnych ustaleń ich rozwoju w planie ogólnym.

7. W zakresie kształtowania racjonalnej struktury przestrzennej sieci transportowej:

- 1) zasada kształtowania podstawowego układu drogowego w rdzeniu obszaru metropolitalnego w oparciu o rusztowy układ tras przebiegających:
 - a) południkowo, który tworzą Obwodnica Zachodnia Trójmiasta (droga nr S6) oraz Trasa Średnicowa (droga nr 468), wspomagana przez pozostałe równoległe elementy głównego korytarza transportowego lokalizowane przy terenach PKP (Droga Czerwona),
 - b) równoleżnikowo, który tworzą ciąg ulic: Wielkopolska i Chwaszczyńska (droga nr 474) w Gdyni oraz Trasa Kwiatkowskiego w Gdyni,z zachowaniem funkcji tych połączeń dostosowanych do ich bezpośredniego otoczenia (zasada 2.4.2.);
- 2) zasada hierarchizacji sieci dróg ponadregionalnych i regionalnych:
 - a) według klas określających minimalne wymagania techniczne i przestrzenne usytuowania drogi:
 - drogi ekspresowe S6 i S7,
 - drogi główne ruchu przyspieszonego (GP) – połączenie drogowe od drogi nr S7 [OZT] węzeł „Gdynia Chylonia” poprzez Drogę Czerwoną do Portu Gdynia,
 - drogi główne (G):

- nr 6 (odcinek: droga nr S6 – węzeł „Strzebielino” – Wejherowo – droga nr S7 [OZT] węzeł „Gdynia Chylonia”,
 - nr 218 (odcinek: droga nr 468 Gdańsk – droga nr S6 węzeł „Gdańsk Osowa” – droga nr S6/S7 węzeł „Chwaszczyno”),
 - Trasa Kwiatkowskiego w Gdyni,
 - Obwodnica Północna Aglomeracji Trójmiasta – OPAT (odcinek od węzła „Droga Czerwona” w Gdyni do Redy),
 - nr 468,
 - nr 274,
 - nowe odcinki dróg wojewódzkich,
- b) z zachowaniem następujących zasad szczegółowych:
- dla dróg klasy G i Z na wniosek zarządcy drogi można przyjąć wyższą klasę,
 - w przypadku zmiany przebiegu drogi np. zmiana klasy G na Z (zasada 2.4.4.);
- 3) zasada hierarchizacji węzłowej infrastruktury służącej integracji transportu pasażerskiego w rejonie stacji i przystanków kolejowych, dworców autobusowych i portów lotniczych, wyróżniając:
- a) węzeł integracyjny krajowy (K) Gdynia Główna,
 - b) węzły integracyjne metropolitalne (M), w tym Gdynia-Chylonia, Gdynia-Karwiny, Gdynia-Wzgórze Św. Maksymiliana,
 - c) węzły integracyjne lokalne (L): Gdynia-Cisowa, Gdynia-Grabówek, Gdynia-Orłowo, Gdynia-Redłowo, Gdynia-Stocznia, Gdynia-Obłuże,
 - d) przystanki zintegrowane (PZ): Gdynia Leszczynki, Gdynia Oksywie, Gdynia Stadion (zasada 2.4.7.),

zostały uwzględnione w planie ogólnym i omówione w rozdziale XI „Sposób uwzględnienia w planie ogólnym uwarunkowań rozwoju przestrzennego Gdyni wynikających z rozmieszczenia istniejących i planowanych obiektów infrastruktury transportowej wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami w zagospodarowaniu”.

8. W zakresie zwiększania stopnia bezpieczeństwa energetycznego i sprawności systemów produkcji, przesyłu i dystrybucji energii elektrycznej i ciepłej, gazu, ropy naftowej oraz produktów ropopochodnych – zasada rozmieszczenia obszarów pod lokalizację biogazowni (z wyłączeniem biogazowni rolniczych) o mocy powyżej 0,5 MW, z uwzględnieniem ich strefy ochronnej o szerokości nie mniejszej niż 300 metrów od istniejącej i planowanej zabudowy mieszkaniowej, z uwzględnieniem warunków wietrznych (zasada 2.5.4.).

W Gdyni nie przewiduje się realizacji biogazowni, dlatego nie zostały określone zasady rozmieszczenia obszarów pod lokalizację biogazowni o mocy powyżej 0,5 MW. W planie ogólnym profil dodatkowy „teren biogazowni” nie został wskazany w żadnej ze stref planistycznych.

9. W zakresie kształtowania struktur przestrzennych wspierających zdolności obronne państwa – zasada bezwzględnego zachowania i ochrony terenów i obiektów służących potrzebom obronności i bezpieczeństwa państwa, na które składają się w szczególności:

- 1) 4 wojskowe obiekty lotnicze (w tym Gdynia Oksywie),
- 2) 2 obiekty Marynarki Wojennej (w tym Baza Logistyczna Marynarki Wojennej RP i Port Wojenny w Gdyni),
- 3) pozostałe tereny zamknięte oraz elementy infrastruktury transportowej (zasada 2.6.3.).

Plan ogólny sporządzony został dla obszaru administracyjnego miasta Gdyni, z wyłączeniem morskich wód wewnętrznych oraz terenów zamkniętych innych niż ustalane przez ministra właściwego do spraw transportu, nie obejmując granicami m.in. obiektów Marynarki Wojennej. Plan ogólny, ze względu na jego zakres ustaleń, nie przesądza o możliwości kształtowania struktur przestrzennych wspierających zdolności obronne. Niezależnie od powyższego, w planie ogólnym uwzględniono elementy wynikające m.in. z powierzchni ograniczających dla lotnisk oraz wzięto pod uwagę tereny infrastruktury technicznej mające służyć potrzebom obronności i bezpieczeństwa państwa, m.in. istniejący i docelowy układ dróg wyższych klas (Obwodnica Trójmiasta, Droga Czerwona itd.), które objęto strefą komunikacyjną SK lub infrastrukturalną SI.

10. W zakresie zachowania i odtwarzania zasobów środowiska przyrodniczego i jego spójności:

- 1) zasada zachowania i kształtowania spójności regionalnego systemu ekologicznego, w skład którego wchodzi istniejące obszary chronione oraz obszary potencjalne do objęcia ochroną (cenne przyrodniczo), a także system płatów i korytarzy ekologicznych, który tworzy Trójmiejski Płat Ekologiczny (zasada 3.1.1.);
- 2) zasada zachowania ciągłości przestrzennej i funkcjonalnej ekosystemów leśnych i dolinnych (zwłaszcza w obszarach korytarzy ekologicznych) w miejscach przecięcia z infrastrukturą transportową o charakterze barier antropogenicznych – w szczególności dróg klas: A, S i GP oraz linii kolejowych – za pomocą wyznaczania i budowy przejść dla zwierząt oraz stosowania nietransparentnych ekranów osłonowych na trasach migracji ptaków (zasada 3.1.3.,.).

Powyższe zasady zostały uwzględnione w poniższy sposób:

- główne elementy osnowy ekologicznej miasta mieszczą się w wyznaczonych strefach otwartych SO, w celu ich ochrony przed eksploatacją oraz ekspansją zabudowy,
- objęcie przede wszystkim strefą otwartą SO: Lasów Wejherowskich i Lasów Oliwskich oraz powiązanych z nimi obszarów roślinności nieleśnej, tworzących Trójmiejski Płat Ekologiczny, w większości objętych ochroną przyrody jako Trójmiejski Park Krajobrazowy i obejmujących także 3 rezerваты przyrody; w szczególnych przypadkach objęcie strefą zieleni i rekreacji SN lub innymi strefami na podstawie ustaleń planu ochrony TPK,
- objęcie strefą otwartą SO lub strefą zieleni i rekreacji SN lasów strefy nadbrzeżnej Kępy Oksywskiej, Kępy Redłowskiej i Kolibek oraz powiązanych z nimi obszarów roślinności nieleśnej, w tym rezerwatu przyrody „Kępa Redłowska” i części ostoi Natura 2000 „Klify i Rąfy Kamienne Orłowa” PLH220105, położonych w zasięgu Korytarza PołudniowoBałtyckiego Migracji Ptaków,
- objęcie enklaw naturalnej i półnaturalnej roślinności oraz zieleni komponowanej o powierzchni min. 0,5 ha, które są położone w strefie czynnych powiązań przyrodniczych, strefą otwartą SO lub strefą zieleni i rekreacji SN,
- objęcie odcinków dolin rzeki Kaczej oraz Potoku Wiczlińskiego, pozwalających na utrzymanie powiązań przyrodniczych Lasów Wejherowskich z systemem przyrodniczym poza granicami Gdyni strefą otwartą SO lub strefą zieleni i rekreacji SN,
- objęcie wszystkich form zieleni wydzielonych w mpzp lub użytkowaniu gruntów zlokalizowanych wzdłuż cieków na terenach zurbanizowanych strefą otwartą SO lub strefą zieleni i rekreacji SN, w przypadku objęcia inną strefą niż SO i SN w profilu dodatkowym dopuszczenie terenów zieleni naturalnej lub lasu pozwalających na kształtowanie obudowy biologicznej cieków w ramach pasm potencjalnych powiązań przyrodniczych.

Plan ogólny, ze względu na jego zakres ustaleń, nie przesądza o możliwości wyznaczania i budowy przejść dla zwierząt oraz stosowania nietransparentnych ekranów osłonowych na trasach migracji ptaków.

11. W zakresie ograniczenia emisji zanieczyszczeń środowiska:

- 1) zasada ograniczania stosowania indywidualnych systemów zbierania i oczyszczania ścieków bytowych na obszarach aglomeracji ściekowych (zasada 3.3.1.);
- 2) zasada uwzględniania w dokumentach planistycznych gmin uwarunkowań wynikających z planu gospodarki odpadami dla województwa pomorskiego (zasada 3.3.11.),

zostały uwzględnione w planie ogólnym i omówione w rozdziale XII „Sposób uwzględnienia w planie ogólnym uwarunkowań rozwoju przestrzennego Gdyni wynikających z rozmieszczenia istniejących i planowanych obiektów infrastruktury technicznej wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami w zagospodarowaniu”.

12. W zakresie wzmacniania relacji funkcjonalno-przestrzennych miejskich obszarów funkcjonalnych z wykorzystaniem ich zróżnicowanych potencjałów:

- 1) zasada wzmacniania spójności funkcjonalno-przestrzennej obszaru oraz jego powiązań zewnętrznych (zasada 4.1.2.);
- 2) zasada wzmacniania potencjałów wewnętrznych, wynikających ze specyfiki położenia i charakteru obszaru, decydujących o konkurencyjności miejskiego obszaru funkcjonalnego (zasada 4.1.3.).

Powyższe zasady zostały uwzględnione w planie ogólnym poprzez kontynuację dotychczasowej polityki planistycznej miasta wynikającej m.in. ze studium oraz mpzp, której głównym celem jest wzmocnienie potencjałów wewnętrznych oraz spójności funkcjonalno-przestrzennej Gdyni, w tym powiązań z gminami sąsiednimi, które poprzez ustalony gminny katalog stref planistycznych mają przyczynić się do rozwoju Obszaru Metropolitalnego Gdańsk-Gdynia-Sopot.

13. Na obszarze miasta Gdyni w Planie zagospodarowania przestrzennego województwa pomorskiego 2030 zostały zlokalizowane inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, o których mowa w art. 39 ust. 3 pkt 3 i ust. 5 upzp (uwzględnione w dokumentach przyjętych przez Sejm RP, Radę Ministrów, właściwego ministra lub Sejmik Województwa Pomorskiego):

- 1) inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym w Gdyni będące zadaniami samorządu województwa:
 - a) Pomorskie Kąpieliska – zwiększenie liczby bezpiecznych kąpielisk na terenie Województwa Pomorskiego,
 - b) Pomorskie Trasy Rowerowe,
 - c) Przebudowa pomieszczeń Budynku nr 28 (ul. Huzarska 1) na potrzeby Kompleksu Poradni Przyszpitalnych wraz z Centralną Rejestracją w Szpitalu Morskim im. PCK – Szpitalu Pomorskie sp. z o.o.,
 - d) Przebudowa oraz modernizacja Oddziału Neurologicznego i Oddziału Udarowego Szpitala im. św. Wincentego a Paulo – Szpitalu Pomorskie sp. z o.o.,
 - e) Rozbudowa i wyposażenie SOR wraz z budową lądowiska dla śmigłowców ratunkowych w Szpitalach Wojewódzkich w Gdyni sp. z o.o.,
 - f) Budowa lądowiska dla śmigłowców ratunkowych przy Szpitalnym Oddziale Ratunkowym w Szpitalu św. Wincentego a Paulo w Gdyni,

- g) Dostosowanie do obowiązujących przepisów prawa budynku wysokiego w Szpitalu św. Wincentego a Paulo w Gdyni – Szpitalu Pomorskie sp. z o.o.

Inwestycje uwzględniono w zakresie dotyczącym ustaleń i zakresu planu ogólnego. Ustalony w planie ogólnym gminny katalog stref planistycznych umożliwia realizację przedmiotowych inwestycji.

- 2) inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym w Gdyni niebędące zadaniami samorządu województwa:

- a) Prace na alternatywnym ciągu transportowym Bydgoszcz – Trójmiasto, obejmującym linie 201 i 203, etap I i II – wraz z elektryfikacją wraz z budową łącznicy Łąg Południe – Łąg Wschód pomiędzy liniami kolejowymi nr 201 i 203,
- b) Poprawa dostępu kolejowego do portu morskiego w Gdyni,
- c) Modernizacja linii kolejowej E 65/C-E 65 na odcinku Warszawa – Gdynia w zakresie warstwy nadrzędnej LCS, ERTMS/ETCS/ GSM-R, DSAT oraz zasilania układu trakcyjnego,
- d) Prace na linii kolejowej nr 202 na odcinku Gdynia Chylonia – Słupsk,
- e) Rozwój kolei aglomeracyjnej (w zakresie infrastruktury SKM),
- f) Budowa terminalu promowego w porcie Gdynia,
- g) Pogłębienie toru podejściowego i akwenów w porcie Gdynia,
- h) Przebudowa nabrzeży w porcie Gdynia,
- i) Rozbudowa terminalu paliwowego na falochronie Portu Gdynia,
- j) Rozbudowa dostępu kolejowego do zachodniej części Portu Gdynia,
- k) Budowa gazociągu DN 700 Szczecin – Gdańsk,
- l) Budowa, rozbudowa i modernizacja oczyszczalni ścieków w ramach aglomeracji ściekowych powyżej 2.000 RLM – aglomeracja ściekowa Gdynia,
- m) Budowa, rozbudowa i modernizacja kanalizacji sanitarnej w ramach aglomeracji ściekowej powyżej 2000 RLM – aglomeracja ściekowa Gdynia,
- n) Inwestycje wynikające z Planu gospodarki odpadami,
- o) Sztuczne zasilanie; umocnienia brzegowe Nowy Port – Orłowo (km 69,2-81,1),
- p) Sztuczne zasilanie; umocnienia brzegowe Redłowo – Kamienna Góra (km 83,5-85,3),
- q) Sztuczne zasilanie; umocnienia brzegowe Oksywie – Mechelinki (km 89,1-96,6),
- r) Monitoring i badania dotyczące ustalenia aktualnego stanu brzegu morskiego – Zatoka Gdańska (km 48,5-124),
- s) Pomorskie Trasy Rowerowe o znaczeniu międzynarodowym R-10 i WTR R-9 – wybudowanie dwóch oznakowanych szlaków rowerowych z dedykowaną infrastrukturą o międzynarodowych standardach,
- t) Modernizacja infrastruktury dla systemu dowodzenia i kontroli,
- u) Infrastruktura dla sił wzmocnienia NATO – modernizacja Portu Morskiego Gdynia, w tym inwestycje celu publicznego, które zostały umieszczone na listach rezerwowych,
- v) Realizacja Obwodnicy Północnej Aglomeracji Trójmiejskiej,
- w) Przebudowa wejścia południowego do portu w Gdyni,
- x) Budowa i modernizacja systemu odprowadzania wód opadowych w ramach kontynuacji programu ochrony wód Zatoki Gdańskiej.

Inwestycje uwzględniono w zakresie dotyczącym ustaleń i zakresu planu ogólnego. Ustalony w planie ogólnym gminny katalog stref planistycznych umożliwia realizację przedmiotowych inwestycji.

VII. SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA W PLANIE OGÓLNYM UWARUNKOWAŃ ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GDYNI WYNIKAJĄCYCH Z OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŚRODOWISKA

1. Formy ochrony przyrody oraz ich otuliny (13b pkt 3 lit. a upzp)

Spośród form ochrony przyrody wskazanych w ustawie z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2024 r. poz. 1478, 1940) w granicach Gdyni występują:

1) cztery rezerваты przyrody:

- a) „Cisowa” – obecnie funkcjonujący na podstawie zarządzenia Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Gdańsku z dnia 5.08.2024 r. (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego z 2024 r. poz. 3565), rezerwat posiada plan ochrony ustanowiony zarządzeniem Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Gdańsku z dnia 8.10.2024 r. (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego z 2024 r. poz. 4230),
- b) „Kacze Łęgi” – utworzony zarządzeniem Ministra Leśnictwa i Przemysłu Drzewnego z dnia 22.04.1983 r. (M. P. z 1983 r. nr 16, poz. 91),
- c) „Łęg nad Sweliną” – utworzony rozporządzeniem nr 11/2005 Wojewody Pomorskiego z dnia 20.06.2005 r. (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego z 2005 r. nr 66, poz. 1236),
- d) „Kępa Redłowska” – kontynuujący ochronę rezerwatu utworzonego w 1938 r., obecnie funkcjonujący na podstawie rozporządzenia nr 49/2001 Wojewody Pomorskiego z dnia 23.03.2001 r. (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego z 2001 r. nr 27, poz. 283); rezerwat posiada plan ochrony ustanowiony zarządzeniem nr 6/2010 Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Gdańsku z dnia 7.04.2010 r. (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego z 2010 r. nr 97, poz. 1897);

2) Trójmiejski Park Krajobrazowy (częściowo), obecnie funkcjonujący na podstawie uchwały nr 143/VII/11 Sejmiku Województwa Pomorskiego z dnia 27.04.2011 r. (Dz. Urz. Pomorskiego z 2011 r. nr 66, poz. 1458), zmienionej uchwałą nr 263/XXIV/16 Sejmiku Województwa Pomorskiego z dnia 25.07.2016 r. (Dz. Urz. Pomorskiego z 2016 r., poz. 2946);

3) osiem użytków ekologicznych, w 7 przypadkach utworzonych uchwałami Rady Miasta Gdyni, w 1 przypadku („Jar Swelini”) zarządzeniem nr 183/2000 Wojewody Pomorskiego (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego z 2000 r. Nr 115, poz. 738);

4) stanowisko dokumentacyjne przyrody nieożywionej „Klif Oksywski”, utworzone zarządzeniem nr 162/99 Wojewody Pomorskiego z dnia 16.11.1999 r. (Dz. U. z 1999 r. nr 121, poz. 1072);

5) 80 pomników przyrody, utworzonych w różnym okresie, przez różne organy, od 2001 r. także uchwałami Rady Miasta Gdyni;

6) część lądowa specjalnego obszaru ochrony siedlisk Klify i Rafy Kamienne Orłowa, wyznaczonego rozporządzeniem Ministra Klimatu i Środowiska w sprawie specjalnego obszaru ochrony siedlisk Klify i Rafy Kamienne Orłowa (PLH220105) z dnia 13.07.2021 r. (Dz. U. z 2021 r., poz. 1367).

Trzy rezerваты przyrody: „Cisowa”, „Kacze Łęgi” i „Łęg nad Sweliną” są zlokalizowane w obrębie kompleksów Lasów Wejherowskich i Lasów Oliwskich, w granicach Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego (TPK).

Rezerwat „Kępa Redłowska”, o powierzchni 121,91 ha obejmuje większą część lasów nadbrzeżnych na Kępie Redłowskiej oraz fragment klifowego brzegu Zatoki Puckiej. Od lasów strefy krawędziowej Wysoczyzny Pojezierza Kaszubskiego i obszaru TPK oddziela go

zabudowa miejska kilku dzielnic Gdyni (Orłowo, Redłowo, Wzgórze Św. Maksymiliana, Mały Kack) oraz główne trasy komunikacyjne, do których należą al. Zwycięstwa i linie kolejowe nr 202 i 250.

Trójmiejski Park Krajobrazowy w Gdyni zajmuje powierzchnię ok. 5384 ha, co stanowi ok. 40% lądowej powierzchni miasta. Obejmuje swoimi granicami największe i najważniejsze kompleksy leśne oraz związane z nimi zespoły roślinności nieleśnej, skupione w rejonie strefy krawędziowej wysoczyzny morenowej. Strefa ta stanowi geomorfologiczny unikat w skali europejskiej. Wraz z zawartymi w kompleksach leśnych zasobami kulturowymi TPK chroni najbardziej wartościowy zasób przyrodniczo-krajobrazowy aglomeracji trójmiejskiej. Wokół TPK utworzono otulinę, obejmującą na terenie Gdyni większość obszaru Chwarzna-Wiczlina, Dąbrowy, Karwin, Wielkiego Kacka, a także części Małego Kacka i Orłowa. Szczegółowe warunki, zasady i rekomendacje ochrony, zagospodarowania oraz użytkowania obszaru parku krajobrazowego formułuje plan ochrony Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego, przyjęty uchwałą nr 583/XLVII/22 Sejmiku Województwa Pomorskiego z dnia 24.10.2022 r. (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego z 2022 r. poz. 4268).

Najliczniejsza grupa użytków ekologicznych chroni niewielkie obiekty reprezentujące ekosystemy wodne, torfowiskowe lub łąkowe, rozproszone na wysoczyznowej wierzchowinie w rejonie Dąbrowy. Użytkiem ekologicznym jest również chroniony zespół muraw, podmokłości i zarośli w niecce nieistniejącego już Jeziora Wielkokackiego („Jezioro Kackie”). Użytek ekologiczny „Jar Swelini” znajduje się na granicy Gdyni i Sopotu, po wschodniej stronie al. Zwycięstwa. Chroni rozcięcie erozyjne i dolinę potoku uchodzącego do morza z naturalnymi procesami morfologicznymi i sukcesyjnymi roślinności.

Jedyne w Gdyni stanowisko dokumentacyjne przyrody nieożywionej „Klif Oksywski” zlokalizowane jest w północno-wschodniej części miasta i obejmuje fragment aktywnego brzegu klifowego Kępy Oksywskiej w dzielnicy Babie Doły.

Pomniki przyrody, w liczbie 80, występują w dużym rozproszeniu na obszarze całej Gdyni, głównie jednak na terenach leśnych strefy krawędziowej. Większość spośród pomników przyrody to drzewa lub grupy drzew, występują też głazy narzutowe, grupy głazów i pnącza. Przepisy ochronne dotyczące pomników przyrody wprowadzają lokalne ograniczenia dla zagospodarowania.

Wzdłuż brzegu morskiego lądowa część Gdyni sąsiaduje z obszarem specjalnej ochrony ptaków (OSOP) w sieci Natura 2000 „Zatoka Pucka” PLB 220005, obejmującym część wód Zatoki Gdańskiej. Na północno-wschodnim krańcu graniczy ze specjalnym obszarem ochrony siedlisk (SOOS) „Zatoka Pucka i Półwysep Helski” PLH 220032. W południowo-wschodniej części miasta specjalny obszar ochrony siedlisk Klify i Rafy Kamienne Orłowa PLH220105 obejmuje także tereny lądowe Gdyni. Granice SOOS biegną granicami rezerwatu „Kępa Redłowska” oraz włączają do ostoi fragment brzegu morskiego Kolibek. Na lądzie, w obrębie granic miasta powierzchnia obszarów Natura 2000 wynosi 135 ha.

Wszystkie obowiązujące powierzchniowe formy ochrony przyrody uznano za ważne jako źródło rekomendacji do ustaleń planu ogólnego i wymagające określenia indywidualnych wskazań. Jednocześnie wszystkie one wchodziły w skład większych kompleksów przyrodniczych: lasów i powiązanych z nimi siedlisk w strefie krawędziowej wysoczyzny oraz w strefie brzegowej morza lub mniejszych enklaw zbiorowisk leśnych i nieleśnych, zachowanych wśród dawnych gruntów rolnych, w tym obecnie podlegających urbanizacji. W związku z powyższym, odnoszące się do nich propozycje ustaleń były jednocześnie częścią zapisów kierowanych do większych obszarów, obejmujących te obiekty.

W planie ogólnym w przypadku rezerwatów przyrody i użytków ekologicznych rekomendacje uwzględniono poprzez objęcie obiektów strefą planistyczną otwartą SO z wykluczeniem w profilu dodatkowym terenów elektrowni i biogazowni. Stanowisko dokumentacyjne przyrody nieożywionej w przeważającej części również należy do strefy otwartej SO. W miejscu lokalizacji terenu morskiej przystani rybackiej Gdynia-Obłuże, swoimi granicami obejmującej odcinek zbocza klifowego, została wyznaczona strefa zieleni i rekreacji SN, w profilu dodatkowym zawierająca wyłącznie tereny: zieleni naturalnej, lasu, usług sportu i rekreacji. Plany ochrony sporządzone dla rezerwatów przyrody „Kępa Redłowska” oraz „Cisowa” nie mają bezpośredniego przełożenia na ustalenia planu ogólnego. Ich zapisy albo stosują się poprzez obowiązujące na terenach przyległych mpzp („Kępa Redłowska”) albo dotyczą otaczających rezerwat terenów leśnych („Cisowa”) i prowadzonej na nich gospodarki leśnej, regulowanej wyłącznie przez właściwe dla niej dokumenty.

W granicach Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego strefą otwartą SO w większości zostały objęte grunty leśne, z wyjątkiem tych fragmentów, które uzyskały wcześniej zgodę na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze i nieleśne na podstawie obowiązujących dokumentów planistycznych lub decyzji administracyjnych. W profilu dodatkowym wykluczono tereny elektrowni i biogazowni. Do strefy otwartej SO zaliczono także tereny nieleśne bez zabudowy i nieprzeznaczone do zabudowy ustaleniami planów miejscowych lub decyzji administracyjnych. Inne tereny objęto strefami planistycznymi odpowiadającymi ich aktualnemu zagospodarowaniu i ustalonemu przeznaczeniu, uwzględniając w tym rekomendacje planu ochrony TPK. Obszar Leśnego Ogrodu Botanicznego „Marszewo”, jako obszar rozwoju funkcji społecznie istotnych, uzupełniających gospodarkę leśną został objęty strefą zieleni i rekreacji SN. Poza granicami strefy otwartej SO wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej z reguły ustalono na poziomie co najmniej 60%, z wyjątkami wynikającym z zapisów obowiązujących mpzp, obejmującymi m.in. strefę cmentarzy SC.

W planie ogólnym uwzględniono tylko te rekomendacje zawarte w planie ochrony TPK, które miały wyraźne odniesienie przestrzenne i ich treść można było przełożyć na dobór ewentualnego zakresu możliwych funkcji lub formę zagospodarowania terenu. W ten sposób na właściwych obszarach uwzględniono wskazania:

- 1) zachowania krajobrazu leśnego (BK_I) – wyznaczając strefę otwartą SO;
- 2) modyfikacji lub rozwoju zainwestowania (BM_VI) – wyznaczając inne strefy funkcjonalne, odpowiadające aktualnemu zagospodarowaniu lub ustalonemu już przeznaczeniu;
- 3) rekomendowane do włączenia do Parku (C_IV) – wyznaczając strefę otwartą SO;
- 4) ochrony ekspozycji strefy krawędziowej (C_VIII) – wyznaczając strefę otwartą SO lub ustalając dla strefy wielofunkcyjnej SW wskaźniki i parametry zabudowy i zagospodarowania terenu nie kolidujące z intencją rekomendacji planu ochrony.

W ustaleniach planu ogólnego nie uwzględniono rekomendacji planu ochrony TPK wskazującej obszar zachowania zewnętrznej ekologicznej łączności przestrzennej (C_VI), na terenie Gdyni, obejmujący znaczną część dzielnicy Mały Kack i fragment dzielnicy Orłowo, a mający zapewnić powiązanie Lasów Wejherowskich na północy z Lasami Oliwskimi na południu. Ze względu jednak na stopień rozwoju miejskiej zabudowy i infrastruktury, przede wszystkim drogowej, wykreowanie funkcjonującego powiązania przyrodniczego obu kompleksów leśnych jest obecnie niemożliwe. Do projektu planu ogólnego nie przyjęto również rekomendacji obszarów do ochrony w formie użytków ekologicznych (C_II_2) i obszarów do ochrony w formie stanowisk dokumentacyjnych przyrody nieożywionej (C_II_3). Wszystkie te obiekty nie wymagają odrębnego ujęcia w planie ogólnym, znajdują się już na obszarze

chronionym (TPK) objętym stosownymi ustaleniami, umożliwiającymi przyszłe utworzenie nowych form ochrony.

Odrębnych wskazań do planu ogólnego nie formułowano w przypadku pomników przyrody, ponieważ są to obiekty niewielkie w skali miasta, których istnienie jest możliwe do uregulowania pod nadzorem prawa w obrębie różnych funkcji i form zagospodarowania, tworzących różne strefy planistyczne.

Obszar Natura 2000 Klify i Rąfy Kamienne Orłowa PLH220105, podobnie jak otulina Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego jako obiekty obszarowo rozległe o bardzo zróżnicowanym zagospodarowaniu i jego relacji ze środowiskiem nie dają się ująć w strefę o jednolitym standardzie urbanistycznym. Akceptują różne formy przeznaczenia terenu i nie jest konieczne utworzenie odrębnej strefy planistycznej. Obecny w lądowej części Gdyni fragment specjalnego obszaru ochrony siedlisk PLH220105 zlokalizowany jest w obrębie kompleksu lasów nadbrzeżnych i w planie ogólnym znajduje się w strefie otwartej SO lub fragmentami w strefie zieleni i rekreacji SN. Niezależnie od tego, poziom ochrony zagwarantowany i ustalony jest ustawowo oraz na podstawie przepisów szczegółowych. W granicach otuliny TPK strefy planistyczne zostały ustalone zgodnie z istniejącym i planowanym miejscowym zagospodarowaniem i użytkowaniem terenu. Wyznaczone strefa otwarta SO i strefa zieleni i rekreacji SN zabezpieczają najbardziej znaczące zespoły zieleni, w tym rodzinne ogrody działkowe oraz te odgrywające rolę w podtrzymaniu czynnych jeszcze powiązań przyrodniczych lasów TPK z wnętrzem wysoczyzny Pojezierza Kaszubskiego.

Wszystkie ujęte w planie ogólnym formy ochrony przyrody pozostały poza obszarem uzupełnienia zabudowy.

2. Obszary szczególnego zagrożenia powodzią, wały przeciwpowodziowe oraz pasy o szerokości 50 m od stopy wału (art. 13b pkt 3 lit. b upzp)

W wyniku przeglądu i aktualizacji Wstępnej Oceny Ryzyka Powodziowego (WORP 2018), zgodnie z wymaganiami Dyrektywy 2007/60/WE Parlamentu Europejskiego i Rady z dnia 23 października 2007 r. w sprawie oceny ryzyka powodziowego i zarządzania nim” (Dz. U. UE. L. 288/27 z 2007r.) dla terenu miasta Gdyni wyznaczono obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi, dla których sporządzone zostały, przez Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie oraz Dyrektora Urzędu Morskiego w Gdyni, mapy zagrożenia powodziowego od strony rzek oraz mapy zagrożenia powodziowego od strony morza, w tym morskich wód wewnętrznych (wydanie 2019, 2022). Na mapach zagrożenia powodziowego wskazano:

- 1) obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi 0,2% (raz na 500 lat) lub na których istnieje prawdopodobieństwo wystąpienia zdarzenia ekstremalnego;
- 2) obszary szczególnego zagrożenia powodzią, obejmujące:
 - a) obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1% (raz na 100 lat),
 - b) obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10% (raz na 10 lat).

Dla obszarów zawartych na mapach zagrożenia powodziowego sporządzono również mapy ryzyka powodziowego, na których przedstawia się potencjalnie negatywne skutki związane z powodzią.

Obszary zagrożenia powodzią od strony rzek, jak i morza, w tym morskich wód wewnętrznych w skali całego miasta nie mają znaczącego, przestrzennego zasięgu. Mają one znaczenie jedynie lokalne i miejscowe, w bezpośrednim sąsiedztwie cieków jak i na styku lądu i morza, głównie w rejonie terenów portowych i niskiego brzegu. Stąd jako uwarunkowanie do ustalania rozwiązań wprowadzanych do planu ogólnego miasta przyjęto najszerszy zasięg ewentualnego zagrożenia jaki reprezentują obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie lub na których istnieje prawdopodobieństwo wystąpienia zdarzenia ekstremalnego. W przypadku obszarów szczególnego zagrożenia powodzią zasięg ich występowania jest węższy niż obszarów o niskim prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi.

W przypadku powodzi od strony morza i morskich wód wewnętrznych obejmują one przede wszystkim tereny plaż oraz zabudowane fragmenty terenów portowych i przyportowych w rejonie nabrzeży. Zgodnie z ustaleniami Planu zarządzania ryzykiem powodziowym dla obszaru dorzecza Wisły ochrona przeciwpowodziowa będzie polegała na indywidualnym, technicznym zabezpieczeniu poszczególnych obiektów oraz organizacyjnym przygotowaniu służb miejskich i zarządców terenów. Mapy ryzyka powodziowego nie wskazują na obecność, w strefie zagrożenia, instalacji mogących powodować znaczne zanieczyszczenie poszczególnych elementów przyrodniczych albo środowiska jako całości, zakładów stwarzających zagrożenie wystąpieniem poważnej awarii przemysłowej ani potencjalnych ognisk zanieczyszczeń. W przypadku powodzi od strony rzek obszar zagrożenia mieści się na ogół w korytach cieków. Miejsca szerszego, potencjalnego zalewu są sporadyczne i dotyczą zwykle powierzchni nie objętych jeszcze miejską zabudową.

Ustalony w planie ogólnym gminny katalog stref planistycznych uwzględnia lokalne uwarunkowania przestrzenne wynikające z zasięgu obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, w sposób dostosowany do zakresu ustaleń planu ogólnego. Na powyższych terenach ustalono różnorodny katalog stref planistycznych, uwzględniający dotychczasowy sposób zagospodarowania terenów oraz ograniczone możliwości zabudowy.

Na obszarach objętych mpzp ograniczono wyznaczenie obszaru uzupełnienia zabudowy oraz kontynuowana jest dotychczasowa polityka planistyczna wynikająca z obowiązujących mpzp, uwzględniająca ochronę przeciwpowodziową. Na obszarach, na których nie obowiązują mpzp, ustalony gminny katalog stref planistycznych uwzględnia lokalne uwarunkowania przestrzenne oraz istniejący charakter zagospodarowania terenów. W przypadku terenów zurbanizowanych, zabudowanych lub zagospodarowanych w sposób odmienny od naturalnego, ustalony zasięg obszaru uzupełnienia zabudowy oraz profile stref planistycznych uwzględniają potencjał inwestycyjny na terenach, które nie będą miały istotnego wpływu na ryzyko powodzi, umożliwiając działania inwestycyjne na podstawie decyzji administracyjnych np. na terenach portowo-przemysłowych w rejonie basenów portowych objętych strefą SI. W przypadku terenów, na których przeważająca część posiada obecnie niezurbanizowany i naturalny charakter, a potencjalne nowe zagospodarowanie mogłoby mieć istotny wpływ na ryzyko związane z zagrożeniem powodzią, w planie ogólnym nie wyznaczono obszaru uzupełnienia zabudowy oraz ustalono profile stref planistycznych, uwzględniające możliwość ochrony przeciwpowodziowej oraz kontrolowany rozwój zabudowy, który będzie przedmiotem szczegółowych analiz na etapie sporządzania mpzp, np. na terenach wzdłuż Strugi Cisowskiej w rejonie ul. Hutniczej objętych strefą SP.

Dodatkowo, mając na uwadze potrzebę zapewnienia odpowiedniego udziału poszczególnych komponentów środowiska, w szczególności terenów zieleni istotnych w przypadku obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, w każdej strefie planistycznej uwzględniono: teren zieleni

naturalnej, teren zieleni urządzonej (z wyłączeniem rezerwatów, użytków ekologicznych oraz stanowiska dokumentacyjnego), teren lasu oraz teren wód, stanowiące element składowy profili funkcjonalnych poszczególnych stref planistycznych.

Zgodnie z treścią map zagrożenia powodziowego, map ryzyka powodziowego, map zagrożenia powodziowego od strony morza, w tym morskich wód wewnętrznych i map ryzyka powodziowego od strony morza, w tym morskich wód wewnętrznych na terenie Gdyni nie występują wały przeciwpowodziowe. Nie sporządzono również dla obszaru Gdyni map zagrożenia powodziowego dla terenów narażonych na zalanie w przypadku uszkodzenia lub zniszczenia wału przeciwpowodziowego lub wału przeciwsztormowego, wymienionych w art. 169 ust. 2 pkt 3 ustawy Prawo wodne.

3. Obszary gruntów zmeliorowanych (art. 13b pkt 3 lit. c upzp)

Na podstawie ewidencji urządzeń melioracji wodnych oraz zmeliorowanych gruntów, prowadzonej zgodnie z art. 196 ust. 14 ustawy Prawo wodne, na terenie Gdyni nie występują urządzenia melioracji wodnych i obszary gruntów zmeliorowanych.

4. Tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi oraz tereny, na których występują te ruchy (art. 13b pkt 3 lit. d upzp)

Silnie zróżnicowane ukształtowanie powierzchni ziemi powoduje, że zagrożenia osuwaniem się mas ziemnych występują w granicach miasta w wielu miejscach i niekiedy na obszarach o znacznych powierzchniach. Terenami potencjalnie narażonymi na osuwanie się mas ziemnych są:

- 1) brzegi klifowe;
- 2) strefy krawędziowe wysoczyzny i kęp wysoczyznowych;
- 3) zbocza rynien i dolin wciętych w powierzchnię wysoczyznową;
- 4) inne obszary o znacznych deniwelacjach terenu i nachyleniu stoków przekraczającym 15°.

Wszystkie brzegi klifowe należy uznać za zagrożone aktywnością w związku z postępującą abrazją morską, zwłaszcza w warunkach notowanego, stałego wzrostu poziomu morza. Strefy krawędziowe wysoczyzn, zwłaszcza wysoczyzny pojeziernej, to drugi charakterystyczny, obok strefy brzegowej morza, element struktury przyrodniczej miasta. Charakteryzuje się on m.in. wysokim stopniem nachylenia zboczy i znaczną ich wysokością, stąd inwestycje tam lokalizowane i związane z nimi prace ziemne mogą powodować uruchomienie ruchów masowych. Z ukształtowaniem terenu wysoczyzn morenowych wiąże się ponadto ogólna obecność obszarów o znacznych deniwelacjach terenu i dużym nachyleniu stoków, w tym powyżej 15°. Wszystkie te miejsca można traktować jako potencjalnie narażone na niebezpieczeństwo osuwania się mas ziemnych.

Informacje o terenach zagrożonych ruchami masowymi ziemi oraz terenach, na których występują te ruchy w granicach miasta, zostały zawarte w rejestrze prowadzonym przez Prezydenta Miasta Gdyni, na podstawie art. 110a ustawy Prawo ochrony środowiska. Dokument pod nazwą „Mapa i rejestr osuwisk i terenów zagrożonych ruchami masowymi ziemi w skali 1 : 10 000 terenu Miasta Gdyni” został sporządzony w dwóch etapach i oddany w roku 2012 i w roku 2015 przez Państwowy Instytut Geologiczny - Państwowy Instytut Badawczy. Dane w nim zawarte zostały także zamieszczone w bazie danych Systemu Osłony Przeciwośuwiskowej (SOPO), prowadzonego przez PIG-PIB i udostępnianego w internetowej aplikacji. Rejestr osuwisk i terenów zagrożonych ruchami masowymi ziemi dla Gdyni zawiera informacje o 84 osuwiskach i 78 terenach zagrożonych ruchami masowymi ziemi, położonych na obszarach większości dzielnic miasta. Przeważającą ich część jest związana z zalesionymi

partiami strefy krawędziowej wysoczyzny pojeziernej, bądź klifowymi odcinkami brzegu morskiego. Dwadzieścia sześć osuwisk stwarza potencjalne zagrożenia dla zabudowy i infrastruktury komunikacyjnej; niektóre powodują zniszczenia obiektów budowlanych. Osuwiska, jak i tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi na terenach rozwoju miejskiego zagospodarowania, są położone w obrębie lub w sąsiedztwie różnych form zabudowy i użytkowania terenu. Na możliwość ich zagospodarowania wpływają lokalne warunki geologiczne i wynikająca z nich możliwość zastosowania odpowiednich rozwiązań technicznych. Zajmują też różne powierzchnie, w przypadku osuwisk zwykle niewielkie. Ich obecność nie ma zatem bezpośredniego przełożenia na konkretną strefę planistyczną.

Ustalony w planie ogólnym gminny katalog stref planistycznych uwzględnia lokalne uwarunkowania przestrzenne wynikające z zasięgu terenów zagrożonych ruchami masowymi ziemi oraz osuwisk, w sposób dostosowany do zakresu ustaleń planu ogólnego. Na powyższych terenach ustalono różnorodny katalog stref planistycznych, uwzględniający dotychczasowy sposób zagospodarowania terenów oraz ograniczone możliwości zabudowy.

Na obszarach objętych mpzp ograniczono wyznaczenie obszaru uzupełnienia zabudowy oraz kontynuowana jest dotychczasowa polityka planistyczna wynikająca z obowiązujących mpzp, uwzględniająca uwarunkowania związane z lokalizacją ww. terenów. Na obszarach, na których nie obowiązują mpzp, ustalony gminny katalog stref planistycznych uwzględnia lokalne uwarunkowania przestrzenne oraz istniejący charakter zagospodarowania terenów. W przypadku terenów zurbanizowanych, zabudowanych lub zagospodarowanych w sposób odmienny od naturalnego, ustalony zasięg obszaru uzupełnienia zabudowy oraz profile stref planistycznych uwzględniają potencjał inwestycyjny na terenach, które nie będą miały istotnego wpływu na ryzyko zagrożenia ruchami masowymi ziemi, umożliwiając działania inwestycyjne na podstawie decyzji administracyjnych. W przypadku terenów, na których przeważająca część posiada obecnie nieurbanizowany i naturalny charakter, a potencjalne nowe zagospodarowanie mogłoby mieć istotny wpływ na ryzyko związane z zagrożeniem ruchami masowymi ziemi, w planie ogólnym nie wyznaczono obszaru uzupełnienia zabudowy oraz ustalono profile stref planistycznych, uwzględniające możliwość ochrony takich terenów oraz kontrolowany rozwój zabudowy, który powinien być przedmiotem szczegółowych analiz na etapie sporządzania mpzp.

Dodatkowo, mając na uwadze potrzebę zapewnienia odpowiedniego udziału poszczególnych komponentów środowiska, w szczególności terenów zieleni istotnych w przypadku terenów zagrożonych ruchami masowymi ziemi oraz osuwisk, w każdej strefie planistycznej uwzględniono: tereny zieleni naturalnej, tereny zieleni urządzonej (z wyłączeniem rezerwatów, użytków ekologicznych oraz stanowiska dokumentacyjnego) oraz tereny lasu, stanowiące elementy składowe profili funkcjonalnych poszczególnych stref planistycznych.

5. Strefy ochronne ujęć wody (art. 13b pkt 3 lit. e upzp)

Gdynia jako jedno z nielicznych, dużych miast zaspokaja swoje potrzeby wodne niemal całkowicie z zasobów dobrych jakościowo wód podziemnych. Na terenie Gdyni znajduje się 5 dużych komunalnych ujęć wód: „Kolibki”, „Sieradzka”, „Wiczlino”, „Wielki Kack” i część ujęcia „Rumia”. Ustanowione rozporządzeniami Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Gdańsku strefy ochronne komunalnych ujęć wód podziemnych: „Sieradzka” (nr 8/2013 z dnia 19.12.2013 r., zmienione w 2014 r. i w 2017 r.), „Wiczlino” (nr 5/2014 z dnia 15.05.2014 r.), „Wielki Kack” (nr 7/2014 z dnia 8.07.2014 r., zmienione w 2017 r.) obejmują tereny ochrony bezpośredniej i pośredniej. Strefa ochronna ujęcia „Rumia” (nr 4/2016 z dnia 24.05.2016 r.), obejmuje tereny ochrony bezpośredniej i teren ochrony pośredniej, z którego

wydzielono teren ścisłej ochrony o powierzchni 50 ha. Strefę ochronną ujęcia wody „Kolibki” ustanowił Prezydent Miasta Gdyni (znak: ROD.6320.1.2013.AN z dnia 24.04.2013 r.) i obejmuje tylko tereny ochrony bezpośredniej. Ujęcia te są podstawą funkcjonowania systemu zaopatrzenia w wodę miasta. Mając na uwadze powyższe, tereny ochrony bezpośredniej komunalnych ujęć wód zostały objęte strefą infrastrukturalną SI. Tereny ochrony pośredniej tych ujęć, zajmujące nieraz znaczne powierzchnie, są położone w różnych częściach miasta, w obrębie różnych jednostek fizycznogeograficznych. Posiadają różne formy zagospodarowania i użytkowania, w tym zabudowę przemysłową, mieszkaniowo-usługową o różnorodnych wskaźnikach i parametrach zabudowy oraz ważne elementy infrastruktury technicznej. Tereny te są chronione poprzez regulacje dotyczące faktycznej działalności, bez względu na ogólne przeznaczenie terenu i nie wymagają wyznaczenia dla nich indywidualnych stref. Wyjątkiem jest część terenu ochrony pośredniej ujęcia wody „Sieradzka” oraz część terenu ochrony pośredniej ujęcia wody „Rumia”, które w związku z przeznaczeniem wynikającym z obowiązujących mpzp oraz indywidualnych uwarunkowań zostały objęte strefą infrastrukturalną SI. Ujęcie „Rumia” jest jednym z ważniejszych ujęć, nie tylko dla Gdyni, ale także dla Rumi, a jego strefy ochronne stanowią obecnie jedyną formę prawnej ochrony zasobów GZWP 110 w obrębie zurbanizowanych obszarów Pradoliny Kaszubskiej, w warunkach wysokiej podatności poziomów wodonośnych na potencjalne zanieczyszczenia przenikające z powierzchni terenu.

Na obszarze Gdyni znajdują się również ujęcia wód głębinowych z niezależnymi, mniejszymi systemami wodociągowymi, które posiadają strefę ochronną. Należą do nich m.in. ujęcie „Portowe”, ujęcie „Elektrociepłownia Gdyńska”, ujęcie „Szpitala PCK”, ujęcie „PGZ Stoczni Wojennej” (dawniej „Marynarki Wojennej”). W projekcie planu ogólnego dla terenów ochrony bezpośredniej tych ujęć wyznaczono strefę infrastrukturalną SI, ze względu na przeznaczenie wynikające z obowiązujących mpzp oraz indywidualne uwarunkowania.

Pozostałe, znajdujące się na obszarze Gdyni, ujęcia wód posiadające wyznaczoną strefę ochronną ze względu na ilość pobieranych wód, niewielką powierzchnię terenu, otoczenie obszarami o różnym przeznaczeniu, stopniu i charakterze zabudowy, mogą znajdować się w każdej strefie planistycznej przewidzianej w planie ogólnym – teren infrastruktury technicznej znajduje się w profilu podstawowym wszystkich stref planistycznych.

6. Obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych (art. 13b pkt 3 lit. f upzp)

W granicach Gdyni występują dwa Główne Zbiorniki Wód Podziemnych, rozciągające się też poza granice miasta: GZWP 110 i GZWP 111. Nie utworzono dla nich obszarów ochronnych zbiorników wód śródlądowych, o których mowa w art. 120, 139, 140 i 141 ustawy Prawo wodne.

Główny Zbiornik Wód Podziemnych 110 „Pradolina Kaszuby i rzeka Reda” w Gdyni występuje w północno-zachodniej części miasta z wyłączeniem, położonych w pradolinie, miejskich obszarów Chyloni, Pogórza, Obłuża, Oksywia, Leszczynek, Grabówka oraz Śródmieścia z głównym obszarem portowo-przemysłowym miasta. Obszar GZWP 110 charakteryzuje się zagospodarowaniem mocno zróżnicowanym, obejmującym zarówno jeszcze niezabudowane tereny rolne, różne postaci miejskiej zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej, jak i tereny przemysłowo-składowe oraz komunikacyjne. Cechuje go wysoka podatność na potencjalne zanieczyszczenia przenikające z powierzchni terenu, gdzie czas migracji potencjalnych, konserwatywnych zanieczyszczeń wynosi mniej niż 5 lat. Z tego względu cały zbiornik został objęty projektem utworzenia obszaru ochronnego, zawartym w dodatku do dokumentacji hydrogeologicznej GZWP 110 z 2015 r., zatwierdzonym decyzją Ministra

Środowiska (sygn. nr DGK-II.4731.83.2015.AJ) z 14.06.2016 r. Obszar ochronny GZWP 110 nie został jeszcze utworzony.

Zróżnicowanie form i stopnia zagospodarowania obszaru GZWP 110, nie pozwala na objęcie samego zbiornika jednolitymi ustaleniami planu ogólnego, w zakresie dopuszczalnego przeznaczenia terenu i funkcji realizowanych w jego granicach. Konieczne zabezpieczenie zasobów GZWP bazuje na rozwiązaniach dedykowanych ochronie ujmującego te zasoby ujęcia „Rumia”, poprzez ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych wyznaczających strefę ochronną.

GZWP 111 „Subniecka Gdańska” zajmuje obszar całej Gdyni. Zbiornik został wyznaczony w geologicznych utworach kredowych, a strop jego warstwy wodonośnej w rejonie Gdyni i Rumi występuje najpłycej na głębokości ok. 130-140 m p.p.m. Stąd wody podziemne w GZWP 111 są praktycznie niezagrożone, czas przesiąkania pionowego ponad nim przekracza 100 lat. Z tego powodu nie wyznaczono obszarów ochronnych dla tego zbiornika. Naturalny poziom ochrony GZWP 111, przy znacznej różnorodności zagospodarowania i użytkowania gruntów na jego powierzchni nie wymaga też wprowadzania regulacji tego typu w granicach samego zbiornika, w tym ograniczeń w zakresie planowania przestrzennego.

7. Tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi (art. 13b pkt 3 lit. g upzp)

Na terenie Gdyni nie wyznaczono obszarów górniczych ani terenów górniczych, o których mowa w art. 6 i art. 32. ustawy Prawo geologiczne i górnicze.

8. Udokumentowane złoża kopalin, kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji (art. 13b pkt 3 lit. h upzp)

W granicach administracyjnych Gdyni udokumentowano tylko jedno złożo kruszywa naturalnego, ujęte w bazie danych Systemu Gospodarki i Ochrony Bogactw Mineralnych Polski – MIDAS, prowadzonej przez Państwowy Instytut Geologiczny – Państwowy Instytut Badawczy. Złożo stanowi wyniesienie zbudowane z piasków i znajduje się w dzielnicy Wielki Kack, w obrębie niewielkiego wzniesienia kemowego pomiędzy ul. Orną a Obwodnicą Trójmiasta. Występujące w nim kruszywo według uproszczonej dokumentacji geologicznej kwalifikuje się do złóż małych o znaczeniu lokalnym, powszechnych, licznie występujących i łatwo dostępnych. W przypadku eksploatacji oddziaływanie na środowisko będzie znikome i nie wywoła żadnych negatywnych zmian. Na chwilę sporządzania dokumentu koncesja na wydobywanie kopaliny nie została wydana. Nie wyznaczono tym samym dla niego obszaru górniczego ani terenu górniczego, o których mowa w art. 6 i art. 32. ustawy Prawo geologiczne i górnicze.

W planie ogólnym uwzględniono powyższe uwarunkowania poprzez objęcie obszaru udokumentowanego złoża kruszywa naturalnego Wielki Kack strefą otwartą SO, która odpowiada obecnie naturalnemu charakterowi zagospodarowania terenu.

W latach 2009-2011 dla terenu obejmującego Gdynię wydano trzy koncesje na poszukiwanie i rozpoznanie złóż ropy naftowej i gazu ziemnego. Jednak w kolejnych latach Minister Środowiska stwierdził ich wygaśnięcie i aktualnie w granicach miasta nie obowiązuje żadna koncesja na poszukiwanie i rozpoznanie złóż.

9. Obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej (art. 13b pkt 3 lit. i upzp)

Na terenie Gdyni nie utworzono obszarów uzdrowisk oraz ochrony uzdrowiskowej, o których mowa w ustawie o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony

uzdrowskiej oraz gminach uzdrowskich z dnia 28 lipca 2005 r. (Dz. U. z 2024 r. poz. 1420, 1572).

10. Obszary ograniczonego użytkowania (art. 13b pkt 3 lit. m upzp)

Na terenie Gdyni nie utworzono obszarów ograniczonego użytkowania, o których mowa w art. 135. ustawy Prawo ochrony środowiska.

11. Obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją (art. 13b pkt 3 lit. n upzp)

Na terenie Gdyni nie utworzono obszarów cichych, o których mowa w art. 118b ustawy Prawo ochrony środowiska.

VIII. SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA W PLANIE OGÓLNYM UWARUNKOWAŃ ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GDYNI WYNIKAJĄCYCH Z OPRACOWANIA EKOFIZJOGRAFICZNEGO W ZAKRESIE WYMAGAŃ, O KTÓRYCH MOWA W ART. 72 UST. 1-3 USTAWY Z DNIA 27 KWIETNIA 2001 r. – PRAWO OCHRONY ŚRODOWISKA (art. 13b pkt 6 upzp)

Przy specyfice planu ogólnego, jako nowego aktu planowania przestrzennego przygotowywanego w formule dotąd nieobecnej w pracach planistycznych, opracowanie ekofizjograficzne oparto na założeniu, że wynikające z oceny wskazanych w przepisach uwarunkowań rekomendacje powinny mieć wyraźne przestrzenne odniesienie oraz muszą być zgodne z charakterem ustaleń dokumentu, do którego są kierowane. Stąd wskazania opracowania ekofizjograficznego zostały sformułowane w postaci:

- 1) wskazania preferowanych stref funkcjonalnych i ich profilu podstawowego;
- 2) określenia wykluczeń stref funkcjonalnych dla danego obszaru;
- 3) wskazania koniecznych lub niedopuszczalnych elementów profilu dodatkowego stref funkcjonalnych;
- 4) wskazania ograniczeń lub wymagań odnośnie wybranych wskaźników i parametrów zabudowy i zagospodarowania terenu;
- 5) określenia wyłączeń wybranych obszarów z obszaru uzupełnienia zabudowy.

Dokonana podczas przygotowania opracowania ekofizjograficznego analiza zbioru danych pozwoliła wyróżnić te obiekty, obszary i okoliczności, które na podstawie cech środowiska lub formalnej kwalifikacji, powinny decydować o rozstrzygnięciach w polityce przestrzennej poprzez dobór zakresów funkcji lub wskaźników i parametrów możliwego zagospodarowania. Analizowane w opracowaniu ekofizjograficznym uwarunkowania rozwoju przestrzennego obejmowały także elementy wymienione wprost w art. 13b upzp, ujęte indywidualnie w treści uzasadnienia do planu ogólnego.

Jako źródła uwarunkowań i rekomendacji do planu wyeliminowano formalno-prawne rozwiązania, które na terenie Gdyni nie zostały wprowadzone, jak np.: obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych, tereny górnicze i obszary górnicze, obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowskiej, obszary ograniczonego użytkowania, obszary ciche w aglomeracji, rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym oraz krajobrazy priorytetowe. Odrębnych wskazań do planu ogólnego nie formułowano również w przypadku obiektów i zjawisk zwykle powierzchniowo drobnych, a przede wszystkim tych, których istnienie jest możliwe do uregulowania pod nadzorem prawa w obrębie różnych funkcji i form zagospodarowania (tworzących różne strefy planistyczne) np.: terenów historycznych zanieczyszczeń powierzchni ziemi – potencjalnych miejsc remediacji, emitorów

ponadnormatywnego hałasu, pomników przyrody. Wyjątkowo w przypadku ujęć istotnych dla zaopatrzenia w wodę miasta i funkcjonujących w nim podmiotów gospodarczych ich tereny ochrony bezpośredniej, nie przekraczające powierzchnią kilkuset metrów kwadratowych, zostały w planie ogólnym wydzielone jako indywidualne strefy infrastrukturalne SI z wykluczeniem w profilu dodatkowym terenów usług i terenów produkcji. W kilku przypadkach, w rekomendacjach nie uwzględniono obiektów lub okoliczności obszarowo rozległych, ale o bardzo zróżnicowanym zagospodarowaniu i jego relacji ze środowiskiem, nie dających się ująć w strefę o jednolitym standardzie urbanistycznym np.: głównych zbiorników wód podziemnych, Korytarza Południowobałtyckiego Migracji Ptaków, strefy krawędziowej wysoczyzny pojeziernej, obszarów Natura 2000, otuliny Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego czy terenów ochrony pośredniej ujęć wód podziemnych. Wyjątek w tej sytuacji stanowi zachodzący na obszar Gdyni teren ścisłej ochrony ujęcia „Rumia”, część jego terenu ochrony pośredniej – jedynej aktualnie formy prawnej ochrony zasobów GZWP 110.

W pewnej liczbie sytuacji rekomendacje kierowane do określonych obiektów, uznanych za ważne na tyle aby ich nie pomijać w indywidualnych zapisach, pokryły się lub uszczegółowiły rekomendacje proponowane dla większych obszarów, obejmujących te obiekty. W ten sposób propozycje odnoszące się do powierzchniowych form ochrony przyrody jak: rezerваты przyrody, Trójmiejski Park Krajobrazowy, użytki ekologiczne czy stanowisko dokumentacyjne przyrody nieożywionej są również częścią zapisów opracowania ekofizjograficznego, dotyczących większych kompleksów przyrodniczych: lasów i powiązanych z nimi siedlisk w strefie krawędziowej wysoczyzny oraz w strefie brzegowej morza lub mniejszych enklaw zbiorowisk leśnych i nieleśnych, zachowanych wśród dawnych gruntów rolnych, w dużej części obecnie podlegających urbanizacji.

Oprócz formalnego statusu wybranych obiektów i obszarów źródłem wskazań dla ustaleń planu ogólnego były również wartości wynikające ze struktury środowiska przyrodniczego, dotyczące zwłaszcza powierzchni ziemi, sieci hydrograficznej i szaty roślinnej oraz stref umożliwiających funkcjonowanie powiązań przyrodniczych, identyfikowanych obecnie jako czynne oraz uznanych za potencjalne. W ten sposób jako odrębne strefy (otwarta SO, miejscami zieleni i rekreacji SN) proponowano wyróżnić przyrodnicze zespoły Lasów Wejherowskich i Lasów Oliwskich oraz powiązane z nimi zbiorowiska nieleśne, lasy i zbiorowiska nieleśne w strefie brzegowej, mniejsze obiekty przyrodnicze i formy zieleni pośród dawnych gruntów rolnych lub na terenach miejskich, związane zwłaszcza z dolinami cieków. Sformułowane rekomendacje dotyczyły nie tylko preferowanej strefy planistycznej i jej profilu funkcjonalnego podstawowego, ale także, w zależności od sytuacji, określonych wymagań odnośnie profilu dodatkowego czy wyższej, minimalnej wartości wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej. Zabezpieczenie w granicach miasta stref dedykowanych głównie zachowaniu ich przyrodniczej zawartości, w tym istotnych dla kształtowania warunków odpływu powierzchniowego oraz zabezpieczenia obszarów podatnych na zagrożenie ruchami masowymi ziemi, w zakresie ustaleń możliwych w planie ogólnym jest podstawowym działaniem na rzecz mitygacji zmian klimatycznych.

Postulaty opracowania ekofizjograficznego uwzględniły również wartości i zasoby kulturowe, posiadające swój wymiar przestrzenny odpowiadający formie ustaleń planu ogólnego oraz wyróżnione i utrwalone poprzez ich prawną ochronę.

Ostatecznie z wybranymi elementami – obiektami, obszarami – reprezentującymi istotne wartości i zasoby, zagrożenia i konflikty lub formy ochrony zostały związane rekomendacje opracowania ekofizjograficznego, w zależności od sytuacji dające węższy lub szerszy zakres wyboru ostatecznego rozwiązania. Wyodrębniono 4 zasadnicze grupy potrzeb:

- 1) zabezpieczenia wartości i zasobów środowiska;
- 2) łagodzenia konfliktów funkcji i ograniczania ryzyka zagrożeń;
- 3) realizacji formalnej ochrony wartości i zasobów środowiska;
- 4) realizacji formalnej ochrony wartości i zasobów kulturowych.

Sformułowanie w opracowaniu ekofizjograficznym uwarunkowań i rekomendacji jako odpowiedzi na procesy rozwojowe Gdyni, w kształcie dostosowanym do charakteru planu ogólnego pozwoliło uwzględnić je w maksymalnym możliwym stopniu. Odstępstwa od rekomendacji dotyczą jedynie ograniczonych powierzchni i odnoszą się najczęściej tylko do części rekomendowanych ustaleń. W przypadku istotnych odstępstw dotyczących wartości i zasobów środowiska są one wynikiem uwzględnienia przesądzonych zamierzeń inwestycyjnych lub ustalonych już sposobów zagospodarowania terenu, w tym na podstawie decyzji administracyjnych. Nie naruszają one jednocześnie integralności systemu przyrodniczego miasta. Odstępstwa od rekomendacji opracowania ekofizjograficznego dotyczące obszarów ryzyka zagrożeń naturalnych są konsekwencją faktycznego stanu zagospodarowania i zabudowy terenu.

IX. SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA W PLANIE OGÓLNYM UWARUNKOWAŃ ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GDYNI WYNIKAJĄCYCH Z WYSTĘPOWANIA ZABYTKÓW OBJĘTYCH FORMAMI OCHRONY, O KTÓRYCH MOWA W USTAWIE O OCHRONIE ZABYTKÓW I OPIECE NAD ZABYTKAMI LUB UJĘTYMI W WOJEWÓDZKIEJ LUB GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ (art. 13b pkt 3 lit. j upzp)

Zgodnie z przepisami ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, formami ochrony zabytków są: wpis do rejestru zabytków, wpis na Listę Skarbów Dziedzictwa, uznanie za pomnik historii, utworzenie parku kulturowego, ustalenia ochrony w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego albo w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego, decyzji o warunkach zabudowy, decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej, decyzji o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej lub decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego.

Na obszarze Gdyni znajdują się obecnie 73 obiekty i zespoły historyczne oraz 2 stanowiska archeologiczne wpisane do rejestru zabytków nieruchomych województwa pomorskiego, natomiast w gminnej ewidencji zabytków ujętych jest ok. 1700 obiektów historycznych. Historyczny układ urbanistyczny śródmieścia Gdyni uznany został za Pomnik Historii, a wczesnomodernistyczne centrum Gdyni zostało oficjalnie zgłoszone jako polski kandydat do wpisania na listę światowego dziedzictwa UNESCO.

Zespoły i obiekty na terenie Gdyni wpisane do rejestru zabytków nieruchomych.

Nr	Obiekt	Adres obiektu	Dzielnica współczesna	Nr porządkowy w rejestrze zabytków woj. pomorskiego	Nr w decyzji	Data wpisu do rejestru
1	Zespół dworsko-parkowy w Małym Kacku	ul. Folwarczna 2	Orłowo	12	3	11.10.1946
2	Dom Antoniego Abrahama	ul. Starowiejska 30	Śródmieście	496	338	10.11.1969
3	Budynek biurowy Zakładu Ubezpieczeń Społecznych, później PLO, obecnie Urząd Miasta	ul. 10 Lutego 24	Śródmieście	618	492	05.07.1972
4	Willa "Szumka"	ul. Sienkiewicza 37	Kamienna Góra	852	736	22.11.1976



5	Zajazd Adlera, ob. Państwowe Liceum Sztuk Plastycznych	ul. Orłowska 8	Orłowo	933	797	07.12.1978
6	Dom mieszkalny "Opolanka"	ul. Piotra Skargi 9	Kamienna Góra	972	830	31.07.1979
7	Osada rzemieślnicza Mały Kack	w rejonie ul. Ks. Zawackiego	Orłowo	995	853	10.09.1981
8	Zespół dworsko-krajobrazowy Kolibki	al. Zwycięstwa 291	Orłowo	1004	849	11.05.1982
9	Zespół ruralistyczno-kuracyjny Orłowo	w rejonie ul. Orłowskiej	Orłowo	1005	863	11.05.1982
10	Willa "Weneda"	ul. Przebendowskich 1	Orłowo	1007	861	15.02.1982
11	Willa dwurodzinna	ul. Korzeniowskiego 25/25a	Kamienna Góra	1021	871	30.03.1983
12	Kamienica Orłowskich	ul. Świętojańska 68	Śródmieście	1022	872	30.03.1983
13	Kamienica A. Jurkowskiego	Skwer Kościuszki 16	Śródmieście	1028	882	30.06.1983
14	Willa "Sadyba"	ul. Sieroszewskiego 8	Kamienna Góra	1030	883	01.08.1983
15	Willa "Sokola"	ul. Sieroszewskiego 7	Kamienna Góra	1031	884	01.08.1983
16	Willa modernistyczna M. Piotrowskiego	ul. Sieroszewskiego 1a	Kamienna Góra	1032	885	01.08.1983
17	Dom mieszkalny Funduszu Emerytalnego BGK	ul. 3 Maja 27/31 / Batorego 26	Śródmieście	1036	890	21.10.1983
18	Pensjonat "Gryf"	ul. Przemysława 6	Orłowo	1037	891	21.10.1983
19	Willa "Szczęść Boże"	ul. I Armii Wojska Polskiego 6	Kamienna Góra	1038	892	30.10.1983
20	Willa	ul. Tetmajera 1	Wzgórze Św. Maksymiliana	1041	876	30.11.1983
21	Zespół Hali Targowej	ul. Wójta Radtkego 36-40	Śródmieście	1044	895	15.12.1983
22	Kościół parafialny p.w. NMP Królowej Polski	ul. Świętojańska / Armii Krajowej	Śródmieście	1049	896	25.01.1984
23	Willa "Orla"	ul. Kasprowicz 2	Kamienna Góra	1051	900	20.03.1984
24	Budynek firmy POLSKAROB	ul. Korzeniowskiego 8/10	Kamienna Góra	1052	893	15.05.1984
25	Budynek Banku Polskiego	ul. 3 Maja 25 / 10 Lutego	Śródmieście	1061	906	11.07.1984
26	Dom Kuracyjny	ul. Orłowska 2	Orłowo	1064	909	18.09.1984
27	Willa "Zosieńka"	ul. Sędzickiego 22	Kamienna Góra	1071	920	04.12.1984
28	Zespół urbanistyczny Kamiennej Góry	pomiędzy ul. Słowackiego a Bulwarem Nadmorskim	Kamienna Góra	1083	929	08.02.1985
29	Zespół dworski w Gdyni-Chyloni	ul. Chylońska 112a	Chylonia	1141	988	20.01.1987
30	Zespół ruralistyczny dawnej wsi Oksywie	w rejonie ul. Muchowskiego	Oksywie	1196	992	16.02.1987
31	Willa "Poznanianka"	ul. Sędzickiego 16	Kamienna Góra	1143	990	03.03.1987
32	Dom Żeglarza Polskiego, ob. Uniwersytet Morski, Wydział Nawigacyjny	al. Jana Pawła II 3	Śródmieście	1150	A-991	23.03.1987
33	Zespół budynków dawnej Szkoły Morskiej, ob. Uniwersytet Morski	ul. Morska 81-85	Grabówek	1153	A-1002	25.03.1987
34	Willa modernistyczna	ul. Inżynierska 111	Orłowo	1154	A-1003	25.03.1987
35	Dom Marynarza Szwedzkiego, ob. „Konsulat Kultury”	ul. Jana z Kolna 25	Śródmieście	1155	A-1004	25.03.1987
36	Kamienica Hundsdorffów	ul. Starowiejska 7 / Abrahama 2	Śródmieście	1160	A-951	30.04.1987



37	Dawna szkoła elementarna, ob. Szkoła Podstawowa nr 10	ul. Lubawska 4	Chylonia	1164	A-1001	30.04.1987
38	Kamienica Krenskich	ul. Świętojańska 55 / Żwirki i Wigury 4	Śródmieście	1161	A-954	30.04.1987
39	Zespół ruralistyczny dawnej wsi Wielki Kack	w rejonie ul. Źródło Marii	Wielki Kack	1195	A-1017	27.11.1987
40	Budynek Sądu Rejonowego	pl. Konstytucji 5	Śródmieście	1258	A-1034	28.09.1988
41	Klasztor Zgromadzenia Sióstr Miłosierdzia Św. Wincentego a Paulo	ul. Starowiejska 2	Śródmieście	1300	A-1082	20.12.1989
42	Elewator zbożowy w porcie	Nabrzeże Indyjskie, ul. Indyjska 1	Śródmieście	1306	A-1083	06.04.1990
43	Dworzec Morski, ob. Muzeum Emigracji	ul. Polska 1	Śródmieście	1307	A-1084	24.04.1990
44	Magazyn długoterminowy "H" w porcie	ul. Polska 17	Śródmieście	1311	A-1086	07.05.1990
45	Chłodnia w porcie	ul. Polska 20	Śródmieście	1319	A-1085	20.08.1990
46	Dom mieszkalny	ul. Starowiejska 10 a	Śródmieście	1535	1123	10.04.1995
47	Hotel "Bristol"	ul. Starowiejska 1	Śródmieście	1597	A-1077	29.04.1996
48	Kościół parafialny p.w. św. Michała Archanioła z przyległym cmentarzem	ul. Plk. Dąbka 1	Oksywie	1605	A-1154	16.08.1996
49	Dom wójta Jana Radtkego	ul. 10 Lutego 2	Śródmieście	1610	A-1157	29.11.1996
50	Kamienica Pręczkowskich z kinem "Polonia"	Skwer Kościuszki 10/12	Śródmieście	1617	A-1159	19.12.1996
51	Dawny Hotel "Polska Riviera"	ul. Zawiszy Czarnego 1	Kamienna Góra	1688	A-1198	19.01.1999
52	Kamienica Emilii Wojewskiej	ul. Portowa 4	Śródmieście	1752	A-1248	20.12.2004
53	Dom mieszkalny	pl. Kaszubski 7a-b	Śródmieście	1768	A-1262	27.12.2005
54	Dawny gmach Biura Budowy Portu, ob. budynek mieszkalno-biurowy	ul. Waszyngtona 38	Śródmieście	1769	A-1263	20.01.2006
55	Dawny dom podoficerski Funduszu Kwaterunku Wojskowego, ob. wielorodzinny budynek mieszkalny	ul. Morska 67	Grabówek	1771	A-1267	01.03.2006
56	Kamienica	ul. Świętojańska 122	Śródmieście	1782	A-1270	29.03.2006
57	Dom mieszkalny	al. Zwycięstwa 192/192a	Orłowo	1794	A-1794	12.12.2006
58	Zespół urbanistyczny śródmieścia	ul. Świętojańska – 10 Lutego – Starowiejska – Plac Kaszubski	Śródmieście	1815	A-1815	21.09.2007
59	Kościół parafialny p.w. św. Mikołaja	ul. św. Mikołaja 1	Chylonia	1823	A-1823	09.05.2008
60	Zespół dworca kolejowego w Gdyni	Plac Konstytucji 1	Śródmieście	1834	A-1834	11.08.2008
61	Budynek mieszkalny wraz z budynkiem gospodarczym	ul. Cumowników 21 / al. Zwycięstwa 205 A	Orłowo	1836	A-1836	25.08.2008
62	Kamienica I. Reicha i W. Birnbauma	ul. Abrahama 28	Śródmieście	1845	A-1845	12.03.2009
63	Dom czynszowy Antoniego i Bronisławy Konopków	ul. Słupecka 9	Działki Leśne	1856	A-1856	16.10.2009
64	Zespół Dowództwa Floty i Centrum Wyszkożenia Specjalistów Floty Marynarki Wojennej RP w Gdyni - Oksywiu, obiekty Oficerskiej Szkoły Marynarki Wojennej oraz Gmach Szpitala Morskiego	Rondo Bitwy Pod Oliwą 1; ul. Arciszewskich 25, 26, 27, 29, 30; ul. Śmidowicza 69, 71 B; ul. Grudzińskiego 4, 8	Oksywie	1859	A-1859	22.02.2010

65	Zespół Łuszczarni Ryżu	ul. Indyjska 7 / Celna 2	Śródmieście (Port)	1805	A-1805	11.03.2010
66	Willa wraz z częścią działki stanowiącej otoczenie willi	ul. Śląska 20	Działki Leśne	1858	A-1858	27.05.2010
67	Budynek mieszkalny wraz z działką	ul. Świętego Mikołaja 9	Chylonia	1875	A-1875	07.03.2011
68	Budynek siedziba gdyńskiego Ogniska ZMCh „Polska YMCA”	ul. Derdowskiego 8-12 / Żeromskiego 26	Śródmieście	1911	A-1911	25.02.2015
69	Kościół parafialny p.w. Najświętszego Serca Pana Jezusa i dzwonnica	ul. Armii Krajowej 46	Śródmieście	1927	A-1927	18.12.2015
70	Budynek d. magazynu tytoniowego	ul. Polska 7	Śródmieście	1931	A-1931	10.06.2016
71	Zespół kościoła parafialnego p.w. Św. Antoniego Padewskiego wraz z klasztorem franciszkanów	ul. Ujejskiego 40	Wzgórze Św. Maksymiliana	1933	A-1933	22.07.2016
72	Rzymskokatolicki kościół garnizonowy Marynarki Wojennej Rzeczypospolitej Polskiej pw. Matki Boskiej Częstochowskiej, ob. kościół garnizonowy pw. Matki Boskiej Częstochowskiej	ul. Śmidowicza 45 A	Oksywie	1964	A-1933	11.12.2018
73	Historyczny zespół zabudowy stacji kolejowej Wielki Kack wraz z budynkiem dworcowym, magazynem ekspedycji towarowej, ustępem stacyjnym, budynkiem gospodarczym i domem zawiadowcy	ul. Nowodworcowa 4, 5, 5a	Wielki Kack	1970	A-1970	24.06.2019

Stanowiska archeologiczne na terenie Gdyni wpisane do rejestru zabytków województwa pomorskiego.

Nowy nr decyzji	Stary nr decyzji	Data wpisu do rejestru	Lokalizacja stanowiska	Nr obszaru AZP	Chronologia	Zakres ochrony konserwatorskiej
C-348	271/A	Wojewódzki Konserwator Zabytków w Gdańsku KI.VI/6200/5778/ 75 z dnia 29.11.1975 r.	Gdynia Witomino	8-42/18 Gdynia Witomino 1	Wczesna epoka żelaza	cmentarzysko płaskie datowane na wczesną epokę żelaza (okres Hallstatt C) – położone jest na południowym stoku wzniesienia w lesie, ok. 130 m na północ od szosy Witomino-Chwarzno, ok. 2 km na północny zachód od Chwarzna oraz 1 km na zachód od Witomina
C-499	415/A	Wojewódzki Konserwator Zabytków w Gdańsku /53500/5/86 z dnia 30.09.1986 r.	Gdynia Wiczlino	8-42/11 Gdynia Wiczlino 2	Wczesna epoka żelaza	cmentarzysko płaskie datowane na wczesną epokę żelaza – położone jest na stoku niewielkiego wyniesienia, ok. 2 km na północny zachód od Wiczlina. Oddalone jest ok. 250 m na północny zachód od punktu wys. 159, 1 i ok. 350 m na południowy wschód od punktu wys. 160, 1

Dla obszaru miasta Gdyni nie utworzono listy dóbr kultury współczesnej.

Ochrona dziedzictwa kulturowego Gdyni uwzględniana jest w dokumentach planistycznych oraz decyzjach administracyjnych. Zakres działań ochronnych skupiony jest w szczególności na konserwacji i renowacji zabytków, adaptacji zabytkowych obiektów do współczesnych potrzeb użytkowych oraz ochronie obszarów o szczególnych walorach krajobrazowych. Realizowana polityka przestrzenna uwzględnia stan zachowania zasobów dziedzictwa kulturowego, istniejące uwarunkowania oraz stworzenie warunków do harmonijnego

współistnienia zabudowy historycznej i nowej zabudowy. Niemal wszystkie obszary oraz obiekty wpisane do rejestru zabytków objęte są ochroną konserwatorską poprzez ustalenia mpzp, wyjątek stanowi: część obiektów na obszarze Portu Gdynia w rejonie ul. Polskiej oraz ul. Indyjskiej, tereny zamknięte wojskowe w dzielnicy Oksywie, fragment obszaru strefy ochrony krajobrazu w dzielnicy Orłowo w rejonie ulic: Spółdzielczej i Bernadowskiej oraz 2 obiekty w dzielnicy Chylonia przy ul. św. Mikołaja oraz 1 obiekt w dzielnicy Orłowo przy ul. Zwycięstwa, gdzie zakres ochrony konserwatorskiej regulują przepisy ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami oraz ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2025 r. poz. 418).

Ustalony w planie ogólnym gminny katalog stref planistycznych uwzględnia ochronę dziedzictwa kulturowego, w tym ustalenia gminnego programu opieki nad zabytkami (Uchwała Nr VII/198/24 Rady Miasta Gdyni z dnia 25 września 2024 r.), w sposób dostosowany do lokalnych uwarunkowań przestrzennych oraz do zakresu ustaleń planu ogólnego. Powyższy zakres ochrony obejmuje:

- 1) nieokreślanie obszarów uzupełnienia zabudowy na terenach objętych ochroną konserwatorską, na których obowiązują mpzp oraz na terenach objętych zaawansowaną procedurą sporządzenia mpzp (zakres ochrony konserwatorskiej uzgodniony przez właściwe instytucje na etapie sporządzania mpzp). Określony w planie ogólnym obszar uzupełnienia zabudowy dotyczy terenów zurbanizowanych, położonych poza ww. terenami mpzp, gdzie dalszy rozwój zabudowy możliwy jest w oparciu o tzw. zasadę dobrego sąsiedztwa, uwzględniającego wymagania ładu przestrzennego, walorów przyrodniczych przestrzeni, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych;
- 2) określenie profilu funkcjonalnego stref planistycznych oraz parametrów i wskaźników urbanistycznych nawiązujących do sąsiedniej tkanki miejskiej. Przyjęty w planie ogólnym katalog stref planistycznych oparty jest o podstawowe parametry oraz wskaźniki urbanistyczne ustalone w mpzp, a poza mpzp w oparciu o analizy gabarytów sąsiedniej tkanki miejskiej. Ze względu na zróżnicowany sposób opisu wysokości budynków w mpzp (brak ustawowych definicji wysokości zabudowy do 09.2023 r., różne okresy sporządzania mpzp), przyjęte parametry wysokości zabudowy zostały zaokrąglone w górę do najbliższej liczby całkowitej. Biorąc pod uwagę znaczenie budynków wysokich (25-55 m) i wysokościowych (powyżej 55 m) stanowiących akcenty oraz lokalne dominanty architektoniczne w przestrzeni publicznej i krajobrazie miasta, kwestie lokalizacji takich budynków powinny być przedmiotem szczegółowych analiz z uwzględnieniem spójności kompozycji przestrzennej na etapie sporządzania mpzp. Zgodnie z przepisami upzp, ustalone w mpzp wysokości zabudowy nie będą wymagały zgodności z ustaleniami planu ogólnego.

X. SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA W PLANIE OGÓLNYM UWARUNKOWAŃ ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GDYNI WYNIKAJĄCYCH Z ROZMIESZCZENIA ISTNIEJĄCYCH I PLANOWANYCH OBIEKTÓW INFRASTRUKTURY SPOŁECZNEJ WRAZ Z OBOWIĄZUJĄCYMI DLA NICH OGRANICZENIAMI W ZAGOSPODAROWANIU (art. 13b pkt 4 upzp)

Infrastruktura społeczna odgrywa kluczową rolę w procesach zrównoważonego rozwoju przestrzennego miasta, należy do podstawowych standardów zapewniających właściwe warunki życia ludności. Infrastruktura taka obejmuje w szczególności usługi z dziedziny oświaty, zdrowia, rekreacji, których realizacja przyczynia się do wzrostu poziomu życia mieszkańców oraz podniesienia atrakcyjności danego obszaru.

W ustaleniach planu ogólnego uwzględniono lokalizację podstawowych elementów infrastruktury społecznej, obejmujących przede wszystkim publiczne szkoły podstawowe oraz obszary zieleni publicznej, zarówno istniejące jak i planowane.

Placówki oświatowe włączono w granice stref usługowych SU. Zawierają one zarówno istniejące 32 publiczne szkoły podstawowe, jak i tereny planowanych placówek, których lokalizacja została określona w mpzp. Ponadto tereny usług edukacji i nauki dopuszczone są także w ramach innych stref planistycznych o profilu funkcjonalnym obejmującym tereny usług np. w strefie wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową wielorodzinną SW czy w strefie wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną SJ.

Obszary zieleni publicznej, obejmujące ogólnodostępne parki, skwery oraz miejsca rekreacji i wypoczynku mieszkańców, włączono w granice stref zieleni i rekreacji SN. Zawierają one zarówno istniejące lokalizacje, jak i planowane, które określone zostały w mpzp. Oprócz obszarów wytypowanych w planie ogólnym, tereny zieleni urządzonej dopuszczone są w każdej strefie planistycznej (z wyłączeniem rezerwatów, użytków ekologicznych oraz stanowiska dokumentacyjnego), w ramach profilu podstawowego lub dodatkowego.

Szczegółowe zasady lokalizacji ww. obiektów infrastruktury społecznej wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami będą przedmiotem szczegółowych analiz na etapie sporządzania mpzp lub wydawania decyzji administracyjnych.

XI. SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA W PLANIE OGÓLNYM UWARUNKOWAŃ ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GDYNI WYNIKAJĄCYCH Z ROZMIESZCZENIA ISTNIEJĄCYCH I PLANOWANYCH OBIEKTÓW INFRASTRUKTURY TRANSPORTOWEJ WRAZ Z OBOWIĄZUJĄCYMI DLA NICH OGRANICZENIAMI W ZAGOSPODAROWANIU (art. 13b pkt 4 upzp)

Gdynia konsekwentnie realizuje strategię zrównoważonego rozwoju transportu poprzez tworzenie warunków sprawnego i bezpiecznego przemieszczania osób i towarów, przy jednoczesnym zmniejszeniu wpływu transportu na środowisko i klimat oraz zwiększenie bezpieczeństwa i odporności sieci.

Poprzez kształtowanie struktury przestrzennej wielofunkcyjnej opartej o koncepcję tzw. miasta zwartej zmniejsza się zapotrzebowanie na podróże. Koncepcja taka uwzględnia potrzeby rozwoju zrównoważonej mobilności miejskiej, gdzie priorytetem są podróże piesze, rowerowe oraz transport zbiorowy.

Określone w planie ogólnym kierunki rozwoju polityki przestrzennej uwzględniają ww. potrzeby i umożliwiają kształtowanie przestrzeni korzystnie wpływającej na rozwój zrównoważonych środków transportu.

W zakresie kształtowania racjonalnej struktury przestrzennej sieci transportowej wyznaczone w planie ogólnym strefy komunikacji SK i strefy infrastruktury SI realizują ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa pomorskiego 2030 oraz stanowiącego jego część planu zagospodarowania przestrzennego obszaru metropolitalnego Trójmiasta.

Wyznaczone w planie ogólnym strefy komunikacji SK i strefy infrastruktury SI wpisują się w sieć bazową korytarza transeuropejskiej sieci transportowej Bałtyk-Adriatyk.

1. Transport lotniczy

Obszar miasta Gdyni znajduje się w zasięgu ograniczeń okolicy lotniskowych wynikających z funkcjonowania poniższych lotnisk i ich urządzeń naziemnych:

- 1) Lotnisko wojskowe Oksywie – obszar północnej części Gdyni, w tym głównie dzielnice: Babie Doły, Pogórze, Obłuże, Oksywie, Chylonia oraz znaczne części dzielnic: Cisowa, Leszczynki, Grabówek, Działki Leśne oraz Śródmieście, znajduje się w strefach ograniczenia wysokości zabudowy i obiektów naturalnych, ustalonych dla lotniska wojskowego Oksywie oraz planowanego lotniska cywilnego (przeważająca część lotniska położona jest na terenie gminy Kosakowo). W sąsiedztwie lotniska wojskowego Oksywie mogą wystąpić przekroczenia dopuszczalnego poziomu hałasu powodowanego przez starty, lądowania oraz przeloty statków powietrznych;
- 2) Port Lotniczy Gdańsk im. Lecha Wałęsy – niewielki obszar południowej części Gdyni w dzielnicy Wielki Kack, obejmujący tereny leśne oraz zabudowę mieszkaniową jednorodzinną znajduje się w strefach ograniczenia wysokości zabudowy i obiektów naturalnych, ustalonych dla Portu Lotniczego Gdańsk im. Lecha Wałęsy.

Ponadto cały obszar Gdyni znajduje się w zasięgu powierzchni ograniczających zabudowę (BRA) wokół Lotniczych Urządzeń Naziemnych, tj. automatycznego systemu pomiarowego parametrów meteorologicznych (MET) oraz południowa część obszaru Gdyni w zasięgu radaru dozoru (SUR).

Ustalony w planie ogólnym gminny katalog stref planistycznych uwzględnia zasięg powierzchni ograniczający przeszkody dla ww. lotnisk i ich urządzeń naziemnych poprzez określenie wysokości zabudowy w sposób nieprzekraczający wysokości ww. powierzchni oraz poprzez ograniczenie możliwości rozwoju funkcji wymagającej ochrony przed hałasem w obrębie strefy podejścia lotniska wojskowego Oksywie.

2. Transport morski

Na obszarze Gdyni działa port morski. Port Gdynia to węzeł sieci bazowej TEN-T i punkt wejścia Korytarza: Bałtyk – Adriatyk, którego przedłużeniem jest łącząca Gdynię ze Szwecją Autostrada Morska Gdynia – Karlskrona. Całkowita powierzchnia portu jest równa 2 996,3 ha, w tym powierzchnia lądowa – 903,1 ha.

Na terenach związanych z działalnością portową (m.in. przeładunki, magazynowanie i przechowywanie towarów) wyznaczono strefę infrastrukturalną SI.

3. Transport kolejowy

Podstawową sieć kolejową w Gdyni stanowią:

- 1) linie kolejowe o znaczeniu państwowym nr: 201, 202, 228, 723, 724;
- 2) linia kolejowa o znaczeniu regionalnym i metropolitalnym nr 250.

Tereny istniejących linii kolejowych zostały objęte strefą komunikacyjną SK.

Planowana jest rozbudowa istniejącej sieci kolejowej poprzez realizację następujących inwestycji:

- 1) budowa Północna Kolei Aglomeracyjnej (PKA);
- 2) modernizacja linii kolejowych nr 201, 202, 250.

Tereny planowanych linii kolejowych, których lokalizacja jest potwierdzona ustaleniem linii rozgraniczających teren zostały objęte strefą komunikacyjną SK. Tereny pod budowę pozostałych odcinków linii kolejowych uwzględniono w strefie infrastrukturalnej SI. Tereny komunikacyjne stanowią część podstawowego profilu wszystkich stref planistycznych.

4. Transport drogowy

Podstawowy układ dróg istniejących tworzą trasy przebiegające:

1) południkowo:

- a) drogi ekspresowe (S) – droga krajowa Obwodnica Zachodnia Trójmiasta (S6, S7),
- b) drogi główne (G): droga wojewódzka nr 468 (ul. Morska, ul. Śląska, al. Marszałka Piłsudskiego, ul. Władysława IV, al. Zwycięstwa), ul. Janka Wiśniewskiego;

2) równoleżnikowo:

- a) drogi ekspresowe (S) – droga krajowa Trasa Kaszubska (S6),
- b) drogi główne ruchu przyspieszonego (GP) – droga powiatowa Trasa Kwiatkowskiego,
- c) drogi główne (G) – droga wojewódzka nr 474 (ul. Wielkopolska, ul. Chwaszczyńska).

Podstawowy układ dróg dopełniają istniejące drogi zbiorcze (Z) o ważniejszych funkcjach transportowych.

Tereny powyższych dróg zostały objęte strefą komunikacyjną SK.

Podstawowy układ dróg istniejących uzupełniają drogi planowane, w szczególności:

- 1) drogi główne ruchu przyspieszonego (GP) i/lub drogi główne (G): Droga Czerwona, Via Maris, Nowa Kielnieńska, Droga Różowa/Czerwona;
- 2) drogi zbiorcze (Z): Obwodnica Witomina, Nowa Chwarznieńska, Nowa Węglowa i Nowa Waszyngtona, ul. Jana Nowaka-Jeziorańskiego.

Tereny podstawowych dróg planowanych (drogi klas S, GP, G, drogi klasy Z o ważniejszych funkcjach transportowych), których lokalizacja jest potwierdzona ustaleniem linii rozgraniczających teren zostały uwzględnione w strefach planistycznych komunikacyjnych SK, natomiast tereny podstawowych dróg planowanych, których lokalizacja nie jest potwierdzona ustaleniem linii rozgraniczających, zostały objęte strefą infrastrukturalną SI.

Pozostałe tereny komunikacji drogowej publicznej istniejącej i planowanej: pozostałe drogi zbiorcze (Z), drogi lokalne (L), drogi dojazdowe (D) oraz tereny komunikacji drogowej wewnętrznej są dopuszczone w ramach wszystkich stref planistycznych w podstawowym profilu funkcjonalnym oprócz strefy komunikacyjnej.

5. Transport zbiorowy

Sieć linii ulicznego transportu zbiorowego w Gdyni tworzą linie autobusowe i trolejbusowe organizowane przez ZKM w Gdyni. Tereny zajezdni autobusowych i trolejbusowych oraz pętli linii ulicznego transportu zbiorowego (istniejących i planowanych) zlokalizowanych poza liniami rozgraniczającymi dróg (strefa komunikacyjna) zostały objęte strefą infrastrukturalną SI.

Przewozy kolejowe na obszarze Gdyni będące elementem miejskiego transportu zbiorowego są realizowane przez SKM (Szybka Kolej Miejska) na linii kolejowej nr 250 i POLREGIO na liniach kolejowych nr 201 i 202.

Na obszarze Gdyni wyróżnia się następujące węzły integracyjne:

- 1) krajowe – Gdynia Główna;
- 2) metropolitarne: Gdynia Chylonia, Gdynia Karwiny, Gdynia Wzgórze Św. Maksymiliana;
- 3) lokalne: Gdynia Cisowa, Gdynia Grabówek, Gdynia Orłowo, Gdynia Redłowo, Gdynia Stocznia, Gdynia Obłuże;
- 4) przystanki zintegrowane: Gdynia Leszczynki, Gdynia Oksywie, Gdynia Stadion.

Planowane są dalsze działania prowadzące do integracji transportu pasażerskiego m.in. poprzez realizację węzłów integracyjnych.

Tereny węzłów integracyjnych wraz z niezbędną infrastrukturą m.in. przystanki komunikacji zbiorowej, postój taxi, parkingi: Kiss&Ride, Bike&Ride, Park&Ride, zlokalizowane poza liniami

rozgraniczającymi dróg i terenów linii kolejowych (strefa komunikacyjna) zostały objęte strefą infrastrukturalną SI.

Planowany jest rozwój transportu zbiorowego w kierunku zachodnim poprzez realizację tras lekkiego transportu szynowego na odcinkach:

- 1) linia kolejowa nr 201 – Gdynia Chwarzno-Wiczlino – Bojano – Koleczkowo – Szemud – Luzino;
- 2) Gdynia Kacze Buki – Gdynia Chwarzno-Wiczlino – Gdynia Wzgórze Św. Maksymiliana.

Odcinki ww. kolejowych, których lokalizacja jest potwierdzona ustaleniem linii rozgraniczających teren znajdującą się w strefie komunikacyjnej SK, natomiast odcinki pozostałe są dopuszczone w ramach wszystkich stref planistycznych w podstawowym profilu funkcjonalnym oprócz strefy komunikacyjnej.

6. Transport rowerowy

Ruch rowerowy jest drugim, po transporcie pieszym, zrównoważonym środkiem transportu umożliwiającym wykonywanie podróży wewnątrz i międzydzielnicowych – przez całe miasto pomiędzy źródłami i celami podróży. System infrastruktury rowerowej powinien umożliwiać realizowanie funkcji transportowej w sposób szybki, sprawny i bezpieczny, a także umożliwiać podróże rekreacyjno-sportowe.

Trasy rowerowe w układzie podstawowym stanowią drogi dla rowerów (DDR) oraz ciągi pieszo – rowerowe (CPR) zlokalizowane przede wszystkim przy głównych arteriach miejskich, w tym m.in. międzynarodowa trasa nr 3 (R-10 Hanzeatycka Trasa Rowerowa) oraz regionalna nr 133.

W planie ogólnym trasy rowerowe są dopuszczone w strefie komunikacyjnej SK w ramach klas technicznych dróg umożliwiających ich prowadzenie oraz we wszystkich pozostałych strefach planistycznych w podstawowym profilu funkcjonalnym.

7. Transport pieszy

Podstawą przemieszczania się po mieście, w tym mobilności aktywnej, jest transport pieszy. Zapewnienie bezpiecznych i wygodnych przestrzeni dla pieszych ma szczególny wpływ na jakość życia mieszkańców. Przestrzenie przeznaczone dla pieszych wpisują się w kompleksowy system przestrzeni publicznych i ogólnodostępnych, który zapewnia optymalny dostęp do terenów zieleni naturalnej i urządzonej, sportu i rekreacji oraz infrastruktury społecznej.

W planie ogólnym ciągi piesze są dopuszczone we wszystkich strefach planistycznych w podstawowym profilu funkcjonalnym za wyjątkiem strefy komunikacyjnej SK w ramach klas technicznych dróg uniemożliwiających ich prowadzenie.

XII. SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA W PLANIE OGÓLNYM UWARUNKOWAŃ ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GDYNI WYNIKAJĄCYCH Z ROZMIESZCZENIA ISTNIEJĄCYCH I PLANOWANYCH OBIEKTÓW INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ WRAZ Z OBOWIĄZUJĄCYMI DLA NICH OGRANICZENIAMI W ZAGOSPODAROWANIU (art. 13b pkt 4 upzp)

1. Zaopatrzenie w wodę

Gdynia zaopatrywana jest w wodę głównie z Gdyńskiego Systemu Wodociągowego zasilanego z 6 ujęć głębinowych: „Reda”, „Rumia”, „Wiczlino”, „Kolibki”, „Wielki Kack” oraz „Sieradzka”. Niezależnie od ww. systemu funkcjonują m.in. ujęcia: „Portowe”, „Elektrociepłownia Gdyńska”, „Szpitala PCK”, „PGZ Stoczni Wojennej” (dawniej „Marynarki Wojennej”). Na terenach ujęć wyznaczono strefę infrastrukturalną SI.

Sieć wodociągowa obejmuje ponad 98% mieszkańców miasta. Ze względu na różne źródła zaopatrzenia w wodę i ukształtowanie terenu Gdyński System Wodociągowy pracuje jako wielostrefowy pompowy. Na obszarze Gdyni wyróżnia się cztery główne strefy zasilania – I-IV stabilizowane przez zbiorniki retencyjne oraz strefę V – Wiczlino położoną w głębi wysoczyzny. Strefa V zaopatrywana jest z ujęcia „Wiczlino” z osobną stacją podnoszenia ciśnienia. Na terenach zbiorników retencyjnych wody pitnej wyznaczono strefę infrastrukturalną SI.

Zestawienie istniejących zbiorników retencyjnych wody pitnej.

Lp.	Strefa zasilanie	Nazwa zbiornika	Pojemność [m ³]	Strefa planistyczna
1	Strefa I	Cisowa P-1	5 000	SI
2	Strefa II	Kwidzyński – lewy	5 000	SI
3		Kwidzyński – prawy	5 000	SI
4		Obłuże (stary)	1 000	SI
5		Obłuże (nowy)	5 000	SI
6		Witomino	2 000	SI
7	Strefa III	Chwarzno	2 000	SI
8	Strefa IV	Kacze Buki	5 000	SI
9	-	Portowy przy ul. Demela	-	SI

Ustalony w planie ogólnym gminny katalog stref planistycznych uwzględnia możliwość rozwoju infrastruktury wodociągowej (inwestycje realizowane na terenach o powierzchni nie większej niż 5000 m²).

2. Odprowadzanie ścieków

Na obszarze Gdyni funkcjonuje rozdzielczy, grawitacyjno-pompowy system kanalizacji sanitarnej. Ścieki odprowadzane są do Grupowej Oczyszczalni Ścieków „Dębogórze”, zlokalizowanej na terenie gminy Kosakowo. Oczyszczone ścieki odprowadzane są do Zatoki Puckiej w rejonie wsi Mechelinki na odległość ponad 2,3 km od linii brzegowej, kolektorem pod dnem morskim. GOŚ „Dębogórze” jest oczyszczalnią mechaniczno-biologiczną z podwyższonym usuwaniem biogenów.

Sieć kanalizacji sanitarnej obejmuje ponad 98% mieszkańców w granicach aglomeracji Gdynia. Ze względu na ukształtowanie terenu w systemie odprowadzania ścieków funkcjonuje 41 przepompowni. Główne przepompownie ścieków zlokalizowane przy ulicach: Energetyków, Żeglarzy, Puckiej, Hryniewickiego, Chwarznieńskiej, Akacyjowej, Zapolskiej znajdują się w strefie infrastrukturalnej SI.

Rozwój infrastruktury zapewniającej odbiór ścieków powinien być ukierunkowany na skanalizowanie całego obszaru aglomeracji ściekowej. W tym celu należy doprowadzić sieć kanalizacji sanitarnej do obszarów nieskanalizowanych oraz sukcesywnie likwidować zbiorniki bezodpływowe na terenach, które mają techniczną możliwość przyłączenia do sieci. Ustalony w planie ogólnym gminny katalog stref planistycznych uwzględnia możliwość rozwoju infrastruktury kanalizacyjnej (inwestycje realizowane na terenach o powierzchni nie większej niż 5000 m²).

3. Zagospodarowanie wód opadowych

System odwodnienia miasta funkcjonuje w oparciu o naturalne ciek i system kanalizacji deszczowej. Gdynia położona jest na obszarze pięciu naturalnych zlewni cieków oraz osiemnastu zlewni kolektorów kanalizacji deszczowej, odprowadzających wody opadowe do Zatoki Gdańskiej.

Podstawowe ciek miasta to:

- 1) Rzeka Kacza z dopływami: Potokiem Wiczlińskim, Potokiem Źródło Marii i Potokiem Przemysłowym;
- 2) Struga Cisowska z dopływami: Rowem Cisowskim, Potokiem Demptowskim i Potokiem Marszewskim;
- 3) Rzeka Chylonka z dopływami: Potokiem Chyłońskim i Potokiem Kilońskim;
- 4) Potok Kolibkowski;
- 5) Rzeka Swelina.

Na ciekach funkcjonuje 6 zbiorników retencyjnych, pełniących głównie funkcję przeciwpowodziową. Są to zbiorniki ziemne otwarte i naturalnie zagospodarowane. Tereny zbiorników retencyjnych znajdują się w strefie otwartej SO i w strefie zieleni i rekreacji SN.

Zestawienie istniejących zbiorników retencyjnych na ciekach.

Lp.	Nazwa zbiornika	Ciek	Pojemność [m ³]	Rodzaj zbiornika	Strefa planistyczna
1	Obwodnica	Rzeka Kacza	40 640	Zbiornik suchy	SO
2	Krykulec	Potok Źródło Marii	66 650	Zbiornik suchy	SO
3	Karwiny	Potok Źródło Marii	6 000	Zbiornik suchy	SO
4	Szkoła	Potok Wiczliński	8 900	Zbiornik suchy	SO
5	Zielenisz	Potok Wiczliński	60 300	Zbiornik suchy	SO
6	Sakowicza	dopływ do Potoku Demptowskiego	300	Zbiornik mokry	SN

Na kanalizacji deszczowej funkcjonuje 26 zbiorników retencyjnych, które znajdują się w różnych strefach planistycznych. Dla trzech z nich wyznaczono strefę zieleni i rekreacji SN: zbiornik Witomino oraz dwa zbiorniki w rejonie osiedla Fort Forest w dzielnicy Chwarzno-Wiczlino. Są to zbiorniki otwarte, naturalnie zagospodarowane i połączone z funkcją rekreacji, zajmujące tereny o powierzchni większej niż 5000 m². Jeden zbiornik retencyjny przy ul. Chwarznieńskiej został wyznaczony strefą infrastrukturalną SI. Jest to zbiornik betonowy, ogrodzony, który łącznie z terenem przepompowni ścieków znajdującej się w sąsiedztwie, zajmuje teren o powierzchni większej niż 5000 m².

W ostatnich latach liczba epizodów opadowych o charakterze nawałnym wzrosła, dlatego system zagospodarowania wody opadowej trzeba dostosować do nowych warunków. Kierunek działań polega na znacznym ograniczeniu spływu powierzchniowego poprzez wymuszenie retencji wody oraz stworzenie możliwości do jej lokalnego wykorzystania (zasilanie podziemnych wód gruntowych, utrzymanie zieleni, obniżanie temperatury terenu, rekreacja). W planie ogólnym uwzględniono:

- 1) wyznaczenie i zabezpieczenie przed zabudową obszarów naturalnie zatrzymujących wodę w strefie otwartej SO;

- 2) objęcie większości terenów, przez które przepływają ciek strefą otwartą SO lub strefą zieleni i rekreacji SN;
- 3) budowę zbiorników retencyjnych przeciwpowodziowych w strefie infrastrukturalnej SI;
- 4) dążenie do zwiększenia udziału powierzchni biologicznie czynnej w wybranych lokalizacjach zwłaszcza na terenach graniczących z lasem, kontynuując politykę planistyczną miasta wynikającą ze studium.

Zestawienie planowanych zbiorników retencyjnych na ciekach.

Lp.	Nazwa zbiornika	Ciek	Pojemność [m ³]	Rodzaj zbiornika	Strefa planistyczna
1	Wiczlino I	Rzeka Kacza	27 000	Zbiornik suchy	SI
2	Wiczlino II	Rzeka Kacza	14 250	Zbiornik suchy	SI
3	Dąbrowa	Rzeka Kacza	50 000	Zbiornik suchy	SI
4	Wiczlino Łąka	Potok Wicliński	61 629	Zbiornik mokry	SI

Planowane zbiorniki retencyjne na ciekach wyznaczono strefą infrastrukturalną SI, ponieważ będą zajmowały tereny o powierzchni powyżej 5000 m². Ustalony w planie ogólnym gminny katalog stref planistycznych uwzględnia możliwość rozwoju infrastruktury zagospodarowania wód opadowych (inwestycje realizowane na terenach o powierzchni nie większej niż 5000 m²).

4. Zaopatrzenie w energię elektryczną

Źródłami zasilania Gdyni w energię elektryczną są Krajowy System Elektroenergetyczny (KSE) oraz Elektrociepłownia Gdyńska należąca do spółki PGE Energia Ciepła S.A. Linie elektroenergetyczne 110 kV na terenie miasta są liniami napowietrznymi w wykonaniu dwutorowym lub jednotorowym, pojedyncze linie wykonane są jako kablowe. Na terenie miasta znajduje się 12 stacji elektroenergetycznych GPZ (główny punkt zasilający). Na terenach GPZ-ów wyznaczono strefę infrastrukturalną SI, z wyjątkiem GPZ „Gdynia Port”, który jest przewidziany do przebudowy. Sieć średniego napięcia 15 kV stanowi właściwy podsystem elektroenergetyczny miasta. Na terenie Gdyni znajduje się 879 stacji transformatorowych 15/0,4 kV (SN/nn) oraz podstacje trakcyjne. Na terenach trzech podstacji trakcyjnych zasilających linie kolejowe: „Gdynia Cisowa”, „Orłowo” i „Redłowo” wyznaczono strefę infrastrukturalną SI.

Zestawienie istniejących stacji elektroenergetycznych GPZ.

Lp.	Nazwa	Strefa planistyczna
1	GPZ Chylonia	SI
2	GPZ Grabówek	SI
3	GPZ ECIII	SI
4	GPZ Oksywie	SI
5	GPZ Kontenery	SI
6	GPZ Tlenownia	SI

7	GPZ Gdynia Stocznia	SI
8	GPZ Chwarzno	SI
9	GPZ Wielki Kack	SI
10	GPZ Redłowo	SI
11	GPZ Gdynia Południe	SI
12	GPZ Gdynia Port	SW

Na terenie miasta Gdyni planowana jest budowa trzech stacji elektroenergetycznych: GPZ „Gdynia Centrum” i GPZ „Zielonisz” oraz GPZ „Karwiny”. Na terenie GPZ „Karwiny” wyznaczono strefą infrastrukturalną SI ze względu na zapisy obowiązującego mpzp.

Ustalony w planie ogólnym gminny katalog stref planistycznych uwzględnia możliwość rozwoju infrastruktury elektroenergetycznej (inwestycje realizowane na terenach o powierzchni nie większej niż 5000 m²).

5. Odnawialne Źródła Energii (OZE)

W Gdyni zlokalizowane są instalacje OZE w ilości 2752 szt. o łącznej mocy ok. 21,7 MWp, w tym 26 miejskich instalacji OZE (fotowoltaika) o łącznej mocy 872 kWp. Do miejskich instalacji OZE zaliczają się 24 mikroinstalacje i 2 małe instalacje nieprzekraczające 0,5 MW, zlokalizowane na dachu budynku Parku Naukowo-Technologicznego oraz na dachu Przedsiębiorstwa Komunikacji Trolejbusowej.

Odnawialne źródła energii o mocy większej od mikroinstalacji dopuszczone zostały na terenach produkcji wymienionych w profilu podstawowym strefy gospodarczej SP. Dodatkowo wytypowano tereny produkcji wymienione w profilu dodatkowym strefy infrastrukturalnej SI z dopuszczeniem lokalizacji OZE. Pozostałe tereny produkcji, w ramach strefy infrastrukturalnej, wykluczono ze względu na uwarunkowania przestrzenne. Są to m.in.: tereny ochrony bezpośredniej ujęć wody, tereny planowanych zbiorników retencyjnych, tereny komunikacji, w których nie ma możliwości realizacji inwestycji OZE oraz tereny infrastruktury wydzielone w terenach leśnych.

Wyznaczono 14 terenów predysponowanych do lokalizacji elektrowni słonecznej. Zlokalizowane są one głównie w północnej części miasta i zgodnie z zasadami przyjętymi w gminnym katalogu stref planistycznych znajdują się w profilu dodatkowym strefy otwartej SO. Dodatkowo „tereny elektrowni słonecznej” dopuszczone zostały w profilach dodatkowych wszystkich stref usługowych SU oraz handlu wielkopowierzchniowego SH, z wyłączeniem stref zlokalizowanych na obszarach wpisanych do rejestru zabytków oraz lokalizacjach o wysokich walorach krajobrazowych.

6. Zaopatrzenie w gaz

Przez teren miasta przebiegają trasy gazociągów wysokiego ciśnienia (w/c), w tym:

- gazociąg DN 500 o maksymalnym ciśnieniu roboczym MOP 8,4 MPa, na odcinku relacji Gustorzyn–Reszki,
- gazociąg DN 300 o maksymalnym ciśnieniu roboczym MOP 5,5 MPa, na odcinku Pruszcz Gdański–Wiczlino,
- gazociąg DN 200 o maksymalnym ciśnieniu roboczym MOP 5,5 MPa, na odcinku Wiczlino–Lębork.

Gazociągi w/c dostarczają gaz ziemny wysokometanowy do zlokalizowanej w granicach Gdyni stacji gazowej wysokiego ciśnienia pierwszego stopnia (SRP I° „Wiczlino”) w Wiczlinie o przepustowości 20 000 Nm³/h, gdzie ciśnienie gazu redukowane jest do wartości około 0,3 MPa i rozprowadzane do miasta siecią dystrybucyjną średniego ciśnienia (ś/c). Na terenach stacji gazowej i gazociągów w/c w przecince leśnej wyznaczono strefę infrastrukturalną SI.

Gaz ziemny dostarczany jest odbiorcom bezpośrednio z sieci gazowej średniego ciśnienia poprzez punkty gazowe i zespoły gazowe na przyłączy lub siecią niskiego ciśnienia poprzez stacje gazowe średniego ciśnienia drugiego stopnia (SRP II°). Na terenie Gdyni działa 45 stacji SRP II°.

Kierunki rozwoju systemu zaopatrzenia w gaz:

- 1) przyłączy gazowe DN300 MOP 8,4 MPa do Elektrociepłowni Gdyńskiej (EC) w celu zasilania układu kogeneracyjnego;
- 2) gazociąg w/c DN700; MOP 8,4 MPa relacji Wiczlino – Reszki wraz ze stacją gazową.

Ustalony w planie ogólnym gminny katalog stref planistycznych uwzględnia możliwość rozwoju infrastruktury gazowej (inwestycje realizowane na terenach o powierzchni nie większej niż 5000 m²).

7. Zaopatrzenie w ciepło

Głównym źródłem ciepła dla miejskiej sieci ciepłowniczej w Gdyni jest Elektrociepłownia Gdyńska PGE Energia Ciepła S.A. o mocy zainstalowanej cieplnej 391 MWt pracująca w kogeneracji. Na terenach elektrociepłowni wyznaczono strefę infrastrukturalną SI. Okręgowe Przedsiębiorstwo Energetyki Ciepłej Spółka z o.o. dodatkowo wytwarza ciepło w 36 kotłowniach lokalnych, których całkowita moc wynosi ok. 24 MWt.

W zakresie scentralizowanej gospodarki cieplnej planuje się rozbudowę sieci przesyłowych i budowę nowych źródeł. Ustalony w planie ogólnym gminny katalog stref planistycznych uwzględnia możliwość rozwoju infrastruktury ciepłowniczej (inwestycje realizowane na terenach o powierzchni nie większej niż 5000 m²).

W rejonie ul. Rdestowej w dzielnicy Dąbrowa przewidziano lokalizację nowego źródła ciepła, teren został wyznaczony strefą infrastrukturalną SI.

8. Gospodarka odpadami

Odpady z terenu miasta trafiają do Instalacji Komunalnej „Eko Dolina” Sp. z o.o., która jest zlokalizowana poza granicami Gdyni, na terenie gminy Wejherowo w miejscowości Łężyce. Przy Instalacji Komunalnej „Eko Dolina” Sp. z o.o. dodatkowo działa Punkt Selektywnego Zbierania Odpadów Komunalnych (PSZOK). Na terenie miasta działa pięć stacjonarnych Punktów Zbiórki Odpadów Niebezpiecznych (PZON) w dzielnicach: Witomino, Cisowa, Pogórze, Orłowo, Karwiny.

Ustalony w planie ogólnym gminny katalog stref planistycznych uwzględnia możliwość rozwoju infrastruktury z zakresu gospodarki odpadami (inwestycje realizowane na terenach o powierzchni nie większej niż 5000 m²).

XIII. SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA W PLANIE OGÓLNYM UWARUNKOWAŃ ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GDYNI WYNIKAJĄCYCH Z WYSTĘPOWANIA TERENÓW ZAMKNIĘTYCH I ICH STREF OCHRONNYCH (art. 13b pkt 3 lit. I upzp)

Zgodnie z przepisami ustawy z dnia 17 maja 1989 r. Prawo geodezyjne i kartograficzne (Dz. U. z 2024 r. poz. 1151, 1824) tereny zamknięte to tereny o charakterze zastrzeżonym ze

względu na obronność i bezpieczeństwo państwa, określone przez właściwych ministrów i kierowników urzędów centralnych.

1. Tereny zamknięte wojskowe – na terenie Gdyni znajdują się następujące tereny zamknięte wojskowe:

- 1) tereny Ministerstwa Obrony Narodowej;
- 2) tereny Stoczni Marynarki Wojennej;
- 3) tereny Akademii Marynarki Wojennej;
- 4) tereny Służby Kontrwywiadu Wojskowego;
- 5) tereny ustanowione przez Ministra Gospodarki – dotyczy terenu OBR – Centrum Techniki Morskiej.

Zgodnie z przepisami upzp, ustalenia planu ogólnego nie obejmują powyższych terenów zamkniętych wojskowych, jednocześnie część obszaru planu ogólnego znajduje się w zasięgu dwóch stref ochronnych poniższych terenów zamkniętych:

- kompleksu wojskowego nr 5322 Gdynia Demptowo;
- kompleksu wojskowego nr 4002 Gdynia Oksywie.

Ustalony w planie ogólnym gminny katalog stref planistycznych uwzględnia ograniczenia w zagospodarowaniu terenów zlokalizowanych w granicach stref ochronnych, zapewniając prawidłowe funkcjonowanie kompleksów wojskowych oraz potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa. Powyższe tereny określone zostały jako strefa otwarta SO lub strefa komunikacyjna SK, gdzie planowane jest utrzymanie dotychczasowego sposobu użytkowania terenu (tereny lasu, tereny zieleni naturalnej, tereny rolnicze, tereny komunikacji), bez możliwości urbanizacji.

2. Tereny zamknięte kolejowe – na terenie Gdyni znajdują się tereny zamknięte kolejowe we władaniu spółek Polskich Kolei Państwowych, obejmujące: linie kolejowe o znaczeniu państwowym nr: 201, 202, 228 oraz linię kolejową nr 250 o znaczeniu regionalnym i metropolitalnym.

Ustalony w planie ogólnym gminny katalog stref planistycznych uwzględnia potrzeby utrzymania oraz rozwoju terenów kolejowych. Powyższe tereny określone zostały jako strefa komunikacyjna SK. W uzasadnionych przypadkach dotyczących poszczególnych terenów, które na etapie mpzp uzyskały zgodę właściwych instytucji kolejowych na docelowe przekształcenia na inne cele, w tym komercyjne, w planie ogólnym przyjęto profile stref planistycznych spójne z obowiązującą polityką przestrzenną określoną w mpzp oraz studium. Warunkiem wszczęcia działań zmierzających do przekształcania i zagospodarowania tych obszarów jest podjęcie przez właściwe jednostki organizacyjne decyzji o ich otwarciu. Szczegółowe warunki i zasady zagospodarowania zostaną określone w mpzp.

XIV. SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA W PLANIE OGÓLNYM UWARUNKOWAŃ ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GDYNI WYNIKAJĄCYCH Z WYSTĘPOWANIA OBSZARÓW PASA NADBRZEŻNEGO, W TYM W SZCZEGÓLNOŚCI PASA TECHNICZNEGO (art. 13b pkt 3 lit. s upzp)

Pas nadbrzeżny przebiega wzdłuż wybrzeża morskiego i jest obszarem lądowym przyległym do linii brzegu morskiego. Zgodnie z ustawą z dnia 21 marca 1991 r. o obszarach morskich Rzeczypospolitej Polskiej i administracji morskiej (Dz. U. z 2024 r. poz. 1125, z 2025 r. poz. 409) w skład pasa nadbrzeżnego wchodzi:

- 1) pas techniczny – stanowiący strefę wzajemnego bezpośredniego oddziaływania morza i lądu; jest on obszarem przeznaczonym do utrzymania brzegu w stanie zgodnym z wymogami bezpieczeństwa i ochrony środowiska;
- 2) pas ochronny – obejmujący obszar, w którym działalność człowieka wywiera bezpośredni wpływ na stan pasa technicznego.

Ustalony w planie ogólnym gminny katalog stref planistycznych uwzględnia lokalne uwarunkowania przestrzenne występujące w obrębie pasa nadbrzeżnego w sposób dostosowany do zakresu ustaleń planu ogólnego. Na powyższych terenach ustalono różnorodny katalog stref planistycznych, uwzględniający dotychczasowy sposób zagospodarowania terenów. Na terenie pasa technicznego, stanowiącego strefę wzajemnego bezpośredniego oddziaływania morza i lądu, przeważa udział stref o ograniczonych możliwościach urbanizacji: strefa otwarta SO oraz strefa zieleni i rekreacji SN.

XV. SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA W PLANIE OGÓLNYM UWARUNKOWAŃ ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GDYNI WYNIKAJĄCYCH Z WYSTĘPOWANIA OBSZARÓW POMNIKÓW ZAGŁADY I ICH STREFY OCHRONNEJ (art. 13b pkt 3 lit. k upzp)

Na terenie Gdyni nie występują obszary pomników zagłady i ich strefy ochronnej, o których mowa w ustawie z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady (Dz. U. z 2015 r. poz. 2120).

XVI. SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA W PLANIE OGÓLNYM UWARUNKOWAŃ ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GDYNI WYNIKAJĄCYCH Z WYSTĘPOWANIA GRUNTÓW ROLNYCH ORAZ GRUNTÓW LEŚNYCH (art. 13b pkt 3 lit. q upzp)

1. Grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I-III

Użytki rolne z grupy klas I - III na terenie Gdyni są obecne w bardzo ograniczonym zakresie i nierównomiernie rozmieszczone. Ich łączna powierzchnia wynosi 178,73 ha. Nie występują tu użytki I klasy bonitacyjnej, użytki klasy II zajmują znikomą powierzchnię w dzielnicy Witomino na terenie zabudowanym, zdecydowanie przeważają natomiast grunty klasy III. Największe skupienie tych użytków występuje w północno-wschodniej części miasta na Kępie Oksywskiej, gdzie zajmuje w zwartych powierzchniach 144,8 ha (81% ogólnej ich powierzchni w mieście). Są to przeważnie tereny Rodzinnych Ogrodów Działkowych oraz przyległe, niezabudowane tereny rolne w dzielnicy Babie Doły i Oksywie. W innych częściach miasta grunty klasy III występują w postaci niewielkich obszarów (o powierzchni nieprzekraczającej 4 ha), pozostałych po dawnych, większych obszarach wykorzystywanych rolniczo, a obecnie zajętych lub otoczonych przez zagospodarowanie miejskie. W klasie tej dominują gleby orne, jedynie w obrębie Pradoliny Kaszubskiej i ujścia do niej doliny Cisowskiej Strugi oraz na wierzchowinie morenowej, w miejscach dawnych obniżen zachowały się płyty użytków zielonych (Ł, Ps).

Ustalony w planie ogólnym gminny katalog stref planistycznych uwzględnia powyższe uwarunkowania poprzez objęcie przeważającego udziału gruntów rolnych klasy III (północno-wschodniej części miasta) strefą otwartą SO lub strefą zieleni i rekreacji SN, które umożliwią rozwój funkcji zieleni naturalnej, urządzonej czy ogrodów działkowych. Na pozostałych gruntach rolnych klasy III ustalono różnorodny katalog stref planistycznych, uwzględniający dotychczasowy sposób zagospodarowania terenów oraz dotychczasową politykę przestrzenną określoną w studium, mpzp i wydanych decyzjach administracyjnych. Dodatkowo w każdej strefie planistycznej uwzględniono: tereny ogrodów działkowych, zieleni

naturalnej i zieleni urządzonej, stanowiące element składowy profili funkcjonalnych poszczególnych stref planistycznych. Dla terenów obejmujących powyższe grunty rolne nie został wyznaczony obszar uzupełnienia zabudowy, w związku z czym potencjalne nowe zagospodarowanie wymagać będzie sporządzenia mpzp, gwarantując kontrolowany rozwój przestrzenny takich terenów, poprzedzony analizami urbanistycznymi.

2. Grunty leśne

Duży udział gruntów leśnych w powierzchni Gdyni jest charakterystyczną cechą miasta. Według danych Głównego Urzędu Statystycznego (Bank Danych Lokalnych, 2023), grunty leśne ogółem zajmują 6156,70 ha, co stanowi około 46% powierzchni miasta, w tym powierzchnia lasów pokryta roślinnością leśną wynosi 5945,86 ha. Zgodnie z Uproszczonym planem urządzenia lasu lasów komunalnych miasta Gdynia (2016-2025) ich powierzchnia wynosi ok. 445 ha (0,03% powierzchni miasta). Powierzchnia lasów prywatnych objętych Uproszczonym planem urządzenia lasu na lata 2008-2017 dla lasów niepaństwowych miasta Gdynia obejmuje 158,5 ha (0,012% powierzchni miasta). Fragmenty lasu i zadrzewienia znajdują się także na terenach zamkniętych, pozostających w zarządzie MON oraz terenach w strefie brzegowej administrowanych przez Urząd Morski w Gdyni. Rozmieszczenie lasów w granicach miasta jest silnie powiązane z ukształtowaniem terenu. Zachowały się głównie w miejscach trudnych do wykorzystania pod inne formy użytkowania – na silnie nachylonych zboczach wysoczyzny, kęp morenowych, form dolinnych i martwych klifów oraz niektórych wzniesień na wierzchowinach. Pod względem cech położenia w obrębie miasta oraz znaczenia dla funkcjonowania jego systemu przyrodniczego lasy można ująć w 3 kategorie:

- 1) lasy związane ze strefą krawędziową wysoczyzny pojeziernej, tworzące największe powierzchnie leśne w granicach miasta, należące do oddzielnych kompleksów Lasów Wejherowskich i Lasów Oliwskich, w zdecydowanej większości, jako lasy Skarbu Państwa, będące w zarządzie Nadleśnictwa Gdańsk, stanowiące zasadniczą część najważniejszych i najcenniejszych struktur przyrodniczych aglomeracji trójmiejskiej i wchodzące w skład tzw. Trójmiejskiego Płatu Ekologicznego;
- 2) lasy nadbrzeżne Kępy Oksywskiej, Redłowskiej i Kolibek, tworzące nierówne pasma związane z brzegiem klifowym, rozdzielone zabudowanymi obszarami portu, śródmieścia Gdyni i Orłowa, obejmujące także kompleks lasów Kępy Redłowskiej z zajmującym największą ich część rezerwatem przyrody, w większości należące do lasów komunalnych miasta Gdyni;
- 3) mniejsze kompleksy leśne, od drobnych, zaledwie spełniających powierzchniowe warunki ustawowej definicji lasu do większych, kilkuhektarowych powierzchni, stanowiących enklawy pośród terenów zurbanizowanych lub podlegających stopniowej urbanizacji terenów rolnych, należące zarówno do lasów Nadleśnictwa Gdańsk, jak i lasów komunalnych, ale skupiające też większość lasów prywatnych znajdujących się na terenie miasta.

Grunty i zbiorowiska leśne stanowią trzon systemu przyrodniczego Gdyni, który wraz z towarzyszącą roślinnością oraz z wyróżniającymi się w przestrzeni zjawiskami przyrody nieożywionej tworzą różnej rangi ostoje przyrodniczych wartości, w tym bioróżnorodności.

Ustalony w planie ogólnym gminny katalog stref planistycznych uwzględnia powyższe uwarunkowania poprzez wyznaczenie strefy otwartej SO dla obszarów obejmujących główne elementy osnowy ekologicznej miasta. Przyjęte rozwiązania przestrzenne umożliwią zapewnienie ciągłości struktur przyrodniczych, potrzebę poszukiwania i utrzymania naturalnych korytarzy, wiążących poszczególne strefy oraz ochronę cennych obszarów przed

ekspansją zabudowy. Do obszarów tych zaliczyć należy przede wszystkim użytki leśne wraz z zabudową związaną z prowadzoną gospodarką leśną (leśniczówki), z wyłączeniem terenów, które uzyskały zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nierolnicze i nieleśne na podstawie obowiązujących dokumentów planistycznych lub decyzji administracyjnych. Tereny takie zostały objęte m.in. strefą zieleni i rekreacji SN, strefą komunikacyjną SK czy strefą infrastrukturalną SI. W rozdziale IV „Przyczyny ustalenia gminnych standardów urbanistycznych” szczegółowo opisano czynniki warunkujące wyznaczanie stref planistycznych w planie ogólnym.

XVII. SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA W PLANIE OGÓLNYM UWARUNKOWAŃ ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GDYNI WYNIKAJĄCYCH Z REKOMENDACJI I WNIOSKÓW ZAWARTYCH W AUDYCIE KRAJOBRAZOWYM ORAZ KRAJOBRAZÓW PRIORYTETOWYCH (art. 13b pkt 5 upzp)

Zgodnie z uchwałą nr 940/360/18 Zarządu Województwa Pomorskiego z dnia 04.09.2018 r. przystąpiono do sporządzenia Audytu Krajobrazowego Województwa Pomorskiego. Procedura opracowania audytu prowadzona jest równolegle z pracami planistycznymi dotyczącymi planu ogólnego. Mając na uwadze, że obecnie audyt krajobrazowy nie został uchwalony, brak jest możliwości odniesienia się do uwarunkowań rozwoju przestrzennego Gdyni wynikających z rekomendacji i wniosków zawartych w audycie krajobrazowym oraz krajobrazów priorytetowych.

XVIII. SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA W PLANIE OGÓLNYM UWARUNKOWAŃ ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GDYNI WYNIKAJĄCYCH Z WYSTĘPOWANIA OBSZARÓW WYMAGAJĄCYCH PRZEKSZTAŁCEŃ, REHABILITACJI, REKULTYWACJI LUB REMEDIACJI (art. 13b pkt 3 lit. n upzp)

1. Obszary wymagające przekształceń

Proces rozwoju miasta związany jest ze zmianą uwarunkowań gospodarczych, ekonomicznych i społecznych. Potrzeba rozwoju oraz potencjał inwestycyjny stanowią podstawowy czynnik przekształceń terenów, które utraciły zasadność kontynuacji pierwotnych funkcji na rzecz innych funkcji miejskich, dostosowanych do lokalnych uwarunkowań przestrzennych. Dotyczy to w szczególności terenów przemysłowych, portowych, pokolejowych i powojсковych, gdzie postępuje dekapitalizacja zabudowy, natomiast ich lokalizacje, w znacznej części, wiążą się z dobrą obsługą komunikacyjną oraz dostępem do infrastruktury technicznej, co stanowi podstawę rozwoju zabudowy. Za obszary wymagające przekształceń funkcjonalno-przestrzennych uznaje się:

1) tereny przemysłowe, portowe i pokolejowe:

- a) Molo Rybackie – tereny po dawnym Przedsiębiorstwie Połowów Dalekomorskich Dalmor S.A. (Śródmieście),
- b) niewykorzystywane tereny pokolejowe położone na północ od ul. Jana z Kolna – tzw. „Międzytorze” (Śródmieście),
- c) tereny po dawnej Stoczni Gdynia (Śródmieście-Port),
- d) tereny dawnego „Polifarbu” (Wielki Kack),
- e) tereny dawnego Polam-Rem S.A. (Babie Doły);

2) tereny powojсковe:

- a) teren po kompleksie wojskowym nr 4039 w Redłowie;

3) tereny substandardowej zabudowy mieszkaniowej wymagające zmiany struktury zabudowy, tereny ogródków wykorzystywanych niezgodnie ze swoim przeznaczeniem funkcjonalnym:

- a) tereny tzw. Pekinu (Leszczynki),
- b) zespół zabudowy w rejonie ul. Zbarskiej (Oksywie),
- c) tereny tzw. ogródków przy al. Zwycięstwa (Wzgórze Św. Maksymiliana),
- d) ogródki w rejonie ul. Halickiej i planowanej ulicy tzw. Nowej Łużyckiej (Redłowo).

Ustalony w planie ogólnym gminny katalog stref planistycznych uwzględnia potencjał inwestycyjny powyższych terenów, dostosowany do lokalnych uwarunkowań przestrzennych oraz charakteru sąsiedniej zabudowy. Przyjęta w planie ogólnym polityka przestrzenna uwzględnia wymagania ładu przestrzennego, walorów przyrodniczych przestrzeni, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych. Spełnienie powyższych wymagań następuje m.in. poprzez dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej. Natomiast poza ww. obszarami w pierwszej kolejności na obszarach w najwyższym stopniu przygotowanych do zabudowy, przez co rozumie się obszary charakteryzujące się najlepszym dostępem do sieci komunikacyjnej oraz najlepszym stopniem wyposażenia w sieci wodociągowe, kanalizacyjne, elektroenergetyczne, gazowe, ciepłownicze oraz sieci i urządzenia telekomunikacyjne, adekwatnych dla nowej, planowanej zabudowy.

2. Obszary wymagające rehabilitacji

Za obszary wymagające rehabilitacji uznaje się osiedla i zespoły mieszkaniowe niespełniające współczesnych standardów funkcjonalnych i przestrzennych, w tym:

- 1) osiedla blokowisk z lat 70-tych w dzielnicach Oksywie, Obłuże, Pogórze, Cisowa, Chylonia, Leszczynki, Witomino;
- 2) podobszary zdegradowane wymienione w rozdziale XIX „Sposób uwzględnienia w planie ogólnym uwarunkowań rozwoju przestrzennego Gdyni wynikających z występowania obszarów zdegradowanych i obszarów rewitalizacji”.

Ustalony w planie ogólnym gminny katalog stref planistycznych uwzględnia potrzeby poprawy zagospodarowania powyższych terenów poprzez ustalenia dostosowane do zakresu planu ogólnego. Zakres niezbędnych inwestycji mających na celu poprawę warunków życia na powyższych terenach będzie przedmiotem szczegółowych analiz urbanistycznych wykonywanych na etapie mpzp oraz decyzji administracyjnych.

3. Obszary wymagające rekultywacji lub remediacji

Pojęcie, przedmiot i przebieg rekultywacji określają przepisy ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych. Zgodnie z ww. ustawą rekultywacja może dotyczyć gruntów na obszarach rolniczej przestrzeni produkcyjnej przeznaczonych na cele rolnicze, gruntów leśnych i gruntów przeznaczonych do zalesienia, a także gruntów przeznaczonych na inne cele. Rekultywację realizuje się na podstawie decyzji wydawanej przez starostę, w przypadku Gdyni przez prezydenta. Do momentu przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego ww. decyzja nie została wydana.

Art. 22a ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych wskazuje, że do rekultywacji gruntów, które zostały zanieczyszczone substancjami, preparatami, organizmami lub mikroorganizmami stosuje się przepisy ustawy Prawo ochrony środowiska oraz ustawy z dnia 13 kwietnia 2007 r. o zapobieganiu szkodom w środowisku i ich naprawie (Dz. U. z 2020 r.

poz. 2187), określające warunki prowadzenia remediacji. Na podstawie przepisów ustawy Prawo ochrony środowiska remediacją są objęte grunty, na których występuje historyczne zanieczyszczenie powierzchni ziemi, wyodrębnione na podstawie badań z obszarów potencjalnych historycznych zanieczyszczeń powierzchni ziemi. Na podstawie przepisów ustawy o zapobieganiu szkodom w środowisku i ich naprawie remediacja dotyczy gruntów objętych szkodą w środowisku w powierzchni ziemi. W obu przypadkach remediacja jest prowadzona na podstawie planu remediacji, uzgadnianego w drodze decyzji, przez Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska. Zgodnie z danymi przekazanymi przez Generalnego Dyrektora Ochrony Środowiska z prowadzonego przez niego rejestru bezpośrednich zagrożeń szkodą w środowisku i szkód w środowisku oraz rejestru historycznych zanieczyszczeń powierzchni ziemi na dzień przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego na terenie Gdyni zidentyfikowano 52 tereny potencjalnych historycznych zanieczyszczeń powierzchni ziemi, 8 terenów potwierdzonych historycznych zanieczyszczeń powierzchni ziemi, na których zakończono remediację oraz 3 tereny historycznych zanieczyszczeń powierzchni ziemi, na których jest ona obecnie prowadzona. W Gdyni obszary będące w trakcie remediacji lub na których remediacja została zakończona znajdują się na terenach portowych (obszar na Nabrzeżu Angielskim przy ul. Hryniewickiego, obszar znajdujący się w południowej części Nabrzeża Indyjskiego), kolejowych (przy ul. Osada Kolejowa na terenach PKP) i innych np. w rejonie Śródmieścia Gdyni, przy ul. Węglowej 22. Obecność terenów tego rodzaju nie dyskwalifikuje jednak miejsc ich położenia pod względem przeznaczenia oraz dostępności do dalszych inwestycji po przeprowadzeniu remediacji.

XIX. SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA W PLANIE OGÓLNYM UWARUNKOWAŃ ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GDYNI WYNIKAJĄCYCH Z WYSTĘPOWANIA OBSZARÓW ZDEGRADOWANYCH I OBSZARÓW REWITALIZACJI (art. 13b pkt 3 lit. o upzp)

Od 2015 r. w Gdyni rewitalizacja prowadzona jest w oparciu o ustawę z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (Dz. U. z 2024 r. poz. 278), która definiuje obszar zdegradowany jako obszar gminy w stanie kryzysowym w szczególności z powodu koncentracji negatywnych zjawisk społecznych oraz gdy występuje na nim co najmniej jedno z negatywnych zjawisk gospodarczych, środowiskowych, przestrzenno-funkcjonalnych lub technicznych.

Na podstawie diagnozy oraz konsultacji społecznych w granicach Gdyni wyznaczono obszar zdegradowany podzielony na następujące podobszary:

- 1) część dzielnicy Babie Doły, rejon ulicy Rybaków;
- 2) część dzielnicy Oksywie, rejon dawnej wsi Oksywie oraz ulic Arendta Dickmana i inż. Jana Śmidowicza;
- 3) część dzielnicy Chylonia, rejon ulic Ludwika Zamenhofs i Opata Hackiego;
- 4) część dzielnicy Chylonia, rejon tzw. Meksyku;
- 5) część dzielnicy Leszczynki, rejon tzw. Pekinu;
- 6) zachodnią część dzielnicy Witomino-Radiostacja.

W marcu 2017 r. Rada Miasta Gdyni uchwaliła Gminny Program Rewitalizacji Miasta Gdyni na lata 2017-2026, który stanowi podstawowe narzędzie wdrażania procesu rewitalizacji skoncentrowanego na obszarze rewitalizacji, który obejmuje wszystkie ww. podobszary. Rewitalizacja stanowi proces wyprowadzania ze stanu kryzysowego obszarów zdegradowanych, prowadzony w sposób kompleksowy, poprzez zintegrowane działania na rzecz lokalnej społeczności, przestrzeni i gospodarki, skoncentrowane terytorialnie, prowadzone przez interesariuszy rewitalizacji na podstawie gminnego programu rewitalizacji.

Ustalony w planie ogólnym gminny katalog stref planistycznych uwzględnia potrzeby poprawy zagospodarowania powyższych terenów poprzez ustalenia dostosowane do zakresu planu ogólnego. Zakres niezbędnych inwestycji mających na celu poprawę warunków życia na powyższych terenach będzie przedmiotem szczegółowych analiz urbanistycznych wykonywanych na etapie mpzp oraz decyzji administracyjnych.

XX. SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA W PLANIE OGÓLNYM UWARUNKOWAŃ ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GDYNI WYNIKAJĄCYCH Z WYSTĘPOWANIA ZAKŁADÓW O ZWIĘKSZONYM I DUŻYM RYZYKU WYSTĄPIENIA POWAŻNEJ AWARII PRZEMYSŁOWEJ (art. 13b pkt 3 lit. r upzp)

Na terenie Gdyni obecnie funkcjonują trzy zakłady, które zgodnie z przepisami ustawy Prawo ochrony środowiska, kwalifikują się jako stwarzające zagrożenie wystąpieniem poważnej awarii przemysłowej: dwa o dużym ryzyku wystąpienia awarii (ZDR) oraz jeden zakład o zwiększonym ryzyku wystąpienia awarii (ZZR). Wszystkie zakłady stwarzające zagrożenie wystąpieniem poważnej awarii przemysłowej są zlokalizowane w rejonach miasta o ukształtowanej już zabudowie i ustalonym przeznaczeniu, w tym ustalonych warunkach sąsiedowania różnych funkcji ze sobą. W całości mieszczą się na terenach przemysłowo-portowych (ul. Węglowa, ul. Indyjska, ul. Gołębia). Podstawowym działaniem nie dopuszczającym do zwiększania ryzyka, zwłaszcza dla zdrowia i warunków życia ludzi, jest unikanie konfliktowego lokalizowania funkcji związanych z długotrwałą obecnością ludzi w otoczeniu zakładów o zwiększonym lub o dużym ryzyku wystąpienia awarii.

W przyjętych rozwiązaniach planu ogólnego wszystkie zakłady stwarzające zagrożenie wystąpieniem poważnej awarii przemysłowej (ZDR i ZZR) zostały objęte strefą infrastrukturalną SI.