

UCHWAŁA NR XIX/404/04
Rady Miasta Gdyni
Z dnia 28 kwietnia 2004 r.

w sprawie: uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Redłowo w Gdyni, rejon ulicy Huzarskiej.

Na podstawie art. 20 w związku z art. 15, art. 16 ust. 1, art. 17, art. 29 i art. 34 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 roku, Nr 80, poz. 717), art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, ze zmianami z 2002 r.: Dz. U. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 214, poz. 1806, Nr 153, poz. 1271, z 2003 r. : Dz. U. Nr 80, poz. 717, Nr 162, poz. 1568) **Rada Miasta Gdyni uchwala, co następuje:**

§ 1

Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Redłowo w Gdyni, rejon ulicy Huzarskiej, oznaczony numerem ewidencyjnym 1404 obejmujący obszar o powierzchni 0,46 ha, obejmujący działki nr 73 i nr 74 KM 74 wraz z przyległą drogą dojazdową (ul. Huzarska w projektowanych liniach rozgraniczających)

§ 2

1. Ustala się podział obszaru objętego planem na 3 tereny wydzielone liniami rozgraniczającymi, oznaczone numerami dwucyfrowymi od 01 do 03 oraz ich przeznaczenie oznaczone symbolami literowymi lub literowo-cyfrowymi zgodnie z poniższą klasyfikacją.

Tereny zabudowy mieszkaniowej

MN1 – Zabudowa jednorodzinna wolno stojąca

Dopuszcza się wydzielenie w budynkach nie więcej niż dwóch lokali mieszkalnych.

MW1 – Zabudowa wielorodzinna w budynkach zawierających do 4 mieszkań

Dopuszcza się wydzielenie w budynkach nie więcej niż czterech lokali mieszkalnych.

Tereny komunikacji

KD-D j/p – Drogi i ulice dojazdowe

Tereny infrastruktury technicznej

W – Tereny ujęć wody i urządzeń zaopatrzenia w wodę

2. Zakres funkcji dopuszczonych na danym terenie wydzielonym liniami rozgraniczającymi ograniczony jest regulacjami zawartymi w karcie danego terenu w § 14 ust.2.

§ 3

1. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego dla obszaru opracowania planu:

- 1) usytuowanie i gabaryty nowej zabudowy dostosowane do otoczenia i warunków środowiska w celu ochrony walorów krajobrazowych obszaru;
- 2) obiekty budowlane i związane z nimi urządzenia należy projektować w sposób zapewniający formę architektoniczną dostosowaną do krajobrazu i otaczającej zabudowy.

2. Szczegółowe warunki ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, odnoszące się do poszczególnych terenów położonych na obszarze opracowania planu, zawarto w kartach tych terenów w § 14 ust. 2.

§ 4

1. Obszar opracowania planu położony jest sąsiedztwie rezerwatu przyrody „Kępa Redłowska” lecz nie występują na nim obiekty środowiska, przyrody lub krajobrazu kulturowego podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów.
2. Szczegółowe zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu odnoszące się do poszczególnych terenów położonych na obszarze opracowania planu, zawarto w kartach tych terenów w § 14 ust. 2.

§ 5

Na obszarze opracowania planu nie występują obiekty dziedzictwa kulturowego lub dóbr kultury podlegające ochronie prawnej na podstawie przepisów odrębnych.

§ 6

Na obszarze opracowania planu obowiązują następujące wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) w obszarze planu ustalono ciąg rowerowy przebiegający wzdłuż ulicy Huzarskiej;
- 2) na obszarze planu zakazuje się lokalizacji reklam.

§ 7

Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania dla poszczególnych terenów określono w kartach tych terenów w § 14 ust.2.

§ 8

Na obszarze opracowania planu znajdują się następujące tereny lub obiekty podlegające ochronie, ustalone na podstawie odrębnych przepisów:

- 1) na terenie 02 W znajduje się ujęcie wód podziemnych z utworów kredowych zatwierdzone decyzją nr 0-IV-8535/10460/91 z dnia 12.05.1991 r. – awaryjne ujęcie wody dla Szpitala Morskiego im. PCK w Gdyni.

§ 9

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości położonych na obszarze opracowania planu określono w kartach terenów w § 14 ust.2.

§ 10

Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, jeżeli takie występują, określono w kartach terenów w § 14 ust.2.

§ 11

1. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:
 - 1) na obszarze planu przewiduje się budowę ulicy dojazdowej (ul. Huzarska) z placem do zawracania, chodnikiem i ścieżką rowerową.
2. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:
 - 1) zaopatrzenie w wodę – z sieci miejskiej; z wodociągu w ulicy Huzarskiej;
 - 2) odprowadzanie i oczyszczanie ścieków sanitarnych – do kolektora sanitarnego w górnej części ul. Huzarskiej;
 - 3) odprowadzanie i oczyszczanie ścieków deszczowych – do projektowanego kanału deszczowego w ulicy Huzarskiej;
 - 4) elektroenergetyka – z sieci elektroenergetycznej;
 - 5) zaopatrzenie w gaz – z sieci gazowej w ul. Huzarskiej;
 - 6) zaopatrzenie w ciepło – indywidualne z nieemisyjnych lub niskoemisyjnych źródeł ciepła;
 - 7) telekomunikacja – z sieci telekomunikacyjnej w ul. Huzarskiej;

- 8) gospodarka odpadami – selekcyjonowanie i wywóz do miejsc ich unieszkodliwiania lub odzysku.

§ 12

Nie ustala się sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów położonych na obszarze opracowania planu.

§ 13

Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dla poszczególnych terenów położonych na obszarze opracowania planu, określono w kartach tych terenów w § 14 ust.2.

§ 14

1. Wyjaśnienia pojęć użytych w „kartach terenów”:

- 1) **Intensywność zabudowy** jest to wskaźnik wyrażający stosunek sumy powierzchni całkowitej, mierzonej po zewnętrznym obrysie przegród zewnętrznych, wszystkich kondygnacji nadziemnych budynków znajdujących się na danej działce budowlanej, do powierzchni działki budowlanej.
- 2) **Wysokość zabudowy** podana w karcie terenu służy do określenia dopuszczalnego pionowego gabarytu projektowanych budynków:
 - a) wysokość wyrażona w metrach to pionowy wymiar budynku liczony od poziomu terenu do kalenicy, punktu zbiegu połaci dachowych bądź górnej krawędzi ściany zewnętrznej, gzymsu lub attyki;
 - b) wysokość wyrażona w liczbie kondygnacji to dopuszczalna liczba kondygnacji nadziemnych projektowanych budynków, przy czym przez poddasze użytkowe rozumie się kondygnację w dachu stromym z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi.
- 3) **Linie zabudowy** określone planem nie dotyczą okapów i gzymsów wysuniętych nie więcej niż 0,5 m oraz balkonów i loggii wysuniętych nie więcej niż 1,0 m.
- 4) **Powierzchnia biologicznie czynna** – to grunt rodzimy pokryty roślinnością oraz woda powierzchniowa na działce budowlanej, a także 50% sumy nawierzchni tarasów i stropodachów, urządzonych jako stałe trawniki lub kwietniki na podłożu zapewniającym ich naturalną vegetację, o powierzchni nie mniejszej niż 10 m².
- 5) **Powierzchnia zabudowy** dopuszczona na danej działce budowlanej określona jest wielkością wyrażoną w metrach kwadratowych bądź wskaźnikiem wyrażającym stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej.
- 6) **Wymagania parkingowe** – to wymagana minimalna liczba miejsc postojowych, którą należy zapewnić na terenie działki budowlanej lub w inny, określony w karcie terenu sposób.
- 7) **Stawka procentowa** – jednorazowa opłata wnoszona na rzecz gminy, określona w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu, na zasadach określonych w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

2. Karty terenów:

KARTA TERENU

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1404

- 1) NUMER TERENU – 01
- 2) POWIERZCHNIA - 0,16 ha
- 3) PRZEZNACZENIE TERENU
**MN1,MW1 – TERENY ZABUDOWY JEDNORODZINNEJ LUB WIELORODZINNEJ
W BUDYNKACH DO 4 MIESZKAŃ**
 - a) funkcje wyłączone – wyklucza się funkcje usługowe w tym możliwość wydzielania lokali użytkowych – w rozumieniu art.3 ust.2a ustawy Prawo budowlane z dnia 7 lipca 1994 r.
- 4) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU

- a) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu teren zalicza się do terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową.
- 5) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY
 - a) nie ustala się.
- 6) WARUNKI KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
 - a) intensywność zabudowy – do 0,25;
 - b) wysokość zabudowy – do 12,0 m, do 2 kondygnacji nadziemnych z poddaszem użytkowym,
 - rodzaj dachu – stromy, dwuspadowy, nachylenie połaci: 35° – 45°;
 - c) nieprzekraczalne linie zabudowy: przednia – 18,0 m od linii rozgraniczającej ulicy Huzarskiej (03 KD) oraz tylna – 12,0 m od granicy lasu – zgodnie z rysunkiem planu;
 - d) powierzchnia zabudowy – do 0,15 pow. działki budowlanej;
 - e) powierzchnia biologicznie czynna – min. 65 % pow. działki budowlanej.
- 7) WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI
 - a) ustala się minimalną powierzchnię działki budowlanej – 1500 m².
- 8) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW
 - a) nie ustala się.
- 9) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ
 - a) drogi – dojazd od ulicy Huzarskiej;
 - b) wymagania parkingowe:
 - min. 1,5 miejsca postojowe na 1 mieszkanie w domu wielorodzinnym,
 - min. 2 miejsca postojowe na jeden dom jednorodzinny;
 - c) ścieki sanitarne – odprowadzanie ścieków sanitarnych poprzez lokalną, indywidualną przepompownię, zlokalizowaną na działce inwestora, rurociągiem tłocznym do kolektora sanitarnego w górnej części ul. Huzarskiej;
 - d) ścieki deszczowe – odprowadzanie ścieków deszczowych do projektowanego kanału deszczowego w ulicy Huzarskiej lub tymczasowo do czasu realizacji ww. kanału deszczowego na teren własnej działki po sprawdzeniu możliwości gruntowo-wodnych, w sposób uniemożliwiający zalewanie sąsiednich działek, a w szczególności terenu ochrony bezpośredniej ujęcia wody;
 - e) pozostałe elementy obsługi infrastrukturą wg § 11 pkt 2.
- 10) STAWKA PROCENTOWA – 30%
- 11) INNE ZAPISY:
 - a) nie ustala się.

**KARTA TERENU
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1404**

- 2) NUMER TERENU – **02** 2) POWIERZCHNIA - 0,13 ha
- 3) PRZEZNACZENIE TERENU
W – TERENY UJĘĆ WODY I URZĄDZEŃ ZAOPATRZENIA W WODĘ
- 4) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
 - a) nie ustala się.
- 5) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY
 - a) nie ustala się.
- 6) WARUNKI KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
 - a) nie ustala się.
- 7) WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI
 - a) nie ustala się.
- 8) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW
 - a) zakaz realizowania budynków i budowli za wyjątkiem obiektów dla obsługi urządzeń ujęcia wody;

- b) na terenie znajduje się ujęcie wody dla Szpitala Morskiego im. PCK wraz ze strefą ochrony bezpośredniej ujęcia wody – obowiązują ograniczenia zawarte w decyzji na korzystanie z ujęcia wody nr 0-V-2110/104/95 i 0-V-72112/17/95 z dn. 18.IX.1995 r. wydanej przez Wydział Ochrony Środowiska Urzędu Wojewódzkiego w Gdańsku.
- 9) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ
 - a) drogi – dojazd od ulicy Huzarskiej.
- 10) STAWKA PROCENTOWA - 30%
- 11) INNE ZAPISY:
 - a) nie ustala się.

**KARTA TERENU DLA DRÓG I ULIC
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1404**

- 1) NUMER TERENU – 03
- 2) POWIERZCHNIA – 0,17 ha
- 3) PRZEZNACZENIE TERENU
KD-D 1/2 – ULICA DOJAZDOWA (ul. Huzarska)
- 4) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
 - a) nie ustala się.
- 5) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY
 - a) nie ustala się.
- 6) SZEROKOŚĆ W LINIACH ROZGRANICZAJĄCYCH
 - a) 9 m (w tym: jezdnia szer. 5,0 m, ciąg pieszo-rowerowy 2,5 m, chodnik 1,5 m)
- 7) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ
 - a) nie dopuszcza się parkowania;
 - b) w ulicy Huzarskiej przewiduje się wykonanie kanalizacji deszczowej przejmującej wody prowadzone ulicą Huzarską ze zlewni obejmującej działki przy ul. Huzarskiej, Ułańskiej i tereny leśne do piaskownika przy ulicy Szyprów.
 - c) do czasu wykonania docelowej ulicy z odwodnieniem jej nawierzchnię należy wykonać jako przepuszczalną z odwodnieniem do rowu retencyjnego bezodpływowego.
- 8) STAWKA PROCENTOWA - 0%
- 9) INNE ZAPISY:
 - a) ukształtowanie terenu (skarpy, nasypy) należy wykonać na terenach sąsiednich, poza liniami rozgraniczającymi ulicy Huzarskiej.

§ 15

- 1. Integralną częścią uchwały jest część graficzna - rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Redłowo w Gdyni, rejon ulicy Huzarskiej, w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.
- 2. Na rysunku planu miejscowego zawarto następujące obowiązujące ustalenia planu miejscowego:
 - 1) granice obszaru objętego planem miejscowym,
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania,
 - 3) oznaczenia identyfikacyjne oraz przeznaczenie terenów w liniach rozgraniczających,
 - 4) nieprzekraczalne linie zabudowy,
 - 5) ścieżkę rowerową.

Pozostałe oznaczenia na rysunku planu stanowią informację lub zalecenia i nie są ustaleniami planu miejscowego.

§ 16

- 1. Rozstrzygnięcia dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, wyłożonym do publicznego wglądu, stanowią załącznik nr 2 do niniejszej uchwały.

2. Rozstrzygnięcia o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania stanowią załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

§ 17

Zobowiązuje się Prezydenta Miasta Gdyni do:

- 1) przedstawienia Wojewodzie Pomorskiemu niniejszej uchwały wraz z dokumentacją planistyczną w celu jej oceny zgodności z prawem;
- 2) skierowania, w terminie nie dłuższym niż 30 dni, niniejszej uchwały wraz z częścią graficzną do ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego;
- 3) umieszczenia niniejszej uchwały wraz z częścią graficzną na okres 14 dni na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta Gdyni;
- 4) publikacji niniejszej uchwały wraz z częścią graficzną na stronie internetowej gminy.

§ 18

Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego, z wyjątkiem § 17, który wchodzi w życie z dniem podjęcia uchwały.

Przewodniczący Rady Miasta Gdyni

dr inż. Stanisław Szwabski