



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA POMORSKIEGO

---

Gdańsk, dnia czwartek, 25 stycznia 2018 r.

Poz. 301

### UCHWAŁA NR XLII/552/2017 RADY MIEJSKIEJ RUMI

z dnia 14 grudnia 2017 r.

#### **w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, dla obszaru położonego w Rumi, w rejonie ul. Działkowców.**

Na podstawie art.18 ust. 2, pkt 5, art. 40 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2017r. poz. 1875) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073), Rada Miejska Rumi uchwala, co następuje:

#### **Rozdział 1. Przepisy ogólne**

**§ 1. 1.** Po stwierdzeniu nienaruszenia ustaleń Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Rumi (uchwalonego Uchwałą Nr XXI/199/2016 Rady Miejskiej Rumi z dnia 25 lutego 2016r.), uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w Rumi, w rejonie ul. Działkowców, zwany dalej „planem”, obejmujący obszar o powierzchni 11,74 ha, którego granice stanowią:

- 1) od wschodu – granice administracyjne miasta;
- 2) od południa – ul. Działkowców;
- 3) od zachodu – granica Pracowniczych Ogrodów Działkowych;
- 4) od północy – granica strefy ochrony pośredniej ujęcia wód podziemnych „Rumia”.

2. Plan, o którym mowa w ust. 1, zawiera część tekstową zwaną dalej „tekstem planu” i część graficzną zwaną dalej „rysunkiem planu”.

3. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) rysunek planu w skali 1:2000, stanowiący Załącznik Nr 1 do uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące Załącznik Nr 2 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, stanowiące Załącznik Nr 3 do uchwały.

**§ 2. 1.** Ileż w uchwale jest mowa o:

- 1) **działce budowlanej** – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu przepisów o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 2) **teren** – obszar wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem cyfrowo-literowym, o określonym rodzaju przeznaczenia lub odrębnych zasadach zagospodarowania, którego

przeznaczenie zostało określone w §3 oraz w odpowiedniej karcie terenu, przeznaczony także pod zielen, układ komunikacyjny, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;

- 3) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – linia wyznaczona na rysunku i/lub w tekście planu, określająca najmniejszą dopuszczalną odległość elewacji lub części elewacji budynku od linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu; dotyczy to lokalizacji nowych oraz rozbudowy istniejących budynków; dopuszcza się wysunięcie przed tę linię takich elementów budynku jak: balkony, wykusze, loggie, zadaszenia nad wejściami, przedsionki, schody zewnętrzne, pochylnie, tarasy, które mogą wykraczać poza linię zabudowy o nie więcej niż 1,3 m oraz okapy, gzymsy, podokienniki, ryzality, które mogą wykraczać poza linię zabudowy o nie więcej niż 0,8 m; linia nie dotyczy części podziemnych obiektów budowlanych oraz obiektów infrastruktury technicznej;
- 4) **wielkość powierzchni zabudowy** - dopuszczalna wielkość powierzchni zabudowy określona w procentach, wyrażająca stosunek powierzchni wszystkich budynków (wyznaczonej przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynku na powierzchnię terenu) zlokalizowanych na działce budowlanej lub terenie objętym inwestycją, do powierzchni tej działki; do powierzchni zabudowy nie wlicza się:
  - powierzchni obiektów budowlanych ani ich części nie wystających ponad powierzchnię terenu;
  - powierzchni elementów drugorzędnych np. schodów zewnętrznych, ramp zewnętrznych, daszków, markiz, występów dachowych, oświetlenia zewnętrznego;
- 5) **przepisy odrębne** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz przepisy aktów prawa miejscowego.

§ 3. 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są ustaleniami:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 3) przeznaczenie terenów o różnych zasadach zagospodarowania, wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolami liczbowo-literowymi, w tym:
  - a) P, U – tereny zabudowy produkcyjno, usługowo, magazynowo, składowej z wyłączeniem przedsięwzięć wymagających składowania materiałów sypkich pod gołym niebem, składowania odpadów przemysłowych i obiektów emitujących odory;
- 4) zwymiarowane odległości mierzone w metrach.

2. Oznaczenia graficzne występujące na rysunku planu, nie wymienione w ust. 1, mają wyłącznie charakter informacyjny.

## Rozdział 2.

### Ustalenia ogólne dotyczące całego obszaru objętego planem

§ 4. 1. Ustala się następujące **zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego**:

- 1) utrzymanie i kontynuację istniejącej zabudowy na obszarze objętym planem poprzez ustalone w planie parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu;
- 2) utworzenie nowego zespołu zabudowy na obszarze objętym planem;
- 3) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów, z wyjątkiem działek wydzielanych pod obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 4) wszelkie działania inwestycyjne należy realizować z poszanowaniem zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego w myśl ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, określonych w niniejszej uchwale.

§ 5. 1. Ustala się następujące **zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu**:

- 1) obszar objęty planem, znajduje się w granicach terenu ochrony pośredniej ujęcia wód podziemnych „Rumia” - Rozporządzenie Nr 4/2016 Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Gdańsku z dnia 24 maja 2016 r. w sprawie strefy ochronnej ujęcia wód podziemnych "Rumia" w gminie Rumia, Kosakowo i mieście Gdynia, województwo pomorskie (Dz. Urz. Woj. Pom. Z dn. 13 czerwca 2016 r.,

poz. 2165); do czasu obowiązywania w/w rozporządzenia w granicach obszaru objętego planem obowiązują zakazy określone rozporządzeniem;

- 2) planowane zagospodarowanie terenu nie może stanowić źródła zanieczyszczeń dla środowiska gruntowo-wodnego;
- 3) ustala się zachowanie w możliwie maksymalnym stopniu powierzchni biologicznie czynnej - minimalną powierzchnię biologicznie czynną dla działek budowlanych określono w kartach terenów;
- 4) wody opadowe z powierzchni utwardzonych dróg oraz parkingów i miejsc postojowych należy zagospodarować zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) uciążliwe oddziaływanie działalności gospodarczej nie może przekraczać granic terenu, do którego właściciel ma tytuł prawny;
- 6) przy realizacji ustaleń planu należy zapewnić ochronę siedlisk i stanowisk chronionych gatunków zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa dotyczącymi ochrony gatunkowej: dziko występujących roślin objętych ochroną, dziko występujących zwierząt objętych ochroną i dziko występujących grzybów objętych ochroną;
- 7) zaleca się, aby części podziemne budynków nie przekraczały maksymalnej wielkości terenu przeznaczonego pod zabudowę.

**§ 6. 1. Ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:**

- 1) obszar objęty planem nie jest objęty żadną formą ochrony konserwatorskiej, nie występują obiekty ujęte w ewidencji zabytków, a także obiekty stanowiące dobro kultury współczesnej.

**§ 7. 1. Ustala się następujące zasady kształtowania przestrzeni publicznych dla obszaru objętego planem:**

- 1) w obszarze planu nie występują obszary przestrzeni publicznej, w rozumieniu przepisów o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

**§ 8. 1. W obszarze planu znajdują się następujące tereny podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych:**

- 1) fragment obszaru Głównych Zbiorników Wód Podziemnych (GZWP): nr 110 Pradolina Kaszuby i rzeka Reda oraz nr 111 Subniecka Gdańska;
- 2) tereny ochrony pośredniej ujęcia wód podziemnych „Rumia”, gdzie obowiązują przepisy odrębne.

**2. W obszarze planu nie występują:**

- 1) tereny zagrożone powodzią;
- 2) tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych;
- 3) tereny górnicze;
- 4) tereny krajobrazów priorytetowych.

**§ 9. 1. Ustala się następujące zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:**

- 1) w granicach planu nie wyznaczono obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 2) w przypadku scalenia i podziału nieruchomości na wniosek właścicieli lub użytkowników wieczystych podział na działki budowlane powinien być zgodny z wymaganiami określonymi w kartach terenów w odniesieniu do warunków podziału nieruchomości i parametrów nowo wydzielanych działek budowlanych;
- 3) parametry określone w niniejszej uchwale nie dotyczą działek wydzielanych pod obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.

**§ 10. 1. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:**

- 1) powiązanie komunikacyjne obszaru objętego planem z układem zewnętrznym: w oparciu o ulicę lokalną – ul. Działkowców;

- 2) minimalna liczba miejsc do parkowania: ustala się minimalne wskaźniki parkingowe do obliczenia zapotrzebowania inwestycji na miejsca postojowe (mp) dla samochodów osobowych:
  - a) magazyny, hurtownie, place składowe – 0,5 mp/100m<sup>2</sup> powierzchni składowej;
  - b) zakłady przemysłowe i produkcyjne – 2 mp dla samochodów osobowych/10 zatrudnionych, dla pozostałych samochodów – wg. specyfiki zakładu, nie mniej niż 0,5 mp/100m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
  - c) dla funkcji usługowych – 3,0 mp/100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
- 3) minimalny udział miejsc postojowych przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:
  - a) usługi handlu: obiekty o powierzchni użytkowej do 50 m<sup>2</sup> włącznie – 0;
  - b) dla pozostałych funkcji – 10%;
- 4) sposób realizacji miejsc do parkowania: w granicach działki budowlanej, o ile inne ustalenia planu nie stanowią inaczej; dopuszcza się hale garażowe oraz podziemne i wielopoziomowe parkingi.

**§ 11. 1. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej:**

- 1) obsługę w zakresie uzbrojenia i wyposażenia w media terenów i budynków obszaru planu zapewnią istniejące, rozbudowywane i projektowane sieci systemów uzbrojenia technicznego;
- 2) dopuszcza się budowę sieci uzbrojenia technicznego poza terenami dróg na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

**2. Dla całego obszaru planu ustala się:**

- 1) w zakresie **zaopatrzenia w wodę do celów bytowych i przeciwpożarowych:**

- a) obowiązek zaopatrzenia w wodę do celów bytowych z miejskiej sieci wodociągowej;
- b) przy rozbudowie i modernizacji sieci wodociągowej – obowiązek uwzględnienia wymogów dotyczących przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę, a w szczególności lokalizacji hydrantów przeciwpożarowych;

- 2) w zakresie **odprowadzania ścieków:**

- a) obowiązek odprowadzania ścieków bytowo-gospodarczych do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej;

- 3) w zakresie **zagospodarowania wód opadowych:**

- a) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na warunkach i w uzgodnieniu z UM Rumi;
- b) niedopuszczalne jest powierzchniowe odprowadzenie wód opadowych na teren własnych i sąsiednich nieruchomości oraz na teren pasów drogowych;
- c) dopuszcza się możliwość odtworzenia i zmiany przebiegu systemu melioracyjnego;
- d) dopuszcza się włączenie do rowu przewodów melioracyjnych odprowadzających wody gruntowe z obszaru inwestycji;

- 4) w zakresie **zaopatrzenia w gaz sieciowy:**

- a) zaopatrzenie w gaz za pośrednictwem istniejących i projektowanych gazociągów na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- b) rozbudowę i przebudowę sieci gazowej i budowę nowych przyłączy do niej, w każdym terenie po uprzednim uzgodnieniu lokalizacji sieci z właścicielem terenu;

- 5) w zakresie **zaopatrzenia w ciepło:**

- a) z sieci ciepłowniczej, z kotłowni lokalnych lub ze źródeł indywidualnych w oparciu o nieemisyjne lub niskoemisyjne czynniki grzejne;
- b) możliwość zaopatrywania w ciepło ze źródeł odnawialnych (np. w oparciu o energię słoneczną, itp.);

- 6) w zakresie **zasilania w energię elektryczną:**

- a) zasilanie z istniejących i projektowanych sieci elektroenergetycznych, na zasadach określonych w przepisach odrębnych;

- b) rozbudowę, przebudowę oraz budowę nowych sieci elektroenergetycznych, kablowych oraz napowietrznych, w każdym terenie po uprzednim uzgodnieniu lokalizacji sieci z właścicielem terenu;
  - c) usunięcie wszelkich kolizji istniejącej sieci elektroenergetycznej z obiektami projektowanymi odbywa się w porozumieniu z zarządcą sieci;
  - d) dopuszcza się budowę nowych stacji transformatorowych bezpośrednio przy granicach działki;
- 7) w zakresie **gospodarki odpadami stałymi**:
- a) gromadzenie i usuwanie odpadów w ramach zorganizowanego miejskiego systemu zbierania i usuwania odpadów stałych - zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
  - b) zabezpieczenie możliwości segregowania odpadów w miejscu zbiórki, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
- 8) w zakresie **obsługi telekomunikacyjnej**:
- a) budowę i rozbudowę linii teletechnicznych w formie sieci kablowych lub bezprzewodowych - zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - b) budowę stacji bazowych telefonii komórkowej - zgodnie z przepisami odrębnymi.
- § 12. 1. Istniejący w dniu wejścia w życie ustaleń planu sposób zagospodarowania i wykorzystywania jego obszaru może być zachowany pod warunkiem jego zgodności z przepisami odrębnymi. Za zgodne z planem uznaje się budynki zrealizowane w oparciu o stosowne decyzje administracyjne.
- § 13. 1. Inne ustalenia dotyczące całego obszaru objętego planem:
- 1) dla ludności z obszaru objętego planem należy zapewnić źródła nieskażonej wody pitnej i technologicznej w ilościach, co najmniej minimalnych, przewidzianych dla okresu ograniczonych dostaw oraz słyszalność syreny alarmowej;
  - 2) ustala się możliwość budowy, przebudowy i rozbudowy sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, sieci teletechnicznych, informatycznych;
  - 3) przeciwpożarowe zaopatrzenie w wodę, usytuowanie dróg pożarowych oraz odległości między zewnętrznymi ścianami budynków winno odpowiadać przepisom odrębnym;
  - 4) określone w kartach terenów warunki podziału nieruchomości nie dotyczą terenów i obiektów infrastruktury technicznej, dróg wewnętrznych oraz podziałów korygujących i porządkujących - co dopuszcza się niezależnie od innych ustaleń planu;
  - 5) lokalizacją oznaczeń liniowych na rysunku planu jest oś podłużna linii.

### **Rozdział 3.**

#### **Ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów – karty terenów**

##### **§ 14. 1. KARTA TERENU – OZNACZENIE OBSZARU 01.PU.**

- 2. Powierzchnia: 11,74 ha.
- 3. Przeznaczenie terenu: **teren zabudowy produkcyjno, usługowo, magazynowo, składowej.**
- 4. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - 1) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu, pozostałe zgodnie z przepisami odrębnymi, nie dotyczy obiektów infrastruktury technicznej;
  - 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do działki lub terenu objętego inwestycją: maksymalna 70%;
  - 3) intensywność zabudowy: minimalna - 0, maksymalna – 3;
  - 4) powierzchnia biologicznie czynna: minimalna 5%;
  - 5) forma zabudowy: dowolna;
  - 6) wysokość zabudowy: dla budynków maksymalna 15 m, dla budowli – dowolna;
  - 7) geometria dachu: dowolna;

- 8) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: 1000 m<sup>2</sup>, nie dotyczy podziałów pod obiekty infrastruktury technicznej.
5. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: zgodnie z §4 uchwały.
6. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: zgodnie z §5 uchwały.
7. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej: zgodnie z §6 uchwały.
8. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych:
- 1) tereny położone są w granicach strefy ochrony pośredniej ujęcia wód podziemnych „Rumia”, gdzie obowiązują przepisy odrębne - Rozporządzenie Nr 4/2016 Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Gdańsku z dnia 24 maja 2016 r.;
  - 2) przez obszar planu przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia 110 kV, dla której mają zastosowanie przepisy odrębne; zagospodarowanie w obszarze orientacyjnej strefy ograniczeń linii energetycznej 110 kV należy uzgadniać każdorazowo z gestorem linii;
  - 3) w obszarze planu występują urządzenia melioracji wodnych szczegółowych, dla których mają zastosowanie przepisy odrębne;
  - 4) w obszarze planu występuje infrastruktura teletechniczna Ministerstwa Obrony Narodowej, której administratorem jest Zespół Zarządzania Wsparciem Teleinformatycznym w Gdyni.
9. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: zagospodarowanie zgodne z przepisami wyszczególnionymi w ust. 8 niniejszej karty terenu.
10. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
- 1) dostępność drogowa: od ulicy Działowców, w strefie należy wyznaczyć pas drogowy o szerokości min. 10m łączący ul. Działkowców z północno wschodnią granicą obszaru planu – tereny ochrony pośredniej ujęcia wód podziemnych „Rumia”;
  - 2) wymagania parkingowe: zgodnie z §10 uchwały;
  - 3) infrastruktura techniczna: zgodnie z §11 uchwały.
11. sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu: ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.
12. Stawka procentowa: 30%.

#### **Rozdział 4. Postanowienia końcowe**

**§ 15.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego.

Przewodniczący  
Rady Miejskiej Rumi

**Ariel Sinicki**

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XLII/552/2017  
Rady Miejskiej Rumi  
z dnia 14 grudnia 2017 r.

**Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej Rumi o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, dla obszaru położonego w Rumi, w rejonie ul. Działkowców.**

Rada Miejska Rumi po zapoznaniu się z dokumentacją formalno – prawną planu oraz protokołem z dyskusji publicznej nad projektem w/w miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, rozstrzyga, co następuje:

- 1) zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2017 r. poz. 1073) rozstrzygnięcie o rozpatrzeniu uwag złożonych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, stanowi załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
- 2) w okresie wyłożenia do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, dla obszaru położonego w Rumi, w rejonie ul. Działkowców., w dniach od 11.08.2017 r. do 11.09.2017r. oraz w okresie 14 dni po zakończeniu wyłożenia, to jest do dnia 25.09.2017r. do projektu planu miejscowego nie wniesiono uwag, o których mowa w art. 18 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Przewodniczący  
Rady Miejskiej Rumi

**Ariel Sinicki**

## Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XLII/552/2017

Rady Miejskiej Rumi

z dnia 14 grudnia 2017 r.

Na podstawie art. 20, ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073) oraz art. 7 ust. 1 pkt. 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2017r. poz.1875), Rada Miejska Rumi rozstrzyga, co następuje:

W związku z faktem, że nie przewiduje się nowych inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy uchwalenie w/w planu nie spowoduje skutków finansowych.

W związku z powyższym nie ma przedmiotu rozstrzygnięcia przez Radę Miejską Rumi o zasadach finansowania, o których mowa w art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073).

Przewodniczący  
Rady Miejskiej Rumi

**Ariel Sinicki**