

UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ RUMI

z dnia 2017 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, dla obszaru położonego w Rumi pomiędzy ulicami Dąbrowskiego, Gdańską, Dockerów, Stoczniowców.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 r. poz. 446 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1, w związku z art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r. poz. 778 ze zm.) Rada Miejska Rumi uchwala, co następuje:

§ 1.

Po stwierdzeniu nienaruszenia ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Rumi” (uchwalonego Uchwałą Rady Miejskiej Rumi Nr XXI/199/2016 z dnia 25 lutego 2016 r.), Rada Miejska Rumi uchwala miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego **dla obszaru położonego w Rumi pomiędzy ulicami Dąbrowskiego, Gdańską, Dockerów, Stoczniowców**, zwany dalej „planem”, obejmujący obszar o powierzchni 13,69 ha, którego granice stanowią:

- 1) od północy – ul. Dąbrowskiego,
- 2) od wschodu – ul. Stoczniowców,
- 3) od południa – ul. Dockerów,
- 4) od zachodu – ul. Gdańska.

Rozdział 1.

Przepisy ogólne odnoszące się do całego obszaru objętego planem

§ 2.

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

§ 3.

1. Definicje pojęć, użytych w tekście planu:

- 1) **teren** - obszar wydzielony liniami rozgraniczającymi, którego przeznaczenie zostało określone w §3 ust. 3 i w kartach terenów, przeznaczony także pod zieleń, ciągi komunikacyjne, miejsca postojowe, sieci (w tym sieci telekomunikacyjne i infrastruktura telekomunikacyjna) i urządzenia infrastruktury technicznej (w tym urządzenia sieciowe oraz obsługujące je obiekty budowlane) oraz obiekty małej architektury, chyba że ustalenia planu w poszczególnych kartach terenów stanowią inaczej;
- 2) **intensywność zabudowy** - wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy działki budowlanej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, a w przypadku terenu 1 MW powierzchnia całkowitej zabudowy terenu 1MW w odniesieniu do powierzchni tego terenu. Przez *powierzchnię całkowitą zabudowy* należy rozumieć sumę powierzchni całkowitych kondygnacji nadziemnych wszystkich budynków znajdujących się na działce budowlanej;
- 3) **wysokość zabudowy** - wysokość służąca określeniu dopuszczalnego zewnętrznego pionowego gabarytu budynków mierzona od naturalnej warstwy terenu uśrednionej w granicach rzutu budynku do najwyższego punktu budynku lub wg ustaleń szczegółowych (nie dotyczy innych obiektów budowlanych oraz kominów i akcentów architektonicznych);
- 4) **wielkość powierzchni zabudowy** - dopuszczalna wielkość powierzchni zabudowy określona w procentach, wyrażająca stosunek powierzchni zabudowy wszystkich budynków (mierzonej po obrysie ścian zewnętrznych) do powierzchni terenu inwestycji; do powierzchni zabudowy nie wlicza się: powierzchni obiektów

budowlanych ani ich części nie wystających ponad powierzchnię terenu oraz powierzchni elementów drugorzędnych np. schodów zewnętrznych, ramp zewnętrznych, daszków, markiz, występów dachowych, oświetlenia zewnętrznego itp.;

5) **zabudowa odtworzeniowa** - zabudowa, która w przypadku rozbiórki istniejących budynków może być zrealizowana na powierzchni o dotychczasowej wielkości (z wyłączeniem budynków nietrwale związanych z gruntem) z możliwością zmiany lokalizacji i formy wg ustaleń planu oraz do ustalonej planem wysokości zabudowy;

6) **usługi nieuciążliwe, nie zakłócające funkcji mieszkaniowej** - należy przez to rozumieć usługi: handlu detalicznego, gastronomii, nieuciążliwego rzemiosła (ze szczególnym wyłączeniem rzemiosła produkcyjnego, stacji paliw, warsztatów samochodowych blacharskich i lakierniczych, stacji obsługi samochodów ciężarowych i autobusów, innych usług o podobnym stopniu uciążliwości), administracji i bezpieczeństwa publicznego, łączności, nauki i oświaty, zdrowia i opieki społecznej, kultu religijnego, kultury i rozrywki, wypoczynku, rekreacji i sportu, biur, banków i innych o analogicznym do powyższych charakterze i stopniu uciążliwości, których normalne funkcjonowanie:

a) nie powoduje przekroczenia dopuszczalnych standardów jakości środowiska, przewidzianych dla funkcji mieszkaniowej,

b) nie jest źródłem uciążliwych lub szkodliwych odpadów, nie powoduje nieodwracalnych zmian środowiska przyrodniczego w obrębie zajmowanej działki,

c) w żaden inny oczywisty sposób nie pogarsza warunków użytkowania terenów sąsiadujących np. przez: emisję nieprzyjemnych zapachów, dymów, hałasów, składowanie odpadów na otwartej przestrzeni, powodowanie nadmiernego ruchu lub postoju pojazdów utrudniających dostęp do budynków mieszkalnych, powodowanie uciążliwego naruszania części wspólnych nieruchomości przez klientów usług, zakłócania ciszy nocnej itp.;

7) **dachy płaskie** - dachy o kącie nachylenia połąci do 12°;

8) **miejsce postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową** - miejsce postojowe spełniające wszystkie wymogi przepisów odrębnych dotyczących miejsca postojowego dla osób niepełnosprawnych, zlokalizowane w częściach wspólnych nieruchomości na poziomie terenu lub w budynku na kondygnacjach dostępnych dla osób niepełnosprawnych;

9) **zagospodarowanie tymczasowe** - zagospodarowanie nowe, niezgodne z ustaleniami planu w zakresie przeznaczenia terenu lub określenia w nim warunków, standardów i parametrów, które po terminie na jaki zostało dopuszczone powinno ulec likwidacji; obiekty tymczasowe zgodne z ustaleniami planu nie są zagospodarowaniem tymczasowym;

10) **powierzchnia biologicznie czynna** – powierzchnia terenu biologicznie czynnego w rozumieniu przepisów odrębnych;

11) **nieprzekraczalne linie zabudowy** - linie ograniczające obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków zgodnie z ustaleniami planu; ustalone planem linie zabudowy nie dotyczą balkonów, wykuszy, logii, gzymsów, okapów, zadaszeń nad wejściami, ganków (wiatrołapów) o szerokości (od linii zabudowy) do 2,0 m i długości (wzdłuż lica budynku) do 3,0 m, schodów zewnętrznych, podjazdów, tarasów, urządzeń komunikacji pionowej (windy) itp., które nie zawężają pasa drogowego oraz części podziemnych obiektów budowlanych;

12) **stan istniejący** - stan zgodny ze stanem na dzień wejścia w życie niniejszego planu; za stan istniejący uznaje się również stan projektowany według obowiązujących decyzji o udzieleniu pozwolenia na budowę;

2. Obszar objęty planem dzieli się na tereny wydzielone liniami rozgraniczającymi, o różnych sposobach użytkowania i zagospodarowania zgodnie z rysunkiem planu, oznaczone symbolami cyfrowymi i literowymi, gdzie symbole cyfrowe oznaczają kolejny numer terenu, a symbole literowe przeznaczenie terenu.

3. Ustala się podział obszaru objętego planem na 5 terenów o łącznej powierzchni 13,69 ha, oznaczonych symbolami cyfrowymi od 1 do 5 i symbolami literowymi oznaczającymi przeznaczenie:

1) **MN** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) **MW** – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;

3) **MW,U** – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oraz usługowej;
W terenie MW,U dopuszcza się:

- zabudowę mieszkaniową wielorodzinną,
- zabudowę mieszkaniową wielorodzinną z usługami nieuciążliwymi,
- usługi nieuciążliwe nie zakłócające funkcji mieszkaniowej;

4) **U** – tereny zabudowy usługowej;

5) **UO** – tereny zabudowy usługowej – usługi oświaty;

4. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) elementami kształtującymi ład przestrzenny na obszarze objętym niniejszym planem są:

- a) linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie użytkowania lub różnych zasadach zagospodarowania,
- b) nieprzekraczalne linie zabudowy,
- c) ustalenia dla poszczególnych terenów zawarte w kartach terenów;

2) 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. Szczegółowe 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 § 5 - 9 w odniesieniu do warunków podziału nieruchomości i parametrów nowo wydzielanych działek budowlanych.

3) Ustalone w planie zasady podziału terenów na działki nie dotyczą: istniejących podziałów na działki, wydzielen geodezyjnych dla sieci, urządzeń oraz budynków obsługujących siećową infrastrukturę techniczną, ciągów komunikacyjnych, wydzielen stanowiących poprawę warunków zagospodarowania nieruchomości przyległej, wydzielen powstałych na skutek decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej, a także wydzielen powstałych na skutek uchwalenia planu.

6. Sposób zagospodarowania terenu, przeznaczenie terenu i obiektów niezgodne z ustaleniami planu, istniejące w dniu wejścia uchwały w życie, uznaje się za zgodne z planem i mogą być one kontynuowane do czasu jego zmiany zgodnie z ustaleniami planu, chyba że karty poszczególnych terenów stanowią inaczej; w zakresie kontynuacji dopuszcza się remonty tych obiektów w ramach istniejących parametrów, oraz rozbudowy, przebudowy, nadbudowy zgodnie z parametrami określonymi w planie.

§ 4.

1. Ustala się następujące wskaźniki parkingowe do obliczania zapotrzebowania inwestycji na miejsca postojowe (mp) dla samochodów osobowych:

a) budynki mieszkalne jednorodzinne: minimum 1 mp na mieszkanie,

b) budynki mieszkalne wielorodzinne: minimum 1,5 mp na mieszkanie,

c) usługi handlu:

- obiekty o powierzchni sprzedaży do 50m²: minimum 2 mp,
- pozostałe: minimum 3 mp na każde rozpoczęte 100m² powierzchni sprzedaży oraz minimum 1 mp na 3 zatrudnionych,

d) gastronomia (restauracje, kawiarnie, bary, itp.): minimum 2 mp na 10 miejsc konsumpcyjnych oraz minimum 1 mp na 3 zatrudnionych,

e) usługi kultury, zdrowia, biura, gabinety, kancelarie, pracownie, urzędy, poczty, banki, przychodnie, rzemiosło usługowe: minimum 3 mp na każde rozpoczęte 100m² powierzchni użytkowej oraz minimum 1 mp na 3 zatrudnionych,

f) przedszkola, żłobki: minimum 1,5 mp na 1 oddział,

2. Dla funkcji nie wymienionych w ust. 1 powyższe wskaźniki stosuje się analogicznie.

3. Ustala się następujące wskaźniki do obliczania zapotrzebowania inwestycji na miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową (mpk):

1) dla budynków mieszkalnych: minimum 0 mpk;

2) dla pozostałych funkcji (zgodnie z ust.: 1 i 2), które wymagają powyżej 3 mp: minimum 1 mpk.

Rozdział 2.

Przepisy szczegółowe – karty terenów

§ 5.

1. NUMER TERENU: **1.**

2. POWIERZCHNIA: **12,02 ha.**

3. PRZEZNACZENIE TERENU: **MW** – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

4. ISTNIEJĄCE PRZEZNACZENIE LUB SPOSÓB ZAGOSPODAROWANIA O PARAMETRACH INNYCH NIŻ USTALONE W PLANIE, UZNANE ZA ZGODNE Z PLANEM: nie dotyczy.

5. ZASADY KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO:

1) ewentualna zabudowa odtworzeniowa musi być zharmonizowana pod względem zasad podziałów i proporcji a także detali i kolorystyki oraz z formami zabudowy otaczającej, a także podporządkować się celowi zachowania całości zespołu urbanistycznego osiedla;

2) zakaz stosowania ogrodzeń pełnych i z prefabrykowanych płytowych elementów betonowych;

3) należy dążyć do zachowania zieleni osiedlowej;

4) stosuje się zasady zawarte w ust. 6 i 8.

6. ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA DZIAŁKI LUB TERENU:

1) linie zabudowy: maksymalne nieprzekraczalne – jak na rysunku planu;

2) wielkość powierzchni zabudowy: maksymalna 30%;

3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej: 25%; strefy kształtowania zieleni urządzonej wolne od zabudowy – jak na rysunku planu;

4) intensywność zabudowy – minimalna: 0, maksymalna: 0,64;

5) wysokość zabudowy – minimalna: 0m, maksymalna: 16 m; do 5 kondygnacji nadziemnych;

6) kształt dachu – płaski;

7) formy zabudowy – dowolne;

8) warunki podziału nieruchomości:

- wyklucza się podziały na działki budowlane.

7. ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI:

1) według ustaleń zawartych w § 3 ust. 5.

8. ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU:

1) obowiązuje ograniczenie poziomu hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;

2) w granicach terenu występuje zieleń urządzona, zaleca się wprowadzenie gatunków drzew i krzewów zgodnych z miejscowymi warunkami siedliskowymi.

9. ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO, ZABYTEKÓW, KRAJOBRAZU KULTUROWEGO ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ: nie dotyczy.

10. ZASADY KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH:

- 1) mała architektura: dopuszcza się;
- 2) urządzenia sportowe: dopuszcza się;
- 3) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: zakaz lokalizacji;
- 4) urządzenia techniczne: dopuszcza się;
- 5) zieleń: dopuszcza się.

11. SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE NA PODSTAWIE ODRĘBNYCH PRZEPISÓW:

- 1) obszar występowania wojskowej infrastruktury telekomunikacyjnej MON, której administratorem jest Zespół Zarządzania Wsparciem Telekomunikacyjnym w Gdyni;
- 2) obszar położony jest w granicach Głównych Zbiorników Wód Podziemnych: nr 110 Pradolina Kaszuby i rzeka Reda oraz nr 111 Subniecka Gdańska;
- 3) obszar znajduje się w granicach terenu ochrony pośredniej strefy ochronnej ujęcia wód podziemnych „Rumia” w gminie Rumia, Kosakowo i mieście Gdynia, ustanowionej rozporządzeniem Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Gdańsku nr 4/2016 z dnia 24 maja 2016 r;

12. SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW ORAZ OGRANICZENIA W ICH UŻYTKOWANIU:

- 1) w granicach jednostki funkcyjnej dopuszcza się lokalizację: dróg wewnętrznych, ciągów pieszych, pieszo-jezdných, ścieżek rowerowych, miejsc postojowych, dojazdów pożarowych, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej.

13. ZASADY DOTYCZĄCE SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ:

- 1) dostępność drogowa – od ulic: Dąbrowskiego, Stoczniewców, Dockerów i Gdańskiej znajdujących się poza granicami planu;
- 2) parkingi – zgodnie z § 4;
- 3) zaopatrzenie w wodę – z miejskiej sieci wodociągowej;
- 4) odprowadzenie ścieków – do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej;
- 5) odprowadzenie wód opadowych: – do kanalizacji deszczowej i powierzchniowo;
- 6) zaopatrzenie w energię elektryczną – z sieci elektroenergetycznej;
- 7) zaopatrzenie w gaz – z sieci gazowej;
- 8) zaopatrzenie w ciepło – z sieci ciepłowniczej; dopuszcza się indywidualne: elektryczne, gazowe, inne proekologiczne;
- 9) gospodarka odpadami – zgodnie z przepisami odrębnymi.

14. SPOSOBY I TERMINY TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA TERENU:

- 1) zakaz tymczasowego zagospodarowania.

15. STAWKA PROCENTOWA SŁUŻĄCA DO NALICZANIA OPŁATY Z TYTUŁU WZROSTU WARTOŚCI TERENU: 30%.

16. INFORMACJE:

- 1) utrzymanie i wprowadzenie zieleni urządzonej, o której mowa w ust. 6 pkt. 3, jak na rysunku planu;
- 2) przez teren przebiegają kable teletechniczne Marynarki Wojennej.

§ 6.

1. NUMER TERENU: **2.**

2. POWIERZCHNIA: **0,34 ha.**

3. PRZEZNACZENIE TERENU: **MN** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

4. ISTNIEJĄCE PRZEZNACZENIE LUB SPOSÓB ZAGOSPODAROWANIA O PARAMETRACH INNYCH NIŻ USTALONE W PLANIE, UZNANE ZA ZGODNE Z PLANEM: zgodnie z § 3 ust. 6.

5. ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO:

- 1) zakaz stosowania ogrodzeń pełnych i z prefabrykowanych płytowych elementów betonowych;
- 2) stosuje się zasady zawarte w ust. 6 i 8.

6. ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA DZIAŁKI LUB TERENU:

- 1) linie zabudowy: maksymalne nieprzekraczalne – jak na rysunku planu;
- 2) wielkość powierzchni zabudowy: maksymalnie 35%;
- 3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej: 30%;
- 4) intensywność zabudowy – minimalna: 0, maksymalna: 0,64;
- 5) wysokość zabudowy – minimalna: 0m, maksymalna: 10,5 m;
- 6) kształt dachu – płaski;
- 7) formy zabudowy – wolnostojące;
- 8) warunki podziału nieruchomości:
 - wyklucza się podziały na działki budowlane.

7. ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI:

- 1) według ustaleń zawartych w § 3 ust. 5.

8. ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU:

- 1) obowiązuje ograniczenie poziomu hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) w granicach terenu występuje zieleń urządzona, zaleca się wprowadzenie gatunków drzew i krzewów zgodnych z miejscowymi warunkami siedliskowymi.

9. ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO, ZABYTEKÓW, KRAJOBRAZU KULTUROWEGO ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ: nie dotyczy.

10. ZASADY KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH: nie dotyczy.

11. SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE NA PODSTAWIE ODRĘBNYCH PRZEPISÓW:

- 1) obszar występowania wojskowej infrastruktury telekomunikacyjnej MON, której administratorem jest Zespół Zarządzania Wsparciem Telekomunikacyjnym w Gdyni;
- 2) obszar położony jest w granicach Głównych Zbiorników Wód Podziemnych: nr 110 Pradolina Kaszuby i rzeka Reda oraz nr 111 Subniecka Gdańska;
- 3) obszar znajduje się w granicach terenu ochrony pośredniej strefy ochronnej ujęcia wód podziemnych „Rumia” w gminie Rumia, Kosakowo i mieście Gdynia, ustanowionej rozporządzeniem Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Gdańsku nr 4/2016 z dnia 24 maja 2016 r.

12. SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW ORAZ OGRANICZENIA W ICH UŻYTKOWANIU:

- 1) w granicach jednostki funkcyjnej dopuszcza się lokalizację: dróg wewnętrznych, ciągów pieszych, pieszo-jezdných, ścieżek rowerowych, miejsc postojowych, dojazdów pożarowych, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej.

13. ZASADY DOTYCZĄCE SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ:

- 1) dostępność drogowa – od ulicy Stoczniovców znajdującej się poza granicami planu, przez tereny 1.MW i 3.MW,U;
- 2) parkingi – zgodnie z § 4;

- 3) zaopatrzenie w wodę – z miejskiej sieci wodociągowej;
- 4) odprowadzenie ścieków – do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej;
- 5) odprowadzenie wód opadowych – kanalizacji deszczowej i/lub powierzchniowo; dopuszcza się retencję;
- 6) zaopatrzenie w energię elektryczną – z sieci elektroenergetycznej;
- 7) zaopatrzenie w gaz – z sieci gazowej;
- 8) zaopatrzenie w ciepło – z sieci ciepłowniczej lub indywidualne: elektryczne, gazowe, inne proekologiczne;
- 9) gospodarka odpadami – zgodnie z przepisami odrębnymi.

14. SPOSOBY I TERMINY TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA TERENU:

- 1) zakaz tymczasowego zagospodarowania.

15. STAWKA PROCENTOWA SŁUŻĄCA DO NALICZANIA OPŁATY Z TYTUŁU WZROSTU WARTOŚCI TERENU: 30%.

16. INFORMACJE:

- 1) dopuszcza się usługi nieuciążliwe;
- 2) utrzymanie i wprowadzenie zieleni urządzonej, o której mowa w ust. 6 pkt. 3, jak na rysunku planu;
- 3) przez teren przebiegają kable teletechniczne Marynarki Wojennej;
- 4) teren znajduje się w zasięgu projektowanego obszaru ochronnego GZWP 110.

§ 7.

1. NUMER TERENU: 3.

2. POWIERZCHNIA: 0,71 ha.

3. PRZEZNACZENIE TERENU: **MW,U** – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami nieuciążliwymi oraz zabudowy usługowej.

4. ISTNIEJĄCE PRZEZNACZENIE LUB SPOSÓB ZAGOSPODAROWANIA O PARAMETRACH INNYCH NIŻ USTALONE W PLANIE, UZNANE ZA ZGODNE Z PLANEM: nie ustala się.

5. ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO:

- 1) projektowana zabudowa musi być zharmonizowana pod względem kolorystyki oraz zastosowanych materiałów budowlanych z formami zabudowy otaczającej, a także podporządkować się celowi zachowania całości zespołu urbanistycznego osiedla;
- 2) zakaz stosowania ogrodzeń pełnych i z prefabrykowanych płytowych elementów betonowych;
- 3) stosuje się zasady zawarte w ust. 6 i 8.

6. ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA DZIAŁKI LUB TERENU:

- 1) linie zabudowy: maksymalne nieprzekraczalne – jak na rysunku planu;
- 2) wielkość powierzchni zabudowy: maksymalnie 30%;
- 3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej: 25%;
- 4) intensywność zabudowy – minimalna: 0, maksymalna: 1,2;
- 5) wysokość zabudowy – minimalna: 0m, maksymalna: 16m - do 5 kondygnacji nadziemnych, usługi w parterach;
- 6) kształt dachu – płaski;
- 7) formy zabudowy – dowolne;
- 8) warunki podziału nieruchomości, parametry działek budowlanych:
 - a) minimalna wielkość działki: dowolna, dopuszcza się możliwość łączenia działek,
 - b) szerokość frontu działek: dowolna,

c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: nie ustala się.

7. ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI:

1) według ustaleń zawartych w § 3 ust. 5.

8. ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU:

1) obowiązuje ograniczenie poziomu hałasu w środowisku jak dla danego rodzaju terenu określonego w przepisach szczególnych.

9. ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO, ZABYTKÓW, KRAJOBRAZU KULTUROWEGO ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ: nie dotyczy.

10. ZASADY KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH: nie dotyczy.

11. SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE NA PODSTAWIE ODRĘBNYCH PRZEPISÓW:

1) obszar występowania wojskowej infrastruktury telekomunikacyjnej MON, której administratorem jest Zespół Zarządzania Wsparciem Telekomunikacyjnym w Gdyni;

2) obszar położony jest w granicach Głównych Zbiorników Wód Podziemnych: nr 110 Pradolina Kaszuby i rzeka Reda oraz nr 111 Subniecka Gdańska;

3) obszar znajduje się w granicach terenu ochrony pośredniej strefy ochronnej ujęcia wód podziemnych „Rumia” w gminie Rumia, Kosakowo i mieście Gdynia, ustanowionej rozporządzeniem Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Gdańsku nr 4/2016 z dnia 24 maja 2016 r.

12. SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW ORAZ OGRANICZENIA W ICH UŻYTKOWANIU:

1) w granicach terenu dopuszcza się lokalizację: dróg wewnętrznych, ciągów pieszych, pieszo-jezdnych, ścieżek rowerowych, miejsc postojowych, dojazdów pożarowych, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej.

13. ZASADY DOTYCZĄCE SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ:

1) dostępność drogowa – od ulicy Stoczniovców znajdującej się poza granicami planu;

2) parkingi – zgodnie z § 4;

3) zaopatrzenie w wodę – z miejskiej sieci wodociągowej;

4) odprowadzenie ścieków – do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej;

5) zagospodarowanie wód opadowych: do kanalizacji deszczowej;

6) zaopatrzenie w energię elektryczną – z sieci elektroenergetycznej;

7) zaopatrzenie w gaz – z sieci gazowej;

8) zaopatrzenie w ciepło – z sieci ciepłowniczej;

9) gospodarka odpadami – zgodnie z przepisami odrębnymi.

14. SPOSOBY I TERMINY TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA TERENU:

1) zakaz tymczasowego zagospodarowania.

15. STAWKA PROCENTOWA SŁUŻĄCA DO NALICZANIA OPŁATY Z TYTUŁU WZROSTU WARTOŚCI TERENU: 30%.

16. INFORMACJE:

1) przez teren przebiegają kable teletechniczne Marynarki Wojennej;

2) teren znajduje się w zasięgu projektowanego obszaru ochronnego GZWP 110.

§ 8.

1. NUMER TERENU: **4.**

2. POWIERZCHNIA: **0,09ha.**

3. PRZEZNACZENIE TERENÓW: U – teren zabudowy usługowej.

4. ISTNIEJĄCE PRZEZNACZENIE LUB SPOSÓB ZAGOSPODAROWANIA O PARAMETRACH INNYCH NIŻ USTALONE W PLANIE, UZNANE ZA ZGODNE Z PLANEM: nie dotyczy.

5. ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO:

- 1) ewentualna zabudowa odtworzeniowa musi być zharmonizowana pod względem zasad podziałów i proporcji a także detali i kolorystyki oraz zastosowanych materiałów budowlanych z formami zabudowy otaczającej, a także podporządkować się celowi zachowania całości zespołu urbanistycznego osiedla;
- 2) zakaz stosowania ogrodzeń pełnych i z prefabrykowanych płytowych elementów betonowych;
- 3) stosuje się zasady zawarte w ust. 6 i 8.

6. ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA DZIAŁKI LUB TERENU:

1) linie zabudowy:

- a) dopuszcza się sytuowanie zabudowy na granicy działki;
- 2) wielkość powierzchni zabudowy: maksymalnie 40%;
- 3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej obszaru inwestycji: 25%;
- 4) intensywność zabudowy – minimalna: 0, maksymalna: 0,80;
- 5) wysokość zabudowy – minimalna: 0m, maksymalna: 8m;
- 6) kształt dachu – płaski;
- 7) formy zabudowy – dowolne;
- 8) warunki podziału nieruchomości, parametry działek budowlanych: nie ustala się.

7. ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI:

- 1) według ustaleń zawartych w § 3 ust. 5.

8. ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU:

- 1) obowiązuje ograniczenie poziomu hałasu w środowisku jak dla danego rodzaju terenu określonego w przepisach szczególnych;
- 2) w granicach terenu występuje zieleń urządzona, zaleca się wprowadzenie gatunków drzew i krzewów zgodnych z miejscowymi warunkami siedliskowymi.

9. ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO, ZABYTKÓW, KRAJOBRAZU KULTUROWEGO ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ: nie dotyczy.

10. ZASADY KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH: nie dotyczy.

11. SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE NA PODSTAWIE ODRĘBNYCH PRZEPISÓW:

- 1) obszar występowania wojskowej infrastruktury telekomunikacyjnej MON, której administratorem jest Zespół Zarządzania Wsparciem Telekomunikacyjnym w Gdyni;
- 2) obszar położony jest w granicach Głównych Zbiorników Wód Podziemnych: nr 110 Pradolina Kaszuby i rzeka Reda oraz nr 111 Subniecka Gdańska;
- 3) obszar znajduje się w granicach terenu ochrony pośredniej strefy ochronnej ujęcia wód podziemnych „Rumia” w gminie Rumia, Kosakowo i mieście Gdynia, ustanowionej rozporządzeniem Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Gdańsku nr 4/2016 z dnia 24 maja 2016 r.

12. SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW ORAZ OGRANICZENIA W ICH UŻYTKOWANIU: nie ustala się.

13. ZASADY DOTYCZĄCE SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ:

- 1) dostępność drogowa – poprzez drogę wewnętrzną przebiegającą przez teren 3 MW,U;
- 2) parkingi – zgodnie z § 4;

- 3) zaopatrzenie w wodę – z miejskiej sieci wodociągowej;
- 4) odprowadzenie ścieków – do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej;
- 5) zagospodarowanie wód opadowych - do kanalizacji deszczowej i powierzchniowo;
- 6) zaopatrzenie w energię elektryczną – z sieci elektroenergetycznej;
- 7) zaopatrzenie w gaz – z sieci gazowej;
- 8) zaopatrzenie w ciepło – z miejskiej sieci ciepłowniczej, niskoemisyjnych źródeł lokalnych;
- 9) gospodarka odpadami – zgodnie z przepisami odrębnymi.

14. SPOSOBY I TERMINY TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA TERENU:

- 1) zakaz tymczasowego zagospodarowania.

15. STAWKA PROCENTOWA SŁUŻĄCA DO NALICZANIA OPŁATY Z TYTUŁU WZROSTU WARTOŚCI TERENU: 30%.

16. INFORMACJE:

- 1) teren znajduje się w zasięgu projektowanego obszaru ochronnego GZWP 110.

§ 9.

1. NUMER TERENU: **5.**

2. POWIERZCHNIA: **0,53ha.**

3. PRZEZNACZENIE TERENÓW: **UO** – teren zabudowy usługowej - usługi oświaty.

4. ISTNIEJĄCE PRZEZNACZENIE LUB SPOSÓB ZAGOSPODAROWANIA O PARAMETRACH INNYCH NIŻ USTALONE W PLANIE, UZNANE ZA ZGODNE Z PLANEM: nie dotyczy.

5. ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO:

- 1) ewentualna zabudowa odtworzeniowa musi być zharmonizowana pod względem zasad podziałów i proporcji a także detali i kolorystyki oraz zastosowanych materiałów budowlanych z formami zabudowy otaczającej, a także podporządkować się celowi zachowania całości zespołu urbanistycznego osiedla;
- 2) zakaz stosowania ogrodzeń pełnych i z prefabrykowanych płytowych elementów betonowych;
- 3) stosuje się zasady zawarte w ust. 6 i 8.

6. ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA DZIAŁKI LUB TERENU:

- 1) linie zabudowy: zgodnie z przepisami;
- 2) wielkość powierzchni zabudowy: maksymalnie 30%;
- 3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej: 40%;
- 4) intensywność zabudowy – minimalna: 0, maksymalna: 0,90;
- 5) wysokość zabudowy – minimalna: 0m, maksymalna: 12m;
- 6) kształt dachu – płaski;
- 7) formy zabudowy – wolnostojące;
- 8) warunki podziału nieruchomości, parametry działek budowlanych: nie ustala się.

7. ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI:

- 1) według ustaleń zawartych w § 3 ust. 5.

8. ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU:

- 1) obowiązuje ograniczenie poziomu hałasu w środowisku jak dla danego rodzaju terenu określonego w przepisach szczególnych;

2) w granicach terenu występuje zieleń urządzona, zaleca się wprowadzenie gatunków drzew i krzewów zgodnych z miejscowymi warunkami siedliskowymi.

9. ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO, ZABYTEKÓW, KRAJOBRAZU KULTUROWEGO ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ: nie dotyczy.

10. ZASADY KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH: nie dotyczy.

11. SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE NA PODSTAWIE ODRĘBNYCH PRZEPISÓW:

1) obszar występowania wojskowej infrastruktury telekomunikacyjnej MON, której administratorem jest Zespół Zarządzania Wsparciem Telekomunikacyjnym w Gdyni;

2) obszar położony jest w granicach Głównych Zbiorników Wód Podziemnych: nr 110 Pradolina Kaszuby i rzeka Reda oraz nr 111 Subniecka Gdańska;

3) obszar znajduje się w granicach terenu ochrony pośredniej strefy ochronnej ujęcia wód podziemnych „Rumia” w gminie Rumia, Kosakowo i mieście Gdynia, ustanowionej rozporządzeniem Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Gdańsku nr 4/2016 z dnia 24 maja 2016 r.

12. SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW ORAZ OGRANICZENIA W ICH UŻYTKOWANIU: nie ustala się.

13. ZASADY DOTYCZĄCE SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ:

1) dostępność drogowa – poprzez drogę wewnętrzną przebiegającą przez teren 3 MW/U;

2) parkingi – zgodnie z § 4;

3) zaopatrzenie w wodę – z miejskiej sieci wodociągowej;

4) odprowadzenie ścieków – do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej;

5) zagospodarowanie wód opadowych - do kanalizacji deszczowej i powierzchniowo;

6) zaopatrzenie w energię elektryczną – z sieci elektroenergetycznej;

7) zaopatrzenie w gaz – z sieci gazowej;

8) zaopatrzenie w ciepło – z miejskiej sieci ciepłowniczej, niskoemisyjnych źródeł lokalnych;

9) gospodarka odpadami – zgodnie z przepisami odrębnymi.

14. SPOSOBY I TERMINY TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA TERENU:

1) zakaz tymczasowego zagospodarowania.

15. STAWKA PROCENTOWA SŁUŻĄCA DO NALICZANIA OPŁATY Z TYTUŁU WZROSTU WARTOŚCI TERENU: 30%.

16. INFORMACJE:

1) teren znajduje się w zasięgu projektowanego obszaru ochronnego GZWP 110.

Rozdział 3. Załączniki do uchwały

§ 10.

1. Załącznikami do niniejszej uchwały, stanowiącymi jej integralne części są:

1) część graficzna – rysunek planu w skali 1:1000 (załącznik nr 1);

2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu (załącznik nr 2);

3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania (załącznik nr 3).

Rozdział 4.
Postanowienia końcowe

§ 11.

1. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Rumi.
2. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego, za wyjątkiem § 11 ust. 1, który wchodzi w życie z dniem podjęcia uchwały.

Przewodniczący
Rady Miejskiej Rumi

Ariel Sinicki

MIASTO RUMIA

MIESTOWY PLAN

ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

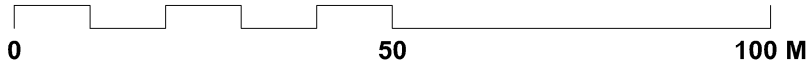
DLA OBSZARU POŁOŻONEGO W RUMI,

POMIĘDZY ULICAMI DĄBROWSKIEGO,

GDAŃSKĄ, DOKERÓW, STOCZNIOWCÓW

RYСУNEK PLANU

Skala 1:1000



OZNACZENIA USTALENIA PLANU

The legend consists of two columns. The left column contains five symbols: a rectangle with three horizontal black lines, a rectangle with two horizontal black lines, a rectangle with two triangles at the top corners, a rectangle with diagonal green and white stripes, and a rectangle with a black outline and a small black dot. The right column contains five corresponding text descriptions in Polish. Below these are five colored boxes: brown with 'MW', yellow with 'MN', yellow with 'MW/U', red with 'U', and red with 'UO'. To the right of these boxes are five text descriptions in Polish.

	GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
	LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
	NIEPRZEKRZACZALNE LINIE ZABUDOWY
	STREFY KSZTAŁTOWANIA ZIELENI URZĄDZONEJ WOLNE OD ZABUDOWY
	OZNACZENIE TERENÓW WYDZIELONYCH LINIAMI ROZGRANICZAJĄCYMI
	OZNACZENIE CYFROWE - NUMER TERENU OZNACZENIE LITEROWE - GŁÓWNA FUNKCJA TERENU
	PRZEZNACZENIE TERENÓW W LINIACH ROZGRANICZAJĄCYCH - GŁÓWNA FUNKCJA
	TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ
	TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
	TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ I USŁUG
	TEREN ZABUDOWY USŁUGOWEJ
	TEREN ZABUDOWY USŁUGOWEJ - USŁUGI OSIĄGNIĘC



URZĄD MIASTA RUMI
WYDZIAŁ URBANISTYKI I ARCHITEKTURY
ul. Sobieskiego 7
84-230 RUMIA

**MIEJSCOWY PLAN
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
DLA OBSZARU POŁOŻONEGO W RUMI,
POMIĘDZY ULICAMI DĄBROWSKIEGO,
GDAŃSKA, DOKERÓW, STOCZNIOWCÓW**

NAZWA RYSUNKU		RYSUNEK PLANU	
AUTORZY	mgr inż. arch. Daniela Milan-Konopka upr. urbanistyczne 350/88		
	mgr inż. arch. Karolina Wiśniewska		
	mgr inż. arch. Małgorzata Drozdowska		
	mgr inż. Andrzej Napierkowski		
LIPIEC 2016 r.	SKALA 1:1000		NR RYS. 1

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr

Rady Miejskiej Rumi

z dnia.....2017 r.

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej Rumi o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, dla obszaru położonego w Rumi pomiędzy ulicami Dąbrowskiego, Gdańską, Dockerów, Stoczniewców.

Rada Miejska Rumi po zapoznaniu się z dokumentacją formalno – prawną planu oraz protokołem z dyskusji publicznej nad projektem ww. 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 2015 r. poz. 778 ze zm.) 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 pomiędzy ulicami Dąbrowskiego, Gdańską, Dockerów, Stoczniewców, w dniach od 23.09.2016 r. do 14.10.2016 r. oraz w okresie 14 dni po zakończeniu wyłożenia, to jest do dnia 28.10.2016 r. 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
Rady Miejskiej Rumi
z dnia.....2017 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w miejscowym planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania.

§ 1.

1. Plan systematyzuje przeznaczenie terenów zgodnie z ich obecnym sposobem użytkowania oraz dodatkowo (w jednostce 3.MW,U) wprowadza, poza istniejącą funkcją usługową, funkcję mieszkaniową wielorodzinną.

2. Poprzez ustalone w planie wskaźniki urbanistyczne wprowadzono zasadę organizacji przestrzeni opartą na zachowaniu harmonii i kompozycji całości zespołu urbanistycznego osiedla znajdującego się w granicach niniejszego miejscowego planu.

§ 2.

Na obszarze planu nie przewiduje się nowych inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy.

Przewodniczący
Rady Miejskiej Rumi

Ariel Sinicki

UZASADNIENIE

uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, dla obszaru położonego w Rumi pomiędzy ulicami Dąbrowskiego, Gdańską, Dockerów, Stoczniowców.

I. INFORMACJA O OBSZARZE PLANU

a. Podstawa prawna

Do opracowania planu przystąpiono na podstawie uchwały Nr VI/37/2015 Rady Miejskiej Rumi z dnia 26 lutego 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w Rumi pomiędzy ulicami Dąbrowskiego, Gdańską, Dockerów, Stoczniowców.

b. Położenie

Obszar planu, o powierzchni ok. 13,69 ha, położony jest w południowo - wschodniej części miasta.

c. Cel sporządzenia planu

Celem sporządzenia miejscowego planu jest wprowadzenie zasad organizacji przestrzeni dla zachowania harmonii i kompozycji całości zespołu urbanistycznego osiedla znajdującego się w granicach niniejszego miejscowego planu. Stworzenie zasad zagospodarowania i zabudowy terenów pozwoli określić możliwości inwestycyjne terenów w znacznym już stopniu zurbanizowanych.

d. Plany obowiązujące

Na terenie objętym niniejszą uchwałą nie obowiązuje żaden miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

e. Istniejące użytkowanie i zagospodarowanie

Istniejące w terenie zagospodarowanie i użytkowanie jest zgodne z planowanym przeznaczeniem terenów.

f. Realizacja polityki przestrzennej miasta ustalonej w SUiKZP

Obszar objęty planem miejscowym w Studium (przyjętym Uchwałą Nr XXI/199/2016 Rady Miejskiej Rumi z dnia 25 lutego 2016 r.) określony jest jako tereny wielofunkcyjne o dominującej funkcji mieszkaniowej (oznaczenie jednostki M-2). Cały obszar znajduje się w strefie terenów zabudowy mieszkaniowo – usługowej – intensywnej.

Proponowane w planie regulacje tj. m. in. utrzymanie funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej w stanie stagnacji w tym wypadku poprzez zachowanie harmonii i kompozycji całości zespołu urbanistycznego osiedla znajdującego się w granicach niniejszego miejscowego planu z założeniem niewielkiego wzrostu zasobów w zabudowie uzupełniającej w pełni odpowiadają kierunkom wskazanym w Studium, a więc nie naruszają jego ustaleń.

Ponadto poprzez ustalone w niniejszym planie zasady zagospodarowania i zabudowy terenów spełnione są założenie priorytetowe określone w Studium, dotyczące warunków zamieszkania i wypoczynku, które określają m in. cele:

- wysoka atrakcyjność rekreacyjna;
- wspieranie dostępu rodzin do własnych mieszkań i przyjaznego środowiska zamieszkania;
- poprawa ładu przestrzennego miasta.

II. SPOSÓB REALIZACJI WYMOGÓW WYNIKAJĄCYCH Z ART. 1 UST. 2-4 USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM

1. Przy sporządzeniu projektu niniejszego planu miejscowego uwzględniono:

- 2) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury,

- 3) walory architektoniczne i krajobrazowe,
 - 4) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych,
 - 5) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,
 - 6) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych,
 - 7) walory ekonomiczne przestrzeni,
 - 8) prawo własności,
 - 9) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa,
 - 10) potrzeby interesu publicznego,
 - 11) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych,
 - 12) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad niniejszym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej,
 - 13) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych,
 - 14) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności.
2. Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu:
- 1) ważne były - interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania poprzez: uwzględnienie uzasadnionych wniosków do planu,
 - 2) ważne były analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.
3. Dopuszczając nową zabudowę, uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni w zakresie:
- 1) kształtowania struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego,
 - 2) lokalizowania nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu,
 - 3) zapewniania rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów,
 - 4) dążenia do planowania i lokalizowania nowej zabudowy:
 - a) na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych (Dz. U. Nr 166, poz. 1612 oraz z 2005 r. Nr 17, poz. 141), w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy,
 - b) na terenach położonych na obszarach innych niż wymienione w lit. a, wyłącznie w sytuacji braku dostatecznej ilości terenów przeznaczonych pod dany rodzaj zabudowy położonych na obszarach, o których mowa w lit. a; przy czym 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.

- III. Niniejszy plan miejscowy jest zgodny z wynikami analizy aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Rumi oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, przyjętej przez Radę Miejską Rumi uchwałą nr XXI/198/2016 z dnia 25 lutego 2016 roku.
- IV. Wpływ niniejszego planu miejscowego na finanse publiczne, w tym budżet gminy wykazano w analizie skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w Rumi pomiędzy ulicami Dąbrowskiego, Gdańską, Dockerów, Stoczniewców.