

**UCHWAŁA NR .....  
RADY MIEJSKIEJ RUMI**

**DRUK** Nr 530/12w

z dnia ..... 2018 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego  
w Rumi, w obrębie 15, w rejonie ul. Dąbrowskiego, ul. Stoczniowców – ETAP I**

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

**§ 1.**

1. Stwierdza się, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, dla obszaru położonego w Rumi, w obrębie 15, w rejonie ul. Dąbrowskiego, ul. Stoczniowców – ETAP I, zwany dalej „planem”, nie narusza ustaleń obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Rumi.
2. Uchwala się plan, o którym mowa w ust. 1.

**Rozdział 1.  
Przepisy ogólne**

**odnoszące się do całego obszaru objętego planem**

**§ 2.**

1. Plan, o którym mowa w § 1, zawiera część tekstową zwaną dalej „tekstem planu” i część graficzną zwaną dalej „rysunkiem planu”.
2. Integralnymi częściami uchwały są:
  - 1) rysunek planu w skali 1:1000, 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.

**§ 3.**

1. Definicje pojęć, użytych w tekście planu:
  - 1) teren - obszar wydzielony liniami rozgraniczającymi, którego przeznaczenie zostało określone w § 4, w kartach terenów, przeznaczony także pod zieleń, ciągi komunikacyjne, miejsca do parkowania, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, obiekty małej architektury, chyba że przepisy szczegółowe zawarte w kartach terenów stanowią inaczej;
  - 2) maksymalna wielkość terenu przeznaczonego pod zabudowę - dopuszczalna wielkość powierzchni zabudowy określona w procentach, wyrażająca stosunek powierzchni wszystkich budynków (wyznaczonej przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynku na powierzchnię terenu) zlokalizowanych na terenie objętym inwestycją do powierzchni całego terenu objętego inwestycją lub wg ustaleń szczegółowych zawartych w § 4; do powierzchni zabudowy nie wlicza się:
    - a) powierzchni obiektów budowlanych ani ich części nie wystających ponad powierzchnię terenu,
    - b) powierzchni elementów drugorzędnych np. schodów zewnętrznych, ramp zewnętrznych, daszków, markiz, występów dachowych, oświetlenia zewnętrznego;
  - 3) 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;

- 4) dachy płaskie - dachy o kącie nachylenia połaci do 12°;
- 5) miejsce do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową - miejsce do parkowania spełniające wszystkie wymogi przepisów odrębnych dotyczących stanowiska postojowego dla osób niepełnosprawnych, zlokalizowane w częściach wspólnych nieruchomości na poziomie terenu lub w budynku na kondygnacjach dostępnych dla osób niepełnosprawnych;
- 6) 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;
- 7) 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 (wiatrolapów) o szerokości (od linii zabudowy) do 2,0 m i długości (wzdłuż lica budynku) do 3,0 m, schodów zewnętrznych, tarasów itp., które nie zawężają pasa drogowego oraz części podziemnych obiektów budowlanych;
- 8) usługi nieuciążliwe - usługi nie powodujące przekroczenia parametrów dopuszczalnego poziomu szkodliwych lub uciążliwych oddziaływań na środowisko poza zajmowanym obiektem lub działką, nie powodują nieodwracalnych zmian w środowisku przyrodniczym, nie pogarszają w znaczący sposób warunków użytkowania terenów sąsiadujących;
- 9) stan istniejący - stan zgodny ze stanem na dzień wejścia w życie niniejszego planu; za stan istniejący uznaje się również stan projektowany wg obowiązujących decyzji o udzieleniu pozwolenia na budowę;
- 10) karta terenu - zbiór przepisów szczegółowych niniejszej uchwały odnoszących się do terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi.

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 – główną funkcję.

3. Ustala się podział obszaru objętego planem na 16 terenów o łącznej powierzchni 22,55 ha, oznaczonych symbolami dwucyfrowymi od 01 do 16 i ich przeznaczenie – główną funkcję – oznaczoną symbolami literowymi:

- 1) MW – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 2) U – tereny zabudowy usługowej;
- 3) PU – tereny obiektów produkcyjnych, składowych, magazynów i zabudowy usługowej;
- 4) KS – tereny obsługi transportu drogowego;
- 5) KDL – tereny dróg publicznych klasy lokalnej;
- 6) KDD – tereny dróg publicznych klasy dojazdowej;
- 7) E – tereny infrastruktury technicznej – elektroenergetyka;
- 8) K – tereny infrastruktury technicznej – kanalizacja.

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 w zakresie struktury funkcjonalno-przestrzennej obszaru planu zawarte na rysunku planu,
  - d) 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. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) obszar objęty planem znajduje się w granicach terenu ochrony pośredniej ujęcia wód podziemnych „Rumia”, gdzie obowiązują przepisy odrębne;
- 2) obszar objęty planem położony jest w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 110 (Pradolina Kaszubska) i planowanego do ustanowienia dla niego obszaru ochronnego - należy stosować rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne gwarantujące zabezpieczenia przed zanieczyszczeniami warstwy wodonośnej;
- 3) planowane zagospodarowanie terenu nie może stanowić źródła zanieczyszczeń dla środowiska gruntowo-wodnego;
- 4) ustala się zachowanie w możliwie maksymalnym stopniu powierzchni biologicznie czynnej oraz drzewostanów (minimalną powierzchnię biologicznie czynną dla działek budowlanych określono w § 4, w kartach terenów); ewentualną wycinkę drzew powinno przeprowadzać się poza okresem lęgowym ptaków (tj. poza okresem od 1 marca do 15 października);
- 5) należy utrzymywać i uzupełniać istniejące lub wprowadzać nowe zadrzewienia przyuliczne w formie dostosowanej do przekroju ulicy, o składzie gatunkowym i z zastosowaniem metod sadzenia, które zapewni im długotrwały wzrost w warunkach miejskich;
- 6) wody opadowe z powierzchni utwardzonych dróg oraz parkingów i miejsc postojowych należy zagospodarować zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) uciążliwe oddziaływanie działalności gospodarczej nie może przekraczać granic terenu, do którego właściciel ma tytuł prawny;
- 8) zastosowane rozwiązania projektowo-budowlane muszą zapewniać na granicy funkcji mieszkaniowych warunki akustyczne zgodne z obowiązującymi przepisami;
- 9) 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; realizacja ustaleń planu nie stanowi przesłanki wystarczającej do uzyskania stosownych zezwoleń odpowiednich organów na odstępstwa od zakazów w stosunku do gatunków chronionych;

6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: w granicach obszaru objętego planem nie występują obiekty ujęte w ewidencji zabytków, stanowiska archeologiczne, a także obiekty stanowiące dobro kultury współczesnej.

#### 7. Szczególne warunki zagospodarowania terenów:

- 1) obszar objęty planem położony jest w granicach terenu ochrony pośredniej ujęcia wód podziemnych „Rumia”, gdzie obowiązują przepisy odrębne;
- 2) obszar objęty planem położony jest w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 110 i planowanego do ustanowienia dla niego obszaru ochronnego - należy stosować rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne gwarantujące zabezpieczenia przed zanieczyszczeniami warstwy wodonośnej;
- 3) część obszaru objętego planem, określona na rysunku planu, znajduje się w strefie występowania kabli teletechnicznych Marynarki Wojennej ułożonych doziemnie i w kanalizacji kablowej; projekty inwestycji planowanych w strefach kabli i kanalizacji kablowej oraz w ich sąsiedztwie należy uzgadniać z Komendantem Zespołu Zarządzania Wsparcia Teleinformatycznego w Gdyni;
- 4) do zagospodarowania gruntów usytuowanych w bezpośrednim sąsiedztwie terenów kolejowych mają zastosowanie przepisy odrębne;
- 5) do zagospodarowania gruntów usytuowanych w sąsiedztwie sieci ciepłowniczych wszelkie działania inwestycyjne oraz nasady zieleni należy uzgadniać z gestorem sieci.

#### 8. 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 § 4 w odniesieniu do warunków podziału nieruchomości i parametrów nowo wydzielanych działek budowlanych.
9. Zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:
- 1) powiązanie komunikacyjne obszaru objętego planem z układem zewnętrznym: w oparciu o ulicę zbiorczą – ul. Dąbrowskiego i ulice lokalne;
  - 2) minimalna liczba miejsc do parkowania: ustala się minimalne wskaźniki parkingowe do obliczenia zapotrzebowania inwestycji na miejsca do parkowania (mp) - stanowiska postojowe dla samochodów osobowych:
    - a) budynki mieszkalne wielorodzinne – 1,5 mp / 1 mieszkanie,
    - b) budynki mieszkalne jednorodzinne – 1,0 mp / 1 mieszkanie,
    - c) usługi handlu: obiekty o powierzchni użytkowej do 50 m<sup>2</sup> włącznie (nie dotyczy kiosków kolportażowo – handlowych) - 2 mp, obiekty o powierzchni użytkowej powyżej 50 m<sup>2</sup> - 3 mp / 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
    - d) biura, urzędy, poczty, banki, rzemiosło usługowe: 3 mp / 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
    - e) dla nie wymienionych funkcji usługowych – 3,0 mp na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
    - f) zakłady produkcyjne: 2 mp na 10 zatrudnionych,
    - g) place składowe, hurtownie, magazyny: 0,5 mp na 100 m<sup>2</sup> powierzchni składowej;
  - 3) minimalny udział stanowisk postojowych przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:
    - a) budynki mieszkalne wielorodzinne – 10%, w tym 10% jako ogólnodostępne,
    - b) usługi handlu: obiekty o powierzchni użytkowej do 50 m<sup>2</sup> włącznie – 0.
    - c) 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;
  - 5) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej;
  - 6) odprowadzenie ścieków sanitarnych: do kanalizacji sanitarnej;
  - 7) odprowadzenie wód opadowych:
    - a) z dachów i z nawierzchni utwardzonych: zgodnie z przepisami odrębnymi - do ziemi po udokumentowaniu (na podstawie badań geologicznych określających warunki gruntowo - wodne), że warunki gruntowo – wodne umożliwiają rozsączanie wód opadowych w ziemi, a ich odprowadzenie do ziemi nie naruszy stateczności istniejących i projektowanych obiektów budowlanych oraz nie spowoduje zmian, ze szkodą dla gruntów i budynków sąsiednich i/lub do kanalizacji deszczowej na warunkach i w uzgodnieniu z właściwym zarządcą sieci,
    - b) z powierzchni utwardzonych dróg oraz parkingów i miejsc postojowych: zgodnie z przepisami odrębnymi,
    - c) dopuszcza się możliwość odtworzenia i budowy systemu melioracyjnego;
  - 8) zaopatrzenie w ciepło: z sieci ciepłowniczej, z kotłowni lokalnych lub ze źródeł indywidualnych w oparciu o nieemisyjne lub niskoemisyjne czynniki grzejne;
  - 9) zaopatrzenie w energię elektryczną:
    - a) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej,
    - b) dopuszcza się możliwość budowy stacji transformatorowych o ile nie naruszy to innych ustaleń planu;

- 10) zaopatrzenie w gaz: z sieci gazowej;
- 11) gospodarka odpadami:
  - a) selektywna zbiórka odpadów komunalnych zgodnie z prawem lokalnym przyjętym w regulaminie o utrzymaniu czystości i porządku w gminie,
  - b) ustala się zakaz wytwarzania odpadów niebezpiecznych.
10. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i zagospodarowania terenów: ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.
11. 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) dla lokali użytkowych na terenach zabudowy mieszkaniowej ustala się funkcję usług nieuciążliwych;
  - 4) przeciwpożarowe zaopatrzenie w wodę, usytuowanie dróg pożarowych oraz odległości między zewnętrznymi ścianami budynków winno odpowiadać przepisom odrębnym;
  - 5) dla działek zabudowanych niezgodnie z ustaleniami planu dopuszcza się:
    - a) zachowanie istniejącej zabudowy, z dopuszczeniem jej remontów i przebudowy, chyba, że ustalenia planu stanowią inaczej,
    - b) zachowanie istniejącego sposobu użytkowania;
  - 6) dla istniejących budynków dopuszcza się zachowanie innych kątów nachylenia dachów; w przypadku rozbudowy i nadbudowy istniejących budynków dopuszcza się realizację dachów o innych kształtach i innych pokryciach niż obowiązujące na danym terenie; dobudowane lub nadbudowane fragmenty obiektów winny być przykryte dachami tworzącymi wraz z dachami istniejącymi jednolity układ w zamyśle architektonicznym;
  - 7) dla istniejących budynków dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, nadbudowę oraz zmianę sposobu użytkowania zgodnie z ustaleniami szczegółowymi zawartymi w kartach terenu; dopuszcza się zabudowę odtworzeniową, jeżeli inne ustalenia planu nie stanowią inaczej;
  - 8) dopuszcza się sytuowanie na granicy działki: budynków w zabudowie odtworzeniowej, stacji transformatorowych i innych urządzeń infrastruktury technicznej oraz zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 9) dopuszcza się dostępność do dróg publicznych poprzez ustanowienie odpowiedniej służebności drogowej niezależnie od ustaleń planu;
  - 10) określone w § 4, 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;
  - 11) lokalizacją oznaczeń liniowych na rysunku planu jest oś podłużna linii.

## **Rozdział 2.**

### **Przepisy szczegółowe**

#### **odnoszące się do terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi – karty terenów**

### **§ 4.**

#### **1. Karta terenu 01.MW:**

- 1) powierzchnia: 0,97 ha;
- 2) przeznaczenie: **MW** – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- a) forma, detale i kolorystyka zabudowy muszą być podporządkowane celowi uzyskania harmonijnej całości zespołu urbanistycznego,
  - b) pozostałe zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego określają przepisy zawarte w § 3, ust. 4 oraz w poniższych punktach niniejszej karty terenu;
- 4) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
- a) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu, pozostałe zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) wysokość zabudowy: do 14,0 m, do 4 kondygnacji nadziemnych,
  - c) maksymalna wielkość terenu przeznaczzonego pod zabudowę: 30%,
  - d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 10%,
  - e) forma zabudowy: wolno stojąca,
  - f) geometria dachu: dachy płaskie,
  - g) intensywność zabudowy: maksymalna – 1,5 w tym dla kondygnacji nadziemnych 1,2; minimalna – 0,6,
  - h) warunki podziału nieruchomości, parametry działek budowlanych:
    - minimalna wielkość działki: dowolna; dopuszcza się możliwość łączenia działek,
    - szerokość frontu działek: dowolna,
    - kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: 90° z tolerancją  $\pm 5^\circ$ ,
  - i) inne ustalenia:
    - ustala się podział terenów wzdłuż linii rozgraniczających, dopuszcza się podziały wewnętrzne,
    - dopuszcza się możliwość przebudowy wewnętrznego układu komunikacyjnego, w tym wprowadzenie nowych zatok postojowych,
    - ustala się zakaz lokalizacji garaży naziemnych wolnostojących pojedynczych i w zespołach;
- 5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: wg ustaleń zawartych w § 3, ust. 8;
- 6) zasady ochrony środowiska i przyrody:
- a) w granicach terenu zaleca się działania mające na celu wzrost bioróżnorodności, w tym nasadzenia krzewów i drzew ozdobnych z zastosowaniem gatunków rodzimych,
  - b) obowiązuje poziom hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 7) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków i dóbr kultury współczesnej: nie dotyczy (§ 3, ust. 6);
- 8) zasady kształtowania przestrzeni publicznych: nie dotyczy, w granicach terenu nie występują i nie będą występowały obszary przestrzeni publicznych w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 9) sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów:
- a) tereny położone są w granicach strefy ochrony pośredniej ujęcia wód podziemnych „Rumia”, gdzie obowiązują przepisy odrębne,
  - b) teren znajduje się w strefie występowania kabli teletechnicznych Marynarki Wojennej, obowiązują ustalenia zawarte w § 3, ust. 7;
- 10) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: zagospodarowanie zgodne z przepisami wyszczególnionymi w pkt 9 niniejszej karty terenu;
- 11) zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
- a) dostępność drogowa: od ulic lokalnych 09.KDL (ul. Stoczniovców), 10.KDL (ul. Żeglarzy) i drogi wewnętrznej,
  - b) parkingi: wg ustaleń zawartych w § 3, ust. 9,

c) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: wg ustaleń zawartych w § 3, ust. 9;

12) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu: ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

## **2. Karta terenu 02.U:**

1) powierzchnia: 0,89 ha;

2) przeznaczenie: U - tereny zabudowy usługowej; zakres usług - usługi nieuciążliwe;

3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) forma, detale i kolorystyka zabudowy muszą być podporządkowane celowi uzyskania harmonijnej całości zespołu urbanistycznego,

b) pozostałe zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego określają przepisy zawarte w § 3, ust. 4 oraz w poniższych punktach niniejszej karty terenu;

4) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu, pozostałe zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) wysokość zabudowy: do 12,0 m,

c) maksymalna wielkość terenu przeznaczanego pod zabudowę: 40%,

d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 20%,

e) forma zabudowy: wolno stojąca,

f) geometria dachu: dachy płaskie,

g) intensywność zabudowy: maksymalna – 1,9 w tym dla kondygnacji nadziemnych 1,2; minimalna – 0,6,

h) warunki podziału nieruchomości, parametry działek budowlanych:

- minimalna wielkość działki: dla nowych podziałów – 2500 m<sup>2</sup>; dopuszcza się możliwość łączenia działek,

- szerokość frontu działek: dowolna,

- kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: 90° z tolerancją ± 5°,

i) inne ustalenia:

- ustala się podział terenów wzdłuż linii rozgraniczających; dopuszcza się podziały wewnętrzne,

- wzdłuż granicy z terenem 04.PU przewidzieć pas zieleni izolacyjno-krajobrazowej szerokości nie mniejszej niż 5 m,

- ustala się zakaz lokalizacji garaży naziemnych wolnostojących pojedynczych i w zespołach;

5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: wg ustaleń zawartych w § 3, ust. 8;

6) zasady ochrony środowiska i przyrody:

a) w granicach terenu zaleca się działania mające na celu wzrost bioróżnorodności, w tym nasadzenia krzewów i drzew ozdobnych z zastosowaniem gatunków rodzimych,

b) dopuszczalny poziom hałasu w środowisku, jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych;

7) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków i dóbr kultury współczesnej: nie dotyczy (§ 3, ust. 6);

8) zasady kształtowania przestrzeni publicznych: nie dotyczy, w granicach terenu nie występują i nie będą występowały obszary przestrzeni publicznych w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

9) sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów:

a) teren położony jest w granicach strefy ochrony pośredniej ujęcia wód podziemnych „Rumia”, gdzie obowiązują przepisy odrębne,

- b) teren znajduje się częściowo w strefie występowania kabli teletechnicznych Marynarki Wojennej, obowiązują ustalenia zawarte w § 3, ust. 7;
- 10) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: zagospodarowanie zgodne z przepisami wyszczególnionymi w pkt 9 niniejszej karty terenu;
- 11) zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
  - a) dostępność drogowa: od ulicy dojazdowej 14.KDD,
  - b) parkingi: wg ustaleń zawartych w § 3, ust. 9,
  - c) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: wg ustaleń zawartych w § 3, ust. 9;
- 12) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu: ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

### 3. Karta terenu 03.PU:

- 1) powierzchnia: 1,35 ha;
- 2) przeznaczenie: **PU** - tereny obiektów produkcyjnych, składowych, magazynów i zabudowy usługowej;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) forma, detale i kolorystyka zabudowy muszą być podporządkowane celowi uzyskania harmonijnej całości zespołu urbanistycznego,
  - b) pozostałe zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego określają przepisy zawarte w § 3, ust. 4 oraz w poniższych punktach niniejszej karty terenu;
- 4) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu, pozostałe zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) wysokość zabudowy:
    - budynków do 15,0 m,
    - wiat do 6 m, innych budowli - dowolna,
  - c) maksymalna wielkość terenu przeznaczanego pod zabudowę: 40%, dla funkcji produkcyjnej i magazynowej dopuszcza się 60%,
  - d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 10%,
  - e) forma zabudowy: wolno stojąca,
  - f) geometria dachu: dachy płaskie lub spadziste do 30° o symetrycznym układzie połaci dachowych,
  - g) intensywność zabudowy: maksymalna – 2,4 w tym dla kondygnacji nadziemnych 1,8; minimalna – 0,2,
  - h) warunki podziału nieruchomości, parametry działek budowlanych:
    - minimalna wielkość działki: dla nowych podziałów – 1000 m<sup>2</sup>; dopuszcza się możliwość łączenia działek,
    - szerokość frontu działek: dowolna,
    - kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: dowolny,
  - i) inne ustalenia: ustala się podział terenu wzdłuż linii rozgraniczających; dopuszcza się podziały wewnętrzne;
- 5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: wg ustaleń zawartych w § 3, ust. 8;
- 6) zasady ochrony środowiska i przyrody:
  - a) w granicach terenów zaleca się działania mające na celu wzrost bioróżnorodności, w tym nasadzenia krzewów i drzew ozdobnych z zastosowaniem gatunków rodzimych,
  - b) nasadzenia zieleni wysokiej dopuszcza się w odległości nie mniejszej niż 15 m od osi skrajnego toru sąsiadującej linii kolejowej;

- 7) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków i dóbr kultury współczesnej: nie dotyczy (§ 3, ust. 6);
- 8) zasady kształtowania przestrzeni publicznych: nie dotyczy, w granicach terenu nie występują i nie będą występowały obszary przestrzeni publicznych w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 9) sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów:
  - a) teren położony jest w granicach strefy ochrony pośredniej ujęcia wód podziemnych „Rumia”, gdzie obowiązują przepisy odrębne,
  - b) teren położony jest w sąsiedztwie terenów kolejowych, gdzie obowiązują przepisy odrębne i ustalenia zawarte w niniejszej karcie terenu;
- 10) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: zagospodarowanie zgodne z przepisami wyszczególnionymi w pkt 9 niniejszej karty terenu;
- 11) zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
  - a) dostępność drogową: od ulicy dojazdowej 13.KDD i od dróg wewnętrznych,
  - b) parkingi: wg ustaleń zawartych w § 3, ust. 9,
  - c) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: wg ustaleń zawartych w § 3, ust. 9;
- 12) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu: ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

#### 4. Karta terenu 04.PU:

- 1) powierzchnia: 6,91 ha;
- 2) przeznaczenie: **PU** - tereny obiektów produkcyjnych, składowych, magazynów i zabudowy usługowej;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) forma, detale i kolorystyka zabudowy muszą być podporządkowane celowi uzyskania harmonijnej całości zespołu urbanistycznego,
  - b) pozostałe zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego określają przepisy zawarte w § 3, ust. 4 oraz w poniższych punktach niniejszej karty terenu;
- 4) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu, pozostałe zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) wysokość zabudowy:
    - budynków do 15,0 m,
    - wiat do 6 m, innych budowli - dowolna,
  - c) maksymalna wielkość terenu przeznaczanego pod zabudowę: 40%, dla funkcji produkcyjnej i magazynowej dopuszcza się 60%,
  - d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 10%,
  - e) forma zabudowy: wolno stojąca,
  - f) geometria dachu: dachy płaskie lub spadziste do 30° o symetrycznym układzie połaci dachowych,
  - g) intensywność zabudowy: maksymalna – 2,4 w tym dla kondygnacji nadziemnych 1,8; minimalna – 0,2,
  - h) warunki podziału nieruchomości, parametry działek budowlanych:
    - minimalna wielkość działki: dla nowych podziałów – 1000 m<sup>2</sup>; dopuszcza się możliwość łączenia działek,
    - szerokość frontu działek: dowolna,
    - kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: dowolny,

- i) inne ustalenia: ustala się podział terenu wzdłuż linii rozgraniczających; dopuszcza się podziały wewnętrzne;
- 5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: wg ustaleń zawartych w § 3, ust. 8;
- 6) zasady ochrony środowiska i przyrody: w granicach terenu zaleca się działania mające na celu wzrost bioróżnorodności, w tym nasadzenia krzewów i drzew ozdobnych z zastosowaniem gatunków rodzimych;
- 7) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków i dóbr kultury współczesnej: nie dotyczy (§ 3, ust. 6);
- 8) zasady kształtowania przestrzeni publicznych: nie dotyczy, w granicach terenu nie występują i nie będą występowały obszary przestrzeni publicznych w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 9) sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów: teren położony jest w granicach strefy ochrony pośredniej ujęcia wód podziemnych „Rumia”, gdzie obowiązują przepisy odrębne;
- 10) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: zagospodarowanie zgodne z przepisami wyszczególnionymi w pkt 9 niniejszej karty terenu;
- 11) zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
  - a) dostępność drogowa: od ulic lokalnych 09.KDL (ul. Stoczniovców), 10.KDL (ul. Żeglarzy), od ulic dojazdowych 13.KDD, 14.KDD i od dróg wewnętrznych,
  - b) parkingi: wg ustaleń zawartych w § 3, ust. 9,
  - c) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: wg ustaleń zawartych w § 3, ust. 9;
- 12) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu: ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

#### 5. Karta terenu 05.PU:

- 1) powierzchnia: 6,64 ha;
- 2) przeznaczenie: **PU** - tereny obiektów produkcyjnych, składowych, magazynów i zabudowy usługowej;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) forma, detale i kolorystyka zabudowy muszą być podporządkowane celowi uzyskania harmonijnej całości zespołu urbanistycznego,
  - b) pozostałe zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego określają przepisy zawarte w § 3, ust. 4 oraz w poniższych punktach niniejszej karty terenu;
- 4) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu, pozostałe zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) wysokość zabudowy:
    - budynków do 15,0 m,
    - wiat do 6 m, innych budowli - dowolna,
  - c) maksymalna wielkość terenu przeznaczanego pod zabudowę: 40%, dla funkcji produkcyjnej i magazynowej dopuszcza się 60%,
  - d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 10%,
  - e) forma zabudowy: wolno stojąca,
  - f) geometria dachu: dachy płaskie lub spadziste do 30° o symetrycznym układzie połaci dachowych,
  - g) intensywność zabudowy: maksymalna – 2,4 w tym dla kondygnacji nadziemnych 1,8; minimalna – 0,2,
  - h) warunki podziału nieruchomości, parametry działek budowlanych:
    - minimalna wielkość działki: dla nowych podziałów – 1000 m<sup>2</sup>; dopuszcza się możliwość łączenia działek,

- szerokość frontu działek: dowolna,
  - kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: dowolny,
  - i) inne ustalenia: ustala się podział terenu wzdłuż linii rozgraniczających; dopuszcza się podziały wewnętrzne;
- 5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: wg ustaleń zawartych w § 3, ust. 8;
- 6) zasady ochrony środowiska i przyrody:
- a) w granicach terenów zaleca się działania mające na celu wzrost bioróżnorodności, w tym nasadzenia krzewów i drzew ozdobnych z zastosowaniem gatunków rodzimych,
  - b) nasadzenia zieleni wysokiej dopuszcza się w odległości nie mniejszej niż 15 m od osi skrajnego toru sąsiadującej linii kolejowej;
- 7) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków i dóbr kultury współczesnej: nie dotyczy (§ 3, ust. 6);
- 8) zasady kształtowania przestrzeni publicznych: nie dotyczy, w granicach terenu nie występują i nie będą występowały obszary przestrzeni publicznych w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 9) sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów:
- a) teren położony jest w granicach strefy ochrony pośredniej ujęcia wód podziemnych „Rumia”, gdzie obowiązują przepisy odrębne,
  - b) teren położony jest w sąsiedztwie terenów kolejowych, gdzie obowiązują przepisy odrębne i ustalenia zawarte w niniejszej karcie terenu;
- 10) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: zagospodarowanie zgodne z przepisami wyszczególnionymi w pkt 9 niniejszej karty terenu;
- 11) zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
- a) dostępność drogowa: od ulicy lokalnej 10.KDL (ul. Żeglarzy), ulic dojazdowych 11.KDD, 13.KDD i od wewnętrznych;
  - b) parkingi: wg ustaleń zawartych w § 3, ust. 9,
  - c) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: wg ustaleń zawartych w § 3, ust. 9;
- 12) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu: ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

#### **6. Karta terenu 06.PU:**

- 1) powierzchnia: 0,96 ha;
- 2) przeznaczenie: **PU** - tereny obiektów produkcyjnych, składowych, magazynów i zabudowy usługowej;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) forma, detale i kolorystyka zabudowy muszą być podporządkowane celowi uzyskania harmonijnej całości zespołu urbanistycznego,
  - b) pozostałe zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego określają przepisy zawarte w § 3, ust. 4 oraz w poniższych punktach niniejszej karty terenu;
- 4) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu, pozostałe zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) wysokość zabudowy:
    - budynków do 15,0 m,
    - wiat do 6 m, innych budowli – dowolna,

- c) maksymalna wielkość terenu przeznaczanego pod zabudowę: 40%, dla funkcji produkcyjnej i magazynowej dopuszcza się 60%,
- d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 10%,
- e) forma zabudowy: wolno stojąca,
- f) geometria dachu: dachy płaskie lub spadziste do 30° o symetrycznym układzie połaci dachowych,
- g) intensywność zabudowy: maksymalna – 2,4 w tym dla kondygnacji nadziemnych 1,8; minimalna – 0,2,
- h) warunki podziału nieruchomości, parametry działek budowlanych:
  - minimalna wielkość działki: dla nowych podziałów – 1000 m<sup>2</sup>; dopuszcza się możliwość łączenia działek,
  - szerokość frontu działek: dowolna,
  - kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: dowolny,
- i) inne ustalenia: ustala się podział terenu wzdłuż linii rozgraniczających; dopuszcza się podziały wewnętrzne;

5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: wg ustaleń zawartych w § 3, ust. 8;

6) zasady ochrony środowiska i przyrody:

- a) w granicach terenu zaleca się działania mające na celu wzrost bioróżnorodności, w tym nasadzenia krzewów i drzew ozdobnych z zastosowaniem gatunków rodzimych,
- b) nasadzenia zieleni wysokiej dopuszcza się w odległości nie mniejszej niż 15 m od osi skrajnego toru sąsiadującej linii kolejowej;

7) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków i dóbr kultury współczesnej: nie dotyczy (§ 3, ust. 6);

8) zasady kształtowania przestrzeni publicznych: nie dotyczy, w granicach terenu nie występują i nie będą występowały obszary przestrzeni publicznych w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

9) sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów:

- a) teren położony jest w granicach strefy ochrony pośredniej ujęcia wód podziemnych „Rumia”, gdzie obowiązują przepisy odrębne,
- b) teren położony jest w sąsiedztwie terenów kolejowych, gdzie obowiązują przepisy odrębne i ustalenia zawarte w niniejszej karcie terenu;

10) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: zagospodarowanie zgodne z przepisami wyszczególnionymi w pkt 9 niniejszej karty terenu;

11) zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- a) dostępność drogowa: od ulicy lokalnej 10.KDL (ul. Żeglarzy), od ulicy dojazdowej 11.KDD i od dróg wewnętrznych,
- b) parkingi: wg ustaleń zawartych w § 3, ust. 9,
- c) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: wg ustaleń zawartych w § 3, ust. 9;

12) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu: ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

## 7. Karta terenu 07.PU:

- 1) powierzchnia: 1,44 ha;
- 2) przeznaczenie: **PU** - tereny obiektów produkcyjnych, składowych, magazynów i zabudowy usługowej;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- a) forma, detale i kolorystyka zabudowy muszą być podporządkowane celowi uzyskania harmonijnej całości zespołu urbanistycznego,
  - b) pozostałe zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego określają przepisy zawarte w § 3, ust. 4 oraz w poniższych punktach niniejszej karty terenu;
- 4) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
- a) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu, pozostałe zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) wysokość zabudowy:
    - budynków do 15,0 m,
    - wiat do 6 m, innych budowli – dowolna,
  - c) maksymalna wielkość terenu przeznaczonego pod zabudowę: 40%, dla funkcji produkcyjnej i magazynowej dopuszcza się 60%,
  - d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 10%,
  - e) forma zabudowy: wolno stojąca,
  - f) geometria dachu: dachy płaskie lub spadziste do 30° o symetrycznym układzie połaci dachowych,
  - g) intensywność zabudowy: maksymalna – 2,4 w tym dla kondygnacji nadziemnych 1,8; minimalna – 0,2,
  - h) warunki podziału nieruchomości, parametry działek budowlanych:
    - minimalna wielkość działki: dla nowych podziałów – 1000 m<sup>2</sup>; dopuszcza się możliwość łączenia działek,
    - szerokość frontu działek: dowolna,
    - kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: dowolny,
  - i) inne ustalenia: ustala się podział terenu wzdłuż linii rozgraniczających; dopuszcza się podziały wewnętrzne;
- 5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: wg ustaleń zawartych w § 3, ust. 8;
- 6) zasady ochrony środowiska i przyrody: w granicach terenu zaleca się działania mające na celu wzrost bioróżnorodności, w tym nasadzenia krzewów i drzew ozdobnych z zastosowaniem gatunków rodzimych;
- 7) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków i dóbr kultury współczesnej: nie dotyczy (§ 3, ust. 6);
- 8) zasady kształtowania przestrzeni publicznych: nie dotyczy, w granicach terenu nie występują i nie będą występowały obszary przestrzeni publicznych w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 9) sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów:
- a) teren położony jest w granicach strefy ochrony pośredniej ujęcia wód podziemnych „Rumia”, gdzie obowiązują przepisy odrębne,
  - b) teren znajduje się częściowo w strefie występowania kabli teletechnicznych Marynarki Wojennej, obowiązują ustalenia zawarte w § 3, ust. 7;
- 10) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: zagospodarowanie zgodne z przepisami wyszczególnionymi w pkt 9 niniejszej karty terenu;
- 11) zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
- a) dostępność drogowa: od ulicy lokalnej 10.KDL (ul. Żeglarzy), dojazdowej 12.KDD i od dróg wewnętrznych,
  - b) parkingi: wg ustaleń zawartych w § 3, ust. 9,
  - c) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: wg ustaleń zawartych w § 3, ust. 9;

12) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu: ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

#### 8. Karta terenu 08.KS:

- 1) powierzchnia: 0,43 ha;
- 2) przeznaczenie: **KS** – tereny obsługi transportu drogowego – stacja paliw;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: wg przepisów zawartych w § 3, ust. 4 oraz w poniższych punktach niniejszej karty terenu;
- 4) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) linie zabudowy: zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) wysokość zabudowy: do 6,0 m,
  - c) maksymalna wielkość terenu przeznaczonego pod zabudowę: 20% powierzchni terenu;
  - d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 10% powierzchni terenu,
  - e) forma zabudowy: wolno stojąca,
  - f) geometria dachu: dowolna,
  - g) intensywność zabudowy: maksymalna – 0,2; minimalna – 0,
  - h) warunki podziału nieruchomości, parametry działek budowlanych:
    - minimalna wielkość działki: dowolna, dopuszcza się możliwość łączenia działek,
    - szerokość frontu działek: dowolna,
    - kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: dowolny,
  - i) inne ustalenia:
    - ustala się podział terenów wzdłuż linii rozgraniczających; dopuszcza się podziały wewnętrzne,
    - zaleca się stosowanie form architektonicznych, identyfikujących i podnoszących walory architektoniczne obiektu.
- 5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: wg ustaleń zawartych w § 3, ust. 8;
- 6) zasady ochrony środowiska i przyrody: w granicach terenu zaleca się działania mające na celu wzrost bioróżnorodności;
- 7) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków i dóbr kultury współczesnej: nie dotyczy (§ 3, ust. 6);
- 8) zasady kształtowania przestrzeni publicznych: nie dotyczy, w granicach terenu nie występują i nie będą występowały obszary przestrzeni publicznych w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 9) sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów:
  - a) teren położony jest w granicach strefy ochrony pośredniej ujęcia wód podziemnych „Rumia”, gdzie obowiązują przepisy odrębne,
  - b) teren znajduje się w strefie występowania kabli teletechnicznych Marynarki Wojennej, obowiązują ustalenia zawarte w § 3, ust. 7;
- 10) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: zagospodarowanie zgodne z przepisami wyszczególnionymi w pkt 9 niniejszej karty terenu;
- 11) zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
  - a) dostępność drogowa: od ulic - zbiorczej (ul. Gen. Henryka Dąbrowskiego) poprzez istniejący zjazd, dojazdowej 12.KDD i od dróg wewnętrznych,
  - b) parkingi: wg ustaleń zawartych w § 3, ust. 9,

c) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: wg ustaleń zawartych w § 3, ust. 9;

12) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu: ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

#### **9. Karta terenu 09.KDL:**

1) powierzchnia: 0,49 ha;

2) przeznaczenie: droga publiczna;

3) klasa i nazwa ulicy: lokalna KDL 1/2, ul. Stoczniowców;

4) parametry i wyposażenie:

a) szerokość w liniach rozgraniczających: wg istniejącego wydzielenia geodezyjnego,

b) inne parametry: nie ustala się,

c) wyposażenie: obustronne chodniki, oświetlenie; dopuszcza się ścieżki rowerowe, przystanki autobusowe;

5) powiązania z układem zewnętrznym: w zakresie komunikacji drogowej – do ulicy zbiorczej (ul.Gen. Henryka Dąbrowskiego); w zakresie uzbrojenia - do układu magistralnego;

6) zasady ochrony środowiska i przyrody: odprowadzenie wód opadowych z nawierzchni utwardzonych - wg ustaleń zawartych w § 3, ust. 9;

7) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków i dóbr kultury współczesnej: nie dotyczy (§ 3, ust. 6);

8) zasady kształtowania przestrzeni publicznych: nie dotyczy, w granicach tereńu nie występują i nie będą występowały obszary przestrzeni publicznych w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

9) sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów:

a) tereny położone są w granicach strefy ochrony pośredniej ujęcia wód podziemnych „Rumia”, gdzie obowiązują przepisy odrębne,

b) tereny znajdują się częściowo w strefie występowania kabli teletechnicznych Marynarki Wojennej, obowiązują ustalenia zawarte w § 3, ust. 7;

10) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: zagospodarowanie zgodne z przepisami wyszczególnionymi w pkt 9 niniejszej karty terenu;

11) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu: ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

#### **10. Karta terenu 10.KDL:**

1) powierzchnia: 1,14 ha;

2) przeznaczenie: droga publiczna;

3) klasa i nazwa ulicy: 23.KDL: lokalna KDL1/2, ul. Żeglarzy;

4) parametry i wyposażenie:

a) szerokość w liniach rozgraniczających: 12,0 m i zgodnie z rysunkiem planu,

b) inne parametry: nie ustala się,

c) wyposażenie: planowane skrzyżowanie z ulicą zbiorczą (ul. Gen. Henryka Dąbrowskiego), obustronne chodniki, oświetlenie; dopuszcza się ścieżki rowerowe, przystanki autobusowe;

5) powiązania z układem zewnętrznym: w zakresie komunikacji drogowej - do ulicy zbiorczej (ul. Gen. Henryka Dąbrowskiego) poprzez planowane skrzyżowanie; w zakresie uzbrojenia - do układu magistralnego;

6) zasady ochrony środowiska i przyrody: odprowadzenie wód opadowych z nawierzchni utwardzonych - wg ustaleń zawartych w § 3, ust. 9;

7) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków i dóbr kultury współczesnej: nie dotyczy (§ 3, ust. 6);

- 8) zasady kształtowania przestrzeni publicznych: nie dotyczy, w granicach terenów nie występują i nie będą występowały obszary przestrzeni publicznych w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 9) sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów:
- a) teren położony jest w granicach strefy ochrony pośredniej ujęcia wód podziemnych „Rumia”, gdzie obowiązują przepisy odrębne,
  - b) fragment terenu położony jest w sąsiedztwie terenów kolejowych, gdzie obowiązują przepisy odrębne i ustalenia zawarte w niniejszej karcie terenu,
  - c) teren znajduje się częściowo w strefie występowania kabli teletechnicznych Marynarki Wojennej, obowiązują ustalenia zawarte w § 3, ust. 7;
- 10) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: zagospodarowanie zgodne z przepisami wyszczególnionymi w pkt 9 niniejszej karty terenu;
- 11) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu: ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

**11. Karta terenów 11.KDD, 12.KDD, 13.KDD, 14.KDD:**

- 1) powierzchnia: 11.KDD - 0,16 ha, 12.KDD - 0,20 ha, 13.KDD - 0,66 ha, 14.KDD - 0,25 ha;
- 2) przeznaczenie: drogi publiczne;
- 3) klasa i nazwa ulicy:
- a) 11.KDD dojazdowa KDD1/2; bez nazwy
  - b) 12.KDD dojazdowa KDD1/2; bez nazwy,
  - c) 13.KDD dojazdowa KDD1/2; bez nazwy,
  - d) 14.KDD dojazdowa KDD1/2; bez nazwy;
- 4) parametry i wyposażenie:
- a) szerokość w liniach rozgraniczających:
    - 11.KDD, 12.KDD: 12,0 m i zgodnie z rysunkiem planu,
    - 13.KDD: 10,0 m i zgodnie z rysunkiem planu,
    - 14.KDD zgodnie z wydzieleniem geodezyjnym;
  - b) inne parametry: nie ustala się,
  - c) wyposażenie: chodniki, oświetlenie; dla ulicy 11.KDD plac nawrotowy, jak na rysunku planu;
- 5) powiązania z układem zewnętrznym: w zakresie komunikacji drogowej - do ulic lokalnych; w zakresie uzbrojenia - do układu magistralnego;
- 6) zasady ochrony środowiska i przyrody: odprowadzenie wód opadowych z nawierzchni utwardzonych - wg ustaleń zawartych w § 3, ust. 9;
- 7) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków i dóbr kultury współczesnej: nie dotyczy (§ 3, ust. 6);
- 8) zasady kształtowania przestrzeni publicznych: nie dotyczy, w granicach terenów nie występują i nie będą występowały obszary przestrzeni publicznych w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 9) sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów
- a) tereny położone są w granicach strefy ochrony pośredniej ujęcia wód podziemnych „Rumia”, gdzie obowiązują przepisy odrębne,
  - b) fragment terenu 11.KDD położony jest w sąsiedztwie terenów kolejowych, gdzie obowiązują przepisy odrębne i ustalenia zawarte w niniejszej karcie terenu,

- c) teren 12.KDD znajduje się częściowo w strefie występowania kabli teletechnicznych Marynarki Wojennej, obowiązują ustalenia zawarte w § 3, ust. 7;

- 10) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: zagospodarowanie zgodne z przepisami wyszczególnionymi w pkt 9 niniejszej karty terenu;
- 11) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu: ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

## 12. Karta terenów 15.K:

- 1) powierzchnia: 0,04 ha;
- 2) przeznaczenie: **K** – teren infrastruktury technicznej – kanalizacja, rezerwowany dla przepompowni ścieków i/lub przepompowni wód opadowych;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: określają przepisy zawarte w § 3, ust. 5 oraz w poniższych punktach niniejszej karty terenu;
- 4) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) linie zabudowy: zgodnie z przepisami odrębnymi, dopuszcza się sytuowanie na granicy działki,
  - b) wysokość zabudowy: do 4,0 m,
  - c) maksymalna wielkość terenu przeznaczonego pod zabudowę: dowolna w granicach działki,
  - d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 0% powierzchni działki budowlanej,
  - e) forma zabudowy: wolno stojąca,
  - f) geometria dachu: dowolna,
  - g) intensywność zabudowy: maksymalna – 1,0; minimalna – 0,
  - h) warunki podziału nieruchomości, parametry działek budowlanych: nie dotyczy,
  - i) inne ustalenia: nie ustala się;
- 5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: nie dotyczy;
- 6) zasady ochrony środowiska i przyrody: w granicach terenu zaleca się działania mające na celu wzrost bioróżnorodności;
- 7) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków i dóbr kultury współczesnej: nie dotyczy (§ 3, ust. 6);
- 8) zasady kształtowania przestrzeni publicznych: nie dotyczy;
- 9) sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów:
  - a) teren położony jest w granicach strefy ochrony pośredniej ujęcia wód podziemnych „Rumia”, gdzie obowiązują przepisy odrębne,
  - b) teren położony jest w sąsiedztwie terenów kolejowych, gdzie obowiązują przepisy odrębne i ustalenia zawarte w niniejszej karcie terenu;
- 10) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: zagospodarowanie zgodne z przepisami wyszczególnionymi w pkt 9 niniejszej karty terenu;;
- 11) zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
  - a) dostępność drogowa: od ulicy dojazdowej 13.KDD,
  - b) parkingi: zakaz lokalizacji stanowisk postojowych,
  - c) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: wg ustaleń zawartych w § 3, ust. 9;
- 12) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu: ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

## 13. Karta terenu 38.E

- 1) powierzchnia: 0,02 ha;
- 2) przeznaczenie: E – tereny infrastruktury technicznej – elektroenergetyka, stacje transformatorowe 15/0,4 kV;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: określają przepisy zawarte w § 3, ust. 4 oraz w poniższych punktach niniejszej karty terenu;
- 4) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) linie zabudowy: zgodnie z przepisami odrębnymi, dopuszcza się sytuowanie na granicy działki,
  - b) wysokość zabudowy: do 4,0 m,
  - c) maksymalna wielkość terenu przeznaczanego pod zabudowę: dowolna w granicach działki,
  - d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 0% powierzchni działki budowlanej,
  - e) forma zabudowy: wolno stojąca,
  - f) geometria dachu: dowolna,
  - g) intensywność zabudowy: maksymalna – 1,0; minimalna – 0,
  - h) warunki podziału nieruchomości, parametry działek budowlanych: nie dotyczy,
  - i) inne ustalenia: nie ustala się;
- 5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: nie dotyczy;
- 6) zasady ochrony środowiska i przyrody: w granicach terenu zaleca się działania mające na celu wzrost bioróżnorodności;
- 7) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków i dóbr kultury współczesnej: nie dotyczy (§ 3, ust. 6);
- 8) zasady kształtowania przestrzeni publicznych: nie dotyczy;
- 9) sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów: teren położony jest w granicach strefy ochrony pośredniej ujęcia wód podziemnych „Rumia”, gdzie obowiązują przepisy odrębne;
- 10) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: zagospodarowanie zgodne z przepisami wyszczególnionymi w pkt 9 niniejszej karty terenu;
- 11) zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
  - a) dostępność drogową: od ulic lokalnej 10.KDL (ul. Żeglarzy),
  - b) parkingi: zakaz lokalizacji stanowisk postojowych,
  - c) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: wg ustaleń zawartych w § 3, ust. 9;
- 12) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu: ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

### **Rozdział 3. Przepisy końcowe**

#### **§ 5.**

Ustala się stawkę procentową w wysokości: 30%.

#### **§ 6.**

1. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Rumi.

2. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego.

Przewodniczący  
Rady Miejskiej Rumi

**Ariel Sinicki**



Załącznik Nr 2

do Uchwały Nr ..... Rady Miejskiej w Rumi

z dnia.....2018 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu  
wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 15 maja 2017 r. do 5 czerwca 2017 r.**

| L p. | Data wpływu uwagi | Nazwisko i imię lub nazwa jednostki organizacyjnej zgłaszającego uwagi | Treść uwagi   | Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga                 | Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga   | Rozstrzygnięcie Burmistrza Miasta Rumi w sprawie rozpatrzenia uwagi | Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej Rumi w sprawie rozpatrzenia uwagi | Uzasadnienie rozstrzygnięcia uwagi  |
|------|-------------------|--|---|--|--|---|--|---|
| 1.   | 2.                | 3.   | 4.  | 5.   | 6.   | 7.  | 8.   | 9.  |
| 1.   | 15.05.2017r.      | Spółdzielnia Mieszkaniowa „Janowo”                                     | Uwaga dotyczy uwzględnienia Decyzji o warunkach zabudowy Nr 77/2016 z dnia 09.01.2017 r., w tym:<br>–wysokość zabudowy do 7 kondygnacji nadziemnych,<br>–powierzchnia biologicznie czynna minimum 25% | Dz. 89/2, 89/3, 89/5, 89/7, 89/8 obr. 15 przy ul. Dąbrowskiego | _____  | _____   | _____  | Teren, którego dotyczy uwaga położony jest poza granicą obszaru objętego Etapem I uchwalania planu. Uwaga bezprzedmiotowa, do rozstrzygnięcia w II etapie   |
| 2.   | 23.05.2017r.      | Spółdzielnia Mieszkaniowa „Janowo”                                     | Wniosek o uwzględnienie drogi publicznej poprzez istniejący wjazd na działkę nr 89/2 od strony zachodniej   | Dz. 89/2   | _____  | _____   | _____  | Teren, którego dotyczy uwaga położony jest poza granicą obszaru objętego Etapem I uchwalania planu. Uwaga bezprzedmiotowa, do rozstrzygnięcia w II etapie   |
| 3.   | 31.05.2017r.      | Fabryka Kotłów „FAKO” SA   | Wyznaczyć co najmniej 50m odległości, w tym 30m pasa zieleni między projektowaną zabudową mieszkaniową a istniejącą zabudową przemysłową  | Tereny 07.MWU i 12.PU, dz. 37/9, obr. 15                       | - odległość zabudowy mieszkaniowej od terenu 12.PU nie mniejsza niż 10 m<br>- wzdłuż granicy z terenem 12.PU przewidzieć pas zieleni izolacyjno-krajobrazowej szerokości nie mniejszej niż 5 m | bezprzedmiotowa, uwzględniona                                       | bezprzedmiotowa, uwzględniona                                    | W projekcie planu zmieniono przeznaczenie działki nr 37/9 na cele usługowe - aktualny symbol terenu 02.U. W związku z tym uwagę uznaje się za bezprzedmiotową. Przeznaczenie działki nr 37/9 na cele usług nie zmienia merytorycznie dotychczasowych ustaleń projektu planu. Dotychczasowe przeznaczenie (symbol MWU) nie ustalało proporcji między funkcją mieszkaniową i usługową, czyli dopuszczało 100% usług dla działki nr 37/9 |

|    |              |   |   |   |   |  |  |   |
|----|--------------|---|---|---|---|--|--|---|
| 4. | 07.06.2017r. | p. J.Z, R.Z., M.Z.                                      | Wniosek o:<br>–zwiększenie wysokości dla terenu 05.MWU do 7 kondygnacji nadziemnych,<br>–ustanowienie miejsc parkingowych w stosunku jeden do jeden   | Dz. 4/2, 5/2, 30/4, 31/6 obr. 15          | _____   | _____  | _____  | Teren, którego dotyczy uwaga położony jest poza granicą obszaru objętego Etapem I uchwalania planu. Uwaga bezprzedmiotowa, do rozstrzygnięcia w II etapie   |
| 5. | 19.06.2017r. | p. J.Z, R.Z., M.Z.                                      | Wniosek o:<br>–dopuszczenie funkcji handlowej o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²,<br>–powierzchnię biol. czynną min. 10% i powierzchnię terenu przeznaczoną pod zabudowę do 55%,<br>–dopuszczenie zabudowy jednokondygnacyjnej i dachów płaskich,<br>–dopuszczenie panelu reklamowego 5x5m oraz pylonów reklamowych do 22 m wysokości  | Dz. 4/2, 5/2, 30/4, 31/6 obr. 15          | _____   | _____  | _____  | Teren, którego dotyczy uwaga położony jest poza granicą obszaru objętego Etapem I uchwalania planu. Uwaga bezprzedmiotowa, do rozstrzygnięcia w II etapie   |
| 6. | 14.06.2017r. | Meblomak Sp. z o.o.<br>Ul. Szkutników 2<br>84-230 Rumia | Propozycja zmiany przeznaczenia terenu 11.PU z przeznaczenia PU na MWU  | Dz. 34/7, 35/5, 52 przy ul. Szkutników 2  | _____   | _____  | _____  | Teren, którego dotyczy uwaga położony jest poza granicą obszaru objętego Etapem I uchwalania planu. Uwaga bezprzedmiotowa, do rozstrzygnięcia w II etapie   |
| 7. | 19.06.2017r. | p. L.M.   | 1)§3 pkt 5 ppkt 6 – wymaga doprecyzowania – o co się wnosi;<br>2)§3 pkt 5 ppkt 10 – zastąpić prawidłowym brzmieniem;<br>3)§3 pkt 7 ppkt 3 – zastąpić normą stanowczą;<br>4)§3 pkt 7 ppkt 4, 6 – wymagają doprecyzowania;<br>5)§3 pkt 9 ppkt 3b, ppkt 5, 6, 7 – wymagają uzupełnienia;<br>6)§3 pkt 9 ppkt 7b – wymaga doprecyzowania;<br>7)§3 pkt 9 ppkt 7d – wymaga wyjaśnienia;<br>8)Wykreślić Kartę terenu 35.E;<br>9)Zapewnić dostęp do drogi publicznej dla działek nr 60/13, 60/25, 61/5 – dwie propozycje w postaci opisowej i graficznej | Cały obszar planu oraz tereny 35.E, 11.PU | PU - tereny obiektów produkcyjnych, magazynów i zabudowy usługowej<br>E- tereny infrastruktury technicznej – elektroenergetyka, stacje transformatorowe 15/0,4 kV | 2, 8) uwzględnione;<br>1, 3-7) nieuwzględnione;<br>9) bezprzedmiotowa, dotyczy terenu poza obszarem projektu planu | 2, 8) uwzględnione;<br>1, 3-7) nieuwzględnione;<br>9) bezprzedmiotowa, dotyczy terenu poza obszarem projektu planu | Ad 1) Zapis §3 ust. 5 pkt 6w brzmieniu: <i>6) wody opadowe z powierzchni utwardzonych dróg oraz parkingów i miejsc postojowych należy zagospodarować zgodnie z przepisami odrębnymi</i> ; jest jednoznaczny i nie wymaga doprecyzowania.<br>Ad 2) Uznając zasadność uwagi usunięto zapis §3 ust. 5 pkt 10 w brzmieniu: <i>10) zaleca się, aby części podziemne budynków nie przekraczały maksymalnej wielkości terenu przeznaczonego pod zabudowę</i> .<br>Ad 3) Zapis §3 ust. 7 pkt 3 w brzmieniu: <i>3) obszar objęty planem położony jest w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 110 i planowanego do ustanowienia dla niego obszaru ochronnego - należy stosować rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne gwarantujące zabezpieczenia przed zanieczyszczeniami warstwy wodonośnej</i> ; jest jednoznaczny i nie wymaga zmiany.<br>Ad 4) Zapis ust. 9, pkt 4 w brzmieniu: <i>4) część obszaru objętego planem, określona na rysunku planu, znajduje się w strefie występowania kabli teletechnicznych Marynarki Wojennej ułożonych doziemnie i w kanalizacji kablowej; projekty inwestycji planowanych w strefach kabli i kanalizacji kablowej oraz w ich sąsiedztwie należy uzgadniać z Komendantem Zespołu Zarządzania Wsparcia Teleinformatycznego</i> |

|  |  |  |  |  |  |  |  |
|--|--|--|--|--|--|--|--|
|  |  |  |  |  |  |  | <p>w Gdyni; jest zgodny z zapisem w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego m. Rumi, z kolei zapis w Studium wynika z uzgodnienia Wojewódzkiego Sztabu Wojskowego. Pkt 6 w brzmieniu: <i>6) do zagospodarowania gruntów usytuowanych w bezpośrednim sąsiedztwie terenów kolejowych mają zastosowanie przepisy odrębne</i>; nie wymaga doprecyzowania. Obecnie obowiązujące przepisy we tym zakresie zawiera Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 7 sierpnia 2008 r. w sprawie wymagań w zakresie odległości i warunków dopuszczających usytuowanie drzew i krzewów, elementów ochrony akustycznej i wykonywania robót ziemnych w sąsiedztwie linii kolejowej, a także sposobu urządzania i utrzymywania zasłon odśnieżnych oraz pasów przeciwpożarowych (t. j. Dz. U. z dn. 17 września 2014 r., poz. 1227 z późn. zm.).</p> <p>Ad 5) Zapisy ust. 9, pkt 5, 6, 7 dotyczące zaopatrzenia w wodę, odprowadzenia ścieków sanitarnych i odprowadzenia wód opadowych nie wymagają uzupełnienia. Nie dopuszcza się rozwiązań alternatywnych. Obszar objęty planem położony jest w granicach terenu ochrony pośredniej ujęcia wód podziemnych „Rumia”.</p> <p>Ad 6) Zapis ust. 9, pkt 7 lit. b w brzmieniu: <i>z powierzchni utwardzonych dróg oraz parkingów i miejsc postojowych: zgodnie z przepisami odrębnymi</i> jest jednoznaczny i nie wymaga doprecyzowania;</p> <p>Ad 7) Projekt planu jest projektem aktu prawnego i nie zawiera wyjaśnień zawartych w nim postanowień.</p> <p>Ad 8) Uznano zasadność wniesionej uwagi i skorygowano projekt planu. Wprowadzona korekta nie zmienia ustaleń projektu planu ponieważ ustalenia projektu planu dopuszczają możliwość budowy stacji transformatorowych o ile nie naruszy to jego innych ustaleń, a także nie nakazują likwidacji stacji istniejącej. Ad 9) Teren, którego dotyczy uwaga położony jest poza granicą obszaru objętego Etapem I uchwalania planu. Uwaga bezprzedmiotowa, do rozstrzygnięcia w II etapie</p> |
|--|--|--|--|--|--|--|--|

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu  
wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 29 września 2017 r. do 19 października 2017 r.**

| L p. | Data wpływu uwagi | Nazwisko i imię lub nazwa jednostki organizacyjnej zgłaszającego uwagi | Treść uwagi  | Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga | Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga   | Rozstrzygnięcie Burmistrza Miasta Rumi w sprawie rozpatrzenia uwagi | Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej Rumi w sprawie rozpatrzenia uwagi | Uzasadnienie rozstrzygnięcia uwagi   |
|------|-------------------|--|--|--|--|---|--|--|
| 1.   | 2.                | 3.   | 4.   | 5.   | 6.   | 7.  | 8.   | 9.   |
| 1.   | 11.10.2017r.      | FAKO SA Fabryka Kotłów   | Uwaga dotyczy:<br>1) Terenu 02.U – brak dopuszczalnej odległości od terenu 04.PU, jest tylko nakaz pasa zieleni izolacyjno-krajobrazowej szerokości nie mniejszej niż 5 m. Na terenie 02.U powinna być ustalona minimalna odległość zabudowy od terenu 04.PU w celu uniknięcia wzajemnego niekorzystnego oddziaływania.<br>2) Terenu 04.PU w zakresie dopuszczalnej wysokości, wniosek o wysokość do 15 m. | Tereny 02.U i 04.PU                            | 02.U - tereny zabudowy usługowej; zakres usług - usługi nieuciążliwe<br>04.PU - tereny obiektów produkcyjnych, magazynów i zabudowy usługowej; | 1) nieuwzględniona<br>2) uwzględniona                               | 1) nieuwzględniona<br>2) uwzględniona                            | Ad 1) Uwaga dotyczy wprowadzenia istotnych ograniczeń w sposobie zagospodarowania terenu, który nie jest własnością wnoszącego uwagę. Zgodnie z art. 144 ustawy Prawo ochrony środowiska eksploatacja instalacji powodująca między innymi emisję hałasu nie powinna powodować przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem, do którego prowadzący instalację ma tytuł prawny. Zdaniem organu sporządzającego plan problem uniknięcia wzajemnego niekorzystnego oddziaływania powinien być rozwiązany w drodze porozumienia między właścicielami działek.<br>Ad 2) uznając zasadność wniesionej uwagi skorygowano zapis dotyczący wysokości zabudowy zgodnie z propozycją zawartą w uwadze. |
| 2.   | 10.10.2017r.      | p. J.M.  | Uwaga dotyczy zmiany przeznaczenia terenu Dz. 37/7, 37/8, 37/9 przy ul. Stoczniowców z usług na zabudowę wielorodzinną   | Dz. 37/7, 37/8, 37/9 przy ul. Stoczniowców     | 02.U - tereny zabudowy usługowej; zakres usług - usługi nieuciążliwe   | nieuwzględniona   | nieuwzględniona  | Uwagi nie uwzględniono ze względu na bezpośrednie sąsiedztwo działek, których dotyczy uwaga - z Fabryką Kotłów FAKO SA   |

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu  
wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 8 grudnia 2017 r. do 2 stycznia 2018 r.**

| L p. | Data wpływu uwagi | Nazwisko i imię lub nazwa jednostki organizacyjnej zgłaszającego uwagi | Treść uwagi  | Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga | Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga     | Rozstrzygnięcie Burmistrza Miasta Rumi w sprawie rozpatrzenia uwagi | Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej Rumi w sprawie rozpatrzenia uwagi | Uzasadnienie rozstrzygnięcia uwagi   |
|------|-------------------|--|--|--|--|---|--|--|
| 1.   | 2.                | 3.   | 4.   | 5.   | 6.   | 7.  | 8.   | 9.   |
| 1.   | 08.01.2018r.      | p. J.M.  | Uwaga dotyczy:<br>1)przeznaczenia dz. 37/9 przy ul. Stoczniovców pod zabudowę wielorodzinną;<br>2)lub w przypadku przeznaczenie tylko pod zabudowę usługową podwyższenia wskaźnika powierzchni zabudowy z wartości 30% do 40% i zmniejszenie powierzchni minimalnej biologicznie czynnej z 45% do wielkości 10%. | Dz. nr 37/9, teren 02.U                        | 02.U – tereny zabudowy usługowej; zakres usług – usługi nieuciążliwe | 1) nieuwzględniona<br>2) częściowo uwzględniona                     | 1) nieuwzględniona<br>2) częściowo uwzględniona                  | Ad 1) Uwagi nie uwzględniono ze względu na bezpośrednie sąsiedztwo działek, których dotyczy uwaga z Fabryką Kotłów FAKO SA.<br>Ad 2) Uznając częściowo zasadność uwagi do projektu planu wprowadzono korekty:<br>–podwyższono wskaźnik maksymalnej wielkości terenu przeznaczanego pod zabudowę do 40%,<br>–zmniejszono wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej z 45% do 20%. Różnica 10% w stosunku do wskaźników przyjętych na terenach sąsiadujących wynika z wymaganego wprowadzenia pasa zieleni izolacyjno-krajobrazowej szerokości nie mniejszej niż 5 m wzdłuż granicy z terenem 04.PU.<br>Wprowadzone korekty nie zmieniają podstawowych ustaleń projektu planu i dotyczą jedynie działki, stanowiącej własność wnoszącego uwagę. W związku z tym skorygowany projekt planu nie wymaga powtórzenia czynności, o których mowa w art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. |

Przewodniczący  
Rady Miejskiej Rumi

**Ariel Sinicki**

Załącznik Nr 3

do Uchwały Nr .....Rady Miejskiej w Rumi

z dnia.....2018 r.

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

---

**I. BUDOWA DRÓG:**

1-teren 10.KDD – budowa ulicy klasy lokalnej od ul. Stoczniowców do skrzyżowania z ul. Dąbrowskiego, w tym fragment planowanego skrzyżowania, długość ok. 800 m, powierzchnia w liniach rozgraniczających ok. 11 400 m<sup>2</sup>;

2-teren 11.KDD – budowa odcinka ulicy klasy dojazdowej z placakiem nawrotowym, długość ok. 120 m, powierzchnia w liniach rozgraniczających ok. 1640 m<sup>2</sup>;

3-teren 12.KDD – budowa odcinka ulicy klasy dojazdowej, długość ok. 80 m, powierzchnia w liniach rozgraniczających ok. 960 m<sup>2</sup>;

4-teren 13.KDD – budowa odcinka ulicy klasy dojazdowej, długość ok. 590 m, powierzchnia w liniach rozgraniczających ok. 6 600 m<sup>2</sup>.

Realizacja finansowana z budżetu gminy lub współfinansowana ze środków zewnętrznych.

**II. BUDOWA SIECI INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ:**

1-budowa i przebudowa infrastruktury technicznej w pasach drogowych;

2-teren 15.K - budowa przepompowni ścieków i/lub przepompowni wód opadowych.

Realizacja finansowana z budżetu gminy lub współfinansowana ze środków zewnętrznych.

Przewodniczący  
Rady Miejskiej Rumi

**Ariel Sinicki**

## UZASADNIENIE

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w Rumi, w obrębie 15, w rejonie ul. Dąbrowskiego, ul. Stoczniowców – ETAP I, zwany dalej „projektem planu”, został opracowany na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2017 r., poz. 1073 ze zmianami) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2017 r., poz. 1875 ze zmianami), w oparciu o Uchwałę Nr XLVI/5/2014 Rady Miejskiej Rumi z dnia 30 stycznia 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, dla obszaru położonego w Rumi, w obrębie 15, w rejonie ul. Dąbrowskiego, ul. Stoczniowców zmienioną Uchwałą Nr XXXVI/468/2017 Rady Miejskiej Rumi z dnia 29 czerwca 2017 r.

Zgodnie z uchwałą Rady Miejskiej Rumi w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu, projekt planu obejmuje obszar o powierzchni 22,55 ha. Obszar opracowania obejmuje tereny częściowo zainwestowane. Zainwestowanie koncentruje się głównie wzdłuż istniejących ulic: Stoczniowców, Żeglarzy i Kolejowej. Funkcja terenu jest zróżnicowana. Wzdłuż ul. Stoczniowców występuje zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna. Większość terenów zainwestowanych zajmują jednak firmy produkcyjne, warsztaty, hurtownie. W granicach planu znajdują się ponadto stacja paliw i pawilon handlowy „Biedronka”. Znaczna część terenu jest niezainwestowana. Fragmenty wykorzystywane są na wysypisko ziemi i gruzu.

Obszar projektu planu stanowi w większości własność prywatną. W granicach opracowania występują również tereny własności gminy, są to przede wszystkim ulice oraz teren niezainwestowany w sąsiedztwie Fabryki Kotłów „FAKO”. Ponadto w granicach planu znajdują się tereny własności gminy w wieczystym użytkowaniu.

Teren objęty projektem planu jest obszarem, który nie stanowi samodzielnej, wyodrębnionej jednostki urbanistycznej. Struktura przestrzenna tego terenu nie jest w pełni ukształtowana. Obszar jest zainwestowany jedynie częściowo i wymaga określenia czytelnego układu drogowego, który wyznaczy szkielet przyszłego zagospodarowania.

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Rumi określa generalnie funkcję omawianego terenu jako mieszkalnictwo z usługami w części terenu przylegającej do ul. Stoczniowców oraz w pozostałej części obszaru jako produkcyjno-usługowo-składową. W Studium obszar miasta podzielono na 10 jednostek strukturalnych, w odniesieniu do których przyjęto politykę przestrzenną odpowiednią do stanu zagospodarowania i predyspozycji włączonych do nich terenów. Obszar objęty planem włączony został do jednostek wielofunkcyjnych o przewadze funkcji mieszkaniowych oznaczonych literą „M” i „P”, a dokładniej do jednostki M-2 „Janowo I” i PU-1 „Janowo II”. Dla poszczególnych jednostek ustalono wskaźniki dotyczące zagospodarowania i użytkowania terenów oraz ustalenia dodatkowe w formie zasad stosowania. I tak dla jednostki M-2, gdzie leży zachodni fragment obszaru objętego planem studium ustaliło zasadę stosowania wysokości zabudowy do 12 m z zastrzeżeniem, że gabaryty nowych budynków powinny być zbliżone do zabudowy sąsiadującej, zasadę stosowania powierzchni zabudowanej do 30% powierzchni działki oraz zasadę stosowania powierzchni biologicznie czynnej min. 45%. Dla jednostki P-1, gdzie leży pozostały obszar objęty planem studium ustaliło zasadę stosowania wysokości zabudowy do 12 m, zasadę stosowania powierzchni zabudowanej do 40% powierzchni działki oraz zasadę stosowania powierzchni biologicznie czynnej min. 10%.

Wg wyjaśnienia zawartego w części tekstowej Studium, używane sformułowanie „zasada” dopuszcza lokalne odstępstwa wynikające z analiz i studiów przeprowadzanych w ramach sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego (Studium, rozdz. III, pkt 3.2). I tak, w wyniku studiów i analiz przeprowadzonych w ramach sporządzania projektu planu uznano za możliwe dokonanie nieznacznych odstępstw od ustalonych w studium zasad w zakresie wysokości zabudowy, maksymalnej wielkości terenu przeznaczonego pod zabudowę i minimalnej powierzchni biologicznie czynnej. W projekcie planu przyjęto wskaźniki, które uwzględniają stan istniejący, umożliwiają racjonalne zagospodarowanie działki i jednocześnie zapewniają temu obszarowi zrównoważony rozwój. W Prognozie oddziaływania na środowisko pozytywnie oceniono ustalenia projektu planu w zakresie powierzchni biologicznie czynnej. A zatem, biorąc pod uwagę wyjaśnienia zawarte w Studium oraz wyżej omówione analizy przeprowadzone w ramach sporządzania planu, należy stwierdzić, że przedstawiony do uchwalenia projekt planu nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Rumi uchwalonego uchwałą Nr XXI/199/2016 Rady Miejskiej Rumi z dnia 25 lutego 2016 r.

Przyjęta w projekcie planu koncepcja sposobu zagospodarowania przestrzennego tego obszaru polega przede wszystkim na:

- wytyczeniu głównej ulicy obsługującej teren (w klasie drogi lokalnej) przedłużenie ul. Żeglarzy do ul. Gen. H. Dąbrowskiego (ze skrzyżowaniem w rejonie wiaduktu kolejowego) z założeniem jej przedłużenia wzdłuż nasypu kolejowego do ul. Działkowców,
- kształtowaniu przyszłego zainwestowania w oparciu o wskaźniki zabudowy, które pozwolą na organizację estetycznej i funkcjonalnej przestrzeni miejskiej.

Projekt planu uzyskał wszystkie niezbędne uzgodnienia i opinie. Wraz z prognozą oddziaływania na środowisko był trzykrotnie wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 15 maja 2017 r. do 5 czerwca 2017 r., w dniach od 29 września 2017 r. do 19 października 2017 r. oraz w dniach od 8 grudnia 2017 r. do 2 stycznia 2018 r. Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag zawiera Załącznik Nr 2 do uchwały w sprawie uchwalenia planu.

W procesie planistycznym został zapewniony czynny udział społeczny w oparciu o ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2017 r., poz. 1073) oraz ustawę z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (t. j. Dz. U. z 2017 r., poz. 1405).

Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2–4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

W projekcie planu uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe poprzez odpowiednie zapisy.

Wymagania ochrony środowiska zostały sformułowane w oparciu o prognozę oddziaływania na środowisko. Tereny rolne i leśne nie występują w granicach projektu planu.

Obszar objęty planem nie jest objęty ochroną konserwatorską. Nie występują tu obiekty ujęte w ewidencji zabytków, a także obiekty stanowiące dobro kultury współczesnej.

W projekcie planu uwzględniono wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych poprzez odpowiednie zapisy. Niezależnie od ustaleń projektu planu potrzeby osób niepełnosprawnych zapewniają przepisy odrębne.

W projekcie planu uwzględniono walory ekonomiczne przestrzeni oraz prawo własności. Uwzględniono także potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa (zgodnie z wnioskami do planu), a także potrzeby interesu publicznego. W projekcie planu uwzględniono również potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w tym sieci szerokopasmowych poprzez odpowiednie zapisy.

Zapewniono udział społeczeństwa w pracach nad projektem planu, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej. Projekt planu po fazie uzgodnień i opiniowania został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 15 maja 2017 r. do 5 czerwca 2017 r. Zgodnie z ustawowym trybem sporządzania planów miejscowych w dniu 29 maja 2017 r. przeprowadzona została dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami. W związku uwzględnieniem części uwag projekt planu ponownie był wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 29 września 2017 r. do 19 października 2017 r. oraz od 8 grudnia 2017 r. do 2 stycznia 2018 r. W trakcie ponownych wyłożeń przeprowadzono dyskusje publiczne w dniach 17 października 2017 r. i 12 grudnia 2017 r. Zachowano jawność i przejrzystość procedur planistycznych.

Poprzez odpowiednie zapisy zapewniono odpowiednią ilość i jakość wody, do celów zaopatrzenia ludności.

Ustalając przeznaczenie terenu i określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu zważono interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

Zgodnie z przepisem artykułu 32 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: „W celu oceny aktualności studium i planów miejscowych wójt, burmistrz albo prezydent miasta dokonuje analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, ocenia

postępy w opracowywaniu planów miejscowych i opracowuje wieloletnie programy ich sporządzania w nawiązaniu do ustaleń studium, z uwzględnieniem decyzji zamieszczonych w rejestrach, o których mowa w art. 57 ust. 1-3 i art. 67, oraz wniosków w sprawie sporządzenia lub zmiany planu miejscowego”. Prezydent miasta powinien dokonać oceny zachodzących zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta przynajmniej raz w czasie kadencji rady, a następnie przekazać radzie miejskiej wyniki analiz po uzyskaniu opinii miejskiej komisji urbanistyczno-architektonicznej w celu podjęcia przez radę miejską uchwały w sprawie aktualności studium i planów miejscowych.

Niniejszy plan miejscowy jest zgodny z wynikami analizy aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Rumi oraz analizy aktualności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, zawartej w uchwale nr XXI/198/2016 przyjętej przez Radę Miejską Rumi z dnia 25 lutego 2016 r.

#### Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

Przewidywane wydatki związane z koniecznością wykupu gruntów (art. 36 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym): do wykupu na cele regulacji układu drogowego przewidziano ok. 12 600 m<sup>2</sup> gruntów.

Przewidywane wydatki związane z koniecznością budowy nowych połączeń komunikacyjnych: dla celów obsługi komunikacyjnej przewidziano budowę ok. 1,6 km nowych dróg klasy lokalnej i dojazdowej wraz z infrastrukturą techniczną oraz budowę nowego skrzyżowania projektowanej ulicy lokalnej z ul. Dąbrowskiego. Przewidziano też budowę towarzyszących nowych obiektów infrastruktury technicznej jak przepompownia wód opadowych i ścieków sanitarnych

Jednocześnie przewiduje się wpływy ze zbycia nieruchomości komunalnych na cele inwestycyjne o łącznej powierzchni 20 500 m<sup>2</sup>, a także wzrost wpływów z podatków od nieruchomości związany ze zwiększeniem powierzchni mieszkaniowej, usługowej i produkcyjno-usługowo-składowej w wyniku nowych inwestycji.

Realizacja ustaleń planu wpłynie korzystnie na uporządkowanie przestrzenne fragmentu miasta w sąsiedztwie jednego z głównych połączeń Rumi z Gdynią. Funkcjonalna i estetyczna dzielnica produkcyjno-usługowa przy wjeździe do miasta podniesie jego rangę, przyczyniając się do wzrostu atrakcyjności dla potencjalnych inwestorów. Ponadto jednym z ważniejszych skutków uchwalenia planu będzie, bez wątpienia, ożywienie ruchu budowlanego w granicach planu i wynikający stąd wzrost gospodarczy miasta. Uchwalenie planu sprzyja aktywności gospodarczej, daje miastu narzędzie kształtowania i egzekwowania ładu przestrzennego. W związku z tym, pomimo niezbędnych wydatków związanych z realizacją zapisanych jego elementów, w ogólnym bilansie uchwalenie planu jest korzystne dla szeroko pojętego interesu miasta.

Projekt uchwały przedkłada Burmistrz Miasta Rumi.