



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA POMORSKIEGO

Gdańsk, dnia 1 sierpnia 2022 r.

Poz. 2981

UCHWAŁA NR XLII/569/2022 RADY MIEJSKIEJ RUMI

z dnia 23 czerwca 2022 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, dla obszaru położonego w Rumi, w rejonie „Góry Markowca” etap II

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. 2022 r. poz. 559 ze zm.) oraz art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2022 r. poz. 503), Rada Miejska Rumi uchwała, co następuje:

Rozdział 1. **Przepisy ogólne**

§ 1. 1. Po stwierdzeniu nie naruszenia ustaleń obowiązującego Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Rumi, uchwała się II Etap miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w Rumi, w rejonie „Góry Markowca”, zwany dalej „planem”, obejmujący obszar o powierzchni ok. 8,48 ha, którego granice określono na rysunku planu.

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

3. Integralnymi częściami niniejszej 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;
- 4) dane przestrzenne, o których w art. 67a ust. 3 i ust. 5 wymienionej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stanowiące załącznik nr 4 do uchwały.

§ 2. Wyjaśnienie pojęć użytych w uchwale:

- 1) **działka budowlana** – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu przepisów o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 2) **teren** – obszar wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem cyfrowo-literowym, o określonym rodzaju przeznaczenia lub odrębnych zasadach zagospodarowania, którego przeznaczenie zostało określone w §3 oraz w odpowiedniej karcie terenu, przeznaczony także pod zieleń, układ komunikacyjny, stanowiska postojowe, sieci, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej, oraz obiekty małej architektury o ile zapisy w kartach terenu nie stanowią inaczej;
- 3) **usługi nieuciążliwe, niezakłócające 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 postojów pojazdów utrudniających dostęp do budynków mieszkalnych, powodowanie uciążliwego naruszania części wspólnych nieruchomości przez klientów usług, zakłócania ciszy nocnej itp.;
- 4) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – linia wyznaczona na rysunku i/lub w tekście planu, określająca najmniejszą dopuszczalną odległość elewacji lub części elewacji budynku od linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu; dotyczy to lokalizacji nowych oraz rozbudowy istniejących budynków; dopuszcza się wysunięcie przed tę linię takich elementów budynku jak: balkony, wykusze, loggie, zadaszenia nad wejściami, przedsionki, schody zewnętrzne, pochylnie, tarasy, które mogą wykraczać poza linię zabudowy o nie więcej niż 1,5 m oraz okapy, gzymsy, podokienniki, ryzality, które mogą wykraczać poza linię zabudowy o nie więcej niż 0,8 m; linia nie dotyczy części podziemnych obiektów budowlanych, obiektów infrastruktury technicznej oraz murów oporowych związanych z budynkiem;
- 5) **wielkość powierzchni zabudowy** - dopuszczalna wielkość powierzchni zabudowy określona w procentach, wyrażająca stosunek powierzchni zabudowy wszystkich budynków (wyznaczonej przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynku na powierzchnię terenu) zlokalizowanych na działce budowlanej lub terenie objętym inwestycją, do powierzchni tej działki; do powierzchni zabudowy nie wlicza się powierzchni obiektów budowlanych ani ich części nie wystających ponad powierzchnię terenu oraz powierzchni elementów drugorzędnych np. schodów zewnętrznych, ramp zewnętrznych, daszków, markiz, występów dachowych, oświetlenia zewnętrznego, itp., do powierzchni zabudowy nie wlicza się powierzchni zabudowy kondygnacji podziemnych w części wystających ponad powierzchnię terenu;
- 6) **wielkość powierzchni zabudowy kondygnacji podziemnych częściowo wystających ponad powierzchnię terenu** - dopuszczalna wielkość powierzchni zabudowy określona w procentach, wyrażająca stosunek powierzchni zabudowy kondygnacji podziemnych budynków częściowo wystających ponad powierzchnię terenu (wyznaczonej przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi tych kondygnacji budynku na powierzchnię terenu) zlokalizowanych na działce budowlanej lub terenie objętym inwestycją, do powierzchni tej działki;
- 7) **zabudowa kaskadowa** - zespół budynków (lub budynek o wielu częściach) posadowiony na stoku, o różnych wysokościach, planowany w ramach jednego zamierzenia inwestycyjnego, dla którego ustaloną w planie minimalną i maksymalną wysokość oraz ilość kondygnacji mierzy się dla najniższej położonego budynku (części budynku), natomiast analogiczne wysokości pozostałych budynków (części budynków) wyznacza płaszczyzna równoległa do uśrednionej powierzchni naturalnej rzeźby terenu, oddalona od tego terenu o ustaloną w planie maksymalną/minimalną wysokość;
- 8) **przepisy odrębne** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz przepisy aktów prawa miejscowego.

Rozdział 2.

Ustalenia ogólne dotyczące całego obszaru objętego planem

§ 3. 1. Ustala się podział obszaru objętego planem na 16 terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi, o różnych sposobach użytkowania i zagospodarowania zgodnie z rysunkiem planu, oznaczonych symbolami cyfrowymi i literowymi, gdzie symbole cyfrowe oznaczają kolejny numer terenu, a symbole literowe przeznaczenie terenu.

2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są ustaleniami:

- 1) granica obszaru objętego planem,
- 2) nieprzekraczalna linia zabudowy,
- 3) strefa ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego,
- 4) przeznaczenie terenów o różnych zasadach zagospodarowania, wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych zgodnie z legendą na rysunku planu oraz symbolami cyfrowo-literowymi, w tym:
 - a) MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) MN/MW - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
 - c) MN/MW/U – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren zabudowy usługowej nieuciążliwej, niezakłócającej funkcji mieszkaniowej,
 - d) MN/U – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zabudowy usługowej nieuciążliwej, niezakłócającej funkcji mieszkaniowej,
 - e) ZP – tereny zieleni urządzonej, tereny usług związanych z rekreacją i sportem,
 - f) ZP/U – tereny zieleni urządzonej, terenu usług turystyki, sportu, rekreacji, gastronomii,
 - g) KDD – tereny dróg dojazdowych,
 - h) KDX – tereny publicznych ciągów pieszo-jezdných,
- 5) wymiarowane odległości mierzone w metrach.

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

4. 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 może być ono 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.

5. Na całym obszarze planu dopuszcza się lokalizację dojazdów, parkingów, podziemnych i naziemnych obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, niezbędnych do prawidłowego funkcjonowania urządzeń i sieci wymienionych w §12, a także inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej. Na potrzeby tych obiektów i urządzeń dopuszcza się wydzielenie działek o dowolnych parametrach i możliwość sytuowania zabudowy na granicy działki.

6. Dopuszcza się podziały działek korygujące i porządkujące niezależnie od ustaleń planu.

7. Ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty określonej w art. 36 ust. 4 w wysokości 30%.

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

- 1) kształtowanie struktury przestrzennej poprzez planowanie zagospodarowania w dostosowaniu do walorów środowiska, a w szczególności:
 - a) terenów zieleni – dostosowanie sposobu zagospodarowania terenu do walorów krajobrazowych,
 - b) obszaru przekształceń funkcjonalnych i przestrzennych w zakresie zmiany w dotychczasowym użytkowaniu terenu na zagospodarowanie o funkcjach i parametrach ustalonych w planie,
- 2) zagospodarowanie części terenu nie może ograniczać możliwości zagospodarowania pozostałej jego części, zgodnego z zasadami ustalonymi w niniejszej uchwale,
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustalone dla poszczególnych terenów obejmują:
 - a) intensywność zabudowy,
 - b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki albo terenu,
 - c) powierzchnię biologicznie czynną,
 - d) nieprzekraczalne linie zabudowy,

- e) minimalną odległość między nadziemnymi kondygnacjami budynków usytuowanymi na jednej działce budowlanej,
- f) minimalną wielkość nowo wydzielonej działki budowlanej,
- g) wysokość zabudowy,
- h) geometrię dachu,
- i) formę zabudowy.

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

- 1) dopuszcza się usunięcie drzew lub krzewów zgodnie z przepisami odrębnymi; ewentualną wycinkę drzew powinno przeprowadzać się poza okresem lęgowym ptaków;
- 2) planowane zagospodarowanie terenu nie może stanowić źródła zanieczyszczeń dla środowiska gruntowo-wodnego;
- 3) ustala się zachowanie w możliwie maksymalnym stopniu powierzchni biologicznie czynnej – minimalną powierzchnię biologicznie czynną określono w kartach terenów;
- 4) wody opadowe z powierzchni utwardzonych dróg oraz parkingów i miejsc postojowych należy zagospodarować zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) 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) zakaz wznoszenia obiektów liniowych uniemożliwiających migrację zwierząt oraz powiązanie ekologiczne pomiędzy terenami zielonymi, z wyjątkiem budowli inżynierskich niezbędnych w przypadku konieczności wzmocnienia stateczności skarp.

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

- 1) na obszarze objętym planem znajduje się strefa ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, ujętego w wojewódzkiej ewidencji zabytków archeologicznych, oznaczona na rysunku planu; wszelkie prace naruszające strukturę gruntu wymagają przeprowadzenia badań archeologicznych na zasadach określonych przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.
- 2) na obszarze objętym planem znajdują się zabytki wpisane do Gminnej Ewidencji Zabytków prowadzonej przez Burmistrza Miasta Rumi; rodzaj i zakres ochrony ustalono w odpowiednich kartach terenu.

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

- 1) zasady kształtowania przestrzeni publicznych na terenach publicznych:
 - a) przestrzeń publiczną aranżować w sposób zapewniający warunki publicznej aktywności, m.in. poprzez czytelną organizację ciągów pieszych, rowerowych, placów; wyposażanie przestrzeni w obiekty rekreacyjne, urządzoną zielenią; zapewnienie odpowiedniego oświetlenia przestrzeni,
 - b) kształtowanie przestrzeni publicznych poprzez podkreślenie ich walorów, a w szczególności wydobycie walorów środowiska przyrodniczego.

2. W obszarze planu nie występują **obszary przestrzeni publicznej**, w rozumieniu przepisów o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 8. 1. Obszar planu znajduje się w następujących terenach podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych:

- 1) obszar Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP): nr 111 Subniecka Gdańska,
- 2) strefa ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego.

2. W obszarze planu występują tereny o zróżnicowanej rzeźbie i znacznych spadkach, zagrożone osuwaniem się mas ziemnych, będące w odległości od ok. 60 m od aktywnego osuwiska na działce 150/7 (poza granicami planu), dla którego Państwowy Instytut Geologiczny założył kartę dokumentacyjną osuwiska nr 22-15-021-A1.

3. W obszarze planu nie występują:

- 1) tereny zagrożone powodzią,
- 2) tereny górnicze.

4. Obszar opracowania planu, znajduje się w granicach terenu który jest w trakcie sporządzania audytu krajobrazowego, do czasu jego uchwalenia brak jest przesłanek do ustalenia krajobrazów priorytetowych;

5. Teren planu znajduje się w planowanym do ustanowienia obszarze ochronnym Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 110 - Pradolina Kaszuby i rzeka Reda, umieszczonym w aktualnym Planie gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Wisły.

§ 9. Ustala się szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- 1) obszar planu znajduje się w terenie o zróżnicowanej rzeźbie i znacznych spadkach zagrożonych osuwaniem mas ziemnych, na którym zainwestowanie budowlane oraz posadowienie obiektów budowlanych jest możliwe na warunkach wynikających z dokumentacji geologiczno-inżynierskiej, inwestycje budowlane w terenie zagrożonym osuwaniem mas ziemnych wymagają zabezpieczenia stateczności skarpy, oraz monitoringu ruchów osuwiskowych zbocza podczas wznoszenia, użytkowania i rozbiórki obiektów budowlanych,
- 2) zagospodarowanie na stokach należy kształtować w nawiązaniu do naturalnej rzeźby terenu, kaskadowo, zgodnie z warunkami szczegółowymi określonymi w kartach terenów, należy zabezpieczyć skarpy aby przy realizacji i eksploatacji zagospodarowania nie doszło do uruchomienia ruchów masowych,
- 3) zagospodarowanie obszaru objętego planem powinno uwzględniać potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa, w tym dostęp do nieskażonej wody pitnej i technologicznej oraz słyszalności akustycznej syreny alarmowej, włączonej do scentralizowanego radiowego systemu alarmowego dla miasta,
- 4) dla istniejących i projektowanych sieci gazowych wyznaczane są strefy, w których nie wolno wznosić obiektów budowlanych, urządzać składów i magazynów oraz podejmować działań mogących spowodować uszkodzenie gazociągu podczas jego użytkowania; w strefach tych zabronione jest sadzenie drzew; wymagania w zakresie stref zawarte są w przepisach odrębnych,
- 5) przez obszar planu przebiegają fragmenty linii napowietrznych SN-15kV, wzdłuż których obowiązuje pas ochrony funkcyjnej, zagospodarowanie w pasie ochrony funkcyjnej od linii napowietrznej 15 kV należy uzgodnić z jej zarządcą,
- 6) na całym obszarze planu należy zapewnić ochronę przeciwpożarową na podstawie przepisów odrębnych, ze szczególnym uwzględnieniem przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę do zewnętrznego gaszenia pożaru, dróg pożarowych i placów manewrowych oraz odległości między budynkami zachowujących bezpieczeństwo pożarowe w myśl przepisów odrębnych,
- 7) w obszarze planu obowiązują ograniczenia lub zakazy w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw, wynikające z przepisów odrębnych.

§ 10. 1. Na całym obszarze planu ustala się zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna szerokość frontu działki – dowolna,
- 2) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek – dowolna,
- 3) kąt nachylenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – dowolny.

2. W obszarze planu nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. W przypadku scalenia i podziału nieruchomości na wniosek właścicieli lub użytkowników wieczystych podział na działki budowlane powinien być zgodny z wymaganiami określonymi w kartach terenów w odniesieniu do warunków podziału nieruchomości i parametrów nowo wydzielanych działek budowlanych.

4. Wielkość nowo wydzielonych działek budowlanych zawierają ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów.

5. Dopuszcza się wydzielanie nowych działek dla dróg wewnętrznych, dojazdów i infrastruktury technicznej, celem powiększenia sąsiedniej nieruchomości lub regulacji granic istniejących działek przyjmując inne parametry, niż zawarte w ustaleniach szczegółowych – na podstawie przepisów odrębnych.

6. Dopuszcza się łączenie działek.

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

- 1) powiązanie komunikacyjne obszaru objętego planem z układem zewnętrznym: w oparciu o ulice Młyńską i Podgórną, Leśną, Wałową, oraz nowo projektowaną ulicę na terenach KDD.
- 2) dostępność drogową: przez istniejący i projektowany układ komunikacyjny, w tym poza granicami planu, bezpośrednio lub pośrednio,
- 3) należy zapewnić drogi pożarowe dla obiektów projektowanych na obszarze planu zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 4) dopuszcza się realizację dojazdów, ciągów pieszo-jezdnych, rowerowych, pieszo-rowerowych i pieszych na całym obszarze planu.
- 5) dopuszcza się dostępność do dróg publicznych poprzez ustanowienie odpowiednich służebności drogowych niezależnie od ustaleń planu;

2. Dla całego obszaru planu ustala się obowiązek zapewnienia ilości stanowisk postojowych według następujących wskaźników:

- 1) ustala się minimalne wskaźniki parkingowe do obliczenia zapotrzebowania inwestycji na miejsca postojowe dla samochodów osobowych:
 - a) budynki mieszkalne jednorodzinne: 2 mp / 1 mieszkanie,
 - b) budynki mieszkalne wielorodzinne: 1,2 mp/ 1 mieszkanie,
 - c) obiekty handlu o powierzchni sprzedaży do 50 m²: 2 mp/ 1 lokal
 - d) obiekty handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 50 m²: 3 mp / 100 m² pow. użytkowej,
 - e) usługi gastronomii: 2 mp / 10 miejsc konsumpcyjnych,
 - f) usługi biurowe i administracyjne (biura, urzędy, poczty, banki): 3 mp / 100 m² powierzchni użytkowej,
 - g) usługi rzemiosła: - o powierzchni użytkowej do 50 m² - 1 mp, - o powierzchni użytkowej powyżej 50m² - 3 mp / 100 m² powierzchni użytkowej,
 - h) gabinety lekarskie: - o powierzchni użytkowej do 50 m² - 1 mp, - o powierzchni użytkowej powyżej 50m² - 3 mp / 100 m² powierzchni użytkowej,
 - i) obiekty turystyki (hotele, pensjonaty, motele, itp.) - 5 mp/10 łóżek;
 - j) dla terenów zabudowy usługowej innej niż wymienione w pkt 1 lit. c-i; 3 miejsca postojowe dla samochodów osobowych na 100 m² powierzchni użytkowej usług;
- 2) minimalny udział stanowisk postojowych przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:
 - a) dla zabudowy jednorodzinnej: 0%,
 - b) dla zabudowy wielorodzinnej: 4% mp, min. 1 mp ogólnodostępne,
 - c) dla obiektów usługowych i handlowych o powierzchni użytkowej powyżej 50 m²: 10% mp, min. 1 mp,
 - d) dla miejsc do parkowania - stanowisk postojowych zlokalizowanych na drogach publicznych oraz w strefach ruchu – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) sposób realizacji stanowisk postojowych - w granicach terenu objętego inwestycją o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej,

4) dopuszcza się hale garażowe w kondygnacjach przyziemnych i podziemnych, dopuszcza się garaże wolnostojące i dobudowane dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, dopuszcza się garaże z miejscami zależnymi - tzw. "rodzinne", (dwustanowiskowe, np. dostępne amfiladowo, z jedną bramą wjazdową) w budynkach do 6 lokali mieszkalnych zabudowy wielorodzinnej, które wlicza się do bilansu miejsc postojowych określonych w ust 2 pkt 1 lit b.

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

- 1) obsługę w zakresie uzbrojenia i wyposażenia w media terenów i budynków obszaru planu zapewnią istniejące, rozbudowywane i projektowane sieci systemów uzbrojenia technicznego,
- 2) dopuszcza się budowę sieci uzbrojenia technicznego poza terenami pasów drogowych na zasadach określonych w przepisach odrębnych.
- 3) parametry określone w kartach terenu w ust.3 i ust 4. nie dotyczą obiektów infrastruktury technicznej, dla których stosuje się parametry wynikające z zastosowanej technologii.

2. Dla całego obszaru planu ustala się:

- 1) w zakresie zaopatrzenia w wodę do celów bytowych i przeciwpożarowych:
 - a) obowiązek zaopatrzenia w wodę do celów bytowych z miejskiej sieci wodociągowej,
 - b) przy rozbudowie i modernizacji sieci wodociągowej – obowiązek uwzględnienia wymogów dotyczących przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę, a w szczególności lokalizacji hydrantów przeciwpożarowych,
- 2) w zakresie odprowadzania ścieków:
 - a) obowiązek odprowadzania ścieków bytowo-gospodarczych do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej,
- 3) w zakresie zagospodarowania wód opadowych:
 - a) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na warunkach UM Rumi,
 - b) wody opadowe z dachów mogą być odprowadzane do powierzchniowych zbiorników retencyjnych, stanowiących elementy zagospodarowania terenów rekreacyjnych, w postaci stawów, sadzawek, cieków wodnych, kaskad, itp.,
 - c) w celu wydłużenia czasu odpływu i ograniczenia wielkości odpływu wód opadowych i roztopowych, zaleca się zagospodarowanie terenu uwzględniające infiltrację wód opadowych poprzez wszelkiego rodzaju przepuszczalne powierzchnie chłonne, umożliwiające wsiąkanie/wykorzystanie zgromadzonych wód przez rośliny (np. ogrody deszczowe itp.);
- 4) w zakresie zaopatrzenia w gaz sieciowy:
 - a) zaopatrzenie w gaz za pośrednictwem istniejących i projektowanych gazociągów na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
 - b) dopuszcza się rozbudowę i przebudowę sieci gazowej i budowę nowych przyłączy do niej, w każdym terenie po uprzednim uzgodnieniu lokalizacji sieci z właścicielem terenu,
- 5) w zakresie zaopatrzenia w ciepło:
 - a) z projektowanej sieci ciepłowniczej, z kotłowni lokalnych lub ze źródeł indywidualnych w oparciu o nieemisyjne czynniki grzewcze,
 - b) ze źródeł odnawialnych (np. w oparciu o energię słoneczną, itp.),
- 6) w zakresie zasilania w energię elektryczną:
 - a) zasilanie z istniejących i projektowanych sieci elektroenergetycznych, na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
 - b) rozbudowę, przebudowę oraz budowę nowych sieci elektroenergetycznych, kablowych oraz napowietrznych, w każdym terenie po uprzednim uzgodnieniu lokalizacji sieci z właścicielem terenu,
 - c) usunięcie wszelkich kolizji istniejącej sieci elektroenergetycznej z obiektami projektowanymi odbywa się w porozumieniu z zarządcą sieci,
 - d) dopuszcza się budowę nowych stacji transformatorowych bezpośrednio przy granicach działki,

7) w zakresie gospodarki odpadami stałymi:

- a) gromadzenie i usuwanie odpadów w ramach zorganizowanego miejskiego systemu zbierania i usuwania odpadów stałych - zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,
- b) zabezpieczenie możliwości segregowania odpadów w miejscu zbiórki, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,

8) w zakresie obsługi telekomunikacyjnej:

- a) budowę i rozbudowę linii teletechnicznych w formie sieci kablowych lub bezprzewodowych – zgodnie z przepisami odrębnymi,
- b) budowę stacji bazowych telefonii komórkowej - zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Ciśnienie wody w istniejącej sieci wodociągowej jest niedostateczne do zaopatrzenia w wodę obiektów budowlanych zlokalizowanych na wysokości powyżej rzędnej 52 m n.p.m., zgodnie z przepisami odrębnymi należy zastosować odpowiednie urządzenia techniczne, zapewniające wymaganą jego wielkość w instalacji wodociągowej w budynku.

Rozdział 3.

Ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów – karty terenów

§ 13. 1. Ustalenia szczegółowe dla terenu **01.ZP/U** o powierzchni 2,02ha.

2. Przeznaczenie terenu: tereny zieleni urządzonej, tereny usług turystyki, sportu, rekreacji, gastronomii, dopuszcza się urządzenia sportu i rekreacji, dopuszcza się wewnętrzne drogi, ciągi piesze i pieszo-jezdne.

3. Parametry i wskaźniki oraz zasady zagospodarowania terenu:

- 1) intensywność zabudowy: minimalna: nie ustala się, maksymalna: 0,45,
- 2) wielkość powierzchni zabudowy: maksymalna 15%,
- 3) wielkość powierzchni zabudowy kondygnacji podziemnych częściowo wystających ponad powierzchnię terenu: nie dotyczy
- 4) powierzchnia biologicznie czynna: minimalna 75%;
- 5) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu oraz zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 6) odległości między kondygnacjami nadziemnymi budynków na jednej działce zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 7) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: nie ustala się,

4. Zasady kształtowania zabudowy:

- 1) wysokość zabudowy:
 - a) dla wieży widokowej na „Wzgórzu Markowca” - minimalna: 12m, maksymalna: nie ustala się,
 - b) dla pozostałej zabudowy - minimalna: nie ustala się, maksymalna: 12m (maksymalnie trzy kondygnacje nadziemne; dopuszcza się kondygnacje podziemne);
- 2) geometria dachu: dowolna z wyłączeniem dachów stromych o kącie nachylenia połaci powyżej 45 stopni,
- 3) forma zabudowy: wolnostojąca,
- 4) dopuszcza się:
 - urządzenia parkowe, sportowe, rekreacyjne, itp.
 - oświetlenie terenu według indywidualnych uwarunkowań.

5. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: zgodnie z § 4.

6. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu zgodnie z §5, z zastrzeżeniem: wprowadzić ochronę zachowawczą drzew z dopuszczeniem wycinki na obszarach:

- a) ograniczonych nieprzekraczalnymi liniami zabudowy,

- b) urządzonych ciągów komunikacji pieszej i kołowej,
- c) niezbędnych urządzeń i budowli sieciowej infrastruktury technicznej.

7. Zasady kształtowania krajobrazu:

- 1) nakaz kształtowania zagospodarowania terenu z maksymalnym zachowaniem krajobrazu naturalnego,
- 2) kształtowanie zieleni w oparciu o rodzime gatunki roślin, utrzymanie zieleni istniejącej,
- 3) wydobycie i podkreślenie walorów „Wzgórza Markowca” poprzez zastosowanie dominanty w postaci wieży widokowej, oraz ciągów spacerowych włączonych w ogólną sieć komunikacji pieszej z ulic Wałowej oraz Młyńskiej

8. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

- a) teren częściowo leży w strefie ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego - zgodnie z rys. planu - zasady ochrony zgodnie z § 6.
- b) na terenie (dz. 404/15, obr 0019 Rumia) znajdują się dwa obiekty wpisane do Gminnej Ewidencji Zabytków prowadzonej przez Burmistrza Miasta Rumi: GEZ A-36 Bateria Przeciwlotnicza, oraz GEZ A-37 Stanowisko Kierowania Ogniem Baterii Przeciwlotniczej – do zachowania, dopuszcza się przywrócenie stanu pierwotnego obiektów oraz ich adaptację na funkcje usługowe, na szczycie wzgórza zwanego "Wzgórzem Markowca" należy usytuować w formie wizualnej informację na temat historii oraz pierwotnego przeznaczenia obiektów,
- c) wszelkie działania inwestycyjne związane z obiektami zabytkowymi należy realizować w oparciu o przepisy dotyczące ochrony i opieki nad zabytkami.

9. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: zgodnie z §7.

10. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów: zgodnie z § 8.

11. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: zgodnie z § 9, oraz:

- a) na terenach zielonych położonych poza obszarami ograniczonymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy dopuszcza się biologiczne metody przeciwdziałania erozji zbczcy; dopuszcza się inne metody przeciwdziałania erozji zbczcy pod warunkiem zamaskowania zielenią,
- b) na obszarach położonych poza obszarami ograniczonymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy ustala się ograniczenie niwelacji wyłącznie do potrzeb związanych z:

- niezbędną obsługą komunikacyjną,
- obszarami sportowo-rekreacyjnymi,

12. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- dostępność drogowa z terenu 14.KDD
- dopuszcza się ciągi piesze, pieszo jezdne, ścieżki rowerowe, drogi wewnętrzne,

13. Zasady modernizacji rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej - zgodnie z § 12.

14. Sposoby tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu oraz zasady lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych: zakazuje się tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu oraz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych.

§ 14. 1. Ustalenia szczegółowe dla terenu 02.ZP o powierzchni 0,73 ha.

2. Przeznaczenie terenu: tereny zieleni urządzonej, dopuszcza się urządzenia sportu i rekreacji, dopuszcza się wewnętrzne drogi, ciągi piesze i pieszo-jezdne.

3. Parametry i wskaźniki oraz zasady zagospodarowania terenu:

- 1) intensywność zabudowy: nie dotyczy,

2) wielkość powierzchni zabudowy:

a) zakaz zabudowy poza:

- obiektami i urządzeniami infrastruktury technicznej o wielkości powierzchni zabudowy i formach architektonicznych wynikających z technologii,
- urządzeniami sportu i rekreacji - nie więcej niż 10%,

3) wielkość powierzchni zabudowy kondygnacji podziemnych częściowo wystających ponad powierzchnię terenu: nie dotyczy,

4) powierzchnia biologicznie czynna: minimalna 80%,

5) linie zabudowy: nie dotyczy,

6) odległości między kondygnacjami nadziemnymi budynków na jednej działce budowlanej: nie dotyczy,

7) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych:

- nie ustala się,

4. Zasady kształtowania zabudowy:

1) wysokość zabudowy: nie dotyczy,

2) geometria dachu: nie dotyczy,

3) forma zabudowy: nie dotyczy,

4) dopuszcza się:

- urządzenia parkowe, sportowe, rekreacyjne, itp.
- oświetlenie według indywidualnych uwarunkowań.

5. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: zgodnie z § 4.

6. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: zgodnie z §5.

7. Zasady kształtowania krajobrazu:

- 1) nakaz kształtowania zagospodarowania terenu z maksymalnym zachowaniem krajobrazu naturalnego,
- 2) kształtowanie zieleni w oparciu o rodzime gatunki roślin, utrzymanie zieleni istniejącej.

8. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

- fragment terenu w południowo wschodniej części leży w strefie ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego - zgodnie z rys. planu,
- zasady ochrony zgodnie z § 6.

9. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: zgodnie z §7.

10. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów: zgodnie z § 8.

11. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu zgodnie z § 9 oraz:

- a) dopuszcza się biologiczne metody przeciwdziałania erozji zboczy; dopuszcza się inne metody przeciwdziałania erozji zboczy pod warunkiem zamaskowania zielenią,
- b) ustala się ograniczenie niwelacji wyłącznie do potrzeb związanych z:
 - niezbędną obsługą komunikacyjną,
 - niezbędną infrastrukturą techniczną.

12. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

- dostępność drogowa z terenów 12.KDX i 13.KDX

- dopuszcza się wewnętrzne drogi, ciągi piesze i pieszo-jezdne,
- zakaz sytuowania miejsc postojowych w terenie.

13. Zasady modernizacji rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej - zgodnie z § 12.

14. Sposoby tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu oraz zasady lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych:

- a) zakazuje się tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu oraz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych.

§ 15. 1. Ustalenia szczegółowe dla terenu **03.MN** o powierzchni 0,69 ha.

2. Przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, dopuszcza się zabudowę uzupełniającą w postaci wolno stojących i dobudowanych budynków gospodarczych, garaży, altan itp., dopuszcza się usługi nieuciążliwe w lokalach użytkowych wydzielonych zgodnie z przepisami dotyczącymi budynków jednorodzinnych.

3. Parametry i wskaźniki oraz zasady zagospodarowania terenu:

1) intensywność zabudowy:

- minimalna 0,1;
- maksymalna 1,25 – w tym 0,7 dla kondygnacji nadziemnych i 0,55 dla kondygnacji podziemnych.

2) wielkość powierzchni zabudowy: maksymalna 20%,

3) wielkość powierzchni zabudowy kondygnacji podziemnych częściowo wystających ponad powierzchnię terenu: maksymalna 24%,

4) powierzchnia biologicznie czynna: minimalna 45%,

5) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu oraz zgodnie z przepisami odrębnymi,

6) między nadziemnymi kondygnacjami budynków usytuowanymi na jednej działce budowlanej ustala się minimalną odległość nie mniejszą niż 6 m, oraz zgodnie z przepisami odrębnymi.

7) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych:

- nie mniejsza niż 1000 m²,
- dla istniejących działek, nie spełniających ustalonych parametrów, dopuszcza się realizację zabudowy, z uwzględnieniem warunków ustalonych w planie,
- dopuszcza się inną wielkość nowo wydzielonych działek stosownie do ustaleń zawartych w §3 ust 5.

4. Zasady kształtowania zabudowy:

1) wysokość zabudowy:

- do 10 m,
- do trzech kondygnacji nadziemnych, do dwóch kondygnacji podziemnych,

2) geometria dachu – dachy płaskie, dachy strome symetryczne o kącie nachylenia połaci 30°-45°,

3) forma zabudowy – dowolna z wykluczeniem szeregowej, dopuszcza się zabudowę kaskadową,

4) parametry zabudowy o funkcji towarzyszącej – dopuszcza się 1 kondygnacyjne budynki garażowe, gospodarcze, wiaty i altany, itp., wolno stojące lub dobudowane, o powierzchni zabudowy do 50 m², o wysokości do 5 m, z zastosowaniem formy i detalu architektonicznego spójnych kompozycyjnie z pozostałą zabudową na działce;

5. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: zgodnie z §4.

6. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: zgodnie z §5.

7. Zasady kształtowania krajobrazu :

- 1) kształtowanie zabudowy w oparciu o utrzymanie jednolitego charakteru w zakresie formy, detalu oraz kolorystyki,
- 2) kształtowanie zieleni w oparciu o rodzime gatunki roślin, z utrzymaniem zieleni wysokiej oraz stosowanie tradycyjnych form zieleni, w tym ogrodów przydomowych.

8. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej - nie dotyczy.

9. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: zgodnie z §7.

10. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów - zgodnie z § 8.

11. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu - zgodnie z § 9 oraz:

a) w projekcie budowlanym przewidzieć sposób zabezpieczenia gruntu przed ruchami masowymi ziemi,

12. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji – dostępność drogowa z terenu 16.KDD oraz z ulicy Młyńskiej (poza granicami planu), pozostałe zasady zgodnie z § 11 niniejszej uchwały.

13. Zasady modernizacji rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej - zgodnie z § 12.

14. Sposoby tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu oraz zasady lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych:

- a) zakazuje się tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu oraz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych.
- b) zakaz nie dotyczy tymczasowych obiektów budowlanych realizowanych na terenie objętym pozwoleniem na budowę w zakresie i terminie niezbędnym dla prowadzonych prac budowlanych.

§ 16. 1. Ustalenia szczegółowe dla terenu 04.MN/MW/U o powierzchni 1,34 ha.

2. Przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, tereny zabudowy usługowej nieuciążliwej, niezakłócającej funkcji mieszkaniowej; dopuszcza się zabudowę uzupełniającą w postaci wolno stojących i dobudowanych budynków gospodarczych, garaży, altan itp.

3. Parametry i wskaźniki oraz zasady zagospodarowania terenu:

1) intensywność zabudowy:

- minimalna 0,1;

- maksymalna 1,25 – w tym 0,7 dla kondygnacji nadziemnych i 0,55 dla kondygnacji podziemnych,

2) wielkość powierzchni zabudowy: maksymalna 25%, przy czym nie więcej niż 250 m² w części nadziemnej dla jednego budynku mieszkalnego lub mieszkalno-usługowego,

3) wielkość powierzchni zabudowy kondygnacji podziemnych w części wystających ponad powierzchnię terenu: maksymalna 33,5%

4) powierzchnia biologicznie czynna: minimalna 35%,

5) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu oraz zgodnie z przepisami odrębnymi,

6) między nadziemnymi kondygnacjami budynków usytuowanymi na jednej działce budowlanej ustala się minimalną odległość nie mniejszą niż 6 m, oraz zgodnie z przepisami odrębnymi,

7) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych:

- nie mniejsza niż 1000 m²,

- dla istniejących działek, nie spełniających ustalonych parametrów, dopuszcza się realizację zabudowy, z uwzględnieniem warunków ustalonych w planie,

- dopuszcza się inną wielkość nowo wydzielonych działek stosownie do ustaleń zawartych w §3 ust 5.

4. Zasady kształtowania zabudowy:

- 1) wysokość zabudowy:
 - do 11,5 m,
 - do trzech kondygnacji nadziemnych, do dwóch kondygnacji podziemnych,
- 2) geometria dachu – dachy płaskie lub dachy strome symetryczne o kącie nachylenia połaci 30°-45°, dopuszcza się na dachach stromych lukarny o powierzchni nie przekraczającej połowy całej powierzchni rzutu połaci dachowej
- 3) forma zabudowy – dowolna z wyjątkiem zabudowy szeregowej, dopuszcza się zabudowę kaskadową,
- 4) parametry zabudowy o funkcji towarzyszącej – dopuszcza się 1 kondygnacyjne budynki garażowe, gospodarcze, wiaty i altany, itp., wolno stojące lub dobudowane, o powierzchni zabudowy do 50 m², o wysokości do 5 m, z zastosowaniem formy i detalu architektonicznego spójnych kompozycyjnie z pozostałą zabudową na działce;
5. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: zgodnie z §4.
6. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: zgodnie z §5.
7. Zasady kształtowania krajobrazu :
 - 1) kształtowanie zabudowy w oparciu o utrzymanie jednolitego charakteru w zakresie formy, detalu oraz kolorystyki,
 - 2) harmonijne kształtowanie nowej architektury na podstawie indywidualnych, spójnych koncepcji obejmujących całe zamierzenie inwestycyjne, zachowanie skali zabudowy wpisanej w krajobraz,
 - 3) kształtowanie zieleni w oparciu o rodzime gatunki roślin, z utrzymaniem zieleni wysokiej.
8. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:
 - zasady ochrony zgodnie z § 6.
 9. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: zgodnie z §7.
 10. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów - zgodnie z § 8.
 11. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu – zgodnie z § 9 oraz:
 - a) na obszarach położonych poza obszarami ograniczonymi maksymalnymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy dopuszcza się biologiczne metody przeciwdziałania erozji zbcoczy; dopuszcza się inne metody przeciwdziałania erozji zbcoczy pod warunkiem zamaskowania zielenią,
 12. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji – dostępność drogowa z ulicy Leśnej, Wałowej i Podgórznej (poza granicami planu), oraz terenu 14.KDD, pozostałe zasady zgodnie z § 11 niniejszej uchwały.
 13. Zasady modernizacji rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej - zgodnie z § 12.
 14. Sposoby tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu oraz zasady lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych:
 - a) zakazuje się tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu oraz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych.
 - b) zakaz nie dotyczy tymczasowych obiektów budowlanych realizowanych na terenie objętym pozwoleniem na budowę w zakresie i terminie niezbędnym dla prowadzonych prac budowlanych.
- § 17. 1. Ustalenia szczegółowe dla terenu **05.MN/U** o powierzchni 0,54ha.
 2. Przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tereny zabudowy usługowej nieuciążliwej, niezakłócającej funkcji mieszkaniowej; dopuszcza się zabudowę uzupełniającą w postaci wolno stojących i dobudowanych budynków gospodarczych, garaży, altan itp.
 3. Parametry i wskaźniki oraz zasady zagospodarowania terenu:

1) intensywność zabudowy:

- minimalna 0,1;
- maksymalna 1,25 – w tym 0,6 dla kondygnacji nadziemnych i 0,65 dla kondygnacji podziemnych.

2) wielkość powierzchni zabudowy: maksymalna 20%, przy czym nie więcej niż 180 m² w części nadziemnej dla jednego budynku,

3) wielkość powierzchni zabudowy kondygnacji podziemnych częściowo wystających ponad powierzchnię terenu: 0%

4) powierzchnia biologicznie czynna: minimalna 40%,

5) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu oraz zgodnie z przepisami odrębnymi,

6) między nadziemnymi kondygnacjami budynków usytuowanymi na jednej działce budowlanej ustala się minimalną odległość nie mniejszą niż 6 m, oraz zgodnie z przepisami odrębnymi,

7) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych:

- nie mniejsza niż 1000 m²,
- dla istniejących działek, nie spełniających ustalonych parametrów, dopuszcza się realizację zabudowy, z uwzględnieniem warunków ustalonych w planie,
- dopuszcza się inną wielkość nowo wydzielonych działek stosownie do ustaleń zawartych w §3 ust 5.

4. Zasady kształtowania zabudowy:

1) wysokość zabudowy:

- do 12 m,
- do trzech kondygnacji nadziemnych, do dwóch kondygnacji podziemnych,

2) geometria dachu – dachy strome symetryczne o kącie nachylenia połaci 30°-45, dopuszcza się dachy płaskie dla zabudowy uzupełniającej

3) forma zabudowy – dowolna z wykluczeniem szeregowej, dopuszcza się zabudowę kaskadową,

4) parametry zabudowy uzupełniającej o funkcji towarzyszącej – dopuszcza się 1 kondygnacyjne budynki garażowe, gospodarcze, wiaty i altany, itp., wolno stojące lub dobudowane, o powierzchni zabudowy do 50 m², o wysokości do 5 m, z zastosowaniem formy i detalu architektonicznego spójnych kompozycyjnie z pozostałą zabudową na działce;

5. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: zgodnie z §4.

6. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: zgodnie z §5.

7. Zasady kształtowania krajobrazu :

1) kształtowanie zabudowy w oparciu o utrzymanie jednolitego charakteru w zakresie formy, detalu oraz kolorystyki,

2) harmonijne kształtowanie nowej architektury na podstawie indywidualnych, spójnych koncepcji obejmujących całe zamierzenie inwestycyjne, zachowanie skali zabudowy wpisanej w krajobraz,

3) kształtowanie zieleni w oparciu o rodzime gatunki roślin, z utrzymaniem zieleni wysokiej.

8. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej: nie dotyczy.

9. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: zgodnie z §7.

10. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów - zgodnie z § 8.

11. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu – zgodnie z § 9 oraz:

a) przyjmuje się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku, jak dla terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowe.

12. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji – dostępność drogowa z ulicy Wałowej i Podgórskiej (poza granicami planu), oraz terenu 14.KDD, pozostałe zasady zgodnie z § 11 niniejszej uchwały.

13. Zasady modernizacji rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej - zgodnie z § 12.

14. Sposoby tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu oraz zasady lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych:

a) zakazuje się tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu oraz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych.

b) zakaz nie dotyczy tymczasowych obiektów budowlanych realizowanych na terenie objętym pozwoleniem na budowę w zakresie i terminie niezbędnym dla prowadzonych prac budowlanych.

§ 18. 1. Ustalenia szczegółowe dla terenu **06.MN/U** o powierzchni 0,36 ha.

2. Przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tereny zabudowy usługowej nieuciążliwej, niezakłócającej funkcji mieszkaniowej; dopuszcza się zabudowę uzupełniającą w postaci wolno stojących i dobudowanych budynków gospodarczych, garaży, altan itp.

3. Parametry i wskaźniki oraz zasady zagospodarowania terenu:

1) intensywność zabudowy:

- minimalna 0,1;

- maksymalna 1,25 – w tym 0,7 dla kondygnacji nadziemnych i 0,55 dla kondygnacji podziemnych.

2) wielkość powierzchni zabudowy: maksymalna 18%, przy czym nie więcej niż 180 m² w części nadziemnej dla jednego budynku,

3) wielkość powierzchni zabudowy kondygnacji podziemnych częściowo wystających ponad powierzchnię terenu: 0%

4) powierzchnia biologicznie czynna: minimalna 45%,

5) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu oraz zgodnie z przepisami odrębnymi,

6) między nadziemnymi kondygnacjami budynków usytuowanymi na jednej działce budowlanej ustala się minimalną odległość nie mniejszą niż 6 m, oraz zgodnie z przepisami odrębnymi,

7) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych:

- nie mniejsza niż 1000 m²,

- dla istniejących działek, nie spełniających ustalonych parametrów, dopuszcza się realizację zabudowy, z uwzględnieniem warunków ustalonych w planie,

- dopuszcza się inną wielkość nowo wydzielonych działek stosownie do ustaleń zawartych w §3 ust 5.

4. Zasady kształtowania zabudowy:

1) wysokość zabudowy:

- do 10 m,

- do trzech kondygnacji nadziemnych, do dwóch kondygnacji podziemnych,

2) geometria dachu - dachy płaskie, dachy strome symetryczne o kącie nachylenia połaci 30°-45° ,

3) forma zabudowy – dowolna z wykluczeniem szeregowej, dopuszcza się zabudowę kaskadową,

4) parametry zabudowy o funkcji towarzyszącej – dopuszcza się 1 kondygnacyjne budynki garażowe, gospodarcze, wiaty i altany, itp., wolno stojące lub dobudowane, o powierzchni zabudowy do 50 m², o wysokości do 5 m, z zastosowaniem formy i detalu architektonicznego spójnych kompozycyjnie z pozostałą zabudową na działce;

5. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: zgodnie z §4.

6. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: zgodnie z §5.

7. Zasady kształtowania krajobrazu :

- 1) kształtowanie zabudowy w oparciu o utrzymanie jednolitego charakteru w zakresie formy, detalu oraz kolorystyki,
- 2) harmonijne kształtowanie nowej architektury na podstawie indywidualnych, spójnych koncepcji obejmujących całe zamierzenie inwestycyjne, zachowanie skali zabudowy wpisanej w krajobraz,
- 3) kształtowanie zieleni w oparciu o rodzime gatunki roślin, z utrzymaniem zieleni wysokiej.

8. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

- teren leży w strefie ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego - zgodnie z rys planu,
- zasady ochrony zgodnie z § 6.

9. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: zgodnie z §7.

10. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów - zgodnie z § 8.

11. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu – zgodnie z § 9 oraz:

a) w projekcie budowlanym przewidzieć sposób zabezpieczenia gruntu przed ruchami masowymi ziemi.

12. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji – dostępność drogowa z terenu 14.KDD, pozostałe zasady zgodnie z § 11 niniejszej uchwały.

13. Zasady modernizacji rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej - zgodnie z § 12.

14. Sposoby tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu oraz zasady lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych:

- a) zakazuje się tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu oraz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych.
- b) zakaz nie dotyczy tymczasowych obiektów budowlanych realizowanych na terenie objętym pozwoleniem na budowę w zakresie i terminie niezbędnym dla prowadzonych prac budowlanych.

§ 19. 1. Ustalenia szczegółowe dla terenu **07.ZP/U** o powierzchni 0,26 ha.

2. Przeznaczenie terenu: tereny zieleni urządzonej, tereny usług turystyki, sportu, rekreacji, gastronomii, dopuszcza się urządzenia sportu i rekreacji, dopuszcza się wewnętrzne drogi, ciągi piesze i pieszo-jezdne.

3. Parametry i wskaźniki oraz zasady zagospodarowania terenu:

- 1) intensywność zabudowy: nie dotyczy,
- 2) wielkość powierzchni zabudowy:
 - a) zakaz zabudowy poza:
 - obiektami i urządzeniami infrastruktury technicznej o wielkości powierzchni zabudowy i formach architektonicznych wynikających z technologii,
 - obiektami i urządzeniami sportu i rekreacji - nie więcej niż 10%,
 - 3) wielkość powierzchni zabudowy kondygnacji podziemnych częściowo wystających ponad powierzchnię terenu: nie dotyczy,
 - 4) powierzchnia biologicznie czynna: minimalna 75%,
 - 5) linie zabudowy: nie dotyczy,
 - 6) odległości między nadziemnymi kondygnacjami budynków na jednej działce budowlanej: nie dotyczy,

7) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych:

- nie ustala się,
- dopuszcza się wielkość nowo wydzielonych działek stosownie do ustaleń zawartych w §3 ust 5.

4. Zasady kształtowania zabudowy:

- 1) wysokość zabudowy: nie dotyczy,
- 2) geometria dachu: nie dotyczy,
- 3) forma zabudowy: nie dotyczy,
- 4) dopuszcza się:

- urządzenia parkowe, sportowe, rekreacyjne, itp.
- oświetlenie terenu według indywidualnych uwarunkowań.

5. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: zgodnie z § 4.

6. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: zgodnie z §5.

7. Zasady kształtowania krajobrazu:

- 1) nakaz kształtowania zagospodarowania terenu z maksymalnym zachowaniem krajobrazu naturalnego,
- 2) kształtowanie zieleni w oparciu o rodzime gatunki roślin, utrzymanie zieleni istniejącej.

8. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

- teren leży w strefie ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego - zgodnie z rys. planu - zasady ochrony zgodnie z § 6.

9. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: zgodnie z §7.

10. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów: zgodnie z § 8.

11. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: zgodnie z § 9 oraz:

- a) dopuszcza się biologiczne metody przeciwdziałania erozji zboczy; dopuszcza się inne metody przeciwdziałania erozji zboczy pod warunkiem zamaskowania zielenią,
- b) ustala się ograniczenie niwelacji wyłącznie do potrzeb związanych z:
 - niezbędną obsługą komunikacyjną i infrastrukturą techniczną.

12. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

- dostępność drogowa z terenu 14.KDD
- dopuszcza się ciągi piesze, pieszo jezdne, ścieżki rowerowe, drogi wewnętrzne
- zakaz realizacji miejsc postojowych za wyjątkiem zachodniego obszaru graniczącego z terenem drogi dojazdowej 14.KDD w pasie szerokości 6m od linii rozgraniczającej tereny.

13. Zasady modernizacji rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej - zgodnie z § 12.

14. Sposoby tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu oraz zasady lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych:

- a) zakazuje się tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu oraz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych.

§ 20. 1. Ustalenia szczegółowe dla terenu 08.MN/MW o powierzchni 0,98ha.

2. Przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej; dopuszcza się zabudowę uzupełniającą w postaci wolno stojących i dobudowanych budynków gospodarczych, garaży, altan itp.; dopuszcza się realizację parkingów wielostanowiskowych dla obsługi zabudowy mieszkaniowej w terenie oraz terenach sąsiednich, dopuszcza się realizację zieleńców, parków kieszonekowych, skwerów służących do obsługi zabudowy mieszkaniowej terenu oraz terenów sąsiednich.

3. Parametry i wskaźniki oraz zasady zagospodarowania terenu:

1) intensywność zabudowy:

- minimalna – 0,1;
- maksymalna 1,2 – w tym 0,8 dla kondygnacji nadziemnych i 0,4 dla kondygnacji podziemnych,

2) wielkość powierzchni zabudowy: maksymalna 40%, przy czym nie więcej niż 250 m² w części nadziemnej dla jednego budynku mieszkalnego lub mieszkalno-usługowego,

3) wielkość powierzchni zabudowy kondygnacji podziemnych częściowo wystających ponad powierzchnię terenu: 0%

4) powierzchnia biologicznie czynna: minimalna 40%,

5) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu oraz zgodnie z przepisami odrębnymi,

6) między nadziemnymi kondygnacjami budynków usytuowanymi na jednej działce budowlanej ustala się minimalną odległość nie mniejszą niż 6 m, oraz zgodnie z przepisami odrębnymi,

7) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych:

- nie mniejsza niż 1000 m²,
- dla istniejących działek, nie spełniających ustalonych parametrów, dopuszcza się realizację zabudowy, z uwzględnieniem warunków ustalonych w planie,
- dopuszcza się inną wielkość nowo wydzielonych działek stosownie do ustaleń zawartych w §3 ust 5.

4. Zasady kształtowania zabudowy:

1) wysokość zabudowy:

- do 9 m,
- do dwóch kondygnacji nadziemnych,
- dopuszcza się jedną kondygnację podziemną,

2) geometria dachu – dachy strome symetryczne o kącie nachylenia połaci 30°-45°,

3) forma zabudowy – dowolna z wyjątkiem zabudowy szeregowej, dopuszcza się zabudowę kaskadową,

4) parametry zabudowy o funkcji towarzyszącej – dopuszcza się 1 kondygnacyjne budynki garażowe, gospodarcze, wiaty i altany, itp., wolno stojące lub dobudowane, o powierzchni zabudowy do 50 m², o wysokości do 5 m, z zastosowaniem formy i detalu architektonicznego spójnych kompozycyjnie z pozostałą zabudową na działce;

5. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: zgodnie z §4.

6. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: zgodnie z §5.

7. Zasady kształtowania krajobrazu :

1) kształtowanie zabudowy w oparciu o utrzymanie jednolitego charakteru w zakresie formy, detalu oraz kolorystyki,

2) harmonijne kształtowanie nowej architektury na podstawie indywidualnych, spójnych koncepcji obejmujących całe zamierzenie inwestycyjne, zachowanie skali zabudowy wpisanej w krajobraz,

3) kształtowanie zieleni w oparciu o rodzime gatunki roślin, z utrzymaniem zieleni wysokiej.

8. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

- teren częściowo leży w strefie ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego - zgodnie z rys. planu,

- zasady ochrony zgodnie z § 6.

9. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: zgodnie z §7.

10. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów - zgodnie z § 8.

11. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu – zgodnie z § 9

12. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji – dostępność drogowa z ulicy Podgórznej (poza granicami planu), oraz terenu 16.KDD, pozostałe zasady zgodnie z § 11 niniejszej uchwały.

13. Zasady modernizacji rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej - zgodnie z § 12.

14. Sposoby tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu oraz zasady lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych:

a) zakazuje się tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu oraz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych.

b) zakaz nie dotyczy tymczasowych obiektów budowlanych realizowanych na terenie objętym pozwoleniem na budowę w zakresie i terminie niezbędnym dla prowadzonych prac budowlanych.

§ 21. 1. Ustalenia szczegółowe dla terenu **09.MN/MW** o powierzchni 0,32ha.

2. Przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej; dopuszcza się zabudowę uzupełniającą w postaci wolno stojących i dobudowanych budynków gospodarczych, garaży, altan itp.

3. Parametry i wskaźniki oraz zasady zagospodarowania terenu:

1) intensywność zabudowy:

- minimalna 0,1;

- maksymalna 1,2 – w tym 0,8 dla kondygnacji nadziemnych i 0,4 dla kondygnacji podziemnych,

2) wielkość powierzchni zabudowy: maksymalna 40%, przy czym nie więcej niż 250 m² w części nadziemnej dla jednego budynku mieszkalnego lub mieszkalno-usługowego,

3) wielkość powierzchni zabudowy kondygnacji podziemnych częściowo wystających ponad powierzchnię terenu: 0%,

4) powierzchnia biologicznie czynna: minimalna 40%,

5) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu oraz zgodnie z przepisami odrębnymi,

6) między nadziemnymi kondygnacjami budynków usytuowanymi na jednej działce budowlanej ustala się minimalną odległość nie mniejszą niż 6 m, oraz zgodnie z przepisami odrębnymi,

7) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych:

- nie mniejsza niż 1000 m²,

- dla istniejących działek, nie spełniających ustalonych parametrów, dopuszcza się realizację zabudowy, z uwzględnieniem warunków ustalonych w planie,

- dopuszcza się inną wielkość nowo wydzielonych działek stosownie do ustaleń zawartych w §3 ust 5.

4. Zasady kształtowania zabudowy:

1) wysokość zabudowy:

- do 9 m,

- do dwóch kondygnacji nadziemnych,

- dopuszcza się jedną kondygnację podziemną,

- 2) geometria dachu – dachy strome symetryczne o kącie nachylenia połaci 30°-45°,
 - 3) forma zabudowy – dowolna z wyjątkiem zabudowy szeregowej, dopuszcza się zabudowę kaskadową,
 - 4) parametry zabudowy o funkcji towarzyszącej – dopuszcza się 1 kondygnacyjne budynki garażowe, gospodarcze, wiaty i altany, itp., wolno stojące lub dobudowane, o powierzchni zabudowy do 50 m², o wysokości do 5 m, z zastosowaniem formy i detalu architektonicznego spójnych kompozycyjnie z pozostałą zabudową na działce;
5. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: zgodnie z §4.
 6. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: zgodnie z §5.
 7. Zasady kształtowania krajobrazu :
 - 1) kształtowanie zabudowy w oparciu o utrzymanie jednolitego charakteru w zakresie formy, detalu oraz kolorystyki,
 - 2) harmonijne kształtowanie nowej architektury na podstawie indywidualnych, spójnych koncepcji obejmujących całe zamierzenie inwestycyjne, zachowanie skali zabudowy wpisanej w krajobraz,
 - 3) kształtowanie zieleni w oparciu o rodzime gatunki roślin, z utrzymaniem zieleni wysokiej.
 8. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:
 - teren leży w strefie ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego - zgodnie z rys. planu -zasady ochrony zgodnie z § 6.
 9. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: zgodnie z §7.
 10. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów - zgodnie z § 8.
 11. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu – zgodnie z § 9
 12. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji – dostępność drogowa z ulicy Podgórznej (poza granicami planu), oraz terenu 15.KDD, pozostałe zasady zgodnie z § 11 niniejszej uchwały.
 13. Zasady modernizacji rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej - zgodnie z § 12.
 14. Sposoby tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu oraz zasady lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych:
 - a) zakazuje się tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu oraz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych.
 - b) zakaz nie dotyczy tymczasowych obiektów budowlanych realizowanych na terenie objętym pozwoleniem na budowę w zakresie i terminie niezbędnym dla prowadzonych prac budowlanych.
- § 22. 1. Ustalenia szczegółowe dla terenu 10.MN o powierzchni 0.08ha.**
2. Przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej; dopuszcza się zabudowę uzupełniającą w postaci wolno stojących i dobudowanych budynków gospodarczych, garaży, altan itp.
 3. Parametry i wskaźniki oraz zasady zagospodarowania terenu:
 - 1) intensywność zabudowy:
 - minimalna 0,1;
 - maksymalna 1,2 – w tym 0,8 dla kondygnacji nadziemnych i 0,4 dla kondygnacji podziemnych,
 - 2) wielkość powierzchni zabudowy: maksymalna 39%, przy czym nie więcej niż 120 m² w części nadziemnej dla jednego budynku mieszkalnego,
 - 3) wielkość powierzchni zabudowy kondygnacji podziemnych częściowo wystających ponad powierzchnię terenu: 0%,
 - 4) powierzchnia biologicznie czynna: minimalna 40%,

- 5) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu oraz zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 6) odległość między kondygnacjami nadziemnymi budynków usytuowanych na jednej działce budowlanej zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 7) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych:
 - nie dopuszcza się podziału działek budowlanych, z wyjątkiem ustaleń zawartych w §3 ust 5.
- 8) dopuszcza się sytuowanie zabudowy na granicy działki budowlanej.

4. Zasady kształtowania zabudowy:

1) wysokość zabudowy:

- do 9 m,
- do dwóch kondygnacji nadziemnych,
- dopuszcza się jedną kondygnację podziemną,

2) geometria dachu – dachy strome symetryczne o kącie nachylenia połaci 30°-45°,

3) forma zabudowy – dowolna z wyjątkiem zabudowy szeregowej,

4) parametry zabudowy o funkcji towarzyszącej – dopuszcza się 1 kondygnacyjne budynki garażowe, gospodarcze, wiaty i altany, itp., wolno stojące lub dobudowane, o powierzchni zabudowy do 50 m², o wysokości do 5 m, z zastosowaniem formy i detalu architektonicznego spójnych kompozycyjnie z pozostałą zabudową na działce;

5. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: zgodnie z §4.

6. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: zgodnie z §5.

7. Zasady kształtowania krajobrazu :

1) kształtowanie zabudowy w oparciu o utrzymanie jednolitego charakteru w zakresie formy, detalu oraz kolorystyki,

2) kształtowanie zieleni w oparciu o rodzime gatunki roślin, z utrzymaniem zieleni wysokiej.

8. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej: nie dotyczy.

9. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: zgodnie z §7.

10. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów - zgodnie z § 8.

11. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu – zgodnie z § 9.

12. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji – dostępność drogowa z ulicy Podgórznej (poza granicami planu), oraz terenu 15.KDD, pozostałe zasady zgodnie z § 11 niniejszej uchwały.

13. Zasady modernizacji rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej - zgodnie z § 12.

14. Sposoby tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu oraz zasady lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych:

a) zakazuje się tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu oraz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych.

b) zakaz nie dotyczy tymczasowych obiektów budowlanych realizowanych na terenie objętym pozwoleniem na budowę w zakresie i terminie niezbędnym dla prowadzonych prac budowlanych.

§ 23. 1. Ustalenia szczegółowe dla terenu **11.ZP** o powierzchni 0,31ha.

2. Przeznaczenie terenu: tereny zieleni urządzonej, dopuszcza się ciągi piesze oraz obiekty oraz urządzenia sportu i rekreacji.

3. Parametry i wskaźniki oraz zasady zagospodarowania terenu:

- 1) intensywność zabudowy: nie dotyczy,
- 2) wielkość powierzchni zabudowy:
 - a) zakaz zabudowy poza:
 - obiektami i urządzeniami infrastruktury technicznej o wielkości powierzchni zabudowy i formach architektonicznych wynikających z technologii,
 - urządzeniami sportu i rekreacji - nie więcej niż 10%,
- 3) wielkość powierzchni zabudowy kondygnacji podziemnych częściowo wystających ponad powierzchnię terenu: nie dotyczy,
- 4) powierzchnia biologicznie czynna: minimalna 80%,
- 5) linie zabudowy: nie dotyczy,
- 6) minimalna odległość między kondygnacjami nadziemnymi budynków na jednej działce: nie dotyczy,
- 7) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych:
 - nie ustala się,
 - dopuszcza się wielkość nowo wydzielonych działek stosownie do ustaleń zawartych w §3 ust 5.
4. Zasady kształtowania zabudowy:
 - 1) wysokość zabudowy: nie dotyczy,
 - 2) geometria dachu: nie dotyczy,
 - 3) forma zabudowy: nie dotyczy,
 - 4) dopuszcza się:
 - urządzenia parkowe, sportowe, rekreacyjne, itp.
 - oświetlenie według indywidualnych uwarunkowań.
5. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: zgodnie z § 4.
6. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: zgodnie z §5.
7. Zasady kształtowania krajobrazu:
 - 1) nakaz kształtowania zagospodarowania terenu z maksymalnym zachowaniem krajobrazu naturalnego,
 - 2) kształtowanie zieleni w oparciu o rodzime gatunki roślin, z utrzymaniem zieleni istniejącej.
8. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:
 - teren częściowo leży w strefie ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego - zgodnie z rys. planu,
 - zasady ochrony zgodnie z § 6.
9. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: zgodnie z §7.
10. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów: zgodnie z § 8.
11. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
 - a) w pasie 10 m od brzegu rzeki Zagórskiej Strugi wyznaczono korytarz ekologiczny - teren obejmujący rzekę i jej bezpośrednie otoczenie, na którym obowiązują następujące zasady:
 - w maksymalnym stopniu zachować w stanie naturalnym jako tereny bezinwestycyjne i nierolnicze,
 - zagospodarować na tereny zielone,
 - w miarę możliwości powiązać z innymi terenami zielonymi i rekreacyjnymi,

- zachować ciągłość przestrzenną,
 - zakaz wprowadzania fizycznych barier, które mogłyby uniemożliwić swobodną migrację drobnych zwierząt oraz przerwać powiązania ekologiczne pomiędzy terenami zielonymi
- b) należy wyznaczyć wzdłuż rzeki Zagórskiej Strugi dojazd techniczny konieczny dla przeprowadzania niezbędnych prac konserwacyjnych, regulacyjnych, awaryjnych i innych, służących utrzymaniu rzeki w dobrym stanie technicznym,

c) pozostałe zgodnie z § 9.

12. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- dostępność drogowa z ulicy Młyńskiej (poza granicami planu),
- zakaz sytuowania stanowisk postojowych w terenie,
- nie przewiduje się budowy i rozbudowy systemu komunikacji poza technicznym dostępem do rzeki Zagórska Struga.

13. Zasady modernizacji rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej - zgodnie z § 12.

14. Sposoby tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu oraz zasady lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych: zakazuje się tymczasowego zagospodarowania urządzania i użytkowania terenu.

§ 24. 1. Ustalenia szczegółowe dla terenu **12.KDX** o powierzchni 0,008ha.

2. Przeznaczenie terenu: publiczny ciąg pieszo-jezdny - jako przedłużenie ul. Młyńskiej, z dopuszczeniem realizacji ścieżki rowerowej w kierunku Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego;

3. Parametry, wymagania i ustalenia dodatkowe: szerokość w liniach rozgraniczających - jak na rysunku planu, dopuszcza się realizację sieci inżynierskiego uzbrojenia terenu, nie dopuszcza się parkowania.

4. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: stosuje się przepisy odrębne.

5. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej: nie dotyczy.

6. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe – wyklucza się;
- 2) urządzenia techniczne – zgodnie z przepisami;
- 3) zielen – dopuszcza się.

7. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów: zgodnie z §8.

8. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: zgodnie z §9.

§ 25. 1. Ustalenia szczegółowe dla terenu **13.KDX** o powierzchni 0,11 ha.

2. Przeznaczenie terenu: publiczny ciąg pieszo-jezdny - jako przedłużenie ul. Młyńskiej, z dopuszczeniem realizacji ścieżki rowerowej w kierunku Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego;

3. Parametry, wymagania i ustalenia dodatkowe: szerokość w liniach rozgraniczających - jak na rysunku planu, dopuszcza się realizację sieci inżynierskiego uzbrojenia terenu oraz oświetlenie, nie dopuszcza się parkowania.

4. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: stosuje się przepisy odrębne.

5. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej: nie dotyczy.

6. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe – wyklucza się;
- 2) urządzenia techniczne – zgodnie z przepisami;

3) zielen – dopuszcza się.

7. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów: zgodnie z §8.

8. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: zgodnie z §9.

§ 26. 1. Ustalenia szczegółowe dla terenu **14.KDD** o powierzchni 0,43ha.

2. Przeznaczenie terenu: tereny drogi publicznej – ulica dojazdowa.

3. Parametry i wyposażenie drogi:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających - jak na rysunku planu;
- 2) przekrój – nie ustala się;
- 3) wyposażenie – dopuszcza się miejsca postojowe, w tym dla obsługi terenów przyległych;
- 4) dostępność do terenów przyległych – bez ograniczeń;
- 5) powiązania z układem zewnętrznym – poprzez połączenie z układem ulicznym poza granicami planu.

4. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: stosuje się przepisy odrębne.

5. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

- teren częściowo leży w strefie ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego - zgodnie z rys. planu,
- zasady ochrony zgodnie z § 6.

6. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe – wyklucza się;
- 2) urządzenia techniczne – zgodnie z przepisami;
- 3) zielen – dopuszcza się.

7. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów: zgodnie z §8.

8. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: zgodnie z §9.

§ 27. 1. Ustalenia szczegółowe dla terenu **15.KDD** o powierzchni 0,36ha.

2. Przeznaczenie terenu: tereny drogi publicznej – ulica dojazdowa.

3. Parametry i wyposażenie drogi:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających - jak na rysunku planu;
- 2) przekrój – nie ustala się;
- 3) wyposażenie – dopuszcza się miejsca postojowe, w tym dla obsługi terenów przyległych;
- 4) dostępność do terenów przyległych – bez ograniczeń;
- 5) powiązania z układem zewnętrznym – poprzez połączenie z układem ulicznym ul. Podgórną poza granicami planu.

4. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: stosuje się przepisy odrębne.

5. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

- teren częściowo leży w strefie ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego - zgodnie z rys. planu,
- zasady ochrony zgodnie z § 6.

6. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe – wyklucza się;
- 2) urządzenia techniczne – zgodnie z przepisami;
- 3) zielen – dopuszcza się.

7. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów: zgodnie z §8.

8. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: zgodnie z §9.

§ 28. 1. Ustalenia szczegółowe dla terenu **16.KDD** o powierzchni 0,04ha.

2. Przeznaczenie terenu: tereny drogi publicznej – ulica dojazdowa, ul. Młyńska.

3. Parametry i wyposażenie drogi:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających - jak na rysunku planu;
- 2) przekrój – nie ustala się;
- 3) wyposażenie – dopuszcza się miejsca postojowe, w tym dla obsługi terenów przyległych;
- 4) dostępność do terenów przyległych – bez ograniczeń;
- 5) powiązania z układem zewnętrznym – poprzez połączenie z układem ulicznym ul. Młyńską, ul. Sabata poza granicami planu.

4. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: stosuje się przepisy odrębne.

5. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej: nie dotyczy.

6. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe – wyklucza się;
- 2) urządzenia techniczne – zgodnie z przepisami;
- 3) zielen – dopuszcza się.

7. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów: zgodnie z §8.

8. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: zgodnie z §9.

Rozdział 4.

Postanowienia końcowe

§ 29. 1. Na obszarze objętym niniejszą uchwałą traci moc miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Rumi dla obszaru położonego w Rumi zwanego "Wzgórzem Markowca", uchwalony Uchwałą Rady Miejskiej Rumi Nr VI/58/2011 z dnia 24.02.2011 r., oraz miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Rumi dla obszaru położonego w rejonie ul. Młyńskiej w Rumi uchwalony Uchwałą Rady Miejskiej Rumi Nr LI/719/2002 z dnia 26.06.2002r.

2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Rumi.

3. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego, z wyjątkiem ust. 2, który wchodzi w życie z dniem podjęcia uchwały.

Przewodniczący Rady
Miejskiej Rumi

Krzysztof Woźniak

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XLII/569/2022
Rady Miejskiej Rumi
z dnia 23 czerwca 2022 r.

WYKAZ UWAG
zgłoszonych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, dla obszaru
położonego w Rumi, w rejonie „Góry Markowca” etap II

Wyłożenie do publicznego wglądu w dniach 15.04.2022-17.05.2022r., uwagi do dnia 31.05.2022 r.									
Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Burmistrza w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej Rumi		Uwagi
					uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	8	
1.	13.05.2022	Osoba fizyczna	Zmienić zapis „wymagają przeprowadzenia badań archeologicznych” na zapis „wydania stosownych Decyzji przez uprawniony organ”	Cały obszar planu	-	nieuwzględniona	-	nieuwzględniona	Żądanie niezgodne ze stanowiskiem organu uzgadniającego (Wojewódzki Konserwator Zabytków).
2.	13.05.2022	Osoba fizyczna	Usunąć słowo „użytkowania” z zapisu „inwestycje budowlane w terenie zagrożonym osuwaniem mas ziemnych wymagają zabezpieczenia stateczności skarpy oraz monitoringu ruchów osuwiskowych zbrocza podczas wznoszenia, użytkowania i rozbiórki obiektów budowlanych	Cały obszar planu	-	nieuwzględniona	-	nieuwzględniona	Żądanie niezgodne z zapisami zawartymi w karcie osuwiska prowadzonej przez Starostę Wejherowskiego i ze stanowiskiem organu uzgadniającego mpzp oraz z opinią MKUA; wprowadzenie zmiany skutkowało by zmniejszeniem bezpieczeństwa użytkowania obiektów budowlanych na terenach zagrożonych osuwaniem mas ziemnych.

3.	13.05.2022	Osoba fizyczna	Zmienić wysokość zabudowy z 10m na 12m	Teren w planie oznaczony jako 06.MN/U	-	nieuwzględniona	-	nieuwzględniona	Żądanie niezgodne z polityką przestrzenną gminy zawartą w Studium – zabudowa mieszkaniowa ekstensywna, ochrona walorów krajobrazowych wzniesienia Markowca.
4.	13.05.2022	Osoba fizyczna	zmiana nieprzekraczalnej linii zabudowy w terenie 06.MN/U	Teren w planie oznaczony jako 06.MN/U	uwzględniona	-	uwzględniona	-	-
5.	13.05.2022	Osoba fizyczna	dopisać możliwość odprowadzania opadów z terenu 06.MN/U do kanalizacji w drodze publicznej KDD14	Teren w planie oznaczony jako 06.MN/U oraz 14.KDD	-	nieuwzględniona	-	nieuwzględniona	Żądanie niezgodne z przepisami odrębnymi – prawo budowlane, prawo wodne- wody gruntowe należy zagospodarować na własnej posesji, lub zgodnie z warunkami zarządcy infrastruktury.
6.	13.05.2022	Osoba fizyczna	zmienić zapis 13KX – ciąg prywatny na ciąg publiczny KDX	Teren w planie oznaczony jako 13.KX	uwzględniona	-	uwzględniona	-	-
7.	13.05.2022	Osoba fizyczna	włączyć działkę 404/5 i 138/23 do terenu 13.KDX	Teren w planie oznaczony jako 13.KDX oraz działka 404/5, działka 138/23	-	nieuwzględniona	-	nieuwzględniona	Żądanie niezgodne z przepisami dotyczącymi procedury sporządzania mpzp i procedury zmiany przeznaczenia gruntów leśnych na nieleśne (działka 138/23 nie była objęta przystąpieniem, a działka 404/5 jest w części sklasyfikowana jako Ls- dla której w procedurze uzyskiwania zgody wskazano zmianę przeznaczenia na ZP, a nie na KDX, na pozostałej części dz 404/5 żądanie bezzasadne – jest włączona.

Załączniki:

– uwagi wymienione w wykazie

.....
Burmistrz Miasta Rumi

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XLII/569/2022
Rady Miejskiej Rumi
z dnia 23 czerwca 2022 r.

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

dotyczące miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w Rumi, w rejonie „Góry Markowca” etap II.

Na podstawie art. 20, ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U.2022.503 t.j) oraz art. 7 ust. 1 pkt. 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U.2022.559) Rada Miejska Rumi rozstrzyga, co następuje:

Na obszarze miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, dla obszaru położonego w Rumi, w rejonie „Góry Markowca” etap II, inwestycje z zakresu komunikacji i uzbrojenia terenu pozostają bez zmian w stosunku do ustaleń zawartych w obowiązującym planie oraz decyzjach administracyjnych wydanych na podstawie przepisów odrębnych (ZRID).

W związku z faktem, że w planie przewiduje się tereny dla inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej i drogowej, które należą do zadań własnych gminy, wyłącznie w obszarach na których inwestycje są prowadzone w oparciu o przepisy odrębne, uchwalenie wyżej wymienionego planu nie spowoduje skutków finansowych w tym zakresie.

W związku z powyższym nie ma przedmiotu rozstrzygnięcia przez Radę Miejską Rumi o zasadach finansowania, o których mowa w art. 20 ust 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Przewodniczący
Rady Miejskiej Rumi
Krzysztof Woźniak

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XLII/569/2022

Rady Miejskiej Rumi

z dnia 23 czerwca 2022 r.

Zalacznik4.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2022 r. poz. 503)