



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA POMORSKIEGO

Gdańsk, dnia poniedziałek, 6 lipca 2020 r.

Poz. 2988

UCHWAŁA NR XIX/265/2020 RADY MIEJSKIEJ W RUMI

z dnia 28 maja 2020 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru „Centrum” w Rumi – ETAP I

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2020 r., poz. 293 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 2020 r., poz. 713), Rada Miejska Rumi uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Stwierdza się, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, dla obszaru „Centrum” w Rumi – 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, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, 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 postojowe, sieci (w tym sieci telekomunikacyjne i infrastruktura telekomunikacyjna) i urządzenia infrastruktury technicznej (w tym urządzenia sieciowe oraz obsługujące je obiekty budowlane) z wyłączeniem punktów odbioru ścieków, oraz obiekty małej architektury, chyba że ustalenia planu 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 działce budowlanej do powierzchni tej działki; 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) tereny zabudowy mieszkaniowo usługowej - tereny o funkcjach: mieszkaniowej (jednorodzinnej i/lub wielorodzinnej), łączonej mieszkaniowo-usługowej lub usługowej;
- 4) zabudowa pierzejowa - zabudowa, utworzona przez budynki połączone na wspólnej granicy sąsiednich posesji, tworzące układ ciągłej zabudowy;
- 5) dachy płaskie - dachy o kącie nachylenia połąci do 12°;
- 6) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - minimalna wielkość powierzchni terenu biologicznie czynnego w rozumieniu przepisów odrębnych określona w procentach, wyrażających stosunek tej powierzchni do powierzchni działki budowlanej;
- 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 (wiatrołapów) 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) miejsce postojowe dla pojazdów zaopatrzone w kartę parkingową - miejsce postojowe spełniające wszystkie wymogi przepisów odrębnych dotyczących miejsca postojowego dla osób niepełnosprawnych, zlokalizowane w częściach wspólnych nieruchomości na poziomie terenu lub w budynku na kondygnacjach dostępnych dla osób niepełnosprawnych;
- 10) 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;
- 11) stawka procentowa - podstawa do ustalenia jednorazowej opłaty wnoszonej na rzecz gminy, określonej w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu na zasadach określonych w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 12) stan istniejący - stan zgodny ze stanem na dzień wejścia w życie niniejszego planu; za stan istniejący uznaje się również stan planowany wg pozwoleń obowiązujących w dniu wejścia w życie niniejszego planu;
- 13) budynek istniejący - budynek zgodny z definicją stanu istniejącego;
- 14) karta terenu - zbiór przepisów szczegółowych niniejszej uchwały odnoszących się do terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi.

§ 4. Ustala się jeden teren o powierzchni 0,54 ha wydzielony liniami rozgraniczającymi pokrywającymi się z granicami planu, oznaczony symbolem cyfrowym 01 oraz jego przeznaczenie (główną funkcję) oznaczone symbolem literowym: MU – teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej.

Rozdział 2.

Przepisy szczegółowe odnoszące się do terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi – karta terenu 01.MU

§ 5. 1. Powierzchnia: 0,54 ha.

2. Przeznaczenie: **MU** - tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej; zakres usług: usługi nieuciążliwe.

3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) forma, detale i kolorystyka zabudowy muszą być podporządkowane celowi uzyskania harmonijnej całości wnętrza urbanistycznych ulic Antoniego Abrahama i Starowiejskiej;
- 2) elementami kształtującymi ład przestrzenny na obszarze objętym niniejszym planem są:

- a) nieprzekraczalne linie zabudowy,
 - b) ustalenia w zakresie struktury funkcjonalno-przestrzennej obszaru planu zawarte na rysunku planu,
 - c) ustalenia zawarte w karcie terenu;
- 3) 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.

4. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu, pozostałe zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy: 12,0 m;
- 3) maksymalna wielkość terenu przeznaczonego pod zabudowę: 50%;
- 4) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 10%;
- 5) forma zabudowy: wolno stojąca lub pierzejowa;
- 6) geometria dachu: dachy płaskie;
- 7) intensywność zabudowy: maksymalna – 2,5; minimalna – 0,4;
- 8) warunki podziału nieruchomości, parametry działek budowlanych:
 - a) minimalna wielkość działki: dowolna,
 - b) szerokość frontu działek: dowolna,
 - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: dowolny;
- 9) inne ustalenia:
 - a) dopuszcza się podziały wewnętrzne,
 - b) w granicach terenu nie wyznaczono obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych,
 - c) ustala się zakaz lokalizacji garaży naziemnych wolnostojących pojedynczych i w zespołach.

5. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: w granicach terenu nie wyznaczono obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych.

6. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) planowane zagospodarowanie terenu nie może stanowić źródła zanieczyszczeń dla środowiska gruntowo-wodnego;
- 2) w granicach terenu zaleca się działania mające na celu wzrost bioróżnorodności, w tym nasadzenia krzewów i drzew ozdobnych z zastosowaniem gatunków rodzimych;
- 3) wody opadowe z powierzchni utwardzonych dróg oraz parkingów i miejsc postojowych należy zagospodarować zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) dla lokali użytkowych w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej ustala się funkcje usługowe nieuciążliwe;
- 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;
- 6) zastosowane rozwiązania projektowo-budowlane muszą zapewniać na granicy funkcji mieszkaniowych warunki akustyczne zgodne z obowiązującymi przepisami; dla budynków z pomieszczeniami przewidzianymi na pobyt ludzi położonych w zasięgu uciążliwości drogi krajowej nr 6 należy stosować w miarę potrzeby środki techniczne zmniejszające uciążliwości akustyczne i inne poniżej poziomu

ustalonego w przepisach odrębnych bądź zwiększające odporność budynku do wartości zgodnych z obowiązującymi normami;

- 7) dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla danego rodzaju terenu określonego w przepisach odrębnych.

7. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, dóbr kultury współczesnej i krajobrazu kulturowego:

- 1) w granicach terenu nie występują obiekty ujęte w ewidencji zabytków, stanowiska archeologiczne, a także obiekty stanowiące dobro kultury współczesnej;
- 2) teren nie jest objęty formami ochrony dziedzictwa kulturowego.

8. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych: nie dotyczy, w granicach terenów nie występują obszary przestrzeni publicznych w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

9. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów: nie dotyczy.

10. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

- 1) teren położony w obszarze zabudowy śródmiejskiej w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 2) teren położony w granicach Głównych Zbiorników Wód Podziemnych (GZWP) - nr 110 Pradoliny Kaszubskiej i rzeki Redy oraz nr 111 Subniecka Gdańska - należy stosować rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne gwarantujące zabezpieczenia przed zanieczyszczeniami warstwy wodonośnej.

11. Zasady dotyczące systemów komunikacji:

- 1) dostępność drogowa: od ulic Starowiejskiej i Antoniego Abrahama poza granicami planu oraz od dróg wewnętrznych;
- 2) ustala się minimalne wskaźniki parkingowe do obliczenia zapotrzebowania inwestycji na miejsca postojowe (mp) dla samochodów osobowych:
 - a) zabudowa mieszkaniowa: 2 mp / 1 mieszkanie,
 - b) usługi handlu: obiekty o powierzchni użytkowej usług do 50 m² włącznie (nie dotyczy kiosków kolportażowo – handlowych) - 2 mp, obiekty o powierzchni użytkowej usług powyżej 50 m² - 3 mp / 100 m² powierzchni użytkowej usług,
 - c) biura, urzędy, poczty, banki, rzemiosło usługowe i inne nie wymienione funkcje usługowe: 3 mp / 100 m² powierzchni użytkowej usług;
- 3) minimalny udział miejsc postojowych przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową (mpk):
 - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna – 0 mpk,
 - b) dla pozostałych funkcji, które wymagają powyżej 3 mp: 5% mp, nie mniej niż 1 mpk;
- 4) sposób realizacji miejsc do parkowania: w granicach działki budowlanej, dopuszcza się hale garażowe oraz podziemne i wielopoziomowe parkingi.

12. Zasady dotyczące systemów infrastruktury technicznej:

- 1) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej;
- 2) odprowadzenie ścieków bytowych: do kanalizacji sanitarnej;
- 3) odprowadzenie wód opadowych:
 - a) wody opadowe i roztopowe należy retencjonować i zagospodarować na terenie działki; dopuszcza się ich zrzut do kanalizacji deszczowej po uprzednim retencjonowaniu na warunkach zarządcy sieci,
 - b) odprowadzenie wód opadowych z jezdni i z powierzchni miejsc postojowych wymaga oczyszczenia z zawieszin, osadów i substancji ropopochodnych zgodnie z przepisami odrębnymi,

- c) odprowadzenie wód infiltracyjnych i wód z odwodnienia wykopów budowlanych do kanalizacji deszczowej jest możliwe tylko na warunkach zarządcy sieci,
 - d) przewidzieć rozwiązania projektowe zabezpieczające nieruchomości przed zalewaniem w przypadku deszczy nawalnych;
 - 4) zaopatrzenie w ciepło: z sieci ciepłowniczej, z kotłowni lokalnych, ze źródeł indywidualnych w oparciu o ekologiczne, niskoemisyjne czynniki grzejne lub z mikroinstalacji, z odnawialnych źródeł energii;
 - 5) zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej lub z mikroinstalacji, z odnawialnych źródeł energii; dopuszcza się możliwość budowy stacji transformatorowych, o ile nie naruszy to innych ustaleń planu oraz interesów prawnych właścicieli terenów;
 - 6) zaopatrzenie w gaz: z sieci gazowej;
 - 7) gospodarka odpadami: selektywna zbiórka odpadów komunalnych zgodnie z prawem lokalnym przyjętym w regulaminie o utrzymaniu czystości i porządku w gminie.
13. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu: ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
14. Inne ustalenia dotyczące obszaru objętego planem:
- 1) ustala się możliwość budowy, przebudowy i rozbudowy sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, sieci teletechnicznych, informatycznych;
 - 2) przeciwpożarowe zaopatrzenie w wodę, usytuowanie dróg pożarowych oraz odległości między zewnętrznymi ścianami budynków winno odpowiadać przepisom odrębnym;
 - 3) dla działek zabudowanych niezgodnie z ustaleniami planu dopuszcza się:
 - a) zachowanie istniejącej zabudowy z dopuszczeniem jej remontów i przebudowy,
 - b) zachowanie istniejącego sposobu użytkowania;
 - 4) 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 w granicach terenu; dobudowane lub nadbudowane fragmenty obiektów winny być przykryte dachami tworzącymi wraz z dachami istniejącymi jednolity układ w zamyśle architektonicznym;
 - 5) dla istniejących budynków dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, nadbudowę oraz zmianę sposobu użytkowania zgodnie z ustaleniami szczegółowymi zawartymi w karcie terenu;
 - 6) minimalne odległości sieci gazowych od obiektów budowlanych i drzew określają przepisy odrębne;
 - 7) posadowienie budynków zaprojektować w oparciu o geotechniczne warunki posadowienia obiektów budowlanych obejmujące analizę i ocenę dokumentacji geotechnicznej, geologiczno-inżynierskiej i hydrogeologicznej; w przypadku gdy roboty budowlane będą powodowały wytworzenie leja depresyjnego, powstanie naprężeń dynamicznych w podłożu gruntowym lub obniżenie lustra wody podziemnej mogącego powodować dodatkowe osiadanie, należy wcześniej, to jest przed przystąpieniem do projektowania wykonać ekspertyzę przewidującą skutki planowanych robót w obszarze oddziaływania inwestycji oraz wskazującą sposób uniknięcia zagrożeń;
 - 8) dopuszcza się sytuowanie na granicy działki:
 - a) budynków w zabudowie pierzejowej,
 - b) stacji transformatorowych i innych urządzeń infrastruktury technicznej,
 - c) innych obiektów zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 9) dopuszcza się dostępność do dróg publicznych poprzez ustanowienie odpowiedniej służebności drogowej niezależnie od ustaleń planu;
 - 10) dopuszcza się podziały korygujące i porządkujące niezależnie od innych ustaleń planu;
 - 11) lokalizacją oznaczeń liniowych na rysunku planu jest oś podłużna linii.

Rozdział 3. Przepisy końcowe

§ 6. Ustala się stawkę procentową w wysokości: 30%.

§ 7. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Rumi.

§ 8. Traci moc uchwała Nr XXX/337/2016 Rady Miejskiej Rumi z dnia 24 listopada 2016 r., w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, dla obszaru położonego w Rumi, zwanego „Centrum” (Dziennik Urzędowy Województwa Pomorskiego z dn. 03.01.2017 r., poz. 18) w części dotyczącej obszaru objętego niniejszym planem.

§ 9. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego za wyjątkiem § 7, który wchodzi w życie z dniem podjęcia niniejszej uchwały.

Przewodniczący
Rady Miejskiej Rumi

Krzysztof Woźniak

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XIX/265/2020
Rady Miejskiej w Rumi
z dnia 20 maja 2020 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu zmiany planu
wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 14.02.2020r. do 16.03.2020r.**

W okresie wyłożenia do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru Centrum w Rumi - ETAP I w dniach od 14.02.2020r do 16.03.2020r. oraz w okresie 14 dni po zakończeniu wyłożenia, to jest do dnia 03.04.2020r. do projektu planu miejscowego nie wniesiono uwag, o których mowa w art. 18 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Przewodniczący
Rady Miejskiej Rumi

Krzysztof Woźniak

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XIX/265/2020
Rady Miejskiej w Rumi
z dnia 28 maja 2020 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:

W granicach planu nie przewiduje się inwestycji z zakresu budowy dróg, które należą do zadań własnych gminy.

II. BUDOWA SIECI INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ:

W granicach planu nie przewiduje się inwestycji z zakresu sieci infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

Przewodniczący
Rady Miejskiej Rumi

Krzysztof Woźniak