DRUK Nr 362

UCHWAŁA NR .....
RADY MIEJSKIEJ RUMI

z dnia ..... 2016 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, dla obszaru położonego w Rumi przy ul. Św. Józefa

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

§ 1.

1. Zgodnie z uchwałą nr LV/621/2014 Rady Miejskiej Rumi z dnia 25 września 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, dla obszaru położonego w Rumi przy ul. Św. Józefa, po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Rumi uchwalonego uchwałą Rady Miejskiej Rumi Nr XXI/199/2016 z dnia 25 lutego 2016 r., uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, dla obszaru położonego w Rumi przy ul. Św. Józefa, zwany dalej planem.

2. Plan obejmuje obszar o powierzchni ok. 1,6 ha.

3. Granice planu określono na załączniku nr 1 do uchwały.

4. 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.

§ 2.

1. Przedmiotem planu jest określenie sposobów zagospodarowania według następujących ustaleń:

1) wyznaczenie terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) wyznaczenie zasad obsługi komunikacyjnej;

3) określenie przeznaczenia terenów oraz ustalenie linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

4) ustalenie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;

5) ustalenie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;

6) określenie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;

7) ustalenie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, maksymalnej i minimalnej intensywności zabudowy jako wskaźnika powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalnej wysokość zabudowy, minimalnej liczby miejsc do parkowania w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linii zabudowy i gabarytów obiektów;

8) ustalenie szczegółowych zasad i warunków podziału nieruchomości;

9) ustalenie szczególnych warunków zagospodarowania terenów i ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy;

10) określenie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacyjnych i infrastruktury technicznej;

11) ustalenie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów;

12) ustalenie sposobu usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;

13) ustalenie zasad i warunków sytuowania obiektów małej architektury, tablic i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabaryty, standardy jakościowe oraz rodzaj materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane;

14) ustalenie minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych.

Rozdział 1.
Ustalenia ogólne

§ 3.

Ustala się podział obszaru objętego planem na 2 tereny (oznaczone symbolem dwucyfrowym od 01 do 02 wydzielone liniami rozgraniczającymi oraz ich przeznaczenie). Uściślenie warunków zagospodarowania oraz określenie dopuszczalnego sposobu kształtowania zabudowy, dla poszczególnych terenów wydzielonych zawarte są w kartach terenów.

1) **Tereny mieszkaniowe:MN - zabudowa jednorodzinna wolnostojąca:** zakaz lokalizacji więcej niż jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego na jednej działce budowlanej, dopuszcza się lokalizację funkcji usługowych stanowiących uzupełnienie i wzbogacenie przeznaczenia podstawowego;

2) **Zieleń nieurządzona:Zn – tereny zieleni nieurządzonej;**

§ 4.

1. Na rysunku planu, stanowiącym zał. nr 1 do niniejszej uchwały, następujące oznaczenia graficzne są obowiązującymi ustaleniami planu:

1) granice opracowania planu;

2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, co przedstawiono za pomocą oznaczeń liczbowo-literowych;

3) nieprzekraczalne linie zabudowy;

4) pozostałe oznaczenia na rysunku planu stanowią informacje lub zalecenia i nie są ustaleniami planu miejscowego.

§ 5.

Uchwala się następujące definicje pojęć używanych w planie.

1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

1) ***dopuszczalnej wielkości terenu działki przeznaczonej pod zabudowę*** – należy przez to rozumieć ustaloną wielkość określającą stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni działki wyrażoną w %;

2) ***dopuszczalnej wysokości zabudowy*** – należy przez to rozumieć wysokość mierzoną od naturalnej warstwicy terenu uśrednionej w granicach rzutu do kalenicy lub najwyższego punktu na pokryciu kubatury, bez masztów odgromnikowych, anten i kominów, a także kompozycyjnych elementów architektonicznych nie zawierających powierzchni użytkowej, wyrażoną w metrach;

3) ***intensywności zabudowy*** – należy przez to rozumieć wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, działki przeznaczonej pod zabudowę;

4) ***liniach zabudowy*** określonych planem – należy przez to rozumieć graniczne linie usytuowania obiektów (nie dotyczą one okapów i gzymsów wysuniętych nie więcej niż 0,5 m oraz balkonów i loggii wysuniętych nie więcej niż 1,0 m);

5) ***powierzchni zabudowy*** – jest to teren przeznaczony pod zabudowę wyznaczony przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynku na powierzchnię terenu; do powierzchni zabudowy nie wlicza się: powierzchni obiektów budowlanych ani ich części nie wystających ponad powierzchnie terenu, powierzchni elementów drugorzędnych, np.: schodów zewnętrznych, ramp zewnętrznych, daszków, markiz, występów dachowych, oświetlenia zewnętrznego;

6) ***stawce procentowej*** – należy przez to rozumieć jednorazową opłatę wnoszoną na rzecz gminy, określoną 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.

7) ***terenie –*** jest to obszar wydzielony liniami rozgraniczającymi o jednakowych zasadach zagospodarowania, którego przeznaczenie zostało określone w odpowiedniej karcie terenu, przeznaczony także pod drogi, sieci i urządzenia sieciowe infrastruktury technicznej.

§ 6.

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

1. Ład przestrzenny terenów objętych planem został określony poprzez zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania ustalone dla każdego z wydzielonych obszarów, zawarte w §12, w tym linie zabudowy, wielkości powierzchni zabudowy, minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej, wysokość zabudowy.

2. Nową zabudowę należy kształtować w prostych horyzontalnych formach dla podkreślenia walorów krajobrazowych pradoliny, otoczonych zielenią siedliskową. Zabudowa powinna umożliwiać wgląd w pradolinę i widok na wzgórza morenowe.

§ 7.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

1. Na terenie obszaru planu nie ma terenów objętych ochroną środowiska oraz ochroną krajobrazu, teren sąsiaduje z Trójmiejskim Parkiem Krajobrazowym.

2. Wprowadza się obowiązek zastosowania niskoemisyjnych źródeł ciepła.

3. Wszelkie uciążliwości wynikające z programu inwestycji należy ograniczyć do granic działki budowlanej przy równoczesnym spełnieniu przepisów odrębnych.

4. Zachowanie możliwie największego obszaru zadrzewienia istniejącego w dniu wejścia w życie planu; dopuszcza się usunięcie drzew lub krzewów zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 8.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

1. W obszarze planu nie występują obiekty będące pod ochroną konserwatorską.

§ 9.

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

1. Zasady umieszczania reklam, szyldów, tablic informacyjnych itp., od strony dróg publicznych, na budynkach mieszkalnych:

1) dopuszcza się lokalizowanie tablic informacyjnych na budynkach w postaci szyldu informacyjnego wysokości max 0,6 m umieszczonego przy wejściu do budynku;

2) dla funkcji usługowej zlokalizowanej w parterach zabudowy dopuszcza się nadokienny pas reklamowy, mieszczący nazwę i rodzaj usługi, którego układ i wielkość należy zakomponować na elewacji;

2. Ustala się zakaz lokalizowania wszelkich reklam (w tym przeziernych) na ścianach oraz ponad gzymsami i attykami obiektów mieszkalnych.

§ 10.

Zasady rozbudowy, przebudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.

1. **W zakresie zaopatrzenia w wodę:**

1) tereny objęte planem należy zasilić w wodę z istniejących i nowoprojektowanych wodociągów;

2) planowane sieci wodociągowe, rozdzielcze należy lokalizować w liniach rozgraniczających dróg, poza pasem jezdni lub w wydzielonych pasach technicznych (wolnych od zabudowy i trwałych nasadzeń oraz posiadających dostęp do dróg publicznych umożliwiających dojazd samochodów ciężarowych, chyba, że ustalenia szczegółowe, określone w rozdziale 3 określają inne zasady;

3) zapewnić przeciwpożarowe zaopatrzenie w wodę do zewnętrznego gaszenia pożaru, wg przepisów odrębnych.

2. **W zakresie odprowadzenia ścieków sanitarnych:**

1) zakaz stosowania zbiorników bezodpływowych do gromadzenia ścieków sanitarnych;

2) ustala się obowiązek odprowadzenia ścieków sanitarnych z obszaru planu do istniejącej i projektowanej sieci kanalizacji sanitarnej.

3. **W zakresie odprowadzenia wód opadowych:**

1) dopuszcza się zagospodarowanie wód opadowych z dachów budynków na własnym terenie;

2) zmiana ukształtowania terenu w zabudowie mieszkaniowej nie może negatywnie wpływać na stosunki wodne w terenach sąsiednich.

4. **W zakresie zasilania w energię elektryczną:**

1) ustala się zasilanie energetyczne terenów objętych planem z istniejących i projektowanych sieci napowietrznych i kablowych;

2) istniejącą i projektowaną sieć elektroenergetyczną należy przystosować do planowanego zagospodarowania;

3) dopuszcza się rozbudowę, przebudowę oraz budowę nowych sieci elektroenergetycznych, kablowych oraz napowietrznych w każdym terenie, po uprzednim uzyskaniu zgody właścicieli działki;

4) usunięcie wszelkich kolizji istniejącej sieci elektroenergetycznej z obiektami projektowanymi odbywa się w porozumieniu z zarządcą sieci;

5) dopuszcza się sytuowanie nowych stacji transformatorowych w obszarze planu, zgodnie z potrzebami inwestorów, a także w uzgodnieniu z zarządcą sieci. Szczegółowych lokalizacji w liniach rozgraniczających poszczególnych terenów nie ustala się. Dopuszcza się lokalizację stacji bezpośrednio na granicy działki;

6) dopuszcza się stosowanie odnawialnych źródeł energii.

5. **W zakresie zasilania w ciepło i w gaz:**

1) ustala się zaopatrzenie obszaru planu w ciepło poprzez systemy ogrzewania niskoemisyjnego lub bezemisyjnego;

2) ustala się zaopatrzenie w gaz terenów objętych planem z istniejących sieci na warunkach i w uzgodnieniu z zarządcą sieci;

3) dopuszcza się lokalizacje sieci gazowych na terenie planu w tym w liniach rozgraniczających dróg;

4) dla istniejących i projektowanych sieci gazowych, wg przepisów odrębnych, wyznaczane są strefy, w których nie wolno sadzić drzew, wznosić obiektów budowlanych, urządzać składów i magazynów oraz podejmować działań mogących spowodować uszkodzenie gazociągu podczas jego użytkowania.

6. **W zakresie infrastruktury telekomunikacyjnej:**

1) tereny w obszarze planu należy podłączyć do istniejących sieci telekomunikacyjnych;

2) linie telekomunikacyjne należy projektować jako podziemne z rozprowadzeniem w terenach przeznaczonych pod ciągi komunikacyjne. Dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej na terenach przeznaczonych pod zabudowę.

7. **W zakresie komunikacji:**

1) zapewnić drogi pożarowe dla obiektów realizowanych na terenie planu, wg przepisów odrębnych;

2) ustala się następujące wskaźniki parkingowe:

- dla funkcji wyłącznie mieszkaniowej – 1mp/mieszkanie,

- dla funkcji usługowej – 3mp/100m2 powierzchni użytkowej,

- karty parkingowe wg przepisów odrębnych.

8. **W zakresie gospodarki odpadami:**

1) odpady komunalne należy segregować i gromadzić w pojemnikach sytuowanych na terenie własnym, w miejscu do tego przeznaczonym. Odpady należy wywozić na składowisko odpadów, zgodnie z obowiązującymi przepisami ustaw oraz uchwalonymi przepisami lokalnymi;

2) gospodarowanie innymi odpadami zgodnie z przepisami lokalnymi i odrębnymi.

§ 11.

Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:

1) dopuszcza się lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych, związanych funkcjonalnie z zabudową istniejącą i zrealizowaną na podstawie ustaleń niniejszej uchwały, o trwałej rozbieralnej konstrukcji dostosowanej formą do zabudowy istniejącej, chyba że ustalenia w kartach poszczególnych terenów stanowią inaczej;

2) powierzchnia tymczasowych obiektów budowlanych, mierzona po obrysie obiektu - nie więcej niż 50 m^2;

3) do czasu realizacji funkcji zgodnej z przeznaczeniem terenu, ustalonym w kartach poszczególnych terenów, dopuszcza się użytkowanie dotychczasowe.

Rozdział 2.
Ustalenia szczegółowe – karty terenów

§ 12.

KARTA TERENU Nr 01 DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA TERENÓW POŁOŻONYCH PRZY UL. ŚW.JÓZEFA.

1) PRZEZNACZENIE TERENU: **MN** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, w zabudowie wolnostojącej;

2) SYMBOL: **01.MN**;

3) POWIERZCHNIA: ok. 0,89 ha,

4) ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENU:

a) zasady podziału na działki:

- minimalna powierzchnia działki dla nowych wydzieleń – 1500 m^2, dla istniejących działek budowlanych o mniejszej powierzchni - jak w stanie istniejącym,

- dopuszcza się wydzielanie działek o dowolnych parametrach na potrzeby obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, dróg dojazdowych, ciągów pieszych, pieszo - jezdnych, dróg wewnętrznych;

b) powierzchnia zabudowy: nie więcej niż 20%;

c) intensywność zabudowy: minimalnej nie ustala się, maksymalna 0,65;

d) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniej niż 30%;

e) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;

f) mała architektura:

- dopuszcza się elementy małej architektury,

- zakaz lokalizacji ogrodzeń pełnych oraz ogrodzeń z przęseł betonowych prefabrykowanych,

g) inne:

- zasady lokalizacji znaków reklamowych zgodnie z §9,

5) PARAMETRY I WSKAŹNIKI KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY:

a) wysokość zabudowy: nie więcej niż 9 m do kalenicy; nie więcej niż 3 kondygnacje wraz z podpiwniczeniem i poddaszem, dopuszcza się podpiwniczenie stanowiące kondygnację dostępną z poziomu ul. Św. Józefa;

b) geometria dachu:

- dachy dwuspadowe lub wielospadowe symetryczne,

- kąt nachylenia połaci dachowej 35° -45°,

- kalenica bryły głównej budynku – równolegle do osi drogi, przy której zlokalizowana jest nieruchomość;

- pokrycie dachu – dowolne w kolorze brązu, tradycyjnego materiału ceramicznego lub odcieni od szarości do grafitu,

c) zabudowa o funkcji towarzyszącej:

- dopuszcza się zabudowę garażową, integralnie związaną z budynkiem, wolnostojącą lub na granicy z działką sąsiednią o wysokości max. 1 kondygnacji z zastosowaniem przekrycia dachu, formy architektonicznej i wykończenia elewacji jak dla zabudowy o funkcji wiodącej,

- zakaz lokalizacji garaży blaszanych,

d) inne:

- kolorystyka elewacji w odcieniach bieli, piasku, szarości lub tradycyjnego materiału ceramicznego (cegły, klinkieru), zakaz stosowania materiałów syntetycznych (np. siding) i jaskrawych kolorów do wykończenia elewacji,

6) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO: ustalenia zgodnie z §7 niniejszej uchwały;

7) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ: nie dotyczy;

8) GRANICE I SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, USTALONYCH NA PODSTAWIE ODRĘBNYCH PRZEPISÓW: teren przyległy do Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego;

9) ZASADY KSZTAŁTOWANIA SYSTEMU KOMUNIKACJI:

a) dostępność drogowa: dojazd od ul. Św. Józefa poza granicami obszaru opracowania planu,

b) wymagania parkingowe: zgodnie z §10 niniejszej uchwały;

10) ZASADY KSZTAŁTOWANIA SYSTEMU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ: ustalenia zgodnie z §10 niniejszej uchwały;

11) SPOSOBY I TERMINY TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA I UŻYTKOWANIA TERENÓW: ustalenia zgodnie z §11 niniejszej uchwały;

12) STAWKA PROCENTOWA: 30%.

13) INFORMACJE NIE BĘDĄCE PODSTAWĄ WYDAWANIA DECYZJI ADMINISTRACYJNYCH:

a) ze względu na niekorzystne warunki gruntowo-wodne podłoża dla celów budowlanych zaleca się przed przystąpieniem do inwestycji wykonanie badań geotechnicznych i geologiczno-inżynierskich.

b) teren położony jest w obszarze zagrożonym osuwaniem się mas ziemnych; przed realizacją inwestycji zaleca się wykonanie badań stateczności skarpy oraz uwzględnienie w projekcie technicznym budynków i zagospodarowania terenu zabezpieczeń przed osuwaniem się mas ziemnych i erozją gruntu.

§ 13.

KARTA TERENU Nr 02 DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA TERENÓW POŁOŻONYCH PRZY UL. ŚW.JÓZEFA.

1) PRZEZNACZENIE TERENU: **Zn** – teren zieleni nieurządzonej;

2) SYMBOL: **02.Zn**;

3) POWIERZCHNIA: ok. 0,60ha;

4) ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENU:

a) zasady podziału na działki:

- dopuszcza się wydzielanie działek o dowolnych parametrach na potrzeby obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, dróg dojazdowych, ciągów pieszych, pieszo - jezdnych, dróg wewnętrznych,

b) powierzchnia zabudowy: nie ustala się,

c) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniej niż 90%,

d) linie zabudowy: nie ustala się;

e) mała architektura:

- dopuszcza się wszelkie elementy małej architektury, w tym ławki, elementy oświetlenia, śmietniki, urządzenia sportowe i służące rekreacji,

- zakaz stosowania ogrodzeń pełnych oraz ogrodzeń z przęseł betonowych prefabrykowanych,

f) inne:

- lokalizacja ciągów pieszych w obrębie terenu, dopuszcza się lokalizację ciągów rowerowych i pieszo-rowerowych,

- nie dopuszcza się znaków reklamowych,

- śmietniki - wbudowane lub wolnostojące, dostosowane do wymogów segregacji odpadów,

5) PARAMETRY I WSKAŹNIKI KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY:

- zakaz zabudowy poza obiektami i urządzeniami infrastruktury technicznej o formach architektonicznych wynikających z technologii oraz elementami małej architektury i urządzeniami sportu i rekreacji;

6) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO: ustalenia zgodnie z §7 niniejszej uchwały;

7) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ: nie dotyczy;

8) GRANICE I SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, USTALONYCH NA PODSTAWIE ODRĘBNYCH PRZEPISÓW: teren przyległy do Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego;

9) ZASADY KSZTAŁTOWANIA SYSTEMU KOMUNIKACJI:

a) dostępność drogowa: dojazd od ul. Św. Józefa;

b) wymagania parkingowe: zakaz lokalizacji parkingów.

10) ZASADY KSZTAŁTOWANIA SYSTEMU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ: ustalenia zgodnie z §10 niniejszej uchwały;

11) SPOSOBY I TERMINY TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA I UŻYTKOWANIA TERENÓW: zakaz zabudowy tymczasowej;

12) STAWKA PROCENTOWA: 0%.

Rozdział 3.
Postanowienia końcowe

§ 14.

1. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Rumi.

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

Przewodniczący
Rady Miejskiej Rumi

Ariel Sinicki

MPZP dla obszaru położonego w Rumi przy ul. Św. Józefa

PROJEKT PLANU

ZAŁĄCZNIK NR1 DO UCHWAŁY
RADY MIEJSCKIEJ RUMI NR:

.....

Z DNIA:

.....

01 MN

02 Zn

FRAGMENT OBOWIĄZUJĄCEGO SUiKZP MIASTA RUMII
SKALA 1:5000



OZNACZENIA - granica opracowania

GRANICE I OBSZARY ADMINISTRACYJNE
- GRANICE ADMINISTRACYJNE MIASTA
- GRANICE MIAST I GMIN SĄSIEDNICH
- GRANICE TERENÓW ZAMKNIĘTYCH - TERENY WOJSKOWE / KOLEJOWE (WYKAZ DZIAŁEK - CZĘŚĆ TEKSTOWA, ROZDZ. III, PKT 11)
- GRANICE I SYMBOLE JEDNOSTEK URBANISTYCZNYCH

KOMUNIKACJA
- ULICE ZBIORCZE (Z)
- ULICE LOKALNE I WAŻNIEJSZE DOJAZDOWE
- REGIONALNA TRASA ROWEROWA NR 113 RUMIA - WEJHEROWO - CHOCZEWO
- SZLAKI TURYSTYCZNE, CIĄGI PIESZE

STREFY FUNKCJONALNE (PRZEZNACZENIE DOMINUJĄCE)
- TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWO - USŁUGOWEJ -EKSTENSYWNEJ / KIERUNEK ROZWOJU
- TERENY LASÓW
- LASY GLEBOCHRONNE / WODOCHRONNE
- GRUNTY LEŚNE WSKAZANE DO ZMIANY PRZEZNACZENIA NA CELE NIELEŚNE
- GRUNTY WSKAZANE DO ZALESIENIA
- WODY ŚRÓDLĄDOWE

PRZYRODA - USTALONE I PLANOWANE FORMY OCHRONY
- GRANICE TRÓJMIEJSKIEGO PARKU KRAJOBRAZOWEGO
- POMNIKI PRZYRODY ISTNIEJĄCE / PLANOWANE
- KORYTARZ EKOLOGICZNY ZAGÓRSKIEJ STRUGI
- PLANOWANY REZERWAT PRZYRODY "DOLINA ZAGÓRSKIEJ STRUGI"
- GRANICE PLANOWANEGO ZESPOŁU PRZYRODNICZO - KRAJOBRAZOWEGO "SZMELTA"
- TERENY NIELEŚNE O SPADKACH POWYŻEJ 15° POTENCJALNIE ZAGROŻONE OSUWANIEM MAS ZIEMNYCH
- GRANICE ŚRÓDLĄDOWYCH ZBIORNIKÓW WÓD PODZIEMNYCH (GZWP)

USTALENIA PLANU

OZNACZENIA OGÓLNE	
Granica obszaru objętego opracowaniem	
Linia rozgraniczająca tereny o różnym sposobie użytkowania	
FUNKCJE TERENÓW	
Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	MN
Tereny zieleni nieurządzonej	Zn
ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY	
Nieprzekraczalna linia zabudowy	
INNE	
Granica TPK	

0 5 10 20 30 40 50

ARKON ATELIER Spółka z o.o.
80-402 Gdańsk
ul.Kochanowskiego 64/4
tel./fax.:
(0 58) 344 92 60

PROJEKT	MPZP dla obszaru położonego w Rumi przy ul. Św. Józefa
TYTUŁ RYSUNKU	PROJEKT PLANU
PROJEKTOWAŁ	dr inż. arch. Ewa Brach — POIU G - 164/2003
OPRACOWAŁ	mgr Danuta Glorewa-Brach
NR RYS.	1 — SKALA 1:1000 — DATA 2016

PRAWA AUTORSKIE ZASTRZEŻONE - KOPIOWANIE BEZ PISEMNEJ ZGODY AUTORA ZABRONIONE
AutoCAD - serial no.: 341-56560511; 341-56568429; 341-56568330

Id: E5161A36-F70C-4C6C-BD50-1C5951B15E8. Projekt

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr .....

Rady Miejskiej Rumi

z dnia.....2016 r.

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

§ 1.

1. Zapisy planu przewidują przeznaczenie terenów dotychczas niezabudowanych pod zabudowę mieszkaniową. W obszarze planu nie przewiduje się dodatkowych inwestycji w zakresie układu komunikacyjnego, ani infrastruktury technicznej. Dostęp do dróg publicznych dla obszaru planu oparto o istniejącą komunikację, która znajduje się poza granicami planu, a tym samym niezbędna infrastruktura będzie przebiegać również poza granicami planu.

Przewodniczący
Rady Miejskiej Rumi

Ariel Sinicki

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr .....

Rady Miejskiej Rumi

z dnia.....2016 r.

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej Rumi o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w Rumi przy ul. Św. Józefa.

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości , której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Burmistrza w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Gminy załącznik do uchwały nr…… z dnia……		Uwagi
						wniosek uwzględniony	wniosek nieuwzględniony	wniosek uwzględniony	wniosek nieuwzględniony	
1.	19.08.2016r.	P.S. B.S.	niedopuszczenie zabudowy mieszkaniowej, pozostawienie terenu zgodnie z obecnym stanem, wprowadzenie terenów rekreacyjnych, zjeżdżalni na sanki zgodnie z wnioskiem do budżetu obywatelskiego	27, 28, 29, 30, 31, 32 obręb 22	01 MN -	-	+			

Przewodniczący
Rady Miejskiej Rumi

Ariel Sinicki

Uzasadnienie

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jest aktem prawa miejscowego, do ustanowienia którego, uprawnia Radę Miejską Rumi ustawa z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 r. poz. 446 ze zm.) oraz ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r. poz. 778 ze zm.).

Uchwała dotycząca miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Rumi dla obszaru położonego w Rumi przy ul. Św. Józefa, jest zakończeniem procedury planistycznej sporządzania planu, podjętej na podstawie uchwały nr LV/621/2014 Rady Miejskiej Rumi z dnia 25 września 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Rumi dla terenów położonych pomiędzy ulicami Gdańską, Dębogórską, Gdyńską i Częstochowską, podlega przepisom ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zwanej dalej „ustawą".

Teren planu obejmuje ok. 1,6 ha i dotyczy zmiany zagospodarowania terenów rolnych o klasie bonitacyjnej RV na cele mieszkaniowe, a w szczególności tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług oraz tereny zieleni nieurządzonej.

Teren planu sąsiaduje z obszarem leśnym Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego i w wyniku wieloletniego odłogowania jest w większości zadrzewiony. Ze względu na trudne warunki do zabudowy pod względem spadków terenu i nośności gruntów zmianie podlega jedynie fragment obszaru. Pozostała część wskazana jest do pozostawienia jako zieleń nieurządzona.

Zgodnie z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Rumi, tereny w granicach planu miejscowego zostały przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.

W planie miejscowym zostały zrealizowane wymogi wynikające z art.1 ust 2- 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

Ust. 2 :

1.wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury – poprzez ustalenia zasad kształtowania zabudowy, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy, zasady zagospodarowania terenu;

2.walory architektoniczne i krajobrazowe – poprzez ustalenia dotyczące wysokości, kolorystykę i ukształtowanie dachów;

3.wymagania ochrony środowiska, w tym ustalenia dotyczące gospodarki drzewostanem, ochrony przed uciążliwościami związanymi z hałasem i drganiami, dotyczące odprowadzenia i oczyszczania wód opadowych, wynoszenia terenu powyżej określonej rzędnej, ochronę dziko występujących roślin, zwierząt i grzybów;

4.wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków dóbr kultury współczesnej – poprzez ustalenia dotyczące kształtowania nowej zabudowy;

5.wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych – ustalono konieczność przeciwpożarowego zabezpieczenia w wodę do zewnętrznego gaszenia pożaru, ustalono wskaźnik dla kart parkingowych, uregulowano odległość zabudowy od komunikacji;

6.walory ekonomiczne przestrzeni – ustalono rentę planistyczną dla terenów mieszkaniowych jako potencjalnych terenów, na których może nastąpić wzrost wartości nieruchomości;

7.prawo własności – uwzględniono;

8.potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa – uwzględniono;

9.potrzeby interesu publicznego – uwzględniono;

10.potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej w szczególności sieci szerokopasmowych - uwzględniono;

11.zabezpieczenie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego – uwzględniono;

12.zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych – uwzględniono;

13.potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności – uwzględniono.

Ust. 3 – uwzględnia się w postaci przeprowadzenia analiz środowiskowych i ekonomicznych oraz wyłożenia planu miejscowego do publicznego wglądu.

Ust. 4 – ustalono zasady kształtowania zabudowy mieszkaniowej i usługowej jako kontynuacji i uzupełnienia istniejącej zabudowy.

Gmina Miejska Rumia podjęła Uchwałę Nr XXI/198/2016 Rady Miejskiej Rumi z dnia 25 lutego 2016 r. w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miasta Rumia sporządzonej zgodnie z art. 32. ust.1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Plan jest zgodny z uchwałą.

Zgodnie z prognozą skutków ekonomicznych stwierdzono, że gmina uzyska dochody z tytułu realizacji planu, pozyska środki z tytułu sprzedaży działek budowlanych oraz naliczenia opłat planistycznych, wzrosną podatki od nieruchomości. Gmina może ponieść wydatki z tytułu zadań własnych, intensyfikacja zabudowy może spowodować konieczność rozwoju infrastruktury technicznej oraz utwardzenie drogi znajdujących się poza obszarem planu.

Projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu.

Przeprowadzono publiczną dyskusję nad przyjętymi w nim rozwiązaniami.

W terminie określonym dla składania uwag dotyczących projektu planu została złożona uwaga, która została odrzucona.

Rada Miejska Rumi, podejmując uchwałę w sprawie uchwalenia planu, stwierdza zgodność planu z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy.

Procedura planistyczna sporządzenia planu została przeprowadzona zgodnie z obowiązującymi przepisami ustawy.