

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ RUMI**

z dnia 2017 r.

**w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części dzielnicy
Szmelta w Rumi dla stref D.2.ZL, D.3.MN i D.5.MN,U.**

Na podstawie art.18 ust.2 pkt.5, art.40 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2017r. poz. 1875) oraz art. 20, ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017r., poz. 1073)

§ 1.

Po stwierdzeniu, że projektowana zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Szmelta w Rumi nie narusza ustaleń obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Rumi, Rada Miejska Rumi uchwala, co następuje:

§ 2.

W uchwale Nr V/38/2011 z dnia 27.01.2011r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Szmelta w Rumi dokonuje się następujących zmian:

1. Karta terenu nr 70 otrzymuje symbol D.2.MN,U i brzmienie: "70. **Karta nr 70.**

1) **SYMBOL TERENU:** D.2.MN,U;

2) **POWIERZCHNIA TERENU** D.2.MN,U: 0,25 ha;

3) **PRZEZNACZENIE TERENU** D.2.MN,U: tereny zabudowy mieszkaniowo – usługowej; budynki mieszkalne wolnostojące (charakterystyka funkcji według ustaleń zawartych w § 3 ust.2 pkt.1 i pkt 2); oraz obiekty usługowe lub usługowo-mieszkalne; dopuszcza się usługi z zakresu oświaty i opieki przedszkolnej oraz usługi zdrowia; wyklucza się lokalizację obiektów lub działalności których uciążliwości na granicy działki mogłyby powodować przekroczenie standardów jakości środowiska wymaganych dla zabudowy mieszkaniowej;

4) **ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY:**

a) poziom dopuszczalnego hałasu: jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

b) w obrębie terenu znajdują się ciek i rowy melioracyjne, w tym rowy melioracyjne do bezwzględnej zachowania (oznaczone na rysunku planu), dla których ustala się: zakaz lokalizacji zabudowy w odległości mniejszej niż 5m od osi ciek, z dopuszczeniem bliższego posadowienia budynków po uzyskaniu zgody Urzędu Miasta Rumi; nakaz zachowania cieków i zakaz zmiany na kanalizację podziemną dla rowów i cieków do bezwzględnej zachowania, dla pozostałych po uzyskaniu zgody Urzędu Miasta Rumi; nakaz uzyskania zgody Urzędu Miasta Rumi dla inwestycji położonych przy tych rowach oraz dla prac polegających na zmianie przebiegu, przekroju, zmianie sposobu umocnienia brzegu oraz zmianie rzędnej dna i brzegów ciek; w granicach strefy dostępu do rowów melioracyjnych obowiązuje zachowanie przejazdu dla pojazdów technicznych do obsługi i konserwacji rowów o szerokości minimum 4m od osi ciek, w przypadku realizacji ogrodzeń obowiązuje nakaz stosowania bram lub rozbieganych segmentów ogrodzeń w miejscu przejazdu o szerokości przejazdu min. 2,5m,

c) w obrębie terenu znajduje się skanalizowany odcinek melioracji (oznaczony na rysunku planu), dla którego dopuszcza się przebudowę na rów melioracyjny otwarty po uzyskaniu zgody Urzędu Miasta Rumi;

5) **ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA, DÓBR KULTURY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO:**

a) teren położony jest w strefie ochrony ekspozycji zabytkowych zespołów oraz doliny rzeki Zagórska Struga; dla strefy ochrony ekspozycji ustala się ochronę walorów krajobrazu przyrodniczo – kulturowego, poprzez: ograniczenie gabarytów zabudowy (według ustaleń podanych w pkt 7 karty terenu), nakaz stosowania w elewacjach budynków materiałów naturalnych i pastelowej kolorystyki (według ustaleń w pkt.7 karty terenu), zakaz budowy ogrodzeń z prefabrykatów betonowych, ogrodzeń pełnych i ogrodzeń o wysokości powyżej 1,60m, z dopuszczeniem budowy ogrodzeń pełnych wzdłuż granic działek przyległych do ul. Kamiennej (z wykluczeniem ogrodzeń pełnych z prefabrykatów betonowych i plastikowych), zakaz lokalizacji obiektów budowlanych deprecjonujących krajobraz i historyczne otoczenie, dopuszcza się zmianę naturalnego ukształtowania terenu o nie więcej niż 50 cm w stosunku do poziomu według rzędnych wysokościowych określonych na rysunku zmiany planu;

6) PARAMETRY I WSKAŹNIKI URBANISTYCZNE:

- a) wskaźnik zabudowy: do 0,25,
- b) linie zabudowy: ustala się maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości
 - 4 m od linii rozgraniczającej z terenem 04 KDL;
- c) powierzchnia biologicznie czynna: minimum 50% powierzchni działki budowlanej lub terenu objętego inwestycją,
- d) intensywność :minimalna - 0,1,
 - maksymalna dla zabudowy mieszkaniowej: 0,6,
 - maksymalna dla zabudowy usługowej: 0,8;

7) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY:

- a) usytuowanie budynków: nie ustala się,
- b) gabaryty budynków: wysokość budynków mieszkalnych: budynki 2-kondygnacyjne(w tym poddasze przeznaczone na pobyt ludzi) do 9m, lub 1-kondygnacyjne (z dopuszczonym poddaszem nie przeznaczonym na pobyt ludzi) do 7 m; wysokość budynków innych: budynki 1- kondygnacyjne (z dopuszczonym poddaszem nie przeznaczonym na pobyt ludzi) do 6m; poziom posadowienia parteru: do 0,5 m n.p.t,
- c) rodzaj dachu: dach dwuspadowy (dopuszczone naczółki) lub wielospadowy; kąt nachylenia połaci głównych dachu: w przedziale od 30 stopni do 45 stopni; usytuowanie kalenicy: na jednym poziomie, w osi podłużnej budynku (nie dotyczy części bocznych budynku i garażu), połacie dachu symetryczne (o jednakowym kącie nachylenia); kolorystyka dachu: odcienie koloru czerwonego i brązowego,
- d) materiały w elewacjach: wyklucza się okładziny z PCV (nie dotyczy stolarki okiennej i drzwiowej); kolorystyka ścian (powyżej poziomu posadowienia parteru): cegła czerwona, tynk lub okładziny naturalne w pastelowych odcieniach koloru beżowego, szarego, żółtego; kolorystyka okien i drzwi: kolor biały, kolor brązowy;

8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ:

- a) dojazd: od ulicy 04 KDL,
- b) wymagania parkingowe: dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej: minimum 1 miejsce postojowe /1 mieszkanie; dla usług minimum 2 miejsce postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej obiektów usługowych; ustalone wskaźniki uwzględniają ilości miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – zgodnie z przepisami odrębnymi,
- c) pozostałe elementy obsługi w zakresie infrastruktury: według §12 ust.5;

9) WYMOGI PRZEPISÓW ODRĘBNYCH:

- a) obszar planu położony jest w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP) nr 111 Subniecka Gdańska;

10) INNE ZAPISY:

- a) zasady podziału terenu na działki budowlane: powierzchnia działki minimum: 800m²; minimalna powierzchnia działki nie dotyczy: podziałów działek dla regulacji granic celem umożliwienia racjonalnego korzystania z istniejących nieruchomości, oraz w celu dostosowania przebiegu granic do istniejącego już w terenie trwałego i długotrwałego sposobu użytkowania gruntu w przypadkach, kiedy jego dostosowanie do istniejących granic jest niemożliwe lub związane ze znacznymi kosztami, podziałów dla uzupełnienia działek sąsiednich; dla istniejących działek budowlanych o mniejszej powierzchni niż 800 m² – jak w stanie istniejącym; przy nowych podziałach geodezyjnych dostosować kształt działek do układu istniejących cieków i rowów melioracyjnych i odwadniających;

11) STAWKA PROCENTOWA: 30%. ”.

2. Karta terenu nr 71 o symbolu D.3.MN otrzymuje brzmienie: "71. **Karta nr 71.**

1) SYMBOL TERENU: D.3.MN;

2) POWIERZCHNIA TERENU D.3.MN: 1,80 ha;

3) PRZEZNACZENIE TERENU D.3.MN: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – wyłącznie budynki mieszkalne wolnostojące (charakterystyka funkcji według ustaleń zawartych w § 3 ust.2 pkt.1.);

4) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY:

a) poziom dopuszczalnego hałasu: jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

b) w obrębie terenu znajdują się cieki – rowy melioracyjne (oznaczone na rysunku planu), dla których ustala się: zakaz lokalizacji zabudowy w odległości mniejszej niż 5m od osi cieku, z dopuszczeniem bliższego posadowienia budynków po uzyskaniu zgody Urzędu Miasta Rumi; przy zmianie na kanalizację podziemną lub likwidacji nakaz uzyskania zgody Urzędu Miasta Rumi; nakaz uzyskania zgody Urzędu Miasta Rumi dla inwestycji położonych przy tych rowach oraz dla prac polegających na zmianie przebiegu, przekroju, zmianie sposobu umocnienia brzegu oraz zmianie rzędnej dna i brzegów cieku; w granicach strefy dostępu do rowów melioracyjnych oznaczonej na rysunku planu obowiązuje zachowanie przejazdu dla pojazdów technicznych do obsługi i konserwacji rowów o szerokości minimum 4m od osi cieku, w przypadku realizacji ogrodzeń obowiązuje nakaz stosowania bram lub rozbiegających segmentów ogrodzeń w miejscu przejazdu o szerokości przejazdu min. 2,5m;

5) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA, DÓBR KULTURY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO:

a) teren położony jest w strefie ochrony ekspozycji zabytkowych zespołów oraz doliny rzeki Zagórska Struga; dla strefy ochrony ekspozycji ustala się ochronę walorów krajobrazu przyrodniczo – kulturowego, poprzez: ograniczenie gabarytów zabudowy (według ustaleń podanych w pkt 7 karty terenu), nakaz stosowania w elewacjach budynków materiałów naturalnych i pastelowej kolorystyki (według ustaleń w pkt.7 karty terenu), zakaz budowy ogrodzeń z prefabrykatów betonowych, ogrodzeń pełnych i ogrodzeń o wysokości powyżej 1,60m, z dopuszczeniem budowy ogrodzeń pełnych wzdłuż granic działek przyległych do ul. Kamiennej (z wykluczeniem ogrodzeń pełnych z prefabrykatów betonowych i plastikowych), zakaz lokalizacji obiektów budowlanych deprecjonujących krajobraz i historyczne otoczenie, dopuszcza się zmianę naturalnego ukształtowania terenu o nie więcej niż 50 cm w stosunku do poziomu według rzędnych wysokościowych określonych na rysunku zmiany planu;

6) PARAMETRY I WSKAŹNIKI URBANISTYCZNE:

a) wskaźnik zabudowy: do 0,25,

b) linie zabudowy: ustala się maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości

- 10 m od ul. Kamiennej (poza granicami planu),

c) powierzchnia biologicznie czynna: minimum 50% powierzchni działki budowlanej lub terenu objętego inwestycją,

d) intensywność :minimalna 0,1

- maksymalna dla zabudowy mieszkaniowej - 0,6;

7) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY:

a) usytuowanie budynków: nie ustala się,

- b) gabaryty budynków: wysokość budynków mieszkalnych: budynki 2-kondygnacyjne(w tym poddasze przeznaczone na pobyt ludzi) do 9m, lub 1-kondygnacyjne (z dopuszczonym poddaszem nie przeznaczonym na pobyt ludzi) do 7 m; wysokość budynków innych: budynki 1- kondygnacyjne (z dopuszczonym poddaszem nie przeznaczonym na pobyt ludzi) do 6m; poziom posadowienia parteru: do 0,5 m n.p.t,
- c) rodzaj dachu: dach dwuspadowy (dopuszczone naczółki) lub wielospadowy; kąt nachylenia połaci głównych dachu: w przedziale od 30 stopni do 45 stopni; usytuowanie kalenicy: na jednym poziomie, w osi podłużnej budynku (nie dotyczy części bocznych budynku i garażu), połacie dachu symetryczne (o jednakowym kącie nachylenia); kolorystyka dachu: odcienie koloru czerwonego i brązowego,
- d) materiały w elewacjach: wyklucza się okładziny z PCV (nie dotyczy stolarki okiennej i drzwiowej); kolorystyka ścian (powyżej poziomu posadowienia parteru): cegła czerwona, tynk lub okładziny naturalne w pastelowych odcieniach koloru beżowego, szarego, żółtego; kolorystyka okien i drzwi: kolor biały, kolor brązowy;

8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURA:

- a) dojazd: od ulicy 018 KDD oraz od ulicy 004 KDL poprzez teren D.2. MN, U,
- b) wymagania parkingowe: dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej: minimum 1 miejsce postojowe /1 mieszkanie; dla usług wbudowanych o powierzchni użytkowej większej niż 30m²: minimum 1 miejsce postojowe; ustalone wskaźniki uwzględniają ilości miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – zgodnie z przepisami odrębnymi,
- c) pozostałe elementy obsługi w zakresie infrastruktury: według §12 ust.5;

9) WYMOGI PRZEPISÓW ODRĘBNYCH:

- a) przez teren przechodzi napowietrzna linia elektroenergetyczna 15 kV,
- b) obszar planu położony jest w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP) nr 111 Subniecka Gdańska;

10) INNE ZAPISY:

- a) zasady podziału terenu na działki budowlane: powierzchnia działki minimum: 800m²; minimalna powierzchnia działki nie dotyczy: podziałów działek dla regulacji granic celem umożliwienia racjonalnego korzystania z istniejących nieruchomości, oraz w celu dostosowania przebiegu granic do istniejącego już w terenie trwałego i długotrwałego sposobu użytkowania gruntu w przypadkach, kiedy jego dostosowanie do istniejących granic jest niemożliwe lub związane ze znacznymi kosztami, podziałów dla uzupełnienia działek sąsiednich; dla istniejących działek budowlanych o mniejszej powierzchni niż 800m² – jak w stanie istniejącym; przy nowych podziałach geodezyjnych dostosować kształt działek układu istniejących cieków i rowów melioracyjnych i odwadniających;

11) STAWKA PROCENTOWA: 30%."

3. Karta terenu nr 73 otrzymuje symbol D.5.MN i brzmienie:"73. **Karta nr 73.**

1) SYMBOL TERENU : D.5.MN;

2) POWIERZCHNIA TERENU D.5.MN: 1,24 ha;

3) PRZEZNACZENIE TERENU D.5.MN: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – wyłącznie budynki mieszkalne wolnostojące (charakterystyka funkcji według ustaleń zawartych w § 3 ust.2 pkt.1.);

4) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I PRZYRODY:

- a) poziom dopuszczalnego hałasu: jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- c) w obrębie terenu znajdują się cieki – rowy melioracyjne, w tym rów melioracyjny do bezwzględego zachowania (oznaczony na rysunku planu), dla których ustala się: zakaz lokalizacji zabudowy w odległości mniejszej niż 5 m od osi cieku, z dopuszczeniem bliższego posadowienia budynków po uzyskaniu zgody Urzędu Miasta Rumi; nakaz zachowania cieków i zakaz zmiany na kanalizację podziemną dla rowów i cieków do bezgłędnego zachowania, dla pozostałych po uzyskaniu zgody Urzędu Miasta Rumi; nakaz uzyskania zgody Urzędu Miasta Rumi dla inwestycji położonych przy tych rowach oraz dla prac polegających na zmianie przebiegu, przekroju, zmianie sposobu umocnienia brzegu oraz zmianie rzędnej dna i brzegów cieku,

d) *zakaz zmiany stosunków wodnych, która powodowałaby negatywne oddziaływanie na tereny sąsiednie;*

5) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA, DÓBR KULTURY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO:

a) *teren położony jest w strefie ochrony ekspozycji zabytkowych zespołów oraz doliny rzeki Zagórska Struga; dla strefy ochrony ekspozycji ustala się ochronę walorów krajobrazu przyrodniczo – kulturowego, poprzez: ograniczenie gabarytów zabudowy (według ustaleń podanych w pkt 7 karty terenu), nakaz stosowania w elewacjach budynków materiałów naturalnych i pastelowej kolorystyki (według ustaleń w pkt.7 karty terenu),zakaz budowy ogrodzeń z prefabrykatów betonowych, ogrodzeń pełnych i ogrodzeń o wysokości powyżej 1,60m, z dopuszczeniem budowy ogrodzeń pełnych wzdłuż granic działek przyległych do ul. Kamiennej (z wykluczeniem ogrodzeń pełnych z prefabrykatów betonowych i plastikowych), zakaz lokalizacji obiektów budowlanych deprecjonujących krajobraz i historyczne otoczenie, dopuszcza się zmianę naturalnego ukształtowania terenu o nie więcej niż 50 cm w stosunku do poziomu według rzędnych wysokościowych określonych na rysunku zmiany planu;*

6) PARAMETRY I WSKAŹNIKI URBANISTYCZNE:

a) *wskaźnik zabudowy: do 0,25,*

b) *maksymalna powierzchnia zabudowy jednego budynku do 350m²,*

c) *linie zabudowy: ustala się maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 6m od linii rozgraniczającej z terenem 006 KDL , 018 KDD oraz w odległości 10 m od linii rozgraniczającej ul. Kamiennej (poza granicami planu) - jak oznaczono na rysunku planu,*

d) *powierzchnia biologicznie czynna: minimum 50% powierzchni działki budowlanej lub terenu objętego inwestycją,*

e) *intensywność: minimalna 0,1*

- maksymalna dla zabudowy mieszkaniowej – 0,5;

7) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY:

a) *usytuowanie budynków: nie ustala się,*

b) *gabaryty budynków: gabaryty budynków: wysokość budynków mieszkalnych i usługowych: budynki 2-kondygnacyjne (w tym poddasze przeznaczone na pobyt ludzi) do 9m, lub 1-kondygnacyjne (z dopuszczonym poddaszem nie przeznaczonym na pobyt ludzi) do 7 m; wysokość budynków innych: budynki 1-kondygnacyjne (z dopuszczonym poddaszem nie przeznaczonym na pobyt ludzi) do 6m; poziom posadowienia parteru: do 0,5 m n.p.t,*

c) *rodzaj dachu: dach dwuspadowy (dopuszczone naczółki) lub wielospadowy; kąt nachylenia połaci głównych dachu: w przedziale od 30 stopni do 45 stopni; usytuowanie kalenicy: na jednym poziomie, w osi podłużnej budynku (nie dotyczy części bocznych budynku i garażu), połacie dachu symetryczne (o jednakowym kącie nachylenia); kolorystyka dachu: odcienie koloru czerwonego i brązowe,*

d) *materiały w elewacjach: wyklucza się okładziny z PCV (nie dotyczy stolarki okiennej i drzwiowej); kolorystyka ścian (powyżej poziomu posadowienia parteru): cegła czerwona, tynk lub okładziny naturalne w pastelowych odcieniach koloru beżowego, szarego, żółtego; kolorystyka okien i drzwi: kolor biały, kolor brązowy;*

8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ:

a) *dojazd: od ulicy lokalnej 006 KDL (ul. Łąkowa) i 018 KDD,*

b) *wymagania parkingowe: dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej: minimum 1 miejsce postojowe / 1 mieszkanie; dla usług wbudowanych o powierzchni użytkowej większej niż 30m²: minimum 1 miejsce postojowe; ustalone wskaźniki uwzględniają ilości miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – zgodnie z przepisami odrębnymi,*

c) *pozostałe elementy obsługi w zakresie infrastruktury: według §12 ust.5;*

9) WYMOGI PRZEPISÓW ODRĘBNYCH:

a) *przez teren przechodzi napowietrzna linia elektroenergetyczna 15 kV,*

b) *obszar planu położony jest w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP) nr 111 Subniecka Gdańska;*

10) *INNE ZAPISY:*

a) *zasady podziału terenu na działki budowlane: powierzchnia działki minimum: 1000m²; minimalna powierzchnia działki nie dotyczy podziałów działek dla regulacji granic celem umożliwienia racjonalnego korzystania z istniejących nieruchomości, oraz w celu dostosowania przebiegu granic do istniejącego już w terenie trwałego i długotrwałego sposobu użytkowania gruntu w przypadkach, kiedy jego dostosowanie do istniejących granic jest niemożliwe lub związane ze znacznymi kosztami, podziałów dla uzupełnienia działek sąsiednich; dla istniejących działek budowlanych o mniejszej powierzchni niż 1000 m² – jak w stanie istniejącym; przy nowych podziałach geodezyjnych dostosować kształt działek układu istniejących cieków i rowów melioracyjnych i odwadniających;*

11) *STAWKA PROCENTOWA: 30%."*

4. Pozostałe ustalenia kart terenu w obszarze opracowania (D.6.E, 006.KDL, 018.KDD, 026.KDZ) pozostają bez zmian.

§ 3.

1. Rysunek planu w skali 1:1000 stanowi załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.
2. Rozstrzygnięcia dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, wyłożonego do publicznego wglądu, stanowią załącznik nr 2 do niniejszej uchwały.
3. Rozstrzygnięcia o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania, stanowią załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

§ 4.

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

Przewodniczący
Rady Miejskiej Rumi

Ariel Sinicki

OZNACZENIA:

USTALENIA

GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM

LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYCH PRZEZNACZENIACH LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA

NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY

PRZEZNACZENIE TERENÓW

MN TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ

MN.U TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWO-USŁUGOWEJ

E TERENY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, STACJE TRANSFORMATOROWE

KDZ TERENY PUBLICZNYCH DRÓG ZBIORCZYCH

KDL TERENY PUBLICZNYCH DRÓG LOKALNYCH

KDD TERENY PUBLICZNYCH DRÓG DOJAZDOWYCH

INNE ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW

CIEKI I RÓWY MELIORACYJNE

ODCINKI MELIORACJI SKANALIZOWANE

CIEKI I RÓWY MELIORACYJNE DO BEZWZGLĘDNEGO ZACHOWANIA

INFORMACJE

ISTNIEJĄCA NAPIOWIETRZNA LINIA ENERGETYCZNA SN

ISTNIEJĄCY GAZOCIĄG DN 250

PROPONOWANE PODZIAŁY NA DZIAŁKI BUDOWLANE

PROPONOWANA LOKALIZACJA BUDYNKÓW

— — — — — GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM



<

Strona 7

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr

Rady Miejskiej Rumi

z dnia.....2017 r.

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej Rumi o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części dzielnicy Szmelta w Rumi dla stref D.2.ZL, D.3.MN i D.5.MN,U.

Rada Miejska Rumi po zapoznaniu się z dokumentacją formalno – prawną planu oraz protokołem z dyskusji publicznej nad projektem zmiany ww. miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, rozstrzyga, co następuje:

- 1) zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2017 r. poz. 1073) rozstrzygnięcie o rozpatrzeniu uwag złożonych do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, stanowi załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
- 2) w okresie wyłożenia do publicznego wglądu projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części dzielnicy Szmelta w Rumi dla stref D.2.ZL, D.3.MN i D.5.MN,U., w dniach od 25.08.2017 r. do 22.09.2017r. oraz w okresie 14 dni po zakończeniu wyłożenia, to jest do dnia 06.10.2017r. do projektu zmiany planu miejscowego nie wniesiono uwag, o których mowa w art. 18 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Przewodniczący
Rady Miejskiej Rumi

Ariel Sinicki

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr

Rady Miejskiej Rumi

z dnia.....2017 r.

Na podstawie art. 20, ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073) oraz art. 7 ust. 1 pkt. 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2017r. poz.1875), Rada Miejska Rumi rozstrzyga, co następuje:

Na obszarze zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części dzielnicy Szmelta w Rumi dla stref D.2.ZL, D.3.MN i D.5.MN,U, inwestycje z zakresu komunikacji i uzbrojenia terenu

pozostają bez zmian w stosunku do ustaleń zawartych w obowiązującym planie uchwalonym uchwałą Rady

Miejskiej Rumi Nr V/38/2011 z 27.01.2011r. W związku z faktem, że nie przewiduje się nowych

inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, skutki finansowe uchwalenia zmiany w/w planu dotyczyć będą jedynie kosztów opracowania zmiany planu miejscowego.

W związku z powyższym nie ma przedmiotu rozstrzygnięcia przez Radę Miejską Rumi o zasadach finansowania, o których mowa w art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r, poz. 1073).

Przewodniczący
Rady Miejskiej Rumi

Ariel Sinicki

Uzasadnienie

do projektu uchwały w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części dzielnicy Szmelta w Rumi dla stref D.2.ZL, D.3.MN i D.5.MN.U. na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017r. poz. 1073).

Zgodnie z podjętą uchwałą Nr X/125/2011 Rady Miejskiej w Rumi z dnia 30.06.2011r. przystąpiono do sporządzenia projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części dzielnicy Szmelta w Rumi dla stref D.2.ZL, D.3.MN i D.5.MN.U. Obszar objęty projektem zmiany planu miejscowego obejmuje część dzielnicy Szmelta o powierzchni 3,73 ha położonej w południowo-zachodniej części miasta. W wyniku realizacji ww. uchwały został opracowany projekt zmiany planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko i prognozą skutków finansowych uchwalenia zmiany planu miejscowego. Ustalenia zmiany planu miejscowego określają m.in.: przeznaczenie, zasady zabudowy i zagospodarowania terenu, wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, zasady prawidłowej obsługi komunikacyjnej w powiązaniu z istniejącym układem komunikacyjnym miasta, zasady ochrony zabytków, zasady ochrony środowiska oraz systemowe rozwiązania w zakresie infrastruktury technicznej. Postępowanie zgodne ze zmianą planu przyczyni się do poprawy stanu zagospodarowania poprzez uporządkowanie istniejącej oraz wprowadzenie nowej zabudowy wraz z obsługą komunikacyjną. Procedura formalno-prawna sporządzenia planu miejscowego została przeprowadzona w trybie art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

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

1. W projekcie planu uwzględniono:

1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury poprzez określenie: linii rozgraniczających, linii zabudowy, przeznaczenia terenów, wskaźników zagospodarowania terenów i parametrów kształtowania zabudowy;

2) walory architektoniczne i krajobrazowe dzięki ustaleniom dotyczącym kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów, w tym ograniczenie gabarytów budynków, nakaz stosowania w elewacjach budynków materiałów naturalnych i pastelowej kolorystyki, zakaz budowy ogrodzeń z prefabrykatów betonowych, ogrodzeń pełnych i ogrodzeń o wysokości powyżej 1,60m, z dopuszczeniem budowy ogrodzeń pełnych wzdłuż granic działek przyległych do ul. Kamiennej (z wykluczeniem ogrodzeń pełnych z prefabrykatów betonowych i plastikowych), zakaz lokalizacji obiektów budowlanych deprecjonujących krajobraz i historyczne otoczenie, zakaz zmiany naturalnego ukształtowania terenu o więcej niż 50 cm w stosunku do poziomu według rzędnych wysokościowych określonych na rysunku zmiany planu.

3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami poprzez:

- a) ograniczenie przeznaczenia terenu do funkcji zgodnych z charakterem zabudowy dzielnicy,
- b) ustalenie wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej w wysokości minimum 50% powierzchni działki budowlanej lub terenu objętego inwestycją,
- c) ustalenie ochrony istniejących rowów melioracyjnych,
- d) utrzymanie obowiązku odprowadzania wód opadowych z powierzchni zanieczyszczonych do kanalizacji deszczowej po uprzednim podczyszczeniu,
- e) ograniczenie makroniwelacji terenu,
- f) klasyfikację terenów pod względem ochrony akustycznej, w rozumieniu przepisów odrębnych,
- g) uzyskanie zgody Marszałka Województwa Pomorskiego na przeznaczenie 0,2897 ha prywatnych gruntów leśnych na cele nierolnicze i nieleśne;

4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej poprzez:

a) utrzymanie ochrony ekspozycji zabytkowych zespołów oraz doliny rzeki Zagórska Struga - dla strefy ochrony ekspozycji ustalono ochronę walorów krajobrazu przyrodniczo — kulturowego,

b) ze względu na brak dóbr kultury współczesnej, nie wprowadzono ustaleń w zakresie ich ochrony;

5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób

niepełnosprawnych poprzez określenie zasad ochrony środowiska oraz zasad lokalizacji i form ogrodzeń;

6) walory ekonomiczne przestrzeni racjonalnie wykorzystując istniejące elementy wyposażenia technicznego i zagospodarowania terenu przy wyznaczaniu nowych terenów przeznaczonych pod zabudowę;

7) prawo własności wyznaczając liniami rozgraniczającymi tereny przeznaczone pod zabudowę w uporządkowanych relacjach w stosunku do inwestycji celu publicznego;

8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa ustalając przebiegi dróg publicznych, sieci i urządzeń infrastruktury zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym regulującymi działania w sytuacjach szczególnych zagrożeń;

9) potrzeby interesu publicznego wskazując w projekcie planu tereny przeznaczone pod drogi publiczne;

10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych, określając możliwość wyposażenie terenów w sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;

11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej, poprzez informację na stronie internetowej Urzędu Miasta Rumi, ogłoszenie w prasie, obwieszczenie na tablicach ogłoszeń o:

a) przystąpieniu do sporządzenia zmiany projektu planu i o wyłożeniu projektu do publicznego wglądu,

b) możliwości składania wniosków i uwag do planu na piśmie, ustnie do protokołu lub za pomocą środków komunikacji elektronicznej,

c) możliwości zapoznania się z niezbędną dokumentacją sprawy;

12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych poprzez zastosowanie się do czynności formalno-prawnych określonych w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, jak również na podstawie art. 21, art. 39 i art. 54 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2013 r. poz. 1235 z późn. zm.) przeprowadzając strategiczną ocenę oddziaływania na środowisko skutków realizacji przedmiotowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;

13) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności poprzez wykorzystanie istniejącej sieci wodociągowej zapewniające odpowiednią ilość i jakość wody do celów zaopatrzenia ludności.

2. Ustalając przeznaczenie terenu, a także określając sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, Burmistrz Miasta Rumi zważył interes publiczny i interesy prywatne. Ustosunkował się do zgłoszonych wniosków i uwag.

Do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części dzielnicy Szmelta w Rumi dla stref D.2.ZL, D.3.MN i D.5.MN.U. w terminie przewidzianym do składania wniosków określonym w ogłoszeniu i obwieszczeniu nie wpłynął żaden wniosek.

Projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części dzielnicy Szmelta w Rumi dla stref D.2.ZL, D.3.MN i D.5.MN.U. został wyłożony do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu w dniach od 25.08.2017r. do 22.09.2017r. W trakcie wyłożenia w dniu 05.09.2017r. odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie rozwiązaniami. W terminie przewidzianym do składania uwag nie wpłynęła żadna uwaga.

3. Umożliwiając sytuowanie nowej zabudowy uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, efektywne gospodarowanie przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni, w szczególności:

1) projektowane struktury przestrzenne oparto o istniejący system komunikacyjny z uwzględnieniem jego przebudowy oraz o projektowane drogi wewnętrzne uzupełniające istniejący układ drogowy;

2) zapewniono rozwiązania przestrzenne, ułatwiające przemieszczanie się pieszych i rowerzystów,

3) na obszarze planu znajdują się tereny mieszkaniowe i mieszkaniowo-usługowe - projekt przewiduje uzupełnienie i uporządkowanie istniejącej struktury funkcjonalno-przestrzennej.

II. Zgodność z wynikami analizy dotyczącej oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miasta Rumia.

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

III. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Prognoza finansowa skutków uchwalenia planu określa potencjalne dochody i wpływy z tytułu uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Wykonane obliczenia wykazały dodatni wynik finansowy przedsięwzięcia, co oznacza, że wydatki generowane przez nowe zagospodarowanie przewyższają dochody. Prognoza skutków finansowych oparta jest na maksymalnych możliwościach zagospodarowania obszaru objętego planem, faktyczne wartości wydatków i wpływów do budżetu gminy mogą odbiegać od przewidywanych w opracowanej prognozie.

Opracowany projekt planu uzyskał wszystkie niezbędne opinie i uzgodnienia określone w art. 17 pkt 6 lit. a i b ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Biorąc powyższe pod uwagę podjęcie niniejszej uchwały uznaje się za uzasadnione.
Projekt uchwały przedkłada Burmistrz Miasta Rumi.