



ZIÓŁKOWSKA STUDIO

## ZAŁĄCZNIKI PROJEKTU BUDOWLANEGO

**NAZWA I ADRES INWESTORA:**

GMINA MIEJSKA RUMIA, UL. SOBIESKIEGO 7, 84-230 RUMIA

**NAZWA ZAMIERZENIA BUDOWLANEGO:**

BUDOWA PLACU ZABAW Z MAŁĄ ARCHITEKTURĄ I CIĄGIEM PIESZYM

**ADRES ZAMIERZENIA BUDOWLANEGO:**

RUMIA, UL. POLNA, DZ. NR 254/17, OB. EW. 20 RUMIA, JEDN. EW. 221502\_1 RUMIA

**IDENTYFIKATOR DZIAŁKI EWIDENCYJNEJ, NA KTÓREJ POŁOŻONY JEST ZAMIERZENIE BUDOWLANE:**

221502\_1.0020.254/17

## SPIS ZAŁĄCZNIKÓW

ZAŁĄCZNIKI	
ZAŁĄCZNIK 1.	INFORMACJA BIOZ
ZAŁĄCZNIK 2.	WYPIS I WYRYS Z MPZP
ZAŁĄCZNIK 3.	INFORMACJA O DOSTĘPIE DO DROGI PUBLICZNEJ
ZAŁĄCZNIK 4.	INFORMACJA O BRAKU KONIECZNOŚCI WYŁĄCZENIA Z PRODUKCJI ROLNICZEJ



ZIÓŁKOWSKA STUDIO

## **ZAŁĄCZNIK 1**

INFORMACJA BIOZ

## INFORMACJA DOTYCZĄCA BEZPIECZEŃSTWA I ZDROWIA

NAZWA I ADRES OBIEKTU BUDOWLANEGO	PLAC ZABAW Z MAŁĄ ARCHITEKTURĄ I CIĄGIEM PIESZYM RUMIA, UL. POLNA, DZ. NR 254/17, OB. EW. 20 RUMIA, JEDN. EW. 221502_1 RUMIA
NAZWA I ADRES INWESTORA	GMINA MIEJSKA RUMIA, UL. SOBIESKIEGO 7, 84-230 RUMIA
IMIĘ I NAZWISKO ORAZ ADRES PROJEKTANTA SPORZĄDZAJĄCEGO INFORMACJĘ	PAULINA ZALEWSKA-ZIÓŁKOWSKA UL. ŁUŻYCKA 3/5, 80-809 GDAŃSK

## **1. Podstawa opracowania**

Informacja dotycząca bezpieczeństwa i ochrony zdrowia dla robót przy zagospodarowaniu działek oraz budowy obiektu, opracowana zgodnie z wymaganiami zawartymi w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 23.06.2003 r. (Dziennik Ustaw Nr 120 z dnia 10 lipca 2003 r. poz. 1126).

## **2. Zakres robót całego zamierzenia budowlanego obejmuje w kolejności:**

2.1 Przygotowanie i zagospodarowanie placu budowy:

- a/ ogrodzenie terenu wraz z oznakowaniem tablicami ostrzegawczymi i informacyjnymi w tym wykonanie tablicy informacyjnej,
- b/ wykonanie dróg dla ruchu kołowego oraz wyjść i przejść dla ruchu pieszego,
- c/ zaopatrzenie w niezbędne media, w tym głównie w energię elektryczną, wodę, odprowadzenie ścieków lub ich utylizację,
- d/ urządzenie pomieszczeń higieniczno-sanitarnych i socjalnych, w tym zaplecza biurowego budowy,
- e/ zapewnienie właściwego, naturalnego i sztucznego oświetlenia budowy i stanowisk pracy oraz odpowiedniej wentylacji,
- f/ rozmieszczenie sprzętu budowlanego.

2.2 Roboty montażowe – stan surowy:

- a/ pomiary geodezyjne,
- b/ roboty ziemne,
- c/ roboty fundamentowe,
- d/ montaż konstrukcji,
- e/ montaż konstrukcji dachu z pokryciem.

2.3 Roboty przyłączeniowe mediów

2.4 Roboty wykończeniowe

- a/ wykonanie instalacji,
- b/ wykonanie podkładów pod posadzki,
- c/ wykonanie posadzek,
- d/ roboty porządkowe.

2.5 Roboty zewnętrzne:

- a/ przygotowanie dróg dojazdowych,
- b/ przygotowanie placu składowego materiałów budowlanych.

## **3. Wykaz istniejących obiektów budowlanych**

W bliskim sąsiedztwie inwestycji znajdują się inne budynki usługowe, mieszkalne i gospodarcze.

## **4. Wskazanie elementów zagospodarowania działki lub terenu, które mogą stwarzać zagrożenie bezpieczeństwa i zdrowia ludzi:**

- a/ rozdzielnie elektryczne,
- b/ zbrojarnia – maszyny do gięcia i cięcia stali,
- c/ montowane zadaszanie (spadające przedmioty, zagrożenia stanowiskowe)
- d/ plac produkcji pomocniczej,
- e/ stanowisko betoniarki, podajnika materiałów sypkich,
- f/ zaparkowane samochody,
- g/ manewrujące samochody dostawcze.

## **5. Informacje dotyczące przewidywanych zagrożeń występujących podczas realizacji robót budowlanych, określające skalę i rodzaje zagrożeń oraz miejsce i czas ich wystąpienia:**

5.1 upadek z wysokości:

- a/ ekspozycja zagrożenia bardzo duża – codziennie,
- b/ miejsca występowania zagrożenia to: rusztowania, drabiny, praca na wysokości,
- c/ zagrożenie występuje w czasie 7,5 godziny dziennie.

5.2 porażenie prądem elektrycznym:

- a/ ekspozycja zagrożenia praktycznie możliwa - kilka razy na dzień,

b/ miejsca występowania zagrożenia to: elektronarzędzia , betoniarka , podajnik do betonu, kable przesyłające energię elektryczną,

c/ zagrożenie występuje w czasie do 3 godzin dziennie.

5.3 skaleczenia:

a/ ekspozycja zagrożenia bardzo duża – codziennie,

b/ miejsce wystąpienia zagrożenia to: ostre krawędzie detali, stal zbrojeniowa

c/ zagrożenie występuje 7,5 godziny dziennie.

5.4 uderzenie i przygniecenie:

a/ ekspozycja zagrożenia bardzo duża – codziennie, prawdopodobieństwo niewielkie,

b/ miejsce wystąpienia zagrożenia: przy robotach montażowych, przy transporcie ręcznym, przy składowaniu materiałów,

c/ zagrożenie występuje w czasie 7,5 godziny dziennie.

5.5 poślizgnięcie się, potknięcie się, upadek:

a/ ekspozycja zagrożenia praktycznie możliwa - kilka razy na dzień,

b/ miejsce wystąpienia zagrożenia to: stanowisko pracy, plac budowy,

c/ zagrożenie występuje w czasie 7,5 godziny dziennie.

5.6 spadające przedmioty:

a/ ekspozycja zagrożenia bardzo duża – codziennie,

b/ miejsce wystąpienia zagrożenia to: rusztowania, montowany budynek, przenoszenie,

c/ zagrożenie występuje w czasie 7,5 godziny dziennie.

5.7 pochwycenie przez ruchome elementy maszyn:

a/ ekspozycja zagrożenia praktycznie możliwa - kilka razy na dzień,

b/ miejsce wystąpienia zagrożenia to: giętarka, betoniarka, gilotyna,

c/ zagrożenie występuje w czasie do 3 godzin dziennie.

5.8 urazy oczu:

a/ ekspozycja zagrożenia praktycznie możliwa - kilka razy na dzień,

b/ miejsce wystąpienia zagrożenia to: betoniarka, miejsce gaszenia wapna, roboty izolacyjne, roboty montażowe i zbrojarskie,

c/ zagrożenie występuje w czasie 7,5 godziny dziennie.

5.9 oparzenia:

a/ ekspozycja zagrożenia praktycznie możliwa - kilka razy na dzień,

b/ miejsce wystąpienia zagrożenia to: kocioł do grzania lepiku, zgrzewarka do rur pcv, roboty izolacyjne i pokrywowe,

c/ zagrożenie występuje w czasie 7,5 godziny dziennie.

## **6. Informacje o sposobie prowadzenia instruktażu pracowników przed przystąpieniem do realizacji robót szczególnie niebezpiecznych, takich jak:**

- wykonywanie wykopów o ścianach pionowych bez rozparcia o głębokości większej do 1,5 m,
- roboty, przy których wykonywaniu występuje ryzyko upadku z wysokości ponad 3,0 m,
- montaż, demontaż i konserwacja rusztowań,
- roboty budowlane i instalacyjne, prowadzone przy montażu i demontażu ciężkich elementów prefabrykowanych, których masa przekracza 1,0 t.

a) pracownik nowoprzyjęty przechodzi szkolenie wstępne ogólne oraz podstawowe i stanowiskowe prowadzone przez głównego specjalistę do spraw BHP, natomiast pracownik już zatrudniony przesunięty do robót niebezpiecznych przechodzi szkolenie stanowiskowe prowadzone przez kierownika budowy,

b) zasady postępowania w przypadku wystąpienia zagrożenia:

- ocena zdarzenia, podjęcie działania,
- jak najszybsze usunięcie czynnika działającego na uszkodzonym,
- ocena zaistniałego zagrożenia dla życia uszkodzonego,
- sprawdzenie tętna,
- sprawdzenie oddechu oraz drożności dróg oddechowych,

- ocena stanu przytomności,
- ustalenie rodzaju urazu (rany, złamania itp.),
- zabezpieczenie chorego przed możliwością dodatkowego urazu lub innego zagrożenia (np. wyniesienie poszkodowanego z miejsca działania czynników toksycznych),
- natychmiastowe zgłoszenie kierownictwu budowy przez poszkodowanego lub współpracownika o zaistniałym zdarzeniu,
- wezwanie pomocy fachowej (lekarza, Pogotowia Ratunkowego itd.),
- zorganizowanie transportu poszkodowanego (jeśli nie ma możliwości szybkiego dotarcia lekarza),
- zabezpieczenie miejsca, w którym wystąpiło zagrożenie,
- kierownictwo budowy informuje dyrekcję i służby BHP o zaistniałym zdarzeniu

c) wszyscy pracownicy mają obowiązek stosowania środków ochrony indywidualnej, zabezpieczających przed skutkami zagrożeń takich, jak:

- kaski,
- szelki przy pracach na wysokości,
- odzież roboczą i ochronną,
- sprzęt ochrony osobistej (okulary ochronne, nauszники, maski)

d) nadzór nad pracami szczególnie niebezpiecznymi odbywa się bezpośrednio przez brygadzystę tych robót oraz majstra.

### **7. Określenie sposobu przechowywania i przemieszczania**

- materiały wielkie gabarytowo, paletyzowane przechowywane są na wyznaczonym do tego placu zgodnie z planem sytuacyjnym,
- materiały drobne oraz farby są przechowywane w podręcznych magazynach kontenerowych,
- przemieszczanie materiałów sypkich w obrębie budowy odbywa ręcznie za pomocą taczek.

### **8. Środki techniczne i organizacyjne, zapobiegające niebezpieczeństwom wynikającym z wykonywania robót budowlanych w strefach szczególnego zagrożenia zdrowia lub w ich sąsiedztwie, w tym zapewniających bezpieczną i sprawną komunikację, umożliwiającą szybką ewakuację na wypadek pożaru, awarii i innych zagrożeń**

- a/ odpowiednia organizacja prac,
- b/ prace powinny być prowadzone przez wysoko wykwalifikowanych pracowników c/ używanie sprawnych i w pełni bezpiecznych narzędzi,
- d/ odpowiednie przeszkolenie BHP pracowników,
- e/ stosowanie materiałów budowlanych posiadających wszystkie wymagane atesty i aprobaty techniczne,
- f/ odpowiednio wyposażony punkt ppoż.,
- g/ gaśnica,
- h/ punkt sanitarny,
- i/ wyznaczone drogi ewakuacyjne,
- j/ wyznaczone punkty poboru wody.

### **9. Uwagi końcowe**

- a/ wszystkie roboty budowlane winny być wykonane ściśle z odpowiednimi Polskimi Normami Budowlanymi lub Normami Branżowymi, o ile PNB nie ujmuje jakiegoś rodzaju robót jak również zasadami sztuki budowlanej i z przepisami BHP; dotyczy to również stosowanych materiałów i warunków ich odbioru i składowania,
- b/ wszystkie roboty winny być prowadzone pod ścisłym nadzorem autorskim.

mgr inż. arch. Paulina Zalewska-Ziółkowska  
132/POOKK/IV/2016



ZIÓŁKOWSKA STUDIO

## **ZAŁĄCZNIK 2**

WYPIS I WYRYS Z MPZP



- w inne budynki z zapewnieniem swobodnego dostępu do drogi publicznej,
- 4) powiązanie stacji z istniejącą siecią.  
Wszelkie kolizje istniejącej sieci elektroenergetycznej z obiektami projektowanymi winno odbyć się kosztem i staraniem inwestora.

#### **Zaopatrzenie w gaz:**

Ustala się możliwość zaopatrzenia w gaz z istniejących sieci gazowych oraz budowę nowych sieci gazowych w liniach rozgraniczających dróg.

Linie elektroenergetyczne oraz ewentualne gazociągi realizowane są przez przedsiębiorstwa energetyczne posiadające stosowne koncesje.

### **2497**

#### **Uchwała Nr LVII/388/2009 Rady Miejskiej Rumi z dnia 27 sierpnia 2009**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w Rumi, ograniczonego od północy ulicą Sobieskiego, od zachodu ulicą Polną, od południa ul. Robotniczą, od wschodu działką nr 108/11 (z uwzględnieniem fragmentu tej działki), wraz z ul. Polną oraz częścią dz. nr 244/2, 245, 106 i 109.**

Na podstawie art. 20 ust. 1, w związku z art. 15, art. 16 ust. 1, art. 17, oraz art. 29 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r., Nr 80, poz. 717, z późn. zm.) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1 ustawy z 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, z późn. zm.), zgodnie z Uchwałą Nr XLVIII/502/2006 Rady Miejskiej Rumi z dnia 30 marca 2006 r., w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zmienionej Uchwałą Nr LII/565/2006 Rady Miejskiej Rumi z dnia 31 sierpnia 2006 r. Rada Miejska Rumi uchwala, co następuje:

#### **Rozdział 1 Przepisy ogólne**

##### **§ 1**

1. Po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Rumi ” uchwalonego Uchwałą Rady Miejskiej Rumi Nr XXXVIII/406/2001 z 27.09.2001 r. zmienionego w części uchwałą nr L/527/2006 z dn. 25 maja 2006 r., uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w Rumi, ograniczonego od północy ulicą Sobieskiego, od zachodu ulicą Polną, od południa ul. Robotniczą, od wschodu działką nr 108/11 (z uwzględnieniem fragmentu tej działki), wraz z ul. Polną oraz częścią dz. nr 244/2, 245, 106 i 109, zwany dalej „planem”.
2. Granice terenu opracowania przedstawia załącznik graficzny nr 1 do niniejszej uchwały, w skali 1: 1000. Plan obejmuje obszar o łącznej powierzchni ok. 5,68 ha położony w obrębach geodezyjnych 20, 23 w mieście Rumia.

##### **§ 2**

1. Przedmiotem opracowania jest ustalenie przeznaczenia terenu, określenie zasad zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasad obsługi komunikacyjnej i inżynierskiej obszaru opracowania, z uwzględnieniem zakresu ustaleń określonych w art. 15 ust. 2 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80 poz. 717, z późn. zm.).
2. Plan nie określa granic obszarów i terenów, o których mowa w art. 15 ust. 3. pkt 1-4 i pkt 6 ustawy

z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym; w obszarze planu nie występują obszary i tereny górnicze, ani też tereny narażone na niebezpieczeństwo powodzi. W obszarze planu nie występują nieruchomości uznane za niezbędne dla obronności państwa oraz obiekty ważne dla bezpieczeństwa i obronności państwa określone przepisami odrębnymi.

3. Ustalenia dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych podano w karcie terenu 01. US,ZP w § 12

##### **§ 3**

1. Ustala się podział obszaru opracowania na 15 terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi oraz oznaczonych symbolami liczbowo – literowymi, gdzie cyfra oznacza liczbę porządkową terenu w kolejności od 01 do 15, a litery - podstawowe przeznaczenie terenu zgodnie z poniższą klasyfikacją:
  - 1) MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
  - 2) U, MN- tereny zabudowy usługowej z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej;
  - 3) U- tereny zabudowy usługowej;
  - 4) US, ZP – tereny sportu i rekreacji oraz zieleni parkowej;
  - 7) ZL – tereny zieleni leśnej;
  - 8) ZI- tereny zieleni izolacyjno-krajobrazowej;
  - 9) ZP- tereny zieleni urządzonej-parki, zieleńce;
  - 10) KD – tereny komunikacji, tereny dróg publicznych;
  - 11) KDW- tereny komunikacji, tereny dróg wewnętrznych;
  - 12) KDX- tereny komunikacji, ciąg pieszy.
2. Przebieg linii rozgraniczających należy określać zgodnie z przebiegiem istniejących granic działek, a w przypadku przebiegu linii rozgraniczających nie po istniejących granicach działek, należy go określać poprzez odczyt graficzny osi linii z rysunku planu. Linie rozgraniczające mogą ulegać niezbędnym korektom wynikającym z wykonanych projektów technicznych dróg i uzbrojenia terenu.

##### **§ 4**

1. Ustalenia planu są zawarte w formie ustaleń tekstowych oraz ustaleń graficznych zawartych w rysunku planu sporządzonym na mapie sytuacyjno-wysokościowej w skali 1:1000, stanowiącym zał. nr 1

- do niniejszej uchwały.
2. Zapisy ustaleń tekstowych planu składają się z ustaleń ogólnych, obowiązujących dla całości obszaru opracowania oraz ustaleń szczegółowych, obowiązujących dla poszczególnych terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi.
  3. Ustalenia ogólne odnoszą się do całości obszaru opracowania i określają:
    - 1) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
    - 2) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
    - 3) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
    - 4) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
    - 5) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.
  4. Dla każdego wydzielonego liniami rozgraniczającymi terenu, oznaczonego numerem kolejnym porządkowym oraz symbolem literowym, obowiązują jednocześnie ustalenia ogólne i szczegółowe.
  5. Ustalenia szczegółowe odnoszą się wyłącznie do poszczególnych wydzielonych liniami rozgraniczającymi terenów. Ustalenia szczegółowe planu dla terenów, z wyjątkiem terenów komunikacyjnych, określają w szczególności:
    - 1) oznaczenie terenu;
    - 2) powierzchnię terenu;
    - 3) przeznaczenie, funkcje podstawowe, dopuszczalne i wykluczone;
    - 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy;
    - 5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem;
    - 6) szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
    - 7) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
    - 8) zasady obsługi komunikacyjnej;
    - 9) zasady obsługi inżynierskiej;
    - 10) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
  6. Ustalenia szczegółowe dla terenów komunikacyjnych (tereny KD, KDW, KDX) określają:
    - 1) przeznaczenie terenu;
    - 2) powierzchnie terenu;
    - 3) klasyfikację funkcjonalno-techniczną;
    - 4) parametry drogi, zagospodarowanie pasa drogowego;
    - 5) zasady organizacji ruchu, zasady parkowania;
    - 6) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
    - 7) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
  7. Ustalenia szczegółowe są zapisane w postaci „kart terenów” zawartych w § 12 niniejszej uchwały.
  8. 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;
    - 3) oznaczenia liczbowo-literowe terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
    - 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
    - 5) wymagana zieleń izolacyjno-krajobrazowa w urządzeniu i zagospodarowaniu terenu;
    - 6) istniejące drzewa do ochrony i zachowania;
    - 7) trasa ciągu pieszego wymagana w urządzeniu terenu;
    - 8) granice strefy ochrony archeologicznejPozostałe oznaczenia na rysunku planu stanowią informacje lub zalecenia i nie są ustaleniami planu miejscowego.
  9. W terenach o ustalonym przeznaczeniu, funkcji, dopuszcza się sytuowanie niezbędnych dla funkcjonowania funkcji podstawowej urządzeń towarzyszących obiektom budowlanym, tj. urządzenia o których mowa w art. 3pkt9 ustawy z 07.07.1994 Prawo budowlane – zapewniające możliwość użytkowania obiektu zgodnie z jego przeznaczeniem, takie jak przyłącza i urządzenia instalacyjne, a także dojścia, przejazdy, ogrodzenia, place postojowe, place pod śmietniki, zieleń towarzyszącą, obiekty małej architektury itp, dopuszcza się także, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej, pomieszczenia i budynki gospodarcze oraz garaże.
  10. Dla terenów przeznaczonych dla nowej zabudowy lub innego niż dotychczasowe przeznaczenia dopuszcza się użytkowanie dotychczasowe lub niesprzeczne z ustaleniami planu, na wyznaczonych w planie działkach, wyłącznie jako zagospodarowanie tymczasowe do czasu realizacji ustaleń planu.
- § 5
- Uchwała się następujące definicje pojęć używanych w planie:
- 1) Dopuszczalny procent powierzchni zabudowy – powierzchnia budynków po obrysie zewnętrznym w stosunku do powierzchni obszaru inwestycji, wyrażona w [%];
  - 2) Elewacja frontowa: elewacja budynku od strony terenu komunikacji jezdnej, z której przewiduje się wjazd na posesję lub od strony innego terenu wskazanego odrębnie w karcie terenu;
  - 3) Kalenica główna: najdłuższa kalenica budynku będąca krawędzią przecięcia połaci wyznaczających przeciwnieległe kierunki spadku; w przypadku gdy budynek posiada więcej niż jedną kalenicę o tej samej długości, na różnych wysokościach względem siebie, za kalenicę główną uważa się najwyższą z nich; w przypadku istnienia kilku kalenic o tej samej długości i wysokości względem siebie, za kalenicę główną uważa się tę z kalenic, której odległości od pionowej płaszczyzny przechodzącej przez frontową granicę parceli jest najmniejsza;
  - 4) Kąt nachylenia dachu: kąt pochylenia płaszczyzny połaci względem płaszczyzny poziomej ostatniego stropu. Dach spełniający wymóg w zakresie kąta nachylenia dachu musi przekrywać min. 75% powierzchni rzutu poziomego najwyższej kondygnacji budynku i musi to być dach o minimum dwóch kierunkach spadku. Kąt nachylenia dachu nie odnosi się do elementów dachu takich jak: lukarny, naczółki, zadaszenie wejść, ogrodów zimowych;
  - 5) Minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej – wymagany w zagospodarowaniu terenu lub działki z niego wydzielonej % powierzchni stanowiącej pow. biologicznie czynną, rozumianą jako powierzchnia terenu niezabudowana i nieutwardzona, lecz aktywna

przyrodniczo, czyli pokryta gruntem rodzimym z roślinnością, wodą powierzchniową - zbiornikami lub ciekami wodnymi, a także 50% sumy nawierzchni tarasów i stropodachów, urządzonych jako stałe trawniki lub kwietniki na podłożu zapewniającym ich naturalną vegetację, o powierzchni nie mniejszej niż 10m<sup>2</sup>;

- 6) Nieprzekraczalne linie zabudowy – linie zabudowy podstawowej bryły budynków (dotyczy zabudowy mieszkaniowej, usługowej, gospodarczej, technicznej, garaży itp.), których nie można przekroczyć; dopuszcza się wysunięcie przed linię zabudowy na odległość max 1,5 m części budynku (do 30% szerokości frontu) takich jak schody zewnętrzne, podesty, pochylnie, zejścia i zjazdy do piwnic i garaży wbudowanych, balkony, wykusze, loggie, zadaszenia nad wejściami itp.; linia zabudowy nie dotyczy takich budowli jak linie przesyłowe i sieci uzbrojenia terenu;
- 7) Stawka procentowa – wysokość stawki (w %), służącej naliczaniu jednorazowej opłaty wnoszonej na rzecz gminy w przypadku wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu, o której mowa w art. 36 ust. 4 wym. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 8) Uciążliwość dla otoczenia – należy przez to rozumieć negatywne oddziaływanie na otoczenie wynikające z przekroczenia standardów środowiskowych określonych przepisami prawa, powodowane np. emisją pyłu i gazów, odorów, hałasu, promieniowania itp., a także wynikającą ze wzmożonego ruchu pojazdów, związanego z funkcjonowaniem obiektów i urządzeń, ze składowaniem odpadów na otwartej przestrzeni lub w inny widoczny i oczywisty sposób pogarszająca warunki życia sąsiadów w najbliższym otoczeniu;
- 9) Usługi nieuciążliwe towarzyszące zabudowie mieszkaniowej - usługi typu handel detaliczny, z wyjątkiem handlu samochodami i motocyklami, usługi krawieckie, naprawy artykułów użytku osobistego i domowego, restauracje, usługi gastronomiczne, usługi pocztowe i telekomunikacyjne, pośrednictwa finansowego, prawne, fotograficzne, medyczne świadczone poza szpitalami i obiektami lecznictwa zamkniętego, stomatologiczne, związane z rekreacją, kulturą i sportem oraz poprawą kondycji fizycznej, usługi w zakresie prania, czyszczenia, sprzątania budynków, fryzjerskie, kosmetyczne, usługi świadczone w gospodarstwach domowych, usługi z zakresu administracji (biura turystyczne, ubezpieczeniowe, itp.), lub inne analogiczne, o podobnym zakresie uciążliwości, których funkcjonowanie spełnia wymogi odpowiednich przepisów sanitarnych, epidemiologicznych oraz standardy jakości środowiska w obrębie terenu do którego inwestor ma tytuł prawny; za usługi nieuciążliwe nie mogą być uznane składowiska opału i odpadów, złomowiska, zakłady obsługi oraz napraw motoryzacji, handel gazem płynnym
- 10) Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna - zabudowa mieszkaniowa, z dopuszczeniem usług towarzyszących na maksimum 30% powierzchni całkowitej zgodnie z definicją budynku jednorodzinnego zawartą w przepisach szczególnych, o maksimum 2 lokalach mieszkalnych; przy czym w obrębie jednej działki budowlanej dopuszcza się realizację tylko jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego.

## Rozdział 2 Ustalenia ogólne

### § 6

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

1. Podstawowe zasady kształtowania ładu przestrzennego dla wydzielonych terenów zostały określone poprzez zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania ustalone dla każdego z wydzielonych terenów, zawarte w § 12 niniejszej ustawy, w tym linie zabudowy, wielkości powierzchni zabudowy, minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej, wysokość zabudowy, geometrię dachów.
2. Wymagane jest zagospodarowanie terenów z zachowaniem wymaganego minimalnego udziału pow. biologicznie czynnej, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi zawartymi w kartach terenu, w tym z realizacją wymaganych, wskazanych planem pasów zieleni izolacyjno-krajobrazowej.
3. Ustala się nakaz ochrony i pielęgnacji istniejącej zieleni wysokiej, a także istniejących zakrzaczeń. Ochronie i zachowaniu podlega istniejący drzewostan w obszarze planu, wskazany na rysunku planu jako istniejące drzewa do zachowania i ochrony. Ewentualna wycinka drzew uzasadnionych przypadkach, wyłącznie na zasadach przepisów ustawy o ochronie przyrody.
4. W zagospodarowaniu i urządzeniu terenu należy zachować w maksymalnym stopniu istniejące ukształtowanie powierzchni terenu oraz stosunki wodne, zapewnić oszczędne korzystanie z terenu. Przekształcenia elementów przyrodniczych dopuszczalne są wyłącznie w takim zakresie, w jakim jest to niezbędne w związku z realizacją inwestycji.
5. Dla istniejącej w dniu uchwalenia planu zabudowy dopuszcza się zachowanie gabarytów, wysokości, formy zabudowy, dopuszcza się zmianę geometrii (kształtu) dachu pod warunkami zapisanymi w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów. Dopuszcza się rozbudowę, nadbudowę i przebudowę istniejących budynków pod warunkiem spełnienia wymagań określonych dla danego terenu w ustaleniach szczegółowych zgodnie z § 12 niniejszej uchwały. Dopuszcza się wyburzenia obiektów nie zakwalifikowanych do ochrony.

### § 7

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

1. Na części obszaru planu oraz w bezpośrednim sąsiedztwie znajduje się kompleks leśny Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego objęty prawną ochroną środowiska i krajobrazu w rozumieniu przepisów ustawy z 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2004 r. Nr 92, poz. 880, ze zm). Kompleks leśny należy do Leśnego Kompleksu Promocyjnego „Lasy Oliwsko-Darżlubskie”. Las ten pełni głównie funkcje ekologiczne, ochronne i rekreacyjne. Przebieg granic oraz zasady zagospodarowania w Parku określa Rozporządzenie Wojewody Pomorskiego Nr 57/06 z dnia 15 maja 2006 r. w sprawie Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego (Dz.Urz. Woj.Pom. 2006 r. Nr 58, poz. 1194).
2. Ustala się ochronę podstawowych elementów struktury ekologicznej obszaru planu poprzez utrzymanie i wzmocnienie istniejącej zieleni, zwłaszcza leśnej i semileśnej oraz ochronę przedpola Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego poprzez ustanowienie zakazu zabudowy kubaturowej w terenie 01.US,ZP.



3. Obszar opracowania planu znajduje się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP Nr 111 „Subniecka Gdańska”, dla którego obszar ochronny nie został ustanowiony.
4. W otoczeniu obszaru planu na północ i północny-wschód od jego granic znajduje się Główny Zbiornik Wód Podziemnych GZWP nr 110 „Pradolina Kaszuby”, granica jego projektowanego obszaru ochronnego przebiega zachodnią i północno-wschodnią granicą obszaru opracowania planu, jak na rysunku planu.
5. Obszar opracowania położony jest w granicach terenu zewnętrznego ochrony pośredniej ujęcia wody „Rumia-Janowo”, zatwierdzonego decyzją Wojewody Gdańskiego nr O-V-7622/9/97 z dn. 21 lipca 1997 r., w tzw. rejonie II, dla którego obowiązują następujące zakazy, nakazy i zalecenia:
  - 1) zakazy: wprowadzania ścieków do ziemi i wód powierzchniowych, przechowywania i składowania odpadów promieniotwórczych, wydobywania kopalin, fermowej hodowli zwierząt, składowania odpadów komunalnych i fermowych;
  - 2) nakazy: uzgadnianie planowanych inwestycji w zakresie odprowadzania wód opadowych z Wydziałem Inżynierii Miejskiej Urzędu Miasta Rumi, uzgadniania planowanych inwestycji w zakresie melioracji z Wydz. Geodezji, Gosp. Nieruchomościami i Rolnictwa Urzędu Miasta Rumi;
  - 3) zalecenia: wykonania opinii hydrogeologicznych dla projektowanych obiektów, przestrzegania zaleceń dotyczących utrzymania strefy zawartych w dokumentacji pt. „Projekt stref ochronnych ujęcia wód podziemnych Rumia-Janowo” wykonanym przez Przedsiębiorstwo Hydrogeologiczne Sp. z o.o. w Gdańsku w 1993 r.;
6. Wprowadza się obowiązek włączenia istniejącej i projektowanej zabudowy do sieci inżynierskich miejskich wodociągowych oraz kanalizacji sanitarnej, wyklucza się stosowanie indywidualnych zbiorników na ścieki sanitarne, wprowadza się obowiązek zastosowania niskoemisyjnych lub bezemisyjnych źródeł ciepła (np. zaopatrzenia w ciepło z sieci gazowej bądź elektroenergetycznej). Zasady zaopatrzenia obszaru objętego planem w ciepło określono w § 10 niniejszej uchwały.
7. Dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową oraz usługową i usługowo-mieszkaniową wprowadza się obowiązek uwzględnienia w ich projektach zagospodarowania terenu lub działki zieleni urządzonej w postaci: trawników, kwietników, zieleńców lub ogrodów przydomowych, realizowanej na części lub całości obszarów minimalnej powierzchni biologicznie czynnej. Istniejąca zieleń wymaga wzmocnienia, wprowadzenia nowych, zróżnicowanych elementów powierzchniowych, w postaci zieleńców, krzewów, trawników, drzew.
8. Istniejący w obszarze planu drzewostan należy w maksymalnym możliwym stopniu zachować. Na rysunku planu zaznaczono istniejące drzewa, a także grupy i szpalery drzew, zlokalizowane w granicach obszaru planu, wskazane do zachowania i ochrony, w tym szczególnie pas istniejącej zieleni wzdłuż ul. Sobieskiego w północno-wschodniej części obszaru planu, oznaczony jako teren 11.ZI, wskazany do wzmocnienia i ochrony.
9. Zasięg uciążliwości dla środowiska prowadzonej działalności gospodarczej usługowej oraz stosowanych instalacji winien być ograniczony do granic terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny, a znajdujące się w granicach terenu pomieszczenia przeznaczone na pobyt ludzi, winny być wyposażone w techniczne środki ochrony przed tymi uciążliwościami.
10. W terenach zabudowy mieszkaniowej, usługowo-mieszkaniowej oraz usługowej, a także w granicach terenów zieleni urządzonej oraz terenach sportowo-rekreacyjnych wyklucza się lokalizację obiektów, urządzeń i instalacji zaliczanych według przepisów odrębnych do przedsięwzięć znacząco, szkodliwie oddziałujących na środowisko, w tym stacji bazowych telefonii komórkowej.
11. Na fragmencie obszaru objętego planem (dot. częściowo terenu w liniach rozgraniczających drogi 10.KD skarpy przydrożne i podnóże zbocza w pasie drogowym) i w jego bezpośrednim sąsiedztwie od wschodu występują tereny potencjalnie narażone na osuwanie się mas ziemnych ze względu na istniejące ukształtowanie terenu i udział spadków powyżej 20%. Przy zagospodarowaniu terenu i realizacji planowanej drogi w trakcie realizacji i na etapie projektowania należy uwzględnić istniejące uwarunkowania, szczegółowo rozpoznając budowę geologiczną, analizując stateczność zbocza. Wymagane jest ustalenie kategorii geotechnicznej z uwzględnieniem stateczności skarp, a w przypadku konieczności zabezpieczenia stabilności skarp w projekcie budowlanym ustala się nakaz wskazania sposobu ich zabezpieczenia przed erozją i osuwiskiem.
12. W zagospodarowaniu i urządzaniu terenu uwzględnić należy przepisy dotyczące ochrony gatunkowej dziko rosnących roślin, zwierząt i grzybów objętych ochroną, zawarte w odpowiednich rozporządzeniach.
13. Na potrzeby funkcji ustalonych planem przeznacza się grunty rolne, które uzyskały zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze w procedurze sporządzania dotychczasowego Miejsowego Planu Ogólnego Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Rumi obejmującego obszar całego miasta, uchwalonego Uchwałą Miejskiej Rady Narodowej w Rumi z dn. 29.03.1990 Nr XV/59/90 opublikowaną w Dz. Urz. Woj. Gdańskiego z dn. 15.06.1990 Nr 16/90 poz. 116, z późn. zm. (Plan ten stracił ważność dnia 31.12.2003 r. na mocy ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym -Dz. U. Nr 80, poz. 717, z późn. zm).
14. Dodatkowo na cele nieleśne w granicach planu przeznacza 0,96ha gruntów leśnych stanowiących własność Skarbu Państwa. Dla gruntów leśnych uzyskano zgodę Ministra Środowiska – decyzja nr ZS-W-2120/14/2009 z dn. 24.02.2009 r.

#### § 8

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

1. Obszar planu znajduje się poza granicami stref ochrony konserwatorskiej ustanowionych decyzjami lub ustalonych w dokumencie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Rumi.
2. Ustala się archeologiczną strefę ochrony konserwatorskiej w granicach wskazanych na rysunku planu. Strefa obejmuje cmentarzysko grobów skrzynkowych z wczesnej epoki żelaza.
3. Celem ochrony obszaru objętego w/wym strefą ochrony jest: ochrona i zachowanie zabytków archeologicznych.

4. Dla strefy ochrony archeologicznej obowiązuje zakaz prowadzenia robót budowlanych powodujących przekształcanie powierzchni ziemi lub przekształcenie krajobrazu. W przypadku podjęcia robót budowlanych w obszarze objętym strefą ochrony archeologicznej, obowiązuje nakaz uzyskania opinii Muzeum Archeologicznego w Gdańsku. Dla wszelkich inwestycji lokalizowanych w obrębie strefy ustala się zakaz wykonywania jakichkolwiek prac ziemnych i inwestycyjnych bez zgody Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, który każdorazowo w wydanym pozwoleniu określi inwestorowi zakres niezbędnych do wykonania archeologicznych badań ratowniczych, wyprzedzających proces zainwestowania terenu.
5. W obszarze planu nie występują inne obiekty lub obszary chronione na podstawie przepisów ustawy z 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. Nr 162 poz. 1568, ze zm), nie występują żadne obiekty ani obszary wpisane do ewidencji zabytków; nie występują także obiekty ani obszary stanowiące dobra kultury współczesnej wymagające ochrony.

#### § 9

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

1. Na obszarze objętym planem nie znajdują się przestrzenie publiczne w rozumieniu definicji zawartej w ustawie z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r., Nr 80, poz. 717, ze zm.), tj. wskazane jako takie obszary w dokumencie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Rumi.
2. Zasady umieszczania reklam, szyldów, tablic informacyjnych itp. od strony dróg publicznych i publicznych ciągów pieszych oraz w terenach zieleni urządzonej, parkowej (teren 01.US,ZP):
  - 1) dopuszcza się lokalizowanie reklam wolnostojących przy ścianie budynku, stanowiących kompozycję z jego elewacją;
  - 2) dopuszcza się lokalizowanie szyldów mocowanych prostopadle do elewacji frontowej, o charakterze stylowym, dostosowanym do wystroju elewacji, zawierających wizerunek oddający charakter usługi;
  - 3) dopuszcza się lokalizowanie tablic informacyjnych na budynkach, w których znajdują się instytucje publiczne, zgodnie z odrębnymi przepisami szczegółowymi;
  - 4) ustala się wymóg sporządzenia projektu reklamy, szyldu i tablicy informacyjnej jako integralnej części projektu budowlanego; formę i kolorystykę reklam, szyldów, tablic informacyjnych dostosować należy do rozwiązania architektonicznego, tak by stanowiły kompozycyjną całość;
  - 5) wyklucza się lokalizowanie nośników reklamowych o powierzchniach większych niż 4,0m<sup>2</sup> i wysokościach wyższych niż 3,0m.
3. W terenie 01. US,ZP dopuszcza się sytuowanie drobnych obiektów usługowych nie związanych trwale z gruntem, na zasadach określonych w karcie terenu.

#### § 10

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.

1. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury

technicznej w zakresie zaopatrzenia w wodę:

- 1) zaopatrzenie w wodę obszaru objętego planem z istniejących i projektowanych wodociągów komunalnych, zlokalizowanych w ul. Polnej i Sobieskiego.
  - 2) planowane sieci wodociągowe, rozdzielcze należy lokalizować w liniach rozgraniczających dróg publicznych i wewnętrznych, chyba, że ustalenia szczegółowe, określone w § 12 określają inne zasady;
  - 3) dopuszcza się wykorzystanie istniejących sieci w obszarze opracowania, o ile ich stan techniczny spełnia wymogi techniczne; sposób rozwiązania kolizji planowanego zagospodarowania z istniejącymi odcinkami dawnych sieci należy uzgodnić z zarządcą sieci;
  - 4) do istniejących i projektowanych sieci należy w zagospodarowaniu terenów, przez które są prowadzone te sieci zapewnić dostęp dla potrzeb eksploatacyjnych, remontowych.
2. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej w zakresie odprowadzenia ścieków sanitarnych:
    - 1) ustala się obowiązek odprowadzenia ścieków sanitarnych z obszaru planu do istniejących kolektorów lub do projektowanych odcinków kanalizacji sanitarnej miejskiej usytuowanych w liniach rozgraniczających dróg publicznych lub wewnętrznych, a także w terenach zieleni 11.ZI bądź terenie 01.US,ZP. Odprowadzenie ścieków do istniejących komunalnych sieci kanalizacji sanitarnych usytuowanych w ul. Polnej i Sobieskiego;
    - 2) w obszarze planu nie dopuszcza się stosowania bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe ani przydomowych oczyszczalni ścieków; a istniejące zbiorniki bezodpływowe obsługujące istniejącą zabudowę dopuszcza się wyłącznie jako rozwiązanie tymczasowe, z obowiązkiem przyłączenia do sieci kanalizacji po jej zrealizowaniu.
    - 3) dopuszcza się wykorzystanie istn. sieci w obszarze opracowania, o ile ich stan techniczny spełnia wymogi bezpiecznego i sprawnego użytkowania; Sposób rozwiązania kolizji planowanego zagospodarowania z istniejącymi odcinkami dawnych sieci należy uzgodnić z zarządcą sieci;
    - 4) dopuszcza się sytuowanie instalacji kanalizacji sanitarnej na terenach wszystkich dróg/ulic i ciągów pieszo-jezdnych lub pieszych w obszarze objętym planem oraz w niezbędnym zakresie także na terenach dla których w ustaleniach szczegółowych w § 12 nie ustalono zakazu ich sytuowania.
  3. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej w zakresie odprowadzenia wód opadowych:
    - 1) ustala się obowiązek odprowadzenia wód opadowych z terenów utwardzonych placów, parkingów, dróg z obszaru planu do projektowanego miejskiego systemu kanalizacji deszczowej, usytuowanego w terenach dróg, do istniejących systemów usytuowanych poza obszarem planu;
    - 2) dopuszcza się zagospodarowanie wód opadowych z dachów budynków na tereny zieleni w granicach własnej działki (na własnym terenie powierzchniowo), a także w formie szczelnych zbiorników retencyjnych, oczek wodnych itp.; lub w formie rozsączania;

- 3) dopuszcza się sytuowanie instalacji kanalizacji deszczowej na terenach wszystkich dróg/ulic i ciągów pieszo-jezdnych w obszarze objętym planem oraz w niezbędnym zakresie także na terenach dla których w ustaleniach szczegółowych w § 12 nie ustalono zakazu ich sytuowania;
  - 4) wody opadowe, odprowadzane z powierzchni utwardzonych placów, dróg, parkingów należy podczyścić przed oprowadzeniem do sieci kanalizacyjnej, w stopniu wymaganym przepisami odrębnymi;
  - 5) ustala się wymóg zastosowania takich rozwiązań dotyczących odprowadzenia wód opadowych, aby uniemożliwić przedostawanie się ich do urządzeń służących do poboru wody.
4. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej w zakresie zasilania w energię elektryczną:
- 1) ustala się zasilanie energetyczne terenów objętych planem z istniejących w sąsiedztwie obszaru objętego planem stacji transformatorowych 15/0,4 kV, poprzez istniejące i projektowane kablowe sieci SN 15kV oraz sieci rozdzielcze nn 0,4kV, na warunkach i w uzgodnieniu z zarządcą sieci;
  - 2) 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, dla nowej stacji dopuszcza się wydzielenie niezbędnej dla jej funkcjonowania działki budowlanej;
  - 3) sposób rozwiązania kolizji planowanego zagospodarowania z istniejącymi odcinkami sieci należy uzgodnić z zarządcą sieci;
5. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej w zakresie zasilania w ciepło i w gaz:
- 1) ustala się zaopatrzenie obszaru planu w ciepło – z indywidualnych źródeł ciepła niskoemisyjnych bądź bezemisyjnych usytuowanych w poszczególnych terenach, ewentualnie z sieci projektowanych gazowych, na warunkach i w uzgodnieniu z zarządcą sieci; Dopuszcza się inne, alternatywne systemy ogrzewania niskoemisyjne lub bezemisyjne, w tym dopuszcza się ogrzewanie elektryczne;
  - 2) wyklucza się ogrzewanie gazem płynnym jeżeli zbiornik gazu jest widoczny od strony elewacji frontowej, pierzei ulicznej, publicznego ciągu pieszego lub placu;
  - 3) zaopatrzenie w gaz dla celów bytowych lub grzewczych z projektowanych sieci gazowych, usytuowanych w liniach rozgraniczających dróg, włączonych do systemu sieci miejskich istniejących; Dopuszcza się zaopatrzenie w gaz z sieci rozdzielczych średniego ciśnienia z zastosowaniem reduktorów;
  - 4) sposób rozwiązania kolizji planowanego zagospodarowania z istniejącymi odcinkami sieci należy uzgodnić z zarządcą sieci.
6. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej w zakresie infrastruktury telekomunikacyjnej:
- 1) tereny w obszarze planu należy podłączyć do istniejących i projektowanych sieci telekomunikacyjnych;
  - 2) dopuszcza się rozbudowę sieci telekomunikacyjnych w liniach rozgraniczających dróg, jeśli jej przebieg nie koliduje z innymi sieciami infrastruktury technicznej; ewentualne kolizje rozwiązać w uzgodnieniu z zarządcami poszczególnych sieci;
  - 3) wyklucza się w obszarze planu lokalizację stacji bazowych telekomunikacyjnych telefonii komórkowej.
7. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej w zakresie gospodarki odpadami:
- 1) odpady komunalne należy 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; gospodarowanie innymi odpadami niż komunalne - zgodnie z przepisami ustawy o odpadach;
  - 2) dla istniejących i projektowanych obiektów budowlanych należy zapewnić miejsca na place pod śmietniki, osłonięte i otoczone odpowiednią zielenią izolacyjną.
  - 3) odpady technologiczne związane z prowadzoną działalnością gospodarczą należy zagospodarować zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa;
  - 4) na terenie planu nie dopuszcza się lokalizacji funkcji związanych z gospodarowaniem odpadami.

## § 11

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji.

1. Powiązania obszaru planu z zewnętrznym układem komunikacyjnym miasta zapewniają: droga krajowa nr 6 –ul. Sobieskiego, docelowo klasy GP oraz drogi gminne: ul. Polna, Garbarska, Robotnicza oraz projektowane drogi publiczne. Wyklucza się nowe zjazdy z drogi krajowej na teren opracowania, obsługa komunikacyjna terenów wyłącznie w oparciu o drogi niższej kategorii.
2. W liniach rozgraniczających tereny dróg publicznych, a także wydzielonych z poszczególnych terenów dróg wewnętrznych, dopuszcza się sytuowanie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej obsługującej obszar planu, chyba że w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych dróg ustalono inaczej.
3. Ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów komunikacyjnych, a także ustalenia dotyczące wymaganych minimalnych wskaźników parkingowych służących do obliczania zapotrzebowania inwestycji na miejsca postojowe dla samochodów osobowych zawarte są w kartach terenu w § 12 niniejszej uchwały.
4. Zakłada się docelowe wyposażenie układu ulic lokalnych i dojazdowych w kanalizację deszczową.
5. Potencjalne wielkości generowanego ruchu rowerowego na obszarze planu nie stanowią istotnego problemu, ze względu na jego wielkość oraz charakter. Dopuszcza się ruch rowerowy na zasadach ogólnych w ulicach i drogach dojazdowych oraz wewnętrznych. Postulowana budowa ciągu rowerowego lub pieszo-rowerowego wskazanego na rysunku planu, w pasie drogowym 10.KD, wzdłuż lasu, prowadzącego w głąb Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego.
6. Zakłada się utrzymanie dotychczasowych zasad obsługi ludności komunikacją zbiorową w oparciu o autobusową komunikację publiczną w ciągu drogi krajowej – ul. Sobieskiego. Nie przewiduje się tras komunikacji publicznej w drogach i ulicach w obszarze planu.
7. Przyjęto następujące wskaźniki zaspokojenia potrzeb parkingowych w granicach działek/terenów dla stałych i okresowych użytkowników, w ilości odpowiadającej



programowi inwestycji:

- 1) budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne:
  - nie mniej niż 1 msc. post./mieszkanie

Wskaźnik obejmuje ewentualną budowę garażu na własnym terenie na warunkach określonych w zasadach zagospodarowania wyróżnionych terenów zabudowy;
- 2) dla zabudowy usługowej oraz usługowo-mieszkaniowej w zależności od programu użytkowego, parkingi lokowane na terenie pozostającym do dyspozycji inwestora, objętego przedsięwzięciem inwestycyjnym:
  - obiekty handlowo – usługowe – nie mniej niż 2 msc. postojowych/100 m. kw. pow. użyt. i nie mniej niż 1 msc na 1 mieszkanie
  - obiekty usług rzemiosła- nie mniej niż 2 msc postojowych/100mkw pow. użytkowej i nie mniej niż 1 msc na mieszkanie
  - restauracje, kawiarnie, obiekty gastronomiczne
  - nie mniej niż 10 msc.postojowych/100 msc.

konsumpcyjnych

- 3) dla terenów usługowych należy przewidzieć na terenie planowanej inwestycji odpowiednią liczbę miejsc postojowych dla osób zatrudnionych: min. 10 msc. postojowych/100 zatrudnionych.
- 4) dla terenów sportu i rekreacji- zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenu 01.US,ZP.
8. Dopuszcza się lokalizację zieleni wysokiej w liniach rozgraniczających dróg publicznych, o ile pozwalają na to warunki określone w przepisach odrębnych oraz przebieg i szerokość istniejącej bądź projektowanej drogi, a także rozmieszczenie istn. i proj. infrastruktury technicznej.

### Rozdział 3 Ustalenia szczegółowe

#### § 12

Karty terenu dla wydzielonych liniami rozgraniczającymi terenów

#### 1. Ustalenia szczegółowe dla terenu 01.US,ZP.

1). OZNACZENIE JEDNOSTKI PLANU-TERENU: 01.US,ZP	
2). Powierzchnia terenu : ok.1,74 ha	
3). Przeznaczenie, funkcje	
a) Funkcja podstawowa: tereny sportu i rekreacji, z zielenią urządzoną- parki , skwery, zieleńce b) funkcje dopuszczalne, uzupełniające, związane z podstawowym przeznaczeniem terenu lub obsługa obszaru: niezbędne elementy infrastruktury technicznej – sieci i urządzenia; dopuszcza się sytuowanie niewielkich (do 200 m2pow. zabudowy), trwale związanych z gruntem, obiektów usługowych np. szatnie, magazynek sprzętu, sanitariaty, a także tymczasowych obiektów handlowo-usługowych oraz związanych z organizacją imprez sportowo-rekreacyjnych; c) funkcje wykluczone: wszelkie nie wymienione w ppkt a-b	
4). Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu , w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy	
a). Linia zabudowy:	nieprzekraczalna linia zabudowy od dróg, w tym dla miejsc postojowych, obiektów reklamowych - zgodnie z przepisami odrębnymi dot. dróg publicznych tj. min. 10m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi krajowej nr 6
a) Wskaźniki zabudowy, intensywność wykorzystania terenu , powierzchnia biologicznie czynna	— nie dopuszcza się sytuowania zabudowy trwałej, kubaturowej (budynków) poza wymienioną w pkt 3.b — minimalna powierzchnia biologicznie czynna 70% powierzchni terenu
b) . Gabaryty obiektów, forma zabudowy, bryła , wysokości	Wysokość obiektów nie wyższa niż 5m npt
c) Geometria dachu	Nie reguluje się geometrii dachów
5). Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem	a) nie ustala się zasad scalania i podziału nieruchomości, o których mowa w ustawie z dn. 21.08.1997r.o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz.U. z 2004r. Nr 262, poz. 2603) w dziale III, rozdz. 2 b) nie dopuszcza się podziału terenu na odrębne działki budowlane
6). Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy	a) Teren zagospodarować z uwzględnieniem odpowiednio komponowanej zieleni wielowarstwowej, zapewniając jednocześnie ochronę widoku na Trójmiejski Park Krajobrazowy b) w zagospodarowaniu i urządzeniu terenu ustala się wymóg realizacji ciągu pieszego, o minimalnej szerokości 2 m lub pieszo-rowerowego łączącego ul. Garbarską z drogą 10.KD, orientacyjne usytuowanie trasy pokazano na rysunku planu;
7). Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;	dopuszcza się użytkowanie dotychczasowe lub niesprzeczne z ustaleniami planu do czasu realizacji ustaleń planu
8). Zasady obsługi komunikacyjnej	a) ustala się włączenie terenu do drogi publicznej z dr gminnej ul.Polna-07.KD lub projektowanej drogi 10.KD b) dopuszcza się sytuowanie miejsc parkingowych w granicach terenu w ilości nie większej jak 50msc. z zapewnieniem odpowiednio projektowanej zieleni towarzyszącej
9). Zasady obsługi inżynierskiej	Wg zasad ogólnych
10). Stawka procentowa	0%







## Legenda

dla planu zatwierdzonego uchwałą nr LVII/388/2009 z dn. 27.08.2009 r.

### OGÓLNE



Granica planu



Nieprzekraczalna linia zabudowy



Linia wymiarowa

### PRZEZNACZENIA TERENU



Lasy



Tereny zieleni



Tereny dróg publicznych



Tereny dróg wewnętrznych



Tereny publicznych ciągów pieszo-jezdnych



Tereny usług sportu, rekreacji i zieleni parkowej



Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej



Tereny zabudowy usługowej



Tereny zabudowy usługowej, mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami usługowej

### POZOSTAŁE OZNACZENIA



Tereny zieleni izolacyjnej i naturalnej



Ciągi piesze



Granica i oznaczenie terenu Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego



Granica ochrony ujęcia wody



Projektowane ścieżki rowerowe



Strefy ochrony konserwatorskiej - stanowisko archeologiczne



Drzewa do ochrony



ZIÓŁKOWSKA STUDIO

## **ZAŁĄCZNIK 3**

INFORMACJA O DOSTĘPIE DO DROGI PUBLICZNEJ



## BURMISTRZ MIASTA RUMI

tel. (58) 671 65 00, 671 65 66, 679 65 20 [urząd@um.rumia.pl](mailto:urząd@um.rumia.pl)

IM.6870.71.2023

Rumia, dnia 12.10.2023 r.

**Paulina Zalewska - Ziółkowska**  
**ul. Łużycka 3/5**  
**80-809 Gdańsk**


### ZAŚWIADCZENIE

Na podstawie art. 217 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego /Dz.U.2023.775 t.j./, po rozpatrzeniu wniosku nr L.dz. 31790/2023 z dnia 06.10.2023r. w sprawie lokalizacji działki **nr 254/17 obręb 20** w układzie komunikacyjnym w Rumi.

### Zaświadcza się, że

działka **nr 254/17 obręb 20** posiada prawny dostęp do drogi publicznej o nr 132185G **ul. Polnej** w Rumi, która Uchwałą Rady Miasta z dnia 25 listopada 1999r., została zaliczona do kategorii dróg gminnych wobec czego posiada status drogi publicznej.

z up. BURMISTRZA

  
**Katarzyna Głodkowska**  
Naczelnik Wydziału  
Inżynierii Miejskiej

### Otrzymują:

1. Paulina Zalewska-Ziółkowska, [biuro@ziolkowskastudio.pl](mailto:biuro@ziolkowskastudio.pl)
2. a/a - Urząd Miasta Rumi, Wydział Inżynierii Miejskiej, ul. Sobieskiego 7, 84-230 Rumi

### ADNOTACJA O OPLĄCIE SKARBOWEJ

Na podstawie art. art.3 ustawy z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej /t.j.Dz.U.2022.2142 z późn. zm./ i załącznika do w/w ustawy nie pobrano opłaty skarbowej.

Pieczęć urzędowa

Podpis

**URZĄD MIASTA RUMI**  
Wydział Inżynierii Miejskiej  
84-230 Rumia, ul. Sobieskiego 7

Naczelnik Wydziału  
Inżynierii Miejskiej  
  
**Katarzyna Głodkowska**



ZIÓŁKOWSKA STUDIO

## **ZAŁĄCZNIK 4**

INFORMACJA O BRAKU KONIECZNOŚCI WYŁĄCZENIA Z PRODUKCJI ROLNICZEJ