

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ RUMI**

z dnia 2025 r.

w sprawie uchwalenia zintegrowanego planu inwestycyjnego dla obszaru położonego w Rumi, w rejonie ulic Sobieskiego i Batorego

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2025 r. poz. 1153) oraz art. 37ea ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.) oraz art. 67 ustawy z dnia 07 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. z 2023 r. poz. 1688) w związku z uchwałą Nr XVIII/183/2025 Rady Miejskiej Rumi z dnia 26 czerwca 2025 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zintegrowanego planu inwestycyjnego dla obszaru położonego w Rumi, w rejonie ulic Sobieskiego i Batorego. Rada Miejska Rumi uchwala, co następuje:

**Rozdział 1.
Przepisy ogólne**

§ 1.1. Po stwierdzeniu, że niniejszy plan nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Rumi, uchwalonego uchwałą nr XXI/199/2016 Rady Miejskiej Rumi z dnia 25 lutego 2016 r. z późniejszymi zmianami, uchwala się zintegrowany plan inwestycyjny dla obszaru w rejonie ul. Sobieskiego i Batorego zwany dalej „planem”.

2. Granice obszaru objętego planem określono na rysunkach planu stanowiących załączniki nr 1 (1a) i nr 2 (1b) do niniejszej uchwały.

3. Powierzchnia obszaru objętego planem wynosi ok. 3,74 ha.

4. Integralnymi częściami niniejszej uchwały są:

- 1) rysunki planu w skali 1:1000, stanowiące załączniki nr 1 i 2 do uchwały;
- 2) 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;
- 3) raport podsumowujący przebieg konsultacji i stanowiący załącznik nr 4;
- 4) dane przestrzenne stanowiące załącznik nr 5 do uchwały.

5. Część tekstowa planu składa się z następujących rozdziałów:

- 1) rozdział 1 – Przepisy ogólne;
- 2) rozdział 2 – Ustalenia ogólne;
- 3) rozdział 3 – Ustalenia szczegółowe;
- 4) rozdział 4 – Przepisy końcowe.

§ 2. Ilekcioć w przepisach uchwały jest mowa o:

- 1) zintegrowanym planie inwestycyjnym – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miejskiej Rumi wraz z częścią graficzną zintegrowanego planu inwestycyjnego stanowiącą załączniki nr 1 i nr 2 do niniejszej uchwały zwaną w dalszej części planem;
- 2) części graficznej zintegrowanego planu inwestycyjnego – należy przez to rozumieć załączniki nr 1 i nr 2 do niniejszej uchwały zawierające graficzny zapis zintegrowanego planu inwestycyjnego;
- 3) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć obowiązujące przepisy określone w ustawach oraz aktach wykonawczych do tych ustaw;

- 4) liniach rozgraniczających – należy przez to rozumieć linie wyznaczone w części graficznej zintegrowanego planu inwestycyjnego, wydzielające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach i warunkach zagospodarowania;
- 5) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną w części graficznej zintegrowanego planu inwestycyjnego, ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie obiektów budowlanych; linia zabudowy nie dotyczy części podziemnej obiektów, sieci infrastruktury technicznej, niezbędnych zjazdów oraz miejsc postojowych i parkingów;
- 6) terenie – należy przez to rozumieć obszar wyznaczony liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony symbolem liczbowo-literowym.

Rozdział 2.

Ustalenia ogólne

§ 3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1. Obowiązuje kształtowanie przestrzeni śródmiejskiej poprzez podkreślenie jej walorów, a w szczególności kształtowanie zabudowy o funkcji śródmiejskiej z przestrzenią publiczną i lokalizacją prestiżowych obiektów o funkcji centrotwórczej, handlowej, gospodarczej, usług publicznych itp.

2. Forma, detale i kolorystyka budynków muszą być dostosowane do siebie w celu uzyskania harmonijnego układu przestrzennego zespołu zabudowy w granicach terenu.

3. Należy dążyć do kształtowania możliwie maksymalnego zagospodarowania zielenią.

4. Linie zabudowy określone na rysunku planu nie odnoszą się do:

- 1) podziemnych części budynku znajdujących się całkowicie poniżej poziomu terenu;
- 2) obiektów małej architektury oraz urządzeń infrastruktury technicznej.

5. W zakresie materiałów i kolorystyki obiektów budowlanych obowiązuje:

- 1) kolorystyka elewacji z wykluczeniem kolorów jaskrawych;
- 2) dopuszcza się wszelkie formy materiałów naturalnych: tynk, stal, cegła licówka, szkło itd. ze staranniem dopracowanym detalem.

§ 4. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu:

1. Na terenie objętym planem nie występują obszary i obiekty chronione na podstawie przepisów odrębnych o ochronie przyrody.

2. Sposoby zagospodarowania terenu i zasady kształtowania zabudowy powinny uwzględniać konieczność dostosowywania się do postępujących zmian warunków klimatycznych, w szczególności rozwiązywać problemy gospodarki wodnej i racjonalnego gospodarowania zasobem wód oraz ochrony warunków klimatycznych.

3. W związku z lokalizacją obszaru planu w granicach Głównych Zbiorników Wód Podziemnych nr 110 i 111 należy stosować rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne gwarantujące zabezpieczenia przed zanieczyszczeniami warstwy wodonośnej.

4. Obowiązuje zapewnienie ochrony dziko występujących roślin, zwierząt i grzybów oraz ich siedlisk zgodnie z przepisami o ochronie przyrody.

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

1. Na obszarze objętym planem znajdują się obiekty ujęte w gminnej i wojewódzkiej ewidencji zabytków. Obowiązuje zachowanie i ochrona budynków w zakresie historycznych: lokalizacji, bryły budynku i formy architektonicznej, kształtu dachu, dyspozycji ścian (rozmieszczenie i kształt otworów okiennych i drzwiowych), zachowanego detalu architektonicznego, historycznej kolorystyki i materiałów elewacji. Ustala się zakaz rozbudowy i nadbudowy obiektów oraz zakaz lokalizacji urządzeń fotowoltaicznych na budynkach. Zamierzenia przy obiektach ujętych w gminnej i wojewódzkiej ewidencji zabytków wymagają stosowania przepisów odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

2. Na obszarze objętym planem nie występują obiekty i obszary wpisane do rejestru zabytków, krajobrazy kulturowe oraz dobra kultury współczesnej.

§ 6. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

1. Przestrzenie publiczne należy aranżować w sposób zapewniający warunki publicznej aktywności m.in. poprzez czytelną organizację ciągów pieszych i rowerowych, stwarzający warunki dla sprawnego i bezpiecznego przemieszczania się; zapewnienie odpowiedniego wyposażania przestrzeni oraz właściwe oświetlenie.

2. Zagospodarowanie przestrzeni publicznych i terenów ogólnodostępnych powinno obejmować zielen w formach dostosowanych do specyfiki funkcji, zapewniając jej właściwe warunki dla długotrwałego rozwoju.

3. W rozwiązaniach projektowych przestrzeni publicznych należy uwzględnić potrzeby osób z ograniczoną mobilnością i percepcją.

§ 7. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa:

1. Plan nie wprowadza ustaleń dotyczących granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych z uwagi na brak takich terenów w obszarze planu.

2. W planie nie określa się krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

3. Część obszaru objętego planem położona jest w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 110 Pradoliny Kaszubskiej i rzeki Redy oraz w granicach planowanego do ustanowienia obszaru ochronnego dla GZWP nr 110.

4. Cały obszar objęty planem znajduje się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 111 Subniecka Gdańska.

§ 8. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

1. Na obszarze objętym planem nie wyznacza się obszarów wymagających scaleń i podziałów nieruchomości w rozumieniu ustawy o gospodarce nieruchomościami.

2. Na obszarze planu dopuszcza się scalanie i podziały nieruchomości.

3. Ze względu na dotychczasowe zainwestowanie obszaru oraz fakt, że na obszarze objętym planem jest realizowana procedura dotycząca zintegrowanego planu inwestycyjnego dla konkretnego przedsięwzięcia inwestycyjnego nie ustala się szczegółowych zasad i warunków przeprowadzania scaleń i podziałów nieruchomości.

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

1. Wszystkie obiekty o wysokości równej i większej niż 100 m nad poziom terenu stanowią przeszkody lotnicze i ze względu na zapewnienie warunków bezpieczeństwa ruchu cywilnych statków powietrznych muszą być zgłaszane Prezesowi Urzędu Lotnictwa Cywilnego.

2. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu wynikające z położenia obszaru planu w bezpośrednim sąsiedztwie z terenami kolejowymi sformułowane są we właściwych przepisach odrębnych.

3. W celu zapewnienia eksploatacji linii kolejowej, działania urządzeń związanych z prowadzeniem ruchu kolejowego, a także bezpieczeństwa ruchu kolejowego, w sąsiedztwie obszaru kolejowego obowiązuje konieczność uwzględnienia nakazów, zakazów oraz ograniczeń wynikających z przepisów odrębnych z zakresu transportu kolejowego.

4. Dopuszcza się porządkujące podziały działek.

§ 10. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji:

1. Obsługa w zakresie komunikacji z drogi publicznej oznaczonej 1KDGP oraz z ul. Batorego (poza granicami planu).

2. Dopuszcza się rozbudowę układu komunikacyjnego poprzez realizację dodatkowych dróg wewnętrznych oraz ciągów pieszych, pieszo-jezdnym i rowerowych w obrębie obszaru objętego planem.

3. Dopuszcza się wydzielenie pasa drogowego pod drogi wewnętrzne w obrębie obszaru objętego planem; nie stawia się wymagań powierzchni biologicznie czynnej dla terenu wyznaczonego przez linie rozgraniczające pas drogowy.

4. Dopuszcza się wzajemną obsługę komunikacyjną terenu planu i działek sąsiednich.

5. Obowiązuje zaspokojenie potrzeb parkingowych z zachowaniem następujących wskaźników miejsc parkingowych:

- 1) budynki mieszkalne wielorodzinne min. 1,2 miejsca postojowego na 1 mieszkanie;
- 2) usługi oświaty min. 0,5 miejsca postojowego na 3 pomieszczenia do nauki;
- 3) dla funkcji niewymienionych w pkt 1 i 2, ilość miejsc do parkowania stanowisk postojowych należy określić w sposób indywidualny, odpowiednio dostosowując do programu zamierzenia inwestycyjnego, lecz nie mniej niż 5 miejsc postojowych na 1000 m² pow. użytkowej; do bilansu nie wlicza się powierzchni użytkowej zapleczy socjalnych, magazynów, pomieszczeń technicznych i komunikacji wewnętrznej budynków;
- 4) w ramach stanowisk postojowych należy zapewnić stanowiska postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w liczbie nie mniejszej niż:
 - a) dla miejsc do parkowania - stanowisk postojowych zlokalizowanych na drogach publicznych oraz w strefach ruchu – zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) dla budynków mieszkalnych wielorodzinnych – 2 % miejsc wynikających z ustalonych wskaźników parkingowych,
 - c) dla funkcji niewymienionych w lit. b, ilość miejsc do parkowania - stanowisk postojowych należy określić w sposób indywidualny, odpowiednio dostosowując do programu zamierzenia inwestycyjnego.

6. Należy uwzględnić potrzeby osób z niepełnosprawnościami w ramach realizacji ustaleń planu w zakresie zagospodarowania, użytkowania i utrzymania terenów komunikacji kołowej, transportu publicznego, parkingów i komunikacji pieszej zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 11. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

1. Zaopatrzenie w wodę - z sieci wodociągowej.
2. Odprowadzenie ścieków - do sieci kanalizacji sanitarnej.
3. Odprowadzanie wód opadowych i roztopowych:
 - 1) zgodnie z przepisami odrębnymi, na warunkach i w uzgodnieniu z Gminą Rumia;
 - 2) dopuszcza się retencjonowanie wód opadowych w granicach własnych działek;
 - 3) wody opadowe i roztopowe pochodzące z zanieczyszczonych powierzchni szczelnych wymagają oczyszczenia, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 4) zakaz stosowania nowych systemów odprowadzania wód deszczowych do systemów odwodnień w drodze wojewódzkiej oraz do systemów odwodnień terenów kolejowych i wykorzystania do tego celu kolejowych urządzeń odwadniających.
4. Zaopatrzenie w energię elektryczną – z sieci elektroenergetycznej lub instalacji odnawialnych źródeł energii.
5. Zaopatrzenie w gaz – z sieci gazowej.
6. Zaopatrzenie w ciepło – z istniejącej i projektowanej sieci ciepłowniczej lub indywidualnie z niskoemisyjnych lub nieemisyjnych źródeł ciepła.
7. Telekomunikacja – z sieci przewodowej lub bezprzewodowej.
8. Gospodarowanie odpadami - zgodnie z przepisami o odpadach.
9. Dopuszcza się realizację zbiorników przeciwpożarowych i retencyjnych na obszarze całego planu.
10. Dopuszcza się remont, przebudowę, rozbudowę, nadbudowę lub likwidację istniejących sieci uzbrojenia terenu. Dopuszcza się realizację sieci niskonapięciowych dla telekomunikacji, telewizji kablowej, ochrony obiektów i innych. Dopuszcza się realizację innych obiektów budowlanych i urządzeń infrastruktury technicznej, wynikających z technicznych warunków realizacji inwestycji.

§ 12. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:

1. Obowiązuje zakaz lokalizacji zagospodarowania tymczasowego, do czasu realizacji zagospodarowania zgodnie z ustaleniami planu.

2. Tereny, których przeznaczenie plan zmienia, mogą być wykorzystywane w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania zgodnie z planem. Nie ustala się sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów położonych na obszarze objętym planem.

Rozdział 3. Ustalenia szczegółowe

§ 13. Ustalenia dla terenu o symbolu 1MW-U o powierzchni 1,79 ha.

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w zabudowie śródmiejskiej, zabudowy usługowej w zabudowie śródmiejskiej; bez ustalania proporcji między funkcjami; usługi nieuciążliwe;

- 1) dopuszcza się lokalizację usług publicznych;
- 2) wyklucza się lokalizację usług handlu wielkopowierzchniowego;
- 3) dopuszcza się budowę dojazdów, dróg przeciwpożarowych, placów manewrowych, miejsc parkingowych, ciągów pieszych itp.

2. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości:
 - a) 10 m od linii rozgraniczającej drogi publicznej oznaczonej jako 1KDGP, nie dotyczy istniejących budynków ujętych w gminnej i wojewódzkiej ewidencji zabytków,
 - b) 20 m od osi skrajnego toru oraz w odległości nie mniejszej niż 10 metrów od granicy obszaru kolejowego zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) parametry zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalny udział powierzchni zabudowy (nie dotyczy budynków ujętych w gminnej i wojewódzkiej ewidencji zabytków):
 - dla pierwszych trzech kondygnacji nadziemnych 60%,
 - dla pozostałych kondygnacji 40%,
 - dla dominanty 20% powierzchni zabudowy,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30%,
 - c) intensywność zabudowy (nie dotyczy budynków ujętych w gminnej i wojewódzkiej ewidencji zabytków):
 - minimalna: 0,0,
 - maksymalna intensywność zabudowy: 5,5,
 - maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 4,0;
- 3) parametry zabudowy:
 - a) wysokość nowo projektowanej zabudowy (budynków):
 - minimalna: nie ustala się,
 - w obszarach „a” i „b” oznaczonych na rysunku planu, maksymalna: 43 m,
 - w obszarze „a” oznaczonym na rysunku planu dopuszcza się dominantę kompozycyjną, o maksymalnej wysokości: 55 m,
 - b) w obszarze „a”, powyżej trzeciej kondygnacji nadziemnej, maksymalna wielkość powierzchni całkowitej kondygnacji dla dominanty, o której mowa w pkt 3 lit. a tiret trzecie, nie większa niż 850 m²,
 - c) geometria dachu:
 - dach płaski,

- w przypadku realizacji kondygnacji o zwiększonej powierzchni zabudowy, ustala się nakaz stosowania minimum 50% dachów zielonych dla tych kondygnacji; liczone jako powierzchnia netto tych dachów, z wyłączeniem powierzchni zajmowanych przez części budynków wyższe niż 3 kondygnacje,

d) forma zabudowy: dowolna;

- 4) dopuszcza się zabudowę towarzyszącą związaną z funkcją wiodącą z zachowaniem spójności formy architektonicznej oraz materiałów dla całego zespołu zabudowy w obrębie działki lub działek w jednej strefie;
- 5) dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych bezpośrednio przy granicy działki;
- 6) w przypadku realizacji gabarytowych garaży naziemnych nakaz wkomponowania w bryłę budynku o funkcji wiodącej;
- 7) dopuszcza się parkingi podziemne.

3. Zasady obsługi komunikacyjnej:

- 1) dostępność drogowa: od drogi publicznej ul. Sobieskiego w uzgodnieniu z zarządcą drogi;
- 2) dopuszcza się realizację dróg wewnętrznych, ciągów pieszo-jezdnych, dojazdów pożarowych, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej i drogowej;
- 3) dopuszcza się wydzielenie pasa drogowego pod drogi wewnętrzne;
- 4) obowiązuje zapewnienie miejsc do parkowania zgodnie ze wskaźnikami ustalonymi w § 10 ust. 5, w tym co najmniej 50 miejsc postojowych ogólnodostępnych, zlokalizowanych na terenie poza garażami naziemnymi i parkingami podziemnymi.

§ 14. Ustalenia dla terenu o symbolu 1UE o powierzchni 1,52 ha.

1. Przeznaczenie terenu: teren usług edukacji:

- 1) dopuszcza się lokalizację usług sportu i rekreacji;
- 2) dopuszcza się lokalizację usług zdrowia i pomocy społecznej.

2. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy wzdłuż granicy planu zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) parametry zagospodarowania terenu:

- a) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 60%,
- b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 20%,
- c) nadziemna intensywność zabudowy: minimalna 0,3, maksymalna 2,0;

3) parametry zabudowy:

- a) wysokość zabudowy: do 12 m,
- b) kształt dachu: dowolny.

3. Zasady obsługi komunikacyjnej:

- 1) wjazd na teren z ul. Batorego;
- 2) obowiązuje zapewnienie miejsc do parkowania zgodnie ze wskaźnikami ustalonymi w § 10 ust. 5.

§ 15. Ustalenia dla terenu o symbolu 1KDGP o powierzchni 0,43 ha.

1. Przeznaczenie terenu: teren drogi głównej ruchu przyspieszonego.

2. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z częścią graficzną planu;
- 2) parametry geometryczne zgodnie z warunkami technicznymi, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie;
- 3) zasady zagospodarowania terenu: obowiązuje zakaz lokalizacji infrastruktury technicznej niezwiązanej z drogą.

Rozdział 4.
Przepisy końcowe

§ 16. Dla całego obszaru objętego planem ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 1%.

§ 17. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego.

Przewodniczący
Rady Miejskiej Rumi

Krzysztof Woźniak

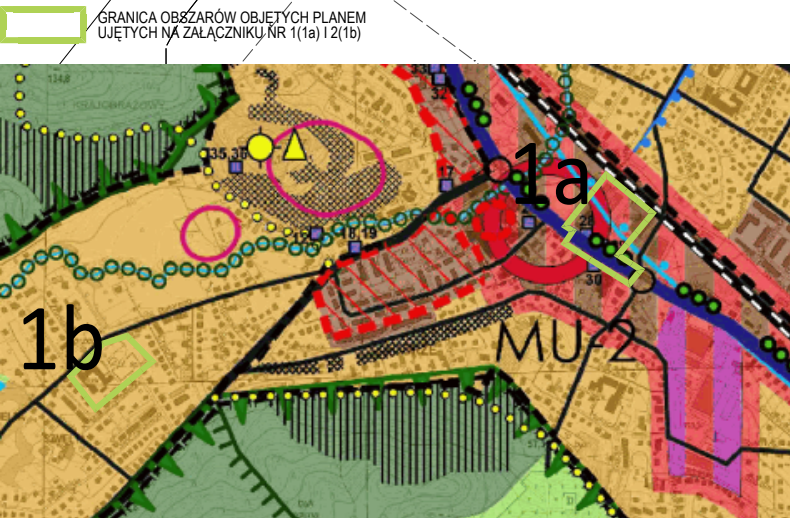
RADCA PRAWNY


Daniel Pałasz
GD/GD/3040

ZINTEGROWANY PLAN INWESTYCYJNY MIASTA RUMI DLA OBSZARU W REJONIE UL. SOBIESKIEGO I BATOREGO

Załącznik nr 1 do Uchwały Nr
Rady Miejskiej Rumi
z dnia.....2025 r.

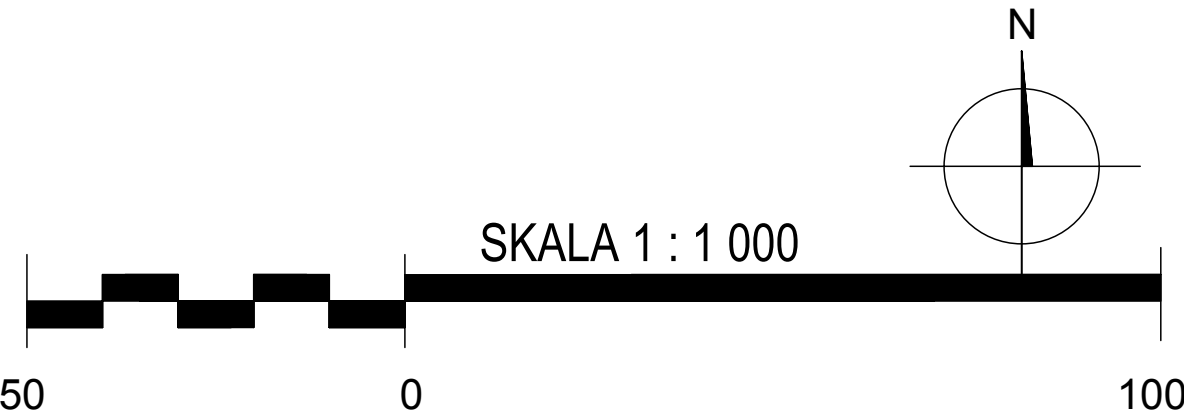
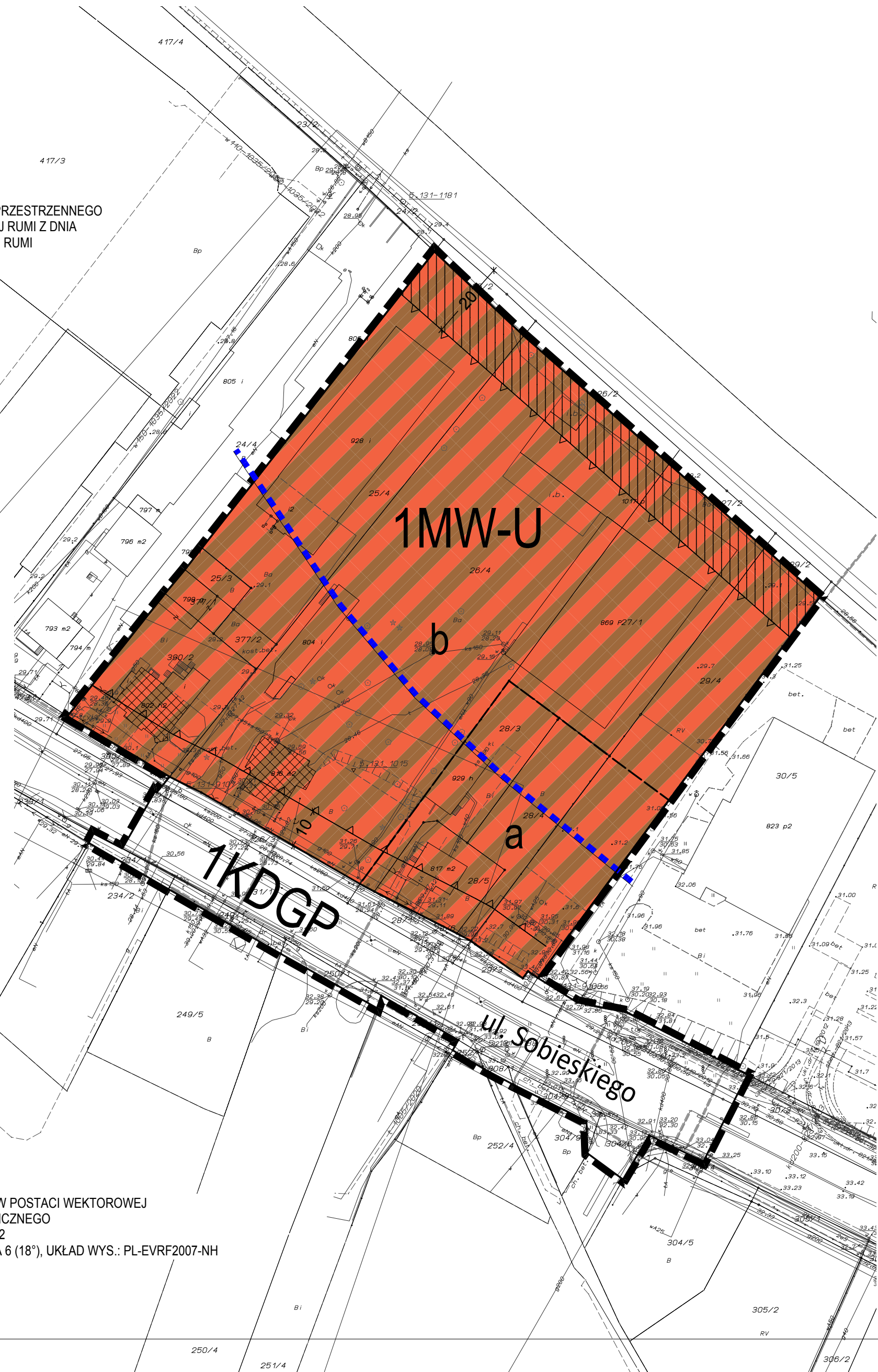
WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
MIASTA RUMI, UCHWALONEGO UCHWAŁĄ NR XXXIX/526/2022 RADY MIEJSKIEJ RUMI Z DNIA
2 MARCA 2022 R. ZMIENIONEGO UCHWAŁĄ NR LXVI/840/2024 RADY MIEJSKIEJ RUMI
Z DNIA 29 LUTEGO 2024 R.



- M WIELOFUNKCYJNE O DOMINUJĄCEJ FUNKCJI MIESZKANIOWEJ
- MU WIELOFUNKCYJNE O DOMINUJĄCYCH FUNKCJACH MIESZKANIOWEJ I USŁUGOWEJ
- PU WIELOFUNKCYJNE O DOMINUJĄCEJ FUNKCJI PRODUKCYJNO - USŁUGOWO - SKŁADOWEJ
- ZL LASY (TRÓJMIEJSKI PARK KRAJOBRAZOWY)

- STREFY FUNKCYJNALNE (PRZEZNACZENIE DOMINUJĄCE)
- TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWO - USŁUGOWEJ -EKSTENSYWNEJ / KIERUNEK ROZWOJU
- TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWO - USŁUGOWEJ -INTENSYWNEJ / KIERUNEK ROZWOJU
- TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ (USŁUGI PONADLOKALNE) I MIESZKANIOWEJ INTENSYWNEJ
- CENTRUM USŁUGOWE
- WAŻNIEJSZE ULICE LOKALNE I DOJAZDOWE
- GRANICE ŚRÓDLĄDOWYCH ZBIORNIKÓW WÓD PODZIEMNYCH (GZWP)
- REGIONALNA TRASA ROWEROWA NR 113 RUMIA - REDA - WEJHEROWO - GNIEWINO - BRZYNO
- OBIEKTY UJĘTE W GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW

RYСУNEK ZPI SPORZĄDZONO Z WYKORZYSTANIEM MAPY ZASADNICZEJ W POSTACI WEKTOROWEJ
POZYSKANEJ Z PAŃSTWOWEGO ZASOBU GEODEZYJNEGO I KARTOGRAFICZNEGO
LICENCJA STAROSTY WEJHEROWSKIEGO NR GK.6642.3345.2025_2215_CL2
UKŁAD ODNIESIENIA: PL-ETRF89, UKŁAD WSP. PŁASKICH: PL-2000 STREFA 6 (18°), UKŁAD WYS.: PL-EVRF2007-NH



LEGENDA

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO OPRACOWANIEM ZINTEGROWANEGO PLANU INWESTYCYJNEGO
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU
- LINIE PODZIAŁU WEWNĘTRZNEGO ŚCIŚLE OKREŚLONE
- a LITERY IDENTYFIKUJĄCE OBSZARY WYZNACZONE LINIAMI PODZIAŁU WEWNĘTRZNEGO
- MW-U TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ, USŁUG
- UE TEREN USŁUG EDUKACJI
- KDGP TEREN DROGI GŁÓWNEJ RUCHU PRZYSPIESZONEGO
- NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
- OBIEKT UJĘTY W GMINNEJ I WOJEWÓDZKIEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW
- GRANICA GŁÓWNEGO ZABIORNIKA WÓD PODZIEMNYCH 110 PRADOLINA KASZUBY I RZĘKA REDA ORAZ PLANOWANEGO DO USTANOWIENIA OBSZARU OCHRONNEGO GŁÓWNEGO ZBIORNIKA WÓD PODZIEMNYCH 110
- STREFA OGRANICZEŃ ZAGOSPODAROWANIA I UŻYTKOWANIA WYNIKAJĄCA Z SĄSIEDZTWA LINII KOLEJOWEJ
- GŁÓWNY ZABIORNIK WÓD PODZIEMNYCH 111 SUBNIECKA GDAŃSKA - CAŁY OBSZAR PLANU
- WYMIAR W METRACH

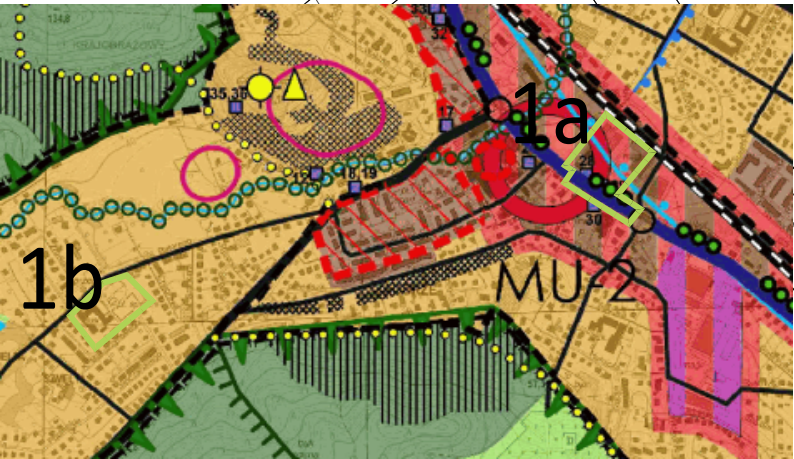
BIURO URBANISTYCZNE		UL. GROTTGERA 26/3 80-311 GDAŃSK TEL./FAX : (58) 554-84-40	
ORGAN SPORZĄDZAJĄCY: BURMISTRZ RUMI		ZINTEGROWANY PLAN INWESTYJNY MIASTA RUMI DLA OBSZARU W REJONIE UL. SOBIESKIEGO I BATOREGO	
Lp.	Zespół autorski:	Funkcje w zespole	Posiadane uprawnienia przynależności do Izby:
1.	mgr inż. arch. Katarzyna Kalukin	główny projektant	uprawnienia do projektowania w planowaniu przestrzennym na podst. art. 5 pkt 3) USTAWY O PIZP
2.	mgr inż. Katarzyna Piłatowicz	projektant	uprawnienia do projektowania w planowaniu przestrzennym na podst. art. 5 pkt 4) USTAWY O PIZP

ZINTEGROWANY PLAN INWESTYCYJNY MIASTA RUMI DLA OBSZARU W REJONIE UL. SOBIESKIEGO I BATOREGO

Załącznik nr 2 do Uchwały Nr
Rady Miejskiej Rumi
z dnia.....2025 r.

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
MIASTA RUMI, UCHWALONEGO UCHWAŁĄ NR XXXIX/526/2022 RADY MIEJSKIEJ RUMI Z DNIA
2 MARCA 2022 R. ZMIENIONEGO UCHWAŁĄ NR LXVI/840/2024 RADY MIEJSKIEJ RUMI
Z DNIA 29 LUTEGO 2024 R.

GRANICA OBSZARÓW OBJĘTYCH PLANEM
UJĘTYCH NA ZAŁĄCZNIKU NR 1(1a) I 2(1b)



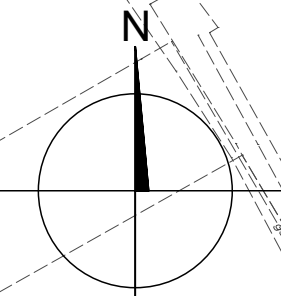
- M
- MU
- PU
- ZL
- WIELOFUNKCYJNE O DOMINUJĄCEJ FUNKCJI MIESZKANIOWEJ
- WIELOFUNKCYJNE O DOMINUJĄCYCH FUNKCJACH MIESZKANIOWEJ I USŁUGOWEJ
- WIELOFUNKCYJNE O DOMINUJĄCEJ FUNKCJI PRODUKCYJNO - USŁUGOWO - SKŁADOWEJ
- LASY (TRÓJMIEJSKI PARK KRAJOBRAZOWY)

STREFY FUNKCYJNALNE (PRZEZNACZENIE DOMINUJĄCE)

-
- TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWO - USŁUGOWEJ -EKSTENSYWNEJ / KIERUNEK ROZWOJU
-
- TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWO - USŁUGOWEJ -INTENSYWNEJ / KIERUNEK ROZWOJU
-
- TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ (USŁUGI PONADLOKALNE) I MIESZKANIOWEJ INTENSYWNEJ
-
- CENTRUM USŁUGOWE
-
- WAŻNIEJSZE ULICE LOKALNE I DOJAZDOWE
-
- GRANICE ŚRÓDLĄDOWYCH ZBIORNIKÓW WÓD PODZIEMNYCH (GZWP)
-
- REGIONALNA TRASA ROWEROWA NR 113 RUMIA - REDA - WEJHEROWO - GNIEWINO - BRZYNO
-
- OBIEKTY UJĘTE W GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW

RYSUNEK ZPI SPORZĄDZONO Z WYKORZYSTANIEM MAPY ZASADNICZEJ W POSTACI WEKTOROWEJ
POZYSKANEJ Z PAŃSTWOWEGO ZASOBU GEODEZYJNEGO I KARTOGRAFICZNEGO
LICENCJA STAROSTY WEJHEROWSKIEGO NR GK.6642.3249.2025_2215_CL2
UKŁAD ODNIESIENIA: PL-ETRF89, UKŁAD WSP. PŁASKICH: PL-2000 STREFA 6 (18°), UKŁAD WYS.: PL-EVRF2007-NH

Id: 4A19961D-18F3-4270-AC66-41DF59244FB1. Projekt



SKALA 1 : 1 000

50 0 100

LEGENDA

-
- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO OPRACOWANIEM ZINTEGROWANEGO PLANU INWESTYCYJNEGO
-
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU
-
- LINIE PODZIAŁU WEWNĘTRZNEGO ŚCIŚLE OKREŚLONE
-
- LITERY IDENTYFIKUJĄCE OBSZARY WYZNACZONE LINIAMI PODZIAŁU WEWNĘTRZNEGO
-
- TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ, USŁUG
-
- TEREN USŁUG EDUKACJI
-
- TEREN DROGI GŁÓWNEJ RUCHU PRZYSPIESZONEGO
-
- NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
-
- OBIEKT UJĘTY W GMINNEJ I WOJEWÓDZKIEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW
-
- GRANICA GŁÓWNEGO ZABIORNIKA WÓD PODZIEMNYCH 110 PRADOLINA KASZUBY I RZĘKA REDA ORAZ PLANOWANEGO DO USTANOWIENIA OBSZARU OCHRONNEGO GŁÓWNEGO ZBIORNIKA WÓD PODZIEMNYCH 110
-
- STREFA OGRANICZEŃ ZAGOSPODAROWANIA I UŻYTKOWANIA WYNIKAJĄCA Z SĄSIEDZTWA LINII KOLEJOWEJ
-
- GŁÓWNY ZABIORNIK WÓD PODZIEMNYCH 111 SUBNIECKA GDAŃSKA - CAŁY OBSZAR PLANU
-
- WYMIAR W METRACH

BIURO UL.GROTTGERA 26/3 80-311 GDAŃSK
s p ó ł k a z o o. TEL./FAX : (58)554-84-40
URBANISTYCZNE P P

ORGAN SPORZĄDZAJĄCY: BURMISTRZ RUMI		ZINTEGROWANY PLAN INWESTYCYJNY MIASTA RUMI DLA OBSZARU W REJONIE UL. SOBIESKIEGO I BATOREGO	
Lp.	Zespół autorski:	Funkcje w zespole	Posiadane uprawnienia przynależności do Izby:
1.	mgr inż. arch. Katarzyna Kalukin	główny projektant	uprawnienia do projektowania w planowaniu przestrzennym na podst. art. 5 pkt 3) USTAWY O PIZP
2.	mgr inż. Katarzyna Piłatowicz	projektant	uprawnienia do projektowania w planowaniu przestrzennym na podst. art. 5 pkt 4) USTAWY O PIZP

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej Rumi o sposobie realizacji zapisanych w zintegrowanym planie inwestycyjnym z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.) oraz art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153), Rada Miejska Rumi rozstrzyga, co następuje:

Na obszarze przedmiotowego zintegrowanego planu inwestycyjnego inwestycje z zakresu komunikacji i uzbrojenia terenu pozostają bez zmian. W związku z faktem, że nie przewiduje się nowych inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy uchwalenie w/w planu nie spowoduje skutków finansowych.

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.

Przewodniczący
Rady Miejskiej Rumi

Krzysztof Woźniak

RAPORT

podsumowujący przebieg konsultacji społecznych dotyczących projektu zintegrowanego planu inwestycyjnego dla obszaru położonego w Rumi, w rejonie ulic Sobieskiego i Batorego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 22.08.2025 r. do 14.09.2025 r.

1. WSTĘP

Obowiązek opracowania raportu podsumowującego przebieg konsultacji społecznych wynika z art. 8k ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U.2024.1130 ze zm.).

2. PRZEBIEG KONSULTACJI SPOŁECZNYCH

Konsultacje społeczne, dotyczące projektu zintegrowanego planu inwestycyjnego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko przeprowadzono w dniach od 22.08.2025 r. do 14.09.2025 r. Zgodnie z art. 37 ec, ust. 5, konsultacje społeczne przybrały formę zbierania uwag oraz były prowadzone przez okres 21 dni.

Ewentualne uwagi do projektu zintegrowanego planu inwestycyjnego należało składać za pomocą formularza do dnia 14.09.2025 r. w formie papierowej poprzez złożenie pisma z uwagą do Burmistrza Miasta Rumi w siedzibie Urzędu Miasta Rumi lub na adres Urząd Miasta Rumi, ul. Sobieskiego 7, 84-230 Rumia oraz za pomocą środków komunikacji elektronicznej - w szczególności poczty elektronicznej, bez konieczności opatrzenia ich bezpiecznym podpisem elektronicznym na adres e-mailowy: planowanieprzestrzenne@um.rumia.pl oraz za pośrednictwem platformy usług administracji publicznej ePUAP.

Uwagi należało składać z podaniem oznaczenia nieruchomości, której uwaga dotyczy, a także imienia i nazwiska albo nazwy oraz adresu zamieszkania albo siedziby. Uwagi należało składać na obowiązującym formularzu zgodnym z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 13 listopada 2023 r. w sprawie wzoru formularza pisma dotyczącego aktu planowania przestrzennego (Dz. U. z 2023 r. poz. 2509). Wzór formularza został zamieszczony w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miasta Rumi pod adresem: Druki | Biuletyn Informacji Publicznej Urzędu Miasta Rumi.

Projekt zintegrowanego planu inwestycyjnego wraz z niezbędną dokumentacją był udostępniony do konsultacji społecznych w dniach od 22 sierpnia 2025 r. do 14 września 2025 r. (z wyjątkiem sobót i niedziel) w budynku Urzędu Miasta Rumi, ul. Sobieskiego 7, I piętro, pokój nr 200 w godzinach pracy urzędu.

Ponadto projekt zintegrowanego planu inwestycyjnego udostępniony był w Biuletynie Informacji Publicznej na stronie internetowej: Zintegrowane Plany Inwestycyjne - ZPI | Biuletyn Informacji Publicznej Urzędu Miasta Rumi.

3. WYNIKI KONSULTACJI SPOŁECZNYCH

W wyznaczonym terminie do projektu zintegrowanego planu inwestycyjnego wpłynęła jedna uwaga.

4. ZAŁĄCZNIKI

- Protokół ze zbierania uwag do zintegrowanego planu inwestycyjnego.
- Wykaz uwag.

Inspektor

mgr inż. arch. Alicja Kurowska

PROTOKÓŁ

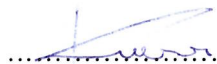
**ze zbierania uwag do projektu zintegrowanego planu inwestycyjnego dla obszaru położonego w Rumi,
w rejonie ulic Sobieskiego i Batorego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w ramach
konsultacji społecznych**

W ramach prowadzonych konsultacji społecznych uwagi do projektu zintegrowanego planu inwestycyjnego można było składać za pomocą formularza do dnia 14.09.2025 r.

W tym terminie wpłynęła jedna uwaga, odnosząca się do § 13, ust. 3, pkt 4 projektu uchwały, związana z zapewnieniem miejsc postojowych. Uwaga została wniesiona przez pełnomocnika burmistrza ds. projektów strategicznych i została w całości uwzględniona.

Protokół zawiera 1 stronę.

Rumia, dnia 17.09.2025 r.



.....
(podpis osoby sporządzającej protokół)

z up. BURMISTRZA



mgr inż. arch. Małgorzata Drozdowska
Kierownik Referatu
Planowania Przestrzennego

Wykaz uwag wniesionych do projektu zintegrowanego planu inwestycyjnego dla obszaru położonego w Rumi, w rejonie ulic Sobieskiego i Batorego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w ramach konsultacji społecznych w dniach od 22.08.2025 r. do 14.09.2025 r.

Lp.	Oznaczenie terenu	Podmiot zgłaszający uwagi	Treść uwagi	Sposób uwzględnienia uwagi	Uzasadnienie stanowiska
1	1 MW-U	pełnomocnik burmistrza ds. projektów strategicznych	Wniosek o zmianę treści § 13, ust. 3, pkt 4 projektu uchwały w nas. sposób: „obowiązuje zapewnienie miejsc do parkowania zgodnie ze wskaźnikami ustalonymi w § 10 ust. 5, w bilansie należy uwzględnić 50 miejsc postojowych ogólnodostępnych, zlokalizowanych na terenie, poza garażami naziemnymi i parkingami podziemnymi”.	Uwzględniona w całości.	Uwzględnienie uwagi wynika z ustaleń prowadzonych w toku negocjacji z inwestorem.

z up. BURMISTRZA

mgr.inż. arch.  Małgorzata Drozdowska
Kierownik Referatu
(podpis Burmistrza Miasta Rumi)

Załącznik nr 5 do Uchwały Nr
Rady Miejskiej Rumi
z dnia.....2025 r.

Zalacznik5.gml



Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę.

Uzasadnienie

Zgodnie z art. 37eb ust. 1 w/w ustawy formę oraz treść zintegrowanego planu inwestycyjnego określa art. 15 ust. 1 pkt 1-3, projekt sporządzono też według wytycznych Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Zawartość uzasadnienia do projektu zintegrowanego planu inwestycyjnego „dla obszaru w rejonie ul. Sobieskiego i Batorego” wyczerpuje zagadnienia określone w w/w przepisach. Uzasadnienie podlegało sukcesywnej aktualizacji na poszczególnych etapach procedury planistycznej.

Zgodnie z art. 37ec ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.) Rada Miejska Rumi w dniu 26 czerwca 2025 r. uchwałą Nr XVIII/183/2025 wyraziła zgodę na przystąpienie do sporządzenia zintegrowanego planu inwestycyjnego. Zgodnie z art. 37ea ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wniosek w tej sprawie w dniu 12 czerwca 2025 r. złożył inwestor – Inpro Spółka Akcyjna z siedzibą w Gdańsku za pośrednictwem Burmistrza Miasta Rumi - Zarządzeniem Nr 576/219/2025 z dnia 13 czerwca 2025 r.

Zintegrowany plan inwestycyjny jest szczególną formą planu miejscowego i obejmuje obszar inwestycji głównej i uzupełniającej. W projekcie zintegrowanego planu inwestycyjnego inwestycję główną stanowi fragment miasta Rumi, zlokalizowany w rejonie ograniczonym ul. Sobieskiego i terenami kolejowymi, który w obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Rumi oznaczono symbolem MU-2. Zgodnie z zapisami studium są to tereny wielofunkcyjne o dominującej funkcji mieszkaniowej i usługowej. Inwestycję uzupełniającą stanowi między innymi teren szkoły leżący przy ul. Batorego, który w obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Rumi oznaczono symbolem M-1. Zgodnie z zapisami studium są to tereny wielofunkcyjne o dominującej funkcji mieszkaniowej. Inwestycja główna stanowi realizację zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej oraz wewnętrznego układu komunikacyjnego.

Uchwalenie zintegrowanego planu inwestycyjnego na tym terenie umożliwi spójny rozwój terenów między linią kolejową a ulicą Sobieskiego. Inwestycja uzupełniająca zakłada rozbudowę drogi publicznej oznaczonej w projekcie zintegrowanego planu inwestycyjnego jako 1KDGP, adaptację obiektu budowlanego – budynku biurowego położonego w Rumi obecnie na działce nr 26/4 obręb 19 oraz budowę lub rozbudowę placówki oświatowej zlokalizowanej na terenie oznaczonym w projekcie zintegrowanego planu inwestycyjnego jako 1UE. Zgodnie z art. 2 pkt 5a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.), przez inwestycję uzupełniającą rozumie się inwestycję, która służy obsłudze inwestycji głównej, w tym zapewnieniu jej odpowiedniego powiązania z układem komunikacyjnym oraz dostępem do infrastruktury technicznej i społecznej.

W niniejszym przypadku inwestycja główna obejmuje realizację zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej wraz z wewnętrznym układem komunikacyjnym. Dla prawidłowego funkcjonowania takiego zespołu zabudowy niezbędne jest zapewnienie właściwej obsługi komunikacyjnej oraz dostępu do infrastruktury społecznej, umożliwiających zrównoważony rozwój tego obszaru. Rozbudowa drogi publicznej oznaczonej w projekcie zintegrowanego planu inwestycyjnego jako 1KDGP zapewni właściwe skomunikowanie terenu inwestycji głównej z zewnętrznym układem drogowym gminy i miasta Rumia, co umożliwi dogodny dostęp zarówno dla mieszkańców, jak i dla użytkowników części usługowej. Adaptacja budynku biurowego położonego w Rumi na działce nr 26/4 obręb 19, który będzie stanowić element zapewniający zaplecze administracyjne i funkcjonalne, w tym pełnienie funkcji publiczno-społecznych, także w zakresie lokowania w nim działalności pożytku publicznego, wzbogacając dostępność do takich ośrodków na terenie miasta Rumi oraz wspierając funkcjonowanie inwestycji głównej, przy jednoczesnym wykorzystaniu istniejącej zabudowy. Natomiast budowa lub rozbudowa placówki oświatowej zlokalizowanej na terenie oznaczonym jako 1UE odpowiada na potrzeby społeczne generowane przez nową zabudowę mieszkaniową, zapewniając mieszkańcom dostęp do infrastruktury edukacyjnej i jednocześnie rozbudowując potencjał lokalowy jednostek oświaty w Gminie Miejskiej Rumia. Wszystkie wymienione przedsięwzięcia pozostają w funkcjonalnym i przestrzennym związku z inwestycją główną, umożliwiając jej prawidłowe użytkowanie oraz zapewniając odpowiedni poziom obsługi komunikacyjnej i społecznej.

W związku z tym należy uznać, że inwestycje uzupełniające służą obsłudze inwestycji głównej w rozumieniu art. 2 pkt 5a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Rada Miejska Rumi

w dniu 26 czerwca 2025 r. podjęła uchwałę Nr XVIII/183/2025 w sprawie przystąpienia do sporządzenia zintegrowanego planu inwestycyjnego.

Przyjęte zmiany uznano za zgodne z zapisami obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Rumi. W zakresie struktury funkcjonalnej – kierunków zmian w przeznaczeniu terenów – Studium przewiduje przeznaczenie terenu pod zabudowę usługową oraz mieszkaniową intensywną. Ustalenia projektu zintegrowanego planu inwestycyjnego są spójne z tym kierunkiem, dopuszczając realizację zabudowy mieszkaniowo-usługowej wraz z inwestycjami uzupełniającymi, w tym obiektem oświaty, stanowiącym element infrastruktury społecznej obsługującej planowaną zabudowę. Przyjęcie niższych wskaźników parkingowych niż zalecane w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Rumi wynika ze specyfiki lokalizacji oraz ograniczonych możliwości terenowych. Obszar objęty planem charakteryzuje się dobrą dostępnością komunikacyjną, w tym powiązaniem z transportem publicznym, co zmniejsza zapotrzebowanie na miejsca postojowe. Wskaźniki zostały dostosowane do rzeczywistych potrzeb użytkowników zabudowy mieszkaniowo-usługowej oraz planowanej placówki oświatowej, przy zachowaniu racjonalnego wykorzystania terenu. Niższe wartości wskaźników pozwalają na optymalne zagospodarowanie przestrzeni, utrzymanie ładu kompozycyjnego i zapewnienie odpowiednich warunków funkcjonowania inwestycji.

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

1. Informacja w zakresie ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uwzględnia się zwłaszcza:

1) Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz potrzeby zrównoważonego rozwoju. Uwzględnione w projekcie poprzez kompleksowe rozwiązania obejmujące kompozycję funkcjonalno-przestrzenną, przez wprowadzenie regulacji dotyczących zasad kształtowania zabudowy (zabudowa mieszkaniowa) i zagospodarowania towarzyszących zabudowie terenów zielni realizowanej w ramach udziału powierzchni biologicznie czynnej. Lokalizację budynków ograniczono nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, które od strony północnej-wschodniej wyznaczono przy uwzględnieniu terenów kolejowych, od strony południowo-zachodniej jako kontynuację linii określonej w obowiązującym w sąsiedztwie planu. Charakter oraz gabaryty planowanej zabudowy są w pełni zgodne z kierunkiem przekształceń jaki dla tego rejonu Rumi określa Studium. Zasady zagospodarowania terenu ustalono w §7 tekstu planu, zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego w i kształtowania zabudowy zawarto w §3 tekstu planu.

2) Walory architektoniczne i krajobrazowe. Szczegółowe zapisy zintegrowanego planu inwestycyjnego mają na celu umożliwienie realizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej o wysokiej intensywności – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW-U) z dopuszczeniem funkcji usługowej. Walory architektoniczne i krajobrazowe zostały uwzględnione w planie poprzez zapisy dotyczące formy i jakości zabudowy, a także racjonalne proporcje pomiędzy terenami przeznaczonymi do zabudowy a terenami otwartymi, zrealizowane także poprzez właściwe wskaźniki zagospodarowania.

3) Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowanie wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych. Wymagania dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu zawarto w §4 tekstu zintegrowanego planu inwestycyjnego. W projekcie zintegrowanego planu inwestycyjnego ograniczono lokalizację przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, wprowadzono zapisy dotyczące retencji wód opadowych. W terenie ustalono udział powierzchni biologicznie czynnej na poziomie spełniającym wymogi studium. Cały obszar planu położony jest w granicach udokumentowanych Głównych Zbiorników Wód Podziemnych nr 110 i 111, co uwzględniono w ustaleniach planu.

Projekt zintegrowanego planu inwestycyjnego zmienia użytkowanie terenu z usług na teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w zabudowie śródmiejskiej, zabudowy usługowej w zabudowie śródmiejskiej, bez ustalania proporcji między funkcjami. Usługi nieuciążliwe spełniają wymóg ochrony środowiska oraz ochrony zdrowia w zakresie klimatu akustycznego poprzez spełnienie wymogów wynikających z przepisów odrębnych.

4) Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: Wymagania dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej zawarto w § 5 tekstu zintegrowanego planu inwestycyjnego.

5) Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności

osobom ze szczególnymi potrzebami (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1411). Uwzględnione w projekcie planu poprzez ustalenia zawarte w §6 ust. 3 (dot. przestrzeni publicznych) i §10 ust. 5 pkt 4 (dot. karty parkingowej) tekstu zintegrowanego planu inwestycyjnego.

6) Walory ekonomiczne przestrzeni. Projekt zintegrowanego planu inwestycyjnego poprzez ustalenie w §13 rozdziale 3 uchwały dotyczącym przeznaczenia terenów oraz optymalnych wskaźników zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy uwzględnia walory ekonomiczne przestrzeni poprzez ustalenie przeznaczenia terenów umożliwiających rozwój zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w rejonie, z dostępem do sieci komunikacji publicznej i indywidualnej oraz usług kultury – kino, teatr. Propozycja zmian jest odpowiedzią na potrzeby rynkowe miasta Rumi w zakresie zwiększenia dostępności zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz zmian określonych w studium uwarunkowań i kierunków rozwoju.

7) Prawo własności - zostało uwzględnione w zapisach planu.

8) Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa. Potwierdzone zostały poprzez skierowanie zintegrowanego planu inwestycyjnego do uzgodnienia projektu planu z Prezesem Urzędu Lotnictwa Cywilnego, Szefem Centralnego Wojskowego Centrum Rekrutacji, Szefem Agencji Bezpieczeństwa Wewnętrznego oraz Szefem Agencji Wywiadu.

9) Potrzeby interesu publicznego. Uwzględnione w projekcie zintegrowanego planu inwestycyjnego poprzez określenie celów planu, które dla spełnienia potrzeb społeczeństwa, związane są z zagospodarowaniem przestrzennym m. in.:

- rozbudowa drogi publicznej oznaczonej w projekcie zintegrowanego planu inwestycyjnego jako 1KDGP,
- adaptacja obiektu budowlanego – budynku biurowego położonego na dz. 26/4 obręb 19,
- rozbudowa infrastruktury technicznej – poprzez umożliwienie budowy i utrzymania publicznych urządzeń służących do zaopatrzenia w wodę, energię itp.

W tekście planu zawarto ponadto:

- wymagania dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu (§4),
- zasady kształtowania przestrzeni publicznych (§6),
- wymagania dotyczące miejsc postojowych ogólnodostępnych, zlokalizowanych na terenie, poza garażami naziemnymi i parkingami podziemnymi (§13 ust. 3 pkt.4).

10) Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych, a także potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności (pkt 13 ustawy). Uwzględnione zostały w projekcie zintegrowanego planu inwestycyjnego poprzez ustalenia zawarte w §11.2.

2. Burmistrz Miasta Rumi zważył interes publiczny i interesy prywatne.

1) Do projektu zintegrowanego planu inwestycyjnego jednocześnie: wystąpiono o opinie i uzgodnienia – pismami RPP.6721.29.2025.IN z dnia 13.07.2025 r., RPP.6721.32.2025.IN z dnia 08.08.2025 r.. Opracowany projekt zintegrowanego planu inwestycyjnego uzyskał niezbędne opinie i uzgodnienia określone w art. 17 pkt 6 lit. a i b ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Gdańsku pismem z dnia 11.08.2025 r. znak RDOŚ-Gd-WZP.410.20.28.2025.JK przedstawił opinię która została w większości uwzględniona w projekcie zintegrowanego planu inwestycyjnego oprócz dygresji dotyczącej potencjalnej wysokości zabudowy w terenie 1 MW-U.

Powstawanie zwartej zabudowy o znacznej wysokości w wyżej wymienionym terenie jest odzwierciedleniem wieloletniej polityki planowania przestrzennego ustalonej w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Rumi oraz w Strategii Rozwoju Gminy Miejskiej Rumia, przewidującej w pasie terenu pomiędzy drogą wojewódzką (ul. Sobieskiego) a linią kolejową kształtowanie się pasma usługowo-mieszkaniowego o skali ogólnomiejskiej i ponadlokalnej, dopuszczającego lokalizację budynków wysokich (ponad 25 m). Obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu terenu pomiędzy drogą wojewódzką (ul. Sobieskiego) a linią kolejową dopuszczają realizację zabudowy do wysokości 34 m i 38 m, z dominantami do 50 m i 55 m.

Wobec tego przedmiotowy projekt zintegrowanego planu inwestycyjnego będzie stanowił spójną kontynuację polityki zagospodarowania przestrzennego tego terenu, tworząc charakterystyczną przestrzeń zabudowy śródmiejskiej wyeksponowaną wzdłuż drogi wojewódzkiej. Pomorski Wojewódzki

Konserwator Zabytków pismem ZN.5150.128.2025.HR z dnia 28.08.2025 r. (wpływ 28.08.2025 r.) odmówił uzgodnienia projektu zintegrowanego planu inwestycyjnego.

W związku z powyższym po spełnieniu warunków Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków przekazano projekt zintegrowanego planu inwestycyjnego do ponownego uzgodnienia. Pomorski Wojewódzki Konserwator Zabytków uzgodnił przedłożony ponownie do uzgodnienia projekt zintegrowanego planu inwestycyjnego na podstawie art. 25, ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Następnie ogłoszono o rozpoczęciu konsultacji społecznych - pismem RPP.6721.34.2025.MB z dnia 18.08.2025 r.

W ramach konsultacji społecznych zgodnie z art. 37ec ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1130 ze zm.) zbierane były uwagi w terminie od 22 sierpnia 2025 r. do 14 września 2025 r. Zgłoszono 1 uwagę od pełnomocnika Burmistrza dotyczącą ogólnodostępnych miejsc postojowych zlokalizowanych w terenie 1MW-U poza garażami naziemnymi i parkingami podziemnymi.

2) W terminie 14 dni od zakończenia konsultacji społecznych, opiniowania i uzgadniania, wprowadzono zmiany do projektu zintegrowanego planu inwestycyjnego wynikające z tych czynności. W niezbędnym zakresie ponowiono negocjacje z inwestorem oraz ponowiono uzgodnienia.

3) W dniu 03.11.2025 r. Burmistrz w imieniu gminy zawarł z Inpro Spółka Akcyjna z siedzibą w Gdańsku umowę urbanistyczną. Załącznikiem do umowy urbanistycznej jest projekt zintegrowanego planu inwestycyjnego. Skutki prawne umowy urbanistycznej powstają z dniem wejścia w życie zintegrowanego planu inwestycyjnego w brzmieniu określonym w załączniku do umowy. Umowę urbanistyczną zawiera się w formie aktu notarialnego. Jeżeli zintegrowany plan inwestycyjny zostanie uchylony, zmieniony lub zostanie stwierdzona jego nieważność przed upływem 5 lat od dnia jego wejścia w życie, strony umowy urbanistycznej mogą w terminie 6 miesięcy od dnia uchylecia, zmiany lub stwierdzenia nieważności zintegrowanego planu inwestycyjnego odstąpić od umowy urbanistycznej.

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

Niniejszy projekt zintegrowanego planu inwestycyjnego jest zgodny z wynikami analizy aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Rumi oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego (uchwała Nr LXVII/852/2024 Rady Miejskiej Rumi z dnia 21.03.2024 r.).

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

Z uwagi na charakter i zakres opracowania projektu zintegrowanego planu inwestycyjnego, nie przewiduje się jego negatywnego wpływu na finanse publiczne, w tym budżet Gminy Rumia. Realizacja ustaleń planu nie spowoduje konieczności ponoszenia dodatkowych wydatków ze środków publicznych, ponieważ koszty związane z realizacją inwestycji zostaną pokryte przez inwestora – zgodnie z postanowieniami umowy urbanistycznej. Gmina poniesie obciążenie finansowe związane z przeprowadzeniem procedury planistycznej. W dłuższej perspektywie czasowej, po zrealizowaniu i zagospodarowaniu obszaru inwestycji głównej, przewiduje się wzrost dochodów gminy wynikający z wpływów z podatku od nieruchomości. Biorąc powyższe pod uwagę podjęcie niniejszej uchwały uznaje się za uzasadnione.

Projekt uchwały przedkłada Burmistrz Miasta.