

**UCHWAŁA NR .....  
RADY MIEJSKIEJ RUMI**

z dnia ..... 2026 r.

**w sprawie uchwalenia zintegrowanego planu inwestycyjnego dla działki numer ew. 24/45  
w obrębie 0009 w Rumi w rejonie ulic Żwirki i Wigury i Mikołaja Reja**

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 ze zm.) w związku 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 XX/217/2025 Rady Miejskiej Rumi z dnia 25 września 2025 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zintegrowanego planu inwestycyjnego dla działki numer ew. 24/45 w obrębie 0009 w Rumi w rejonie ulic Żwirki i Wigury i Mikołaja Reja, Rada Miejska Rumi uchwała, 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, uchwała się zintegrowany plan inwestycyjny dla działki numer ew. 24/45 w obrębie 0009 w Rumi w rejonie ulic Żwirki i Wigury i Mikołaja Reja, zwany dalej „planem”.

2. Granice obszaru objętego planem określono na rysunku planu, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

3. Integralnymi częściami niniejszej uchwały są:

- 1) rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 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 2 do uchwały;
- 3) dane przestrzenne stanowiące załącznik nr 3 do uchwały.

**Rozdział 2.  
Ustalenia ogólne**

§ 2. Ilekroć 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 załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 2) części graficznej zintegrowanego planu inwestycyjnego – należy przez to rozumieć załącznik nr 1 do niniejszej uchwały zawierający 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) obowiązującej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię na której należy sytuować co najmniej 40% szerokości elewacji przylegających do tej linii zabudowy, linia zabudowy może być przekroczona grubością docieplenia zewnętrznych ścian budynku; linie te nie dotyczą:
  - balkonów, okapów, gzymsów, zadaszeń nad wejściami do budynków, schodów zewnętrznych, pochylni, tarasów, które mogą być wysunięte poza tę linię o nie więcej niż 1,5 m,

- części podziemnych budynków,
  - sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, których lokalizacja powinna być zgodna z przepisami prawa budowlanego i przepisami odrębnymi;
- 6) terenie – obszar o określonych zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, którego przeznaczenie zostało sklasyfikowane w §3 oraz ustalone w kartach terenów i oznaczone symbolem cyfrowo-literowym na rysunku planu, przeznaczony także pod drogi, stanowiska postojowe, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
  - 7) usługach nieuciążliwych - należy przez to rozumieć usługi niepowodujące przekroczenia parametrów dopuszczalnego poziomu szkodliwych lub uciążliwych oddziaływań na środowisko, których funkcjonowanie:
    - a) nie powoduje przekroczenia dopuszczalnych standardów jakości środowiska, przewidzianych dla funkcji mieszkaniowej,
    - b) nie jest źródłem uciążliwych lub szkodliwych odpadów, nie powoduje nieodwracalnych zmian środowiska przyrodniczego w obrębie zajmowanej działki,
    - c) w żaden inny sposób nie pogarsza warunków użytkowania terenów sąsiadujących np. przez: emisję nieprzyjemnych zapachów, dymów, hałasów, składowanie odpadów na otwartej przestrzeni, powodowanie nadmiernego ruchu lub postępu pojazdów utrudniających dostęp do budynków mieszkalnych, powodowanie uciążliwego naruszania części wspólnych nieruchomości przez klientów usług, zakłócania ciszy nocnej itp.;
  - 8) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych mniejszym lub równym 12°.

§ 3. 1. Ustala się podział obszaru objętego planem na tereny wydzielone liniami rozgraniczającymi, o różnych sposobach użytkowania i zagospodarowania, zgodnie z rysunkiem planu.

2. Przeznaczenie terenów:

- 1) MW-U – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, zabudowy usługowej, bez ustalania proporcji między funkcjami;
- 2) KDZ - teren dróg publicznych klasy zbiorczej;
- 3) KDL - teren drogi lokalnej.

#### § 4. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego.

1. Ład przestrzenny terenów objętych planem został określony poprzez zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania, zawarte w ustaleniach szczegółowych, w tym linie zabudowy, maksymalny udział powierzchni zabudowy, minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej, wysokość zabudowy.

2. Kształtowanie zabudowy w sposób zharmonizowany z otoczeniem i spójny wewnętrznie, poprzez czytelne strefowanie wysokości budynków i jednorodne lub co najmniej zbliżone rozwiązania materiałowe oraz poprzez regulacje dotyczące kształtu i pokrycia dachów,

#### § 5. Zasady ochrony środowiska, przyrody i 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: GZWP nr 111 oraz GZWP nr 110, 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. Kształtowanie zieleni w oparciu o rodzime gatunki roślin, z utrzymaniem zieleni wysokiej.

6. Obowiązuje stosowanie niskoemisyjnych źródeł ciepła.

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

8. Inne, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi.

#### **§ 6. Zasady kształtowania krajobrazu.**

1. Dla całego obszaru planu ustala się jako dominujący krajobraz miejski, jako dominujące formy krajobrazowe – zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, usługową wraz z formami zieleni urządzonej.

2. Kształtowanie zabudowy w oparciu o utrzymanie jednolitego charakteru w zakresie formy, detalu oraz kolorystyki.

#### **§ 7. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej.**

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

2. Na terenie objętym planem nie występują tereny i obiekty wymagające ustalenia zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej.

#### **§ 8. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.**

1. W obrębie planu znajdują się tereny komunikacji drogowej publicznej, będące obszarem inwestycji uzupełniającej. Są to: fragment ulicy Żwirki i Wigury, stanowiący teren drogi zbiorczej KDZ oraz teren drogi lokalnej KDL - ul. Mikołaja Reja.

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.

#### **§ 9. 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. 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.

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

4. Na obszarze planu nie występują tereny szczególnie zagrożone powodzią, tereny zagrażające osuwaniem się mas ziemnych, tereny górnicze, tereny krajobrazów priorytetowych.

#### **§ 10. 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. Na obszarze planu nie występują obszary szczególnie zagrożone powodzią, tereny zagrażające osuwaniem się mas ziemnych, tereny górnicze, tereny krajobrazów priorytetowych.

#### **§ 11. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy.**

1. Zagospodarowanie obszaru objętego planem powinno uwzględniać potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa, w tym dostęp do nieskażonej wody pitnej i technologicznej oraz słyszalności akustycznej syreny alarmowej, włączonej do scentralizowanego radiowego systemu alarmowego dla miasta.



2. 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.

3. W obszarze planu obowiązują ograniczenia lub zakazy w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw, wynikające z przepisów odrębnych.

#### **§ 12. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy system u komunikacji.**

1. Obsługa w zakresie komunikacji z drogi publicznej, oznaczonej symbolem 2 KDL (ul. Mikołaja Reja).
2. Dopuszcza się rozbudowę układu komunikacyjnego poprzez realizację dodatkowych dróg wewnętrznych oraz ciągów pieszych, pieszko-jezdnych i rowerowych w obrębie obszaru objętego planem.
3. Dopuszcza się wzajemną obsługę komunikacyjną terenu planu i działek sąsiednich.
4. Wymagania parkingowe:
  - 1) funkcja mieszkaniowa - minimum 1,2 stanowiska postojowego na 1 mieszkanie, 0,8 mp dla rowerów na 1 mieszkanie;
  - 2) funkcja usługowa:
    - oświaty - min. 0,5 miejsca postojowego na 3 pomieszczenia do nauki,
    - handlu - minimum 2 stanowiska postojowe dla samochodów osobowych na 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług w budynku, nie dotyczy kiosków kolportażowo-handlowych, w obiektach handlowych o powierzchni użytkowej budynku powyżej 50 m<sup>2</sup> i do 100 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży, minimum 3 stanowiska postojowe na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług w budynku,
    - biura, urzędy, poczty, banki itp.: minimum 3 stanowiska postojowe dla samochodów osobowych na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej w budynku oraz dla rowerów, dla biur, urzędów: minimum 1 stanowisko postojowe na 200 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług w budynku, dla banków i poczty: minimum 1 stanowisko postojowe dla rowerów na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług w budynku,
    - gastronomii - 2 miejsca postojowe dla samochodów osobowych na 10 miejsc konsumpcyjnych,
    - szkoły, przedszkola, świetlice itp. minimum 1,5 miejsca postojowe dla samochodów osobowych na 1 oddział lub pomieszczenie do nauki,
    - dla funkcji usługowej innej niż wymienione w pkt 2 należy przyjąć 3 miejsca postojowe dla samochodów osobowych na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług lub według indywidualnych wskaźników wynikających z zamierzenia inwestycyjnego;
  - 3) w ramach stanowisk postojowych należy zapewnić stanowiska postojowe dla pojazdów zaopatrzonej 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 – 4% miejsc wynikających z ustalonych wskaźników parkingowych,
  - 4) Należy uwzględnić potrzeby osób niepełnosprawnych w ramach realizacji ustaleń planu w zakresie zagospodarowania, użytkowania i utrzymania terenów komunikacji kołowej, transportu publicznego, parkingów i komunikacji pieszej zgodnie z przepisami odrębnymi.

#### **§ 13. 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. Zaopatrzenie w energię elektryczną – z sieci elektroenergetycznej lub instalacji odnawialnych źródeł energii.
5. Zaopatrzenie w gaz – z sieci gazowej.
6. Zaopatrzenie w ciepło i w gaz:
  - a) z istniejącej i projektowanej sieci ciepłowniczej, istniejącej i projektowanej sieci gazowej lub ze źródeł indywidualnych w oparciu o niskoemisyjne czynniki grzewcze,
  - b) ustala się zaopatrzenie w gaz terenów objętych planem z istniejących lub projektowanych sieci na warunkach i w uzgodnieniu z zarządcą sieci,
  - c) możliwość zaopatrywania w ciepło ze źródeł odnawialnych (np. w oparciu o energię słoneczną, itp.).
7. Telekomunikacja – z sieci przewodowej lub bezprzewodowej.
8. Gospodarowanie odpadami - zgodnie z przepisami o odpadach.
9. Dopuszcza się realizację zbiorników przeciwpożarowych i retencyjnych.
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.
11. Wszelkie działania inwestycyjne w rejonie istniejących sieci infrastruktury technicznej należy uzgodnić z właściwymi gestorami.

#### **§ 14. 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**

#### **§ 15. Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem 1 MW-U.**

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, zabudowy usługowej, bez ustalania proporcji między funkcjami lecz dla ewentualnej funkcji usługowej w budynku mieszkalnym nie więcej niż 10% powierzchni użytkowej; dopuszcza się wyłącznie usługi nieuciążliwe. Dopuszcza się łączenie funkcji w jednym budynku;

- 1) dopuszcza się lokalizację usług publicznych;
- 2) 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) obowiązująca linia zabudowy - zgodnie z załącznikiem graficznym;
- 2) parametry zagospodarowania terenu:
  - a) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 70%,
  - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 10%
  - c) intensywność zabudowy:
    - minimalna nadziemna intensywność zabudowy - 0,2,
    - maksymalna nadziemna intensywność zabudowy - 3,0;

- 3) parametry zabudowy:



- a) maksymalna wysokość zabudowy:
  - 5 kondygnacji nadziemnych, do 16,5m,
  - piąta kondygnacja wycofana o wartość 2,8m w stosunku do obowiązującej linii zabudowy,
- c) geometria dachu:
  - dach płaski,
- 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 kondygnacje podziemne,
- 6) dopuszcza się wspólne hale w kondygnacji podziemnej;

### 3. Zasady obsługi komunikacyjnej:

- 1) dostępność drogowa - od drogi publicznej ul. Mikołaja Reja w uzgodnieniu z zarządcą drogi,
- 2) dopuszcza się realizację dróg wewnętrznych, ciągów pieszo-jezdnymi, 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 § 12 ust. 4, stanowiska postojowe należy lokalizować w obrębie terenu inwestycji głównej.

### **§ 16. Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem 1 KDZ.**

- 1. Przeznaczenie terenu - teren drogi zbiorczej, ul. Żwirki i Wigury.
- 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) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu - nie ustala się.

### **§ 17. Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem 2 KDL.**

- 1. Przeznaczenie terenu - teren drogi lokalnej, ul. Mikołaja Reja.
- 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) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu - nie ustala się.

## **Rozdział 4. Przepisy końcowe.**

**§ 18.** 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%.

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

Przewodniczący  
Rady Miejskiej Rumi

**Krzysztof Woźniak**

Radca Prawny

Urszula Dzida



Załącznik nr 2 do uchwały nr .....

Rady Miejskiej Rumi

z dnia.....2026 r.

**Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej Rumi o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji 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 (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 1130 ze zm.) oraz art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 1153 ze zm.), Rada Miejska Rumi rozstrzyga, co następuje:

Na obszarze przedmiotowego planu inwestycje z zakresu komunikacji i uzbrojenia terenu dla obszaru inwestycji głównej 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 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Przewodniczący  
Rady Miejskiej Rumi

**Krzysztof Woźniak**

Załącznik nr 3 do uchwały Nr .....

Rady Miejskiej Rumi

z dnia ..... 2026 r.

Zalacznik3.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. 2024 poz. 1130 ze zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę**

## UZASADNIENIE

Zgodnie z art. 37ec ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.) Rada Miejska Rumi w dniu 25 września 2025 r. uchwałą Nr XX/217/2025 wyraziła zgodę na przystąpienie do sporządzenia zintegrowanego planu inwestycyjnego. Zgodnie z art. 37ea ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, inwestor – Sierzbud Sp. z o. o., z siedzibą w Rumi, przy ul. Tatrzańskiej 19 złożył wniosek w tej sprawie w dniu 22 września 2025 r. Następnie odpowiadając na wezwanie z dnia 23 września 2025 r. inwestor uzupełnił wniosek, który Burmistrz Miasta Rumi przekazał Radzie Miejskiej Rumi zarządzeniem nr 708/351/2025 z dnia 24 września 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 teren działki nr 24/45, obręb 9 w Rumi, która, podobnie jak inwestycja uzupełniająca w obowiązującym Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Rumi znajduje się w terenie oznaczonym symbolem MU-1. Zgodnie z zapisami studium są to tereny wielofunkcyjne o dominującej funkcji mieszkaniowej i usługowej.

Inwestycję uzupełniającą stanowi wykonanie części elementów układu drogowego ulicy Mikołaja Reja i fragmentu ulicy Żwirki i Wigury, wskazane w załączniku graficznym, zgodnie z treścią umowy urbanistycznej.

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

Do projektu zintegrowanego planu inwestycyjnego jednocześnie:

1) Wystąpiono o opinie i uzgodnienia – pismami nr RPP.6721.61.2025.AK oraz nr RPP.6721.62.2025.AK z dnia 05.01.2026 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.

2) 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 05.01.2026 r. do 02.02.2026 r.

W wyznaczonym terminie nie wpłynęła żadna uwaga.

Po zakończeniu etapu konsultacji społecznych, opiniowania i uzgadniania, wprowadzono zmiany do projektu zintegrowanego planu inwestycyjnego wynikające z tych czynności. W niezbędnym zakresie ponowiono negocjacje z inwestorem.

W dniu 10.02.2026 r. Burmistrz w imieniu gminy zawarł z Sierzbud Sp z o.o. z siedzibą w Rumi 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.

Pismem z dnia 10.02.2026 r. burmistrz przedstawił radzie gminy projekt zintegrowanego planu inwestycyjnego oraz raport podsumowujący przebieg konsultacji społecznych.

## **II. Zgodność z wynikami analizy dotyczącej oceny aktualności Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Rumi oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miasta Rumi.**

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.**

W związku z uchwaleniem niniejszego projektu zintegrowanego planu inwestycyjnego nie przewiduje się negatywnego wpływu na finanse publiczne, w tym budżet. Gmina poniesie obciążenie finansowe związane z przeprowadzeniem procedury planistycznej. Zintegrowany plan inwestycyjny zakłada zwiększenie parametrów zabudowy - maksymalnej wysokości, co w rezultacie spowoduje dodatkowy wpływ do budżetu miasta w postaci podatku od nieruchomości. Wnioskodawca poniesie część kosztów realizacji układu drogowego, stanowiącego inwestycję uzupełniającą, zgodnie z zapisami umowy urbanistycznej z dnia 10.02.2026 r.

Biorąc powyższe pod uwagę podjęcie niniejszej uchwały uznaje się za uzasadnione.

Projekt uchwały przedkłada Burmistrz Miasta Rumi.