

**Nazwa zamierzenia  
budowlanego:** BUDOWA BOISKA REKREACYJNEGO WRAZ Z INFRASTRUKTURĄ  
TOWARZYSZĄCĄ

**Element projektu  
budowlanego:** PROJEKT ZAGOSPODAROWANIA TERENU

**Inwestor:** Gmina Miasta Rumi  
ul. Sobieskiego 7, 84-230 Rumia  
w imieniu której działa  
Miejski Ośrodek Sportu i Rekreacji w Rumi  
ul. Mickiewicza 49, 84-230 Rumia

**Identyfikator działek:** 221502\_1.0007.151, 221502\_1.0007.152, 221502\_1.0007.153  
Rumia

**Kategoria obiektu  
budowlanego:** Boisko rekreacyjne wraz z instalacją elektryczną nn oświetleniową – Kategoria V

**Projektanci:**

ARCHITEKTURA	<b>mgr inż. arch. Izabela Wegner</b> upr. budowlane do projektowania bez ograniczeń w specjalności architektonicznej nr 1745/Gd/84	
KONSTRUKCJA	<b>mgr inż. Agnieszka Swobodzińska</b> upr. budowlane do projektowania bez ograniczeń w specjalności konstrukcyjno - budowlanej nr POM/0128/POOK/09	
INSTALACJA ELEKTRYCZNA	<b>inż. Krzysztof Kufel</b> upr. budowlane do projektowania w specjalności elektrycznej nr POM/0180/PWOE/08	
OPRACOWAŁA	<b>mgr inż. arch. Patrycja Semak</b>	

## ZAWARTOŚĆ OPRACOWANIA

### I. CZĘŚĆ OPISOWA

I.1. Opis projektu zagospodarowania terenu budowy boiska rekreacyjnego na dz. nr 151, 152 i 153, obr. 0007, gm. Rumia.

1.	Podstawa i przedmiot opracowania.	str.2
1.1.	Podstawa opracowania	str.2
1.2.	Przedmiot opracowania	str.2
2.	Opis stanu istniejącego.	str.2
3.	Opis projektu zagospodarowania terenu.	str.2
3.1.	Sposób dostępu do drogi publicznej.	str.3
3.2.	Ukształtowanie terenu i układ zieleni..	str.4
3.3.	Urządzenia budowlane / wyposażenie boiska	str.4
3.3.1	Piłkochwyty	
3.3.2	Szafka oświetleniowa	
3.3.3	Linia kablowa	
3.3.4	Słupy oświetleniowe	
3.3.5	Naświetlacze	
3.3.6	Nawierzchnia boiska – trawa naturalna	
3.3.7	Roboty ziemne	
4.	Zestawienie powierzchni.	str.7
5.	Informacje i dane.	str.7
5.1.	Rodzaje ograniczeń lub zakazów wynikających z aktów prawa miejscowego	str.8
5.2.	Ochrona konserwatorska, rejestry zabytków.	str.8
5.3.	Wpływ eksploatacji górniczej na działkę.	str.8
5.4.	Charakter, cechy istniejących i przewidywanych zagrożeń dla środowiska oraz higieny i zdrowia użytkowników projektowanego obiektu budowlanego i jego otoczenia w zakresie zgodnym z przepisami odrębnymi.	str.8
6.	Dane dotyczące warunków ochrony przeciwpożarowej, w szczególności o drogach pożarowych oraz przeciwpożarowym zaopatrzeniu w wodę, wraz z ich parametrami technicznymi	str.9
7.	Inne niezbędne dane wynikające ze specyfiki, charakteru i stopnia skomplikowania obiektu budowlanego lub robót budowlanych	str.10
8.	Informacje o obszarze oddziaływania obiektu	str.10
9.	Uwagi końcowe	str.11

### II. CZĘŚĆ GRAFICZNA

1.	Kopia mapy do celów projektowych.	1:500		str.13
2.	Projekt zagospodarowania terenu.	1:500	Rys. nr 1/A	str.14
3.	Przekrój I-I	1:100	Rys. nr 2/A	str.15

### III. CZĘŚĆ FORMALNO-PRAWNA

1.	Oświadczenie.	str.16
2.	Uchwała nr XXII/302/2020 Rady Miejskiej Rumi z dnia 27 sierpnia 2020 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, dla obszaru położonego w Rumi w pasie pomiędzy ul. Starowiejską, a ul. Mickiewicza.	str.17
3.	Decyzje o nadaniu uprawnień oraz zaświadczenia o przynależności do Izb autorów projektu.	str.25

**Opis projektu zagospodarowania terenu budowy boiska rekreacyjnego na dz. nr 151, 152 i 153, obr. 0007, gm. Rumia.**

**1. PODSTAWA I PRZEDMIOT OPRACOWANIA**

**1.1. Podstawa opracowania:**

- Ustalenia z Inwestorem
- Materiały dostarczone przez Inwestora
- Mapa sytuacyjno-wysokościowa do celów projektowych w skali 1:500
- Uchwała nr XXII/302/2020 Rady Miejskiej Rumi z dnia 27 sierpnia 2020 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, dla obszaru położonego w Rumi w pasie pomiędzy ul. Starowiejską, a ul. Mickiewicza.
- Zlecenie Inwestora
- Obowiązujące przepisy i normy:
  - Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane. (Dz.U. 2021 poz. 2351 z późn. zm.),
  - Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12.04.2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie ( Dz.U. 2022 poz. 1225. z późn. zm.),
  - Rozporządzenie Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego ( Dz.U. 2020 poz. 1609) z późniejszymi zmianami.
  - Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 17 września 2021 r. w sprawie uzgadniania projektu zagospodarowania działki lub terenu, projektu architektoniczno-budowlanego, projektu technicznego oraz projektu urządzenia przeciwpożarowego pod względem zgodności z wymaganiami ochrony przeciwpożarowej.

**1.2. Przedmiot opracowania**

Przedmiotem opracowania jest projekt zagospodarowania działki nr 151,152,153, 0007 Rumia, gm. Rumia obejmujący budowę boiska rekreacyjnego wraz z infrastrukturą towarzyszącą.

**2. OPIS STANU ISTNIEJĄCEGO**

Działki nr 151, 152, 153, o powierzchni odpowiednio 1272 m<sup>2</sup>, 1642 m<sup>2</sup>, 1694 m<sup>2</sup> stanowi własność Gminy Miejskiej Rumia, ul. Sobieskiego 7, 84-230 Rumia.

Działki nr 151, 152, 153 są niezabudowane, uzbrowione. Na każdej z działek znajduje się przyłącze kanalizacyjne, na działce nr 151 znajduje się przyłącze wodociągowe, natomiast na działce nr 152 przyłącze energetyczne. Obszar inwestycji pokryty roślinnością naturalną, ogrodzony wzdłuż północnej, zachodniej i południowej granicy.

Teren objęty opracowaniem nachylony, o gruntach RV, S/RV, Bp, RV, spadek w kierunku wschodnim. Rzędne na terenie objętym opracowaniem kształtują się z w zakresie 15,8-18,0 m n.p.m..

Teren inwestycji, działki nr 151,152,153, 0007 Rumia, gm. Rumia graniczy z:

- od strony północnej z działkami niezabudowanymi nr 53/5 i 150/2,
- od strony wschodniej z działką niezabudowanymi nr 53/19 i 53/20,
- od strony południowej z działką zabudowaną nr 154,
- od strony zachodniej z działką drogową nr 543/9.

Działki posiada bezpośredni dostęp do drogi gminnej publicznej – działki nr 543/9 ul. Starowiejskiej.

### 3. OPIS PROJEKTU ZAGOSPODAROWANIA TERENU

Zgodnie z założeniami Inwestora oraz wytycznymi zawartymi w Uchwale nr XXII/302/2020 Rady Miejskiej Rumi z dnia 27 sierpnia 2020 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, dla obszaru położonego w Rumi w pasie pomiędzy ul. Starowiejską, a ul. Mickiewicza projektuje się na przedmiotowych działkach nr 151, 152, 153, 0007 Rumia, gm. Rumia **budowę boiska rekreacyjnego wraz z infrastrukturą towarzyszącą**. Planuje się rekultywację trawnika o nawierzchni naturalnej trawy z przeznaczeniem dla dzieci i młodzieży. Projektowany obiekt budowlany jest zgodny z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Na terenie boiska podczas meczy przewiduje się przebywanie 2 drużyn piłkarskich (każda po 7-8 uczestników + trener). Łącznie maksymalnie 18 osób.

Projektowane boisko – sytuuje się jak na Projekcie Zagospodarowania Terenu.

Maksymalne wymiary boiska zwymiarowano na Projekcie Zagospodarowania Terenu.

Projektowane boisko jest funkcjonalnie powiązane z istniejącym budynkiem usługowym, znajdującym się na działce nr 154 w Rumi. Nieruchomość obsługuje projektowane boisko w zakresie: toalet, miejsca na odpady oraz miejsc postojowych.

Zgłoszenie obejmuje:

- wykonanie boiska piłkarskiego o nawierzchni z trawy naturalnej (pole boiska 3998,93m<sup>2</sup>),
- niwelacja terenu zgodnie z rzędnymi jak na rysunku Projektu Zagospodarowania Terenu,
- wykonanie sewru traw,
- ustawienie piłkochwyłów, szerokość 20m, wysokość 8m,
- wykonanie dołu chłonnego wzdłuż wschodniej granicy działki
- budowa linii kablowej elektroenergetycznej do 1 kV oświetleniowej wykopem otwartym długości 285 m,
- montaż szafki oświetleniowej,
- montaż 6 słupów oświetleniowych umiejscowionych jak na rysunku Projektu Zagospodarowania Terenu
- demontaż istniejącego ogrodzenia
- montaż ogrodzenia z paneli systemowych, wysokość 2,0m wzdłuż północnych granic z działkami niezabudowanymi nr 53/5 i 150/2,
- montaż ogrodzenia wzdłuż zachodniej granicy z działką drogową nr 543/9 o łącznej wysokości 4,0m z paneli systemowych do wysokości 2,5m, powyżej paneli ogrodzenie z siatki ochronnej do piłkochwyłów o wysokości 1,5m (w tym montaż 3 furtek),
- montaż ogrodzenia z siatki ogrodzeniowej stalowej powlekanej, wysokość 2,0m wzdłuż południowej granicy z działką nr 154 (w tym montaż bramy wjazdowej) oraz wzdłuż wschodniej granicy z działkami niezabudowanymi nr 53/19 i 53/20 (ogrodzenie odsunięte od linii brzegowej rzeki Zagórzanka o 1,5m)

Odprowadzenie wód opadowych w luźną zielen bezpośrednio wsiąkających w grunt w granicach własności. Tereny sąsiednie są zabezpieczone przed zalewaniem wodami opadowymi poprzez podmurówkę projektowanego ogrodzenia (wg odrębnego opracowania) oraz projektowany dół chłonny wzdłuż wschodniej granicy działki. Wysokość podmurówki projektowanego ogrodzenia 25cm.

#### 3.1. Sposób dostępu do drogi publicznej.

Projektuje się pośredni dostęp do drogi gminnej publicznej, ul. Starowiejskiej, dz. nr 543/9, poprzez działkę nr 154, stanowiącą własność Gminy Miejskiej Rumia. Projektowany zjazd na teren z działkę nr 153 na działkę nr 154 poprzez projektowaną bramę szerokości 4,0m.

Na terenie boiska podczas meczy przewiduje się przebywanie 2 drużyn piłkarskich (każda po 7-8 uczestników + trener). Łącznie maksymalnie 18 osób. Zapotrzebowanie na 6 miejsc postojowych. Miejsca parkingowe dla zaspokojenia potrzeb inwestycji zlokalizowane na dz. nr 156/7, 53/12, 53/16,



156/5, 156/11, obr. 07, gm. Rumia na terenie istniejącego parkingu przy Hali Miejskiej Ośrodka Sportu i Rekreacji w Rumi (6 miejsc postojowych). W załącznikach do projektu budowlanego dołącza się Pismo nr RGN.6871.3.2023 z dnia 07.03.2023r. wydane przez Gminę Miejską Rumia oraz pismo nr DN.070.6.2023 z dnia 17.03.2023r. wydane przez Miejski Ośrodek Sportu i Rekreacji w Rumi wskazujące lokalizację miejsc postojowych przeznaczonych dla projektowanej inwestycji. Wskazane miejsca postojowe stanowią nadwyżkę stanowisk parkingowych. Pozostałe miejsca postojowe są wystarczające dla zaspokojenia potrzeb parkingowych budynku MOSiR-u w Rumi.

### 3.2. Ukształtowanie terenu i układ zieleni.

Teren działki nachylony, o gruntach RVI, spadek w kierunku zachodnim. Rzędne na terenie objętym opracowaniem kształtują się z w zakresie 47,1-50,8 m n.p.m..

Teren objęty opracowaniem nachylony, o gruntach RV, S/RV, Bp, RV, spadek w kierunku wschodnim. Rzędne na terenie objętym opracowaniem kształtują się z w zakresie 15,8-18,0 m n.p.m..

Teren działki należy kształtować w dowiązaniu do istniejących rzędnych wyłącznie w obrębie granic własnej posesji w sposób uniemożliwiający zalanie sąsiednich terenów. Poziom terenu należy wypoziomować zgodnie z rzędnymi określonymi na rysunku projektu zagospodarowania terenu. Projektuje się niwelację terenu w postaci skarpy utwardzonej roślinnością zadarniającą.

Na terenie działki brak istniejących nasadzeń. Powierzchnia biologicznie czynna pokryta niską zielenią ekstensywną niewymagającą pielęgnacji. Wody opadowe będą zagospodarowane lokalnie na działce przez odprowadzenie wód opadowych po powierzchni terenu. Wzdłuż wschodniej granicy działki projektuje się dół chłonny zabezpieczający teren sąsiedni przed zalaniem.

### 3.3. Urządzenia budowlane / wyposażenie boiska

#### 3.3.1 Piłkochwyty

Dwa piłkochwyty umiejscowione za bramkami – szerokość 20m, wysokość 8m.

Piłkochwyty wykonać ze stalowych profili zamkniętych zabezpieczonych antykorozyjnie poprzez pomalowanie farbą podkładową, a następnie dwukrotnie pokrycie farbą ftalową powierzchniową w kolorze zielonym. Słupy stalowe zabetonować w stopie fundamentowej. Fundamenty ustawić na 10cm podsypce piaskowej.

Pomiędzy słupami należy zainstalować linkę stalową Ø 4mm mocowaną do płaskowników stalowych przyspawanych do wsporników. Linki należy naciągnąć za pomocą napinacza.

Do zawieszania i naprężania siatki zastosować linkę stalową, ocynkowaną o średnicy 4mm, zakończoną obustronnie pętlami wyposażonymi w kusze i śrubę rzymską.

Na linie należy rozpiąć siatkę ze sznura poliamidowego impregnowanego latexem gr. 3,5mm lub polipropylenowego śr. 5 mm o wysokiej wytrzymałości, (siatka bezwęzłowa), o oczkach 80 x 80mm w kolorze zielonym. Siatkę mocować u góry do linki stalowej. Powinna zwisać swobodnie.

Do obciążenia dolnej krawędzi siatki zastosować linkę ołowianą - ciężar: 200 g/ mb umieszczoną w taśmie zamocowanej do siatki.

Słupy piłkochwyków należy wbetonować w stopy fundamentowe o wymiarach 35x35 cm i głębokości nie mniejszej niż 100 cm. Stopę wykonać z betonu klasy B-15. Mieszanke betonową podczas układania należy dobrze zagęścić aby uniknąć raków i nadmiernych porów w mieszance betonowej.

#### 3.3.2 Szafka oświetleniowa

Szafka oświetleniowa sterująca załączaniem oświetlenia. Szafka zasilona z istniejącego złącza pomiarowego ENERGA Operator S.A. dla której wydano warunki przyłączenia P/22/070711 z przyznaną mocą 10,5 kW. Licznik energii umieszczony w szafce pomiarowej ENERGA Operator. S.A.

### 3.3.3 Linia kablowa

Dla zasilenia słupów oświetleniowych oraz szafki oświetleniowej należy ułożyć kabel YAKXS 4x25 o długości 285 m wraz z bednarką FeZn 25x4 w gruncie w wykopie otwartym.

Zachować normatywne odległości od projektowanego i istniejącego uzbrojenia.

### 3.3.4 Słupy oświetleniowe

Jako konstrukcje wsporcze zastosować słupy stalowe ocynkowane, n-kątne lub okrągłe, spawane spawem wzdłużnym niewidocznym, montowane na fundamencie betonowym.

Ze względu na różnicę wysokości montażu słupów, w zachodniej części boiska montować słupy o wysokości  $h=8$  m, we wschodniej części boiska montować słupy o wysokości  $h=9$  m. Na słupach zamontować poprzeczki dla montażu naświetlaczy.

Wszystkie słupy o grubości ścianki minimum 4 mm, spełniające wytrzymałość na II strefę wiatrową. Pomalować podstawy słupów do wysokości 30 cm farbą antykorozyjną polimerową.

Zapewnić pole obsługi w promieniu co najmniej 80 cm od wnętrza słupowych.

### 3.3.5 Naświetlacze

Do budowy oświetlenia należy wykorzystać przekazane przez Inwestora 14 szt. opraw MH wykonane w I klasie ochronności o IP 65 ze źródłem metalo-halogenowym 250W.

Oprawy montować na poprzeczkach zamocowanych na szczycie słupa.

### 3.3.6 Nawierzchnia boiska – trawa naturalna

Zalecenia pielęgnacyjne:

#### Siew nasion

Siew można przeprowadzać od wiosny do późnego lata przy jednoczesnym zapewnieniu zraszania. Optymalny termin wysiewu od początku kwietnia do końca maja. Nasiona należy wysiać przy pomocy siewnika lub ręcznie równomiernie na całej powierzchni gruntu, stosując siew krzyżowy, zaznaczając kwadraty o powierzchni np. 25 m<sup>2</sup> (5,0 m x 5,0 m). Wysiane nasiona lekko przykryć ziemią przy użyciu grabi lub kolczatki; jeżeli podłoże jest zwarte, należy wymieszać górną warstwę gleby z piaskiem, a po wysiewie nasion przykryć cienką warstwą torfu. Optymalna głębokość, na której powinny znaleźć się nasiona, to 0,5 cm-1 cm. Do obsiania boiska używa się specjalnej mieszanki traw do boisk w ilości nie mniejszej niż 30 g/m<sup>2</sup>. Następnie ucisnąć grunt walcem ogrodowym, w celu lepszego kiełkowania traw.

#### Nawadnianie

Po wysiewie należy zadbać o odpowiednie zwilgocenie podłoża. Zraszać częściej i delikatnie, aby utrzymać stałą wilgotność przy jednoczesnym nieodkrywaniu i nieprzemieszczaniu nasion strumieniem wody. Dzielne zapotrzebowanie darni boiska piłkarskiego na wodę zależy od bardzo wielu czynników. Ma na nie wpływ zarówno pora roku jak i warunki pogodowe ( nasłonecznienie, temperatura ) a także dobór mieszanki traw, grubość darni i rodzaj gruntu. W przybliżeniu można przyjąć, że średnio boisko piłkarskie potrzebuje około 3,5 litrów wody/1m<sup>2</sup>. Trawnik świeżo założony do wschodu nasion tzn. przez ok. 10-14 dni powinien być stale wilgotny – przesuszenie nawet tylko do głębokości 2 cm jest niedopuszczalne. Dojrzały trawnik należy podlewać gdy gleba jest wyschnięta do głębokości 3cm. Lepsze efekty daje obfite a częste, podlewanie, rano lub najlepiej wieczorem. Na dojrzałym trawniku mniej szkód wyrządzi okresowe przesuszenie niż stałe zalewanie darni. Nocne podlewanie jest o wiele korzystniejsze od dziennych. Przy dziennym (słonecznym) nawadnianiu należy liczyć się z odparowaniem 30-40 % dostarczanej wody. Jeżeli nie ma opadów deszczu to powinniśmy dostarczyć 2-5 l wody na 1 m<sup>2</sup> tygodniowo w zależności od struktury warstwy nośnej. Trawniki winno się również podlewać po nawożeniu.

### Nawożenie

Powinno być kompleksowe i odpowiadać faktycznym potrzebom roślin i dlatego też powinno być poprzedzone analizą podłoża. Intensywne użytkowanie i pielęgnacja zwiększają zapotrzebowanie nasion na składniki pokarmowe. Szczególnie ważne jest dostarczanie składników pokarmowych na wiosnę w okresie intensywnego wzrostu traw. Najlepiej stosować gotowe mieszanki nawozów do trawników, w ilościach podanych na opakowaniach. Nawozy mineralne stosuje się zaraz po skoszeniu murawy. Najczęściej zabieg ten przeprowadza się trzykrotnie w ciągu sezonu ( marzec, czerwiec, sierpień ) nawozami o długim okresie działania.

### Koszenie

Pierwsze koszenie. Powinno odbywać się gdy większość liści traw osiągnie 7-10 cm, (ok. 3-5 tyg. od wschodu nasion). Koszenie należy wykonać na wys. 5-7 cm, jednocześnie zbierając skoszoną trawę. Zabieg ten należy wykonywać kosiarkami bębnowymi (wrzecionowymi) zbierającymi pokos z minimalną ilością siedmiu noży tnących na wrzecionie. Trawnik można intensywnie użytkować po roku od siewu.

### Wysokość koszenia

Zalecana wysokość trawy boiska piłkarskiego to 3 do 4,5cm, a w okresach suszy i zimą 3,5 do 5cm, (zależy od intensywności użytkowania, wilgotności, rodzaju gruntu). Nie należy dopuszczać aby trawa osiągnęła wysokość większą niż 7,5 cm. Koszenie nie krócej niż na połowę wysokości tzn. max. z 7,5 cm na 3,5. Po każdorazowym koszeniu zaleca się podlanie trawnika.

### Napowietrzanie

Aeracja ma za zadanie poprawienie właściwości fizycznych wierzchniej warstwy gleby, oraz usunięcie obumarłych części roślin. Polega na napowietrzaniu gleby, która w miarę intensywnego użytkowania ulega mocnemu zbiciu, przez co trawa wolniej odrasta i przyjmuje mniej wody, co może w konsekwencji prowadzić do wyłysienia trawnika Zabieg konieczny szczególnie wiosną (marzec). Napowietrzanie konieczne jest przed wykonaniem piaskowania.

### Piaskowanie

Zabieg ten ma za zadanie zwiększenie przepuszczalności wierzchniej warstwy gleby oraz usunięcie drobnych nierówności. Najlepszym do tego celu jest piasek o frakcji 0,25 - 0,5 mm, jego zużycie na 100 m<sup>2</sup> kształtuje się od 0,1 do 0,2 m<sup>3</sup> na 100 m<sup>2</sup>.

### Wałowanie

Wałowanie poprawia właściwości fizyczne gleby, oraz likwiduje drobne nierówności gruntu. Zabieg ten wykonywać należy wiosną, dociskając kępy trawy wysadzone przez mróz. Tak jak i koszenie, wałowanie wykonywane jest prostopadle (na krzyż).

#### 3.3.7 Roboty ziemne

Przed przystąpieniem do robót ziemnych należy dokładnie zapoznać się z dokumentacją projektową, a w szczególności z projektem zagospodarowania terenu, na którym naniesiono uzbrojenie terenu.

- Metoda wykonania robót ziemnych powinna być dobrana w zależności od wielkości robót, głębokości wykopów, ukształtowania terenu, rodzaju gruntu oraz posiadanego sprzętu.
- W pierwszej kolejności należy zdjąć warstwę humusu i wyprofilować teren następnie należy przystąpić do wykonania odwodnienia. Po wykonaniu odwodnienia można przystąpić do układania obrzeży i projektowanych warstw podbudowy.
- Zdjęty humus należy rozprościć po działce.
- Poziom terenu oraz projektowane skarpy wyprofilować zgodnie z rysunkiem Projektu Zagospodarowania Terenu.
- W przypadku natrafienia w trakcie robót ziemnych na przedmioty zabytkowe lub szczątki

- archeologiczne należy przerwać roboty i powiadomić inwestora i władze konserwatorskie
- Powierzchnia terenu powinna być wyprofilowana ze spadkiem w kierunku wschodnim tak, aby umożliwić łatwe odprowadzenie wody.
  - Materiał podłoża naturalnego powinien stanowić nienaruszony grunt rodzimy naturalnej wilgotności odwodniony stale lub na okres budowy.

#### 4. ZESTAWIENIE POWIERZCHNI

##### Bilans terenu inwestycji

Powierzchnia terenu inwestycji	-	4608m <sup>2</sup> = 100% pow. inwestycji
Powierzchnia projektowanego boiska trawiastego – powierzchnia biologicznie czynna	-	3999,77m <sup>2</sup> = 86,80% pow. inwestycji
Powierzchnia terenów biologicznie czynnych	-	608,23m <sup>2</sup> = 13,20% pow. inwestycji
Łączna powierzchnia terenów biologicznie czynnych	-	4608m <sup>2</sup> = 100% pow. inwestycji

##### Bilans działki nr 151

Powierzchnia działki nr 151	-	1272m <sup>2</sup> = 100% pow. działki
Powierzchnia projektowanego boiska trawiastego – powierzchnia biologicznie czynna	-	1124,14m <sup>2</sup> = 88,38% pow. działki
Powierzchnia terenów biologicznie czynnych	-	147,86m <sup>2</sup> = 11,62% pow. działki
Łączna powierzchnia terenów biologicznie czynnych	-	1272m <sup>2</sup> = 100% pow. działki

##### Bilans działki nr 152

Powierzchnia działki nr 152	-	1642m <sup>2</sup> = 100% pow. działki
Powierzchnia projektowanego boiska trawiastego – powierzchnia biologicznie czynna	-	1445,73m <sup>2</sup> = 86,80% pow. działki
Powierzchnia terenów biologicznie czynnych	-	196,27m <sup>2</sup> = 13,20% pow. działki
Łączna powierzchnia terenów biologicznie czynnych	-	1642m <sup>2</sup> = 100% pow. działki

##### Bilans działki nr 153

Powierzchnia działki nr 153	-	1694m <sup>2</sup> = 100% pow. działki
Powierzchnia projektowanego boiska trawiastego – powierzchnia biologicznie czynna	-	1429,90m <sup>2</sup> = 86,80% pow. działki
Powierzchnia terenów biologicznie czynnych	-	608,23m <sup>2</sup> = 13,20% pow. działki
Łączna powierzchnia terenów biologicznie czynnych	-	1694m <sup>2</sup> = 100% pow. działki

#### 5. INFORMACJE I DANE

Na obszarze objętym opracowaniem nie występują cieki powierzchniowe, rowy melioracyjne, drenaż.

Na terenie działek nr 151, 152, 153, obr. 0007 Rumia, gm. Rumia nie występują siedliska i stanowiska ochronne gatunków oraz dziko rosnące rośliny objęte ochroną oraz nie występują zwierzęta objęte ochroną oraz dziko rosnące grzyby objęte ochroną.

Z uwagi na projektowane użytkowanie terenu - emisja zanieczyszczeń nie wystąpi. W efekcie założenia programu użytkowego obiektu budowlanego, zanieczyszczenia pyłowe, płynne i zapachowe nie wystąpią.

Dla założonego programu nie występuje związana z eksploatacją obiektu emisja hałasu. Nie powstaną wibracje, promieniowanie ani pole elektromagnetyczne lub inne zakłócenia.

Charakter, program użytkowy i wielkość projektowanego obiektu budowlanego oraz sposób jego posadowienia nie wpływa negatywnie na istniejący drzewostan, powierzchnię ziemi, glebę, wody powierzchniowe i podziemne oraz sąsiadujące budynki.

Przedmiotowe zamierzenie zaprojektowano ograniczając oddziaływania obiektu na teren w granicach działki.

Teren inwestycji nie znajduje się w obszarze terenów chronionych krajobrazowo.

#### 5.1. Rodzaje ograniczeń lub zakazów wynikających z aktów prawa miejscowego

Przedmiotowa działka nie podlega ochronie na podstawie ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Forma i funkcja projektowanego obiektu budowlanego, sposób jego dostosowania do krajobrazu i otaczającej zabudowy spełniają wymagania zawarte w Uchwale nr XXII/302/2020 Rady Miejskiej Rumi z dnia 27 sierpnia 2020 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, dla obszaru położonego w Rumi w pasie pomiędzy ul. Starowiejską, a ul. Mickiewicza.

Projektowany obiekt budowlany wpisuje się w charakter otoczenia i zabudowę tego rejonu miasta Rumia.

W tabeli przedstawiono analizę zgodności parametrów projektowanego zagospodarowania terenu oraz budynku z warunkami urbanistycznymi ustalonymi w miejscowy planie zagospodarowania przestrzennego.

Warunki urbanistyczne	Uwarunkowania urbanistyczno architektoniczne wynikające z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego	Dane techniczne projektowanego budynku i zagospodarowania działki
<b>Przeznaczenie terenu</b>	teren zabudowy usługowej	<b>Warunek zachowany:</b> Projektuje się <b>boisko rekreacyjne ogólnodostępne</b>
<b>Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania działki lub terenu</b>		
<b>minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej</b>	20%	<b>Warunek zachowany:</b> <b>100% &gt; 20%</b>
<b>maksymalna wielkość powierzchni zabudowy</b>	40%	<b>Warunek zachowany:</b> <b>0% &lt; 40%</b>

#### 5.2. Ochrona konserwatorska, rejestry zabytków.

Działka nr 153 oraz część działki nr 152 znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego ujętego w gminnej ewidencji zabytków.

Na przedmiotowym obszarze nie występują ograniczenia wynikające z ochrony dziedzictwa kulturowego.

5.3. Wpływ eksploatacji górniczej na działkę.

Działka nie znajduje się w granicach terenów górniczych. Wpływ eksploatacji górniczej nie występuje.

5.4. Charakter, cechy istniejących i przewidywanych zagrożeń dla środowiska oraz higieny i zdrowia użytkowników projektowanego obiektu budowlanego i jego otoczenia w zakresie zgodnym z przepisami odrębnymi.

Z uwagi na powyższe projektowana inwestycja nie wywiera wpływu na środowisko naturalne oraz higieny i zdrowia użytkowników projektowanego budynku i jego otoczenia w zakresie zgodnym z przepisami odrębnymi.

**6. DANE DOTYCZĄCE WARUNKÓW OCHRONY PRZECIWPOŻAROWEJ, W SZCZEGÓLNOŚCI O DROGACH POŻAROWYCH ORAZ PRZECIWPOŻAROWYM ZAOPATRZENIU W WODĘ, WRAZ Z ICH PARAMETRAMI TECHNICZNYMI**

Dane obiektu

Projektuje się boisko rekreacyjne o maksymalnych wymiarach 56,65m x 79,45m.  
Przewiduje się jednocześnie maksymalnie 50 użytkowników .

Kategoria zagrożenia ludzi:

Nie dotyczy.

Podział na strefy przeciwpożarowe oraz strefy dymowe

Nie dotyczy.

Odległości od budynków i granic działki

Nie dotyczy.

Charakterystyka zagrożenia pożarowego, w tym parametry pożarowe materiałów niebezpiecznych pożarowo, zagrożenia wynikające z procesów technologicznych oraz w zależności od potrzeb charakterystykę pożarów przyjętych do celów projektowych

Nie przewiduje się przechowywania cieczy pożarowo niebezpiecznych, toksycznych czy żrących.

Klasa odporności pożarowej oraz klasa odporności ogniowej i stopień rozprzestrzenienia ognia elementów budowlanych

Nie dotyczy.

Dobór urządzeń przeciwpożarowych w obiekcie:

Nie dotyczy.

Ocena zagrożeń wybuchem pomieszczeń oraz przestrzeni zewnętrznych:

Nie dotyczy.

Instalacja wodociągowa p.poż. Wewnętrzna:

Nie dotyczy.



Wyposażenie w urządzenia gaśnicze:

Zgodnie z § 3 ust. 1pkt Rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 24 lipca 2009r. w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę dróg pożarowych dla obiektu budowlanego – boiska rekreacyjnego zapewnienie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę do zewnętrznego gaszenia pożaru nie jest wymagane.

Droga pożarowa:

Zgodnie z § 12 ust. 1pkt 2 Rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 24 lipca 2009r. w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę dróg pożarowych dla obiektu budowlanego – boiska rekreacyjnego doprowadzenie drogi pożarowej nie jest wymagane.

**7. INNE NIEZBĘDNE DANE WYNIKAJĄCE ZE SPECYFIKI, CHARAKTERU I STOPNIA SKOMPLIKOWANIA OBIEKTU BUDOWLANEGO LUB ROBÓT BUDOWLANYCH**

Budowa projektowanego obiektu budowlanego nie powoduje szczególnych zagrożeń pod warunkiem przestrzegania przepisów BHP określonych prawnie na takiej budowie. Pozyskana w trakcie wykopów ilość ziemi zostanie w części wykorzystana do makroniwelacji terenu działki. Woda deszczowa zostanie rozprowadzona po terenie działki Inwestora. Prace ziemne nie spowodują zmiany stosunków wodnych na działkach sąsiednich. Przewiduje się wywóz nadwyżki mas ziemnych poza granicę działki Inwestora.

**6.1. Informacje dotyczące wymogów decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego.**

Planowana inwestycja nie wymaga w/w decyzji.

**6.2. Obsługa osób niepełnosprawnych**

Nie dotyczy.

**6.3. Tereny o charakterze zastrzeżonym ze względu na obronność i bezpieczeństwo państwa**

Przedmiotowa działka oraz tereny przyległe nie leżą na terenie o charakterze zastrzeżonym.

**6.4. Strony postępowania.**

Na podstawie art. 28 pkt 2 - Prawo Budowlane - Stronami w sprawie pozwolenia na budowę są: inwestor oraz właściciele, użytkownicy wieczystości lub zarządcy nieruchomości znajdujących się w obszarze oddziaływania obiektu.

**8. INFORMACJE O OBSZARZE ODDZIAŁYWANIA OBIEKTU**

Podstawa opracowania:

- Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane. (Dz.U. 2021 poz. 2351 z późn. zm.),
- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12.04.2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie ( Dz.U. 2022 poz. 1225. z późn. zm.),
- Ustawa z dnia 27 kwietnia 2001r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. Nr 62, poz.627 z późn. zmianami),
- Załącznik do Rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz. U. z 2007r. Nr 120, poz. 826 z późn. zmianami).

Obiekt opracowania

Projektowana inwestycja to boisko rekreacyjne.

Ochrona przeciwpożarowa

Usytuowanie budynków z uwagi na bezpieczeństwo pożarowe **§ 271 WT.**

Nie dotyczy.

Oddziaływanie na środowisko wodne

Uzbrojenie techniczne działki i odprowadzenie wód powierzchniowych § 28 i § 29 WT.

Nie dotyczy.

Oddziaływanie na środowisko w zakresie zanieczyszczenia powietrza

**Przedmiotowa inwestycja nie będzie wpływać negatywnie na stan czystości powietrza w jego otoczeniu, na zdrowie ludzi i obiekty sąsiednie.**

Oddziaływanie na środowisko w zakresie emisji hałasu

Dopuszczalne normy hałasu dobrano w oparciu o charakter zagospodarowania oraz możliwości zabudowy.

Dla terenów zabudowy mieszkalno-usługowej dopuszczalny poziom hałasu wynosi zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 14.06.2007r: w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku wynosi:

- 55 dB (przedział czasu odniesienia równy 8 najmniej korzystnym godzinom dnia kolejno po sobie następujących  $L_{AeqD}$ )
- 45 dB (przedział czasu odniesienia równy 1 najmniej korzystnej godzinie nocy  $L_{AeqD}$ )

**Stwierdza się, że oddziaływanie projektowanego boiska w zakresie emisji hałasu nie wykracza poza obszar działki objętej opracowaniem.**

Oddziaływanie na środowisko spowodowane wytwarzaniem odpadów

Miejsca gromadzenia odpadów stałych § 23.3 WT.

Nie dotyczy.

Oddziaływanie na zabytki i dobra materialne

Działka nr 153 oraz część działki nr 152 znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego ujętego w gminnej ewidencji zabytków.

Na przedmiotowym obszarze nie występują ograniczenia wynikające z ochrony dziedzictwa kulturowego.

Oddziaływanie na krajobraz

**Stwierdza się, że realizacja obiektu nie wpłynie negatywnie na jakość krajobrazu.**

Oddziaływanie w zakresie ograniczenia naturalnego oświetlenia pomieszczeń

Nie dotyczy.

Wnioski:

**Obszar oddziaływania obiektu mieści się w całości na działce, na której został on zaprojektowany.** Projektowana inwestycja swoim usytuowaniem oraz gabarytami nie oddziałuje na sąsiednie nieruchomości zabudowane i niezabudowane, w zakresie wyżej wymienionych czynników.

**9. UWAGI KOŃCOWE**

Opis techniczny powinien być rozpatrywany łącznie z częścią rysunkową.

Wszystkie elementy projektu w poszczególnych częściach opracowania należy traktować całościowo. Obiekt wykonać zgodnie ze sztuką budowlaną i obowiązującymi przepisami.

Stosować wyroby dopuszczone do stosowania w budownictwie.

Obowiązkiem wykonawcy jest sprawdzić wszystkie wymiary w naturze.

Dopuszcza się rozwiązania równoważne. Urządzenia powinny być jak najbardziej zbliżone sposobem konfiguracji i wielkością do przedstawionych w dokumentacji. Za rozwiązania równoważne zostaną uznane takie urządzenia, które będą spełniać te same funkcje, będą miały zbliżony wygląd i gabaryty oraz będą wykonane z nie gorszych materiałów.

Pracownicy powinni być przeszkoleni do wykonywania prac pod względem technicznym jak i przepisów bhp. Pracownikom należy zapewnić pomieszczenia higieniczno-sanitarne oraz pomieszczenia socjalne.

Po zakończeniu prac budowlanych teren należy uporządkować;

**Projektant:**

**mgr inż. arch. Izabela Wegner**

uprawnienia budowlane bez ograniczeń  
do projektowania w specjalności architektonicznej  
nr 1745/Gd/84

**mgr inż. Agnieszka Swobodzińska**

upr. budowlane do projektowania bez ograniczeń  
w specjalności konstrukcyjno - budowlanej  
nr POM/0128/POOK/09



# MAPA SYTUACYJNO – WYSOKOŚCIOWA Z UZBROJENIEM PODZIEMNYM MAPA DO CELÓW PROJEKTOWYCH SKALA 1: 500

województwo pomorskie  
powiat wejherowski  
miasto Rumia  
obręb Rumia 07  
działka 151, 152, 153, 154

ID pracy: GD.6640.4671.2022

układ współrzędnych "2000"

układ wysokościowy "PL-EVRF-2007-NH"

stan ( S+W+U+E ) jest aktualny na dzień 12-07-2022 r.

## Uwaga:

Nie wyklucza się istnienia nie wykazanych na niniejszej mapie urządzeń podziemnych, które nie były zgłoszone do inwentaryzacji.

Wszelkie trwałe obiekty budowlane podlegają wytyczeniu przez jednostkę wykonawstwa geodezyjnego.

Właściciel, władający, inwestor, są prawnie zobowiązani do ochrony znaków geodezyjnych na terenie inwestycji budowlanej (nieruchomości)  
( art. 15, 48 pkt.3 Ustawy z dnia 17.05.1989 r.  
Dz.U Nr 30, poz 163 – Prawo geodezyjne i kartograficzne)

Mapę opracowano na podstawie danych z istniejącej mapy zasadniczej i pomiaru szczegółów metodą bezpośrednią.

W zakresie opracowania występują projektowane obiekty i sieci uzbrojenia terenu uzgodnione w ZUDP o nr: eosw-2103/2021, kan.tech.-2103/2021, kd-2103/2021.

Mapa do celów projektowych została wykonana bez ustalenia obciążeń służebnościami gruntowymi ujawnionymi w księgach wieczystych.

Poświadczam, że niniejszy dokument został opracowany w wyniku prac geodezyjnych i kartograficznych, których rezultaty zawiera operat techniczny pozytywnie zweryfikowany. Jednocześnie informuję, że jestem świadomy odpowiedzialności karnej za złożenie fałszywego oświadczenia.

Identyfikator zgłoszenia prac geodezyjnych GD.6640.4671.2022

Organ służby geodezyjnej, który otrzymał zgłoszenie Starostwo Powiatowe w Wejherowie

Wykonawca prac geodezyjnych GeoExpert Usługi Geodezyjne Krzysztof Reszke

Nr oraz data sporządzenia dokumentu zawierającego wynik pozytywnej weryfikacji Protokół weryfikacji nr GD.6640.4671.2022/1 z dnia 13.07.2022

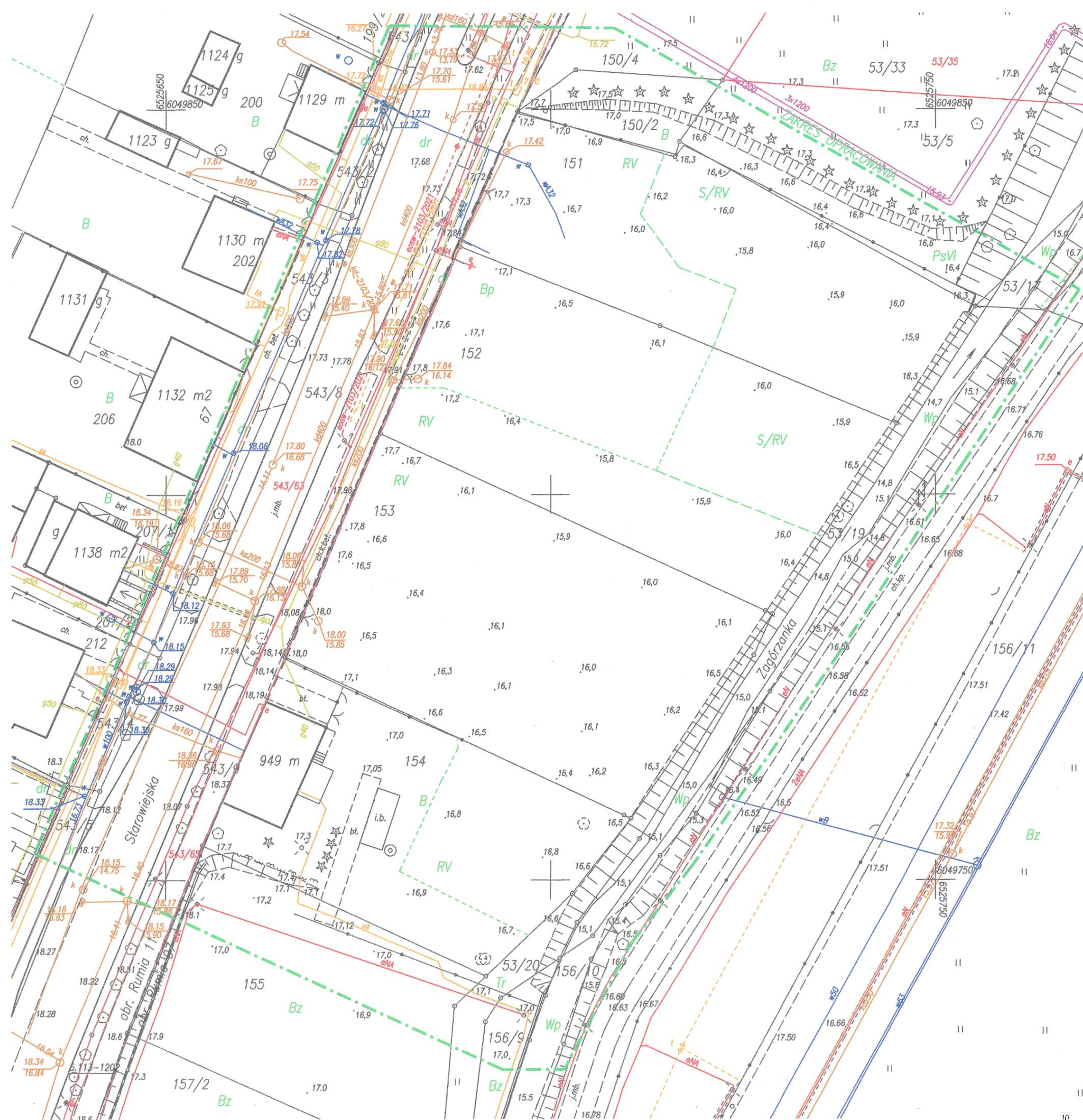
Imię i nazwisko osoby sporządzającej dokument mgr inż. Patrycja Bobber

mgr inż. Krzysztof Reszke nr uprawnień 20307

GEODETA  
mgr inż. Patrycja Bobber

GEODETA UPRAWNIONY  
inż. Krzysztof Reszke

nr uprawnień zawod. 20307





GeoExpert Usługi Geodezyjne  
KRZYSZTOF RESZKE  
84-242 Luzino, ul. Jodłowa 1A  
tel. 504-688-547, e-mail: geoexpert1@interia.pl  
NIP 588-194-54-69, Regon 220576445

# MAPA SYTUACYJNO – WYSOKOŚCIOWA Z UZBROJENIEM PODZIEMNYM MAPA DO CELÓW PROJEKTOWYCH SKALA 1: 500

województwo pomorskie  
powiat wejherowski  
miasto Rumia  
obręb Rumia 07  
działka 151, 152, 153, 154

ID pracy: GD.6640.4671.2022

układ współrzędnych "2000"  
układ wysokościowy "PL-EVRF-2007-NH"  
stan ( S+W+U+E ) jest aktualny na dzień 12-07-2022 r.

Uwaga:  
Nie wyklucza się istnienia nie wykazanych na niniejszej mapie urządzeń  
podziemnych, które nie były zgłoszone do inwentaryzacji.

Wszelkie trwałe obiekty budowlane podlegają wytyczeniu przez jednostkę  
wykonawstwa geodezyjnego.

Właściciel, władający, inwestor, są prawnie zobowiązani do ochrony znaków  
geodezyjnych na terenie inwestycji budowlanej (nieruchomości)  
( art. 15, 48 pkt.3 Ustawy z dnia 17.05.1989 r.  
Dz.U Nr 30, poz 163 – Prawo geodezyjne i kartograficzne)

Mapę opracowano na podstawie danych z istniejącej mapy zasadniczej  
i pomiaru szczegółów metodą bezpośrednią.

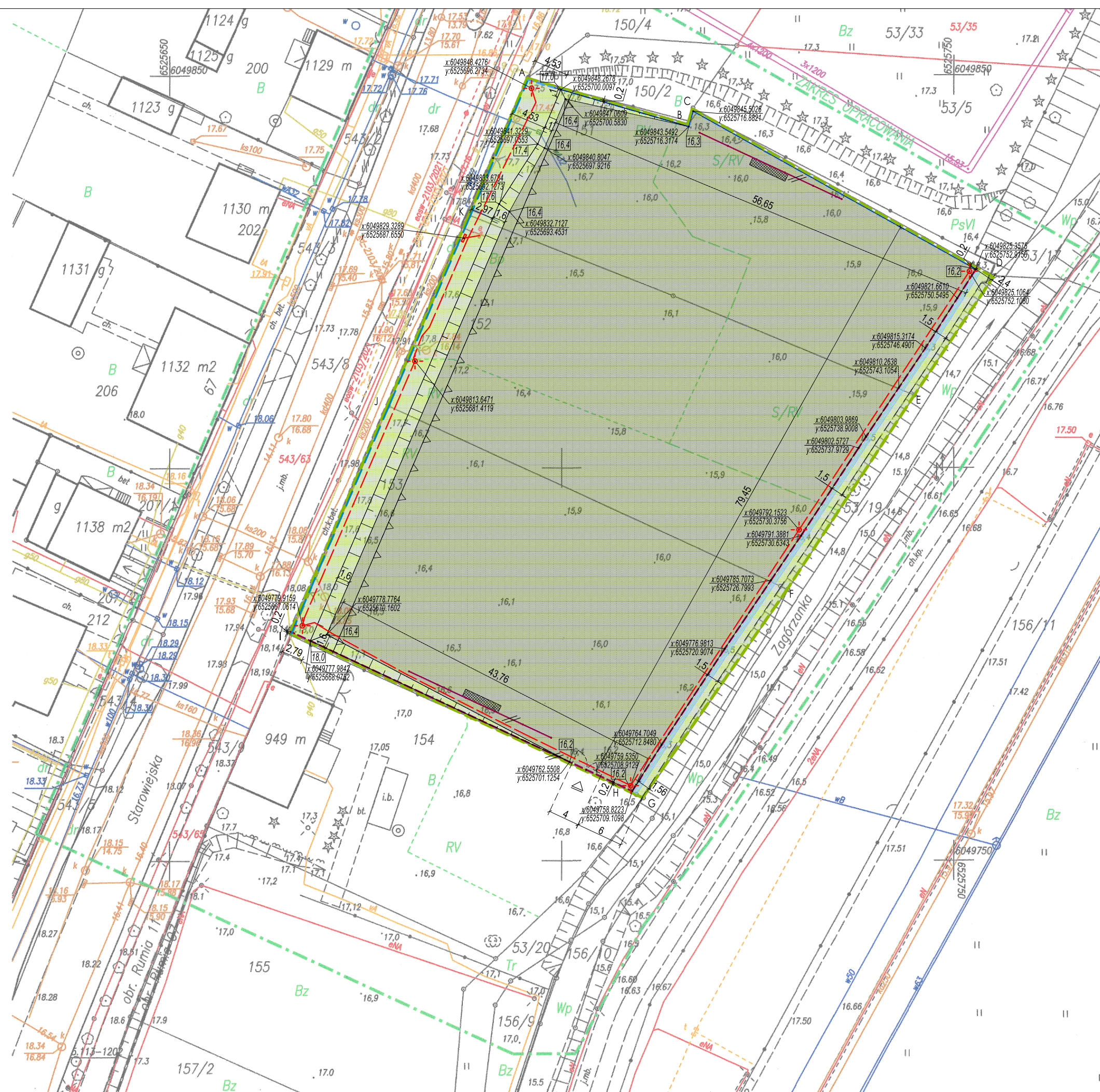
W zakresie opracowania występują projektowane obiekty i sieci uzbrojenia terenu  
uzgodnione w ZUDP o nr: eosw-2103/2021, kan.tech.-2103/2021, kd-2103/2021.

Mapa do celów projektowych została wykonana bez ustalenia obciążeń  
służebnościami gruntowymi ujawnionymi w księgach wieczystych.

Poświadczam, że niniejszy dokument został opracowany w wyniku prac geodezyjnych i kartograficznych, których rezultaty zawiera operat techniczny pozytywnie zweryfikowany. Jednocześnie informuję, że jestem świadomy odpowiedzialności karnej za złożenie fałszywego oświadczenia.	
Identyfikator zgłoszenia prac geodezyjnych	GD.6640.4671.2022
Organ służby geodezyjnej, który otrzymał zgłoszenie	Starostwo Powiatowe w Wejherowie
Wykonawca prac geodezyjnych	GeoExpert Usługi Geodezyjne Krzysztof Reszke
Nr oraz data sporządzenia dokumentu zawierającego wynik pozytywnej weryfikacji	Protokół weryfikacji nr GD.6640.4671.2022/1 z dnia 19.07.2022
Imię i nazwisko osoby sporządzającej dokument	Imię i nazwisko oraz numer uprawnień zawodowych kierownika prac
mgr inż. Patrycja Boher	inż. Krzysztof Reszke nr uprawnień 20307

GEODETA  
mgr inż. Patrycja Boher

GEODETA UPRAWNIONY  
inż. Krzysztof Reszke



## PROJEKT ZAGOSPODAROWANIA TERENU DZIAŁKA NR 151, 152, 153 obr. 0007 Rumia, j. ewid. 221502\_1 gm. Rumia skala 1:500

### LEGENDA:

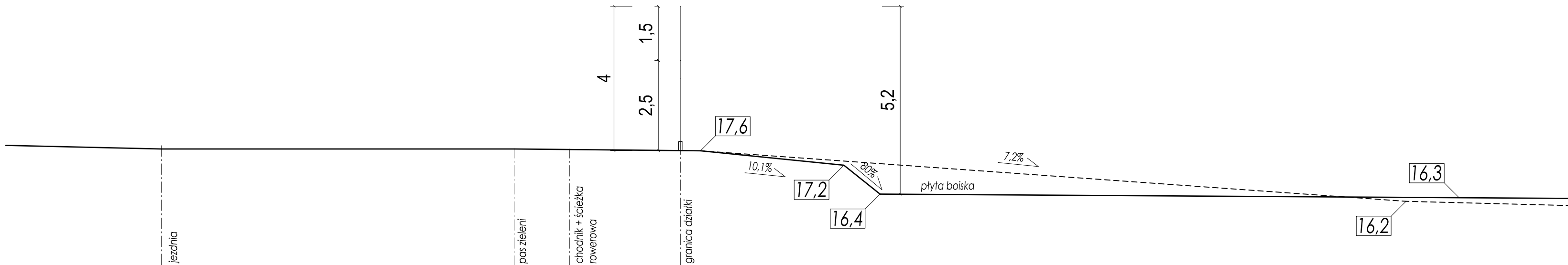
- projektowane boisko rekreacyjne (trawa naturalna)
- teren biologicznie czynny, powierzchnia chłonna zapewniająca wchłanianie wód opadowych
- projektowana bramka piłkarska
- projektowany wjazd na działkę
- A narożniki obszaru inwestycji
- oznaczenie elementów równoległych
- projektowany dół chłonnny
- projektowana skarpa umocniona roślinnością zadaniową
- projektowana brama
- projektowana rzędna terenu
- nieprzekraczalna linia zabudowy
- granica opracowania / granica działki / obszar oddziaływania obiektu
- piłkochwyty (szerokość 20m, wysokość 8m)
- ogrodzenie z siatki (wysokość 2,0m)
- ogrodzenie z paneli systemowych do wysokości 2,0m, powyżej paneli ogrodzenie z siatki ochronnej do piłkochwyty o wysokości 2,0 m, łączna wysokość ogrodzenia 4,0m.
- ogrodzenie z paneli systemowych (wysokość 2,0m)
- proj. linia kablowa nN oświetleniowa YAKY 4x25 + FeZn 25x4
- proj. słup oświetleniowy 9 i 8 m
- proj. szafka oświetleniowa

BIURO PROJEKTOWE  
SZESZCZĄC

PROJEKT BOISKA REKREACYJNEGO  
WRAZ Z INFRASTRUKTURĄ TOWARZYSZĄCĄ

Rys.nr 1/A	PROJEKT ZAGOSPODAROWANIA TERENU	1:500
Adres obiektu: działka nr 151, 152, 153, obręb 0007 Rumia, j. ewid. 221502_1 gm. Rumia		
INWESTOR: Gmina Miasto Rumia ul. Sobieskiego 7, 84-230 Rumia w imieniu której działa Miejski Ośrodek Sportu i Rekreacji w Rumia ul. Mickiewicza 49, 84-230 Rumia		Data: 08.2022
Proj.	Nazwisko: mgr inż. arch. Izabela Wegner	Nr uprawnień: 1745/Gd/84
Proj.	mgr inż. Agnieszka Swobodzińska	POM/0128/POOK/09
Proj.	inż. Krzysztof Kufel	POM/0180/PWOE/08
Opr.	mgr inż. arch. Patrycja Semak	





LEGENDA:

teren projektowany

teren istniejący

9.9%

spadek terenu

<div><div><div></div><div>Biurowo Projektowe</div><div>SZESZCZĄC</div></div><div><div>tel.kom. 792 019 585</div><div>biuro@bpszczecian.pl</div></div></div>		PROJEKT BOISKA REKREACYJNEGO WRAZ Z INFRASTRUKTURĄ TOWARZYSZĄCĄ	
Rys.nr 2/A	PRZKROJ I-I		1:100
Adres obiektu: działka nr 151, 152, 153, obręb 0007 Rumia, j. ewid. 221 502, 1 gm. Rumia			
INWESTOR: Gmina Miasta Rumia ul. Sobieskiego 7, 84-230 Rumia w imieniu której działa Miejski Ośrodek Sportu i Rekreacji w Rumia ul. Mickiewicza 49, 84-230 Rumia			Data: 08.2022
	Nazwisko:	Nr uprawnień:	Podpis:
Proj.	mgr inż. arch. Izabela Wegner	1745/Gd/84	
Opr.	mgr inż. arch. Patrycja Semak		



## OŚWIADCZENIE

Oświadczamy, że niniejszy projekt zagospodarowania terenu – budowy boiska rekreacyjnego wraz z infrastrukturą towarzyszącą na działkach nr 151, 152, 153, obr. 0007 Rumia, gm. Rumia w zakresie architektury, konstrukcji, instalacji elektrycznych został sporządzony zgodnie z obowiązującymi przepisami oraz zasadami wiedzy technicznej i jest kompletny w rozumieniu Ustawy Prawo Budowlane oraz Rozporządzenia Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz. U. 2020, poz. 1609 z późn. zm.).

**mgr inż. arch. IZABELA WEGNER**

upr. budowlane do projektowania bez ograniczeń  
w specjalności architektonicznej  
nr 1754/Gd/84

**mgr inż. AGNIESZKA SWOBODZIŃSKA**

upr. budowlane do projektowania bez ograniczeń  
w specjalności konstrukcyjno - budowlanej  
nr POM/0128/POOK/09

**inż. KRZYSZTOF KUFEL**

upr. budowlane do projektowania bez ograniczeń  
w specjalności elektrycznej  
nr POM/0180/PWOE/08



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA POMORSKIEGO

---

Gdańsk, dnia 2 października 2020 r.

Poz. 4095

### UCHWAŁA NR XXII/302/2020 RADY MIEJSKIEJ RUMI

z dnia 27 sierpnia 2020 r.

#### **w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, dla obszaru położonego w Rumi w pasie pomiędzy ul. Starowiejską, a ul. Mickiewicza.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r. poz. 713) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293 ze zm.), Rada Miejska Rumi uchwala, co następuje:

#### **Rozdział 1. Przepisy ogólne**

**§ 1. 1.** Zgodnie z Uchwałą Nr XXXIII/418/2017 z dnia 30 marca 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, dla obszaru położonego w Rumi, w pasie pomiędzy ul. Starowiejską, a ul. Mickiewicza, zmienioną Uchwałą Nr XLVI/614/2018 z dnia 26 kwietnia 2018 r. w sprawie zmiany Uchwały Nr XXXIII/418/2017, po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Rumi, uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, dla obszaru położonego w Rumi, w pasie pomiędzy ul. Starowiejską, a ul. Mickiewicza, zwany dalej „planem”.

2. Plan obejmuje obszar o powierzchni 11,42 ha, którego granice stanowią:

- 1) od północy – ul. Dębogórska;
- 2) od wschodu - ul. Mickiewicza;
- 3) od południa – ul. Wybickiego;
- 4) od zachodu - rejon ulicy Starowiejskiej, jak na rysunku planu.

3. Plan, o którym mowa w §1 ust.1, zawiera część tekstową zwaną dalej „tekstem planu” i część graficzną zwaną dalej „rysunkiem planu”.

4. Integralnymi częściami niniejszej uchwały są:

- 1) rysunek planu stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały.

#### **§ 2. Wyjaśnienie pojęć użytych w niniejszym planie:**

- 1) **teren** – obszar wydzielony liniami rozgraniczającymi, którego przeznaczenie zostało określone w §3 oraz odpowiedniej karcie terenu, przeznaczony także pod zieleń, zbiorniki wodne, ciągi komunikacyjne, miejsca postojowe, sieci, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej, o ile zapisy szczegółowe w kartach terenu nie stanowią inaczej;
- 2) **maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy** – linia określająca najmniejszą dopuszczalną odległość elewacji budynku od linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu; dotyczy ona lokalizacji nowych oraz rozbudowy istniejących budynków; jeśli w kartach terenu nie ustalono inaczej, to dopuszcza się wysunięcie przed tę linię takich elementów budynku jak: balkony, wykusze, loggie, zadaszenia nad wejściami, przedsionki, schody zewnętrzne, pochylnie, tarasy, które mogą wykraczać poza linię zabudowy o nie więcej niż 1,3 m oraz okapy, gzymsy, podokienniki, ryzality, które mogą wykraczać poza linię zabudowy o nie więcej niż 0,8 m; linia nie dotyczy części podziemnych obiektów budowlanych; nieprzekraczalne linie zabudowy nie dotyczą usytuowania budynków istniejących w dniu wejścia w życie planu, uznanych za zgodne z planem, oraz ich nadbudowy;
- 3) **przepisy odrębne** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz przepisy aktów prawa miejscowego;
- 4) **dachy płaskie** – dachy o kącie nachylenia połaci do 12°;
- 5) **zagospodarowanie tymczasowe** – zagospodarowanie nowe, niezgodne z ustaleniami planu w zakresie przeznaczenia terenu lub określenia w nim warunków, standardów i parametrów, które po terminie na jaki zostało dopuszczone powinno ulec likwidacji; obiekty tymczasowe zgodne z ustaleniami planu nie są zagospodarowaniem tymczasowym;
- 6) **wielkość powierzchni zabudowy** – dopuszczalna wielkość powierzchni zabudowy określona w procentach, wyrażająca stosunek powierzchni zabudowy wszystkich budynków (wyznaczonej przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynku na powierzchnię terenu) zlokalizowanych na działce budowlanej lub terenie objętym inwestycją, do powierzchni tej działki; do powierzchni zabudowy nie wlicza się powierzchni obiektów budowlanych ani ich części nie wystających ponad powierzchnię terenu oraz powierzchni elementów drugorzędnych, np. schodów zewnętrznych, ramp zewnętrznych, daszków, markiz, występów dachowych, oświetlenia zewnętrznego;
- 7) **powierzchnia biologicznie czynna** – teren biologicznie czynny w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 8) **strefa zabudowy śródmiejskiej** - obszar zgrupowania intensywnej zabudowy na obszarze śródmieścia wyznaczony w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego;
- 9) **tymczasowe obiekty usługowo-handlowo-gastronomiczne** - tymczasowe obiekty budowlane w rozumieniu przepisów szczegółowych oraz pojazdy, których użytkowanie związane jest z usługą handlu lub gastronomii; formę, czas, miejsce posadowienia należy uwzględnić z Urzędem Miasta Rumi.

## Rozdział 2.

### Ustalenia ogólne dotyczące całego obszaru objętego planem

§ 3. 1. Ustala się podział obszaru objętego planem na 9 terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, zgodnie z rysunkiem planu, oznaczonych cyframi i literami, gdzie cyfry oznaczają kolejny numer terenu, a litery przeznaczenie terenu.

#### 2. Przeznaczenie terenów:

- 1) **MN,U** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy usługowej; w terenie MN,U dopuszcza się:
  - a) zabudowę jednorodzinną;
  - b) usługi – o powierzchni użytkowej do 200 m<sup>2</sup> każda – z wykluczeniem:
    - rzemiosła produkcyjnego,
    - stacji paliw,
    - myjni samochodowych,
    - warsztatów samochodowych blacharskich i lakierniczych,

- stacji obsługi samochodów ciężarowych i autobusów.

2) **MN,MW,U** – teren zabudowy mieszkaniowej oraz zabudowy usługowej; w terenie MN,MW,U dopuszcza się:

a) zabudowę jednorodzinną,

b) zabudowę wielorodzinną,

c) usługi z wyłączeniem:

- rzemiosła produkcyjnego,

- stacji paliw,

- myjni samochodowych,

- warsztatów samochodowych blacharskich i lakierniczych,

- stacji obsługi samochodów ciężarowych i autobusów,

- usług handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 200m<sup>2</sup> każda.

3) **US** – teren usług sportu, rekreacji i wypoczynku;

4) **U** – teren zabudowy usługowej; w terenie U dopuszcza się usługi z wyłączeniem:

a) rzemiosła produkcyjnego,

b) stacji paliw,

c) myjni samochodowych,

d) warsztatów samochodowych blacharskich i lakierniczych,

e) stacji obsługi samochodów ciężarowych i autobusów,

f) usług handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m<sup>2</sup> każda.

5) **ZP,U** – teren zieleni urządzonej oraz zabudowy usługowej;

6) **ZP,WS,US** – teren zieleni urządzonej, wód powierzchniowych śródlądowych oraz usług sportu, rekreacji i wypoczynku. W terenie ZP,WS,US dopuszcza się obiekty usług gastronomii o powierzchni zabudowy do 80 m<sup>2</sup>;

7) **KDZ** – teren drogi publicznej – ulica zbiorcza;

8) **KDD** – teren drogi publicznej – ulica dojazdowa.

**§ 4. 1.** Punktem odniesienia dla pomiarów liniowych jest oś podłużna wszelkich oznaczeń liniowych.

2. Szerokość nowo wydzielonych dróg wewnętrznych i dojazdów:

1) do 4 lub więcej działek – minimalnie 8 m;

2) do 3 lub mniej działek – minimalnie 5 m.

3. Dla zabudowy bliźniaczej w zabudowie jednorodzinnej dopuszcza się zabudowę na granicy działek budowlanych, z zastrzeżeniem ustalonych maksymalnych nieprzekraczalnych linii zabudowy, jak na rysunku planu.

4. Dopuszcza się porządkujące i korygujące podziały działek.

5. Inwestycje, istniejące przeznaczenie, istniejące zainwestowanie (w tym m. in.: istniejąca zabudowa, istniejąca prowadzona działalność gospodarcza), dla których wydano decyzje administracyjne, niezgodne z ustaleniami planu, uznaje się za zgodne z planem; dopuszcza się remonty, przebudowy; w przypadku odbudowy, rozbudowy, nadbudowy, zmiany sposobu użytkowania nowe elementy zabudowy oraz zagospodarowanie terenu należy dostosować do funkcji, wskaźników i gabarytów zabudowy ustalonych dla terenu.

## **§ 5. Zasady kształtowania krajobrazu:**

1) ustala się jako dominujący krajobraz parkowo-usługowy oraz krajobraz miejski;

- 2) zasady kształtowania krajobrazu w zakresie elementów przestrzennych wpływających na walory krajobrazowe i estetyczne zostały określone poprzez ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów;
- 3) kształtowanie zabudowy w oparciu o utrzymanie jednolitego charakteru w zakresie formy, detali oraz kolorystyki;
- 4) kształtowanie zieleni w oparciu o rodzime gatunki roślin z utrzymaniem zieleni wysokiej.

#### **§ 6. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:**

- 1) obowiązuje poziom hałasu w środowisku, jak dla danego rodzaju terenu określonego w przepisach odrębnych;
- 2) ustala się lokalizowanie zieleni w formie grup drzew i krzewów zgodnych z miejscowymi warunkami siedliskowymi;
- 3) dopuszcza się usunięcie drzew lub krzewów zgodnie z przepisami odrębnymi, chyba że zapisy szczegółowe stanowią inaczej; ewentualną wycinkę drzew powinno przeprowadzać się poza okresem lęgowym ptaków (tj. poza okresem od 1 marca do 15 października);
- 4) w granicach planu obowiązuje zapewnienie ochrony dziko występujących roślin, zwierząt i grzybów oraz ich siedlisk zgodnie z przepisami o ochronie przyrody;
- 5) zaleca się gromadzenie wód opadowych z powierzchni dachów obiektów kubaturowych w celu ich wykorzystania do prac porządkowych, nawodnienia terenów zieleni itp.;
- 6) przy prowadzeniu prac związanych z lokalizacją obiektów i urządzeń technicznych, zieleni narażoną na uszkodzenie należy zabezpieczyć,
- 7) inwestycje nie mogą powodować trwałej zmiany stosunków wodnych wpływających negatywnie na istniejącą zieleni,
- 8) zasięg uciążliwości dla środowiska prowadzonej na przedmiotowym terenie działalności gospodarczej, winien być bezwzględnie ograniczony do granic obszaru, do którego inwestor posiada tytuł prawny, poza urządzeniami i obiektami telekomunikacyjnymi, które należy rozpatrywać i lokalizować w oparciu o ustawę o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych.

#### **§ 7. Na obszarze objętym planem znajdują się następujące tereny i obiekty podlegające ochronie, wynikającej z odrębnych przepisów:**

- 1) cały obszar planu położony jest w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 111 "Subniecka Gdańska" oraz nr 110 „Pradolina Kaszuby i rzeka Reda” oraz w granicach planowanego do ustanowienia obszaru ochronnego dla GZWP nr 110 – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) pomnik przyrody nr 107063 (Jesion Wyniosły), orientacyjna lokalizacja jak na rysunku planu – ochrona i zagospodarowanie obszaru wokół pomnika przyrody zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) pomnik przyrody nr 107064 (Kasztanowiec Zwyczajny), orientacyjna lokalizacja jak na rysunku planu – ochrona i zagospodarowanie obszaru wokół pomnika przyrody zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) w obszarze planu nie występują tereny zagrożone powodzią, tereny zagrożone osuwaniem się mas naziemnych, tereny górnicze ani tereny krajobrazów priorytetowych.

#### **§ 8. 1. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:**

- 1) dostępność drogowa zapewniona przez istniejący i projektowany układ komunikacyjny, dla którego ustala się następującą klasyfikację dróg:
  - a) drogi publiczne klasy zbiorczej – KDZ;
  - b) drogi publiczne klasy lokalnej – KDL;
- 2) należy zapewnić drogi pożarowe dla obiektów projektowanych na obszarze planu zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Ustala się następujące wskaźniki parkingowe do obliczania zapotrzebowania inwestycji na miejsca postojowe (mp) dla samochodów osobowych:

- 1) budynki mieszkalne jednorodzinne: minimum 2 mp na mieszkanie;

- 2) budynki mieszkalne wielorodzinne: minimum 1,5 mp na mieszkanie;
  - 3) usługi handlu:
    - a) obiekty o powierzchni sprzedaży do 50 m<sup>2</sup> (nie dotyczy kiosków kolportażowo-handlowych): minimum 2 mp;
    - b) pozostałe: minimum 3 mp na każde rozpoczęte 100 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży.
  - 4) usługi gastronomii: minimum 2 mp na 10 miejsc konsumpcyjnych;
  - 5) usługi biurowe i administracyjne (biura, urzędy, poczty, banki): minimum 3 mp na każde rozpoczęte 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
  - 6) usługi rzemiosła:
    - a) o powierzchni użytkowej do 50 m<sup>2</sup>: minimum 1 mp,
    - b) o powierzchni użytkowej powyżej 50 m<sup>2</sup> - minimum 3 mp na każde rozpoczęte 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej.
  - 7) gabinety lekarskie:
    - a) o powierzchni użytkowej do 50 m<sup>2</sup>: minimum 1 mp,
    - b) o powierzchni użytkowej powyżej 50 m<sup>2</sup> - minimum 3 mp na każde rozpoczęte 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej.
  - 8) obiekty turystyki (hotele, pensjonaty, motele, itp.): minimum 1 mp na 2 łóżka;
  - 9) przedszkola, żłobki: minimum 2 mp na 1 oddział;
  - 10) domy kultury: minimum 1 mp na każde rozpoczęte 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej.
3. Dla funkcji nie wymienionych w ust. 2 powyższe wskaźniki stosuje się analogicznie.
4. Ustala się następujące wskaźniki do obliczania zapotrzebowania inwestycji na miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową (mpk):
- 1) na drogach publicznych, w strefach zamieszkania, w strefach ruchu: zgodnie z przepisami;
  - 2) pozostałe:
    - a) dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych: minimum 0 mpk,
    - b) dla pozostałych funkcji, które wymagają powyżej 3 mp: minimum 1 mpk.
5. Sposób realizacji stanowisk postojowych - w granicach terenu objętego inwestycją, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej, lub w obszarze ustalonym z Urzędem Miasta Rumi.
6. Dopuszcza się realizację miejsc postojowych dla rowerów dla wszystkich terenów, w tym w pasach drogowych.

### **§ 9. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej:**

- 1) zaopatrzenie w wodę – z istniejącej lub projektowanej miejskiej sieci wodociągowej;
- 2) odprowadzenie ścieków – do istniejącej lub projektowanej miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej;
- 3) zagospodarowanie wód opadowych – do gruntu w granicach własnej działki, dopuszcza się retencjonowanie; w uzasadnionych przypadkach dopuszcza się możliwość odprowadzania wód opadowych do kanalizacji miejskiej na warunkach ustalonych z Urzędem Miasta Rumi;
- 4) zaopatrzenie w gaz – z sieci gazowej lub gaz bezprzewodowy;
- 5) zaopatrzenie w ciepło:
  - a) z sieci ciepłowniczej, z kotłowni lokalnych lub niskoemisyjnych źródeł lokalnych,
  - b) możliwość zaopatrywania w ciepło ze źródeł odnawialnych (np. w oparciu o energię słoneczną, itp.).
- 6) zaopatrzenie w energię elektryczną – zgodnie z przepisami; dopuszcza się budowę nowych stacji transformatorowych bezpośrednio przy granicach działki;



- 7) gospodarka odpadami – w sposób zorganizowany, zgodnie z prawem lokalnym przyjętym w regulaminie o utrzymaniu czystości i porządku w gminie;
- 8) obsługa telekomunikacyjna – zgodnie z przepisami;
- 9) sieci magistralne – dopuszcza się;
- 10) dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg za zgodą zarządcy drogi, a w razie potrzeby także poza pasem drogowym, w pasie terenu wolnym od zabudowy; dopuszcza się lokalizację niezbędnych sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz dróg na wszystkich terenach; dopuszcza się wydzielanie działek na potrzeby obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, przy czym wielkość działki i parametry ustalone w kartach poszczególnych terenów nie dotyczą wydzielen dla lokalizacji i parametrów realizacji ww. obiektów i urządzeń; dopuszcza się sytuowanie obiektów infrastruktury technicznej na granicy działki.

**§ 10. Sposoby tymczasowego zagospodarowania terenu oraz zasady urządzenia i użytkowania terenów:**

- 1) zakazuje się tymczasowego zagospodarowania terenu oraz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych, chyba że karty poszczególnych terenów stanowią inaczej;
- 2) zakaz nie dotyczy tymczasowych obiektów budowlanych realizowanych na terenie objętym pozwoleniem na budowę w zakresie niezbędnym dla prowadzonych prac budowlanych;
- 3) dopuszcza się tymczasowe obiekty handlowo-usługowe.

**§ 11. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:**

- 1) wynikające z położenia na obszarze planu śródlądowych wód powierzchniowych rzeki Zagórskiej Strugi oraz urządzeń melioracji wodnej, sformułowane we właściwych przepisach odrębnych; w terenach przylegających do rzeki istnieje ryzyko wystąpienia wody z koryta;
- 2) ze względu na niekorzystne warunki gruntowo-wodne podłoża, dla celów budowlanych zaleca się przed przystąpieniem do inwestycji wykonanie badań geotechnicznych i geologiczno- inżynierskich;
- 3) 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;
- 4) na całym obszarze planu należy zapewnić ochronę przeciwpożarową na podstawie przepisów odrębnych, ze szczególnym uwzględnieniem przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę do zewnętrznego gaszenia pożaru, dróg pożarowych i placów manewrowych oraz odległości między budynkami zachowujących bezpieczeństwo pożarowe w myśl przepisów odrębnych.

**Rozdział 3.**

**Ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów**

**(karty terenów)**

**§ 12. 1. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego 1.US o powierzchni 3,09 ha.**

**2. Przeznaczenie terenu: teren usług sportu, rekreacji i wypoczynku.**

3. Istniejące przeznaczenie lub sposób zagospodarowania o parametrach innych niż ustalone w planie, uznane za zgodne z planem: zgodnie z § 5.

**4. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**

- 1) stosuje się zasady zawarte w ust. 5 i ust. 8;
- 2) publiczny ciąg pieszo-rowerowy, orientacyjna lokalizacja jak na rysunku planu.

**5. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania działki lub terenu:**

- 1) linie zabudowy:
  - a) maksymalne nieprzekraczalne – jak na rysunku planu,

2) parkingi – do realizacji na terenie inwestycji, zgodnie z §8; dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych w terenie 9.KDD.

13. Zasady modernizacji rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z §9.

14. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu: zgodnie z §10.

15. Stawka procentowa służąca do naliczania opłaty z tytułu wzrostu wartości terenu: 30%.

**§ 13.** 1. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego **2.U** o powierzchni 1,08 ha.

2. Przeznaczenie terenu: **teren zabudowy usługowej.**

3. Istniejące przeznaczenie lub sposób zagospodarowania o parametrach innych niż ustalone w planie, uznane za zgodne z planem: zgodnie z § 5.

4. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: stosuje się zasady zawarte w ust. 5 i ust. 8;.

5. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania działki lub terenu:

1) linie zabudowy:

a) maksymalne nieprzekraczalne – jak na rysunku planu,

b) pozostałe – zgodnie z przepisami odrębnymi.

2) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy – 40%;

3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 20%;

4) intensywność zabudowy – minimalna: 0, maksymalna: 2,0;

5) maksymalna wysokość zabudowy:

a) dla budynku, o którym mowa w ust. 8 pkt 2) – jak w stanie istniejącym,

b) dla pozostałej zabudowy – 16 m.

6) kształt dachu:

a) dla budynku, o którym mowa w ust. 8 pkt 2) – jak w stanie istniejącym,

b) dla pozostałej zabudowy – dowolny.

7) formy zabudowy – dowolne;

8) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych – nie ustala się.

6. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości (zgodnie z ustawą o gospodarce nieruchomościami):

1) szerokość frontu działki – dowolna;

2) powierzchnia działki – dowolna;

3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – dowolny.

7. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: zgodnie z § 6.

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

1) teren objęty w części strefą ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego ujętego w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków, jak na rysunku planu – wszelkie prace ziemne naruszające strukturę gruntu w w/w strefie wymagają przeprowadzenia niezbędnych badań archeologicznych na zasadach określonych przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;

2) obiekty o wartościach kulturowych: budynek przy ul. Starowiejskiej 46 ujęty w Wojewódzkiej i Gminnej Ewidencji Zabytków, jak na rysunku planu – ochronie podlega bryła budynku, kształt dachu, rozmieszczenie i kształt otworów okiennych i drzwiowych, usytuowanie budynku na działce – wszelkie zamierzenia inwestycyjne przy budynku podlegają przepisom dotyczącym ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

9. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) tymczasowe obiekty usługowo-handlowo-gastronomiczne – dopuszcza się;
- 2) urządzenia techniczne – zgodnie z przepisami;
- 3) zieleń – dopuszcza się.

10. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów: zgodnie z § 7.

11. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: zgodnie z §11.

12. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) dostępność drogowa – od ul Starowiejskiej (poza granicami planu), dopuszcza się dostępność poprzez teren 5.MN,MW,U.
- 2) parkingi – do realizacji na terenie inwestycji, zgodnie z § 8.

13. Zasady modernizacji rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 9.

14. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu: zgodnie z § 10.

15. Stawka procentowa służąca do naliczania opłaty z tytułu wzrostu wartości terenu: 30%.

**§ 14. 1. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego 3.ZP,WS,US o powierzchni 4,04 ha.**

2. Przeznaczenie terenu: **teren zieleni urządzonej, wód powierzchniowych śródlądowych oraz usług sportu, rekreacji i wypoczynku, bez ustalania proporcji pomiędzy funkcjami.**

3. Istniejące przeznaczenie lub sposób zagospodarowania o parametrach innych niż ustalone w planie, uznane za zgodne z planem: zgodnie z § 5.

4. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) stosuje się zasady zawarte w ust. 5 i ust. 8;
- 2) publiczny ciąg pieszo-rowerowy, orientacyjna lokalizacja jak na rysunku planu;
- 3) kształtowanie zabudowy w oparciu o utrzymanie jednolitego charakteru w zakresie formy, detalu oraz kolorystyki.

5. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania działki lub terenu:

- 1) linie zabudowy:
  - a) maksymalne nieprzekraczalne – jak na rysunku planu,
  - b) pozostałe – zgodnie z przepisami.
- 2) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy – 10%;
- 3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 60%;
- 4) intensywność zabudowy – minimalna: 0, maksymalna: 0,1;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy – 9 m.
- 6) kształt dachu – dowolny;
- 7) formy zabudowy – wolnostojące;
- 8) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych – nie ustala się.

6. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości (zgodnie z ustawą o gospodarce nieruchomościami):

- 1) szerokość frontu działki – dowolna;
- 2) powierzchnia działki – dowolna;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – dowolny.

7. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) maksymalne zachowanie istniejącego starodrzewia;