

BRM.0003.2.14.2026

Beata Ławrukajtis

Radna Miasta Rumi



Interpelacja Radnego

w sprawie utrzymania strefy zabudowy jednorodzinnej w tworzącym Planie Ogólnym dla rejonu Białej Rzeki.

Wnoszę o pełne uwzględnienie 750 indywidualnych uwag złożonych samodzielnie przez mieszkańców, dotyczących utrzymania strefy zabudowy jednorodzinnej dla rejonu Białej Rzeki w powstającym Planie Ogólnym Miasta Rumi. Postulat ten dotyczy obszaru wyznaczonego przez granicę otuliny Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego, ulicę Płk. Dąbka oraz torowisko kolejowe, aż do granicy administracyjnej z miastem Reda.

Uzasadnienie

W związku z trwającą procedurą sporządzania Planu Ogólnego, zwracam się z wnioskiem o bezwzględne utrzymanie funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej dla obszaru Białej Rzeki. Teren ten obecnie charakteryzuje się spójną, istniejącą od lat i w pełni ukształtowaną zabudową jednorodzinną.

Uzasadnienie

Trwające prace nad nowym Planem Ogólnym wywołały bezprecedensową mobilizację społeczną. Fakt, że mieszkańcy nie podpisali jednej ogólnej petycji, ale zadali sobie trud wypełnienia i złożenia **750 indywidualnych, formalnych wniosków**, dowodzi skali determinacji i realnego strachu przed zniszczeniem ich życiowego dorobku. Dzielnica Biała Rzeki to kameralne, zielone osiedle. Wprowadzenie tam zabudowy wielorodzinnej doprowadzi do paraliżu komunikacyjnego wąskich dróg, kryzysu hydrologicznego na tym podmokłym terenie oraz drastycznego spadku wartości istniejących domów. **Plan Ogólny ma służyć mieszkańcom Rumi, a nie interesom deweloperów.**

Mieszkańcy tego rejonu wyrażają głębokie zaniepokojenie możliwością wprowadzenia zapisów dopuszczających na tym obszarze zabudowę wielorodzinną o dużej intensywności. Taka zmiana naruszyłaby ład przestrzenny, doprowadziła do degradacji komfortu życia mieszkańców, a także przeciążyłaby istniejącą infrastrukturę drogową oraz sieć wodno-kanalizacyjną, która nie jest przystosowana do obsługi budownictwa wielorodzinnego.

Wprowadzenie strefy planistycznej dedykowanej wyłącznie zabudowie jednorodzinnej w Planie Ogólnym pozwoli zachować unikalny charakter Białej Rzeki i zapewni poczucie stabilności lokalnej społeczności.

Zapisy projektu Planu Ogólnego, budzą duży niepokój wśród lokalnej społeczności zamieszkującej rejon Białej Rzeki. Obszar ten od dekad rozwija się w sposób jednorodny i zrównoważony jako osiedle domów jednorodzinnych, tworząc unikalną, zieloną strefę mieszkaniową o niskiej intensywności zabudowy.

Wprowadzenie w tym rejonie stref planistycznych dopuszczających wysoką zabudowę wielorodzinną (bloki) generuje poważne ryzyka:

- **Paraliż komunikacyjny:** lokalny układ drogowy (wąskie ulice osiedlowe) nie jest technicznie przystosowany do obsługi intensywnego ruchu generowanego przez budownictwo wielorodzinne.
- **Kwestie hydrologiczne:** rejon Białej Rzeki to obszar o szczególnej wrażliwości pod kątem wód gruntowych i powierzchniowych. Nadmierne zabetonowanie gruntu drastycznie zwiększy ryzyko lokalnych podtopień.
- **Zniszczenie ładu przestrzennego:** sąsiedztwo wysokiej zabudowy wielorodzinnej bezpośrednio naruszy prywatność obecnych mieszkańców, obniży wartość ich nieruchomości i bezpowrotnie zniszczy dotychczasowy charakter dzielnicy.

Tworzenie Planu Ogólnego powinno przede wszystkim chronić wypracowany ład przestrzenny i uwzględniać głos mieszkańców, a nie realizować wyłącznie cele komercyjne inwestorów. Mieszkańcy Białej Rzeki oczekują od władz miasta jasnych deklaracji chroniących ich sąsiedztwo.

Tworzenie Planu Ogólnego powinno przede wszystkim chronić wypracowany ład przestrzenny i uwzględniać głos mieszkańców, a nie realizować wyłącznie cele komercyjne inwestorów. Mieszkańcy Białej Rzeki oczekują utrzymania obecnych zapisów jasnych deklaracji chroniących ich sąsiedztwo.

Przedkładam **opinię prawną sporządzoną przez Kancelarię Smart**, która potwierdza pełną zasadność prawną oraz formalną możliwość uwzględnienia wniosków mieszkańców w procedowanym projekcie Planu Ogólnego.

Z poważaniem

Beata Ławrukajtis

Gdańsk, dnia 04 maja 2026 r.

OPINIA PRAWNA

I. PRZEDMIOT OPINII

Przedmiotem niniejszej opinii jest ocena prawna projektu Planu Ogólnego Miasta Rumia z dnia 6 listopada 2025 r. w zakresie dopuszczalności zmiany przeznaczenia terenów oznaczonych jako strefy 4SW oraz 54SW, położonych w dzielnicy Biała Rzeka, na funkcję obejmującą zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, z uwzględnieniem obowiązujących przepisów prawa oraz zasad planowania przestrzennego.

II. PODSTAWY PRAWNE

1. Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
2. Uchwała Nr XXIX/362/2012 z dnia 2012-11-29 w sprawie uchwalenia zmiany miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miasta Rumi; Publikacja: Dz. Urz. Województwa Pomorskiego z 2013-01-10, poz. 259; Data wejścia w życie: 2013-01-25 z późn.zm.,
3. Uchwała Nr VIII/80/2011 z dnia 2011-04-28 w sprawie uchwalenia zmiany miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miasta Rumi na obszarze położonym pomiędzy ulicami Kosynierów, Żwirki i Wigury, Grunwaldzką, granicą działki 213/26 obr. nr 10, ulicą Kapitańską, ulicą Cegielnianą i granicami z Trójmiejskim Parkiem Krajobrazowym. Publikacja: Dz. Urz. Województwa Pomorskiego nr 65 z 2011-05-31, poz. 1444. Data wejścia w życie: 2011-07-01 z późn.zm.,
4. Uchwała nr III/17/2024 Rady Miejskiej Rumi z dnia 13 czerwca 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego miasta Rumi.

III. STAN FAKTYCZNY

W dniu 13 czerwca 2024 roku została podjęta Uchwała o sygnaturze III/17/2024 w sprawie przystąpienia do sporządzenia Planu Ogólnego Miasta Rumi. Uchwała ta stanowi formalne rozpoczęcie procedury planistycznej, zgodnie z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i wyznacza podstawę prawną do opracowania nowego dokumentu planistycznego obejmującego obszar całego miasta.

Następnie, w dniu 4 listopada 2025 roku sporządzono pierwszy projekt aktu planowania przestrzennego, który został udostępniony do opinii i uzgodnień. Kolejno, w dniu 26 lutego 2026 roku opracowano projekt aktu planowania przestrzennego, który również został skierowany do



Kancelaria Adwokacka
SMART Chmielińska Lewińska
Spółka Partnerska

ul. Norwida 2 | OMEGA I piętro
80-280 Gdańsk, PL
kancelaria@kancelariasmart.pl
kancelariasmart.pl

NIP 5842847248
REGON 527588034
KRS 0001083439

ponownej opinii i uzgodnień. Ponadto, w dniu 04.12.2025 Zarząd Województwa Pomorskiego uzgodnił przedmiotowy projekt w zakresie zgodności z zadaniami samorządu województwa oraz w zakresie uwzględnienia rekomendacji i wniosków zawartych w Audycie krajobrazowym województwa pomorskiego.

Do dnia 04 maja 2026 roku trwają konsultacje społeczne odnośnie uchwalenia Planu Ogólnego Miasta Rumia, natomiast Plan Ogólny powinien zostać uchwalony do dnia 30 czerwca 2026 roku.

Istotną proponowaną zmianą w Planie Ogólnym Miasta Rumia jest zmiana przeznaczenia terenu- strefa **4SW**, która w projekcie została oznaczona jako *strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną, profil podstawowy: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej, profil dodatkowy: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód*, teren ten w obecnym planie zagospodarowania przestrzennego (symbol C.8MN) jest oznaczony jako teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Natomiast analogiczna sytuacja jest w przypadku strefy **54SW** oznaczonej w projekcie Planu Ogólnego Miasta Rumia jako *strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną, profil podstawowy: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej, profil dodatkowy: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren handlu wielkopowierzchniowego, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód*, zaś w planie zagospodarowania przestrzennego (symbol E6.U1) jest to teren oznaczony jako teren zabudowy usługowej (teren usług nieuciążliwych).

2

IV. STAN PRAWNY

Plan ogólny jest dokumentem wprowadzonym w wyniku reformy planistycznej, zgodnie ze zmianami przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Jest to nowy rodzaj aktu planowania przestrzennego. Sporządzenie niniejszego planu jest obowiązkowe dla wszystkich gmin. Plan ogólny zastępuje inny dokument planistyczny - studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, jest to dokument, który jest opracowywany dla całego miasta. Plan ogólny winien zostać uchwalony do dnia 30 czerwca 2026 roku - do dnia utraty mocy studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Przed ostatecznym opracowaniem planu ogólnego składane są wnioski w szczególności przez mieszkańców, lokalną społeczność czy osoby prawne. Wniosek może złożyć każdy zainteresowany.

Zgodnie z art. 13a ust. 4. Ustawy planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym -



W planie ogólnym:

- 1) określa się:*
 - a) strefy planistyczne,*
 - b) gminne standardy urbanistyczne;*
- 2) można określić:*
 - a) obszary uzupełnienia zabudowy,*
 - b) obszary zabudowy śródmiejskiej.*

Strefy planistyczne determinują ogólne zasady zagospodarowania nieruchomości oraz podstawowe parametry zabudowy dla danych obszarów. W ramach planu ogólnego dla każdej strefy przypisuje się m.in. profil funkcjonalny (czyli ogólną funkcję terenu: mieszkaniową, usługową, produkcyjną, rolną itd.) oraz kluczowe wskaźniki urbanistyczne, takie jak dopuszczalna intensywność zabudowy, maksymalna wysokość budynków, maksymalny procent zabudowy działki, czy minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej. Te wartości są częścią tzw. gminnego katalogu stref planistycznych, który jest elementem gminnych standardów urbanistycznych¹.

Strefa 4SW, wskazana w projekcie Planu Ogólnego odpowiada terenowi oznaczonemu symbolem C8.MN w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, dla którego ustalono przeznaczenie jako teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN). Zgodnie z zapisami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, dla tego obszaru określono następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu m.in.:

- a) zasady podziału na działki:*
 - powierzchnia nowo wydzielonych działek: min. 800 m² dla zabudowy wolnostojącej, min. 450 m² dla zabudowy bliźniaczej, min. 300 m² dla zabudowy szeregowej,*
 - szerokość frontu działki: dla zabudowy wolnostojącej - min. 18 m, dla zabudowy bliźniaczej - min. 10 m, dla zabudowy szeregowej - min. 10 m,*
 - kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: nie ustala się,*
 - dla istniejących działek, nie spełniających ustalonych parametrów dopuszcza się realizację zabudowy, z uwzględnieniem warunków ustalonych w planie,*
- b) intensywność zabudowy: max 0,9,*
- c) powierzchnia zabudowy: nie więcej niż 30% powierzchni działki,*

¹ Art. 13a PlanZagospU red. Niewiadomski 2026, wyd. 14/Zygmunt Niewiadomski, Krzysztof Jaroszyński, Krzysztof Kucharski, Anna Szmytt, Łukasz Ziakowski Planowanie i zagospodarowanie przestrzenne. Komentarz 2026, wyd. 14.



natomiast strefa oznaczona w projekcie Planu Ogólnego Miasta Rumia jako 54SW, co odpowiada oznaczeniu symbolem E6.U1 w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego została przeznaczona pod zabudowę:

3) *Przeznaczenie terenu: U1 - teren usług nieuciążliwych; dla istniejącej zabudowy z zakresu funkcji U2 (funkcja usługowo-produkcyjna, składy i magazyny) dopuszcza się dotychczasowe użytkowanie terenu, a także remonty zabudowy w ramach istniejącej funkcji, z możliwością rozbudowy, dobudowy i nadbudowy wraz z prawem lokalizacji nowej zabudowy z zakresu istniejącej funkcji - do czasu przekształcenia na funkcję określoną w przeznaczeniu terenu lub likwidacji;*

a) *zasady podziału na działki:*

- *wielkość działki: dla zabudowy wolnostojącej min. 800 m², dla zabudowy bliźniaczej min. 450 m², dla zabudowy szeregowej min. 300 m²,*

- *szerokość frontu działki - min. 20 m, dla zabudowy bliźniaczej min. 14 m, dla zabudowy szeregowej min. 10 m,*

- *kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: nie ustala się,*

b) *powierzchnia zabudowy: max 40%,*

c) *powierzchnia biologicznie czynna: min. 30% powierzchni działki².*

Plan ogólny stanowi plan nadrzędny dla całej gminy, jednak niewątpliwie powinien być spójny z reformą planowania przestrzennego (zastępuje on dotychczasowe studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego). Powyższe pozwoli na zachowanie przede wszystkim harmonii urbanistycznej. Z kolei miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jest to bardziej szczegółowy dokument aniżeli plan ogólny, dotyczy on konkretnego obszaru-przeznaczenia terenu, parametrów zabudowy, intensywności zabudowy. W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego prawidłowo i w sposób zgodny z uwarunkowaniami przestrzennymi, funkcjonalnymi oraz zasadą ładu przestrzennego określono powyżej wskazywany teren i jego przeznaczenie (w *planie ogólnym - strefy*) jako teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz teren zabudowy usługowej. Zapewnia to zgodność ze strukturą urbanistyczną, parametrami infrastruktury technicznej, komunikacyjnej. **Na tym tle proponowana w projekcie Planu Ogólnego Miasta Rumia zmiana przeznaczenia strefy prowadzi do istotnego zaburzenia dotychczasowej funkcji terenu oraz kompozycji przestrzennej obszaru. Wprowadzenie odmiennych kierunków zagospodarowania może skutkować pogorszeniem warunków zamieszkania, a także generować konflikty przestrzenne i społeczne, wynikające z niezgodności z utrwalonym sposobem zagospodarowania terenów sąsiednich.**

²Uchwała Nr XXIX/362/2012z dnia 2012-11-29 w sprawie uchwalenia zmiany miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miasta Rumia Publikacja: Dz. Urz. Województwa Pomorskiego z 2013-01-10, poz. 259 Data wejścia w życie: 2013-01-25 ze zm.



Należy wskazać, że przedmiotowy Plan Ogólny winien być również uchwalony **zgodnie z zachowaniem zasady ładu przestrzennego**. Zachowanie tejże zasady stanowi warunek prawidłowego wyznaczania stref planistycznych. Jak wskazano w Wyroku Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 13 lutego 2014 r., II OSK 2213/12- *Gdy mowa jest o ładzie przestrzennym, należy przez to rozumieć takie ukształtowanie przestrzeni, które tworzy harmonijną całość oraz uwzględnia w uporządkowanych relacjach wszelkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczno-gospodarcze, środowiskowe, kulturowe oraz kompozycyjno-estetyczne.*

Ponadto, należy również wskazać, zgodnie z doktryną „**Przepis art. 1 ust. 1 pkt 2 wprowadza jako zasadę, że ład przestrzenny i zrównoważony rozwój stanowią podstawę zakresu i sposobów postępowania w sprawach przeznaczania terenów na określone cele oraz ustalania zasad ich zagospodarowania i zabudowy.** Zasada ta miała kluczowe znaczenie przy ustalaniu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, a obecnie również planów ogólnych (aktów planowania przestrzennego). Takie unormowanie ma charakter materialnoprawny, ustalający w stanowczy sposób, że całokształt zakresu i sposobów postępowania w sprawach przeznaczania terenów na określone cele oraz ustalania zasad ich zagospodarowania i zabudowy musi być ukierunkowany na cele naczelne, tj. ład przestrzenny i zrównoważony rozwój. Definicję „ładu przestrzennego” zawiera art. 2 pkt 1 u.p.z.p., stanowiący, iż ilekroć mowa jest w komentowanej ustawie o „ładzie przestrzennym” – należy przez to rozumieć **takie ukształtowanie przestrzeni, które tworzy harmonijną całość oraz uwzględnia w uporządkowanych relacjach wszelkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczno-gospodarcze, środowiskowe, kulturowe oraz kompozycyjno-estetyczne.**” (T. Filipowicz, A. Plucińska-Filipowicz [w:] *Planowanie i zagospodarowanie przestrzenne. Komentarz*, wyd. IV, red. M. Wierzbowski, Warszawa 2024, art. 1.)W tym kontekście wprowadzenie na analizowanym obszarze funkcji sprzecznych z jego dotychczasowym charakterem, w szczególności intensywnej zabudowy wielorodzinnej w miejsce zabudowy jednorodzinnej, należy ocenić jako działanie naruszające zarówno zasadę ładu przestrzennego, jak i zrównoważonego rozwoju.

W analizowanym przypadku zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu – obejmujące m.in. podział działek, powierzchnię zabudowy, udział powierzchni biologicznie czynnej, linie zabudowy, wysokość obiektów, geometrię dachów oraz wytyczne dotyczące elewacji, ogrodów i oświetlenia – zostały jednoznacznie dostosowane do funkcji wiodącej, jaką jest zabudowa jednorodzinna. Parametry te umożliwiają realizację zabudowy o niskiej



intensywności wraz z niezbędnym zapleczem funkcjonalnym, co pozostaje spójne z istniejącym charakterem obszaru.

Na tle powyższego należy zauważyć, że – jak trafnie wskazano w **Decyzji Samorządowego Kolegium Odwoławczego we Wrocławiu z dnia 3 kwietnia 2023 r. SKO 4122/199/22 - Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przy zagospodarowaniu terenów na podstawie planów miejscowych lub decyzji o warunkach zabudowy dąży do wykluczenia zabudowy na danym terenie o różnej sprzecznej funkcji. Jest to rzecz zupełnie zrozumiała. **Przeciwwstawne funkcje w zagospodarowaniu terenu powodują nie tylko dysonans urbanistyczny i architektoniczny, ale również (a nawet przede wszystkim) społeczny, gospodarczy i kulturalny.****

Powyższe znajduje odzwierciedlenie również w istniejącym układzie komunikacyjnym, który został zaprojektowany dla ruchu lokalnego o ograniczonej intensywności, właściwego dla zabudowy jednorodzinnej. Brak odpowiednich rezerw terenowych oraz przepustowości wyklucza jego efektywne wykorzystanie dla potrzeb intensywnej zabudowy wielorodzinnej, generującej znacznie większe natężenie ruchu, wyższą rotację pojazdów oraz zwiększone zapotrzebowanie na miejsca parkingowe. Dodatkowo, położenie Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego w bezpośrednim sąsiedztwie, nakłada szczególne obowiązki w zakresie ochrony środowiska oraz kształtowania ładu przestrzennego w otoczeniu terenów zielonych i obszarów chronionych.

6

Infrastruktura techniczna, w tym sieci wodociągowe, kanalizacyjne, energetyczne oraz system odwodnienia są na tychże terenach projektowane dla obciążeń wynikających z zabudowy jednorodzinnej o niskiej intensywności zabudowy. Wprowadzenie funkcji wielorodzinnej skutkowałoby istotnym wzrostem zapotrzebowania na media oraz zwiększonym obciążeniem istniejących sieci, co mogłoby prowadzić do pogorszenia standardy obsługi zarówno nowych, jak i obecnych mieszkańców dzielnicy.

Równie istotny jest środowiskowy charakter obszaru, determinowany wysokim udziałem powierzchni biologicznej czynnej, ogródków przydomowych oraz zieleni urządzonej, co zapewni odpowiedni mikroklimat, retencję wód opadowych oraz komfort zamieszkania charakterystyczny dla zabudowy jednorodzinnej. Zachowanie tej struktury jest zgodne z zasadami zrównoważonego rozwoju.

Szczególne znaczenie ma także położenie strefy 4SW w bezpośrednim sąsiedztwie Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego, zgodnie z planem ogólnym jest to strefa szczególnie wrażliwa bowiem jest to *strefa otwarta, o profilu podstawowym oznaczonym jako: teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej*. Zachowanie zabudowy jednorodzinnej pozwoli na zachowanie zasad ciągłości krajobrazowej, ochronę ekspozycji terenów zielonych,



ograniczenie nadmiernej intensyfikacji zabudowy. Nadto, w praktyce urbanistycznej przyjmuje się konieczność zachowania tzw. stref przejściowych pomiędzy intensywną zabudową, a terenami zielonymi oraz obszarami chronionymi. Funkcję tej strefy najlepiej spełnia zabudowa jednorodzinna która ograniczy ruch samochodowy, hałas, a także emisję zanieczyszczeń.

Zgodnie z § 7 ust. 2 Uchwały w sprawie uchwalenia zmiany miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miasta Rumi³, który określa zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego - 2) *część obszaru objętego planem (jednostka C) graniczy od zachodu z Trójmiejskim Parkiem Krajobrazowym; dla terenów mieszkaniowych i mieszkaniowo-usługowych w bezpośrednim sąsiedztwie Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego zaleca się wzmocnienie naturalnego charakteru strefy przejściowej poprzez podniesienie procentu powierzchni biologicznie czynnej, umocnienie skarp i spadków materiałami naturalnymi.*

W sąsiedztwie terenów zielonych szczególnie znaczenia ma udział powierzchni biologicznej. Zabudowa jednorodzinna sprzyja retencji wód opadowych, ochronie stosunków wodnych, zachowaniu lokalnego mikroklimatu, ochronie bioróżnorodności, zabudowa wielorodzinna znacząco zwiększa powierzchnie utwardzone i obniża standard środowiskowy, który w przypadku takowych stref jest niezwykle istotny. Co więcej, nadmierna intensyfikacja zabudowy może prowadzić do zakłócenia funkcji – korytarzy ekologicznych, ciągów przewietrzania miasta, stref migracji zwierząt czy obszarów infiltracji i retencji. Wskazaniem jest aby w niniejszej strefie znajdowały się budynki jednorodzinnej o niskiej wysokości, przy dużym udziale zieleni.

7

W kontekście urbanistycznym i architektonicznym analizowany obszar, w tym dzielnica Biała Rzeka, stanowi spójną całość o charakterze zabudowy jednorodzinnej, uzupełnionej nieuciążliwymi usługami. Parametry zabudowy, takie jak wysokość budynków (w przedziale ok. 6–10 m), geometria dachów (dominujące dachy dwu i czterosпадkowe) czy kolorystyka elewacji, zostały ukształtowane w sposób zapewniający jednolity charakter przestrzeni. Wprowadzenie zabudowy wielorodzinnej prowadziłoby do zaburzenia tej kompozycji oraz naruszenia ładu przestrzennego. Jednocześnie w projekcie Planu Ogólnego strefa 4SW została zakwalifikowana do strefy o maksymalnej zabudowie 13 m, zaś w strefie 54SW maksymalna wysokość zabudowy została oznaczona jako 16 m, przy czym dokument ten przewiduje także podwyższenie parametrów zabudowy dla szerszego obszaru dzielnicy Biała Rzeka. Tego rodzaju kierunkowe zmiany polegające na sukcesywnym zwiększaniu dopuszczalnej intensywności i wysokości zabudowy mogą w efekcie prowadzić do stopniowej transformacji struktury przestrzennej z dominującą zabudową jednorodzinnej w zabudowę wielorodzinną, co niesie ryzyko wystąpienia również negatywnych konsekwencji dla obecnych mieszkańców –m.in.

³ Uchwała Nr XXIX/362/2012 z dnia 2012-11-29 w sprawie uchwalenia zmiany miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miasta Rumi, str. 7; Publikacja: Dz. Urz. Województwa Pomorskiego z 2013-01-10, poz. 259; Data wejścia w życie: 2013-01-25



pogorszenia warunków zamieszkania. Należy także podkreślić, że zabudowa wielorodzinna wymaga odmiennych standardów obsługi infrastrukturalnej, komunikacyjnej i przestrzeni, obejmujących m.in. zwiększona liczbę miejsc parkingowych, szersze układy drogowe, większa przepustowość sieci technicznych, wyższe parametry dostępności komunikacyjnej oraz odmienna skala oddziaływania na otoczenie.

Wreszcie, zmiana przeznaczenia terenu wpływa bezpośrednio na zakres wykonywania prawa własności przez właścicieli nieruchomości sąsiednich. Jak wskazano w **Postanowieniu Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 30 sierpnia 2017 r., II OSK 1402/17 - Sądztwo terenów przewidzianych pod zabudowę wielorodzinną i usługi ma realny wymiar wykonywania prawa własności przez właścicieli nieruchomości jednorodzinnych.** Jeżeli zatem dochodzi do uchwalenia planu zagospodarowania przestrzennego, który daje właścicielowi nieruchomości sąsiedniej (znajdującej się w sferze oddziaływania) w stosunku do nieruchomości wnoszących skargę w trybie art. 101 ust. 1 u.s.g., możliwości szerszego wykonywania swego prawa własności, to ma to wpływ na zakres wykonywania własności przez skarżących, gdyż tym samym muszą oni więcej znosić. **Naruszeniem interesu prawnego może być również takie przeznaczenie nieruchomości sąsiadujących z działką stanowiącą własność osób wnoszących skargę w trybie art. 101 ust. 1 u.s.g., które udaremni bądź utrudni zabudowę ich nieruchomości lub też spowoduje uciążliwości i ograniczenia w swobodnym użytkowaniu nieruchomości i rozporządzaniu prawem własności.** Przeznaczenie określonych nieruchomości pod zabudowę wielorodzinną z dopuszczeniem usług wpływa na sposób korzystania z prawa własności działek sąsiadujących z tymi nieruchomościami, a wiąże się to chociażby ze znoszeniem uciążliwości np. zacielenia działki, domu.

8

W konsekwencji należy uznać, że istniejąca infrastruktura techniczna, układ komunikacyjny oraz utrwalona struktura urbanistyczna przedmiotowego obszaru są właściwe i adekwatne dla funkcji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, natomiast nie są przystosowane do wprowadzenia intensywnej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej bez istotnego naruszenia ładu przestrzennego, zasad ochrony terenów zielonych oraz pogorszenia życia obecnych mieszkańców.

V. WNIOSKI

1. Należy uznać, że projekt Planu Ogólnego Miasta Rumia w zakresie zmiany przeznaczenia stref 4SW oraz 54SW na funkcję wielofunkcyjną z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej nie znajduje wystarczającego uzasadnienia w uwarunkowaniach urbanistycznych, infrastrukturalnych oraz środowiskowych, a tym samym pozostaje w sprzeczności z zasadą ładu przestrzennego oraz zrównoważonego rozwoju.



2. Projektowana zmiana przeznaczenia terenu prowadzi do naruszenia zasady kontynuacji funkcji oraz spójności przestrzennej obszaru, a także pozostaje nieadekwatna do istniejącej infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, zaprojektowanej dla zabudowy jednorodzinnej o niskiej intensywności (w tym niskiej zabudowy 6 -10m).
3. W związku z powyższym zasadne jest utrzymanie dotychczasowego przeznaczenia terenów, tj.:
 - strefa 4SW – jako teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - strefa 54SW – jako teren zabudowy usługowej o charakterze nieuciążliwym, zgodnie z obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.
4. Wprowadzenie zabudowy wielorodzinnej w analizowanym obszarze może prowadzić do naruszenia interesów prawnych właścicieli nieruchomości sąsiednich, w szczególności poprzez zwiększenie uciążliwości związanych z intensyfikacją zabudowy, ruchem komunikacyjnym oraz oddziaływaniem na środowisko.
5. Zasadne i uzasadnione jest wniesienie uwag do projektu Planu Ogólnego Miasta Rumia w toku procedury konsultacji społecznych, w szczególności w zakresie wskazanym powyżej, celem zapewnienia zgodności ustaleń planistycznych z przepisami prawa oraz zasadami prawidłowego kształtowania przestrzeni.

Martyna Lewińska
Adwokat
47144w/3516

