



RPP.0003.1.2026.MD

Rumia, dnia 18.06.2026 r.

Sz. Pani
Beata Ławrukajtis
Radna Rady Miejskiej Rumi
w/m

Dotyczy: interpelacji w sprawie utrzymania strefy zabudowy jednorodzinnej w tworzonym Planie Ogólnym dla rejonu Białej Rzeki.

W odpowiedzi na interpelację dotyczącą stref planistycznych w rejonie Białej Rzeki informuję, że przedstawione w niej tezy wymagają doprecyzowania, ponieważ część z nich opiera się na niepełnej interpretacji przepisów oraz roli, jaką pełni plan ogólny.

Dokument ten nie zmienia przeznaczenia terenów, nie zastępuje planów miejscowych i nie przesądza o formie realizacji zabudowy mieszkaniowej. Tym bardziej nie wyklucza formy jednorodzinnej lecz w oparciu o złożone wnioski ustala strefę wielofunkcyjną rozszerzając katalog potencjalnych funkcji zabudowy, które są dopuszczone zapisami obowiązujących planów miejscowych.

Plan ogólny nie zmienia przeznaczenia terenów ani nie daje inwestorom nowych uprawnień. Plan ogólny stanowi prawo miejscowe lecz nie jest dokumentem wykonawczym, nie stanowi podstawy do wydawania pozwoleń na budowę, nie uchyla obowiązujących planów miejscowych, a także nie przesądza o rodzaju przyszłej zabudowy. Dopóki obowiązuje plan miejscowy przewidujący zabudowę jednorodziną, nie ma możliwości realizacji zabudowy wielorodzinnej, niezależnie od zapisów planu ogólnego.

W interpelacji wskazano, że teren E6.U1 to wyłącznie teren usług nieuciążliwych. Jest to informacja niepełna. Nie jest prawdą, że teren E6.U1 przeznaczony jest wyłącznie pod usługi nieuciążliwe. Obowiązujący plan miejscowy dopuszcza bowiem: „dla istniejącej zabudowy z zakresu funkcji U2 (funkcja usługowo-produkcyjna, składy i magazyny) 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.”. Oznacza to, że obecnie dopuszczalne są funkcje znacznie bardziej uciążliwe niż zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, w tym działalność usługowo-produkcyjna, składy, magazyny, nadto możliwa jest rozbudowa i nadbudowa a także budowa nowych obiektów o takich funkcjach. Co więcej, gmina odnotowuje wielokrotne zgłoszenia telefoniczne i pisemne dotyczące uciążliwości prowadzonej tam działalności. W tym kontekście zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z garażami podziemnymi byłaby rozwiązaniem mniej uciążliwym dla sąsiedniej zabudowy jednorodzinnej niż utrzymanie możliwości rozwoju funkcji U2.

W odpowiedzi na Pani interpelację wartym podkreślenia jest fakt, iż zabudowa wielorodzinna z garażami podziemnymi przynosi realne korzyści przestrzenne i społeczne. Wbrew

obawom, zabudowa wielorodzinna zwiększa udział terenów zielonych, ponieważ nie wymaga budowy rozległych parkingów naziemnych, a zatem usuwa samochody z przestrzeni naziemnej, co z kolei ogranicza zanieczyszczenia aerosanitarne, hałas i ruch kołowy na powierzchni. W efekcie może pełnić funkcję bufora między terenami kolejowymi z linią o przyspieszonym ruchu, usługami a zabudową jednorodzinną. Ponadto w obecnej sytuacji międzynarodowej nieważkim argumentem jest fakt, iż zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna wymusza na inwestorze realizację garaży podziemnych, które stanowią jednocześnie obiekty schronienia dla ludności. Mając na uwadze powyższe należy przyznać, iż przytoczone rozwiązania są zgodne z kierunkami współczesnej urbanistyki i polityki bezpieczeństwa.

Odnosząc się do parametrów w planie ogólnym to wynikają one z zapisów obowiązujących planów miejscowych ustalających obszary przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową, wniosków inwestorów w oparciu o bilans chłonności względem realnego zapotrzebowania na zabudowę mieszkaniową. Ustawa nakłada na gminę obowiązek przyjęcia wniosków zarówno mieszkańców jak i inwestorów, przeprowadzenia bilansu chłonności terenów oraz oceny zapotrzebowania na nowe tereny mieszkaniowe w skali całej gminy. W ramach prac nad planem ogólnym przyjęto parametry zgłoszone przez wnioskodawców, inwestorów, zweryfikowano chłonność terenów i ustalono, że nawet maksymalne parametry nie przekraczają ustawowego zapotrzebowania na nowe tereny mieszkaniowe. Dlatego parametry te zostały wpisane do planu ogólnego jako maksymalne ramy, a nie jako decyzja o ich realizacji.

W odniesieniu do terenów oznaczonych w planie ogólnym jako strefy 4SW oraz 54SW, w celu zapewnienia jednoznacznego określenia formy zabudowy mieszkaniowej jako jedno – bądź wielorodzinnej na kolejnych etapach procedur planistycznych, ustalono obligatoryjne podstawowe profile funkcjonalne strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową wielorodzinną oraz fakultatywne profile dodatkowe jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Przepisy Rozporządzenia w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. z 22.12.2023r. poz. 2758) jednoznacznie wskazują, iż doprecyzowanie formy zabudowy mieszkaniowej jako jedno – bądź wielorodzinnej może nastąpić wyłącznie poprzez wyznaczenie strefy wielofunkcyjnej z zabudową wielorodzinną, rozszerzonej o dodatkowy profil terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. W związku z powyższym tereny, dla których plan ogólny przewiduje możliwość realizacji zabudowy mieszkaniowej, a których szczegółowe przeznaczenie zostanie ustalone w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, winny zostać wyznaczone jako strefy wielofunkcyjne z zabudową wielorodzinną z dodatkowym profilem zabudowy jednorodzinnej. Jakikolwiek inne rozwiązanie, umożliwiające późniejsze rozstrzygnięcie co do formy zabudowy, jest sprzeczne z obowiązującymi przepisami.

Mając na uwadze powyższe, Burmistrz wyznaczył strefy SW z dodatkowymi profilami, określając maksymalne parametry zgodne z treścią złożonych wniosków oraz wymogami ww rozporządzenia, w tym dotyczącymi minimalnych powierzchni biologicznie czynnych, opierając się na analizie zapotrzebowania na zabudowę mieszkaniową w przedmiotowym obszarze. Powyższe przemawia za faktem, iż w podnoszonym przez Panią terenie nie neguje się zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lecz rozważono i przeanalizowano wszelkie faktyczne i prawne możliwości zagospodarowania terenu, umożliwiając doprecyzowanie zarówno przeznaczenia jak i form zabudowy wraz ze wskaźnikami na późniejszym etapie w postaci uchwalania planu miejscowego.

Plan ogólny nie może narzucać parametrów niższych niż maksymalne – gdyby ustawodawca tego oczekiwał, nie przewidziałby możliwości składania wniosków ani bilansowania chłonności terenu względem zapotrzebowania na zabudowę mieszkaniową, lecz nakazałby automatyczne powielanie parametrów sąsiadującej zabudowy. O ostatecznej możliwości zabudowy przesądzi dopiero plan miejscowy. Plan ogólny określa ramy, natomiast to plan miejscowy przesądzi o wysokości, intensywności i rodzaju zabudowy. Negocjacje dotyczące zmiany planu miejscowego są w toku, wielce prawdopodobne jest obniżenie wysokości zabudowy i wprowadzenie zabudowy kaskadowej.

W świetle powyższego należy jednoznacznie stwierdzić, iż plan ogólny:

- Nie wprowadza zabudowy wielorodzinnej na Białej Rzece.
- Nie zmienia obowiązujących planów miejscowych.
- Nie daje inwestorom nowych uprawnień.
- Teren E6.U1 nie jest terenem wyłącznie usług nieuciążliwych – dopuszcza funkcje znacznie bardziej uciążliwe niż zabudowa mieszkaniowa.
- Zabudowa wielorodzinna z garażami podziemnymi może zmniejszyć uciążliwości i zwiększyć udział zieleni.
- Parametry w planie ogólnym wynikają z ustawowego obowiązku bilansowania chłonności i uwzględniania wniosków.
- Ostateczne ustalenia – w tym wysokość zabudowy – zostaną określone w planie miejscowym, który jest w trakcie negocjacji.

Gmina prowadzi prace nad planem ogólnym zgodnie z przepisami, z poszanowaniem interesu mieszkańców, ale również z obowiązkiem zachowania równowagi między interesem publicznym a prywatnym oraz spójności dokumentów planistycznych w skali całej gminy.

wz. BURMISTRZA
Ariel Sinicki
Zastępca Burmistrza