

Rumia, dnia 23.05..... 2026 r.

Do Radnych Rady Miejskiej Rumi
Do Przewodniczącego Rady Miejskiej Rumi
Do Przewodniczącego Komisji Polityki Gospodarczej i Przestrzennej

BRM



Pismo przewodnie do petycji mieszkańców w sprawie strefy 71SW przy ul. Dąbrowskiego

Szanowni Państwo Radni,

Jeżeli mają Państwo czas tylko na jedną stronę — prosimy o lekturę jednostronicowej wkładki „Miasto vs Miasto” (Załącznik 1). Streszcza ona całą sprawę w jednej tabeli: ten sam pas ul. Dąbrowskiego, dwa przeciwne rozstrzygnięcia Miasta (uchwała 661/2018 z 2018 r. — wys. 12 m, 50%, bez rozrywki, parking na działce; projekt 71SW / WZ 43/2025 z 2026 r. — 16 m, 60%, intensywność 3,0, gastronomia, parking poza działką). Ochronną uchwałę z 2018 r. podpisał ówczesny Przewodniczący Rady **Ariel Sinicki**. Pełna argumentacja prawna znajduje się w petycji (Załącznik 2).

przekazujemy w załączeniu petycję i stanowisko mieszkańców dotyczące strefy 71SW po południowo-zachodniej stronie ul. Gen. H. Dąbrowskiego.

Prosimy nie traktować tej sprawy jako lokalnego sporu o jedną działkę. To jest test, czy plan ogólny będzie chronił istniejącą zabudowę mieszkaniową i mieszkaniowo-usługową, czy otworzy ten pas na funkcje i parametry oderwane od rzeczywistego charakteru miejsca.

Mieszkańcy nie żądają wyłączenia wszelkich usług. Żądamy usług nieuciążliwych, podporządkowanych funkcji mieszkaniowej, zasadniczo w parterach budynków. Sprzeciwiamy się samodzielnej gastronomii, zwłaszcza gastronomii z alkoholem, głośną muzyką lub hałasem, ponieważ przy małych działkach mieszkaniowych taka działalność nie zamknie uciążliwości w granicach własnej działki.

Bezpośrednio przylegający teren objęty MPZP, oznaczony jako 1.U,MW,MN (uchwała Rady Miejskiej Rumi nr XLVIII/661/2018 z dnia 28 czerwca 2018 r. — plan w rejonie ul. Krakowskiej i Lubelskiej, obejmujący m.in. graniczące działki nr 266 i 290 obr. 17), choć sam dopuszcza usługi, trzyma je w ramach zabudowy mieszkaniowej: wysokość do 12 m (maksymalnie 4 kondygnacje, dach stromy), powierzchnia zabudowy do 50%, a intensywność — choć w karcie terenu zapisana jako 2,5 — realnie nie przekracza ok. 2,0, ponieważ wiąże ją limit 12 m i 4 kondygnacji. Projekt 71SW dla pasa po południowo-zachodniej stronie przewiduje natomiast 16 m, 60% i intensywność 3,0 (dach płaski). Podniesienie parametrów ponad bezpośrednio sąsiadujący plan miejscowy wymaga konkretnego uzasadnienia przed głosowaniem. Pełne porównanie parametrów obrazuje jednostronicowa wkładka „Miasto vs Miasto” (Załącznik 1).

Rada powinna wiedzieć, czy jest to odpowiedź na realne potrzeby mieszkańców, czy tylko mechaniczne pokazanie „rozwoju” przez zwiększenie wysokości, intensywności i powierzchni zabudowy.

Trzeba też pokazać bilans parkingowy. Trzy działki po około 500 m² każda, przy intensywności 3,0, dają teoretycznie około 4500 m² powierzchni budynków. Przy powierzchni zabudowy 60% na działkach praktycznie nie zostaje miejsce na parkowanie. Rada powinna zapytać, jaka funkcja może działać na takiej powierzchni przy braku parkingów na działkach i przy około 13 miejscach w pasie ulicy, które już dziś obsługują

istniejącą zabudowę. Dla porównania sąsiedni plan miejscowy wymaga, aby parking — także dla gastronomii — mieścił się na własnej działce; WZ 43/2025 dopuściła odwrotnie: parkowanie poza działką, w pasie ulicy.

Wnosimy, aby Rada przed głosowaniem zażądała:

1. raportu z konsultacji społecznych, wykazu uwag i sposobu ich rozpatrzenia;
2. wyjaśnienia, dlaczego pas bardziej mieszkaniowy ma otrzymać parametry wyższe niż sąsiedni teren objęty MPZP;
3. realnego bilansu parkingowego dla parametrów 60% powierzchni zabudowy i intensywności 3,0 na działkach nr 320/2, 321/2 i 322/2;
4. korekty dla **pasa mieszkaniowego przy ul. Dąbrowskiego** (w szczególności dz. 320/2-322/2): włączenia go do strefy **SJ** (jak sąsiednia 12SJ: 10 m, 40%, intensywność 1,2) oraz **wyłączenia z obszaru uzupełnienia zabudowy** do czasu uchwalenia MPZP wzorowanego na uchwale 661/2018; wariant minimalny — parametry nie gorsze niż własna uchwała Miasta 661/2018 (12 m, 50%, usługi nieuciążliwe bez rozrywki, parking na działce);
5. przekazania radnym pełnej korespondencji mieszkańców z 2023 i 2024 r. dotyczącej potrzeby MPZP i ochrony przed usługami uciążliwymi.

Załączone pismo główne ma charakter merytoryczno-prawny. Wskazuje fakty, przepisy, orzecznictwo NSA, skutki WZ 43/2025, problem raportu z konsultacji, Rejestru Urbanistycznego oraz ryzyko nieważności uchwały w części. Dołączono do niego **aneks techniczny** z analizą parametryczną, schematem zabudowy oraz urzędową ortofotomapą terenu — aby skalę problemu można było także zobaczyć. Dołączono również załącznik „**Linia orzecznicza**” — zestawienie wyroków NSA i WSA, z którego wynika, że samodzielnej gastronomii o charakterze przyjęciowo-rozrywkowym (jak w sprawie sali weselnej — NSA II OSK 134/07) nie traktuje się jako „kontynuacji funkcji” zabudowy mieszkaniowej, lecz jako usługę uciążliwą, której wprowadzenie należy do planu miejscowego.

Prosimy o potraktowanie go jako materiału do komisji i sesji oraz o niegłosowanie nad planem w tej części bez wyjaśnienia powyższych kwestii.

Załączniki:

1. Wkładka jednostronicowa „Miasto vs Miasto” — tabela porównawcza dla radnych (do przeczytania w pierwszej kolejności).
2. Petycja i stanowisko mieszkańców w sprawie korekty strefy 71SW przy ul. Dąbrowskiego.

Podpisy mieszkańców / przedstawicieli mieszkańców:

...

...

Miasto vs Miasto: ten sam pas ul. Dąbrowskiego, dwa przeciwne rozstrzygnięcia

Materiał dla radnych Rady Miejskiej Rumi przed głosowaniem nad planem ogólnym — strefa 71SW (dz. 320/2, 321/2, 322/2 obr. 17)

W 2018 r. Rada Miejska Rumi, rozpatrując uwagi mieszkańców, przyjęła dla bezpośrednio sąsiedniego terenu 1.U,MW,MN (uchwała nr XLVIII/661/2018 z 28 czerwca 2018 r., Dz. Urz. Woj. Pom. 2018 poz. 3162) standard chroniący funkcję mieszkaniową. Projekt planu ogólnego (strefa 71SW) i wydana już decyzja WZ 43/2025 idą **dokładnie w przeciwną stronę** — na tym samym pasie ul. Dąbrowskiego.

Kwestia	Miasto w 2018 r. — uchw. 661/2018 (teren 1.U,MW,MN)	Projekt POG 2026 (71SW) / WZ 43/2025
Wysokość zabudowy	maks. 12 m (uwagę o podniesienie do 15 m odrzucono)	16 m
Powierzchnia zabudowy	maks. 50%	60%
Intensywność zabudowy	w karcie 2,5, realnie ≈ 2,0 (ścina ją 50% zabudowy + 4 kondygnacje / 12 m)	3,0 (w pełni osiągalna przy 60% i 16 m)
Funkcja rozrywkowa	wykluczona z usług nieuciążliwych (na wniosek mieszkańców — uwzględniony)	profil SW dopuszcza usługi bez wyłączenia; WZ 43/2025 = samodzielna gastronomia dla ok. 100 osób, z muzyką na żywo i saksofonem, alkoholem („długie wieczory przy winie”), ogródkiem i grillowaniem na zewnątrz , piecem opalany drewnem
Charakter usług	wyłącznie nieuciążliwe, niezakłócające funkcji mieszkaniowej , co do zasady w parterach	brak takiego ograniczenia w planie ogólnym
Parking	„w obrębie działek własnych”; gastronomia 2 mp / 10 miejsc konsumpcyjnych	WZ 43/2025 dopuściła parkowanie poza działką , w pasie ul. Dąbrowskiego (WID bez uwag). Realizowana inwestycja powoduje przerzucenie około 25-30 miejsc parkingowych na ulice miasta (goście + ~5 do 10 obsługa plus rotacje)
Dach	dwuspadowy lub wielospadowy (30°–45°)	płaski (WZ 43/2025)

Dwa cytaty, które rozstrzygają

Wysokość — Rada odmówiła w 2018 r. podniesienia zabudowy do 15 m, uzasadniając (załącznik nr 2 do uchwały, uwaga 2.1):

„Na analizowanej strefie nie występują obiekty o wys. 15 m, utrzymuje się wysokość zabudowy do 12 m.”

Rozrywka — Rada uwzględniła uwagę mieszkańców o wyeliminowanie rozrywki (uwaga 3.4):

„Wprowadzono uszczegółowienie definicji usług nieuciążliwych, niezakłócających funkcji mieszkaniowej — wykluczono obiekty kultu religijnego, kultury i rozrywki.”

Definicja usług nieuciążliwych (§ 3 pkt 4 uchwały 661/2018) — to usługi „niepowodujące przekroczenia parametrów dopuszczalnego poziomu szkodliwych lub uciążliwych oddziaływań na środowisko”, których funkcjonowanie m.in.:

„(...) nie powoduje uciążliwości wychodzących poza teren nieruchomości i w żaden inny oczywisty sposób nie pogarsza warunków użytkowania terenów sąsiednich np. przez: emisję nieprzyjemnych zapachów, dymów, hałasów, składowanie odpadów na otwartej przestrzeni, powodowanie nadmiernego ruchu lub postoju pojazdów utrudniających dostęp do budynków

mieszkalnych, powodowanie uciążliwego naruszania części wspólnych nieruchomości przez klientów usług, zakłócania ciszy nocnej itp.”

„Funkcje wykluczone z definicji usług nieuciążliwych — obiekty kultu religijnego, kultury i rozrywki.”

Restauracja na ok. 100 osób, z muzyką na żywo, saksofonem, alkoholem, ogródkiem i piecem opalonym drewnem, jest **dokładnym przeciwieństwem** tej definicji — generuje hałas, dymy, zapachy, ruch i postój pojazdów oraz wieczorne funkcjonowanie wykraczające poza działkę.

Intensywność — w sąsiednim planie wartość 2,5 jest nieosiągalna (wiąże ją 50% zabudowy i 4 kondygnacje / 12 m), więc realnie $\approx 2,0$. W 71SW parametr 3,0 jest w pełni osiągalny (60% przy 16 m). Na działce $\sim 500 \text{ m}^2$: $\approx 1000 \text{ m}^2$ vs $\approx 1500 \text{ m}^2$ — **o połowę więcej masy zabudowy**.

Oba rozstrzygnięcia oraz całą uchwałę podpisał Przewodniczący Rady Miejskiej Rumi Ariel Sinicki.

Pytanie do Rady

Co zmieniło się w **charakterze tego miejsca** między 2018 a 2026 r., że uzasadnia: podniesienie wysokości z **12 do 16 m (odmówiono wówczas 15m)**, dopuszczenie **rozrywki** i samodzielnej gastronomii, które w 2018 r. wykluczono na wniosek mieszkańców, oraz przerzucenie **parkingu poza działkę** (WZ 43/2025), gdy w 2018 r. związano go z terenem własnym?

Jeżeli odpowiedzi nie ma, plan ogólny dla działek 320/2–322/2 powinien przyjąć standard **nie gorszy niż uchwała 661/2018** — albo, zgodnie z uwagami mieszkańców, włączyć ten pas do strefy **SJ**. Korekta powinna objąć cały, jednorodnie mieszkaniowy pas po SW stronie ul. Dąbrowskiego; jej pilność wyznacza działka 321/2, na której roboty prowadzono **bez pozwolenia i bez zgłoszenia** (potwierdzenie Starostwa Powiatowego w Wejherowie z 31 marca 2026 r.).

Rumiń, dnia ..23...06..... 2026 r.

Wnioskodawcy:

Mieszkańcy oraz właściciele nieruchomości położonych w rejonie ul. Gen. H. Dąbrowskiego, ul. Kochanowskiego, ul. Warszawskiej, ul. Łódzkiej, ul. Lubelskiej i ul. Świętojańskiej w Rumi, w szczególności właściciele nieruchomości sąsiadujących z działkami nr 320/2, 321/2 i 322/2 obr. 17 oraz pozostających w obszarze oddziaływania spornego fragmentu strefy 71SW.

Adres do doręczeń (art. 40 KPA):

- 1) [REDACTED]
- 2) [REDACTED]

Przewodniczący Rady Miejskiej Rumi

Radni Rady Miejskiej Rumi

Przewodniczący Komisji Polityki Gospodarczej i Przestrzennej Rady Miejskiej Rumi

do wiadomości:

Burmistrz Miasta Rumi

Wydział Urbanistyki i Architektury Urzędu Miasta Rumi

Petycja i wezwanie: dla mieszkaniowego pasa przy ul. Dąbrowskiego – strefa SJ, wyłączenie z obszaru uzupełnienia zabudowy i MPZP w standardzie własnej uchwały Miasta nr XLVIII/661/2018

Niniejsze pismo wnosimy jako **petycję w rozumieniu ustawy z dnia 11 lipca 2014 r. o petycjach**, jako stanowisko mieszkańców w procedurze sporządzania planu ogólnego oraz jako formalne wezwanie do Rady Miejskiej Rumi przed głosowaniem nad planem ogólnym.

Sedno sprawy jest proste i nie wymaga od Miasta nowej pracy planistycznej.

Miasto już raz rozstrzygnęło ten sam spór – na tym samym pasie, po tej samej południowo-zachodniej stronie ul. Dąbrowskiego. W 2018 r. Rada Miejska Rumi, rozpatrując uwagi mieszkańców, przyjęła dla bezpośrednio przylegającego terenu **1.U,MW,MN** standard chroniący funkcję mieszkaniową: wysokość 12 m, powierzchnię zabudowy 50%, wykluczenie rozrywki z usług nieuciążliwych i parking w granicach działek własnych. Uchwałą nr **XLVIII/661/2018 z dnia 28 czerwca 2018 r.** podpisał ówczesny Przewodniczący Rady Miejskiej Rumi **Ariel Sinicki**.

Projekt planu ogólnego (strefa **71SW**) oraz wydana już decyzja **WZ 43/2025** idą w przeciwną stronę: 16 m, 60% zabudowy, intensywność 3,0, profil obejmujący teren usług bez wyłączenia gastronomii i rozrywki, a w samej WZ – parking poza działką, w pasie ul. Dąbrowskiego.

Pytanie, na które oczekujemy odpowiedzi przed głosowaniem, brzmi: **co zmieniło się w charakterze tego miejsca między 2018 a 2026 r., że uzasadnia odwrócenie własnych ustaleń Miasta?**

I. Żądanie mieszkańców

Niniejsze pismo dotyczy **pasa mieszkaniowego przy ul. Gen. H. Dąbrowskiego** — działek przyległych do tej ulicy po jej południowo-zachodniej stronie, położonych w obszarze obecnie nieobjętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego (w projekcie planu ogólnego — strefa 71SW i obszar uzupełnienia zabudowy), zabudowanych mieszkaniowo lub mieszkaniowo-usługowo, w szczególności działek nr **320/2, 321/2 i 322/2 obr. 17** (dalej nazywane w piśmie „pas mieszkaniowy przy ul. Dąbrowskiego”).

Wnosimy o skorygowanie projektu planu ogólnego dla **całego** tego pasa przez trzy uzupełniające się środki, które dopiero **razem** rozwiązują problem:

1. **Włączenie pasa do strefy SJ** (strefa z zabudową mieszkaniową jednorodzinną), tak jak sąsiednia, już zaprojektowana strefa **12SJ** obejmująca rejon ul. Warszawskiej i Łódzkiej. Sprowadza to skalę zabudowy do charakteru zastanego: w projekcie planu ogólnego strefa 12SJ ma maksymalną wysokość zabudowy **10 m**, powierzchnię zabudowy **40%** i intensywność **1,2** — wobec **16 m, 60%** i **3,0** w 71SW (parametry wprost z projektu planu ogólnego wyłożonego do konsultacji). Żądanie jest zgodne z uwagami złożonymi przez mieszkańców 29 kwietnia 2026 r.
2. **Wyłączenie tego pasa z obszaru uzupełnienia zabudowy (10OUZ)**. Jest to **jedyny instrument planu ogólnego**, który realnie zamyka drogę do wydawania decyzji WZ dla funkcji konfliktowej przed uchwaleniem MPZP — co wyjaśniamy w części III. Bez objęcia terenu obszarem uzupełnienia zabudowy wydanie decyzji WZ jest niedopuszczalne (art. 61 ust. 1 pkt 1a upzp).
3. **Podjęcie uchwały o przystąpieniu do MPZP** dla tego pasa, wzorowanego na uchwale 661/2018 — dopiero plan miejscowy może ustalić usługi wyłącznie nieuciążliwe, wykluczyć rozrywkę i związać parking z działką własną.

Wariant minimalny — jeżeli Rada nie zdecyduje się na strefę SJ: przyjąć dla tych działek parametry nie gorsze niż własna uchwała Miasta nr 661/2018 (12 m, 50%, intensywność realnie ok. 2,0) **wraz z wyłączeniem pasa z obszaru uzupełnienia zabudowy**. Samo obniżenie parametrów bez wyłączenia z OUZ nie zabezpiecza mieszkańców (część III).

Korekta powinna objąć **cały pas**, a nie wybrane działki — pas jest jednorodnie mieszkaniowy i w całości przylega do zabudowy jednorodzinnej, więc ograniczenie korekty do pojedynczych działek pozostawiałoby na pozostałych furtkę do kolejnych spornych inwestycji w profilu 71SW. **Pilność** wyznacza przy tym działka 321/2, na której roboty prowadzono bez pozwolenia i bez skutecznego zgłoszenia (potwierdzenie Starostwa Powiatowego w Wejherowie z 31 marca 2026 r.). Nie jest to blokowanie rozwoju miasta — to zachowanie dotychczasowego, mieszkaniowego charakteru pasa.

II. Miasto już rozstrzygnęło ten sam spór w 2018 r. — porównanie

Bezpośrednio obok tego pasa, po tej samej południowo-zachodniej stronie ul. Dąbrowskiego, obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego uchwalony uchwałą Rady Miejskiej Rumi nr **XLVIII/661/2018** z dnia 28 czerwca 2018 r. (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego 2018 poz. 3162). Obszar tego planu graniczy od północnego wschodu z ul. Dąbrowskiego, a od północnego zachodu z ul. Lubelską — tj. przylega do naszego pasa. Załącznik nr 2 do tej uchwały — rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag — dokumentuje, że Rada rozpatrzyła dokładnie te same problemy, które dziś zgłaszają mieszkańcy.

Kwestia	Miasto 2018 — uchw. 661/2018 (1.U,MW,MN)	Projekt 2026 — 71SW / WZ 43/2025
Wysokość	maks. 12 m (uwagę o 15 m odrzucono)	16 m
Powierzchnia zabudowy	maks. 50%	60%
Intensywność	w karcie 2,5, realnie ≈ 2,0 (wiąże ją 50% + 4 kondygnacje)	3,0 (osiągalna)
Rozrywka	wykluczona z usług nieuciążliwych	brak wyłączenia; WZ 43/2025 = gastronomia ~100 osób
Usługi	wyłącznie nieuciążliwe	brak ograniczenia w planie ogólnym
Parking	w granicach działek własnych	poza działką, w pasie ulicy (WZ 43/2025)
Dach	dwuspadowy/wielospadowy 30°-45°	płaski (WZ 43/2025)

Dwa rozstrzygnięcia z 2018 r. są szczególnie ważne.

Wysokość. Rada odmówiła wówczas podniesienia zabudowy do 15 m, uzasadniając (uwaga 2.1 załącznika nr 2):

„Na analizowanej strefie nie występują obiekty o wys. 15 m, utrzymuje się wysokość zabudowy do 12 m.”

Jest to dokładnie ta sama logika, którą sądy administracyjne stosują do decyzji WZ: kształtowanie zabudowy ma respektować stan zastany, a nie tworzyć nowy. Skoro w 2018 r. Miasto uznało, że na tym pasie nie ma nawet zabudowy 15 m, to projekt 71SW z parametrem **16 m** jest z tym ustaleniem wprost sprzeczny.

Rozrywka i charakter usług. Rada uwzględniła uwagę mieszkańców o wyeliminowanie funkcji rozrywkowej (uwaga 3.4 załącznika nr 2):

„Wprowadzono uszczegółowienie definicji usług nieuciążliwych, niezakłócających funkcji mieszkaniowej — wykluczono obiekty kultu religijnego, kultury i rozrywki.”

Definicja usług nieuciążliwych (§ 3 pkt 4 uchwały) ujmuje to dosłownie — są to usługi, których funkcjonowanie m.in. „(...) nie powoduje uciążliwości wychodzących poza teren nieruchomości i w żaden inny oczywisty sposób nie pogarsza warunków użytkowania terenów sąsiednich np. przez: emisję nieprzyjemnych zapachów, dymów, hałasów, składowanie odpadów na otwartej przestrzeni, powodowanie nadmiernego ruchu lub postoju pojazdów utrudniających dostęp do budynków mieszkalnych, powodowanie uciążliwego naruszania części wspólnych nieruchomości przez klientów usług, zakłócania ciszy nocnej itp.”; a „Funkcje wykluczone z definicji usług nieuciążliwych — obiekty kultu religijnego, kultury i rozrywki.”

Parking. Uchwała (§ 4 ust. 11 pkt 3) stanowi wprost: „Wymagania parkingowe do spełnienia w obrębie działek własnych”, a dla gastronomii ustala 2 miejsca postojowe na 10 miejsc konsumpcyjnych (§ 4 ust. 11 pkt 2 lit. g). WZ 43/2025 dla działki 321/2 poszła odwrotnie — dopuściła korzystanie z miejsc postojowych poza działką, w pasie ul. Dąbrowskiego.

Intensywność. Zapisana w sąsiednim planie intensywność 2,5 jest realnie nieosiągalna — wiąże ją 50% zabudowy i 4 kondygnacje (12 m), więc faktyczne maksimum to ok. 2,0. W 71SW parametr 3,0 jest w pełni osiągalny (60% przy ok. 5 kondygnacjach w 16 m). Na działce ok. 500 m² oznacza to ok. 1000 m² wobec ok. 1500 m² — realna masa zabudowy większa nie o 20% (jak sugerowałoby zestawienie 2,5 i 3,0), lecz **o około 50%**. W sąsiednim MPZP parametry wzajemnie się domykają (wysokość i liczba kondygnacji ograniczają intensywność); w projekcie 71SW takiej blokady brak.

Całą uchwałę 661/2018 wraz z oboma rozstrzygnięciami podpisał Przewodniczący Rady Miejskiej Rumi Ariel Sinicki. Nie jest więc tak, że mieszkańcy wymyślają nowy postulat. Wnosimy o zastosowanie standardu, który Miasto samo ustanowiło dla tego samego pasa.

III. Dlaczego potrzebne są trzy środki, a nie sama zmiana strefy

Trzeba uczciwie powiedzieć, czego plan ogólny dokonać **nie może**. Plan ogólny operuje **profilem funkcjonalnym strefy**, a nie szczegółowym przeznaczeniem terenu — nie potrafi wykluczyć z danej strefy konkretnej funkcji (gastronomii, rozrywki) ani ustalić zasad parkowania. To materia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Co więcej, w samym projekcie planu ogólnego Rumi profil funkcjonalny obejmuje **„teren usług” zarówno w strefie 71SW, jak i w sąsiedniej strefie 12SJ**. Oznacza to, że zmiana strefy z SW na SJ:

- **obniża dopuszczalną skalę zabudowy** (z 16 m / 60% / 3,0 do 10 m / 40% / 1,2) i sprowadza ją do charakteru jednorodzinnego — co jest istotne i potrzebne;
- **ale nie wyklucza usług, w tym gastronomii** — ponieważ „teren usług” mieści się w profilu obu stref.

Zgodnie z art. 54 ust. 2 pkt 1 lit. a w zw. z art. 64 ust. 1 upzp przyszła decyzja WZ musi dotyczyć „funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu mieszczącej się w profilu funkcjonalnym strefy planistycznej”. Skoro „teren usług” jest w profilu zarówno SW, jak i SJ, to **kontrola funkcji na poziomie planu ogólnego możliwa jest tylko jednym narzędziem: wyłączeniem terenu z obszaru uzupełnienia zabudowy**. Bez tego obszaru wydanie WZ jest niedopuszczalne (art. 61 ust. 1 pkt 1a upzp) — i to jest realna tarcza przed decyzją typu WZ 43/2025 do czasu uchwalenia MPZP.

Dlatego nasze żądanie jest złożone i wewnętrznie spójne:

- **strefa SJ** ogranicza skalę i przywraca charakter jednorodzinny;
- **wyłączenie z obszaru uzupełnienia zabudowy** blokuje wydawanie WZ dla funkcji konfliktowej;
- **MPZP wzorowany na 661/2018** trwale rozstrzyga funkcję, rozrywkę i parking.

Gdyby plan ogólny potrafił wykluczyć gastronomię i rozrywkę przez sam wybór strefy, wystarczyłaby zmiana strefy. Skoro nie potrafi — bo „teren usług” pozostaje w profilu także strefy jednorodzinnej — konieczne są wszystkie trzy środki. Mieszkańcy nie żądają przy tym wyłączenia wszelkich usług; domagają się usług nieuciążliwych, podporządkowanych funkcji mieszkaniowej, co do zasady w parterach — czyli dokładnie tego, co Miasto zapisało w uchwale 661/2018.

IV. Standard z 2018 r. jako zasada, której nie da się odrzucić

Gdyby Rada nie zdecydowała się na strefę SJ, minimalnym i niedefensywnym wariantem jest przyjęcie dla działek 320/2-322/2 standardu **nie gorszego niż uchwała 661/2018**:

1. maksymalna wysokość zabudowy do kalenicy: **12 m** (min. 9 m, maks. 4 kondygnacje);
2. powierzchnia zabudowy: nie większa niż **50%**;
3. intensywność zabudowy: maksymalnie **2,5** wg karty, a realnie ok. **2,0** (wiąże ją 50% zabudowy i 4 kondygnacje);
4. usługi wyłącznie **nieuciążliwe, niezakłócające funkcji mieszkaniowej, z wykluczeniem rozrywki** (do ustalenia w MPZP);
5. parking — w tym dla gastronomii — **w granicach działek własnych** (do ustalenia w MPZP);
6. **wyłączenie pasa z obszaru uzupełnienia zabudowy (100UZ)** do czasu uchwalenia MPZP.

Nie istnieje racjonalne uzasadnienie, aby teren bardziej mieszkaniowy i pozbawiony planu miejscowego otrzymał parametry **wyższe** i ochronę **słabszą** niż teren sąsiedni, który Miasto samo objęło MPZP i dla którego samo odrzuciło podniesienie wysokości. Każdy parametr słabszy niż własna, podpisana uchwała Miasta wymaga indywidualnego, jawnego uzasadnienia przed głosowaniem.

V. Orzecznictwo NSA: WZ nie kształtuje nowego ładu, a plomba w jednolitym obszarze narusza ład

Zgodnie z utrwalonym orzecznictwem podstawowym instrumentem kształtowania ładu przestrzennego jest miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, a decyzja o warunkach zabudowy ma charakter wyjątkowy i ma respektować zastany ład, a nie tworzyć nowy.

Naczelny Sąd Administracyjny w wyroku z 18 września 2019 r., sygn. **II OSK 2638/17**, wskazał:

„Kształtowanie nowego ładu urbanistycznego dla określonego obszaru gminy winno następować w drodze uchwalenia planu miejscowego. Przepisów art. 59 ust. 1 u.p.z.p. i art. 61 ust. 1 pkt 1 u.p.z.p. nie można odczytywać w oderwaniu od zasad kształtowania i prowadzenia polityki przestrzennej (...).”

Wyrok NSA z 9 grudnia 2021 r., sygn. **II OSK 583/21**, potwierdza, że wprowadzenie funkcji usługowej tam, gdzie dotychczas nie występowała w danym charakterze i skali, może oznaczać faktyczne wprowadzenie nowej funkcji, a nie zwykłe uzupełnienie zabudowy.

Najbliższy omawianemu stanowi faktycznemu jest wyrok NSA z 3 marca 2008 r., sygn. **II OSK 134/07**, dotyczący **sali weselnej**: Sąd utrzymał odmowę warunków zabudowy, wskazując, że zabudowa mieszkaniowa „z usługami w parterze **bez wskazania, jakiego rodzaju są to usługi**” nie pozwala ocenić kontynuacji funkcji, a do **usług uciążliwych „niewątpliwie zaliczyć należy usługi związane z obsługą przyjęć weselnych”**.

Lokal realizowany na działce 321/2 — wedle własnych zapowiedzi: z muzyką na żywo, saksofonem przy kolacji, alkoholem i „długimi wieczorami przy winie” — jest funkcjonalnie taką samą **gastronomią o charakterze rozrywkowo-przyjęciowym** (lokałem z **obsługą przyjęć**). Od „sali weselnej” różni go sama nazwa, a nie zespół cech, które NSA uznał za źródło uciążliwości: oprawa muzyczna, alkohol, wieczorne funkcjonowanie i obsługa licznych gości.

Tej logiki nie omija argument, że „w pasie są już usługi”: jak wskazał WSA w Poznaniu (sygn. **IV SA/Po 838/15**), „**nie jest prawidłowym (...) stawianie znaku równości pomiędzy dwoma rodzajami działalności usługowej tylko na tej podstawie, że można (...) określić je jako »usługi«**”, a NSA (sygn. **II OSK 756/16**) — że o

kontynuacji rozstrzyga funkcja **dominująca**, bo „**pojedyncze obiekty (...) nie zmieniają dotychczasowego zagospodarowania terenu**”. Drobne usługi nieuciążliwe w parterach budynków mieszkalnych nie czynią więc z samodzielnej restauracji na ok. 100 osób — z muzyką na żywo i obsługą przyjęć — kontynuacji funkcji pasa. Pełną linię orzeczniczą wraz z odróżnieniem orzeczeń przeciwnych zawiera **załącznik (Linia orzecznicza)**.

Najświeższe orzecznictwo jest dla niniejszej sprawy szczególnie trafne, ponieważ dotyczy wprost **zabudowy plombowej** — czyli dokładnie tego mechanizmu, który w planie ogólnym realizuje obszar uzupełnienia zabudowy. W wyroku z **29 maja 2025 r., sygn. II OSK 2350/24**, Naczelny Sąd Administracyjny wskazał, że nawet zabudowa wprowadzana jako „zabudowa plombowa na terenie jednolicie dotychczas zagospodarowanym” może „godzić w ład przestrzenny”, gdyż „nie tworzy (...) harmonijnej całości z otoczeniem” — i to **mimo że abstrakcyjnie dana funkcja jest dopuszczalna** (sprawa dotyczyła zabudowy wielorodzinnej wprowadzanej w obszar jednorodzinny). NSA podkreślił przy tym, że takie ograniczenie nie narusza istoty prawa własności, bo inwestor zachowuje prawo do zabudowy zgodnej z charakterem otoczenia.

Jest to argument **a fortiori**. Skoro nawet zabudowa wielorodzinna — wciąż mieszkaniowa — może naruszać ład przestrzenny jako plomba w jednolitym kwartale jednorodzinny, to tym bardziej narusza go **samodzielna restauracja na ok. 100 osób**, z muzyką na żywo, alkoholem, piecem opalonym drewnem i grillowaniem na zewnątrz, wprowadzona na działkę 321/2 w jednolicie mieszkaniowym pasie po SW stronie ul. Dąbrowskiego. Objęcie tego pasa obszarem uzupełnienia zabudowy i otwarcie go na profil usługowy 71SW jest planistycznym powtórzeniem dokładnie tego błędu, przed którym przestrzega NSA — z tą różnicą, że tu skala odstępstwa od charakteru otoczenia jest znacznie większa.

To orzecznictwo zbiega się z tym, co Miasto **samo ustaliło** w 2018 r.: na tym pasie nie ma zabudowy ponad 12 m, a rozrywki nie dopuszcza się w usługach nieuciążliwych.

VI. Plan ogólny nie może stać się furtką do WZ przed uchwaleniem MPZP

Mieszkańcom od 2024 r. odpowiadano, że właściwym instrumentem ochrony będzie MPZP, ale najpierw musi zostać uchwalony plan ogólny. Jeżeli jednak plan ogólny utrzyma ten pas w obszarze uzupełnienia zabudowy, to **przed** uchwaleniem MPZP powstanie okno dla decyzji WZ — a jak wykazano w części III, ani strefa SW, ani strefa SJ nie wykluczają w profilu usług, w tym gastronomii. Wówczas szczegóły, które miały zostać rozstrzygnięte w planie miejscowym, zostaną przesądzone decyzją indywidualną — co byłoby obejściem sensu planowania miejscowego.

Nie można jednocześnie mówić mieszkańcom, że gastronomię, hałas, parking i rozrywkę rozstrzygnie przyszły MPZP, a zarazem pozostawić teren w układzie planu ogólnego, który pozwoli wcześniej wydać WZ dla funkcji konfliktowej. Dlatego — niezależnie od wyboru między strefą SJ a standardem z 2018 r. — wnosimy o **wyłączenie pasa z obszaru uzupełnienia zabudowy** do czasu uchwalenia MPZP. Plan ogólny wyznacza obszary uzupełnienia zabudowy, a gmina dysponuje kompetencją, by tego pasa nim nie obejmować.

VII. Ryzyko już się zmaterializowało

Obawy mieszkańców nie są hipotetyczne. 31 grudnia 2025 r. Burmistrz wydał dla działki 321/2 decyzję **WZ 43/2025** — dla samodzielnej gastronomii, z parkowaniem poza działką, w pasie ul. Dąbrowskiego; roboty prowadzono bez pozwolenia i bez zgłoszenia (Starostwo Powiatowe w Wejherowie, 31 marca 2026 r.). Decyzję zaskarżono do SKO w Gdańsku (wniosek o stwierdzenie nieważności i wstrzymanie wykonania, 23 kwietnia 2026 r.).

Skala faktyczna jest przy tym większa niż dopuszczona. WZ 43/2025 dopuszczała powierzchnię zabudowy ok. **29%** działki (ok. **147 m²**); według pomiarów mieszkańców realizowany obiekt ma ok. **14 m × 17 m ≈ 238 m²** — czyli o ok. **60% więcej**, niż zezwoliła sama decyzja. Ma to wymiar prawny. Legalizacja samowoli budowlanej (art. 48 i nast. Prawa budowlanego) wymaga wykazania zgodności obiektu z **miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego**, a w razie jego braku — z **ostateczną decyzją o warunkach zabudowy**. Sam plan ogólny nie jest wprawdzie bezpośrednim wzorcem legalizacji, działa jednak **pośrednio**: strefa 71SW (16 m / 60% / 3,0) wraz z objęciem pasa obszarem uzupełnienia zabudowy umożliwia wydanie **kolejnej decyzji WZ** dla obiektu w obecnej, większej skali — a taka decyzja WZ stałaby się dopiero podstawą legalizacji robót dziś kwestionowanych. Uchwalenie planu w tym kształcie otwiera więc drogę do legalizacji samowoli przez przyszłą WZ, zanim organy nadzoru budowlanego i SKO zweryfikują jej status. Plan ogólny nie powinien stać się początkiem takiej drogi. Szczegółową analizę parametryczną, schemat zabudowy i bilans parkingowy zawiera **Aneks techniczny** (załącznik).

Charakter planowanej działalności nie jest domysłem mieszkańców — wynika z publicznych zapowiedzi samego inwestora. Obiekt realizowany na działce 321/2 (adres: ul. Dąbrowskiego 34) był reklamowany w mediach społecznościowych pod nazwą „U Włocha na chacie” jako — cytując treść zapowiedzi:

- **„Lokal dla około 100 osób”;**
- **„Włoska muzyka na żywo”** oraz **„Saksofon przy kolacji”** — a więc element rozrywkowy, dokładnie ten, który Miasto wykluczyło z usług nieuciążliwych w uchwale 661/2018;
- **„Długie wieczory przy winie”** — czyli sprzedaż i podawanie alkoholu oraz funkcjonowanie wieczorne, przy zabudowie mieszkaniowej;
- **„pizza w piecu opalonym drewnem”** — czyli emisja dymu i zapachów z paleniska na drewno;
- **„Latem: grillujemy owoce morza na świeżym powietrzu”** — czyli użytkowanie zewnętrzne, ogródek, dodatkowy hałas, zapachy i dym poza budynkiem.

Tak opisana funkcja — samodzielna restauracja na ok. 100 osób, z muzyką na żywo, alkoholem, piecem opalonym drewnem i grillowaniem na zewnątrz, a więc funkcjonalnie **lokal z obsługą przyjęć o charakterze rozrywkowo-przyjęciowym** — to nie jest „usługa nieuciążliwa, niezakłócająca funkcji mieszkaniowej” w rozumieniu definicji, którą Miasto przyjęło dla sąsiedniego terenu. To jest dokładnie ten typ działalności, której skutki — hałas, muzyka, dym, zapachy, ruch i parkowanie klientów, dostawy, odpady, funkcjonowanie wieczorne — przenoszą się poza działkę inwestora, na domy i ogrody sąsiadów.

Nie są to obawy abstrakcyjne. Mieszkańcy mają **wieloletnie doświadczenia z uciążliwościami lokalu Disco Shot’s po przeciwnej stronie ul. Dąbrowskiego** — z nocnym hałasem, muzyką i zakłóceniami porządku, na które kolejne pisma mieszkańców do władz miasta i powiatu nie przyniosły skutecznej reakcji. Miasto ten problem zna. Wie też, że reakcja po uruchomieniu lokalu jest spóźniona, przewlekła i mało skuteczna. Dlatego ochrona musi być **wpisana w planowanie przestrzenne, a nie obiecywana po fakcie**. Dopuszczenie drugiego ogniska wieczornej gastronomii z alkoholem i muzyką na tym samym odcinku ulicy oznacza sumowanie uciążliwości.

VIII. Miasto znało problem od 2023 r. i samo uznało go za zasadny

Sprzeciw mieszkańców nie powstał po wydaniu WZ 43/2025. Już **17 października 2023 r.** mieszkańcy złożyli do Burmistrza wnioszek o sporządzenie MPZP dla rejonu ul. Łódzkiej i ulic przyległych, w którym **wprost wskazali model ochronny** dla tego obszaru:

- zabudowa niska **do 10 m**, mieszkaniowa jednorodzinna;
- funkcja usługowa **wyłącznie** na działkach przylegających do ul. Dąbrowskiego;
- **wyłączenie usług uciążliwych** (np. warsztatów samochodowych) oraz **usług nocnych typu dyskoteki lub kluby nocne**;
- maksymalna wysokość zabudowy przy ul. Dąbrowskiego **na poziomie istniejących sąsiednich budynków**.

Pismem z **29 sierpnia 2024 r.**, znak **RPP.6720.42.2024.MW**, Burmistrz Miasta Rumi **rozpatrzył ten wniosek pozytywnie** i zapowiedział przystąpienie do MPZP — zastrzegając jedynie, że nastąpi to po uchwaleniu planu ogólnego, do którego sporządzenia obliguje gminę zmiana ustawy.

Ma to dziś podwójne znaczenie.

Po pierwsze, model, którego mieszkańcy żądali w 2023 r. — „do 10 m, jednorodzinna, bez usług nocnych” — to **niemal dokładnie profil strefy SJ** (sąsiednia strefa 12SJ ma wysokość 10 m), a nie profil 71SW (16 m, samodzielne usługi). Żądanie zgłoszone dziś w konsultacjach planu ogólnego jest więc tożsame z tym, co Miasto **samo uznało za zasadne** już w 2024 r. Co więcej, wyłączenia, których mieszkańcy domagali się w 2023 r. — usług nocnych typu dyskoteki i kluby — okazały się prorocze: dziś po przeciwnej stronie ulicy działa Disco Shot's, a na działce 321/2 powstaje lokal z muzyką na żywo i alkoholem (część VII).

Po drugie, skoro mieszkańcom wskazano, że właściwa ochrona nastąpi przez MPZP **po** planie ogólnym, to plan ogólny nie może w międzyczasie — utrzymując pas w obszarze uzupełnienia zabudowy z parametrami 16 m / 60% / 3,0 — otworzyć drogi do kolejnych decyzji WZ, które tę ochronę wyprzedzą i pozbawiają ją sensu. Inaczej mieszkańcy usłyszą później, że funkcję i skalę przewidział plan ogólny, a obiecany MPZP stanie się aktem spóźnionym. Plan ogólny ma być **etapem prowadzącym do ochronnego MPZP, a nie mechanizmem otwarcia terenu na profil 71SW**.

IX. Brak raportu z konsultacji przed głosowaniem — ryzyko istotnej wady trybu

Zgodnie z **art. 8k ust. 2 upzp** przed przedstawieniem Radzie projektu aktu planowania przestrzennego opracowuje się raport podsumowujący przebieg konsultacji społecznych, zawierający wykaz zgłoszonych uwag wraz z propozycją ich rozpatrzenia i uzasadnieniem.

Rada nie powinna głosować nad planem ogólnym bez wiedzy:

- jakie uwagi mieszkańcy złożyli do strefy 71SW;
- czy uwagi z 29 kwietnia 2026 r. (żądanie strefy SJ) zostały rozpatrzone i z jakim uzasadnieniem;
- czy projekt po konsultacjach został zmieniony;
- czy radni znają porównanie 71SW z własną uchwałą Miasta nr 661/2018;
- czy radni znają skutki WZ 43/2025 dla działki 321/2.

Po reformie z 2023 r. **art. 28 ust. 1 upzp** (w brzmieniu obowiązującym — tj. Dz. U. z 2026 r. poz. 538) **wymienia plan ogólny wprost**:

- „Istotne naruszenie zasad sporządzania planu ogólnego lub planu miejscowego, istotne naruszenie trybu ich sporządzania, a także naruszenie właściwości organów w tym zakresie, powodują nieważność uchwały rady gminy w całości lub części.”

Pominięcie raportu z konsultacji (art. 8k ust. 2 upzp) przed przedstawieniem Radzie projektu planu ogólnego jest wadą trybu mieszczącą się dokładnie w hipotezie tego przepisu. Jest to zatem właściwa — po reformie — podstawa stwierdzenia nieważności uchwały w sprawie planu ogólnego, w całości albo w części dotyczącej działek 320/2–322/2.

X. Naruszenie interesu prawnego mieszkańców

Właściciele nieruchomości mieszkaniowych mają interes prawny w ochronie sposobu korzystania z domów i ogrodów. Interes ten wynika nie z emocji, lecz z prawa własności, z przepisów o planowaniu przestrzennym, z zasady ładu przestrzennego oraz z obowiązku wyważenia interesu publicznego i prywatnego.

Strefa 71SW w tej części, wraz z objęciem pasa obszarem uzupełnienia zabudowy:

- obniża ochronę funkcji mieszkaniowej, a wzmacnia samodzielną funkcję usługową;
- tworzy planistyczną podstawę dla działalności konfliktowej (gastronomia z alkoholem, muzyką, dymem i użytkowaniem zewnętrznym) bezpośrednio przy domach jednorodzinnych;
- może pogorszyć możliwość korzystania z nieruchomości sąsiednich oraz obniżyć ich bezpieczeństwo, komfort i wartość;
- przerzuca koszty jednej inwestycji na mieszkańców całego kwartału (parkowanie, hałas, ruch, odpady).

Po stronie publicznej nie wskazano natomiast żadnego konkretnego interesu, który wymagałby takiej zmiany. Nie wykazano braku usług w tej części miasta, potrzeby samodzielnej gastronomii przy domach, ani zdolności obsługi parkingowej, ani tego, że parametry 16 m, 60% i 3,0 odpowiadają tej stronie ulicy. Jeżeli organ proponuje tak istotne zwiększenie parametrów i otwarcie funkcji usługowej, powinien wykazać uzasadniający to interes publiczny. Bez tego wzrost parametrów staje się celem samym w sobie, a po stronie mieszkańców pozostaje oczywista i wymierna dolegliwość.

XI. Wezwanie do Radnych

Wzywamy Radnych, aby przed głosowaniem zażądali od Burmistrza i projektanta odpowiedzi na następujące pytania:

1. Co zmieniło się w charakterze tego pasa ul. Dąbrowskiego między 2018 a 2026 r., że uzasadnia podniesienie wysokości z odrzuconych wówczas 15 m do 16 m?
2. Dlaczego rozrywka, wykluczona w 2018 r. na wniosek mieszkańców (uchw. 661/2018), miałaby być dziś dopuszczalna na tym samym pasie — skoro inwestor publicznie zapowiada muzykę na żywo i saksofon przy kolacji?
3. Dlaczego parking, który w 2018 r. związano z działką własną, w WZ 43/2025 przerzucono na pas drogowy ul. Dąbrowskiego — i kto to zaakceptował?
4. Dlaczego teren bardziej mieszkaniowy i bez MPZP ma otrzymać parametry wyższe niż sąsiedni teren objęty planem (12 m, 50%, intensywność realnie ok. 2,0)?
5. Skoro „teren usług” mieści się w profilu funkcjonalnym zarówno strefy SW, jak i strefy SJ, to w jaki sposób plan ogólny zabezpiecza mieszkańców przed wydaniem

WZ dla samodzielnej gastronomii lub rozrywki przed uchwaleniem MPZP, jeżeli teren pozostanie w obszarze uzupełnienia zabudowy?

6. Czy gmina rozważyła wyłączenie tego pasa z obszaru uzupełnienia zabudowy do czasu uchwalenia MPZP?
7. Czy Rada otrzymała raport z konsultacji, wykaz uwag i uzasadnienie ich rozpatrzenia w zakresie strefy 71SW?

Wzywamy Radnych, aby nie głosowali za planem w obecnym brzmieniu w części obejmującej pas mieszkaniowy przy ul. Dąbrowskiego (w szczególności działki 320/2, 321/2 i 322/2 obr. 17).

Jeżeli plan ogólny zostanie uchwalony bez tej korekty, mieszkańcy skierują sprawę do Wojewody Pomorskiego w trybie nadzoru nad uchwałą (art. 28 upzp), a następnie podejmą dalsze działania w postępowaniu sądowoadministracyjnym oraz w postępowaniach dotyczących WZ 43/2025 i robót na działce 321/2.

XII. Wniosek końcowy

Wnosimy o:

1. włączenie niniejszego pisma do akt procedury planu ogólnego;
2. przekazanie pisma wszystkim radnym przed posiedzeniem komisji i sesją;
3. nieprzedstawianie planu ogólnego do głosowania bez raportu z konsultacji i wykazu uwag;
4. włączenie **pasa mieszkaniowego przy ul. Dąbrowskiego** (w szczególności dz. 320/2–322/2 obr. 17) do strefy **SJ** (jak sąsiednia strefa 12SJ);
5. **wyłączenie tego pasa z obszaru uzupełnienia zabudowy** do czasu uchwalenia MPZP — niezależnie od decyzji co do strefy;
6. ewentualnie, jeżeli Rada nie zdecyduje się na strefę SJ — przyjęcie dla tego pasa standardu nie gorszego niż własna uchwała Miasta nr XLVIII/661/2018 (12 m, 50%, usługi nieuciążliwe bez rozrywki, parking na działce);
7. pilne przystąpienie do sporządzenia MPZP dla pasa po SW stronie ul. Dąbrowskiego, wzorowanego na uchwale 661/2018.

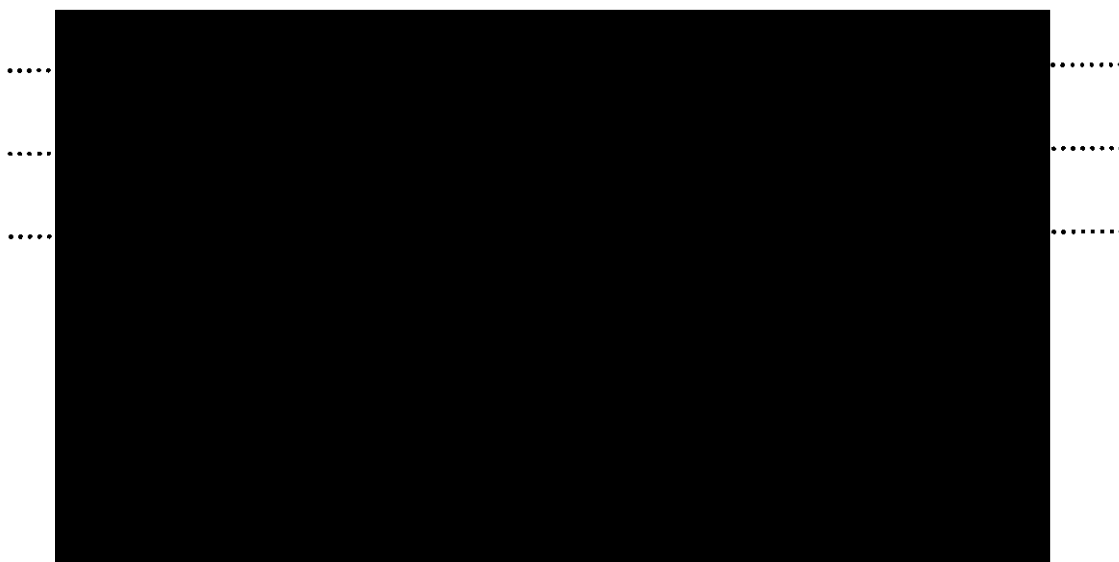
To jest korekta wąskiego, jednorodnie mieszkaniowego pasa. Nie blokuje rozwoju miasta — blokuje wyłącznie mechanizm, w którym plan ogólny otwiera furtkę do WZ, a obiecany plan miejscowy przychodzi za późno.

Załączniki

1. Tabela porównawcza „Miasto 2018 vs projekt 2026” (wkładka jednostronicowa).
2. Uchwała Rady Miejskiej Rumi nr XLVIII/661/2018 z 28 czerwca 2018 r. (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego 2018 poz. 3162) — w szczególności § 3 pkt 4, § 4 ust. 11, § 5 (karta 1.U,MW,MN) oraz załącznik nr 2 (uwagi 2.1 i 3.4), ze stroną podpisu Przewodniczącego Rady.
3. Kopia uwag mieszkańców złożonych w konsultacjach 29 kwietnia 2026 r. (żądanie strefy SJ).
4. Kopia pisma mieszkańców z 17 października 2023 r. oraz odpowiedzi Burmistrza z 29 sierpnia 2024 r., znak RPP.6720.42.2024.MW.
5. Kopia decyzji WZ nr 43/2025 z 31 grudnia 2025 r. lub jej istotne fragmenty.
6. Kopia odpowiedzi Starostwa Powiatowego w Wejherowie z 31 marca 2026 r.

7. **Aneks techniczny** — analiza parametryczna i bilans parkingowy działek 320/2-322/2, schemat zabudowy działki 321/2 przy parametrach 71SW oraz mapa terenu z relacją do zabudowy mieszkaniowej i sąsiedniego MPZP.
8. Zrzuty i transkrypcja publicznej zapowiedzi inwestora w mediach społecznościowych (profil „U Włocha na chacie”, ul. Dąbrowskiego 34) — dokumentujące skalę lokalu (ok. 100 osób), muzykę na żywo i saksofon, podawanie alkoholu, piec opalany drewnem oraz grillowanie na świeżym powietrzu (powołane w pkt VII).
9. **Linia orzecznicza** — zestawienie wyroków NSA i WSA (m.in. II OSK 134/07 — sala weselna, II OSK 583/21, II OSK 2638/17, II OSK 756/16, IV SA/Po 838/15, II OSK 2350/24) na temat tego, że samodzielna gastronomia o cechach przyjęć/rozrywki jest usługą uciążliwą i nie stanowi kontynuacji funkcji zabudowy mieszkaniowej (powołane w pkt V).

Podpisy



Załącznik nr 1

Tabela porównawcza „Miasto 2018 vs projekt 2026”

Miasto vs Miasto: ten sam pas ul. Dąbrowskiego, dwa przeciwne rozstrzygnięcia

Materiał dla radnych Rady Miejskiej Rumi przed głosowaniem nad planem ogólnym — strefa 71SW (dz. 320/2, 321/2, 322/2 obr. 17)

W 2018 r. Rada Miejska Rumi, rozpatrując uwagi mieszkańców, przyjęła dla bezpośrednio sąsiedniego terenu **1.U,MW,MN** (uchwała nr **XLVIII/661/2018 z 28 czerwca 2018 r.**, Dz. Urz. Woj. Pom. 2018 poz. 3162) standard chroniący funkcję mieszkaniową. Projekt planu ogólnego (strefa 71SW) i wydana już decyzja WZ 43/2025 idą **dokładnie w przeciwną stronę** — na tym samym pasie ul. Dąbrowskiego.

Kwestia	Miasto w 2018 r. — uchw. 661/2018 (teren 1.U,MW,MN)	Projekt POG 2026 (71SW) / WZ 43/2025
Wysokość zabudowy	maks. 12 m (uwagę o podniesienie do 15 m odrzucono)	16 m
Powierzchnia zabudowy	maks. 50%	60%
Intensywność zabudowy	w karcie 2,5, realnie ≈ 2,0 (ścina ją 50% zabudowy + 4 kondygnacje / 12 m)	3,0 (w pełni osiągalna przy 60% i 16 m)
Funkcja rozrywkowa	wykluczona z usług nieuciążliwych (na wniosek mieszkańców — uwzględniony)	profil SW dopuszcza usługi bez wyłączenia; WZ 43/2025 = samodzielna gastronomia dla ok. 100 osób, z muzyką na żywo i saksofonem, alkoholem („długie wieczory przy winie”), ogródkiem i grillowaniem na zewnątrz , piecem opalonym drewnem
Charakter usług	wyłącznie nieuciążliwe, niezakłócające funkcji mieszkaniowej , co do zasady w parterach	brak takiego ograniczenia w planie ogólnym
Parking	„w obróbie działek własnych ”; gastronomia 2 mp / 10 miejsc konsumpcyjnych	WZ 43/2025 dopuściła parkowanie poza działką , w pasie ul. Dąbrowskiego (WID bez uwag). Realizowana inwestycja powoduje przetrzucenie około 25-30 miejsc parkingowych na ulice miasta (goście + ~5 do 10 obsługa plus rotacje)
Dach	dwuspadowy lub wielospadowy (30°–45°)	płaski (WZ 43/2025)

Dwa cytaty, które rozstrzygają

Wysokość — Rada odmówiła w 2018 r. podniesienia zabudowy do 15 m, uzasadniając (załącznik nr 2 do uchwały, uwaga 2.1):

„Na analizowanej strefie nie występują obiekty o wys. 15 m, utrzymuje się wysokość zabudowy do 12 m.”

Rozrywka — Rada uwzględniła uwagę mieszkańców o wyeliminowanie rozrywki (uwaga 3.4):

„Wprowadzono uszczegółowienie definicji usług nieuciążliwych, niezakłócających funkcji mieszkaniowej — wykluczono obiekty kultu religijnego, kultury i rozrywki.”

Definicja usług nieuciążliwych (§ 3 pkt 4 uchwały 661/2018) — to usługi „niepowodujące przekroczenia parametrów dopuszczalnego poziomu szkodliwych lub uciążliwych oddziaływań na środowisko”, których funkcjonowanie m.in.:

„(...) nie powoduje uciążliwości wychodzących poza teren nieruchomości i w żaden inny oczywisty sposób nie pogarsza warunków użytkowania terenów sąsiednich np. przez: emisję nieprzyjemnych zapachów, dymów, hałasów, składowanie odpadów na otwartej przestrzeni, powodowanie nadmiernego ruchu lub postoju pojazdów utrudniających dostęp do budynków

mieszkalnych, powodowanie uciążliwego naruszania części wspólnych nieruchomości przez klientów usług, zakłócania ciszy nocnej itp.”

„Funkcje wykluczone z definicji usług nieuciążliwych — obiekty kultu religijnego, kultury i rozrywki.”

Restauracja na ok. 100 osób, z muzyką na żywo, saksofonem, alkoholem, ogródkiem i piecem opalającym drewnem, jest **dokładnym przeciwieństwem** tej definicji — generuje hałas, dymy, zapachy, ruch i postój pojazdów oraz wieczorne funkcjonowanie wykraczające poza działkę.

Intensywność — w sąsiednim planie wartość 2,5 jest nieosiągalna (wiąże ją 50% zabudowy i 4 kondygnacje / 12 m), więc realnie $\approx 2,0$. W 71SW parametr 3,0 jest w pełni osiągalny (60% przy 16 m). Na działce $\sim 500 \text{ m}^2$: $\approx 1000 \text{ m}^2$ vs $\approx 1500 \text{ m}^2$ — **o połowę więcej masy zabudowy**.

Oba rozstrzygnięcia oraz całą uchwałę podpisał Przewodniczący Rady Miejskiej Rumi Ariel Sinicki.

Pytanie do Rady

Co zmieniło się w **charakterze tego miejsca** między 2018 a 2026 r., że uzasadnia: podniesienie wysokości z **12 do 16 m (odmówiono wówczas 15m)**, dopuszczenie **rozrywki** i samodzielnej gastronomii, które w 2018 r. wykluczono na wniosek mieszkańców, oraz przerzucenie **parkingu poza działkę** (WZ 43/2025), gdy w 2018 r. związano go z terenem własnym?

Jeżeli odpowiedzi nie ma, plan ogólny dla działek 320/2–322/2 powinien przyjąć standard **nie gorszy niż uchwała 661/2018** — albo, zgodnie z uwagami mieszkańców, włączyć ten pas do strefy **SJ**. Korekta powinna objąć cały, jednorodnie mieszkaniowy pas po SW stronie ul. Dąbrowskiego; jej pilność wyznacza działka 321/2, na której roboty prowadzono **bez pozwolenia i bez zgłoszenia** (potwierdzenie Starostwa Powiatowego w Wejherowie z 31 marca 2026 r.).

Załącznik nr 2

**Uchwała Rady Miejskiej Rumi nr XLVIII/661/2018 z 28.06.2018
r.**

(MPZP, Dz. Urz. Woj. Pom. 2018 poz. 3162)

wyciąg stron istotnych

str. 1-6 (§1-§5, w tym §3 pkt 4, §4 ust. 11, karta 1.U,MW,MN), str. 12 (podpis Przewodniczącego), str. 14-15 (zał. nr 2 — uwagi 2.1 i 3.4), str. 21 (podpis). Pełny tekst aktu: Dz. Urz. Woj. Pom. 2018 poz. 3162.



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA POMORSKIEGO

Gdańsk, dnia piątek, 3 sierpnia 2018 r.

Poz. 3162

Elektronicznie podpisany przez:

Jacek Zbigniew Karpiński

Data: 03.08.2018 12:11:51



UCHWAŁA NR XLVIII/661/2018 RADY MIEJSKIEJ RUMI

z dnia 28 czerwca 2018 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Rumi w rejonie ulicy Krakowskiej.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1 ustawy z 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2018 r., poz. 994 ze zm.) oraz art. 20 i art. 15 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 poz. 1073 ze zm.) Rada Miejska Rumi uchwala, co następuje:

Rozdział 1. Przepisy ogólne

§ 1. 1. Zgodnie z uchwałą nr XLII/556/2017 Rady Miejskiej Rumi z dnia 14 grudnia 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w Rumi, w rejonie ulicy Krakowskiej, po stwierdzeniu, że nie zostały naruszone ustalenia obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Rumi, uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, dla obszaru położonego w Rumi w rejonie ulicy Krakowskiej, zwany dalej planem.

2. Plan, o którym mowa w art. 1 zawiera część tekstową zwaną dalej "tekstem planu" i część graficzną zwaną „rysunkiem planu”.

3. 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.

4. Obszar planu określono na załączniku nr 1 do uchwały. Plan obejmuje obszar o powierzchni 1,96 ha, którego granice przebiegają:

- 1) od północnego-wschodu – ulicą Dąbrowskiego;
- 2) od południowego-wschodu – granicą z działkami 254/4, 254/3, 253/2 obręb 17;
- 3) od południowego-zachodu – ulicą Świętojańską;
- 4) od północnego-zachodu – ulicą Lubelską włącznie.

Rozdział 2.

Ustalenia ogólne dotyczące całego obszaru objętego planem

§ 2. 1. Ustala się podział obszaru objętego planem na 7 terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi o różnych sposobach użytkowania i zagospodarowania zgodnie z rysunkiem planu, oznaczonych symbolami cyfrowymi i literowymi, gdzie cyfra oznacza kolejny numer terenu, a litery przeznaczenie terenu wg następującej klasyfikacji:

- 1) MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem urządzeń elektroenergetycznych - stacji transformatorowej.
- 2) MN,U – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami, tereny zabudowy usługowej;
- 3) MW,U – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami w parterach budynków;
- 4) U,MW – tereny zabudowy usługowej, tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami lokalizowanymi, co najmniej w parterach budynków;
- 5) U,MW,MN – tereny zabudowy usługowej, tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami lokalizowanymi co najmniej w parterach budynków od strony ul. Dąbrowskiego, tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami lokalizowanymi co najmniej w parterach budynków od strony ul. Dąbrowskiego;
- 6) KDD – tereny dróg publicznych klasy dojazdowej.

2. Na terenach zabudowy mieszkaniowej, mieszkaniowej z usługami i usługowej dopuszcza się usługi nieuciążliwe, niezakłócające funkcji mieszkaniowej oraz usługi handlu o powierzchni sprzedaży do 400 m², o ile zapisy w kartach poszczególnych terenów nie stanowią inaczej.

3. Na rysunku planu, następujące oznaczenia graficzne są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) ściśle określone linie zabudowy;
- 5) wymiary w metrach.

4. Istniejący w dniu wejścia w życie uchwały sposób zagospodarowania terenu oraz użytkowania budynków lub ich części, w tym ich parametry, powstałych na podstawie decyzji administracyjnych, uznaje się za zgodny z planem.

5. Ustala się stawkę procentową służącą do naliczania opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 30%.

§ 3. Wyjaśnienie pojęć użytych w uchwale:

- 1) **teren** – obszar o określonych zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, którego przeznaczenie zostało sklasyfikowane w §2 oraz ustalone w kartach terenów i oznaczone symbolem literowym na rysunku planu, przeznaczony także pod drogi, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) **kształt dachu** – kształt głównych połaci dachowych może być: płaski, dwu- lub wielospadowy zgodnie z ustaleniami dla poszczególnych terenów; w dachach dwu- lub wielospadowych dopuszcza się okna dachowe i lukarny tego samego rodzaju; nie dotyczy to przekryć dachowych części dobudowanych do budynków istniejących, jeżeli powierzchnia zabudowy części dobudowanej nie przekracza 20% powierzchni zabudowy budynku istniejącego;
- 3) **linie zabudowy**:

- a) **nieprzekraczalne** – linie oznaczone na rysunku planu lub/i opisane w tekście planu, których przekraczanie jest niedopuszczalne; dotyczy to lokalizacji nowych budynków oraz rozbudowy istniejących, linie określone planem nie dotyczą okapów i gzymsów wysuniętych nie więcej niż 0,5 m oraz balkonów wysuniętych nie więcej niż 1 m poza linię zabudowy; dopuszcza się wysunięcie poza linię zabudowy wejść do budynków oraz części obiektu (np. w postaci ganku, wykusza lub innej) o kubaturze nie większej niż 21 m³, jednak wysunięcie to nie może być większe niż 2 m; nieprzekraczalne linie zabudowy nie obowiązują dla części istniejącego budynku wykraczającej poza linię zabudowy, dla której dopuszcza się przebudowę i nadbudowę polegającą na podniesieniu wysokości budynku według parametrów ustalonych w planie;
- b) **ściśle określone** – linie oznaczone na rysunku planu i opisane w tekście planu, na których należy sytuować co najmniej 40% szerokości elewacji budynków nowych oraz rozbudowy istniejących; pozostałe zasady sytuowania budynków jak dla nieprzekraczalnych linii zabudowy; linie zabudowy mogą być przekroczone grubością docieplenia zewnętrznych ścian budynku;
- 4) **usługi nieuciążliwe, niezakłócające funkcji mieszkaniowej** – usługi niepowodujące przekroczenia parametrów dopuszczalnego poziomu szkodliwych lub uciążliwych oddziaływań na środowisko, których funkcjonowanie:
- a) nie powoduje przekroczenia dopuszczalnych standardów jakości środowiska, przewidzianych dla funkcji mieszkaniowej;
- b) nie jest źródłem uciążliwych lub szkodliwych odpadów, nie powoduje nieodwracalnych zmian środowiska przyrodniczego w obrębie zajmowanej działki;
- c) nie powoduje uciążliwości wychodzących poza teren nieruchomości i w żaden inny oczywisty sposób nie pogarsza warunków użytkowania terenów sąsiednich np. przez: emisję nieprzyjemnych zapachów, dymów, hałasów, składowanie odpadów na otwartej przestrzeni, powodowanie nadmiernego ruchu lub postoju pojazdów utrudniających dostęp do budynków mieszkalnych, powodowanie uciążliwego naruszania części wspólnych nieruchomości przez klientów usług, zakłócania ciszy nocnej itp.;

Funkcje wykluczone z definicji usług nieuciążliwych - obiekty kultu religijnego, kultury i rozrywki;

- 5) **wymagania parkingowe** – to wymagana minimalna liczba stanowisk postojowych, określona w niniejszej uchwale, którą należy zapewnić odpowiednio dla określonych rodzajów przeznaczenia terenów:
- a) obowiązują w każdym przypadku wyodrębnienia kolejnych lokali mieszkalnych lub usługowych;
- 6) **powierzchnia 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 do powierzchni tej działki lub wg ustaleń szczegółowych; do powierzchni zabudowy nie wlicza się:
- a) powierzchni obiektów budowlanych, ani ich części nie wystających ponad powierzchnię terenu,
- b) powierzchni elementów drugorzędnych np. schodów zewnętrznych, ramp zewnętrznych, daszków, markiz, występów dachowych, oświetlenia zewnętrznego;

§ 4. 1. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) ładu przestrzenny terenów objętych planem został określony poprzez zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania ustalone dla każdego z wydzielonych obszarów, zawarte w ustaleniach szczegółowych, w tym linie zabudowy, wielkości powierzchni zabudowy, minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej, wysokość zabudowy;
- 2) kształtowanie zabudowy w sposób zharmonizowany z otoczeniem i spójny wewnętrznie, poprzez czytelne strefowanie wysokości budynków i jednolite lub co najmniej zbliżone rozwiązania materiałowe oraz poprzez regulacje dotyczące kształtu i pokrycia dachów;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustalone dla poszczególnych terenów obejmują:
- a) intensywność zabudowy;

- b) powierzchnię zabudowy;
- c) wysokość zabudowy;
- d) powierzchnię biologicznie czynną.

2. **Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania** – na całym obszarze planu zakazuje się tymczasowego zagospodarowania i lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych wraz z instalacjami i urządzeniami technicznymi.

3. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

- 1) zagospodarowanie obszaru objętego planem powinno uwzględniać potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa, w tym dostęp do nieskażonej wody pitnej i technologicznej w warunkach specjalnych, w ilościach co najmniej minimalnych, oraz słyszalności akustycznej syreny alarmowej, włączonej do scentralizowanego radiowego systemu alarmowego dla miasta;
- 2) na obszarze objętym planem występuje infrastruktura MON, której administratorem jest Regionalne Centrum Informatyki Gdynia.

4. **Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości** – nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

5. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) obowiązuje stosowanie niskoemisyjnych źródeł ciepła;
- 2) wszelkie uciążliwości wynikające z programu inwestycji należy ograniczyć do granic działki budowlanej przy równoczesnym spełnieniu przepisów odrębnych;
- 3) inne zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów.

6. **Zasady kształtowania krajobrazu** – zasady kształtowania krajobrazu w zakresie elementów przestrzennych wpływających na walory krajobrazowe i estetyczne zostały określone w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów.

7. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie:

- 1) obszar planu położony jest w granicach:
 - a) strefy ochrony pośredniej ujęcia wód podziemnych „Rumia” – zakazy w zagospodarowaniu zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - b) Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP) nr 111 – zasady ochrony zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - c) Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP) nr 110 oraz w jego obszarze ochronnym planowanym do ustanowienia – zasady ochrony zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - d) na obszarze objętym planem występuje infrastruktura MON, której administratorem jest Regionalne Centrum Informatyki Gdynia;
- 2) na obszarze planu nie występują obszary szczególnie zagrożone powodzią, tereny zagrażające osuwaniem się mas ziemnych, tereny górnicze, tereny krajobrazów priorytetowych.

8. **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej** – w obszarze planu nie wstępują tereny i obiekty wymagające ustalenia zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

9. **Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych** – na obszarze objętym planem nie znajdują się obszary przestrzeni publicznej w rozumieniu definicji zawartej w ustawie z 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

10. Zasady rozbudowy, przebudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

1) w zakresie zaopatrzenia w wodę:

- a) tereny objęte planem należy zasilić w wodę z istniejących i nowo projektowanych wodociągów;

- b) planowane sieci wodociągowe, rozdzielcze należy lokalizować w liniach rozgraniczających dróg, poza pasem jezdni lub w wydzielonych pasach technicznych wolnych od zabudowy i trwałych nasadzeń oraz posiadających dostęp do dróg publicznych umożliwiających dojazd samochodów ciężarowych, chyba że ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów stanowią inaczej;
 - c) zapewnić przeciwpożarowe zaopatrzenie w wodę do zewnętrznego gaszenia pożaru;
- 2) w zakresie odprowadzenia ścieków sanitarnych:
- a) zakaz stosowania zbiorników bezodpływowych do gromadzenia ścieków sanitarnych;
 - b) ustala się obowiązek odprowadzenia ścieków sanitarnych z obszaru planu do istniejącej i projektowanej sieci kanalizacji sanitarnej;
- 3) w zakresie odprowadzenia wód opadowych:
- a) ustala się obowiązek odprowadzenia wód opadowych na warunkach i w uzgodnieniu z Gminą Miasta Rumi;
 - b) zmiana ukształtowania terenu dla terenów zabudowy usługowej i mieszkaniowej nie może negatywnie wpływać na stosunki wodne w terenach sąsiednich;
 - c) wody opadowe z dachów mogą być odprowadzane do powierzchniowych zbiorników retencyjnych stanowiących elementy zagospodarowania terenów rekreacyjnych w postaci stawów, sadzawek, cieków wodnych, kaskad;
 - d) dopuszcza się zagospodarowanie wód opadowych z dachów budynków na własnym terenie;
- 4) w zakresie zasilania w energię elektryczną:
- a) ustala się zasilanie energetyczne terenów objętych planem z istniejących sieci, poprzez istniejące i projektowane sieci średniego i niskiego napięcia;
 - b) dopuszcza się sytuowanie nowych stacji transformatorowych w obszarze planu, zgodnie z potrzebami inwestorów, a także w uzgodnieniu z zarządcą sieci. Szczegółowych lokalizacji w liniach rozgraniczających poszczególnych terenów nie ustala się. Dopuszcza się lokalizacje stacji bezpośrednio na granicy działki;
 - c) dopuszcza się stosowanie odnawialnych źródeł energii zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) w zakresie zasilania w ciepło i w gaz:
- a) ustala się zaopatrzenie obszaru planu w ciepło poprzez systemy zdalaczynne, systemy ogrzewania niskoemisyjnego lub bezemisyjnego;
 - b) ustala się zaopatrzenie w gaz terenów objętych planem z istniejących lub projektowanych sieci na warunkach i w uzgodnieniu z zarządcą sieci;
 - c) dopuszcza się stosowanie odnawialnych źródeł energii zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) w zakresie infrastruktury telekomunikacyjnej:
- a) tereny w obszarze planu należy podłączyć do istniejących sieci telekomunikacyjnych;
 - b) linie telekomunikacyjne podziemne z rozproszaniem w terenach przeznaczonych dla dróg. Dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej na terenach przeznaczonych pod zabudowę;
- 7) w zakresie gospodarki odpadami:
- a) w sposób zorganizowany, zgodnie z prawem lokalnym przyjętym w regulaminie o utrzymaniu czystości i porządku w gminie. Parametry zawarte w kartach terenów nie dotyczą obiektów infrastruktury technicznej.
- 11. Na obszarze planu ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:**
- 1) układ komunikacyjny wraz z jego parametrami w oparciu o ustalone w planie publiczne drogi dojazdowe - tereny oznaczone symbolem: KDD;

2) wymagania parkingowe dla ustalonego w planie przeznaczenia terenów:

- a) dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej minimum 2 stanowiska postojowe na 1 mieszkanie;
- b) dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej minimum 1,5 stanowiska postojowego na 1 mieszkanie;
- c) dla terenów zabudowy usługowej z zakresu usług handlu:
 - minimum 2 stanowiska postojowe dla samochodów osobowych na 50 m² powierzchni użytkowej usług w budynku, nie dotyczy kiosków kolportażowo-handlowych;
 - w obiektach handlowych o powierzchni użytkowej budynku powyżej 50 m² i do 100 m² powierzchni sprzedaży, minimum 3 stanowiska postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej usług w budynku;
- d) dla terenów zabudowy usługowej: biura, urzędy, poczty, banki itp.: minimum 3 stanowiska postojowe dla samochodów osobowych na 100 m² powierzchni użytkowej budynku oraz dla rowerów dla biur, urzędów minimum 1 stanowisko postojowe na 200 m² powierzchni użytkowej budynku, dla banków i poczty minimum 1 stanowisko postojowe dla rowerów na 100 m² powierzchni użytkowej usług w budynku;
- e) dla terenów zabudowy usługowej: przychodnie, gabinety lekarskie, kancelarie adwokackie itp. minimum 3 stanowiska postojowe dla samochodów osobowych na 100 m² powierzchni użytkowej usług w budynku;
- f) dla terenów zabudowy usługowej: przedszkola, świetlice minimum 3 miejsca postojowe dla samochodów osobowych na 1 oddział;
- g) dla terenów zabudowy usługowej z zakresu gastronomii 2 miejsca postojowe dla samochodów osobowych na 10 miejsc konsumpcyjnych;
- h) dla terenów zabudowy usługowej minimum 25% stanowisk postojowych z bilansu miejsc do parkowania musi być przeznaczonych dla samochodów osobowych dla osób niepełnosprawnych, które posiadają kartę parkingową;
- i) dla terenów zabudowy usługowej innej niż wymienionych w pkt 2 lit. c-h: 2 miejsca postojowe dla samochodów osobowych na 100 m² powierzchni użytkowej usług w budynku lub według indywidualnych wskaźników;

3) Wymagania parkingowe do spełnienia w obrębie działek własnych.

12. Należy zachować wymagania dotyczące ochrony interesu osób trzecich.

13. Zakaz sztucznego wynoszenia terenu poza naturalną /rzeczywistą rzędną terenu (nie dotyczy działek 275/2, 275/1, 274, 264 obręb 17).

Rozdział 3.**Przepisy szczegółowe****§ 5. USTALENIA SZCZEGÓŁOWE DLA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 1.U,MW,MN:****1. POWIERZCHNIA TERENU – 0,106 ha.**

2. PRZEZNACZENIE TERENU – teren zabudowy usługowej, teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami lokalizowanymi co najmniej w parterach budynków od strony ul. Dąbrowskiego, teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami lokalizowanymi co najmniej w parterach budynków od strony ul. Dąbrowskiego.

3. PARAMETRY I WSKAŹNIKI ORAZ ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENU:

- 1) intensywność zabudowy: minimalna 0,5, maksymalna 2,5;
- 3) powierzchnia zabudowy: nie większa niż 50%;
- 3) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniejsza niż 10%;
- 4) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu oraz:

7. ZASADY MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY SYSTEMÓW INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ – zgodnie z §4 ust. 10 niniejszej uchwały.

Rozdział 4.

Przepisy końcowe

§ 12. Na obszarze objętym niniejszą uchwałą traci moc miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Miasta Rumi dla działek nr 254/4, 255, 256, 257, 266, 267, 288, 289, 290 i fragment działek 268, 286 i 287 obr. 17 przy ul. Dąbrowskiego, Krakowskiej i Lubelskiej uchwalony uchwałą nr LV/575/98 Rady Miejskiej Rumi z dnia 18 czerwca 1998 r. (Dz.U. Woj. Gdańskiego Nr 85 z dnia 15 grudnia 1998 r., poz.433).

§ 13. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Rumi.

§ 14. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego z wyjątkiem §13, który wchodzi w życie z dniem podjęcia uchwały.

Przewodniczący
Rady Miejskiej Rumi

Ariel Sinicki

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XLVIII/661/2018

Rady Miejskiej Rumi

z dnia 28 czerwca 2018 r.

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej Rumi o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Rumi w rejonie ulicy Krakowskiej wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 20.04.2018r. do 11.05.2018r.

LP.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię lub nazwa jednostki organizacyjnej zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Burmistrza Miasta Rumi w sprawie rozpatrzenia uwagi	Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej Rumi w sprawie rozpatrzenia uwagi	Uzasadnienie rozstrzygnięcia uwagi
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	24.05.2018r.	osoby prywatne	Osoby składające uwagi wnoszą o: 1.1. zapewnienie, że ul. Lubelska nie będzie ulicą przelotową,	dz. nr 290 obr. 17 i dz. nr 266 obr. 17 oraz ul. Lubelska	§5 Karta terenu 1.U,MW,MN: Ust. 8. USTALENIA DOTYCZĄCE OBSŁUGI KOMUNIKACYJNEJ. 1) dostępność drogowa – od publicznych dróg dojazdowych 6.KDD i 7 KDD oraz dopuszczanie się od ul. Dąbrowskiego znajdującej się poza obszarem planu;	uwaga uwzględniona	uwaga uwzględniona	W projekcie planu dla ul. Lubelskiej wprowadzono zapis o zakazie połączenia z publiczną drogą ul. Dąbrowskiego (§10, karta terenu 6.KDD, ust. 7 pkt 1).
2	24.05.2018r.	osoba prywatna	osoba składająca uwagę wnosi o: 2.1. podwyższenie zabudowy do 15m na dz. nr 290 obr. 17	dz.290 obr.17	§5 Karta terenu 1.U,MW,MN ust. 4 ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY: 1) wysokość zabudowy do kalenicy lub attyki (górnej krawędzi elewacji) – maksymalna 12 m, minimalna 9 m, minimum 2 kondygnacje nadziemne, maksimum 4 kondygnacje nadziemne, dla garaży wolnostojących wysokość maksymalna 6 m;	uwaga nieuwzględniona	uwaga nieuwzględniona	Na analizowanej strefie nie występują obiekty o wys. 15m, utrzymuje się wysokość zabudowy do 12m
3	24.05.2018r.	osoby prywatne	Osoby składające uwagi wnoszą o: 3.1. korektę ilości terenów, którą określono na 8 terenów wydzielonych – obszar obejmuje 7 terenów	ustalenia ogólne dotyczące całego obszaru objętego planem	§2 ust.1 Ustala się podział obszaru objętego planem na 8 terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi o różnych sposobach użytkowania i zagospodarowania zgodnie z rysunkiem planu	uwaga uwzględniona	uwaga uwzględniona	Błąd pisarski – poprawiono
4			3.2. wykreślenie zapisu o możliwości zwiększenia pow. zabudowy o 10% dla budynków już większych niż dopuszczone planem.		§2 ust.4 „...dla istniejących budynków, przekraczających ustaloną w planie maksymalną powierzchnię zabudowy na działce, dopuszcza się możliwość zwiększenia powierzchni zabudowy o 10%”	uwaga uwzględniona	uwaga uwzględniona	Wykreślono zapis z projektu planu.
5			3.3. wyjaśnienie pojęcia stawki procentowej		§2 ust.5 „Ustala się stawkę procentową w wysokości 30%”.	uwaga uwzględniona	uwaga uwzględniona	Rozszerzono zapis o stawce procentowej: §2 ust. 5 Ustala się stawkę procentową służącą do naliczania opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości

6		3.4. wyeliminowanie dopuszczenia lokalizacji obiektów kultu religijnego, kultury i rozrywki		§3 Wyjaśnienie pojęć użytych w uchwale pkt 3. „usługi nieuciążliwe, niezakłócające funkcji mieszkaniowej”	uwaga uwzględniona	uwaga uwzględniona	w wysokości 30%. Wprowadzono uszczegółowienie definicji usług nieuciążliwych, niezakłócających funkcji mieszkaniowej – wykluczono obiekty kultu religijnego, kultury i rozrywki.
7		3.5. dotyczy zapisów odnoszących się do wymagań parkingowych: a) dopisanie do definicji wymagań parkingowych, że miejsca parkingowe wynikają z przelicznika powierzchni użytkowej budynku - utrzymanie zapisów z dotychczasowego planu miejscowego – dla zabudowy mieszkaniowej wymagane jest zapewnienie miejsc postojowych dla mieszkańców (mm. 10 miejsc postojowych/1000m2 powierzchni użytkowej i jednocześnie nie mniej niż 1,5 miejsca postojowego na 1 mieszkanie; b) wykreślenie zapisu §3 pkt 5 lit. a		§3 pkt 5 „wymagania parkingowe – to wymagana minimalna liczba stanowisk postojowych, określona w niniejszej uchwale, którą należy zapewnić odpowiednio dla określonych rodzajów przeznaczenia terenów; a) w przypadku inwestycji polegającej na zmianie sposobu użytkowania, odbudowie, rozbudowie, nadbudowie istniejących obiektów budowlanych lub ich części - dotyczą powierzchni użytkowej powyżej 100 m2;” b) obowiązują w każdym przypadku wyodrębnienia kolejnych lokali mieszkalnych §4 ust. 11 pkt 2 ppkt a) dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej minimum 2 stanowiska postojowe na 1 mieszkanie; b) dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej minimum 1,5 stanowiska postojowego na 1 mieszkanie;	uwaga w części uwzględniona	uwaga w części uwzględniona	W zapisach określających ilość miejsc parkingowych dla zabudowy mieszkaniowej pozostawiono zapisy warunkujące ilość miejsc parkingowych w zależności od ilości mieszkań. W zapisach określających ilość miejsc parkingowych dla zabudowy usługowej określono zapisy warunkujące ilość miejsc parkingowych m.in. w zależności od powierzchni użytkowej. W definicji wymagań parkingowych wykreślono lit. a) w przypadku inwestycji polegającej na zmianie sposobu użytkowania, odbudowie, rozbudowie, nadbudowie istniejących obiektów budowlanych lub ich części - dotyczą powierzchni użytkowej powyżej 100 m2;
8		3.6. wpisanie, że na terenie objętym planem odbywa się zbiórka selektywna i nieselektywna		§4 ust.10 pkt 7) „w zakresie gospodarki odpadami: a) odpady komunalne należy segregować i gromadzić w pojemnikach sytuowanych na terenie własnym, w miejscu do tego przeznaczonym. Odpady należy wywozić na składowisko odpadów, zgodnie z przepisami odrębnymi;”	uwaga uwzględniona	uwaga uwzględniona	Uwzględniono w projekcie planu selektywną i nieselektywną zbiórkę odpadów komunalnych zgodną z polityką lokalną w tym zakresie
9		3.7. o dopisanie w §4 ustępu 12 o ochronie interesów osób trzecich		§4 projektu planu	uwaga uwzględniona	uwaga uwzględniona	Umieszczono zapis o ochronie interesów osób trzecich.
10		3.8. o dopisanie w §4 ustępu 13 o treści „zakaz szkodliwego wynoszenia terenu ponad naturalną/rzeczywistą rzędną”		§4 projektu planu	uwaga uwzględniona	uwaga uwzględniona	Zapis został wprowadzony do projektu planu.
11		3.9. zachowanie geometrii dachów skośnych w kartach dla terenów nr 1,2 i 3.	tereny 1.U,MW,MN; 2.MN/IE oraz 3.MN,U	§5 teren 1.U,MW,MN ust. 4 pkt 3. geometria dachu: a) kształt dachu – dla zabudowy o wysokości od 11m do 12m - płaski, dla pozostałych - dwuspadowy lub wielospadowy; §6 teren 2.MN/IE ust. 4 pkt 3 lit. a) kształt dachu – dwuspadowy lub wielospadowy; §7 teren 3.MN,U ust. 4 pkt 3 lit. a) kształt	uwaga uwzględniona	uwaga uwzględniona	Dla terenu 1.U,MW,MN wprowadzono zmianę polegającą na określeniu geometrii dachów jako dwuspadową lub wielospadową. Dla terenów 2.MN/IE oraz 3.MN,U zachowano dotychczasowe zapisy.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XLVIII/661/2018

Rady Miejskiej Rumi

z dnia 28 czerwca 2018 r.

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

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 ze zm.) oraz art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2018r. poz. 994 ze zm.), Rada Miejska Rumi rozstrzyga, co następuje:

W związku z faktem, że nie przewiduje się nowych inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy uchwalenie w/w planu nie spowoduje skutków finansowych. W związku z powyższym nie ma przedmiotu rozstrzygnięcia przez Radę Miejską Rumi o zasadach finansowania, o których mowa w art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r., poz. 1073 ze zm.).

Przewodniczący
Rady Miejskiej Rumi

Ariel Sinicki

Załącznik nr 3

**Uwagi mieszkańców złożone w konsultacjach POG
dnia 29.04.2026 r. (żądanie strefy SJ)**

Pismo dotyczące aktu planowania przestrzennego

1. ORGAN, DO KTÓREGO JEST SKŁADANE PISMO

Nazwa: BURMISTRZ MIASTA RUMI - WYDZIAŁ URBANISTYKI I ARCHITEKTURY

2. RODZAJ PISMA¹⁾

- ☐ 2.1. wniosek do projektu aktu ☒ 2.2. uwaga do konsultowanego projektu aktu²⁾
☐ 2.3. wniosek o zmianę aktu³⁾ ☐ 2.4. wniosek o sporządzenie aktu³⁾

3. RODZAJ AKTU PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO¹⁾

- ☒ 3.1. plan ogólny gminy
☐ 3.2. miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w tym zintegrowany plan inwestycyjny lub miejscowy plan rewitalizacji
☐ 3.3. uchwała ustalająca zasady i warunki sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabaryty, standardy jakościowe oraz rodzaje materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane
☐ 3.4. audyt krajobrazowy
☐ 3.5. plan zagospodarowania przestrzennego województwa

4. DANE SKŁADAJĄCEGO PISMO⁴⁾

Imię i nazwisko lub nazwa:

Kraj: POLSKA Województwo: POMORSKIE

Powiat: WEJHEROWSKI Gmina: RUMIA

Ulica: Nr domu: Nr lokalu:

Miejscowość: RUMIA Kod pocztowy:

E-mail (w przypadku gdy składający pismo posiada adres e-mail):

Nr tel. (nieobowiązkowo):

Adres skrytki ePUAP lub adres do doręczeń elektronicznych⁵⁾:

4.1. Czy składający pismo jest właścicielem lub użytkownikiem wieczystym nieruchomości objętej wnioskiem lub uwagą?

☐ tak ☐ nie

5. ADRES DO KORESPONDENCJI SKŁADAJĄCEGO PISMO⁴⁾

(Nieobowiązkowo)

Kraj: Województwo:

Powiat: Gmina:

Ulica: Nr domu: Nr lokalu:

Miejscowość: Kod pocztowy:

6. DANE PEŁNOMOCNIKA⁴⁾

(Nieobowiązkowo)

☐ pełnomocnik ☐ pełnomocnik do doręczeń

Imię i nazwisko:

Kraj: Województwo:

Powiat: Gmina:

Ulica: Nr domu: Nr lokalu:

Miejscowość: Kod pocztowy:

E-mail (w przypadku gdy pełnomocnik posiada adres e-mail):

Nr tel. (nieobowiązkowo):

Adres skrytki ePUAP lub adres do doręczeń elektronicznych⁵⁾:

7. TREŚĆ PISMA

7.1. Treść

Wnoszę uwagę do projektu planu ogólnego miasta Rumi w zakresie strefy planistycznej 71SW, w części po południowo-zachodniej stronie ul. Dąbrowskiego, przy obszarze bezplanowym w rejonie ulic Kochanowskiego, Warszawskiej, Łódzkiej i Lubelskiej (obr. 17 Rumia). Wnoszę o wyłączenie tego fragmentu ze strefy SW i włączenie go do sąsiedniej strefy SJ właściwej dla rejonu ul. Warszawskiej i ul. Łódzkiej albo do analogicznej strefy SJ. Istniejąca pierzeja po stronie południowo-zachodniej oraz wcześniejsze WZ wskazują na zabudowę mieszkaniową lub mieszkalno-usługową z usługami nieuciążliwymi, zwykle w parterach, do ok. 12,5-13,2 m, a nie na samodzielną gastronomię lub rozrywkę. Parametry 71SW: 16 m, 60% zabudowy i 30% PBC są nieadekwatne po południowo-zachodniej stronie ul. Dąbrowskiego, która oddziela obszar MW/usług po stronie północno-wschodniej od mieszkaniowego charakteru strony południowo-zachodniej. Pełne uzasadnienie w załączniku nr 1.

7.2. (Nieobowiązkowo) W przypadku wypełnienia, należy uzupełnić każdą z kolumn tabeli.

Szczegółowe informacje dotyczące treści pisma w odniesieniu do działek ewidencyjnych:

Lp.	7.2.1. Nazwa aktu planowania przestrzennego	7.2.2. Identyfikator działki lub działek ewidencyjnych	7.2.3. Czy teren objęty pismem obejmuje całość działki lub działek ewidencyjnych ⁶⁾	7.2.4. Treść ⁶⁾
1			☐ tak ☐ nie	

7.3. (Nieobowiązkowo) W przypadku wypełnienia, należy uzupełnić każdą z kolumn tabeli.

Szczegółowe informacje dotyczące działek ewidencyjnych oraz niektórych parametrów – w przypadku zaznaczenia w pkt 2: wniosku do projektu aktu (pkt 2.1), uwagi do konsultowanego projektu aktu (pkt 2.2) lub wniosku o zmianę aktu (pkt 2.3) oraz w pkt 3: planu ogólnego gminy (pkt 3.1) lub miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w tym zintegrowanego planu inwestycyjnego lub miejscowego planu rewitalizacji (pkt 3.2):

Lp.	7.3.1. Nazwa planu ogólnego gminy lub miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego	7.3.2. Identyfikator działki lub działek ewidencyjnych	7.3.3. Czy teren objęty pismem obejmuje całość działki lub działek ewidencyjnych ⁷⁾	7.3.4. Nazwa lub nazwy klasy przeznaczenia terenu (albo symbol lub symbole klasy przeznaczenia terenu) ⁸⁾	7.3.5. Maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]	7.3.6. Maksymalna wysokość zabudowy [m]	7.3.7. Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]
1			☐ tak ☐ nie				

8. OŚWIADCZENIE W SPRAWIE KORESPONDENCJI ELEKTRONICZNEJ

☐ Wyrażam zgodę ☒ Nie wyrażam zgody

na doręczanie korespondencji w niniejszej sprawie za pomocą środków komunikacji elektronicznej w rozumieniu art. 2 pkt 5 ustawy z dnia 18 lipca 2002 r. o świadczeniu usług drogą elektroniczną (Dz. U. z 2020 r. poz. 344).

9. ZAŁĄCZNIKI

- ☐ Pełnomocnictwo do reprezentowania składającego pismo lub pełnomocnictwo do doręczeń (zgodnie z ustawą z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej (Dz. U. z 2023 r. poz. 2111)) – jeżeli składający pismo działa przez pełnomocnika.
- ☐ Potwierdzenie uiszczenia opłaty skarbowej od pełnomocnictwa – jeżeli obowiązek uiszczenia takiej opłaty wynika z ustawy z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej.
- ☒ (Nieobowiązkowo). Określenie granic terenu w formie graficznej w przypadku wskazania terenu objętego pismem jako części działki

ewidencyjnej lub działek ewidencyjnych.

- ☒ (Nieobowiązkowo). Inne załączniki - w przypadku zaznaczenia pola należy podać nazwy załączników.9): Załącznik nr 1 - Uzasadnienie uwagi do projektu planu ogólnego m. Rumi; Załącznik nr 2 - Mapa poglądowa projektu planu ogólnego miasta Rumi - strefa 71SW przy ul. Dąbrowskiego.

10. PODPIS SKŁADAJĄCEGO PISMO (PEŁNOMOCNIKA) I DATA PODPISU

Podpis powinien być czytelny. Podpis i datę podpisu umieszcza się w przypadku składania pisma w postaci papierowej.

Podpis:

Data:

- 1) Można zaznaczyć więcej niż jedno pole. W ramach jednego pisma można wybrać tylko te akty, w przypadku których pismo będzie wysyłane do tego samego organu wskazanego w pkt 1. W przypadku gdy treść wniosku lub uwagi związana jest z dokumentem powiązany z aktem planowania przestrzennego (np. sporządzanej w toku procedowania aktu, w ramach strategicznej oceny oddziaływania na środowisko, prognozy oddziaływania na środowisko), należy w pkt 3 wybrać rodzaj aktu planowania przestrzennego, którego ten dokument dotyczy, po czym wprowadzić treść wniosku lub uwagi w pkt 7.1 lub 7.2.
- 2) Nie dotyczy planu zagospodarowania przestrzennego województwa.
- 3) Nie dotyczy planu zagospodarowania przestrzennego województwa i audytu krajobrazowego.
- 4) W pkt 4 należy podać adres zamieszkania albo siedziby składającego pismo. W przypadku wypełnienia pkt 5 podaje się adres do korespondencji składającego pismo, jeżeli jest inny niż adres podany w pkt 4. W przypadku wypełnienia pkt 6 podaje się adres zamieszkania albo siedziby pełnomocnika. W przypadku większej liczby składających pismo lub pełnomocników dane kolejnych składających pismo lub pełnomocników dodaje się w formularzu albo zamieszcza na osobnych stronach i dołącza do formularza.
- 5) Adres skrytki ePUAP lub adres do doręczeń elektronicznych wskazuje się w przypadku wyrażenia zgody na doręczanie korespondencji za pomocą środków komunikacji elektronicznej, z zastrzeżeniem przypadków, w których organ, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 18 listopada 2020 r. o dorężeniach elektronicznych (Dz. U. z 2023 r. poz. 285, z późn. zm.), ma obowiązek doręczenia korespondencji na adres do dorężeń elektronicznych.
- 6) Maksymalna liczba znaków w pkt 7.1 wynosi 1000, natomiast w przypadku pkt 7.2.4 wartość ta odnosi się do pojedynczego wiersza. W przypadku potrzeby dodatkowego uzasadnienia, które wykracza poza wskazany limit znaków, uzasadnienie zamieszcza się na osobnych stronach i dołącza do formularza. W przypadku większej liczby wierszy w pkt 7.2.4 kolejne wiersze dodaje się w formularzu albo zamieszcza na osobnych stronach i dołącza do formularza.
- 7) W przypadku zaznaczenia pola „nie” (wskazania terenu objętego pismem jako części działki ewidencyjnej lub działek ewidencyjnych) można dodać załącznik z określeniem granic terenu w formie graficznej.
- 8) Podaje się nazwę lub symbol klasy przeznaczenia terenu zgodnie ze standardami określonymi w przepisach wykonawczych wydanych na podstawie art. 16 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977, z późn. zm.).
- 9) W przypadku dołączenia do pisma załączników zawierających dane osobowe, inne niż wymienione w pkt 4, 5 i 6, załączniki te należy zanonimizować, tj. ukryć dane osobowe.

INFORMACJA ADMINISTRATORA O PRZETWARZANIU DANYCH OSOBOWYCH

Zgodnie z art. 13 ust. 1 i 2 Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE informujemy, że:

1. Administratorem Pani/Pana danych osobowych jest Burmistrz Miasta Rumi z siedzibą w Rumi, przy ul. Sobieskiego 7, 84-230 Rumia, tel: 58 679 65 00. Adres email: urząd@um.rumia.pl
2. Burmistrz Miasta Rumi wyznaczył Inspektora Ochrony Danych Osobowych, adres email iod@um.rumia.pl
3. Przetwarzanie Pani/Pana danych osobowych jest niezbędne do wykonania zadania realizowanego w celu wypełnienia obowiązku prawnego Administratora Danych, zgodnie z Ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz archiwizacji dokumentacji w oparciu o ustawę o narodowym zasobie archiwalnym i archiwach.
4. Pani/Pana dane osobowe będą przetwarzane przez okres niezbędny wynikający z przepisów dotyczących archiwizacji.
5. Administrator Danych przetwarza Państwa dane osobowe w ściśle określonym, minimalnym zakresie; tj. imię, nazwisko, adres zamieszkania, numer działki, nazwa firmy, telefon, informacje o planowanej inwestycji, wypis z ewidencji gruntów; niezbędnym do osiągnięcia celu, o którym mowa powyżej.
6. Dodatkowe dane kontaktowe takie jak email, numer telefonu będą przetwarzane wyłącznie w celu usprawnienia kontaktu. Dane te będą przechowywane do chwili ustania celu w jakim zostały pozyskane lub do wycofania zgody.
7. Posiada Pani/Pan prawo dostępu do treści swoich danych oraz prawo ich sprostowania, ograniczenia przetwarzania, prawo wniesienia sprzeciwu wobec przetwarzania.
8. Przysługuje Pani/Panu prawo wniesienia skargi do organu nadzorczego, gdy uzna Pani/Pan, że przetwarzanie danych osobowych narusza przepisy ogólnego rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 o ochronie danych osobowych z dnia 27 kwietnia 2016r. zgodnie z art. 77.
9. Podanie przez Panią/Pana danych osobowych jest dobrowolne. W razie nie podania danych osobowych udzielanie odpowiedzi na złożony wniosek, i/lub jego procedowanie może być niemożliwe.
10. Podane przez Panią/ Pana dane osobowe nie będą wykorzystywane do zautomatyzowanego podejmowania decyzji oraz profilowania.

Załącznik nr 4

Pismo mieszkańców z 17.10.2023 r.
oraz odpowiedź Burmistrza z 29.08.2024 r.
(znak RPP.6720.42.2024.MW)

1A18

M10 17.10.23
116 25.10.2023
Rumia, 29 września 2023
Biurowo Obsługi Mieszkańców
wpt. 2023-10-17
35/114/2023
RTP. 6/8. 49. 2023. 5. 11.

Burmistrz Miasta Rumia

My, niżej podpisani, właściciele domów zlokalizowanych w Rumi przy ulicy Łódzkiej, zwracamy się do władz miasta Rumi w kwestii związanej z planem zagospodarowania przestrzennego. Zdecydowana większość terenów przyległych do naszej ulicy posiada już opracowany plan zagospodarowania przestrzennego a ulica Łódzka wraz z dwoma przyległymi ulicami takiego planu nie posiada.

Wnosimy więc o opracowanie planu zagospodarowania przestrzennego dla ulicy Łódzkiej z uwzględnieniem treści warunków zabudowy które otrzymywaliśmy dla naszych nieruchomości tj. zabudowa niska do 10m, mieszkaniowa jednorodzinna. Ewentualna funkcja usługowa jedynie na działkach przylegających bezpośrednio do ulicy Dąbrowskiego z wyłączeniem usług uciążliwych typu warsztaty samochodowe itp. oraz usług nocnych typu dyskoteki lub kluby nocne. Na działkach przylegających do ulicy Dąbrowskiego maksymalna wysokość zabudowy taka jak istniejące sąsiednie budynki przylegające do ulicy Dąbrowskiego.

Odnosnie ulicy Łódzkiej mieszkańcy wnoszą o uznanie jej jako drogi bez potężenia z ulicą Świętojańską czyli tak jak funkcjonuje ona od wielu lat.

BURMISTRZ MIASTA RUMI

tel. (58) 679 65 00, e-mail: urząd@um.rumia.pl

RPP.670.42.2024.MW

Rumia, dnia 29.08.2024r.

Dotyczy: wniosku o sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w rejonie ul. Łódzkiej.

Referat Planowania Przestrzennego Urzędu Miasta Rumi uprzejmie informuje, iż Państwa wniosek z dnia 17.10.2023r. o sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w rejonie ul. Łódzkiej został przez Burmistrza Miasta rozpatrzony pozytywnie.

W związku z powyższym planowane jest przystąpienie do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru wskazanego w Państwa wniosku. Pragniemy jednak zastrzec, iż z uwagi na zmianę ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, która nakłada na nas obowiązek sporządzenia planu ogólnego miasta – będzie to dokument sporządzony w pierwszej kolejności. Dopiero po jego uchwaleniu możliwym będzie przystąpienie do sporządzenia planu miejscowego w rejonie ul. Łódzkiej.

Z uwagi na długoterminowy proces prac planistycznych związanych z prowadzeniem planu ogólnego aktualnie nie jest możliwe wskazanie przybliżonego terminu przystąpienia do sporządzenia planu miejscowego o który Państwo wnioskujecie. Dlatego zachęcamy, by dalszą ścieżkę procedowania planu ogólnego śledzić na stronie Biuletynu Informacji Publicznej naszego miasta lub na stronie internetowej www.rumia.eu.

Jednocześnie bardzo proszę o przekazanie treści pisma pozostałym wnioskodawcom, których podpisy zostały złożone na wniosku z dnia 17.10.2023r.

z up. BURMISTRZA

Planowania Przestrzennego

Otrzymują:

1. Adresat,

2. ul. Urząd Miasta Rumi, Wydział Urbanistyki i Architektury, ul. Sobieskiego 7, 84-230 Rumia

Załącznik nr 5

Decyzja o warunkach zabudowy WZ 43/2025 z 31.12.2025 r.

istotne fragmenty — str. 1-6 (pełny tekst decyzji)

Sentencja, warunki zabudowy (parametry, linia zabudowy, parking), podpis i pouczenie. Pominięto str. 7-14 (legenda i rysunek analizy urbanistycznej).



BURMISTRZ MIASTA RUMI

tel. (58) 679 65 00 urząd@um.rumia.pl

UA.6730.43.2025.DCM

EGZAMIN

SEKCYJA

Rumia, dnia 31.12.2025 r.

DECYZJA O WARUNKACH ZABUDOWY NR 43/2025

Na podstawie art. 4 ust. 2 pkt 2, art. 59 ust. 1, art. 60 ust. 1, 4, art. 61, art. 64, ustawy z dnia 27 marca 2003 r., o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r., poz. 1130 t.j.), art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2025 r., poz. 1691 t.j.), po rozpatrzeniu wniosku z dnia 27.10.2025 r. (L.dz.35448/2025), uzupełnionego dnia 30.10.2025 (L.dz.35914/2025) oraz dnia 04.11.2025 r. (L.dz.36319/2025), w sprawie ustalenia warunków zabudowy nieruchomości oznaczonej jako działka nr 321/2 obr.17 położonej przy ulicy Henryka Dąbrowskiego w Rumii,

ustalam następujące warunki i szczegółowe zasady zabudowy oraz zagospodarowania terenu wynikające z przepisów odrębnych dla inwestycji polegającej na budowie budynku usługowego (usługi gastronomiczne) na nieruchomości oznaczonej jako działka nr 321/2 obr.17 przy ul. Henryka Dąbrowskiego w Rumii.

Decyzję wydaje się na rzecz [REDAKTOWANE]
reprezentowanego przez pełnomocnika, [REDAKTOWANE]

I. Ustalenia dotyczące rodzaju inwestycji:

Zabudowa usługowa (U)- usługi gastronomiczne.

II. Warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy

1. Warunki i wymagania ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

- linia zabudowy nieprzekraczalna – zgodnie z załącznikiem graficznym wyznaczona przez budynek na działce nr 322/2 obr. 17;
- maksymalna intensywność zabudowy – odstępuje się od ustalenia;
- maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,96;
- minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,09;
- udział powierzchni zabudowy – maksymalnie 29%;
- szerokość elewacji frontowej – 13,4 m z dopuszczalną tolerancją $\pm 20\%$;
- wysokość zabudowy – maksymalnie 5 m rozumiana jako różnica pomiędzy wysokością najwyżej położonego punktu budynku na dachu, ścianie lub attyce, z wyłączeniem komina, a średnią wysokością najniższego i najwyższego poziomu terenu mierzoną na obwodzie rzutu poziomego ścian zewnętrznych budynku;
- geometria dachu – dach płaski;
- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – minimum 20% terenu objętego wnioskiem;
- funkcja i forma zabudowy – zabudowa usługowa (usługi gastronomiczne).

III. Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

1. Inwestycja nie należy do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko określonych w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r. poz.1839 t.j.).

2. Obszar nie jest objęty ochroną Regionalnego Konserwatora Przyrody w Gdańsku.
3. Obszar nie jest objęty ochroną konserwatorską w zakresie zabytków.
4. Teren inwestycji znajduje się w obszarze strefy ochrony pośredniej ujęcia wód podziemnych, ustanowionej rozporządzeniem nr 4/2016 Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Gdańsku z dnia 24 maja 2016 r. „w sprawie ustanowienia strefy ochronnej ujęcia wód podziemnych „Rumia” zlokalizowanego w gminie Rumia, Kosakowo i mieście Gdynia, województwo pomorskie” (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego z dnia 13 czerwca 2016 r., poz. 2165). Na terenie ochrony pośredniej obowiązują zakazy wyszczególnione w ww. rozporządzeniu.
5. W razie konieczności usunięcia drzew lub krzewów na potrzeby inwestycji należy postępować zgodnie z przepisami ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody.
6. Teren inwestycji znajduje się poza obszarem szczególnego zagrożenia powodzią.
7. Teren położony jest w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 110 i 111.
8. Z powstałymi w trakcie realizacji inwestycji odpadami należy postępować zgodnie z przepisami ustawy z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach (Dz. U. z 2023 r., poz. 1597 t.j.).

IV. Warunki obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji.

1. Nieruchomość nie posiada przyłączy infrastruktury technicznej. Istnieje możliwość wykonania przyłączy na warunkach wydanych przez zarządców sieci.
2. Ogrzewanie – zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.
3. Obsługa komunikacyjna z drogi powiatowej, ulicy Henryka Dąbrowskiego – zjazd projektowany. Lokalizację zjazdu należy uzgodnić z właściwym wydziałem UM Rumi.
4. Stanowiska postojowe w ilości minimum 2 miejsc do parkowania na każde 10 miejsc konsumpcyjnych – dopuszcza się wykorzystanie na potrzeby inwestycji miejsc postojowych wzdłuż ulicy Dąbrowskiego poza działką nr 321/2 obr. 17.
5. Wody opadowe z nawierzchni utwardzonych oraz z powierzchni dachowych należy zagospodarować na warunkach wydanych przez właściwy rzeczowo wydział UM Rumi. Niedopuszczalne jest powierzchniowe odprowadzanie wód opadowych na działki sąsiednie lub na pas drogowy ulicy.

V. Wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich

1. Inwestycję należy projektować w sposób zapewniający ochronę interesów osób trzecich zgodnie z art. 5, ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane. W szczególności, zgodnie z § 2 pkt 7 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dn. 26 sierpnia 2003 r. w sprawie oznaczeń i nazewnictwa stosowanych w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz w decyzji o warunkach zabudowy (Dz.U.2003.164.1589), nie należy pozbawiać osób trzecich: dostępu do drogi publicznej, możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz ze środków łączności, dostępu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi, oraz chronić przed uciążliwościami powodowanymi przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie oraz zanieczyszczeniem powietrza, wody i gleby.
2. Uciążliwości związane z planowaną działalnością należy zamknąć w obrębie własnej nieruchomości.

VI. Szczególne warunki wynikające z charakteru inwestycji

1. Obiekt należy projektować zgodnie z zasadami określonymi w ustawie z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane.
2. Zachować przepisy rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

2. Obszar nie jest objęty ochroną Regionalnego Konserwatora Przyrody w Gdańsku.
3. Obszar nie jest objęty ochroną konserwatorską w zakresie zabytków.
4. Teren inwestycji znajduje się w obszarze strefy ochrony pośredniej ujęcia wód podziemnych, ustanowionej rozporządzeniem nr 4/2016 Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Gdańsku z dnia 24 maja 2016 r. „w sprawie ustanowienia strefy ochronnej ujęcia wód podziemnych „Rumia” zlokalizowanego w gminie Rumia, Kosakowo i mieście Gdynia, województwo pomorskie” (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego z dnia 13 czerwca 2016 r., poz. 2165). Na terenie ochrony pośredniej obowiązują zakazy wyszczególnione w ww. rozporządzeniu.
5. W razie konieczności usunięcia drzew lub krzewów na potrzeby inwestycji należy postępować zgodnie z przepisami ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody.
6. Teren inwestycji znajduje się poza obszarem szczególnego zagrożenia powodzią.
7. Teren położony jest w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 110 i 111.
8. Z powstałymi w trakcie realizacji inwestycji odpadami należy postępować zgodnie z przepisami ustawy z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach (Dz. U. z 2023 r., poz. 1597 t.j.).

IV. Warunki obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji.

1. Nieruchomość nie posiada przyłączy infrastruktury technicznej. Istnieje możliwość wykonania przyłączy na warunkach wydanych przez zarządców sieci.
2. Ogrzewanie – zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.
3. Obsługa komunikacyjna z drogi powiatowej, ulicy Henryka Dąbrowskiego – zjazd projektowany. Lokalizację zjazdu należy uzgodnić z właściwym wydziałem UM Rumi.
4. Stanowiska postojowe w ilości minimum 2 miejsc do parkowania na każde 10 miejsc konsumpcyjnych – dopuszcza się wykorzystanie na potrzeby inwestycji miejsc postojowych wzdłuż ulicy Dąbrowskiego poza działką nr 321/2 obr. 17.
5. Wody opadowe z nawierzchni utwardzonych oraz z powierzchni dachowych należy zagospodarować na warunkach wydanych przez właściwy rzeczowo wydział UM Rumi. Niedopuszczalne jest powierzchniowe odprowadzanie wód opadowych na działki sąsiednie lub na pas drogowy ulicy.

V. Wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich

1. Inwestycję należy projektować w sposób zapewniający ochronę interesów osób trzecich zgodnie z art. 5, ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane. W szczególności, zgodnie z § 2 pkt 7 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dn. 26 sierpnia 2003 r. w sprawie oznaczeń i nazewnictwa stosowanych w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz w decyzji o warunkach zabudowy (Dz.U.2003.164.1589), nie należy pozbawiać osób trzecich: dostępu do drogi publicznej, możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz ze środków łączności, dostępu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi, oraz chronić przed uciążliwościami powodowanymi przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie oraz zanieczyszczeniem powietrza, wody i gleby.
2. Uciążliwości związane z planowaną działalnością należy zamknąć w obrębie własnej nieruchomości.

VI. Szczególne warunki wynikające z charakteru inwestycji

1. Obiekt należy projektować zgodnie z zasadami określonymi w ustawie z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane.
2. Zachować przepisy rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

VII. Należy dokonać uzgodnień projektu budowlanego:

1. W zakresie zagospodarowania wód opadowych z właściwym rzeczowo wydziałem UM Rumi – jeżeli z wydanych warunków wynika taka konieczność.
2. Z właściwym rzeczowo Wydziałem UM Rumi – w zakresie lokalizacji zjazdu z drogi publicznej na działkę.

VIII. Linie rozgraniczające teren inwestycji.

Zostały wyznaczone literami A, B, C, D na mapie stanowiącej załącznik do niniejszej decyzji.

Uzasadnienie

Zgodnie z art. 4 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r., poz. 1130 t.j.) - zwanej dalej ustawą, w sytuacji braku planu miejscowego określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenu następuje w drodze decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Decyzję o warunkach zabudowy, co do zasady wydaje wójt, burmistrz albo prezydent miasta, po uzgodnieniu z organami, o których mowa w art. 53 ust. 4 cytowanej ustawy i po uzyskaniu uzgodnień lub decyzji wymaganych przepisami szczególnymi (art. 60 ust. 1 ustawy).

Postępowanie administracyjne w sprawie ustalenia warunków zabudowy przedmiotowej nieruchomości wszczęte zostało na wniosek z dnia 27.10.2025 r., uzupełniony dnia 30.10.2025 r. oraz 04.11.2025 r. Wniosek dotyczy budowy budynku usługowego.

Nieruchomość znajduje się w obszarze nie objętym planem miejscowym. Organ sprawdził kompletność wniosku, następnie ustalił strony w sprawie i zawiadomił je o wszczęciu postępowania administracyjnego informując równocześnie o możliwości zapoznania się z wnioskiem i składania uwag. Na etapie wszczęcia postępowania administracyjnego strony nie wniosły uwag.

Stosownie do art. 53 ust. 3 ustawy organ przeprowadził wyznaczyć obszar analizowany oraz przeprowadził analizę:

- 1) warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, wynikających z przepisów odrębnych,
- 2) stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji.

W wyniku przeprowadzenia ww. analizy stwierdza się, że warunki i ustalenia wynikające z przepisów odrębnych, stan faktyczny i prawny terenu pozwalają na realizację inwestycji określonej we wniosku. Analiza znajduje się w aktach sprawy.

Następnie została sporządzona analiza funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie warunków określonych w art. 61 ust. 1 pkt 1-6 ustawy, na podstawie której opracowany został wynik analizy. Analiza oraz jej wynik, a następnie projekt decyzji o warunkach zabudowy zostały sporządzone zgodnie z rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 15 lipca 2024 r., w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2024 r., poz. 1116).

Na tej podstawie stwierdza się, że wydanie decyzji, w której ustalono warunki dla przyszłej inwestycji jest możliwe, ponieważ zostały spełnione łącznie warunki określone w art. 61 ust. 1, pkt 1-6 ustawy tj. co najmniej jedna działka sąsiednia dostępna z tej samej drogi publicznej jest zabudowana w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy w zakresie kontynuacji funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu. Teren ma dostęp do powiatowej drogi publicznej, istniejące i projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia

budowlanego. W obszarze analizowanym występuje zabudowa mieszkaniowa, mieszkaniowa z usługami, usługowa oraz towarzysząca zabudowa gospodarcza i garażowa.

Zgodnie z informacją z rejestru gruntów nieruchomość stanowią grunty oznaczone w ewidencji symbolem „RV”- grunty orne. Informacja z rejestru gruntów znajduje się w aktach sprawy. Na podstawie art. 53 ust. 4 pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, projekt decyzji wysłano do uzgodnienia z organem właściwym w sprawie ochrony gruntów rolnych. W związku z niezajęciem stanowiska w terminie dwóch tygodni od doręczenia – uzgodnienie uznaje się za dokonane.

Na nieruchomości nie występują urządzenia melioracji wodnych, a zatem projekt decyzji nie wymaga uzgodnień w tym zakresie.

W związku z tym, że działka objęta wnioskiem przylega do drogi powiatowej na mocy porozumienia pozostającej w zarządzie Gminy Miejskiej Rumia reprezentowanej przez Burmistrza Miasta Rumi- projekt uważa się za uzgodniony w tym zakresie.

Na podstawie art. 53 ust. 4 pkt 5 lit. b ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, projekt decyzji wysłano do uzgodnienia z Marszałkiem Województwa Pomorskiego. W związku z niezajęciem stanowiska w terminie dwóch tygodni od doręczenia – uzgodnienie uznaje się za dokonane.

Na podstawie art. 53 ust. 4 pkt 2a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, projekt decyzji wysłano do uzgodnienia z Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w Wejherowie. W związku z niezajęciem stanowiska w terminie dwóch tygodni od doręczenia – uzgodnienie uznaje się za dokonane.

Niniejsza decyzja o ustaleniu warunków zabudowy nie wywoła skutków, o których mowa w art. 36 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Ponieważ wnioskowana inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi i nie narusza interesu osób trzecich, zatem należało ustalić dla niej warunki zabudowy.

Zgodnie z art. 60 ust. 4 ustawy projekt decyzji o warunkach zabudowy został sporządzony przez [REDAKTOWANE]. Analiza i jej wynik stanowią załącznik do niniejszej decyzji.

Pouczenie

Niniejsza decyzja nie uprawnia do rozpoczęcia robót budowlanych.

W odniesieniu do tego samego terenu decyzję o warunkach zabudowy można wydać więcej niż jednemu wnioskodawcy, doręczając odpis decyzji do wiadomości pozostałym wnioskodawcom i właścicielowi nieruchomości.

Decyzja o warunkach zabudowy nie rodzi praw do terenu ani nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich (art. 63 ust. 2 ustawy).

Wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu, nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją ustalającą warunki zabudowy (art. 63 ust. 4 ustawy).

Organ, który wydał decyzję o warunkach zabudowy albo decyzję o ustaleniu lokalizacji celu publicznego, stwierdza jej wygaśnięcie, jeżeli:

- inny wnioskodawca uzyskał pozwolenie na budowę,
- dla tego terenu uchwalono plan miejscowy, którego ustalenia są inne niż ustalenia zawarte w wydanej decyzji.
- nie stwierdza się wygaśnięcia decyzji o warunkach zabudowy, (pomimo jej niezgodności z nowo uchwalonym planem zagospodarowania przestrzennego), jeżeli została wcześniej wydana ostateczna decyzja o pozwoleniu na budowę, (art. 65 ust. 2 ustawy).

Od decyzji przysługuje stronom postępowania prawo wniesienia odwołania do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Gdańsku, za pośrednictwem Burmistrza Miasta Rumi, w terminie 14 dni od dnia jej doręczenia. Jednocześnie informuję, że zgodnie z Art. 127a §1. dotyczącym zrzeczenia się prawa do wniesienia odwołania „W trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu administracji publicznej, który wydał decyzję.” i §2. „Z dniem

doręczenia organowi administracji publicznej oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna.”.

Zgodnie z art. 51 ustawy, w przypadku niewydania decyzji o warunkach zabudowy w terminie 90 dni od dnia złożenia wniosku, podmiot, który wystąpił z wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy, może wnieść do Wojewody, za pośrednictwem Burmistrza Miasta Rumi, żądanie wymierzenia kary pieniężnej. Wpływy z kar pieniężnych stanowią dochód budżetu państwa.

Załączniki:

1. mapa, na której wyznaczono linie rozgraniczające teren inwestycji skala 1:1000,
2. analiza funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu - część tekstowa,
3. analiza funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu - część graficzna.

ADNOTACJA O NIEPODLEGANIU OPLACIE SKARBOWEJ.

Na podstawie art. art. 1 i 4 ustawy z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej (Dz. U. z 2025 r., poz. 1154 t.j.) i załącznika do ww. ustawy wydanie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu na wniosek właściciela lub użytkownika wieczystego terenu, którego wniosek dotyczy, zwolnione

Otrzymują:

1. Wnioskodawca przez pełnomocnika
2. Powiat Wejherowski, ul. 3 Maja 4, 84-200 Wejherowo (dz. nr 321/1 obr. 17)
3. Wydział Inżynierii Drogowej UM Rumi (321/1 obr. 17)
4. Strony postępowania- zgodnie z wykazem w aktach sprawy
Inżynierii i Architektury, ul. Sobieskiego 7, 84-230 Rumia

Załącznik nr 6

Odpowiedź Starostwa Powiatowego w Wejherowie

z 31.03.2026 r.

(potwierdzenie samowoli budowlanej na dz. 321/2)



Starostwo Powiatowe w Wejherowie

WYDZIAŁ ARCHITEKTURY I BUDOWNICTWA

84-200 Wejherowo, ul. 3 Maja 4

tel. (058) 572-94-47

e-mail: architektura@powiatwejherowski.pl

Nr rej. AB.1431.25.2026.2
l. dz. AB.2029.2026

Wejherowo, 31.03.2026r.
(za potw. zwrotnym)

Wydział Architektury i Budownictwa Starostwa Powiatowego w Wejherowie, w odpowiedzi na Państwa pismo z dnia 17.03.2026r. (data wpływu 19.03.2026r.) w sprawie udzielenia informacji publicznej nt. wydanych decyzji pozwolenia na budowę bądź zgłoszenia robót budowlanych obejmujących działkę nr 321/2, obr. 17 w Rumi, informuję iż tut. organ nie wydał decyzji pozwolenia na budowę, nie przyjął zgłoszenia zamiaru dokonania robót budowlanych ani nie prowadzi aktualnie żadnego postępowania dla w/w działki.

Ponadto informujemy, iż na stronie internetowej Głównego Inspektora Nadzoru Budowlanego pod adresem <https://wyszukiwarka.gunb.gov.pl/> znajduje się rejestr wniosków oraz decyzji w sprawie pozwoleń na budowę.

Z uz. Starosty,

KP

Obowiązek Informacyjny

Informujemy, że:

Administratorem danych osobowych jest Starosta Wejherowski z siedzibą przy ul. 3 Maja 4 w Wejherowie. Pozostałe informacje o przetwarzaniu danych osobowych znajdują się na stronie: <https://sprawy.powiatwejherowski.pl/sprawy/sprawy.html#!w,AB>

Załącznik nr 7

Aneks techniczny

**Analiza parametryczna, bilans parkingowy i schemat zabudowy działek
320/2-322/2 w strefie 71SW**

Aneks techniczny: co realnie dopuszcza strefa 71SW na działkach 320/2-322/2 obr. 17

Materiał uzupełniający do petycji mieszkańców w sprawie strefy 71SW przy ul. Dąbrowskiego. Celem aneksu jest pokazanie — liczbowo i graficznie — skali zabudowy, jaką plan ogólny dopuszcza na tym pasie, oraz jej skutków dla obsługi komunikacyjnej i sąsiedztwa mieszkaniowego. Wartości oznaczone jako „wg oględzin mieszkańców” są szacunkami własnymi mieszkańców i wymagają urzędowej weryfikacji; pozostałe wynikają z parametrów strefy 71SW i danych ewidencyjnych działek.

1. Dane wyjściowe

Działka	Powierzchnia	Front	Głębokość	Stan
320/2	ok. 500 m ²	—	—	zabudowana (budynek na podst. wcześniejszej WZ)
321/2	ok. 506,6 m²	ok. 23,3 m	ok. 21,9 m	jedyna wolna; WZ 43/2025; roboty bez pozwolenia
322/2	ok. 500 m ²	—	—	zabudowana

Parametry strefy 71SW (z projektu planu ogólnego wyłożonego do konsultacji): maks. wysokość **16 m**, maks. powierzchnia zabudowy **60%**, maks. intensywność **3,0**, min. powierzchnia biologicznie czynna 30%. Dla porównania sąsiednia strefa 12SJ: **10 m / 40% / 1,2**.

2. Co liczbowo oznacza 60% i intensywność 3,0

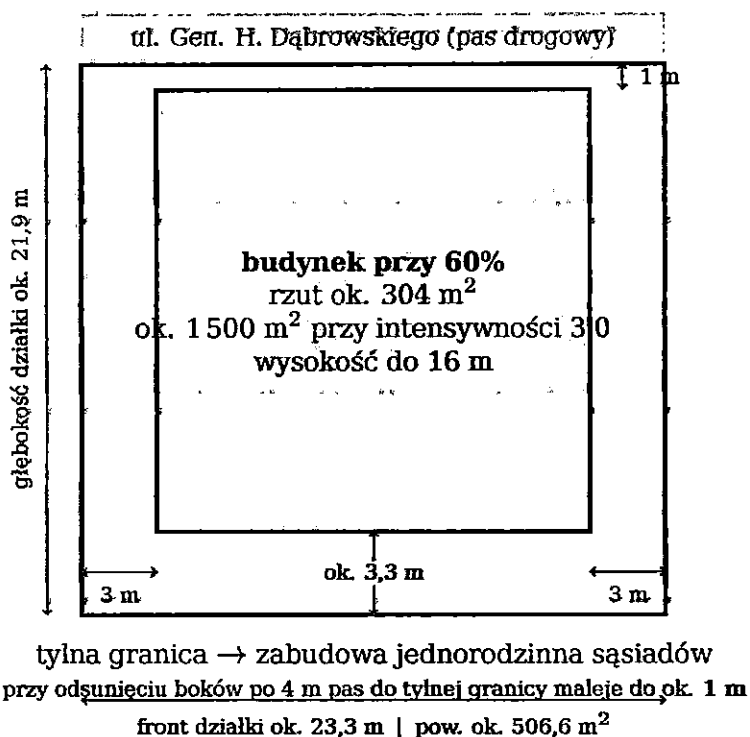
Na działce 321/2 (ok. 506,6 m²):

- **powierzchnia zabudowy 60%** → rzut budynku ok. **304 m²**;
- **intensywność 3,0** → ok. **1 500 m²** powierzchni całkowitej nadziemnej **na jednej działce**;
- dla trzech działek 320/2–322/2 → teoretycznie ok. **4 500 m²** powierzchni budynków.

Dla porównania budynek realizowany na sąsiedniej działce 320/2 ma — wg oględzin mieszkańców — ok. **48%** powierzchni zabudowy i **3 kondygnacje**, co daje intensywność rzędu **1,5**. Strefa 71SW pozwala więc na działce 321/2, **między dwoma istniejącymi budynkami**, zabudowę kubaturowo nawet **ok. dwukrotnie większą** od najbliższego wzorca.

3. Schemat: budynek przy parametrach 71SW wypełnia niemal całą działkę 321/2

Rzut poziomy działki 321/2 z maksymalnym budynkiem dopuszczonym przez 71SW (60% = ok. 304 m²), przy linii zabudowy 1 m od pasa drogowego (jak w WZ 43/2025) i odsunięciu bocznym po 3 m:



Wniosek geometryczny: przy 60% zabudowy budynek wchodzi ok. 17,6 m w głąb działki o głębokości ok. 21,9 m, zostawiając do tylnej granicy zaledwie ok. 3,3 m (przy odsunięciu boków po 3 m) lub ok. 1 m (przy 4 m). Za tą granicą znajduje się zabudowa jednorodzinna. Powstaje obiekt ciągnący się niemal od ulicy do tylnej granicy, **bez realnej strefy buforowej** względem domów sąsiadów.

4. Bilans parkingowy — teren bez miejsca na obsługę

Przy 60% zabudowy i wymaganej powierzchni biologicznie czynnej na działce ok. 500 m² pozostają jedynie wąskie pasy terenu, niezdolne do realnej obsługi parkingowej. Dla trzech działek oznacza to ok. 4 500 m² powierzchni budynków i **praktycznie zero miejsc postojowych na samych działkach**. W pasie ul. Dąbrowskiego istnieje — wg ustaleń mieszkańców — ok. 13 miejsc, już obsługujących istniejącą zabudowę.

Kwestia	Sąsiedni MPZP 1.U,MW,MN (661/2018)	71SW / WZ 43/2025
Wymóg parkingu	w granicach działek własnych	brak takiego zabezpieczenia; WZ 43/2025 dopuściła parking poza działką , w pasie ulicy
Gastronomia	2 miejsca / 10 miejsc konsumpcyjnych	—

Na działce ok. 500 m² spełnienie parkingu dla gastronomii **na własnej działce jest praktycznie niewykonalne**. Funkcja w skali dopuszczanej przez 71SW mieści się więc wyłącznie dzięki przerzuceniu parkowania, dostaw i ruchu klientów na ulice lokalne i mieszkańców — czego sąsiedni plan miejscowy by nie dopuścił.

5. WZ 43/2025: skala faktyczna przekracza dopuszczoną

- WZ 43/2025 dopuszczała powierzchnię zabudowy ok. **29%** działki 321/2 (ok. **147 m²**);
- wg pomiarów mieszkańców realizowany obiekt ma ok. **14 m frontu × 17 m w głąb ≈ 238 m²** — tj. o ok. **60% więcej**, niż zezwoliła decyzja;
- roboty prowadzono **bez pozwolenia na budowę i bez skutecznego zgłoszenia** (Starostwo Powiatowe w Wejherowie, 31 marca 2026 r.).



Obrysy na urzędowym ortofoto (GUGiK 2024-09-08, granica działki wg EGiB). **Pomarańczowy** — powierzchnia dopuszczona w WZ 43/2025 (≈147 m²). **Niebieski** — obiekt zgłaszany przez mieszkańców (≈14 × 17 m ≈ 238 m²), sięgający ok. 6,5 m głębiej w działkę. Oba odsunięte 1 m od frontu (linia zabudowy z WZ). Umieszczenie obrysów schematyczne; dokładny obrys wymaga pomiaru geodety. Tło: stan z 09.2024 (działka jeszcze niezabudowana).

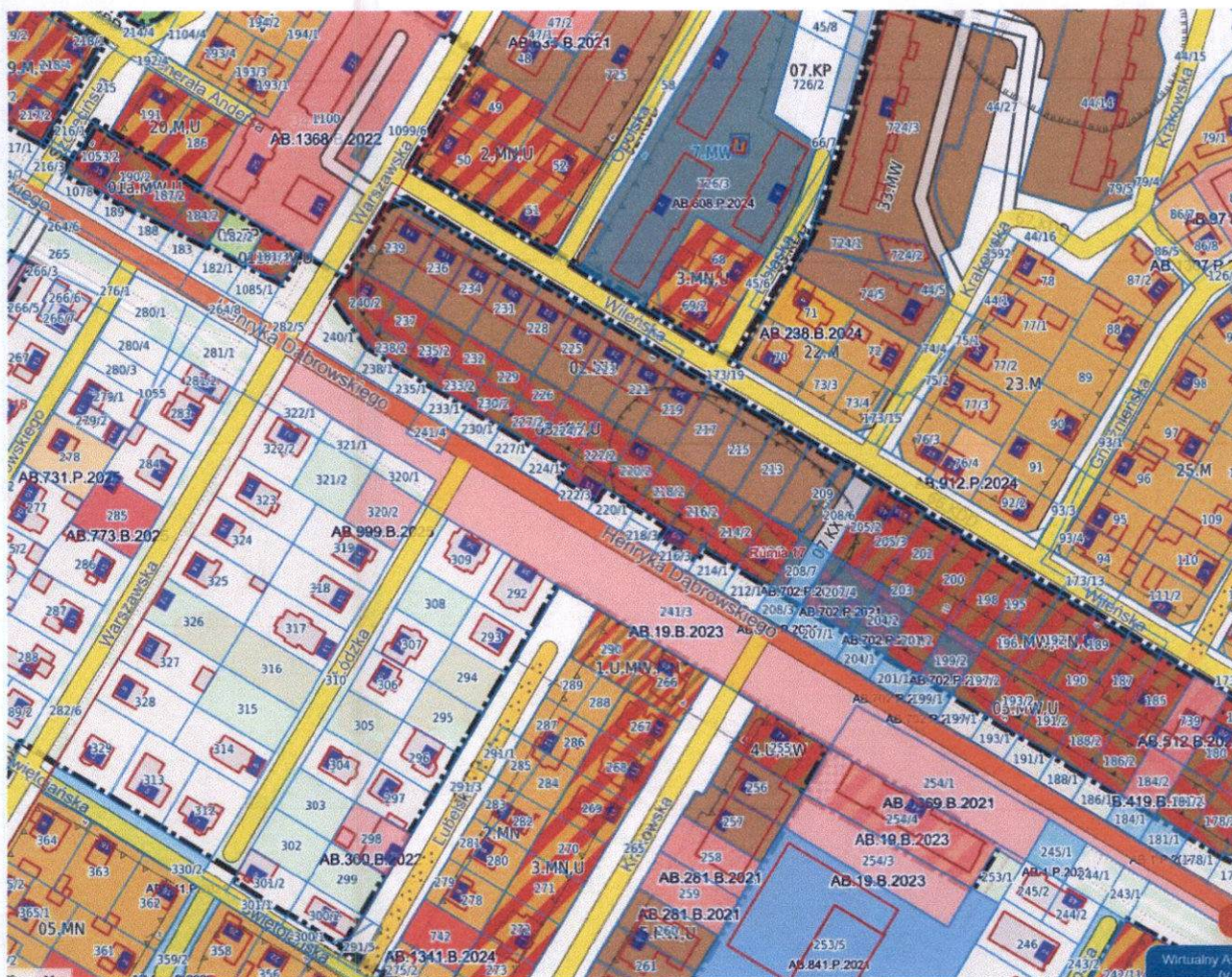
Skutek prawny: legalizacja samowoli budowlanej (art. 48 i nast. Prawa budowlanego) wymaga wykazania zgodności obiektu z **miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego**, a w razie jego braku — z **ostateczną decyzją o warunkach zabudowy**. Sam plan ogólny nie jest bezpośrednim wzorcem legalizacji, działa jednak **pośrednio**: strefa 71SW (16 m / 60% / 3,0) wraz z objęciem pasa obszarem uzupełnienia zabudowy umożliwia wydanie **kolejnej decyzji WZ** dla obiektu w obecnej, większej skali — a taka decyzja WZ stałaby się dopiero podstawą legalizacji robót dziś kwestionowanych. Uchwalenie planu w tym kształcie otwiera więc drogę do legalizacji samowoli przez przyszłą WZ. Plan ogólny nie powinien stać się początkiem takiej drogi.

Uwaga — technologia „niezwiązana trwale z gruntem”. Gdyby inwestor bronił się tym, że obiekt nie jest trwale związany z gruntem, nie zmienia to powyższych wniosków — a wręcz je wzmacnia:

- **trwale związanie z gruntem** ocenia się nie tylko po możliwości przeniesienia, lecz także po wielkości, konstrukcji i przeznaczeniu obiektu — przy gastronomii ok. 238 m² deklaracja „tymczasowości” jest wątpliwa;
- obiekt niepołączony trwale z gruntem jest zwolniony z pozwolenia **tylko** jako tymczasowy przewidziany do rozbiórki lub przeniesienia **w terminie do 180 dni** (art. 3 pkt 5 i art. 29 ust. 1 pkt 7 Prawa budowlanego) — i nawet wtedy wymaga zgłoszenia; stała restauracja tego warunku nie spełnia;
- **WZ 43/2025 ustala warunki wprost dla „budynku”**. Sentencja decyzji brzmi: *„ustalam następujące warunki [...] dla inwestycji polegającej na budowie **budynku usługowego** (usługi gastronomiczne)”*, a wszystkie parametry (wysokość, powierzchnia zabudowy) odniesiono do rzutu i ścian budynku. Budynek z definicji jest **trwale związany z gruntem** (art. 3 pkt 2 Prawa budowlanego: obiekt trwale związany z gruntem, z fundamentami i dachem). Realizacja obiektu **niezwiązanego** trwale z gruntem byłaby więc realizacją innego rodzaju obiektu niż objęty decyzją — **niezgodną z samą WZ**, a tym samym nieobjętą żadną zgodą (samowola), której nie da się oprzeć na tej WZ.

Powierzchnia zabudowy (zajęcie terenu) liczy się niezależnie od sposobu posadowienia, więc porównanie **147 m² (WZ) / ok. 238 m² (stan zgłaszany)** pozostaje aktualne, a w każdym wariancie legalizacja wymaga zgodności z planem miejscowym lub — w jego braku — z ostateczną decyzją WZ, do której strefa 71SW otwierałaby drogę.

Mapa terenu: działki 320/2, 321/2 i 322/2 w strefie 71SW



Aktualne zagospodarowanie spornego pasa po SW stronie ul. Dąbrowskiego oraz zasięg strefy 71SW. Dwie z trzech wskazanych działek (320/2 i 322/2) są już zabudowane; pilność wyznacza działka 321/2, a korekta dotyczy całego mieszkaniowego pasa po SW stronie ul. Dąbrowskiego.

Załącznik nr 8

Materiały z mediów społecznościowych

**Publiczna zapowiedź inwestora — profil „U Włocha na chacie”, ul.
Dąbrowskiego 34**

Transkrypcja istotnych fragmentów oraz zrzuty ekranu (skala lokalu ok. 100 osób, muzyka na żywo i saksofon, alkohol, piec opalany drewnem, grillowanie na zewnątrz).

Transkrypcja istotnych fragmentów

Na podstawie zapisanych zrzutów ekranu z materiałów Facebooka

Profil / nagłówek materiału

U Włocha na chacie
Włoska · 98% poleca · Umiarkowane ceny · 1.7 km · Dąbrowskiego 34, Rumia
Jedynie takie miejsce w Rumi
Pizza Neapolitańska & Pasta
Desery & Wina / Drinki
Prosto z ognia
Dąbrowskiego 34 Rumia
Nowe otwarcie ...

Początek zapowiedzi

U Włocha na Chacie wraca... i tym razem robimy prawdziwą Toskanię w sercu Rumi.
Nowa lokalizacja – Dąbrowskiego 34. Nowa energia. Nowy poziom autentyczności.
To nie będzie restauracja. To będzie włoska chata, w której jesz jak we Włoszech, słuchasz muzyki na żywo, a czasem przy kolacji gra dla Ciebie saksofon.

Kuchnia, skala i sposób działania

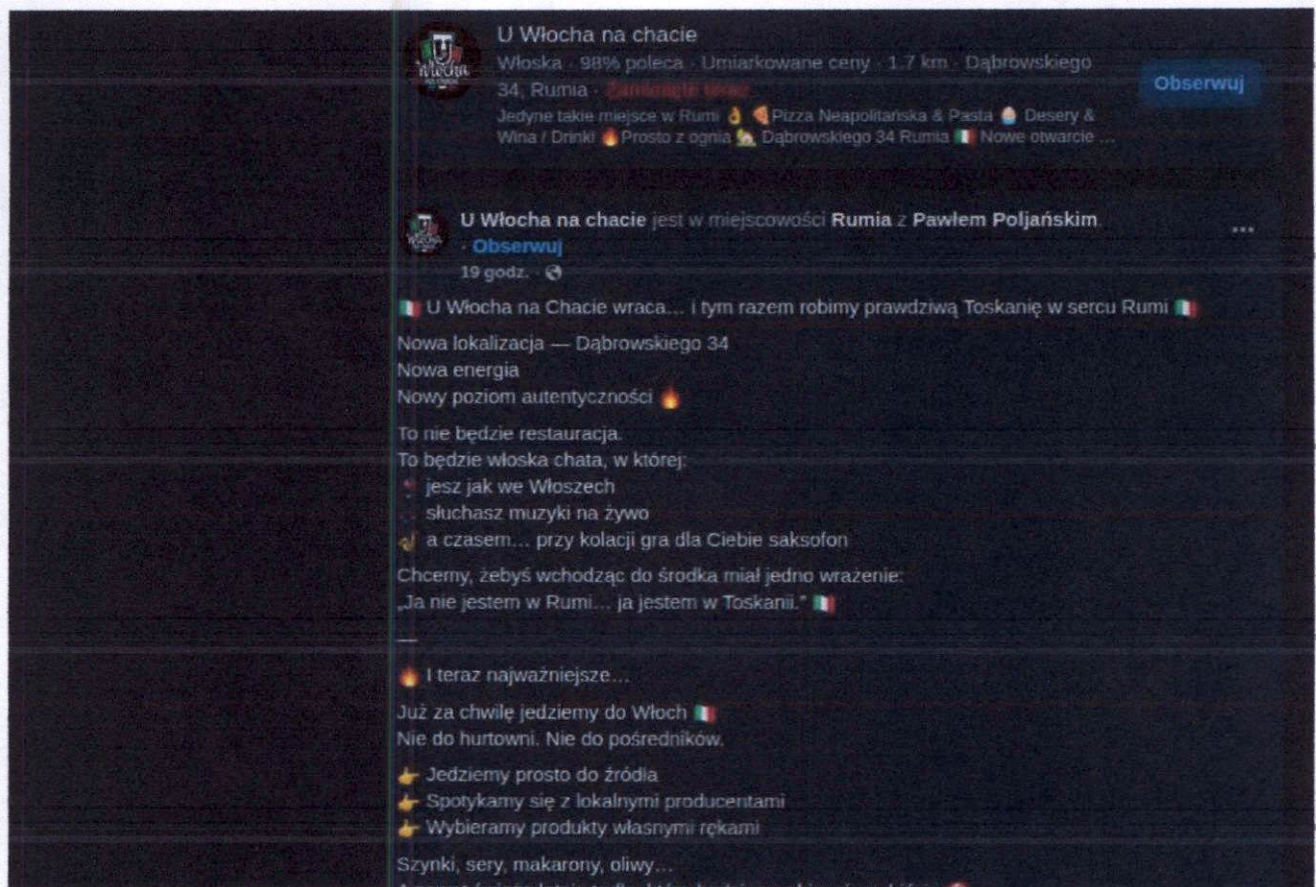
Szef kuchni Grzegorz już działa. Tworzy menu od podstaw i projektuje kuchnię tak, żeby była otwarta.
Zobaczysz jak powstaje pizza w piecu opalonym drewnem. Zobaczysz jak robimy świeże, ręcznie robione makarony. Zobaczysz prawdziwą włoską kuchnię – na żywo.
A klimat? Włoska muzyka na żywo. Saksofon przy kolacji. Długie wieczory przy winie. Ludzie, rozmowy i emocje. Lokal dla około 100 osób.
Latem: grillujemy owoce morza na świeżym powietrzu, serwujemy świeże trufle z Włoch.

Końcowa zapowiedź

To miejsce powstaje z jednej rzeczy: pasji do włoskiej kuchni i życia.
I mamy jeden cel: stworzyć miejsce, które stanie się obowiązkowym punktem na mapie całego Trójmiasta.
Otwarcie nadchodzi... i będzie to coś, czego jeszcze tutaj nie było.

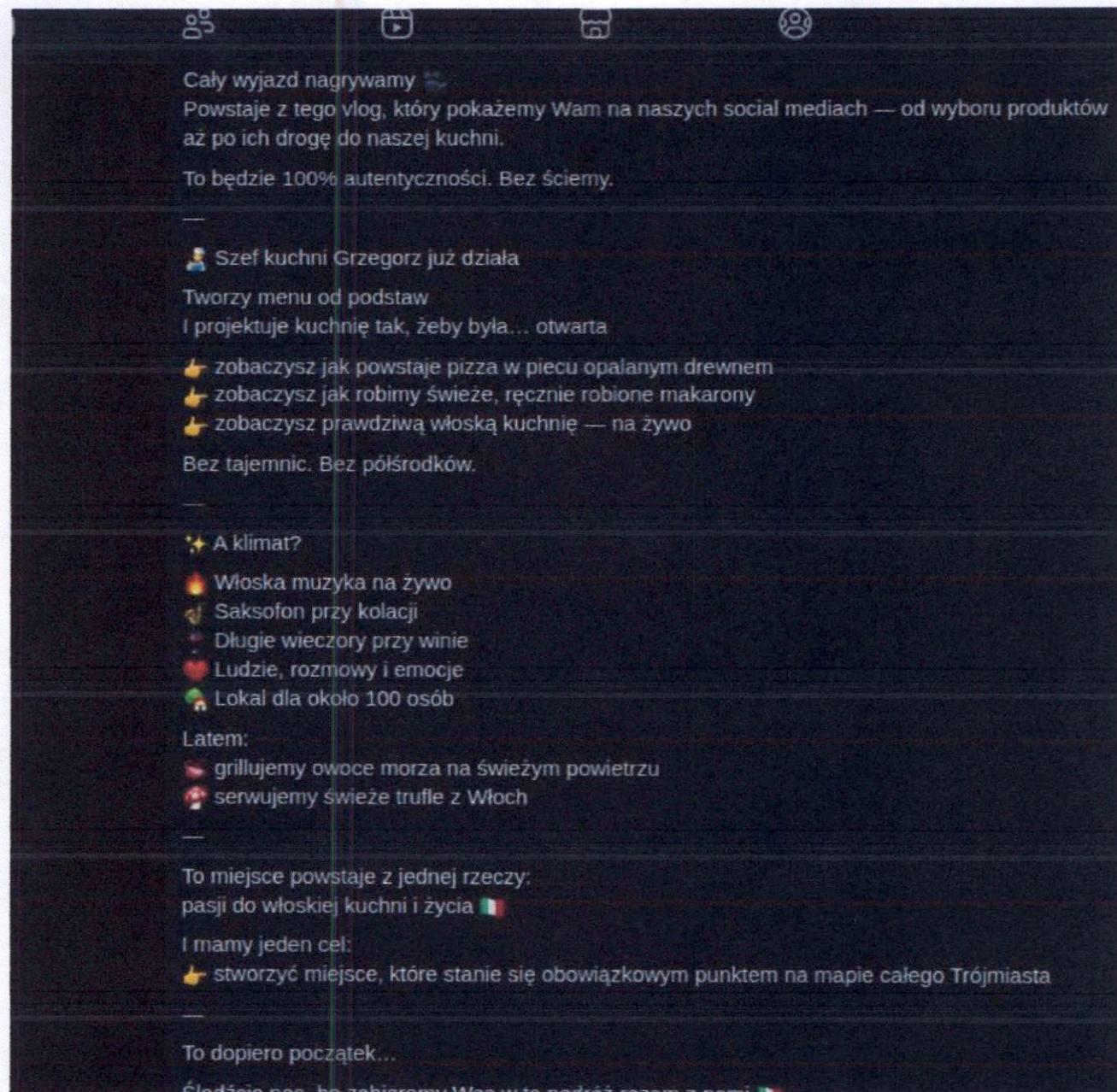
Kadr 1 - profil i lokalizacja

Widoczne m.in. oznaczenie „U Włocha na chacie”, adres „Dąbrowskiego 34, Rumia” oraz opis oferty.



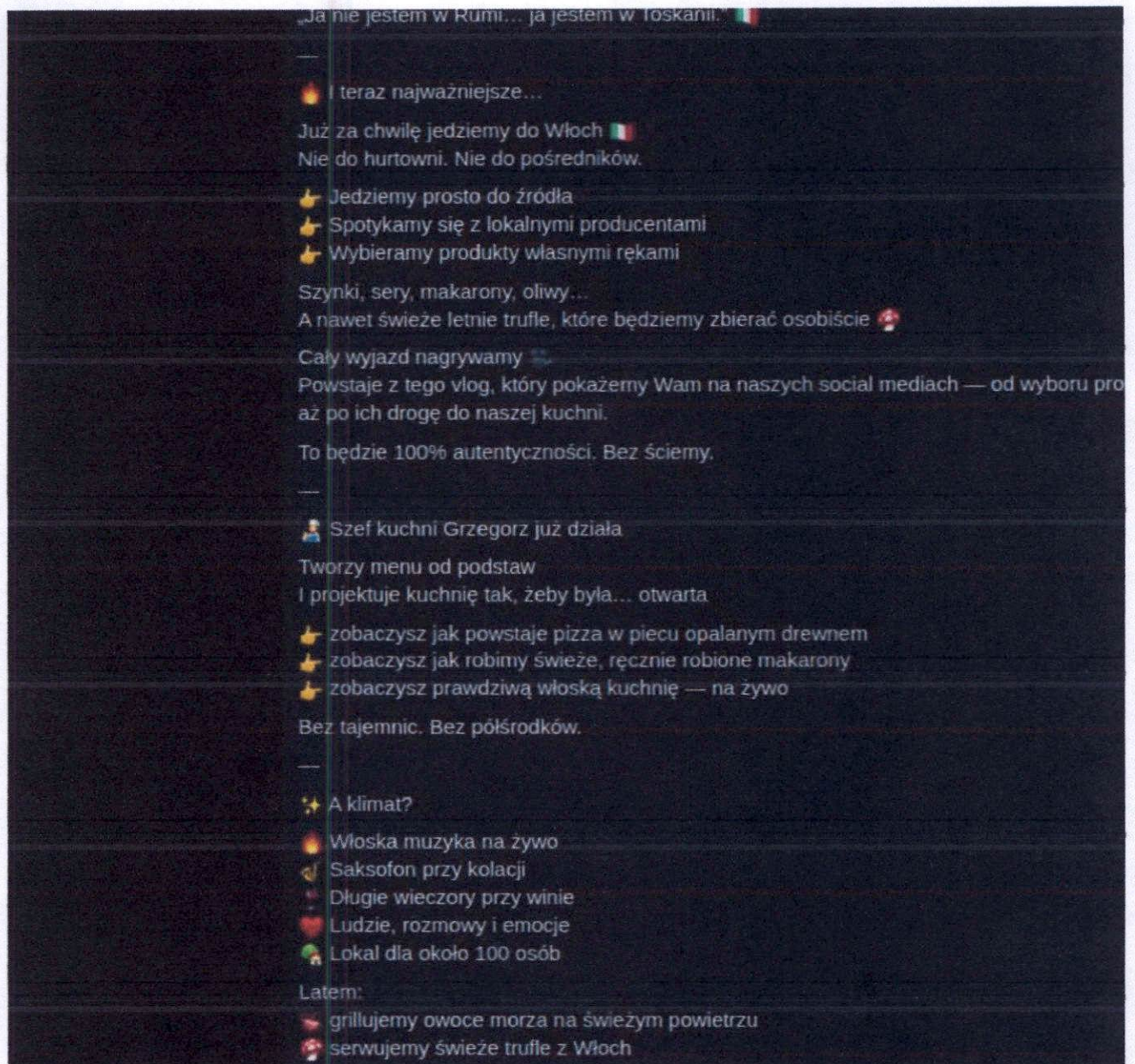
Kadr 2 - zapowiedź nowej lokalizacji

Widoczne m.in. sformułowania „Nowa lokalizacja – Dąbrowskiego 34”, muzyka na żywo i saksofon przy kolacji.



Kadr 3 - kuchnia, muzyka i skala lokalu

Widoczne m.in. piec opalany drewnem, muzyka na żywo, długie wieczory przy winie oraz lokal dla około 100 osób.



Kadr 4 - cel i charakter miejsca

Widoczna końcowa część zapowiedzi, w tym informacja o stworzeniu miejsca jako punktu na mapie całego Trójmiasta.

I mamy jeden cel:

✦ stworzyć miejsce, które stanie się obowiązkowym punktem na mapie całego

To dopiero początek...

Śledźcie nas, bo zabieramy Was w tę podróż razem z nami 🇮🇹

Otwarcie nadchodzi... i będzie to coś, czego jeszcze tutaj nie było.



Załącznik nr 9

Linia orzecznicza

Zestawienie wyroków NSA i WSA

Samodzielna gastronomia o cechach przyjęć/rozrywki jako usługa uciążliwa, niestanowiąca kontynuacji funkcji zabudowy mieszkaniowej (m.in. II OSK 134/07, 583/21, 2638/17, 756/16, 2350/24; IV SA/Po 838/15).

Załącznik — linia orzecznicza sądów administracyjnych: samodzielna gastronomia (usługa uciążliwa) a „kontynuacja funkcji” i ochrona zabudowy mieszkaniowej

Cel załącznika. Wykazanie, że w utrwalonym orzecznictwie sądów administracyjnych: (1) samodzielna gastronomia o cechach przyjęć/rozrywki należy do **usług uciążliwych**; (2) obecność drobnych „usług w parterach” **nie** czyni z samodzielnego obiektu usługowego „kontynuacji funkcji”; (3) przy ocenie kontynuacji bada się **rodzaj i uciążliwość** usług, a uciążliwość wykraczająca **poza granice działki** przesądza o sprzeczności z zastanym ładem; (4) wprowadzenie nowej funkcji w jednolicie zagospodarowany obszar należy do materii planu miejscowego, nie decyzji WZ.

A. Gastronomia przyjęć/rozrywki = usługa uciążliwa; „usługi w parterze” bez wskazania rodzaju nie wystarczą

NSA, wyrok z 3 marca 2008 r., sygn. II OSK 134/07 — sprawa zmiany sposobu użytkowania na salę weselną; odmowę warunków zabudowy **utrzymano**, skargę kasacyjną inwestora **oddalono**:

„stwierdzenie w analizie, iż w sąsiedztwie działki zlokalizowana jest zabudowa mieszkaniowa z usługami w parterze **bez wskazania, jakiego rodzaju są to usługi**, uniemożliwia dokonanie merytorycznej oceny kontynuacji istniejącej funkcji”

„[konieczna jest] ocena funkcji w aspekcie **usług uciążliwych, do których niewątpliwie zaliczyć należy usługi związane z obsługą przyjęć weselnych**”

Jak do 321/2: pas po SW stronie ul. Dąbrowskiego to zabudowa mieszkaniowa z usługami **nieuciążliwymi w parterach**; samodzielna restauracja na ok. 100 osób, z muzyką na żywo, alkoholem i przyjęciami, jest — wprost wg NSA — usługą **uciążliwą**, a nie kontynuacją funkcji parterowych usług osiedlowych. Choć inwestor nazywa obiekt „restauracją”, zapowiadana oprawa (muzyka na żywo, saksofon, alkohol, długie wieczory, ok. 100 gości) czyni go funkcjonalnie **lokałem z obsługą przyjęć** — dokładnie tą kategorią uciążliwą, której dotyczył powołany wyrok o sali weselnej. Decyduje funkcja, nie nazwa.

B. „Usługa ≠ usługa”: drobne usługi nie uzasadniają samodzielnego obiektu usługowego

WSA w Poznaniu, wyrok sygn. IV SA/Po 838/15 (uchylił decyzje WZ po stronie sąsiadki; teza za WSA w Krakowie II SA/Kr 908/13):

„nie jest prawidłowym, oceniając »kontynuację funkcji«, **stawianie znaku równości pomiędzy dwoma rodzajami działalności usługowej tylko na tej podstawie, że można te rodzaje działalności określić jako »usługi«**”

„przy badaniu istnienia kontynuacji funkcji **należy oceniać również oddziaływania, a zwłaszcza uciążliwości dla otoczenia**”

WSA w Poznaniu, wyrok sygn. IV SA/Po 242/15 (uchylił decyzje WZ):

„**Istnienie małego zakładu [...] nie daje podstaw do oceny, iż planowana inwestycja polegająca na budowie kilkukondygnacyjnego budynku [...] usługowego będzie kontynuowała funkcję usługową**”

NSA, wyrok sygn. II OSK 756/16 (uchylenie WZ utrzymane, po stronie mieszkańca):

„[chodzi o] kontynuację zagospodarowania terenu **dominującego** na danym terenie. **Pojedyncze obiekty występujące na danym obszarze nie zmieniają** dotychczasowego zagospodarowania terenu”

Jak do 321/2: Miasto może twierdzić, że „skoro w pasie są usługi, to gastronomia je kontynuuje”. Orzecznictwo to wyklucza: różnych usług nie wolno utożsamiać; funkcją **dominującą** pasa jest zabudowa **mieszkaniowa**, a drobne usługi parterowe nie czynią z samodzielnej restauracji kontynuacji.

C. Uciążliwość ocenia się przy WZ; gdy wykracza poza działkę — przesądza

WSA w Łodzi, wyrok sygn. II SA/Łd 297/15 (skądinąd korzystny dla inwestora — i właśnie dlatego wymowny):

„Uciążliwość [...] musi być oceniana obiektywnie poprzez ustalenie stopnia oddziaływania prowadzonej działalności na sąsiednie nieruchomości”

W tej sprawie inwestor wygrał **wyłącznie dlatego**, że — jak ustalił sąd — uciążliwość **„nie będzie wykraczała poza granicę terenu inwestycji”**.

Jak do 321/2: tu jest **odwrotnie**. Sama decyzja WZ 43/2025 dopuściła **parking poza działką**, w pasie ul. Dąbrowskiego, a publiczne zapowiedzi inwestora (100 osób, muzyka na żywo, grillowanie na świeżym powietrzu) opisują działalność, której oddziaływanie **wykracza poza granice działki**. Test, który w sprawie łódzkiej przesądził na korzyść inwestora, w naszej sprawie przesądza **przeciwko** dopuszczalności.

D. Nowa funkcja / plomba w jednolitym obszarze = materia planu miejscowego, nie WZ

NSA, wyrok sygn. II OSK 2638/17 (uchylenie WZ dla obiektu usługowego tam, gdzie usług nie było):

„Kształtowanie nowego ładu urbanistycznego dla określonego obszaru gminy winno następować w drodze uchwalenia planu miejscowego”

— a organ dopuszczający nową funkcję usługową „wkraczałby [...] w zastrzeżoną dla rady gminy dziedzinę kształtowania ładu przestrzennego”.

NSA, wyrok sygn. II OSK 583/21 (usługa uciążliwa w terenie mieszkaniowo-zagrodowym):

„Tego rodzaju zabudowa usługowa związana z prowadzeniem działalności uciążliwej dla sąsiadów, stoi w sprzeczności z dotychczasowym zagospodarowaniem [...] i jako taka nie może być uznana za spełniającą przesłankę kontynuacji funkcji”

NSA, wyrok sygn. II OSK 2350/24 (zabudowa plombowa):

„[nawet] zabudowa plombowa na terenie jednolicie dotychczas zagospodarowanym [...] godzi w ład przestrzenny, nie tworzy bowiem harmonijnej całości z otoczeniem”

Jak do 321/2: mechanizm obszaru uzupełnienia zabudowy (OUZ) w planie ogólnym realizuje właśnie „zabudowę plombową”. Objęcie nim jednolicie mieszkaniowego pasa i otwarcie na profil usługowy 71SW jest planistycznym powtórzeniem błędu, przed którym przestrzega NSA — przy czym tu odstępstwo (samodzielna gastronomia 100 osób) jest dalej idące niż w cytowanych sprawach.

E. Orzeczenia, na które może powołać się Miasto lub inwestor — i ich odróżnienie

Linia „szerokiego” rozumienia kontynuacji funkcji. Miasto lub inwestor mogą powołać utrwalony w orzecznictwie pogląd, że warunek kontynuacji funkcji rozumie się **szeroko** (tak m.in. WSA w Łodzi, sygn. II SA/Łd 400/11), wątpliwości rozstrzyga się na korzyść uprawnień właściciela do zabudowy, a odmowa ustalenia warunków zabudowy jest dopuszczalna jedynie wówczas, gdy planowana inwestycja pozostaje w **oczywistej sprzeczności** z dotychczasową funkcją terenu. Pogląd ten nie znosi jednak ochrony zabudowy mieszkaniowej — przeciwnie, sam wyznacza swoją granicę. Ową „oczywistą sprzecznością” jest właśnie wprowadzenie usługi **uciążliwej** tam, gdzie jej dotąd nie było (NSA II OSK 134/07, II OSK 583/21), a „szerokość” kontynuacji nie pozwala utożsamiać różnych rodzajów usług tylko dlatego, że są „usługami” (WSA w Poznaniu IV SA/Po 838/15). Co więcej, nawet orzeczenia korzystne dla inwestorów warunkują dopuszczalność tym, by uciążliwość **mieściła się w granicach terenu** (WSA w Łodzi II SA/Łd 297/15), a w odniesieniu do gastronomii — by był to obiekt **małej** gastronomii służący mieszkańcom (NSA II OSK 1032/08). W niniejszej sprawie **żaden** z tych warunków nie jest spełniony: funkcja jest samodzielna i uciążliwa, jej oddziaływanie (parking poza działką, muzyka,

użytkowanie zewnętrzne) wykracza poza granice działki, a skala (ok. 100 osób, reklamowany „obowiązkowy punkt na mapie całego Trójmiasta”) wyklucza kwalifikację „małej gastronomii”.

Niezależnie od powyższego wskazujemy poszczególne orzeczenia o pozornie przeciwnej wymowie oraz przyczyny, dla których nie odnoszą się do niniejszej sprawy:

- **NSA II OSK 1032/08** (restauracja 210 m² w osiedlu jednorodzinnym). Sąd **nie** przesądził dopuszczalności — **uchylił** rozstrzygnięcie i nakazał zbadać, „czy można uznać go za obiekt **małej gastronomii** i czy będzie służył zaspokojeniu potrzeb **mieszkańców osiedla**”, a także ocenić charakter i skalę inwestycji.
 - skala wyklucza „małą gastronomię” — lokal na ok. **100 miejsc konsumpcyjnych** wymaga, wg normatywu z samej WZ 43/2025 (2 m.p. / 10 miejsc), co najmniej **20 miejsc postojowych**;
 - **cechy obiektu** — **samodzielny budynek gastronomiczny**, piec opalany drewnem, muzyka na żywo, alkohol, ogródek, funkcjonowanie wieczorne — to lokal rozrywkowo-przyjęciowy, a nie usługa osiedlowa typu sklep czy mała kawiarnia. Lekka, drewniana konstrukcja w żaden sposób nie chroni przed generowanym wewnątrz hałasem i muzyką.Materiały promocyjne inwestora (lokal reklamowany jako „obowiązkowy punkt na mapie całego Trójmiasta”) jedynie to potwierdzają
- **WSA w Gdańsku II SA/Gd 333/17** (dom weselny; teza, że hałas ocenia się dopiero na etapie pozwolenia na budowę). Teza ta dotyczy sytuacji, gdy planowana funkcja **odpowiada** funkcji już istniejącej (por. NSA II OSK 2902/13: „jeżeli planowany rodzaj inwestycji odpowiada dotychczasowej funkcji”); tu samodzielna gastronomia nie odpowiada funkcji mieszkaniowej pasa. Nadto cytowane wyżej II OSK 134/07 oraz IV SA/Po 838/15 nakazują badać rodzaj i uciążliwość usług już przy ocenie kontynuacji.
- **WSA w Krakowie II SA/Kr 1279/15** (gastronomia dopuszczona). Sąd uznał kontynuację **wyłącznie dlatego**, że w obszarze analizowanym usługi, w tym gastronomiczne, **już istniały**. W pasie SW ul. Dąbrowskiego samodzielnych obiektów gastronomicznych brak.

Wniosek

Linia orzecznicza nie zakazuje wszelkich usług przy zabudowie mieszkaniowej. Wyklucza natomiast traktowanie **samodzielnej, uciążliwej gastronomii o cechach przyjęć/rozrywki** jako prostej „kontynuacji funkcji” — zwłaszcza gdy jej oddziaływanie wykracza poza granice działki, a w obszarze brak jest takiej funkcji. Przesądzenie o wprowadzeniu takiej funkcji należy do planu miejscowego, a nie do decyzji WZ ani do profilu strefy w planie ogólnym obejmującym teren obszarem uzupełnienia zabudowy.