

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XXXIV/916/17  
Rady Miasta Gdyni  
z dnia 30 sierpnia 2017 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego**

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Chylonia w Gdyni, rejon ulic Hutniczej, Puckiej i B. Krzywoustego został wyłożony do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 6 czerwca 2017 r. do 27 czerwca 2017 r.

Do projektu planu miejscowego zostały złożone 2 uwagi w ustawowym terminie (tj. do dnia 11 lipca 2017 r.). Prezydent Miasta Gdyni zarządzeniem nr 6456/17/VII/U z dnia 25 lipca 2017 r. rozpatrzył uwagi dotyczące projektu planu, obie uwzględnił w części.

Uwagi do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Chylonia w Gdyni, rejon ulic Hutniczej, Puckiej i B. Krzywoustego, które wniosły następujące osoby:

1. I. C. M. – data wpływu 05.07.2017 r.

2. G. P. H. S. Sp. z o. o. – data wpływu 11.07.2017 r.

odrzuca się w części nieuwzględnionej przez Prezydenta Miasta Gdyni.

Rozstrzygnięcia uzasadnia się następująco:

1. **I. C. M.** wniosła o:

Zmianę przebiegu nieprzekraczalnej linii zabudowy na terenie, stanowiącej jej własność – działki nr 1030 przy ul. Hutniczej 13A. Ustalona w planie nieprzekraczalna linia zabudowy przecina ww. działkę w połowie jej powierzchni. Tak wyznaczona linia zabudowy uniemożliwi składającej uwagę ewentualną zabudowę działki. Zwróciła się z prośbą o poprowadzenie nieprzekraczalnej linii zabudowy jak to jest w przypadku ul. Hutniczej 11A – 11E, gdzie linia zabudowy została poprowadzona blisko granic działek, co umożliwiło właścicielom zabudowę wąskich i małych działek. Prezydent uwzględnił uwagę w części w następujący sposób:

Wprowadzono w tekście projektu planu zapis dopuszczający sytuowanie budynków bezpośrednio przy granicy pomiędzy działkami nr 1030 i 996. Ze względu na kształt działki powyższy zapis umożliwi realizację większej powierzchni zabudowy niż w przypadku odsunięcia nieprzekraczalnej linii zabudowy na odległość 3 m od linii rozgraniczających ul. Hutniczej, jak w przypadku linii wyznaczonej wzdłuż istniejącej zabudowy przy ul. Hutniczej 11A – 11E.

Nieuwzględnienie części uwagi uzasadnia się następująco:

Objęta uwagą działka nr 1030 położona jest przy ul. Hutniczej – drodze powiatowej jednojezdniowej klasy Z, przewidzianej do docelowej przebudowy do drogi o dwóch jezdniach z dwoma pasami ruchu. Odległość ustalonych w projekcie planu nieprzekraczalnych linii zabudowy od linii rozgraniczających ul. Hutniczej jest wynikiem analizy istniejącej zabudowy i uwzględnienia możliwości przyszłej przebudowy ulicy.

Zgodnie z ustawą o drogach publicznych minimalna odległość obiektów budowlanych od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi powiatowej wynosi 8 m.

Ustalona w projekcie planu w rejonie działki nr 1030 nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 6 m od linii rozgraniczającej ulicy, umożliwi zachowanie w przyszłości ww. wymaganej odległości obiektów budowlanych od krawędzi jezdni przy przebudowie ul. Hutniczej do dwóch jezdni.

Ze względu na istniejącą trwałą zabudowę na działkach przy ul. Hutniczej 11A – 11E, znajdującą się 3 m i mniej od granicy z pasem drogowym, projekt planu uwzględnił stan istniejący, ustalając nieprzekraczalną linię zabudowy w tym rejonie w odległości 3 m od linii rozgraniczającej ulicy.

Należy podkreślić, że istniejąca zabudowa znajdująca się w odległości mniejszej niż wyznaczona nieprzekraczalną linią zabudowy może funkcjonować po uchwaleniu planu miejscowego w sposób dotychczasowy.

Należy stwierdzić, że niezależnie od ustaleń projektu planu, wielkość przedmiotowej działki, jej kształt i położenie w stosunku do ul. Hutniczej w znacznym stopniu ograniczają możliwości zabudowy działki.

2. G. P. H. S. Sp. z o. o. wniosło o:

Dodanie w § 14 punkt 1 podpunkt 6a), po ostatnim średniku, zdania:

„dopuszcza się podział albo łączenie działek bez ograniczeń powierzchni dla nowo wydzielanych działek, w przypadku działek już wydzielonych przed uchwaleniem planu, stanowiących łącznie gospodarczą i funkcjonalną całość, na wniosek właściciela lub użytkownika wieczystego zmierzający do porządkowania przebiegu granic działek i poprawy efektywności gospodarczej nieruchomości. W przypadku takiego wydzielenia nie obowiązuje również zachowanie warunku z punktu 6b) poniżej.”

W uzasadnieniu wskazano:

Nieruchomość wnioskodawcy pod adresem ul. B. Krzywoustego 8, stanowi gospodarczą i funkcjonalną całość pod jednym zarządem, z prawem użytkowania wieczystego co do gruntów i prawem własności budynków i naniesień, ale składa się z dwóch prawnie odrębnych nieruchomości, których grunt należy do dwóch różnych właścicieli, według niżej określonych cech działek:

Działka nr 846 o powierzchni 1306 m<sup>2</sup> własności Gminy Miasta Gdyni w użytkowaniu wieczystym wnioskodawcy, zabudowana budynkami własności wnioskodawcy;

Działka nr 850 o powierzchni 1071 m<sup>2</sup> własności Gminy Miasta Gdyni w użytkowaniu wieczystym wnioskodawcy, zabudowana budynkami własności wnioskodawcy;

Działka nr 855 o powierzchni 7415 m<sup>2</sup> własności Skarbu Państwa w użytkowaniu wieczystym wnioskodawcy, zabudowana budynkami własności wnioskodawcy;

Działka nr 856 o powierzchni 458 m<sup>2</sup> własności Skarbu Państwa w użytkowaniu wieczystym, wnioskodawcy, zabudowana budynkiem własności wnioskodawcy.

Działki nie spełniają warunku wielkości powierzchni określonego w projekcie planu, nie mogą być łączone ze względu na różny stan właścicielski, ich granice nie mają biegu równoległego lub prostopadłego do pasa drogowego, a dodatkowo granice działek przecinają elementy zabudowy działek – budynki własności wnioskodawcy.

Pożądane jest uporządkowanie stanu geodezyjnego poprzez uzyskanie sytuacji, w której zostanie utworzona działka stanowiąca wewnętrzny pas drogowy oraz dostępne z tego pasa działki geodezyjne tworzące samodzielne całości funkcjonalne.

Uzyskanie powyższego stanu poprawi ekonomiczną efektywność wykorzystania nieruchomości, będzie sprzyjało inwestycjom i będzie stanowiło wstęp do docelowego przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności i połączenie działek w kierunku uzyskania dużych, samodzielnych nieruchomości.

Wnioskowana uwaga umożliwi uzyskanie wyżej określonego celu, którego realizację wnioskodawca rozpoczął składając 05.05.2017 r. wniosek o zatwierdzenie podziału zarejestrowany pod numerem 58791/2017, w sprawie którego postępowanie zostało zawieszona decyzją Prezydenta Miasta Gdyni z 22.05.2017 r. do czasu uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Prezydent uwzględnił uwagę w części w następujący sposób:

Zweryfikowano zapisy projektu planu dotyczące warunków podziału nieruchomości i parametrów działek budowlanych, przyjmując min. powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 1500 m<sup>2</sup>, z dopuszczeniem realizacji zabudowy na mniejszych działkach budowlanych, których powierzchnia wynosi min. 400 m<sup>2</sup>, wydzielonych przed uchwaleniem planu lub powstałych wskutek wydzielen przewidzianych ustaleniami planu.

Dopuszczono w § 14 ust. 1 i 2 pkt 6 podział nieruchomości zabudowanej co najmniej dwoma budynkami, jeżeli podział ma polegać na wydzieleniu budynków wraz z działkami gruntu o powierzchni min. 400 m<sup>2</sup>, niezbędnymi do prawidłowego korzystania z tych budynków.

Niewzglądnięcie części uwagi uzasadnia się następująco:

Niewprowadzenie ograniczeń powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych jest niewłaściwe – mogłoby doprowadzić do nadmiernego rozdrobnienia działek, co nie służyłoby zachowaniu ładu przestrzennego.