UCHWAŁA NR VII/120/11
Rady Miasta Gdyni
z dnia 27.04.2011 r.

w sprawie: **wezwania do usunięcia naruszenia prawa złożonego przez Janinę Pranczke i Marię Hupka dotyczącego uchwały nr III/31/10 Rady Miasta Gdyni z dnia 22.12.2010 roku w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Chylonia w Gdyni, rejon Parku Kilońskiego**

Na podstawie art. 101 ust. 1 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (tekst jednolity - Dz. U. z 2001 roku nr 142, poz. 1591, z późniejszymi zmianami) **Rada Miasta Gdyni uchwala, co następuje:**

§ 1. Nie uwzględnia się, wniesionego przez Janinę Pranczke i Marię Hupka wezwania do usunięcia naruszenia prawa z dnia 14 marca 2011 roku dotyczącego uchwały nr III/31/10 Rady Miasta Gdyni z dnia 22.12.2010 roku w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Chylonia w Gdyni, rejon Parku Kilońskiego.

§ 2. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodniczący Rady Miasta Gdyni

dr inż. Stanisław Szwabski

UZASADNIENIE

Dnia 22 grudnia 2010 r. Rada Miasta Gdyni podjęła uchwałę nr III/31/10 w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Chylonia w Gdyni, rejon Parku Kilońskiego. Projekt planu sporządzony został zgodnie z przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W celu oceny zgodności uchwały z przepisami prawnymi, uchwała ta została przedstawiona Wojewodzie Pomorskiemu, który pismem nr WI.I/SA/7042-43-6/11 z dnia 17.01.2011 r. nie wniósł uwag do jej treści. Plan miejscowy został skierowany do publikacji w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego.

Dnia 21 marca 2011 roku do Urzędu Miasta Gdyni wpłynęło wezwanie do usunięcia naruszenia prawa złożone w imieniu pani Janiny Pranczke i Mari Hupka przez ich pełnomocnika adwokata Janusza Masiaka.

Podstawę wniesienia wezwania stanowił art. 101 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym, zgodnie z którym każdy, czyj interes prawny lub uprawnienie zostały naruszone uchwałą lub zarządzeniem podjętym przez organ gminy w sprawie z zakresu administracji publicznej, może po bezskutecznym wezwaniu do usunięcia naruszenia – zaskarżyć uchwałę do sądu administracyjnego.

Pełnomocnik właścicielek w swoim piśmie wniósł o usunięcie naruszenia prawa p. Janiny Pranczke i Marii Hupka, w postaci godzenia w ich prawo własności poprzez uchylenie wskazanej uchwały. Wezwanie nastąpiło w związku z pismem Prezydenta Miasta Gdyni nr RPII.JS/7322-08/10/11/1175.1192., w którym nie uwzględniono zgłoszonych przez właścicielki pismami z dnia 26.10.2010 r. oraz 29.10.2010 r. uwag do projektu planu.

W uzasadnieniu wezwania wskazano, że plan znacząco umniejsza prawo własności właścicielek działki z uwagi nie tylko na wprowadzenie zakazu zabudowy kubaturowej, lecz również w odniesieniu do niemożności grodzenia terenu, braku przyzwolenia na działalność mogącą mieć negatywny wpływ na trwałość i eksploatację kanału, czy na nałożony obowiązek dotyczący umacniania brzegu rzeki Chylonki. Zdaniem pełnomocnika ustalenia planu zakładają ponadto odkrycie cieku rzeki i urządzenie na wskazanym obszarze terenu zalewowego ze zbiornikiem wodnym retencyjnym. Wiązać się to będzie jego zdaniem z dodatkowymi niedogodnościami i ograniczeniami, prowadząc w konsekwencji do obniżenia wartości nieruchomości, a tym samym godząc w interesy właścicielek.

Następnie pełnomocnik wskazał w uzasadnieniu swojego wezwania, iż inicjatywa sporządzenia nowego planu zagospodarowania dla przedmiotowej części dzielnicy Chyloni została podjęta przez władze Gdyni dopiero w momencie wykazania przez jego mocodawczynie aktywności w zakresie dochodzenia przysługujących im praw, w sytuacji gdy do tego momentu zwlekano z podejmowaniem działań przez 20 lat od wydania decyzji uwłaszczeniowej, a następnie przez kolejne dziesięć lat od złożenia wniosku o zwrot nieruchomości.

W uzasadnieniu odniesiono się także do ofert dzierżawy gruntu oraz prowadzenia negocjacji w sprawie jego wykupu prowadzonych z Gminą Miasta Gdynia, w związku z chęcią realizacji budowy na części nieruchomości Skate – Parku. Po przeprowadzeniu negocjacji i licznej korespondencji, ostatecznie zawarcie umowy nie doszło do skutku w wyniku zakwestionowania jej zawarcia przez p. Pranczke i p. Hupka. Ponadto właścicielki wyraziły pogląd, że nawet w przypadku zgody na zmianę przeznaczenia przedmiotowej działki, po zakończeniu umowy i tak oczekiwałyby przywrócenia jej stanu pierwotnego, w związku z czym niezasadnym byłoby inwestowanie publicznych pieniędzy w powyższy projekt.

W podsumowaniu uzasadnienia pełnomocnik podkreślił, że niedogodności oraz ograniczenia, które powstaną w związku z realizacją przedmiotowego planu zagospodarowania przestrzennego doprowadzą w konsekwencji do obniżenia wartości nieruchomości, której szacunkowa wartość

wynosi 4.738.00,00 zł., co spowoduje konieczność dochodzenia przez właścicielki terenu stosownego odszkodowania.

Odnosząc się do w/w wezwania stwierdza się, co następuje:

Zgodnie z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla przedmiotowego obszaru, działka o nr 354/79, której właścicielkami są p. Pranczke i Hupka jest oznaczona symbolem ZP i została przeznaczona pod zieleń urządzoną – Park Kiloński.

W trakcie procedury uchwalania planu pełnomocnik składających wezwanie zgłaszał pismem z dnia 26.10.2010 r. oraz z dnia 29.10.2010 r., w ich imieniu uwagi do projektu planu. Złożone uwagi zostały rozpatrzone na Posiedzeniu Prezydenta Miasta Gdyni w dniu 16.11.2010 r. i nie zostały uwzględnione w projekcie planu, o czym powiadomiono wnioskodawców pismem z dnia 10.01.2011 r., nr RPII.JS/7322-08/10/1175.1192.

Obszar objęty wezwaniem znajduje się w granicach obszaru ochronnego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 110 Pradoliny Kaszubskiej i rzeki Redy. Przeznaczenie w planie miejscowym działki nr 354/79 pod zieleń urządzoną jest zgodne ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gdyni (uchwała RMG nr XVII/400/08 z dnia 27.02.2008 r.), wg którego przedmiotowa działka stanowi fragment obszaru określonego, jako tereny zieleni urządzonej (parki, bulwary, skwery) o powierzchni biologicznie czynnej min. 90 %. Ustalenia Studium były wiążące przy sporządzaniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Przeznaczenie przedmiotowego terenu pod funkcję zieleni urządzonej (za wyjątkiem niewielkiego fragmentu – ok. 3,6 % działki, który przeznaczony został na uzupełnienie terenu usług oświaty – 16 UO) uwarunkowane jest jego położeniem w dolinie rzeki Chylonki i ma na celu ochronę cieku wodnego oraz utrzymanie ciągu rekreacyjno-ekologicznego stanowiącego miejsce wypoczynku dla mieszkańców dzielnicy Chylonia. W bezpośrednim sąsiedztwie przedmiotowej działki znajdują się tereny Nadleśnictwa Gdańsk - 19 ZL oraz teren usług oświaty i wychowania - 16 UO. Nie występuje bezpośrednie sąsiedztwo terenów mieszkaniowych.

Zakaz zabudowy kubaturowej, zakaz grodzenia oraz obowiązek dotyczący umacniania brzegu rzeki materiałami naturalnymi wynikają z przeznaczenia terenu w planie pod zieleń urządzoną oraz przepływającą przez teren rzekę Chylonkę. Natomiast zakaz działalności mogącej mieć negatywny wpływ na trwałość i eksploatację kanału dotyczy strefy lokalizacji kanału, która przebiega w rejonie ul. Chylońskiej, w płn. - wsch. części terenu 17 ZP, w miejscu gdzie rzeka Chylonka ujęta jest w kanał – zgodnie z oznaczeniem wskazanym na rysunku planu – poza terenem należącym do właścicielek przedmiotowej działki. Zapis planu o odkryciu rzeki Chylonki i urządzeniu terenu zalewowego również dotyczy odcinka rzeki ujętego w kanał w rejonie ul. Chylońskiej, w płn. - wsch. części terenu 17 ZP – poza terenem należącym do właścicielek przedmiotowej nieruchomości.

Należy podkreślić, że na terenie tym występuje szereg ograniczeń dla lokalizacji zabudowy mieszkaniowej, takie jak:

- okresowe niekorzystne warunki bioklimatyczne wynikające z położenia terenu w obniżeniu doliny a zarazem w pobliżu głównego ciągu komunikacyjnego – ul. Morskiej (ulica główna G 2/2), co powoduje możliwość gromadzenia się tam zanieczyszczeń,
- położenie działki nr 354/79 w strefie oddziaływania ponadnormatywnego hałasu komunikacyjnego – na terenie występują przekroczenia wartości poziomów dopuszczalnego hałasu m.in. dla zabudowy wielorodzinnej określone w rozporządzeniu

Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasów w środowisku,

- utrudniony dojazd do nieruchomości – od strony ul. Lubawskiej poprzez przez teren szkoły lub parku; brak możliwości zjazdu z ul. Morskiej – ze względu na klasę drogi - G oraz znaczną różnicę poziomów terenu.

Powyższe ograniczenia nie wykluczają przeznaczenia przedmiotowego terenu pod zieleń urządzoną.

Miasto Gdynia utworzyło Park Kiloński w celu utworzenia terenu rekreacyjnego dla mieszkańców oraz poprawienia warunków hydrologicznych odcinka rzeki Chylonki. Park Kiloński stanowi fragment korytarza ekologicznego przebiegającego wzdłuż rzeki Chylonki. Jest niezwykle ważnym elementem w systemie terenów wypoczynkowych w mieście i jedynym miejscem wypoczynku w formie parku dla mieszkańców dzielnic Chylonia i Leszczynki. W tej części miasta jest niedostatek terenów zielonych zagospodarowanych w formie parków. Istniejące w sąsiedztwie powierzchnie leśne ze względu na znaczne pochylenie terenu, zadrzewienie, zacienienie nie mogą spełniać wielu funkcji, które mogą być realizowane w parkach. W związku z powyższym zamiarem miasta jest utrzymanie i dalszy rozwój funkcji parkowych na przedmiotowym terenie.

Odnosząc się do poruszanych w wezwaniu kwestii dotyczących: inicjatywy i terminu podjęcia prac nad przedmiotowym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, prowadzenia negocjacji w celu zawarcia umowy dzierżawy lub zbycia nieruchomości oraz ewentualnego dochodzenia odszkodowania z tytułu obniżenia wartości nieruchomości należy wskazać, że pozostają one poza zakresem treści niniejszej uchwały, z uwagi na to iż nie dotyczą ustaleń przedmiotowego planu lub do ich dochodzenia przewidziano odrębne procedury.