

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

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Cisowa w Gdyni, rejon ulic Hutniczej i Piaskowej został wyłożony, z prognozą oddziaływania na środowisko, do publicznego wglądu dwukrotnie.

Do projektu planu miejscowego wyłożonego po raz pierwszy w dniach od 27 grudnia 2013 r. do 28 stycznia 2014 r. złożone zostały w ustawowym terminie (tj. do dnia 11 lutego 2014 r.) łącznie 3 uwagi. Prezydent Miasta Gdyni zarządzeniem nr 13910/14/VI/U z dnia 25 lutego 2014 r. rozpatrzył uwagi dotyczące projektu planu, 2 uwagi uwzględnił w całości, jedną uwagę uwzględnił w części.

Uwagę do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Cisowa w Gdyni, rejon ulic Hutniczej i Piaskowej, którą wniósł Krzysztof Nawrot – data wpływu 11.02.2014 r. odrzuca się w części nieuwzględnionej przez Prezydenta Miasta Gdyni.

#### **Rozstrzygnięcie uzasadnia się następująco:**

1. **Krzysztof Nawrot** w złożonej uwadze poinformował, że od dwóch lat pracuje na podstawie prawomocnej decyzji o warunkach zabudowy nr RAA-I-9917/7331/1194/2003/504/dz.255/5/HNB nad zaprojektowaniem budynku magazynowo-biurowego na działce nr 806/5 przy ul. Hutniczej w Gdyni. Projekt budynku jest gotowy od prawie roku, uzgodniony i zatwierdzony przez wszystkie instytucje wymagane przez Wydział Architektoniczno-Budowlany UM Gdyni. Projekt nie posiada uzgodnienia z ZDiZ, które to uzgodnienie będzie wydane jeżeli inwestor zgodzi się na wykonanie na własny koszt przebudowy fragmentu ul. Hutniczej, z budową lewoskrętu i chodnika oraz budową kanalizacji deszczowej w ul. Hutniczej. Pan Krzysztof Nawrot poinformował, że się nie zgadza z ponoszeniem nakładów na przebudowę ul. Hutniczej, gdyż układ zaproponowany przez ZDiZ jest układem tymczasowym. Pan Krzysztof Nawrot wniósł następujące zastrzeżenia i postulaty do projektu planu:

- 1) Wniósł o ponowne przeanalizowanie konieczności zabrania tak szerokiego pasa wzdłuż ul. Hutniczej pod ul. Piaskową (część działki nr 806/5). Zabranie tak dużego pasa zmusi inwestora do zmniejszenia uzgodnionego już budynku i usunięcia nośników reklamowych. Wniósł o uwzględnienie planowanej inwestycji – w załączniku przekazał projekt zagospodarowania terenu.
- 2) Wniósł o dokładne zaznaczenie na planie wjazdu na posesję nr 806/5, która jest samodzielną działką będącą jego własnością i powinna taki wjazd posiadać.
- 3) Odniósł się do nośników reklamowych na terenie działek nr 806/5 i 633/95. W związku z zabraniami szerokiego pasa z działki nr 806/5 wzdłuż ul. Hutniczej i posiadaniem na tym terenie kilku nośników reklamowych, wzdłuż ulicy Hutniczej – zapytał czy otrzyma zgodę na postawienie tych nośników na okrojonym terenie działek nr 806/5 i 633/95? Ponadto, kto poniesie koszt ich ewentualnego przeniesienia/przesunięcia i podłączenia do nowej instalacji elektrycznej – wszystkie duże nośniki reklamowe są w nocy oświetlone? Chciałby mieć tą regulację z UM Gdyni uzgodnioną, przed wydaniem swojej pozytywnej opinii do tego projektu.
- 4) Odniósł się do pasa pod planowaną ul. Hutniczą na jego nieruchomości – działki nr 808/5, o powierzchni prawie 3000 m<sup>2</sup>. Poinformował, że obecnie wynajmuje ten teren kilku podmiotom gospodarczym, dodatkowo posiada tam kilka następnych nośników reklamowych, w tym big board o powierzchni 72 m<sup>2</sup>. Zapytał, czy UM Gdyni przewiduje z tego powodu ekwiwalent finansowy, rekompensujący straty jego firmy na tym terenie, a jeśli tak to w jakim zakresie?
- 5) Projekt planu zawęża przeznaczenie terenu na cele przemysłowe z głównym ciężarem na warsztaty i mechanikę samochodową. Pan Nawrot poinformował, że planuje na nieruchomości przy ulicy Piaskowej postawić pawilon, gdzie chce wynajmować pomieszczenia przedsiębiorcom działającym w branży spożywczej z możliwością nieuciążliwej jej przeróbki. Wniósł, aby wpisano do planu, że dozwolona jest także działalność przerobu artykułów spożywczych czy rolnych, jak np. hodowla ryb w zbiornikach w hali – pomieszczeniach zadaszonych.

Prezydent Miasta Gdyni uwzględnił uwagę w części w następujący sposób:

Ad 1) Wprowadzono korektę linii rozgraniczających i linii zabudowy w sąsiedztwie działki nr 806/5 w związku ze zmianą układu drogowego pozytywnie uzgodnioną z ZDiZ (wytyczenie nowego przebiegu ulicy lokalnej łączącej ul. Cisowską z ul. Hutniczą). W nowym układzie drogowym

możliwa jest realizacja projektowanego budynku – działki nr 806/5 i 633/95 nie podlegają uszczupleniu pod drogę (za wyjątkiem niewielkiego narożnego ścięcia działki nr 806/5 w wielkości ok. 12 m<sup>2</sup>).

Ad 3,4) Zgodnie z rozstrzygnięciem ad 1) reklamy zlokalizowane na działkach nr 806/5 i 633/95, które zostały posadowane zgodnie z przepisami prawa budowlanego, mogą stać do czasu ich technicznego zużycia. Reklamy usytuowane na działce nr 808/5, przeznaczonej pod ul. Hutniczą mogą funkcjonować do czasu docelowego zagospodarowania działki – na podstawie art. 35 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zgodnie z którym „tereny, których przeznaczenie plan miejscowy zmienia, mogą być wykorzystywane w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania zgodnie z tym planem”. W momencie realizacji docelowego przebiegu ul. Hutniczej działka nr 808/5 przeznaczona pod drogę zostanie wykupiona przez gminę. Kwestie dotyczące odszkodowań związanych ze zmianą przeznaczenia terenu lub obniżeniem wartości nieruchomości nie są przedmiotem ustaleń planu miejscowego. Regulowane są przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Zgodnie z art. 36 w/w ustawy:

□1. Jeżeli w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą, korzystanie z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe bądź istotnie ograniczone, właściciel albo użytkownik wieczysty nieruchomości może, z zastrzeżeniem ust. 2, żądać od gminy:

- 1) odszkodowania za poniesioną rzeczywistą szkodę albo
- 2) wykupienia nieruchomości lub jej części.

2. Realizacja roszczeń, o których mowa w ust. 1, może nastąpić również w drodze zaoferowania przez gminę właścicielowi albo użytkownikowi wieczystemu nieruchomości zamiennej. Z dniem zawarcia umowy zamiany roszczenia wygasają.

3. Jeżeli, w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą, wartość nieruchomości uległa obniżeniu, a właściciel albo użytkownik wieczysty zbywa tę nieruchomość i nie skorzystał z praw, o których mowa w ust. 1 i 2, może żądać od gminy odszkodowania równego obniżeniu wartości nieruchomości”.

Ad 5) Plan ustala przeznaczenie terenu pod szeroki zakres usług, produkcji oraz tereny urządzeń komunikacji samochodowej. Zatem produkcja i przetwórstwo spożywcze, w tym prowadzenie przedsiębiorstwa produkcyjnego sektora akwakultury mieści się w dopuszczonych planem funkcjach terenu.

Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco:

Ad 2) Plan miejscowy nie ustala dokładnej lokalizacji indywidualnych wjazdów na poszczególne nieruchomości. Projekt planu przewiduje możliwość dojazdu do działki od ul. Hutniczej – na warunkach uzgodnionych z zarządcą drogi. Po zmianie układu drogowego dojazd możliwy jest również od nowoprojektowanej ulicy lokalnej, o której mowa w rozstrzygnięciu ad 1).

Ad 3,4) Obecnie na terenie Gdyni reklamy rozmieszczone są w sposób chaotyczny, szpecąc przestrzeń publiczną miasta. Zadaniem planów miejscowych jest m.in. ustalanie zasad lokalizowania reklam. Ze względu na ochronę walorów estetycznych przestrzeni projekt planu nie dopuszcza lokalizacji reklam wolno stojących, za wyjątkiem indywidualnie zaprojektowanych form reklamowych związanych z prowadzoną na miejscu działalnością oraz masztów flagowych o wysokości masztu do 6,00 m, służących jako nośnik flagi oraz nie dopuszcza lokalizacji reklam na ogrodzeniach.

Do projektu planu miejscowego wyłożonego po raz drugi w dniach od 14 kwietnia 2014 r. do 6 maja 2014 r. została złożona jedna uwaga w ustawowym terminie (tj. do dnia 20 maja 2014 r.). Prezydent Miasta Gdyni zarządzeniem nr 15101/14/VI/U z dnia 3 czerwca 2014 r. rozpatrzył uwagę, w której nie zostały sformułowane żadne zastrzeżenia dotyczące ustaleń planu.

**Wiceprzewodnicząca Rady Miasta**

**Joanna Zielińska**