

UCHWAŁA NR IV/52/15
RADY MIASTA GDYNI
z dnia 21 stycznia 2015 r.

w sprawie: wezwania do usunięcia naruszenia prawa złożonego przez Hotton Hotel Sp. z o.o., dotyczącego uchwały nr XLVI/988/14 Rady Miasta Gdyni z dnia 24 września 2014 roku w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Śródmieście w Gdyni, rejonu ulic Węglowej i Waszyngtona

Na podstawie art. 101 ust. 1 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (tekst jednolity - Dz. U. z 2013 roku, poz. 594¹⁾) Rada Miasta Gdyni uchwala, co następuje:

§ 1. Nie uwzględnia się wezwania do usunięcia naruszenia prawa z dnia 3 grudnia 2014 roku, wniesionego przez Hotton Hotel Sp. z o.o, dotyczącego uchwały nr XLVI/988/14 Rady Miasta Gdyni z dnia 24 września 2014 roku w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Śródmieście w Gdyni, rejonu ulic Węglowej i Waszyngtona.

§ 2. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodniczący Rady Miasta Gdyni

Zygmunt Zmuda-Trzebiatowski

¹⁾Zmiany tekstu jednolitego ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2013 roku poz. 645 poz. 1318, z 2014 roku poz. 379, poz. 1072

Uzasadnienie

Dnia 24 września 2014 roku Rada Miasta Gdyni podjęła uchwałę nr XLVI/988/14 w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Śródmieście w Gdyni, rejonu ulic Węglowej i Waszyngtona. Pismem z dnia 3 grudnia 2014 roku Hotton Hotel Sp. z o.o. reprezentowana przez r. pr. Jacka Jerzemowskiego wezwał Radę Miasta Gdyni do usunięcia naruszenia prawa poprzez zmianę przedmiotowej uchwały w sposób wskazany w wezwaniu do usunięcia naruszenia prawa.

Podstawę wniesienia wezwania stanowi 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.

Zdaniem wnoszącego wezwania plan miejscowy w obecnym brzmieniu narusza:

- 1) art. 64 ust. 1,2,3 i art. 21 Konstytucji RP poprzez nieuzasadnione ograniczenie prawa własności przysługującego Hotel Hotton Sp. z o.o. w stosunku do budynku hotelowego usytuowanego na działce nr 1281/111;
- 2) art. 1 ust. 2 pkt 7 w zw. z art. 6 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w zw. z art. 140 Kodeksu cywilnego poprzez nieuwzględnienie w przedmiotowym planie miejscowym prawa własności wnoszącego wezwanie do ww. budynku hotelowego;
- 3) art. 6 ust. 1 ustawy z dnia 2 lipca 2004 roku o swobodzie działalności gospodarczej poprzez naruszenie w przedmiotowym planie miejscowym zagwarantowanych ustawowo, równych praw w wykonywaniu działalności gospodarczej w stosunku do Hotel Hotton Sp. z o.o.

W uzasadnieniu wezwania do usunięcia naruszenia prawa wskazane zostało, że wnoszący wezwanie jest użytkownikiem wieczystym działki nr 1281/111, na której usytuowany jest budynek hotelu. Dojazd do hotelu odbywa się poprzez działkę nr 30/2 na podstawie służebności przejazdu i Przechodu na rzecz każdorazowego użytkownika wieczystego działki, na której zlokalizowany jest obiekt hotelowy. W opinii wnoszącego wezwania uchwalony miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wyłącza możliwość zachowania dotychczasowej formy dojazdu do hotelu, pozbawia wnoszącego wezwanie dostępu do drogi publicznej oraz zaplecza parkingowego, gdyż budowa wewnętrznej drogi dojazdowej uzależniona jest od podjęcia przez właściciela zamiaru realizacji inwestycji na terenie przewidzianym przez drogę dojazdową.

Odnosząc się do zarzutów wnoszącego wezwania wyjaśnia się, co następuje:

Budynek hotelu Hotton położony jest na działce nr 1281/111 KM 54 o pow. 1656 m², położonej w granicach obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Śródmieście w Gdyni, rejonu ulic Portowej, J. Waszyngtona i projektowanej Nowej Węglowej uchwalonego uchwałą nr XXXI/630/13 Rady Miasta Gdyni z dnia 22 maja 2013 roku. Wnoszący wezwanie nie jest natomiast właścicielem bądź użytkownikiem wieczystym żadnej z działek objętych miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Śródmieście w Gdyni, rejonu ulic Węglowej i Waszyngtona, którego dotyczy wezwanie do usunięcia naruszenia prawa.

Jak zostało wskazane w wezwaniu, działka, na której zlokalizowany jest budynek hotelu posiada dostęp do drogi publicznej poprzez ustanowioną służebność przejazdu od strony ul. Waszyngtona przez sąsiadującą działkę 30/2 KM 132 zlokalizowaną na obszarze objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Śródmieście w Gdyni, rejon ul. Węglowej i Waszyngtona. Obecnie dojazd do hotelu odbywa się poprzez teren dawnej bocznic kolejowej, na której odbywa się także parkowanie pojazdów związane z funkcjonowaniem hotelu (ruch samochodów, taksówek, autobusów) – wnoszący wezwanie dzierżawi te tereny.

Usankcjonowanie obecnego zagospodarowania terenu w postaci dojazdu do hotelu i miejsc parkingowych jest niemożliwe z uwagi na:

- kolizję obecnego zagospodarowania z planowanym charakterem ciągu pieszo-rowerowego, który jest elementem większego publicznego założenia spacerowego, łączącego dworzec PKP z terenami zlokalizowanymi na Molu Rybackim, stanowiącego jednocześnie trasy infrastruktury technicznej o podstawowym znaczeniu dla systemów miejskich oraz rezerwę terenu dla przyszłej trasy miejskiej komunikacji zbiorowej,
- parametry docelowego układu komunikacyjnego ul. J. Waszyngtona – projektowanej, jako drogi klasy zbiorczej z dwoma jezdniami po dwa pasy ruchu – ograniczające możliwości zjazdów na tereny przyległych nieruchomości.

W związku z tym niezbędna jest zmiana organizacji dojazdu do hotelu – docelowy dojazd zorganizowany będzie od strony terenów po Stoczni Remontowej Nauta – przez które ustanowiona jest służebność dojazdu. W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Śródmieście w Gdyni, rejon ul. Węglowej i Waszyngtona dopuszczono możliwość rozwiązania obsługi komunikacyjnej hotelu poprzez dojazd od skrzyżowania ul. J. Waszyngtona z układem ulic podrzędnych, przez teren d. Stoczni Nauta. W planie ustalono, aby na terenie 02 U/KS przewidzieć dojazd do obiektu hotelowego położonego na działce nr 1281/111 (poza obszarem objętym planem) – na rysunku planu wskazano orientacyjnie drogę komunikacji wewnątrz kwartału, dojazd nie jest wymagany w przypadku innego rozwiązania obsługi komunikacyjnej – dojazdu zlokalizowanego poza obszarem planu (od strony ul. Św. Piotra). Dodatkowo na terenie 02 U/KS, od strony ciągu pieszo-rowerowego zwiększono odległość nieprzekraczalnych linii zabudowy na poziomie parteru, umożliwiając realizację, co najmniej 15 miejsc postojowych na terenie bezpośrednio przylegającym do ciągu pieszo-rowerowego i utrzymując dostępność miejsc postojowych dla klientów hotelu podobną do dzisiejszej. Rozwiązanie to uzyskało akceptację obecnego właściciela terenu (Nauta). Ustalenia planu miejscowego dopuszczają także wykorzystanie projektowanego ciągu pieszo-rowerowego jako dojazdu przeciwpożarowego do hotelu.

Od strony ul. Św. Piotra możliwy jest dodatkowy dojazd – poprzez drogę komunikacji wewnątrz kwartału zabudowy – poprzez działkę 1282/111 KM 543 – dojazd wskazany został orientacyjnie na rysunku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Śródmieście w Gdyni, rejonu ulic Portowej, J. Waszyngtona i projektowanej Nowej Węglowej. Ze strony hotelu Hotton konieczne jest zawarcie umowy z obecnym właścicielem działki, który na etapie opracowania planu miejscowego wyraził gotowość do zawarcia takiej umowy (ustanowienie służebności lub współwłasności).

Wskazane w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Śródmieście w Gdyni, rejon ul. Węglowej i Waszyngtona rozwiązania komunikacyjne zakładają pełne skrzyżowanie ul. J. Waszyngtona z układem ulic podrzędnych za istniejącym budynkiem kotłowni (po jego północnej stronie), oparte są na „Koncepcji drogowej przebiegu ulicy Nowej Węglowej klasy Z 2/2 z określeniem zakresu niezbędnej przebudowy istniejącego układu torowego w rejonie projektowanej drogi” opracowanej przez Biuro Projektów Budownictwa Komunalnego w Gdańsku na zlecenie Biura Planowania Przestrzennego Miasta Gdyni. Wskazany na rysunku planu układ jezdni posiada charakter informacyjny i nie stanowi ustaleń planu. Obecnie trwają zaawansowane prace nad projektem budowlanym ul. Nowej Węglowej, który utrzymuje rozwiązania przyjęte w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego w zakresie odległości pomiędzy skrzyżowaniami. Utrzymanie obecnego zjazdu z ul. J. Waszyngtona przed budynkiem kotłowni nie jest możliwe z uwagi na docelowy przekrój ulicy (dwie jezdnie po dwa pasy ruchu), bezpieczeństwo ruchu oraz dopuszczalne odległości między skrzyżowaniami na drodze klasy Z 2/2, określone w rozporządzeniu Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie.

Mając powyższe na uwadze proponuje się nie uwzględniać wezwania do usunięcia naruszenia prawa złożonego przez Hotton Hotel Sp. z o.o.