URZĄD MIASTA GDYNI
Aleja Marszałka Piłsudskiego 52/54
81-382 Gdynia

BIURO RADY MIASTA GDYNI
Aleja Marszałka Piłsudskiego 52/54
81-382 Gdynia
9.XI.2007

Gdynia 06-11-2007r

RAA-II-12144/07/7331/535/05/451/2A

Pan Bogdan Krzyżankowski
Radny Miasta Gdyni

odpowiedź na interpelację – pismo z dnia 24.10.2007r.

Odpowiadając na Pana pismo w sprawie planowanej budowy automatycznej stacji paliw przy ul. Bursztynowej 2A (dla inwestycji tej wydano w dniu 01-08-2007r. decyzję RAA-II-11555/7331/535/05/451/2A/MM, ustalającą warunki zabudowy działki nr 242/23 km 64) potwierdzam, że wydana wcześniej, na ten sam wniosek Inwestora, decyzja odmawiająca ustalenia warunków zabudowy dla w/w inwestycji, została uchylona przez Samorządowe Kolegium Odwoławcze w Gdańsku i przekazana do ponownego rozpatrzenia. W uzasadnieniu decyzji uchylającej organ II instancji zwrócił uwagę, między innymi, na konieczność bardziej wnikliwej analizy cech zagospodarowania terenu położonego w granicach obszaru analizowanego, skutkującej prawidłową oceną sytuacji faktycznej pod kątem możliwości zrealizowania planowanej inwestycji (kontynuacja funkcji, gabarytów, a także formy architektonicznej obiektów budowlanych), przy uwzględnieniu specyfiki jej usługowego charakteru. Należy dodać w tym miejscu, że wydanie decyzji o warunkach zabudowy terenu jest możliwe jedynie w przypadku łącznego spełnienia warunków określonych w art. 61 ust.1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. (Dz. U. z 2003r. Nr 80, poz.717). Na marginesie wyjaśniam, że podnoszona przez mieszkańców dzielnicy Witomino kwestia zgodności charakteru inwestycji z zapisami zawartymi w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego nie ma w tym przypadku zastosowania – są one wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych.

Odnosząc się do uwag dotyczących wielkości obszaru analizowanego, wyjaśniam na podstawie doświadczeń wynikających z procedur administracyjnych w tym zakresie, przypadki kwestionowania wielkości obszaru przez organ odwoławczy, a w szczególności jego niedopuszczalnego ograniczania występują bardzo często, stąd uwzględniając uwagi Samorządowego Kolegium Odwoławczego przeprowadzono ponownie analizę cech zabudowy i zagospodarowania w obszarze wyznaczonym zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz.U.z 2003r. nr164, poz.1588). W obszarze tym występuje zabudowa mieszkaniowa wielo- i jednorodzinna (główna funkcja obszaru dzielnicy Witomino-Radiostacja) wraz z usługami o charakterze podstawowym (przychodnia zdrowia) stanowiącymi uzupełnienie dominującej funkcji mieszkaniowej. Przy czytelnej jednorodności funkcji i skali zabudowy położonej po obu stronach ul. Bursztynowej (zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna) uwzględniono specyfikę położenia działki objętej wnioskiem inwestora, która przestrzennie wchodzi wprawdzie w skład obszaru tej zabudowy, z uwagi

URZĄD MIASTA GDYNI
Wydział Organizacyjny
Referat Skarg i Interwencji
9. 11. 2007r.

jednak na położenie w bezpośrednim sąsiedztwie skrzyżowania dwóch głównych ulic dzielnicy, łączących jej ruch kołowy ze Śródmieściem: ul. Kieleckiej i Witomińskiej i ze względu na uciążliwości wynikające z takiego położenia nie powinna być zagospodarowana w podobny sposób. Uwzględniono zarazem peryferyjne położenie zarówno całego obszaru, jak i działki względem całej dzielnicy. Uwarunkowania przestrzenno-funkcjonalne powodują, że działka 242/23 przy ul. Bursztynowej 2A może być zagospodarowana funkcją usługową jako uzupełniającą, przy zachowaniu skali i gabarytów zabudowy, jakie charakteryzują wnioskowany obiekt (o obsłudze automatycznej, nie powodujący istotnych zmian w zagospodarowaniu terenu, gdyż praktycznie jedynym elementem, powodującym przestrzenne oddziaływanie, będzie wiata nad samoobsługowymi dystrybutorami). W podnoszonej przez Pana kwestii wpływu tej inwestycji na pogorszenie warunków komunikacji w obrębie skrzyżowania ulic: Kieleckiej, Witomińskiej i Rolniczej pragnę przypomnieć, że aspekt ten był szczegółowo analizowany przed ustaleniem warunków zabudowy i inwestor dołączył do wniosku o wydanie decyzji opinię zarządcy drogi (Wydział Inżynierii Ruchu UM Gdyni) akceptującą rozwiązanie obsługi komunikacyjnej dla inwestycji.

Należy dodać, że wydana decyzja stała się ostateczna, bowiem strony postępowania (właściciele nieruchomości, położonej w bezpośrednim sąsiedztwie działki objętej decyzją, przy ul. Bursztynowej 2) nie skorzystali z przysługującemu im prawa do wniesienia odwołania.

Z poważaniem

z up. PREZYDENTA MIASTA GDYNI

Michał Guć
Wiceprezydent Miasta