

ODPIS

(złoty - nieob /

UCHWAŁA Nr XLII/ 432 /2002
Rady Miejskiej Starogardu Gdańskiego
z dnia 28 sierpnia 2002r.

w sprawie **odrzućenia zarzutu** do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru ograniczonego ulicami: Kanałową, Sobieskiego, Kościuszki, Chojnicką, Mostową i rzeką Wierzycą w Starogardzie Gdańskim

Na podstawie art. 24 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz.U. z 1999 r. Nr 15 , poz. 139, z późniejszymi zmianami) Rada Miejska w Starogardzie Gdańskim uchwala , co następuje:

§ 1

Odrzuca się zarzut Marii i Andrzeja Drwiegów zamieszkałych w Starogardzie Gdańskim, Rynek 3, dotyczący naruszenia interesu prawnego skarżących (uprawnienia właścicielskie do działki nr 229 obręb geodezyjny 17) polegający na kwestionowaniu zasad zagospodarowania działki, wniesiony pismem z dn. 23.05.2002 r. do wyłożonego w dniach od 08.04.2002r. do 09.05.2002r. projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru ograniczonego ulicami: Kanałową, Sobieskiego, Kościuszki, Chojnicką, Mostową i rzeką Wierzycą.

§ 2

Integralną częścią uchwały jest uzasadnienie , rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru ograniczonego ulicami: Kanałową, Sobieskiego, Kościuszki, Chojnicką, Mostową i rzeką Wierzycą w skali 1: 1000 oraz załączniki graficzno-tekstowe nr 2A, 2B, 2C określające zasady zagospodarowania działki i kształtowania zabudowy - zawarte w załączniku nr 1 do uchwały, oraz tekst projektu planu odnoszący się do fragmentu planu, którego zarzut dotyczy zawarte w załączniku nr 2 do uchwały.

§ 3

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia .

Przewodniczący Rady Miejskiej
Starogardu Gdańskiego

Stefan Milewski

.....
Stefan Milewski

Za zgodność

RADA MIEJSKA

Starogardu Gdańskiego

02.09.2002r.

Uchwała

UZASADNIENIE :

do projektu uchwały Nr XLII/432/2002 Rady Miejskiej Starogardu Gdańskiego z dnia 28 sierpnia 2002r. **odrzucającej zarzut** Państwa Marii i Andrzeja Drwiegów dotyczący działki nr 229 obr.17 wniesiony do wyłożonego projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru ograniczonego ulicami: Kanałową, Sobieskiego, Kościuszki, Chojnicką, Mostową i rzeką Wierzycą.

Zarzut został wniesiony w terminie określonym w art.23 ust.2 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz.U. z 1999 r. Nr 15 , poz. 139, z późniejszymi zmianami).

Państwo Maria i Andrzej Drwiegowie są współwłaścicielami działki nr 229 i 479/1 obr.17 (pozostali współwłaściciele: Wioleta Drwiega i Rafał Drwiega) co ustalono na podstawie wypisów z rejestru gruntów z dnia 27.01.1999r. i z dnia 17.06.2002r., pismem z dnia 23 maja 2002r. (złożonym w siedzibie Urzędu Miejskiego w Starogardzie dnia 23.05.2002r.) wnieśli zarzut dotyczący zasad zagospodarowania terenu dla projektowanej zabudowy na działce nr 229 i 479/1 obr.17 określonych w punkcie 3 ustaleń szczegółowych zawartych w§ 6 Rozdziale 2 dla obszaru oznaczonego na rysunku planu symbolem „33MU”. Państwo Drwiegowie domagają się ustalenia możliwości 100% zabudowy działki nr 229 i działki 479/1 obr.17.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru ograniczonego ulicami: Kanałową, Sobieskiego, Kościuszki, Chojnicką, Mostową i rzeką Wierzycą dla działki nr 479/1 obr.17 jako składowej historycznej parceli narożnej (zbieg ulic :Rynek i Tczewska)przewiduje możliwość 100% zabudowy, co wyjaśniono wnoszącym zarzut pismem nr WPiU-I-7322/26/02 z dnia 25.07.2002r. – wobec tego zarzut może dotyczyć tylko działki nr 229 obr.17.

Rada Miejska Starogardu Gdańskiego Uchwałą Nr LIII/ 409/ 98 z dnia 30 kwietnia 1998r. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru ograniczonego ulicami: Kanałową, Sobieskiego, Kościuszki, Chojnicką, Mostową i rzeką Wierzycą rozpoczęła procedurę sporządzenia miejscowego planu dla w/w obszaru.

Komunikat nr GIM-I-7325/14/98 Zarządu Miejskiego w Starogardzie Gdańskim z dnia 14 lipca 1998r. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla omawianego obszaru oraz o możliwości składania wniosków w terminie 28.07.1998r. – 24.08.1998r. został umieszczony na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego oraz został opublikowany w Miejskim Biuletynie Informacyjnym „GONIEC” z dnia 20.07.1998r. Składający zarzut nie złożyli żadnych wniosków i uwag w celu ich uwzględnienia w planie.

W wyniku powiadomienia organów uzgadniających i opiniujących miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego otrzymaliśmy wnioski do planu od Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków (pismo nr WKZ/210/98 z dn.07.01.1998r. , data wpływu do Urzędu Miejskiego w Starogardzie Gd.: 25.01.1999r.). Pismo to jak i wnioski z opracowań regionalnych do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru ograniczonego ulicami: Kanałową, Sobieskiego, Kościuszki, Chojnicką, Mostową i rzeką Wierzycą przekazane przez Urząd Marszałkowski pismem nr DSR-22/99/KT z dn.05.03.1999r. (data wpływu do Urzędu Miejskiego w Starogardzie Gd. 15.03.1999r.) przede wszystkim wskazują na fakt, że obszar objęty planem pozostaje w kompetencji Wojewody na mocy art.4 ust.2 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym (*). Obszar ten to zabytkowy zespół urbanistyczny starego miasta, wpisany do rejestru zabytków województwa

gdańskiego (obecnie pomorskiego) pod nr rej.80 z dnia 08.07.1959r., wraz z obiektami zabytkowymi położonymi w jego zasięgu.

Dla omawianego obszaru Wojewódzki Konserwator przedstawił (pismo nr WKZ/210/98 z dn.07.01.1998r. , data wpływu do Urzędu Miejskiego w Starogardzie Gd.: 25.01.1999r.) między innymi uwarunkowania konserwatorskie, w tym:

„A. Przedmiot ochrony:

-struktura przestrzenna w skali urbanistycznej, w tym zabytkowe podziały własnościowe (na terenie objętym decyzją),

-struktura przestrzenna w skali architektonicznej wraz z detalem architektonicznym i zabytkową stolarką (na terenie objętym decyzją),

-historyczna sylweta miasta.

B. W związku z powyższym, z treści planu powinna wynikać zasada ochrony wartości kulturowych obszarów objętych planowaniem. Ochrona ta powinna polegać na :

-zachowaniu i adaptacji obiektów o wartościach kulturowych z możliwością rozbudowy lub przebudowy (po wykonaniu każdorazowo studium architektoniczno-krajobrazowego),

-usunięciu elementów dysharmonijnych,

-dostosowanie nowej zabudowy do historycznego sąsiedztwa poprzez:

○ wyłączanie terenów spod zabudowy;

○ ograniczenie gabarytów, linii zabudowy nowej zabudowy

○ stosowanie form architektonicznych współgrających z sąsiadującą zabudową historyczną,

(...) Niniejsza opinia stanowi materiał informacyjny do wykorzystania przez projektantów w celu zgodnego z wymaganiami ochrony dziedzictwa kulturowego i dóbr kultury sporządzenia planu (art.1 ust.2, p.4 Ustawy o ochronie dóbr kultury).”

Ponieważ obszar planu wpisany jest w rejestr zabytków podlega zgodnie z art.4 pkt 1(**) ustawy z dnia 15 lutego 1962r. o ochronie dóbr kultury (tekst jednolity: Dz.U. z 1999r. Nr 98, poz.1150, z późniejszymi zmianami) prawnej ochronie, przy opracowaniu planu dla tego specyficznego obszaru (historyczne stare miasto) nadrzędne znaczenie mają warunki konserwatorskie. Na podstawie analizy materiałów historycznych takich jak:

➤ plan miasta z 1810 roku (źródło: WAP Gdańsk, V/18-1658)

➤ mapa topograficzna z 1903r. (publikacja: „Dawny Starogard”)

i wielu innych wymienionych w opracowaniu „Diagnoza stanu i funkcjonowania środowiska kulturowego cz.I ” będącego elementem materiałów wyjściowych do projektowania omawianego planu oraz w oparciu o informacje zawarte w tzw. „białej karcie” dla domu mieszkalnego Rynek 3 – dz.nr 229 obr.17 (dostępne w ROSiOŚK w Gdańsku), ustalono, że historycznie działka nr 229 obr.17 nigdy nie była zabudowana w 100%. Obecny stan zagospodarowania działki to częściowo zachowany układ zabudowy z XIX wieku (budynek frontowy i oficyna). Na podstawie materiałów archiwalnych (dokumentów historycznych, map katastralnych o stuletniej ciągłości) opracowano analizę zabudowy działek historycznych w omawianym obszarze starego miasta. Wnioski oraz rysunki zawarto w opracowaniu „Wnioski do zasad ochrony i kształtowania środowiska kulturowego cz.II” („Zasady kształtowania obiektów” – rysunki nr 4 do 9) będącego elementem materiałów wyjściowych do projektowania omawianego planu. W Starogardzie Gdańskim działki środkowe posiadały od strony rynku kamienicę, od zaplecza rynku (uliczki równoległej do frontu) oficynę tylną i najczęściej jedną lub dwie – w zależności od szerokości parceli oficyny boczne, natomiast działki będące narożne w kwartale były najczęściej w 100% zabudowane.

W oparciu o powyższe ustalono zasady zabudowy dla poszczególnych obszarów oznaczonych na rysunku projektu planu i załącznikach graficznych oraz sporządzono odpowiednie ustalenia ogólne jak i szczegółowe, które zawarto w projekcie tekstu ustaleń omawianego planu. Wobec powyższego dla obszaru oznaczonego na rysunku planu symbolem „33MU”

zapisano w Zasadach zagospodarowania działki (załącznik graficzny do rysunku planu nr 2A) że :

-„pkt 2: rozmieszczenie poszczególnych elementów zabudowy i zagospodarowania przedstawiają schematy graficzne, gdzie obowiązującymi ustaleniami planu są:

- % powierzchni zabudowy przy lokalizacji poszczególnych elementów (dopuszcza się 5% odchylenia od podanych wartości) – **przy zachowaniu minimum 16% powierzchni niezabudowanej – dziedziniec (...)**

-pkt 3: dopuszcza się 100% zabudowy dla każdej historycznej parceli, będącej narożnikiem kwartałów zabudowy – terenów : 11MU; 23MU; 33MU; 52MU

-pkt 4: **nie ustala się minimalnego % powierzchni przyrodniczo-czynnej (...)**

-pkt 7: **dopuszcza się przykrycie dachem dziedzińca w formie przeszklenia wykonanego z materiałów umożliwiających naturalne oświetlenie.**”

Tak sformułowane zasady dają możliwość zabudowy 84% działki nr 229 obr.17 i 100% działki nr 479/1 obr.17 - składowej historycznej parceli narożnej (zbieg ulic :Rynek i Tczewska).

Projekt planu dla omawianego obszaru uzyskał ze strony Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków uzgodnienie nr PWKZ-5342/63/01/1779 z 12.03.2001r. (wpłynęło do Urzędu Miejskiego w Starogardzie Gdańskim 19.03.2001r.); protokół uzgodnień nr: 18/501/2001: **bez uwag.**

Przez okres sporządzania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla starogardzkiego starego miasta w miejscowej prasie ukazało się około 10 artykułów prasowych, w których przedstawiano zarówno założenia projektowe jak i uwagi mieszkańców. Zatem oprócz oficjalnych zgodnych z ustawą komunikatów, aktywność prasy jak i projektantów (dwie ogólnodostępne konferencje tematycznie związane ze starym miastem w Starogardzie Gd.):

1/ konferencja 26 maja 1999r. w sali nr 22 w siedzibie Urzędu Miejskiego – ul.Gdańska 6,: w związku z tworzoną prawem miejscowym dla historycznego centrum Starogardu Gdańskiego w zakresie rozwiązań urbanistycznych, architektonicznych i sposobu wykonywania prawa własności w trakcie konferencji dyskutowano projektowane rozwiązania dla tego obszaru. (o konferencji informowała „Gazeta Kociewska z dnia 21.05.1999r.)

2/ konferencja 28 września 1999r. w sali nr 22 w siedzibie Urzędu Miejskiego – ul.Gdańska 6, przedstawiono rozwiązania projektowe,

pozwoliły na możliwie szerokie zaprezentowanie problematyki omawianego planu.

Prasa informowała kilkakrotnie o możliwości składania wniosków, spostrzeżeń i uwag, również po ustawowo wyznaczonych terminach:

- „Gazeta Kociewska” z dnia 07.01.2000r.
- „Gazeta Kociewska” z dnia 21.01.2000r.

Pierwsze wyłożenie projektu omawianego planu do publicznego wglądu miało miejsce w dniach 13.03.2001 – 12.04.2001r., w ustawowym terminie państwo Drwiegowie nie wnieśli żadnych uwag i wniosków.

W związku z procedurą ustalenia własności niektórych nieruchomości znajdujących się w granicach planu w okresie wrzesień 2001r. – luty 2002r. zawieszono czynności projektowe dla omawianego planu.

Drugie wyłożenie projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru wymienionego na wstępie miało miejsce w dniach 08.04.2002r. – 09.05.2002r. (termin składania zarzutów do projektu planu mijał 24 maja 2002r.). Zawiadomienie o drugim wyłożeniu projektu planu państwo Drwiega otrzymali 07.03.2002r. (zwrotne poświadczenie

odbioru). Zarzut Marii i Andrzeja Drwiegów dotyczący działki nr 229 obr.17 wniesiony został pismem z dnia 23 maja 2002r.

W trakcie procedury sporządzania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru ograniczonego ulicami: Kanałową, Sobieskiego, Kościuszki, Chojnicką, Mostową i rzeką Wierzycą nie naruszono ani interesu prawnego, ani uprawnień państwa Drwiegów. Zgodnie z art.10 ust. 1 pkt ustawy z dnia 7 lipca 1994r. (tekst jednolity Dz. U. Nr 15 z 1999r., poz. 139, z późniejszymi zmianami), jak i uchwałą nr LIII/409/98 Rady Miejskiej Starogardu Gd. z dnia 30.04.1998r. §2, w którym określono zakres ustaleń planu, po bardzo wnikliwych studiach i opracowaniach dotyczących obszaru starego miasta sformułowano ustalenia dla omawianego obszaru.

Ograniczenia – stosunkowo niewielkie jeśli chodzi o zasady zagospodarowania działki (możliwość 84% zabudowania działki nr 229 obr.17 i 100% działki nr 479/1 obr.17) dotyczą wszystkich właścicieli działek obszaru oznaczonego na rysunku projektu planu symbolem 11MU; 23MU; 33MU; 52MU, czyli działek stanowiących bezpośrednie otoczenie Rynku.

W stosunku do obowiązującego miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Starogard Gdański z 1994 r. precyzuje się zgodnie z art.10 ust. 1 pkt ustawy z dnia 7 lipca 1994r. (tekst jednolity Dz. U. Nr 15 z 1999r., poz. 139, z późniejszymi zmianami) ustalenia dla poszczególnych obszarów znajdujących się w granicach projektu planu. Nie nadużyto władztwa planistycznego, o czym oprócz przeprowadzonej procedury wynikającej z art.18 ust.2 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym mogą świadczyć liczne artykuły prasowe poświęcone tematyce planu ukazujące się w lokalnej prasie: „Gazeta Kociewska” i „Dziennik Bałtycki – dodatek „Kociewie”. Ponadto projekt planu zgodny jest z uwarunkowaniami konserwatorskimi przekazanymi przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków (pismo nr WKZ/210/98 z dn.07.01.1998r. , data wpływu do Urzędu Miejskiego w Starogardzie Gd.: 25.01.1999r.).

Zarząd Miejski w dniu 18 czerwca 2002r. rozpatrywał złożone protesty i zarzuty do omawianego projektu planu i nie znalazł podstaw do zmiany ustaleń projektu planu dla działki nr 229 obr.17.

(*) : Z ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym:

„Art. 4. 2. Kształtowanie i prowadzenie polityki przestrzennej w województwie, w tym uchwalanie strategii rozwoju województwa i planu zagospodarowania przestrzennego województwa oraz koordynacja ponadlokalnych programów zagospodarowania przestrzennego, należy do zadań samorządu województwa.”

() : Z ustawy o ochronie dóbr kultury:**

„Art. 4. Ochronie prawnej, przewidzianej w przepisach ustawy, podlegają następujące dobra kultury, zwane w ustawie "zabytkami":

1) wpisane do rejestru zabytków,(...)”