

**Uchwała Nr XI / 110 / 2003
Rady Miejskiej Starogardu Gdańskiego
z dnia 24 września 2003r.**

w sprawie odrzucenia zarzutu do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru działki nr 130 obr 32 przy ulicy Leszczynowej w Starogardzie Gdańskim, będącego zmianą miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Starogard Gdański.

Na podstawie art. 24 ust.3 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 7 lipca 1994 r. (tekst jednolity: Dz.U. z 1999 r. Nr 15 , poz. 139, z późniejszymi zmianami) w związku z art. 85 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U.Nr 80, poz.717) **Rada Miejska w Starogardzie Gdańskim uchwala , co następuje:**

§ 1

Odrzuca się zarzut państwa Haliny i Lecha Lewickich zamieszkających w Starogardzie Gdańskim ul.Kalinowa 3, (właścicieli działki nr 141 obr.32 sąsiadującej z obszarem działki nr 130 obr 32 przy ulicy Leszczynowej, będącej przedmiotem opracowania planistycznego), polegający na twierdzeniu, że projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru działki nr 130 obr 32 przy ulicy Leszczynowej:

1. utrwali i powiększy niekorzystny oddziaływanie na środowisko i otoczenie, w tym posesję dz.nr 141 obr.32,
2. w sposób wysoce niekorzystny wpłynie na odbiór przestrzenny tej części Osiedla „Przylesie”,
3. brak jakiegokolwiek uzasadnienia, ażeby na osiedlu o wyjątkowym charakterze i walorach mieszkalno-wypoczynkowych umieszczać, a tym bardziej intensyfikować, tego typu działalność,
4. nie jest uzasadnionym utrwalanie istniejącego stanu (ustanowionego pod rządami administracji w latach poprzednich bez opinii mieszkańców i właścicieli przyległych działek), a tym bardziej jego pogorszenie poprzez rozbudowę,
5. brak propozycji realnych (obligatoryjnych) rozwiązań zagospodarowania części południowej działki nr 130 oraz działań eliminujących negatywne oddziaływanie emisji na działkę nr 141 obr.32,
6. ogranicza i zagraża prawu ochrony własności właścicieli działki nr 141 obr.32.

wniesiony pismem z dnia 30.07.2003r. (złożonym w siedzibie Urzędu Miejskiego w Starogardzie Gd. 31.07.2003r.) do wyłożonego w dniach od 13.06.2003r. do 17.07.2003r. projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru działki nr 130 obr. 32 przy ulicy Leszczynowej w Starogardzie Gdańskim, będącego zmianą miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Starogard Gdański.

§ 2

Integralną częścią uchwały jest uzasadnienie , rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru działki nr 130 obr 32 przy ulicy Leszczynowej w Starogardzie Gdańskim, będącego zmianą miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Starogard Gdański w skali 1:500 - załącznik nr 1 do uchwały oraz tekst planu -projekt uchwały – załącznik nr 2 do uchwały.

§ 3

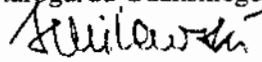
Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Za zgodność
RADA MIEJSKA
Starogardu Gdańskiego

29.09.2003r.



Przewodniczący Rady Miejskiej
Starogardu Gdańskiego



Stefan Milewski

UZASADNIENIE :

do uchwały nr XI /110 / 2003 Rady Miejskiej Starogardu Gdańskiego z dnia 24 września 2003r. **odrzucającej zarzut** Państwa **Haliny i Lecha Lewickich** z dnia 30.07.2003r. (złożony w siedzibie Urzędu Miejskiego w Starogardzie Gdańskim, ul.Gdańska 6, w dniu 31.07.2003r.) wniesiony do wyłożonego projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru działki nr 130 obr. 32 przy ulicy Leszczynowej w Starogardzie Gdańskim, będącego zmianą miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Starogard Gdański.

Pismem z dnia 07.12.2001r. Bożena i Mieczysław Norek wniesli o zmianę ustaleń miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Starogard Gd. dla działki nr 130 obr.32 położonej przy ul.Leszczynowej, w sposób umożliwiający im rozbudowę istniejącego warsztatu ślusarskiego. W piśmie tym właściciele działki nr 130 obr.32 przedstawili między innymi następujące informacje:

- działkę nr 130 obr.32 nabyli aktem notarialnym nr Rep. A/541/1985r. z dnia 20.06.1985r. od Skarbu Państwa,

- uzyskali pozwolenie na budowę warsztatu mechaniki pojazdowej w Koteżach (obecna działka nr 130 obr.32 w mieście Starogard Gd.) z Urzędu Gminy (wiejskiej) Starogard Gd. nr KNK-I-8381/177/86 z dnia 22.11.1986r.

Sprawdzając w/w informacje uzyskano potwierdzenie z Urzędu Gminy Starogard Gdański – pismo nr GPK-7334/6/02 z dnia 17.01.2002r., że:

- pozwolenie na budowę o wyżej wymienionej sygnaturze zostało wydane na budowę warsztatu mechaniki pojazdowej,

- rozpoczęcie budowy zostało zgłoszone w kwietniu 1988r.,

- obiekt nie został zgłoszony do użytkowania,

- dokumentacja budowy, mimo nie zakończonej inwestycji nie została przekazana do Urzędu Miejskiego w Starogardzie Gdańskim – co wynika z protokołu przekazania dokumentów z dnia 10.02.1994r. (*przekazanie dokumentów było związane ze zmianą granic administracyjnych miasta Starogard Gdański*),

- w archiwum Urzędu Gminy brak jest dokumentacji przedmiotowej inwestycji,

- w chwili wydania decyzji nr KNK-I-8381/177/86 z dnia 22.11.1986r. obowiązywał miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Starogard Gd. zatwierdzony dnia 09.02.1979r. (uchwała publikowana w Dzienniku Urz.Rady Narodowej Nr 5 z dnia 14.05.1979r.), jednak z uwagi na szczątkowe materiały tego planu nie można ustalić przeznaczenia omawianej działki w tamtym czasie.

W dniu 01.12.1994r. Rada Miejska Starogardu Gdańskiego uchwaliła miejscowy plan ogólny zagospodarowania przestrzennego miasta Starogard Gd. Uchwałą Nr VIII/51/94., ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym Województwa Gdańskiego Nr 32, poz.170 z 02.12.1994r. W planie tym działka nr 130 obr.32 znalazła się w obszarze oznaczonym symbolem „H2.Z1”, gdzie „H2” odnosi się do oznaczenia jednostki urbanistycznej i pozostaje bez wpływu na ustalenia planu, „Z1” oznacza:

„1.8. Strefa terenów zieleni miejskiej - parków, zieleńców-Z 1.

1.8.1. Charakterystyka funkcjonalna.

Strefa obejmuje tereny zieleni parkowej - urządzonej, zieleni izolacyjnej, kompozycyjnej i projektowanej do urządzenia na funkcję parków, skwerów.

1.8.2. Dopuszczenia.

a) W strefie dopuszcza się lokalizację urządzeń rekreacyjnych oraz niezbędnych obiektów pomocniczych (np. pawilonów sanitarnych) o lekkiej konstrukcji i szczególnie starannej

architekturze,

b) w strefie dopuszcza się lokalizację obiektów handlowych o wymogach architektonicznych jak wyżej w pkt. a.

c) dopuszcza się lokalizację, obiektów i urządzeń infrastruktury pod warunkiem, że nie będą powodowały uciążliwości dla otoczenia, nie będą pogarszały warunków zdrowotnych i bezpieczeństwa publicznego.

1.8.3. Wykluczenia

W strefie wyklucza się lokalizację wszelkich obiektów poza wymienionymi w pkt. 1.8.2.

1.8.4. Zalecenia

a) wszelką działalność inwestycyjną należy podporządkować ochronie środowiska."

W myśl w/w ustaleń rozbudowa istniejącego warsztatu, o którą zabiegał właściciel działki nr 130 obr.32 nie była możliwa.

Zgodnie z art. 31. ust.1 i 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym Zarząd Miejski Starogardu Gdańskiego w dniu 16.04.2002r. rozpatrywał i analizował złożone wnioski o zmianę obowiązujących miejscowych planów i o opracowanie nowych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Wniosek Bożeny i Mieczysława Norek został uznany za zasadny, o czym pisemnie powiadomiono wnioskodawców i zgodnie z art.31 ust.3 w/w ustawy Zarząd Miejski wystąpił do Rady Miejskiej o podjęcie uchwały o zmianę ustaleń obowiązującego miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta dla działki nr 130 obr.32.

Rada Miejska Starogardu Gdańskiego w dniu 29.05.2002r. podjęła Uchwałę Nr XL/408/2002 o przystąpieniu do sporządzenia zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Starogard Gdański dla obszaru działki nr 130 obr.32 położonej przy ulicy Leszczynowej, określając w § 3 tej uchwały, że przedmiotem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla tego obszaru jest ustanowienie strefy zabudowy usługowo-rzemieślniczej.

Zgodnie z art.18 ust.1 i 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. Zarząd Miejski Starogardu Gdańskiego przystąpił do sporządzenia zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Starogard Gdański dla obszaru działki nr 130 obr.32 położonej przy ulicy Leszczynowej, z uwzględnieniem ustaleń w/w uchwały Rady Miejskiej.

W wyniku obwieszczenia Zarządu Miejskiego (pismo nr WPIU-I-7325/12/02 z dnia 04.06.2002r.) o przystąpieniu do sporządzenia zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Starogard Gdański dla obszaru działki nr 130 obr.32 położonej przy ulicy Leszczynowej i możliwości składania wniosków w terminie do 19.07.2002r. zamieszczonego w „Dzienniku Bałtyckim” z dnia 13.06.2002r. oraz wywieszonego na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego w dniach 11.06.2002r. – 23.07.2002r. od właścicieli działek sąsiadujących z obszarem planu nie wpłynęły żadne wnioski.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru działki nr 130 obr. 32 przy ulicy Leszczynowej w Starogardzie Gdańskim, będącego zmianą miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Starogard Gdański po raz pierwszy był przedmiotem wyłożenia do publicznego wglądu w okresie: 24.02.2003r. do 27.03.2003r. Złożono do projektu planu dwa zarzuty, jednymi z wnoszących zarzut byli Halina i Lech Lewiccy. W związku ze złożonymi zarzutami zorganizowano w dniu 23.04.2003r. spotkanie w Urzędzie Miejskim w Starogardzie Gd. składających zarzuty oraz właścicieli działki objętej kwestionowanym opracowaniem planistycznym. Spotkanie zakończono spisaniem protokołu. W odpowiedzi na zarzut państwa Lewickich z dnia 18 marca 2003r. (złożony w siedzibie Urzędu Miejskiego w Starogardzie Gd. dn.01.04.2003r.) Prezydent Miasta Starogardu Gdańskiego w piśmie nr WPIU-I-7322/07/03 z dnia 08.05.2003r. zaproponował

wprowadzenie do treści ustaleń oraz rysunku planu znacznych obostrzeń dla działki nr 130 obr.32 mających na celu jak największą ochronę działki nr 141 obr.32 będącej własnością Haliny i Lecha Lewickich oraz działki nr 131/2 obr.32 będącej własnością Urszuli i Andrzeja Szczygielskich. Pismo to zostało przesłane za zwrotnym poświadczeniem odbioru na adres państwa Lewickich, odbiór pisma poświadczono dnia 15.05.2003r.

W piśmie nr WPiU-I-7322/07/03 z dnia 08.05.2003r. adresowanym do państwa Lewickich Prezydent Miasta poinformował, że uwzględniając zapis protokołu spotkania między zainteresowanymi z dnia 23.04.2003r. złożony zarzut postanowił uwzględnić w następujący sposób:

Do projektu tekstu uchwały wprowadzić następujące zapisy:

- 1/ utrzymuje się parterową zabudowę z użytkowym poddaszem,
- 2/ ustala się maksymalną wysokość budynku 8 metrów licząc od gruntu do kalenicy
- 3/ projektowany dach dwu lub wielospadowy, o kącie nachylenia połaci dachowej 20°-30° ,
- 4/ ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy od wschodniej granicy działki w licu istniejącego budynku,
- 5/ wprowadza się zapis o obligatoryjnej lokalizacji od strony wschodniej zieleni izolacyjno-krajobrazowej
- 6/ proponuje się wprowadzić zakaz składowania od linii zabudowy południowej w kierunku działek nr 141 i 145 obr.32 i w tej części działki nr 130 wprowadzić obowiązek ukształtowania obszaru zieleni wysokiej i średniej."

Wymienione propozycje zmian znajdują swoje odzwierciedlenie w zapisach i rysunku projektu miejscowego planu przygotowanym do drugiego wyłożenia do publicznego wglądu. Proponowany zakaz składowania od linii zabudowy południowej w kierunku działek nr 141 i 145 obr.32 w tej części działki nr 130 wraz z obowiązkiem wprowadzenia zieleni wysokiej oraz średniej został wpisany jako obligatoryjny do tekstu projektu uchwały uchwalającej plan.

Po uwzględnieniu poprawek i sporządzenia w związku z tym aneksu do „Prognozy oddziaływania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 130 obr.32 przy ul.Leszczynowej” projekt planu został ponownie wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 13.06.2003r. do 17.07.2003r. w siedzibie Urzędu Miejskiego, ul.Gdańska 6, pokój nr 32, w godzinach 8.00 – 15.00., o czym pismem nr WPiU-I-7322/07/03 z dnia 29.05.2003r. zawiadomiono właścicieli działki objętej opracowaniem planistycznym oraz sąsiadów obszaru planu, w tym Halinę i Lecha Lewickich – odbiór zawiadomienia poświadczono na zwrotnym poświadczeniu odbioru w dniu 31.05.2003r. Ponadto zawiadomienie o terminie wyłożenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru działki nr 130 obr 32 przy ulicy Leszczynowej zostało zamieszczone jako komunikat Prezydenta Miasta Starogardu Gdańskiego w tygodniku „Kociewiak” we wkładce „Akolada” w dniu 04.06.2003r., oraz zawiadomienie to wywieszono na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego (ul.Gdańska 6 w budynku Urzędu) w okresie: 30.05.2003r. – 01.08.2003r.

W dniu 31.07.2003r. państwo Halina i Lech Lewiccy jako właściciele działki nr 141 obr.32 złożyli w siedzibie Urzędu Miejskiego pismo datowane na 30.07.2003r. i tytułowane jako „zarzut do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru działki nr 130 obr.32 przy ul.Leszczynowej w Starogardzie Gdańskim”, w podsumowaniu treści w/w pisma spisując powody złożenia zarzutu. Wnoszący zarzut twierdzą, że projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla w/w obszaru:

- 1/-utrwali i powiększy niekorzystny oddziaływanie na środowisko i otoczenie, w tym posesję dz.nr 141 obr.32,
- 2/-w sposób wysoce niekorzystny wpłynie na odbiór przestrzenny tej części Osiedla „Przylesie”,
- 3/ -brak jakiegokolwiek uzasadnienia, ażeby na osiedlu o wyjątkowym charakterze i walorach mieszkalno-wypoczynkowych umiejscawiać, a tym bardziej intensyfikować, tego typu działalność,
- 4/-nie jest uzasadnionym utrwalanie istniejącego stanu (ustanowionego pod rządami administracji w latach poprzednich bez opinii mieszkańców i właścicieli przyległych działek), a tym bardziej jego pogorszenie poprzez rozbudowę,
- 5/-brak propozycji realnych (obligatoryjnych) rozwiązań zagospodarowania części południowej działki nr 130 oraz działań eliminujących negatywne oddziaływanie emisji na działkę nr 141 obr.32,
- 6/-ogranicza i zagraża prawu ochrony własności właścicieli działki nr 141 obr.32.

Zarzut został wniesiony w terminie wyznaczonym w zawiadomieniu o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru działki nr 130 obr.32. Należy dodać, że wnoszący zarzut nie zawarli w swoim zarzucie żadnej informacji, że podejmowali kiedykolwiek działania prawne mające na celu eliminację, ich zdaniem, uciążliwości istniejącego na działce nr 130 obr.32 warsztatu ślusarskiego.

Prezydent Miasta rozpatrując w dniu 29.08.2003r. w/w zarzut zdecydował, że nie uwzględni go, o czym powiadomił wnioskodawców pismem nr WPiU-I-7322/07/03 z dn.29.08.2003r. Oznacza to, że zgodnie z art. 24 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym (ustawa ta na podstawie art. 85 ust.2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym; Dz.U.Nr 80, poz.717, ma zastosowanie do rozpatrzenia zarzutu Haliny i Lecha Lewickich) o uwzględnieniu bądź odrzuceniu zarzutu rozstrzyga rada gminy, w drodze uchwały.

Punkty 2; 3; 4 pisma Haliny i Lecha Lewickich z dnia 30.07.2003r. wyrażają subiektywną ocenę stanu zagospodarowania osiedla, stwierdzenia te nie precyzują naruszenia interesu prawnego właścicieli działki nr 141 obr.32 i wobec tego nie będą w dalszej części przedmiotem rozważań, tym bardziej, że osiedle „Przylesie” nie posiada żadnych wyjątkowych cech ani wyjątkowego charakteru; jest przeciętnym pod względem architektury i urbanistyki osiedlem zabudowy mieszkaniowej podmiejskiej.

Punkt 1; 5 i 6 odnoszą się do ewentualnie negatywnego wpływu istniejącego na działce nr 130 obr.32 oraz w przypadku uchwalenia miejscowego planu rozbudowanego warsztatu ślusarskiego na działkę nr 141 obr.32 będącą własnością wnoszących zarzut. Działka nr 141 obr.32 nie znajduje się w obszarze objętym projektem miejscowego planu, graniczy z działką nr 130 obr.32. Dodać należy, że zapis punktu 6 wniesionego zarzutu jest podsumowaniem zapisów punktów 1 i 5, tym samym nie wnosi dodatkowych zarzutów.

Należy zauważyć, iż na podstawie art. 7 ustawy o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz. U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591z późn. zm.) oraz art. 4 ustawy z 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 1999 r. Nr 15, poz. 139 z późn. zm.), sprawy o znaczeniu lokalnym z zakresu ładu przestrzennego, a w szczególności ustalanie przeznaczenia i zasad zagospodarowania terenu należą do zadań własnych gminy. Kompetencję gminy w zakresie zagospodarowania przestrzennego wyznaczają zatem przepisy ustawy o samorządzie gminnym oraz ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym

(po 11 lipca 2003r. ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).

Na uchwałę Rady Miejskiej o przystąpieniu do sporządzania planu osobom trzecim przysługuje, na zasadach określonych w art. 101 ustawy o samorządzie gminnym, skarga do NSA. Na etapie uchwały o przystąpieniu do sporządzenia zmiany miejscowego planu dla dz.nr 130 obr.32 Halina i Lech Lewiccy nie podjęli żadnych działań.

Ponadto należy zauważyć, że według art.6 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym każdy ma prawo, w granicach określonych ustawą do:

1) zagospodarowania terenu, do którego ma tytuł prawny, zgodnie z warunkami ustalonymi w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego albo decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, jeżeli nie narusza to chronionego prawem interesu publicznego oraz osób trzecich;

2) ochrony własnego interesu prawnego, przy zagospodarowaniu terenów należących do innych osób lub jednostek organizacyjnych.

Podobny był zapis w niżej podanym brzmieniu art. 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym (która to ustawa ma zastosowanie do procedury opracowania miejscowego planu dla działki nr 130 obr.32 – zgodnie z art. 85 ust.2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: Dz.U.Nr 80, poz.717)

„Art. 3. W granicach określonych przez ustawy i zasady współżycia społecznego, każdy ma prawo do:

1) zagospodarowania terenu, do którego ma tytuł prawny,

2) ochrony własnego interesu prawnego, przy zagospodarowaniu terenów należących do innych osób lub jednostek organizacyjnych.”.

Zakres ochrony interesu prawnego osób trzecich z punktu widzenia zasad współżycia społecznego musi być również wypadkową praw samych wnioskodawców. Potrzebny jest w tym zakresie konsensus, który oparty jest na dobrosąsiedzkich stosunkach, których organy miasta Starogard Gdański nie mogą wyznaczyć.

Próba zawarcia porozumienia pomiędzy właścicielami działki nr 130 obr.32 oraz sąsiadami (właścicielami działek nr 131/2 i 141 obr.32) w dniu 23.04.2003r. zakończyła się spisaniem protokołu ewentualnych zmian do rysunku i tekstu projektu planu, Lech Lewicki zgłosił do protokołu, że „nie wyraża zgody na rozbudowę istniejącego warsztatu, ponieważ uważa, że stan istniejący wpływa bardzo niekorzystnie na wartość jego nieruchomości, stan dzisiejszy na dz.nr 130 nie gwarantuje poprawy jakości dbałości o estetykę, stan środowiska i wpływ na działki sąsiednie”.

Inaczej przedstawia się sprawa ochrony interesu prawnego osób trzecich wyznaczona w ustawach. Uznaje się, iż treść planu nie może oczywiście naruszać potencjalnie czy hipotetycznie tego interesu. Jednakże zakres ochrony interesu prawnego osób trzecich wynika z relacji, jaka powstaje między daną normą ustawową a przepisem gminnym, jakim jest miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Dlatego należy oddzielić i osobno zważyć te zarzuty, które dotyczą istoty planu, który konkretyzuje społeczno-gospodarcze przeznaczenie określonej nieruchomości, od tych, które są związane z faktyczną lub domniemaną uciążliwością działalności gospodarczej prowadzonej obecnie przez właścicieli działki nr 130 obr.32. W dalszym etapie: po uchwaleniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, sprawy ochrony interesu prawnego osób trzecich powinna kształtować skuteczna działalność organów publicznych, uprawnionych do kontroli przestrzegania przepisów z zakresu budownictwa i ochrony środowiska.

Należy podkreślić, że opracowanie miejscowego planu dla działki nr 130 obr. 32 gwarantuje na etapie jego sporządzenia, w większym stopniu niż na etapie wydawania pozwolenia na budowę przez organy gminy wiejskiej Starogard Gd. w 1979r., właściwe warunki ochrony interesu prawnego sąsiadów. Kierując się zasadą określoną w art. 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym w wyniku pierwszej konfrontacji projektu ustaleń ze stanowiskiem sąsiadów obszaru planu wprowadzono znaczne obostrzenia dla działań inwestycyjnych na działce nr 130 obr. 32:

- wprowadzono nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości ok. 15 metrów od północnej granicy działki Haliny i Lecha Lewickich,

- w przypadku rozbudowy istniejącego obiektu ograniczono wysokość budynku do 8 m licząc od poziomu terenu do kalenicy dachu, (zatem znacznie ograniczono możliwość pierwotnie projektowanego zakresu rozbudowy istniejącego warsztatu),

- ustalono, że w przypadku rozbudowy dachu należy zaprojektować jako dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia 20-30°, co uwzględniłoby pożądany wyraz architektoniczny osiedla „Przylesie”,

- wprowadzono zapisy wynikające z ochrony środowiska przyrodniczego mające na celu ochronę interesów prawnych osób trzecich, w tym:

- *funkcje wykluczone – wszelkie funkcje mogące pogorszyć stan środowiska (§ 3 pkt „c” projektu tekstu ustaleń miejscowego planu),*
- *zasięg uciążliwości dla środowiska prowadzonej działalności gospodarczej winien być bezwzględnie ograniczony do granic własności obszaru do którego inwestor posiada tytuł prawny, a znajdujące się w nim pomieszczenia przeznaczone na pobyt ludzi, winny być wyposażone w techniczne środki ochrony przed tymi uciążliwościami (§ 3 pkt „e” projektu tekstu ustaleń miejscowego planu)*
- *powierzchnia biologiczno czynna (w rozumieniu Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie Dz. U. Nr 75 z 15 czerwca 2002r. poz. 690 § 3 pkt 22) minimum 20% powierzchni działki, nowo wprowadzane gatunki drzew i krzewów winny być zgodne z miejscowymi warunkami siedliskowymi uciążliwościami (§ 3 pkt „e” projektu tekstu ustaleń miejscowego planu)*
- *w obszarze od południowej granicy działki do nieprzekraczalnej linii zabudowy obowiązuje zakaz składowania oraz obowiązek wprowadzenia zieleni wysokiej oraz średniej (§ 3 pkt „e” projektu tekstu ustaleń miejscowego planu),*
- *należy wprowadzić wzdłuż wschodniej granicy działki pas wielowarstwowej zieleni izolacyjno-krajobrazowej (§ 3 pkt „e” projektu tekstu ustaleń miejscowego planu).*

Analizując kwestię ochrony interesu prawnego osób trzecich należałoby się odnieść do art. 5 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane (tekst jednolity: Dz.U. z 2000r. Nr 106, poz. 1126, z późniejszymi zmianami) zarówno w brzmieniu sprzed 11 lipca 2003r.:

„Art. 5. 1. Obiekt budowlany należy projektować, budować, użytkować i utrzymywać zgodnie z przepisami, w tym techniczno-budowlanymi, obowiązującymi Polskimi Normami oraz zasadami wiedzy technicznej, w sposób zapewniający:

1) ⁽⁵⁾ *spełnienie wymagań podstawowych dotyczących w szczególności:*

- a) bezpieczeństwa konstrukcji,*
- b) bezpieczeństwa pożarowego,*
- c) bezpieczeństwa użytkowania,*
- d) odpowiednich warunków higienicznych i zdrowotnych oraz ochrony środowiska,*
- e) ochrony przed hałasem i drganiami,*
- f) oszczędności energii i odpowiedniej izolacyjności cieplnej przegród,*

- 2) warunki użytkowe zgodne z przeznaczeniem obiektu, a w szczególności w zakresie oświetlenia, zaopatrzenia w wodę, usuwania ścieków i odpadów, ogrzewania, wentylacji oraz łączności,
- 3) niezbędne warunki do korzystania z obiektów użyteczności publicznej i mieszkaniowego budownictwa wielorodzinnego przez osoby niepełnosprawne, w szczególności poruszające się na wózkach inwalidzkich,
- 4) ochronę ludności zgodnie z wymaganiami obrony cywilnej, określonymi w odrębnych przepisach,
- 5) ochronę dóbr kultury,
- 6) ochronę uzasadnionych interesów osób trzecich.

2. Ochrona uzasadnionych interesów osób trzecich, o której mowa w ust. 1 pkt 6, obejmuje w szczególności:

- 1) zapewnienie dostępu do drogi publicznej,
- 2) ochronę przed pozbawieniem:
 - a) możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz ze środków łączności,
 - b) dopływu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi,
- 3) ochronę przed uciążliwościami powodowanymi przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne, promieniowanie,
- 4) ochronę przed zanieczyszczeniem powietrza, wody lub gleby."

jak i w brzmieniu po 11 lipca 2003r. (art. 5 zmieniony przez art. 1 pkt 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. (Dz.U.03.80.718) zmieniającej nin. ustawę z dniem 11 lipca 2003 r.):

„Art. 5. 1. Obiekt budowlany wraz ze związanymi z nim urządzeniami budowlanymi należy, biorąc pod uwagę przewidywany okres użytkowania, projektować i budować w sposób określony w przepisach, w tym techniczno-budowlanych, oraz zgodnie z zasadami wiedzy technicznej, zapewniając:

- 1) spełnienie wymagań podstawowych dotyczących:
 - a) bezpieczeństwa konstrukcji,
 - b) bezpieczeństwa pożarowego,
 - c) bezpieczeństwa użytkowania,
 - d) odpowiednich warunków higienicznych i zdrowotnych oraz ochrony środowiska,
 - e) ochrony przed hałasem i drganiami,
 - f) oszczędności energii i odpowiedniej izolacyjności cieplnej przegród,
- 2) warunki użytkowe zgodne z przeznaczeniem obiektu, w szczególności w zakresie:
 - a) zaopatrzenia w wodę i energię elektryczną oraz, odpowiednio do potrzeb, w energię cieplną i paliwa, przy założeniu efektywnego wykorzystania tych czynników,
 - b) usuwania ścieków, wody opadowej i odpadów,
- 3) możliwość utrzymania właściwego stanu technicznego,
- 4) niezbędne warunki do korzystania z obiektów użyteczności publicznej i mieszkaniowego budownictwa wielorodzinnego przez osoby niepełnosprawne, w szczególności poruszające się na wózkach inwalidzkich,
- 5) warunki bezpieczeństwa i higieny pracy,
- 6) ochronę ludności, zgodnie z wymaganiami obrony cywilnej,
- 7) ochronę obiektów wpisanych do rejestru zabytków oraz obiektów objętych ochroną konserwatorską,
- 8) odpowiednie usytuowanie na działce budowlanej,
- 9) poszanowanie, występujących w obszarze obiektu, uzasadnionych interesów osób trzecich, w tym zapewnienie dostępu do drogi publicznej,

10) warunki bezpieczeństwa i ochrony zdrowia osób przebywających na terenie budowy.

2. Obiekt budowlany należy użytkować w sposób zgodny z jego przeznaczeniem i wymaganiami ochrony środowiska oraz utrzymywać w należyтым stanie technicznym i estetycznym, nie dopuszczając do nadmiernego pogorszenia jego właściwości użytkowych i sprawności technicznej, w szczególności w zakresie związanym z wymaganiami, o których mowa w ust. 1 pkt 1-7."

Odnosząc się zatem do art. 5 Prawa budowlanego stwierdza się, że zakres tej ochrony związany jest z zasadami dotyczącymi projektowania, budowania, użytkowania i utrzymania danego obiektu budowlanego, nie zaś z zasadami dotyczącymi konkretyzacji polityki przestrzennej gminy w formie przepisu gminnego, jakim jest miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

Ustalenia projektu miejscowego planu zmierzające między innymi do ochrony interesów prawnych osób trzecich uwzględniając stan prawny działki nr 130 obr.32 wraz z istniejącym budynkiem warsztatu w sposób maksymalny zabezpieczają te interesy. Wprowadzone po pierwszym wyłożeniu projektu omawianego planu do publicznego wglądu zmiany zapisu i rysunku projektu planu niwelują oddziaływanie warsztatu na sąsiadującą zabudowę mieszkaniową, w której dopuszczone są usługi nieuciążliwe.

Zarzuty w większości dotyczą obecnej działalności warsztatu ślusarskiego., które powinny być podniesione w innym trybie, a nie zarzutów do projektu planu.

Wobec powyższego uznaje się, że stwierdzenie składających zarzut, że projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 130 obr.32:

1/-utrwali i powiększy niekorzystny oddziaływanie na środowisko i otoczenie, w tym posesję dz.nr 141 obr.32,

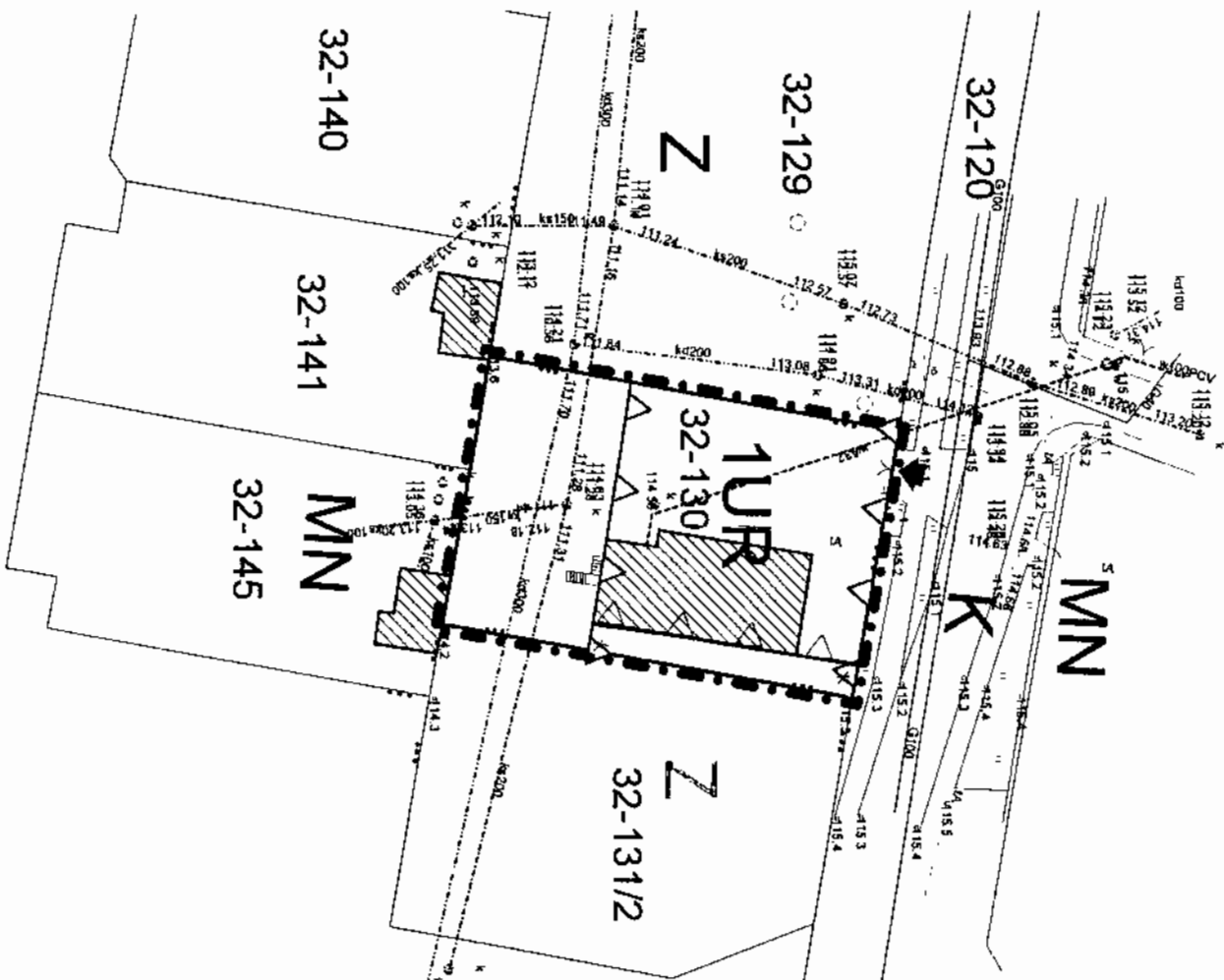
5/-brak propozycji realnych (obligatoryjnych) rozwiązań zagospodarowania części południowej działki nr 130 oraz działań eliminujących negatywne oddziaływanie emisji na działkę nr 141 obr.32,

6/-ogranicza i zagraża prawu ochrony własności właścicieli działki nr 141 obr.32.
nie znajdują potwierdzenia w projekcie omawianego planu.

Ponadto stwierdzić należy, że „Interes prawny w postępowaniu planistycznym ma niewątpliwie właściciel nieruchomości. Interes ten znajduje ochronę w przepisach kodeksu cywilnego. Interesu prawnego nie ma w tym postępowaniu podmiot nie posiadający tytułu prawnego do gruntu, położonego na obszarze objętym projektowanym planem.” – wyrok wyrok NSA w Warszawie z dnia 29.12.1999r., sygnatura: NSA IV SA 1501/99 (publikacja: LEX nr 48196).

Ustalenia projektu miejscowego planu zagospodarowania działki nr 130 obr.32 położonej przy ul.Leszczynowej w Starogardzie Gdańskim nie naruszają interesu prawnego wnoszących zarzut: Haliny i Lecha Lewickich. Nie stwierdzono również aby w toku sporządzenia projektu w/w miejscowego planu doszło do naruszenia interesu prawnego lub uprawnień składających zarzut, nie naruszono również obiektywnego porządku prawnego (normy prawa materialnego).

Załącznik nr 1 do uchwały nr XI/40/2003...
Rady Miejskiej Starogardu Gdańskiego
z dnia 24 września 2003 r.



MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO dla obszaru działki nr 130 obr.32 przy ulicy Leszczyńskiej w Starogardzie Gdańskim

RYSUNEK PLANU

SKALA 1:500

Załącznik Graficzny nr 1 do uchwały Rady Miejskiej
Starogardu Gdańskiego nr z dnia

Oznaczenia

- Granica opracowania planu
- Linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania
- UR Tereny zabudowy usługowo-przemysłowej
- Nieprzekraczalna linie zabudowy
- Istniejący wjazd na obszar planu
- Istniejący budynek
- Istniejąca granica działek
- K Droga gminna – ul. Leszczyńska
- w100PCV Istniejący wodociąg
- WA32 Istniejące przyłącze wodociągowe
- Istniejąca kanalizacja sanitarna
- Istniejąca kanalizacja deszczowa
- G100 Istniejący gazociąg niskiego ciśnienia
- IA Istniejące przyłącze telekomunikacyjne
- MN Istniejące tereny zabudowy mieszkaniowej, jednorodzinnej
- Z Istniejące tereny zieleni

Niniejszy plan był wyłożony do publicznego
wglądu w Urzędzie Miasta w Starogardzie
Gdańskim od dnia
do dnia

PRACOWNIA PROJEKTOWA MARIA LANDOWSKA

TEMAT: MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
DLA OBSZARU DZIAŁKI NR 130 OBR.32 PRZY ULICY LESZCZYŃKOWEJ W
STAROGARDZIE GDAŃSKIM

Treść rysunku	Rysunek planu	SKALA	NR
Autor	mjr inż. arch. Maria Landowska	1:500	rys 1

grudzień 2002 r.

**ZAŁĄCZNIK NR 2 DO UCHWAŁY NR XL/110/2003
RADY MIEJSKIEJ STAROGARDU GDAŃSKIEGO
Z DNIA 24 WRZEŚNIA 2003 R.**

**UCHWAŁA NR
Rady Miejskiej Starogardu Gdańskiego
z dniaroku**

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru działki nr 130 obr 32 przy ulicy Leszczynowej w Starogardzie Gdańskim
będącego zmianą miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Starogard Gdański

Na podstawie:

art. 26 i art. 18 ust. 3 w związku z art. 7-12, art. 18-25, art. 27-29, art. 36 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. nr 15 / 1999 z dn. 25 lutego 1999 poz. 139, z późniejszymi zmianami) oraz
art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j.Dz. U. nr 142 poz.1591 z 2001 r., z późniejszymi zmianami)

Rada Miejska Starogardu Gdańskiego, uchwala co następuje:

§ 1

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru działki nr 130 obr. 32 przy ulicy Leszczynowej w Starogardzie Gdańskim.
2. Granice terenu objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w ust. 1 przedstawiono na załączniku graficznym nr 1 do niniejszej uchwały
3. Dla obszaru objętego planem nie ustala się zakresu zawartego w § 2 Uchwały Nr XL/408/2002 z dnia 29 maja 2002r.o przystąpieniu do sporządzania planu tj. tymczasowych sposobów zagospodarowania, urządzania oraz użytkowania terenu

§ 2

Ustala się następujące definicje pojęć użytych w ustaleniach niniejszego planu:

- 1) linia zabudowy nieprzekraczalna – linia wyznaczona na rysunku planu której nie może przekroczyć lico budynku
- 2) poziom posadowienia - wysokość posadzki parteru nad poziomem terenu, licząc od najwyższego poziomu terenu po obrysie budynku

§ 3

Ustalenia dla terenu objętego planem

1UR -teren zabudowy usługowo-rzemieśniczej

a) zasady zagospodarowania terenu

- istniejący budynek produkcyjny - warsztat ślusarski
- możliwość rozbudowy, nadbudowy istniejącego obiektu lub dobudowy obiektu o funkcji usługowej i rzemieślniczo-produkcyjnej lub innej bezpośrednio związanej z podstawową funkcją terenu

- dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej niezbędnych do funkcjonowania obszaru planu
- b) warunki urbanistyczne
- intensywność zabudowy: powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 35% powierzchni działki
 - zasady podziału na działki budowlane – istniejący podział geodezyjny, zakazuje się wtórnego podziału terenu
 - linie zabudowy nieprzekraczalne – jak na rysunku planu
- c) funkcje wykluczone – wszelkie funkcje mogące pogorszyć stan środowiska
- d) kształtowanie zabudowy
- wysokość budynku do 8 m licząc od poziomu terenu do kalenicy dachu
 - dachy projektowane dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia 20-30°
 - poziom posadowienia części projektowanej: do 30cm powyżej poziomu terenu
- e) warunki wynikające z ochrony środowiska przyrodniczego i kulturowego
- zasięg uciążliwości dla środowiska prowadzonej działalności gospodarczej winien być bezwzględnie ograniczony do granic własności obszaru do którego inwestor posiada tytuł prawny, a znajdujące się w nim pomieszczenia przeznaczone na pobyt ludzi, winny być wyposażone w techniczne środki ochrony przed tymi uciążliwościami
 - powierzchnia biologiczno czynna (w rozumieniu Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie Dz. U. Nr 75 z 15 czerwca 2002r. poz. 690 § 3 pkt 22) minimum 20% powierzchni działki, nowo wprowadzane gatunki drzew i krzewów winny być zgodne z miejscowymi warunkami siedliskowymi
 - w obszarze od południowej granicy działki do nieprzekraczalnej linii zabudowy obowiązuje zakaz składowania oraz obowiązek wprowadzenia zieleni wysokiej oraz średniej
 - należy wprowadzić wzdłuż wschodniej granicy działki pas wielowarstwowej zieleni izolacyjno-krajobrazowej
 - ścieki odprowadzane do zbiorczej kanalizacji ściekowej powinny odpowiadać dopuszczalnym wskaźnikom zanieczyszczeń określonych dla miejskiej oczyszczalni ścieków
 - wody deszczowe z powierzchni dróg i parkingów przed odprowadzeniem do odbiornika winny być oczyszczone w stopniu zapewniającym spełnienie wymagań określonych w obowiązujących przepisach

§ 4

Zasady obsługi komunikacyjnej obszaru planu

1. Obsługa komunikacyjna obszaru planu w oparciu projektowaną ulicę dojazdową 01 KD włączoną do istniejącej drogi miasta Starogard Gd.
2. Miejsca parkingowe zapewnić w obrębie terenu działki w ilości minimum 25 miejsc na 1000 m² powierzchni użytkowej usług

§ 5

Zasady obsługi infrastruktury

1. Zaopatrzenie w wodę
 - z istniejącego wodociągu miejskiego w100 PCV poprzez istniejące przyłącze
2. Odprowadzenie ścieków
 - do istniejącej miejskiej kanalizacji sanitarnej
3. Odprowadzenie wód opadowych :

- z terenów zieleni i dachów zagospodarować na własnej działce
 - z terenów utwardzonych do istniejącej kanalizacji deszczowej po uprzednim podczyszczeniu w separatorze oleju lub bezpośrednio do gruntu poprzez zastosowanie półprzepuszczalnych nawierzchni do ich utwardzenia
4. Zaopatrzenie w gaz – z istniejącej sieci gazowej niskiego ciśnienia
 5. Zaopatrzenie w ciepło – docelowo indywidualne źródło ciepła na paliwo gazowe lub inne niskoemisyjne
 6. Gromadzenie i usuwanie odpadów stałych – gromadzenie w szczelnych zbiornikach na własnym terenie, wywóz w sposób zorganizowany na wysypisko, na podstawie lokalnych przepisów
 7. Zaopatrzenie w energię elektryczną - z istniejącej sieci 0,4 kV

§ 6

1. Ustala się procentową stawkę (o której mowa w art. 36 ust 3 Ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym) służącą naliczaniu opłaty w związku ze wzrostem wartości nieruchomości po uchwaleniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego - na 30%
2. Integralną częścią uchwały jest rysunek planu - w skali 1:500 stanowiący zał. graficzny nr 1 do niniejszej uchwały.
3. Na rysunku planu obowiązującymi ustaleniami planu są następujące oznaczenia:
 - granica opracowania planu
 - linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania
 - linie podziału wewnętrznego terenów
 - oznaczenia literowo - cyfrowe terenów o różnym przeznaczeniu
 - nieprzekraczalne linie zabudowy
 - istniejący wjazd na obszar planu

Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu mają charakter informacyjny lub koordynacyjny

§ 7

1. Zobowiązuje się Prezydenta Miasta Starogardu Gdańskiego do:
 - 1) niezwłocznego przekazania niniejszej Uchwały Pomorskiemu Urzędowi Wojewódzkiemu w Gdańsku w celu ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego
 - 2) umieszczenia odpisu niniejszej uchwały na okres 14 dni na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta Starogard Gdański
 - 3) umożliwienia zainteresowanym osobom wglądu do dokumentów przedstawiających plan i wydania tych dokumentów na wniosek zainteresowanych, potrzebnych im wyrysów i wypisów na zasadach określonych w art. 29 ust. 2 wymienionej ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym
 - 4) należytego uwidocznienia w rysunku obowiązującego planu ogólnego miasta Starogard Gdański

§ 8

1. W granicach objętych ustaleniami niniejszego planu traci moc Miejscowy plan ogólny zagospodarowania przestrzennego miasta Starogard Gd. zatwierdzony Uchwałą Nr VIII / 51 / 94 Rady Miejskiej Starogardu Gd. z dn. 01 grudnia 1994 r. (Dz. Urzędowy Woj. Gdańskiego nr 32/ 94 z dn. 02.12.1994 r. poz. 170, z późniejszymi zmianami) .
2. Uchwała wchodzi w życie z upływem 14 dni od daty ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego, za wyjątkiem § 7 ust. 1 który wchodzi w życie z dniem podjęcia uchwały.

PRZEWODNICZĄCY
RADY MIEJSKIEJ
Michał Kozłowski

.....
Przewodniczący Rady Miejskiej Starogardu Gdańskiego